



IMMOBILIEN Business
8048 Zürich
058 344 98 65
www.immobilienbusiness.ch

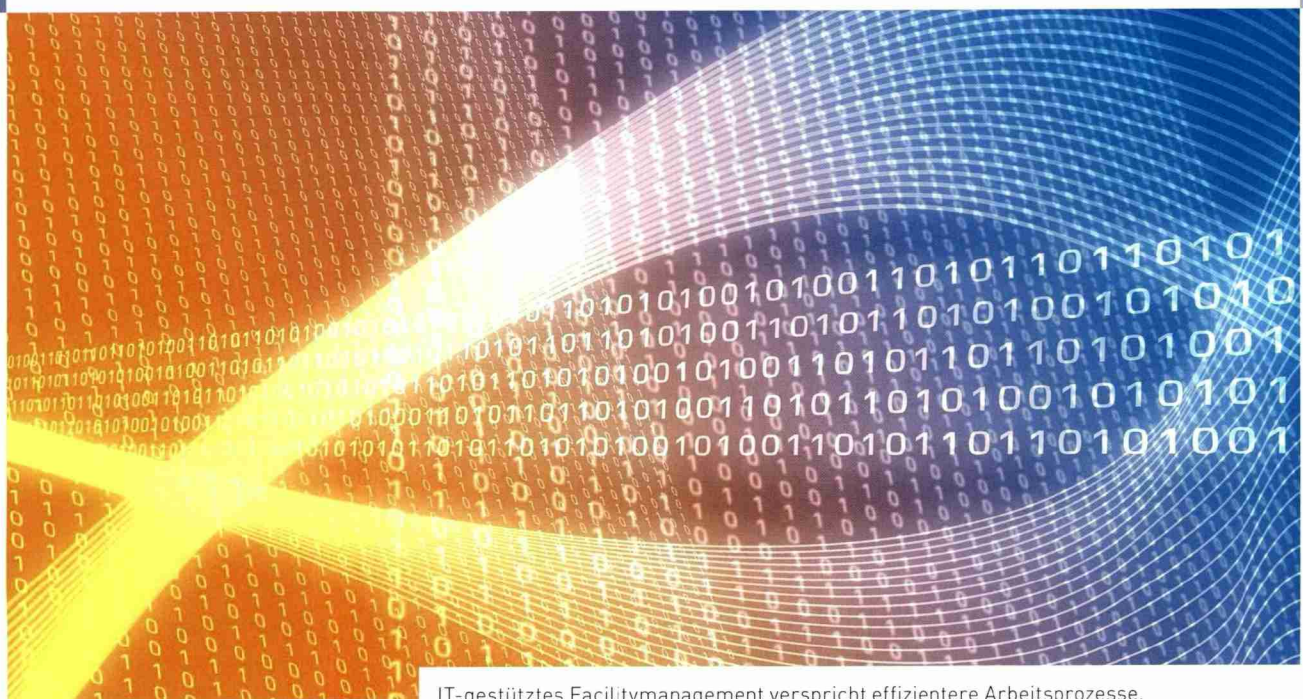
Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'773
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 576.001
Abo-Nr.: 576001
Seite: 28
Fläche: 124'288 mm²

Mehr und mehr IT im Facility Management

Digitalisierung – Das Computer-Aided Facility Management, kurz CAFM, spielt beim Heben von Prozess- und Energieeffizienzen in Unternehmen eine immer grössere Rolle. Der aktuelle Markt im Spiegel von Herstellern.

Von Jörg Seifert – Bilder: Kheng Guan Toh/Stockfoto; PD



IT-gestütztes Facilitymanagement verspricht effizientere Arbeitsprozesse.

Die Abwicklung der Sekundärprozesse eines Unternehmens – so etwa Flächenmanagement, Raumplanung oder Energieeffizienz – liegt klassischerweise im Facility Management (FM). Durch die Digitalisierungswelle kommt dem Einsatz von IT im Facility Management eine nochmals gestärkte Rolle zu. Kann vom Computer-Aided Facility Management (CAFM) geschäftswirksam auf die Unternehmensprozesse Einfluss genom-

men werden?

Der Veränderungsdruck kommt aus dem Kerngeschäft

«Wenn man erfolgreich Optimierungen im Kerngeschäft vornehmen will, wie sollte man dann die unumgänglichen Sekundärprozesse auslassen?», fragt Frank Bögel, Technical Director der

Conject AG, zurück. Dennoch sei es im Unternehmensalltag noch allzu häufig der Fall, dass diese zu wenig Aufmerksamkeit erhalten. Dennoch steht für den Conject-Director fest: «Der Einfluss auch dieser unterstützenden Prozesse ist unübersehbar. CAFM kann sehr wohl prozessverändernde Auswirkungen haben.» Ähnlich schätzt Markus Faber, COO, Bilfinger HSG Facility Management AG, die Entwicklung ein: Als Full Service



IMMOBILIEN Business
8048 Zürich
058 344 98 65
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'773
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 576.001
Abo-Nr.: 576001
Seite: 28
Fläche: 124'288 mm²

Provider im Facility Management sieht er sein Unternehmen mit genau diesen Prozessen durch die Kunden beauftragt: «In einem integralen FM-Mandat stellen wir sicher, dass diese Prozesse so effizient als möglich ausgeführt werden.» Für Andreas Meister, Geschäftsführer bei Move Consultants, kommt der Druck für Veränderung im Facility Management dagegen hauptsächlich aus dem Kerngeschäft: «Der Digitalisierungsbedarf und die damit verbundene Dynamik per se ist im Kerngeschäft weit höher als intern im FM.»

Alle IT-Systeme – und so auch das CAFM – unterstützten und automatisierten Unternehmensprozesse, sekundiert Christian Stejskal, Leiter FM Business Solutions Schweiz bei ISS Facility Services AG. Er erkennt allenfalls Optimierungspotenzial, «beispielsweise die Flexibilisierung der Arbeitsplatznutzung, ein besseres Sitzungszimmer-Management oder sensorgestützte Evakuierungspläne». Zielsetzung bei der Einführung einer CAFM-Software ist in den meisten Fällen die Standardisierung und Optimierung komplexer Prozesse im Facility Management; auch soll eine compliance-sichere Dokumentation gewährleistet sein. Bilfinger-COO Faber ist deshalb der Meinung, dass idealerweise die taktischen und operativen Prozesse in der Verantwortung des FM-Providers sein sollten: «Dann kann das CAFM-System im Best-Practice-Ansatz aufgesetzt werden.» Auch Conject Manager Bögel sieht in den CAFM-Herstellern wichtige Sparrings-

partner für die Unternehmen. «Umfangreiches Know-how aus unzähligen Projekterfahrungen fließt fortlaufend in Form von Best Practices in unsere Web-Lösung ein. Im Idealfall bilden wir für die Kunden idealtypische Prozesse bereits ab, und sie können die Software ohne hohe Anfangsinvestitionen und mit sehr geringem Projektrisiko sofort produktiv nutzen.»

Optimierte Prozesse und höhere Energieeffizienz

Oft verbleibt jedoch die Prozessverantwortlichkeit beim auftraggebenden Unternehmen. Doch auch an diese Situation mit vorgegebenen Fremdprozessen können die meisten am Markt befindlichen CAFM-Systeme angepasst werden. Insbesondere die Energieeffizienz zu heben, kann bare Münze wert sein. Ein integriertes CAFM-System ermöglicht das Aufzeigen von Zusammenhängen in Bezug auf die gesamte Gebäudebewirtschaftung. «Das gilt somit auch für das Energiemanagement», betont ISS-Experte Stejskal. «Nicht zuletzt hilft es auch hinsichtlich der Beweisführung punkto Wirksamkeit der getroffenen Massnahmen.»

Auch für Frank Bögel sind Energiecontrolling-Systeme bereits von Haus aus ein Bestandteil vieler CAFM-Lösungen: «Sie schaffen zunächst einmal Übersicht über die energetische Qualität des Immobilienbestandes sowie objektive Transparenz bei den Energiemengen

und -kosten.» Bestehende Gebäudeleitsysteme könnten häufig die Verbrauchsdaten über eine entsprechende Schnittstelle automatisch in die CAFM-Software einspielen. Denn CAFM-Systeme könnten die Energiekosten zwar nicht senken – aber sehr gut bei der Einhaltung von Energiebudgets helfen. «CAFM-Systeme können als Basis für einen Energiebericht und als Grundlage für nachhaltige Energiekonzepte genutzt werden», so Bögel. Markus Faber unterstützt diese Sichtweise: «Die Energieeffizienzen sind heute mittels einem modernen Energiemanagementsystem – idealerweise nach ISO 50001 – zu heben.» Dazu brauche man neben den notwendigen Prozessen unabdingbar ein modernes CAFM-System.

Unterdessen sieht Andreas Meister den Fokus auf Energieeffizienz bei den erodierenden Energiepreisen eher abhandeln können. «CAFM kann hauptsächlich Kennwerte und Benchmarks generieren. Der eigentliche Hebel für Energieeffizienz liegt aber eindeutig beim planungs- und baubegleitenden FM, bei Erstellung und Sanierung von Bauten», so der FM-Experte.

BIM bleibt spannend

Damit liegt ein Thema auf der Hand, an dem seit einigen Jahren keine (CA-)FM-Diskussion vorbeikommt: Building Information Modeling (BIM). Gibt es irgendwelche Fortschritte auf dem Weg



IMMOBILIEN Business
8048 Zürich
058 344 98 65
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'773
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 576.001
Abo-Nr.: 576001
Seite: 28
Fläche: 124'288 mm²



«CAFM-Systeme leisten einen wichtigen Beitrag durch den sicheren Austausch von immobilienrelevanten Daten wie Flächen oder Assets aus der Planungs- in die Betriebsphase. Dieser gelingt aber nur auf Basis entsprechender Datenstandards wie ICF.»

Frank Bögel, Conject AG



«Die Realität im Bestand sind bestenfalls halbaktuelle CAD-Daten, aber keine performanten BIM-Modelle. Die veränderten Bedarfe an das CAFM werden sich hauptsächlich aus dem generellen Digitalisierungswandel herauskristallisieren.»

Andreas Meister, Move Consultants

zu einem Datenstandard? Und inwieweit sind die CAFM-Hersteller daran beteiligt oder betroffen?

Meister hat hierzu eine dezidierte Ansicht: «Die BIM-Diskussion ist in der Schweiz leider noch immer eine sehr akademische mit unterschiedlichem, teils unkoordiniertem Aktivismus. Im Unterschied beispielsweise zu den skandinavischen Ländern stehen wir hier noch ziemlich am Anfang. BIM hat eindeutig den Fokus auf Planen und Bauen. BIM oder FIM in der Nutzungsphase ist noch eine ganz andere Geschichte.»

Stejskal ist da optimistischer und weist darauf hin, dass die ersten Implementierungen naturgemäss im Bauwesen stattfinden – wobei es die Aufgabe eines CAFM-Systems sei, diesen «Bereich durch entsprechende Schnittstellen und Simulationsmöglichkeiten zu unterstützen». Auch für Bögel steht BIM in der Schweiz am Beginn einer spannenden

Entwicklung, dem Übergang vom CAD zum modellbasierten Arbeiten. Er sieht bereits Bewegung im Markt und stellte auf der Swissbau gar «eine umfassende Aufbruchstimmung» fest.

Wie konsequent BIM künftig im Alltag tatsächlich umgesetzt werden kann, wird sich zeigen. Neben dem aktuell noch grossen Mangel an BIM-Fachkräften fehlen zudem Standards und Regelwerke. Institutionen wie die SIA oder die Interessensgemeinschaft Bauen digital Schweiz arbeiten allerdings an einer Änderung dieses Zustands. «Meiner Einschätzung nach gibt es bei vielen Betroffenen noch Defizite, den Mehrwert von



IMMOBILIEN Business
8048 Zürich
058 344 98 65
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'773
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 576.001
Abo-Nr.: 576001
Seite: 28
Fläche: 124'288 mm²



«Wenn auch die operativen Prozesse in der Verantwortung des FM-Providers sind, dann kann das CAFM-System im Best-Practice-Ansatz aufgesetzt werden.»

Markus Faber, Bilfinger HSG Facility Management AG

«Ein integriertes Energieeffizienz-Monitoring bildet im CAFM-System die Basis für kontinuierliche Optimierungen. Es fungiert als fundierte Entscheidungshilfe in der Priorisierung von spezifischen Energieprojekten.»

Christian Stejskal, ISS Facility Services AG



BIM zu erkennen. Damit eng verbunden ist die notwendige Investitionsbereitschaft», sagt Bögel. Während sich BIM in der Planung und im Bau immer stärker durchsetze, seien der Nutzen und die Umsetzung aus Sicht der Facility Manager oftmals noch unklar – hier müsse auch von den CAFM-Herstellern Aufklärungsarbeit erfolgen. Ein abspracheloser Austausch gelinge aber nur auf Basis entsprechender Datenstandards wie IFC. Daneben existieren noch weitere Standard-Schnittstellen wie CAFM Connect, die sich speziell auf die Anforderungen des Immobilienbetriebs konzentrieren. «conjectFM ist für eine bidirektionale Verarbeitung dieses Standards zertifiziert, da wir den Nutzen von BIM sehr hoch einschätzen», so Bögel.

Proaktiv sein ist gefragt

Markus Faber erwartet «den grossen Durchbruch für BIM» derweil schon in den kommenden Jahren. Die Haupthindernisse einer noch zügigeren Entwicklung sieht der Experte in den bisher noch fehlenden Richtlinien und Standards. Insbesondere bedürfe es der Klärung hinsichtlich der Schnittstellen und Ver-

antwortlichkeiten bei allen Projektbeteiligten – das heisst, bei den Bauherren, bei den Planern, bei den FM-Dienstleistern und bei den CAFM-Herstellern. Erst anschliessend macht es aus Sicht von Faber Sinn, sich über die richtigen CAFM-Produkte Gedanken zu machen: «Wir erwarten, dass die CAFM-Systeme flexibel auf verschiedenste BIM-Datenstrukturen angepasst werden müssen.» Wie es scheint, wird der gestaltende Einfluss von CAFM-Systemen auf die Sekundärprozesse eines Unternehmens vorerst überschaubar bleiben. Allerdings wird sich der allgemeine Trend zum Daten-Modeling über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg mit hoher Sicherheit auch auf CAFM auswirken.

Die Systeme müssen noch flexibler sein, um auf immer wieder neue datentechnische Herausforderungen zu reagieren. «Und gleichzeitig muss immer auch die Daten- und Zugriffssicherheit gewährleistet bleiben», mahnt ISS-Manager Stejskal abschliessend. «Denn eine Vernetzung von Systemen und Sensoren bietet nicht nur Chancen, sondern birgt auch Risiken, die professionell gemanagt werden müssen.»