

Computerunterstütztes Facility Management (CAFM)
als strategisches Werkzeug für
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI)

Mehr als Flächenaufmaß und Grenzvermessung

RONALD LAMPEL | LEIPZIG

Warum und wie Facility-Management-Beratung und CAFM
das Leistungsspektrum des ÖbVI erweitern

Im Mittelpunkt der Tätigkeiten des ÖbVI stehen amtliche Vermessungen (Flächenaufmaß und Grenzvermessung), Ingenieurvermessungen, die Wertermittlung und das Baucontrolling. Als kompetente Dienstleister für alle privatwirtschaftlichen und kommunalen Vermessungsaufgaben sind ÖbVI vor allem wichtige Partner und Berater von Städten, Gemeinden und kommunalen Institutionen wie technischen Verwaltungen.

Insbesondere die Einführung des neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF/Doppik) und die sich daraus ergebenden Anforderungen an Transparenz, Effizienz und Wirtschaftlichkeit erfordern von den Kommunen den Einsatz strategischer Werkzeuge wie Facility Management (FM) und entsprechende computergestützte Lösungen, so genannte CAFM-Systeme (Computer-Aided Facility Management). Facility Management (FM) und CAFM werden das Aufgabengebiet des ÖbVI in Zukunft deutlich erweitern. Ein Rahmenvertrag zwischen BDVI und dem CAFM-Lösungsanbieter KeBler Real Estate Solutions ermöglicht umfangreiche Unterstützung der ÖbVI in den Bereichen FM und CAFM.



Mit dem Industriepreis Mittelstand ausgezeichnet als besonders mittelstandsgeeignete Lösung: FAMOS aus dem Hause KeBler Real Estate Solutions.

Unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten bietet Facility Management als strategisches Immobilienmanagement Kommunen die Möglichkeit, die Gebäude- und Anlagenplanung und Anlagenbewirtschaftung effektiv und effizient zu gestalten. Der Einsatz von CAFM-Systemen steigert die Wirtschaftlichkeit des kommunalen Bestandsmanagements. Die Nachfrage der Kommunen nach FM- und CAFM-Lösungen sowie Beratungsleistungen wird weiter zunehmen. Als FM- und CAFM-Berater für Kommunen wird sich das Aufgabenfeld und das Leistungsspektrum des ÖbVI in Zukunft deutlich erweitern. Ein kontinuierlicher Dialog und Erfahrungsaustausch mit dem Systemanbieter KeBler Real Estate Solutions GmbH kann effektiv genutzt werden, damit Dienstleister und Auftraggeber vorhandenes Potenzial für ihre jeweilige Aufgabe optimal nutzen können.

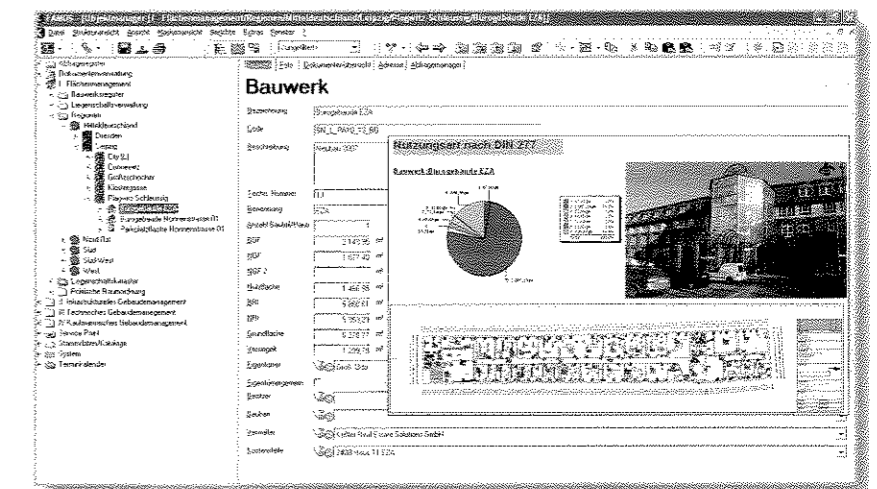
FM – STRATEGISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT ALS KOMMUNALE AUFGABE

In Zeiten zunehmenden Kostendrucks rücken vor allem die Gesamtlebenszykluskosten von Gebäuden und technischen Anlagen verstärkt in den Mittelpunkt der Betrachtung von kommunalen Entscheidern. 80 % der Kosten im Lebenszyklus einer Immobilie entstehen in deren Nutzungsphase. Bei einer Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie von 20 Jahren übersteigen die Nutzungskosten die Investitionskosten bereits nach vier Jahren. Das heißt, der Unterhalt von Immobilien verursacht vor allem mittel- und langfristig gesehen ein Vielfaches der Kosten, die für Planung und Errichtung entstehen. Konkret für Kommunen bedeutet das: Bei effizienter und effektiver Bewirtschaftung und dem entsprechenden Einsatz professioneller Lösungen eröffnen sich hier große Einsparungspotenziale.

Insbesondere durch den Einsatz moderner computergestützter FM-Systeme können Kommunen liegenschafts-, gebäude- und anlagenbezogene Unternehmensprozesse transparent machen, komplex betrachten und damit Ressourcen fundiert ermitteln und Kosten der Gebäude- und Anlagenbewirtschaftung nachhaltig senken.

EFFEKTIVES UND EFFIZIENTES MANAGEMENT DES VERMÖGENSBESTANDS ALS HERAUSFORDERUNG FÜR KOMMUNEN

Eine Steigerung der Wirtschaftlichkeit stellt Kommunen vor große Herausforderungen, die den Einsatz professioneller Lö-



Stärke von prozessorientierten CAFM-Systemen wie FAMOS: Aussagekräftige alphanumerische und grafische Auswertungen und Reportings aus dem infrastrukturellen, kaufmännischen und technischen Bereich. Hier: Bauwerk mit Daten, CAD-Sicht und hinterlegtem Foto aus FAMOS erzeugt.

sungen und Werkzeuge unabdingbar machen. Insbesondere betrifft dies das effektive und effiziente Management des kommunalen Vermögensbestands (Straße, Bahnen, Kanäle, Leitungen etc.), unbebaute und bebaute Grundstücke. Das werterhaltende, wertsteigernde, wirtschaftliche Management des kommunalen Vermögens ist nur möglich, wenn Kommunen die Komplexität der fachlichen Bezüge umsetzen und mit durchgreifenden Kontrollen sicherstellen, dass Bestandsinformationen plausibel (stimmig), vollständig, redundanzfrei und aktuell vorliegen.

Werkzeuge zur Lösung der komplexen Aufgaben von Kommunen – wie z. B. die Visualisierung komplexer Sachverhalte an Liegenschaften – können GIS sein. Liegenschaften mit Gebäuden sind allerdings zu einer Werteinheit zusammenzufassen, wodurch die Aufgaben für Kommunen im Bereich Liegenschafts- und Gebäudemanagement noch komplexer werden.

Insbesondere hier sind Kommunen gezwungen, auf professionelle, strategische Lösungen – also CAFM – zurückzugreifen.

NEUES KOMMUNALES FINANZMANAGEMENT – STEIGERUNG DER WIRTSCHAFTLICHKEIT KOMMUNALEN HANDELNS

Mit der Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF) und der doppelten Buchführung in Konten (Doppik) hat ein grundlegender Prozess des durchgreifenden Umdenkens in kommunalen Verwaltungen begonnen. Die Konsequenz ist die Einführung der Kosten-/Leistungsrechnung mit Steuerungsmodellen.

Gekennzeichnet ist dieser Prozess vor allem durch die Definition von Produkten und Preisen seitens der Kommunen (klare Beschreibung von Leistungen, klare Zuordnung von Einnahmen

Objektblatt

Stadtverwaltung Rüsselsheim
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim

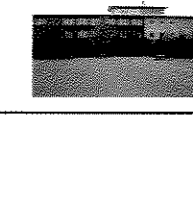
Objekt-ID: 113
Objekt-Nr.: Max-Planck-Schule
Straße: Joseph-Heydn-Strasse 1
Straßenschlüssel: 1130
PLZ / Ort: 65428 Rüsselsheim

Gemeinde: Rüsselsheim
Gemarkung: Rüsselsheim
Flur: 10
Flurstück: 39/1

Angaben zum Objekt gesamt:

Grundstückgröße: 26.162 m²
Bebaute Fläche gesamt: 7.610 m²
BGF gesamt: 17.736 m²

Parkplätze: 0
Balkentertgerecht: 0



Erstellt: Keßler Real Estate Solutions GmbH
Bearbeiter: Gädler
Datum: 25.10.2004

KEßLER SOLUTIONS

Alle Liegenschaften auf einem Blick: Daten und CAD. CAFM macht es möglich.

und Ausgaben für Leistungen für die doppelte Buchführung und Bilanzierung).

Die Abbildung von Ressourcenverbräuchen und -aufkommen und der lückenlose Nachweis des kommunalen Vermögensbestands dienen dem Ziel, die Transparenz und Effizienz kommunalen Handelns deutlich zu erhöhen, um letztlich das gesamte wirtschaftliche Handeln von Kommunen zu optimieren, d. h. effizienter und effektiver zu werden, um Zukunftschancen zu sichern.

DER ÖBVI ALS FM- UND CAFM-BERATER

Arbeitsgrundlage von Facility Management und CAFM sind stimmige, redundanzfreie, aktuelle und vollständige Bestandsdaten. Sie machen eine FM-gerechte Bewirtschaftung mit den beschriebenen (Einspar-)Effekten erst möglich. Folgerichtig sind Facility Management und CAFM zentrale Themen für die ÖbVI.

Als Ansprechpartner mit Vermessungs- und Bestandsdaten-Know-how werden sie von Kommunen in Zukunft noch verstärkter als FM- und CAFM-Berater gesehen und herangezogen werden, sei es, um die FM-gerechte Bewirtschaftung von Liegenschaften und Gebäuden sicherzustellen, sei es, um Daten FM-gerecht aufzunehmen, die vorliegenden Daten so aufzubereiten, dass Sie FM-gerechte Bewirtschaftung ermöglichen, oder sei

es, um Beratung zu FM-Strukturen und unterstützende CAFM-Systeme zu erhalten. Das Leistungsangebot wird vor allem durch die Bereiche konzeptionelle und strategische FM- und CAFM-Beratung, FM- und CAFM-Projektunterstützung, FM- und CAFM-gerechte Datenerfassung und Liegenschaftscontrolling deutlich erweitert werden.

Die Zahl der Gemeinden, die das Leistungspotenzial eines CAFM-Systems nutzen, steigt kontinuierlich, ebenso die Nachfrage von Kommunen nach kompetenter Beratung im Umfeld. Hier liegt ein enormes Potenzial für den zukünftigen Aufgabenbereich der ÖbVI.

ÖbVI mit entsprechendem Fachwissen, welche die Möglichkeiten des Rahmenvertrags wahrnehmen, nutzen die mit der Ausweitung des Aufgabenbereichs verbundenen Chancen. Denn: Facility Management als kontinuierlicher Optimierungsprozess bedarf:

- FM-gerechter Bestandserfassung
- FM-gerechter Bestandsanalyse
- FM- und CAFM-gerechter Beratung und Projektumsetzung
- FM-gerechter Ergebnisdarstellung

Insbesondere erwarten Kommunen, um den mit dem Einsatz von FM und CAFM als strategischem Werkzeug verbundenen Anforderungen nach Steigerung der Wirtschaftlichkeit gerecht zu werden, eine umfangreiche Betreuung mit den Hauptinhalten:

- FM- und CAFM-Beratung
- FM-Software-Bereitstellung (CAFM-System)
- Dienstleistung in der Projekteinführung
- Dienstleistung in der Phase der Datenerfassung und -pflege

Die Einführung von CAFM als strategischem FM-Werkzeug bewegt sich dabei immer zwischen den beiden Polen »Qualität« und »Wirtschaftlichkeit« und gewährleistet die Bau- und Nutzungsdokumentation aller entscheidungsrelevanten Daten.

RAHMENVERTRAG BIETET UMFANGREICHE FM- UND CAFM-UNTERSTÜTZUNG

Um ÖbVI besser zu unterstützen, wurde ein Rahmenvertrag zwischen dem BDVI und der Keßler Real Estate Solutions GmbH abgeschlossen. Dieser Rahmenvertrag bietet allen Mitgliedern des Verbandes umfangreiche Unterstützung im Bereich Facility Management und CAFM. Das betrifft neben dem Wissenstransfer – insbesondere im konzeptionellen und strategischen FM – die CAFM-Beratung, die FM- und CAFM-Projektunterstützung, die FM- und CAFM-gerechte Datenerfassung und das Liegenschaftscontrolling.

Damit verfügen ÖbVI über leistungsstarke strategische Werkzeuge, um ihre zukünftigen Aufgaben im Bereich FM kompetent erfüllen zu können.

Neben kostenlosen Informations- und Werbematerialien von Keßler Solutions nutzen ÖbVI vor allem eine Präsentationsversion der CAFM-Software FAMOS, Schulungen über das Bildungsinstitut (BI), kontinuierliche Information über Neuentwicklungen, Preisnachlässe beim Erwerb von FAMOS-Modulen, das Know-how-Netzwerk von Keßler Solutions und viele weitere Vorteile.

Die Keßler Real Estate Solutions GmbH als leistungsstarker Systemhersteller bietet mit der CAFM-Software FAMOS eine professionelle Lösung für die strategische Bewirtschaftung von Liegenschaften, Gebäuden und technischen Anlagen.

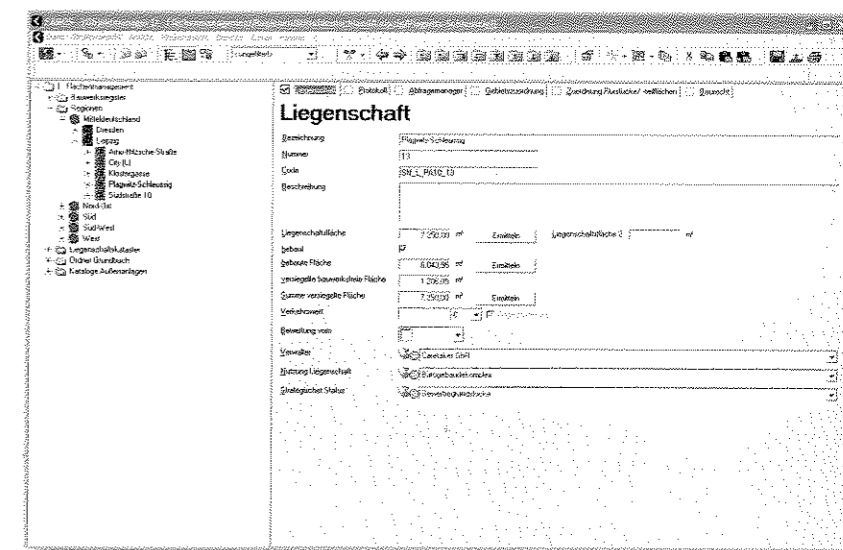
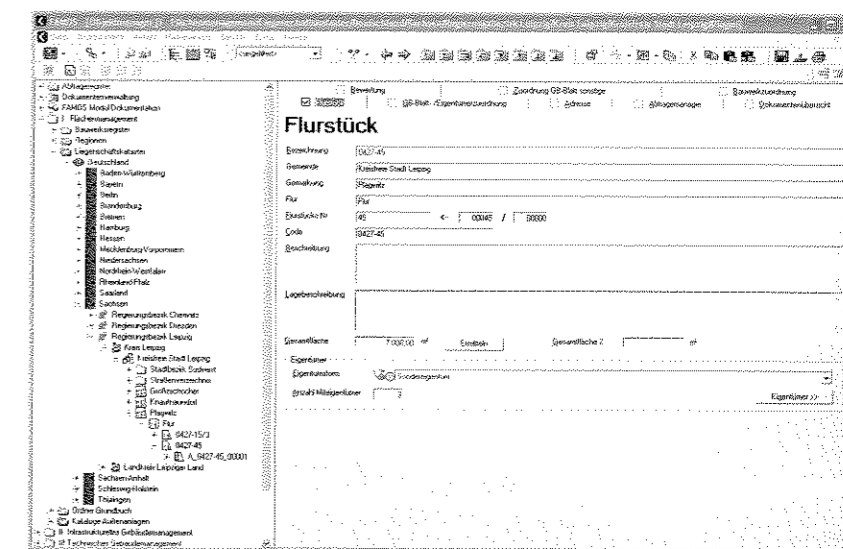
Der modulare Aufbau (über 30 Module aus dem infrastrukturellen FM, z. B. Liegenschafts- und Reinigungsmanagement, technischen FM, z. B. Energiemanagement, Instandhaltungsplanung und -steuerung, – und kaufmännischen FM z. B. Mietmanagement) im Standard, die umfangreichen Möglichkeiten der Anpassung des Leistungsumfangs an die spezifischen Kundenbedürfnisse, die volle Daten-, Prozess- und Kostentransparenz aller relevanten infrastrukturellen, technischen und kaufmännischen Prozesse u. v. m. machen FAMOS für Kommunen insbesondere in Bezug auf die Anforderungen des NKF zu einer strategischen Lösung.

KOOPERATION BIETET POTENZIAL

FM-gerechtes Wirtschaften und FM-Kompetenz beinhaltet:

- Zielführende Beratung
- Redundanzfreie Datenerfassung
- Optimale Erfassungs- und Bereitstellungsphasen
- Bereitstellung eines professionellen CAFM-Systems als Werkzeug für Erfassung und Bereitstellung der Daten

Durch die Kooperation von BDVI und Keßler Real Estate Solutions stehen ÖbVI die strategischen Werkzeuge zur Verfügung,



Von der Flurstücksteilfläche bis zur Liegenschaft: Alle wichtigen Informationen mit CAFM auf Knopfdruck.

um genau diese Anforderungen zu erfüllen und die (vor allem im Zuge von NKF und Doppik) neuen, noch umfassenderen und vielfältigeren Aufgabenbereiche für ÖbVI kompetent und professionell zu managen.

Keßler Real Estate Solutions GmbH
Ronald Lampel
Erich-Zeigner-Allee 69-73 | 04229 Leipzig
E-Mail: rlampel@kessler-solutions.de