

# Real Digital Leader

In Real Estate

Facility-Management und  
Workplace-Management



Evangelische  
Bank

# Real Digital Leader

## In Real Estate, Facility- und Workplace-Management

No 04: Das digitale und nachhaltige Gebäudemanagement der Evangelischen Bank

**Die Evangelische Bank** ist das führende Geldinstitut für Kirche, Diakonie, Gesundheit und Sozialwirtschaft in Deutschland. Wie bei kaum einer anderen Bank ist Nachhaltigkeit integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie, und zwar in umfassendem Sinne: Ökonomisch, sozial-ethisch und ökologisch. Das wird auch durch die Tatsache belegt, dass die Evangelische Bank Europas strengstes Nachhaltigkeitszertifikat innehat, *EMAS<sup>plus</sup>* – und das bereits seit 2011. Die EB bekennt sich zum 1,5 Grad-Ziel und verfolgt konsequent ihre Klimastrategie. Eine Zielsetzung, für die eine effiziente Organisation des Bau-, Liegenschafts- und Fuhrparkmanagements nahezu unerlässlich ist. Mit der Neubeschaffung und Einführung eines CAFM-Systems im Jahr 2020 wurden dafür die Voraussetzungen geschaffen.

*„Wir sehen die aktuellen sozialen und ökologischen Herausforderungen in erster Linie als Chance für die Entwicklung und die Optimierung nachhaltiger Produkte und Dienstleistungen an.“ Viktoria Lehmann*

Aktuell managen siebzehn Mitarbeiter die 13 eigenen und angemieteten bundesweit verteilten Standorte, in denen ca. 440 Mitarbeiter beschäftigt sind. Der größte befindet sich in Kassel. Von dort wird die Bank gesteuert – und auch das Datenmanagement. Schon im Jahr 2009 hatte man mittels eines CAFM-Systems eine gemeinsame, standortübergreifende Plattform eingerichtet, um vorzugsweise das Vertragsmanagement rund um die Immobilien zu zentralisieren. Später wurde die Anwendung für das Inventar- und Schlüsselmanagement erweitert.

Doch im Jahr 2018 reifte eine weitreichende Entscheidung. Der Hauptsitz sollte in ein neues, moderneres Gebäude umziehen, genauer: Das bestehende Gebäude sollte entkernt, neu aufgebaut und mit einem weiteren Gebäude verbunden werden. Es war absehbar, dass im Ergebnis dieses weitreichenden Projekts die künftigen Anforderungen für die Gebäudebewirtschaftung weiter zunehmen und die relevanten Prozesse datentechnisch umfassender und effizienter zu unterstützen wären – ganz im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Evangelischen Bank. Doch mit den daraus resultierenden IT-Anforderungen konnte das bis dahin vorhandene CAFM nicht länger Schritt halten.

Wir sprachen mit den Verantwortlichen, die sich mit der Neubeschaffung und Einführung einer leistungsstärkeren Software befassten: Viktoria Lehmann, Projekt Managerin, Business Development; Andreas Halfar, seit über 25 Jahren im Institut und verantwortlicher Teamleiter für Infrastruktur und kaufmännisches Management sowie Thomas Metzger, Abteilungsleiter Infrastrukturmanagement.



*Zentrale der Evangelischen Bank in Kassel, Foto: Constantin Meyer, Köln*

## **Integration von CAFM und Office M365 als IT-Basis für eine nachhaltige Bewirtschaftung**

Für den Ausschreibungs-, Auswahl- und Einführungsprozess von Software verfügt die Evangelische Bank über einen erprobten Prozess und klare Anforderungen. Als es im Jahr 2019 um die Neubeschaffung eines CAFM-Systems ging, wurde zunächst der Anbietermarkt analysiert. Mittels Internetrecherchen und einer CAFM-Marktübersicht verschaffte man sich einen ersten Überblick und auf einer Fachmesse auch einen persönlichen Eindruck. Danach wurden drei Favoriten nach Kassel eingeladen, wo man deren Systeme genauer unter die Lupe nahm. Schließlich mussten sich die drei einem detaillierten Test von Funktionalität, Team und Preismodell unterziehen.

Dabei waren zunächst eine Reihe allgemeiner Anforderungen bedeutend: Der modulare Aufbau des CAFM-Systems etwa oder die flexible Anpassungsfähigkeit an die eigenen Prozesse, insbesondere auch die Anwenderfreundlichkeit, das Schulungskonzept und der Support. Zudem sollte die Bereitstellung als Software as a Service erfolgen - so, wie bei allen nicht-bankenspezifischen Anwendungen des

Hauses. Als anspruchsvoller erwiesen sich für die verbliebenen Anbieter darüber hinaus dann weitere Kriterien: Dazu zählte beispielsweise die Offenheit und Schnittstellenfähigkeit zur Integration in die IT-Systemlandschaft mit Anbindung an verschiedene Drittsysteme. Auch eine ideale Unterstützung für die regelkonforme Betreiberverantwortung hatte hohe Priorität. Über diese Aspekte hinaus ging es bei dem Test auch um die Anforderung, perspektivisch Office M365 anzubinden.

Als eine zentrale Anforderung stand zudem schon mit der Planung für den Um- und Neubau der Hauptstelle in Kassel fest: Es musste später möglich sein, den Einsatz und Verbrauch der Ressourcen besser zu überblicken und im Sinne der nachhaltigen Ausrichtung gezielt zu steuern. Eine effiziente Nutzung der Flächen und Ressourcen aber kann dann am besten gelingen, wenn sich die internen und externen Nutzer gerne selbst in die relevanten Prozesse einbringen, also möglichst technisch niedrigschwellig für den Einzelnen. Als maßgeblicher Teil des neuen CAFM-Systems sollte daher ein Selfservice-Portal ergänzt werden. Die Reservierung von Räumen und Ressourcen oder die von Poolfahrzeugen sollte für alle Mitarbeiter:innen möglich sein, ebenso wie die Meldung von möglichen Störfällen.

### **Der Schlüssel für die nachhaltige Bewirtschaftung der eigenen und angemieteten Flächen und Ressourcen liegt in der Einbindung der Nutzer**

Für das nachhaltige Facility-Management der Evangelischen Bank galt es, das Datenmanagement folgender Kernprozesse zu unterstützen: Raumreservierung und -buchung sowie damit einhergehend der Besucherempfang und dessen Wegeführung, Reinigung von Büros und Flächen, Catering, Fuhrpark- und Parkplatzmanagement, Inventar- und Equipmentverwaltung sowie insbesondere das Schlüssel-, Vertrags- und Energiemanagement.

Nach Abschluss der detaillierten Tests konnten Viktoria Lehmann und Thomas Metzger schließlich dem Vorstand der Evangelischen Bank eine Entscheidungsempfehlung geben. Die Zusammenarbeit mit der Archibus Solution Centers Germany wurde beschlossen. Was damals niemand ahnte, man befand sich bereits kurz vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie.

### **Einführung des neuen CAFM-Systems unter Corona-Bedingungen und mitten im Umzug**

Im Februar 2020 fand der Projekt Kick-Off zur Einführung von Archibus-CAFM mit den beteiligten Mitarbeiter:innen statt – gerade noch rechtzeitig vor der ersten Corona-Welle mit den daraus resultierenden Einschränkungen persönlicher Begegnungen. Gerne hätte man auch die weiteren Abstimmungen und Workshops vor Ort vorgenommen. Doch auch online konnte der Projektplan weiterverfolgt werden. Als sehr hilfreich erwies sich unter diesen Umständen, dass die Evangelische Bank erfahren ist mit der agilen Umsetzung von Projekten - eine Vorgehensweise, die auch bei Archibus erprobt ist. Das heißt, es konnte mit der Umsetzung einzelner ausgewählter Prozesse begonnen werden, die es erst in einem zweiten Schritt sukzessive weiter anzupassen galt. Für das Team um Thomas Metzger eine



willkommene Entlastung – stand doch im November 2020 auch noch die heiße Phase des Umzugs in die neue Zentrale bevor.

### **„Digitale Türschilder“ sorgen für einen enormen Effizienzgewinn im Flächen- und Raummanagement**



*Meetingraum am Hauptsitz in Kassel mit digitalem Türschild*

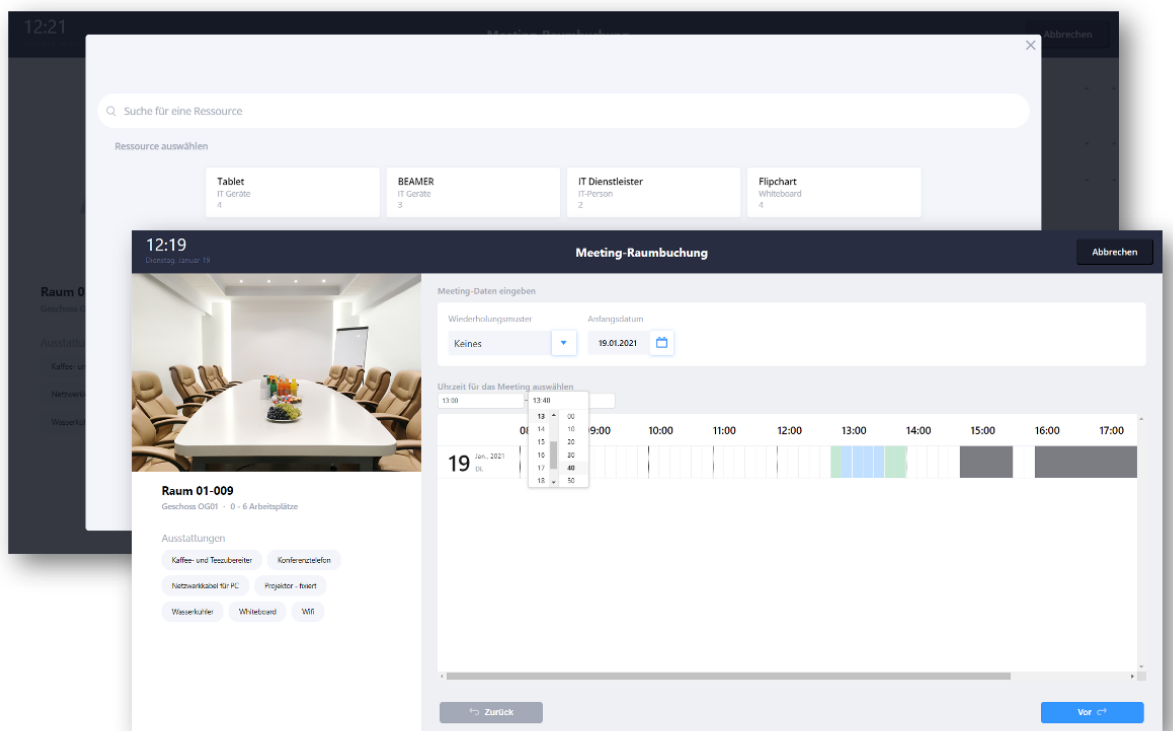
Prägend für die Nutzung des Hauptsitzes der Evangelischen Bank sind insbesondere die vielfältige und häufige Nutzung der Konferenzräume und die damit verbundenen Buchungen der Meeting- und Beratungsräume – sowohl durch das Personal vor Ort als auch von Mitarbeiter:innen anderer Standorte, mit und ohne Besucher:innen und Kund:innen. Um die damit einhergehenden Reservierungs- bzw. Buchungsprozesse mit ihrer hohen Frequentierung vieler Beteiligten so effizient wie möglich und damit im Sinne eines nachhaltigen Ressourceneinsatzes zu managen, wurde ein „Selfservice-Portal“ eingerichtet.

Vor der Neueinführung wurden Räume reserviert und für ganze Tage blockiert. Im Fall von Terminverschiebungen konnten die Räume nicht mehr freigegeben werden. Die Räume blieben somit ungenutzt und leer. Heute erfolgen die Anfragen browserbasiert und anhand von Nutzungsrechten. Die Nutzer können die geeigneten

Räume im CAD-Plan auffinden, die verschiedenen Ausstattungsmerkmale einsehen, anwählen und ggf. reservieren. Zur Buchungsfreigabe wird nur noch vereinzelt der Hausservice involviert.

Es gibt einen digitalen Check-In und Check-Out, Räume können leicht auch wieder freigegeben werden. Und jeder buchbare Meetingraum im Neubau wurde in diesem Zusammenhang mit einem digitalen Türschild ausgestattet.

Auf der Fläche und für den Konferenzbereich finden sich jetzt eindeutige Kennzeichnungen mit Informationen zum Nutzungsstatus für Mitarbeiter:innen und den Hausservice. Auch an dieser Stelle ist die Integration von Office M365 von zentraler Bedeutung. Denn sämtliche Konferenztechnik und die Raumausstattungen werden in MS-Teams digital hinterlegt.



*Ansicht Meetingraum- und Ressourcenbuchung*

Das neue Selfservice-Portal wird auch vom Außendienst genutzt. Beispielsweise kann darüber das benötigte Equipment reserviert werden – auch Fahrzeuge. Die gesamte Fahrzeugflotte ist im System erfasst. Aus- und Übergaben der Fahrzeuge werden über das System gemanagt. Und das gilt auch für die Parkplätze im eigenen Parkhaus – jeweils mit oder ohne Ladesäule. Ein Großteil des Fuhrparks besteht bereits heute aus Hybrid-Fahrzeugen und es wird die sukzessive Umstellung auf vollelektrische Fahrzeuge angestrebt.

## **Trotz Corona und Umzug: Angekommen im laufenden Betrieb mit guter Aussicht**

Für eine effiziente Steuerung der vorhandenen Flächen, Ressourcen, des Equipments und der Technik ist auch das Vertragsmanagement von zentraler Bedeutung. Rund 2.500 Datensätzen werden dafür aufgenommen. Und für eine regelkonforme Betreiberverantwortung wird die dafür erforderliche Dokumentation sowie das Management von Wartung und Instandsetzung ebenfalls mit Archibus-CAFM unterstützt. Künftig wird darüber auch die Auftragserteilung an Handwerker erfolgen. Diese können sich dann ebenfalls in Archibus einloggen, ihre Aufträge einsehen und diese digital quittieren. Mögliche Mängel oder Störungen melden sie dann direkt. Nicht zuletzt werden perspektivisch sämtliche Mitarbeiter:innen in das zu ergänzende Ticketsystem eingebunden.

Ein weiterer Schwerpunkt der nächsten Schritte liegt auf der Schlüsselverwaltung. Dieser sensible Prozess wird ebenfalls zentral von Kassel aus gemanagt - so, wie die gesamte bundesweite Bewirtschaftung und die Verwaltung sämtlicher relevanter Daten, möglichst in digitaler Form. Abgesehen von gesetzlichen Aufbewahrungszeiten werden künftig keinerlei Dokumente länger physisch vorgehalten - ebenfalls eine Anforderung nachhaltigen Wirtschaftens.

## **Empfehlungen für die Neubeschaffung von CAFM: Vom Ende her denken und dann agil vorgehen**

Wer sich heute mit der Neubeschaffung von CAFM befasst, verfügt meistens schon über Erfahrungen mit Erstsyste men – seit über 20 Jahren unterstützen CAFM-Systeme das Gebäudemanagement. Doch die Anforderungen und die Komplexität für ein digitales und nachhaltiges Datenmanagement nehmen weiter zu. Und so fragten wir Viktoria Lehmann, Andreas Halfar und Thomas Metzger, welche Überlegungen aus ihrer Sicht zu einem erfolgreichen Zwischenstand bei der Einführung CAFM geführt hätten.

Zusammengefasst bringen sie ihre Empfehlungen auf diese Punkte: Das Projekt sollte vom Ende her gedacht werden, um schon im Voraus mögliche Schwachstellen frühzeitig aufzuspüren. Vor allem müssten die Mitarbeiter:innen bei der Systemintegration früh eingebunden werden. Bestehende Prozesse gelte es genau zu analysieren, um sie später bei der Abbildung im System direkt optimieren zu können. Dafür sollte man sich genügend Zeit nehmen und auf die Schwerpunkte konzentrieren. *Weniger* ist hier häufig *mehr* - Optimierungen sollten besser im späteren Projektabschnitt agil durchgeführt werden. In diesem Sinne wäre zudem bedeutend, eine mögliche Datenflut von Beginn an zu begrenzen. Sonst könne man sich all zu leicht schon zu einem frühen Projektzeitpunkt im System und dessen Detailtiefe verlieren. Dabei sei die Einbindung in die gesamte IT-Systemlandschaft exakt vorzubereiten. Nicht zuletzt müsse stets die Ressourcenauslastung rechtzeitig mitbedacht sein.

Keine Planung, keine Neubeschaffung, keine Methode und kein Prozess aber wird bei der Evangelischen Bank heute noch ohne Bezug zu einer stringenten nachhaltigen Ausrichtung betrachtet.

*„Nachhaltigkeit ist keine Marketingidee,  
sondern bei uns gelebte Wirklichkeit.“*

*Andreas Halfar*

Das Projektteam der Evangelischen Bank:



*Viktoria Lehmann*



*Andreas Halfar*



*Thomas Metzger*

### **Konsequent zur Klimaneutralität – mit wohl überlegten Schritten**

Die Evangelische Bank hat auch bei ihrer Neu- bzw. Umbauplanung gemäß ihrem eigenen strengen Anspruch an eine nachhaltige Ausrichtung der gesamten Organisation gehandelt. Wo es etwa um die Auswahl der zu verwendenden Materialien ging, waren Kriterien von *EMAS<sup>plus</sup>* ausschlaggebend. Und für die Maßnahmen der Umbauten waren Standards der DGNB ausschlaggebend. Tatsächlich erhielt die Evangelische Bank dafür die Auszeichnung „Gold“ der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V. Derselbe hohe Anspruch gilt nun auch für die Bewirtschaftung mit Unterstützung der Archibus. Und mit Hilfe des Nachhaltigkeitssystems *WeSustain* wird der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Kreditinstituts insgesamt berechnet. Die Evangelische Bank ist vorbildhaftes Beispiel für eine konsequente Klimastrategie.



## Über EMASplus

*Das Nachhaltigkeitsmanagement EMAS<sup>plus</sup> zeigt einen Weg zur Integration wirtschaftsethischer Werte und unternehmerischer Verantwortung in die Organisationsstrategie und die Geschäftsprozesse. Es basiert auf dem bewährten europäischen EMAS-System und erweitert das Umweltmanagement um die soziale und ökonomische Perspektive zu einem integrierten und ganzheitlichen Managementsystem. Dabei werden die Themenfelder der DIN ISO 26000 abgedeckt. Mithilfe des Managementsystems richten Organisationen ihr Handeln konsequent darauf aus, ihre ökonomischen, ökologischen und sozialen Wirkungen systematisch zu bewerten und kontinuierlich zu optimieren. Nachhaltigkeit und Zukunftsorientierung werden konsequent in die Organisation integriert. Auf diese Weise unterstützt EMAS<sup>plus</sup> Organisationen dabei, zur Umsetzung der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen beizutragen. Dieses Engagement wird über den standardisierten Nachhaltigkeitsbericht transparent an die Öffentlichkeit kommuniziert.*

<https://www.emasplus.org/>

Alle Fotos aus der Zentrale der Evangelischen Bank in Kassel; mit freundlicher Genehmigung der Evangelischen Bank; Titel- und Schlussblatt: i-Stock

# Archibus® CAFM und IWMS

## Software & Consulting für das digitale Management von Immobilien, Anlagen und Workplace vom Weltmarktführer



Die [Archibus Solution Centers Germany GmbH](#) ist exklusiver Consulting-Partner des weltweit führenden Anbieters für CAFM und IWMS, Archibus Inc. Mit ihrer Kombination von führender IT, Kompetenz für das strategische Management von Immobilien, Workplace und technischen Anlagen macht sie den Unterschied im deutschsprachigen Markt. Manager mittelständischer Unternehmen und international agierender Konzerne treffen ihre strategischen und operativen Entscheidungen mit Hilfe von Archibus, bei der Maximierung von Nutzung, Effizienz und Gewinn; Sicherung von Compliance und Zugang zu neuesten Technologien und Methoden in der Digitalisierung.

### [Archibus Solution Centers Germany GmbH](#)

Waldstraße 46

66113 Saarbrücken

T. +49 (0) 681 99 27 89-0

E. [info@archibus.de](mailto:info@archibus.de)

W. [www.archibus.de](http://www.archibus.de)