

INTERVIEW: CHRISTIAN STEJSKAL

«Noch grössere Datenvolumen, die es sinnvoll einzusetzen gilt»

» Christian Stejskal ist Leiter FM Business Solutions Schweiz bei ISS Facility Services AG. Wir sprachen mit ihm über die Rolle von CAFM im Jahr 2018 und im Umfeld der Digitalisierung.

Interview: Stefan Kühnis

Christian Stejskal ist seit 2006 für ISS tätig. Nach sieben Jahren als Leiter IT wurde er 2013 mit dem Aufbau des Competence Center Auftragsmanagement – heute FM Business Solutions Schweiz – beauftragt, dem er auch vorsteht.

WIE FÜGT SICH CAFM IN DIE WELT VON BIM, BIG DATA UND ERP EIN?

Big Data steht als Megatrend über allem und versucht, unstrukturierte oder unterschiedlich strukturierte Daten aus verschiedenen Quellen zu konsolidieren, Muster zu erkennen und daraus neue Erkenntnisse abzuleiten. Systemtechnisch bedeutet das einen Einsatz von Business Warehouse oder Business Intelligence-Lösungen, die typischerweise «read-only» sind. Das bedeutet, dass die Daten zu-

Christian Stejskal wünscht sich, dass ein CAFM-System künftig einen global gültigen BIM-Standard unterstützen kann

sammengetragen und dargestellt werden. Die Daten werden aber nicht im eigentlichen Sinn verändert, auch werden keine neuen Basisdaten erfasst. So gesehen, unterscheidet sich dieser Begriff von ERP und CAFM. Letztere sind Systemkategorien, in denen strukturierte Geschäftsprozesse abgebildet werden, um Daten zu erfassen und zu verarbeiten. Dies können Finanzbuchungen in einem ERP-System oder die Durchführung einer geplanten Instandhaltung im CAFM-System sein. Beide Systeme dienen also der Datenerfassung, weshalb über eine mögliche Konsolidierung nachgedacht werden kann und sollte.

ERP Systeme sind das Rückgrat einer jeden Unternehmung und konzentrieren sich darauf, die Kernprozesse optimal zu unterstützen. In welchem Umfang sie eingesetzt werden können, um Facility Management-Prozesse abzubilden, hängt weitgehend von den Anforderungen ab. Einfache FM-Prozesse sind in der Regel kein Problem. Wird aber eine gesamtheitliche Unterstützung gesucht, lohnt sich der Einsatz eines separaten CAFM-Systems – insbesondere, wenn neue Konzepte wie BIM oder auch die Digitalisierung, beispielsweise mit der Anbindung von Sensorik, zum Thema werden.

Dank BIM können Gebäudedaten noch besser strukturiert und über die gesamte Lebensdauer einer Immobilie berücksichtigt werden. So sollen die Daten, die im Rahmen des Baus erhoben, auch in der Betriebsphase genutzt und kontinuierlich aktualisiert werden. Das bedeutet, dass CAD-Plandaten besser mit den typischen Stammdaten einer Anlage – zum Beispiel Hersteller, Seriennummer oder Masse – verknüpft werden müssen. Dazu zählt auch die Anlagenhistorie, einschliesslich aller geplanten und ungeplanten Arbeiten, so wie sie heute typischerweise in einem CAFM-System geführt wird.

WAS BRAUCHT ES, UM CAFM MÖGLICHST BREIT EINSETZEN ZU KÖNNEN?

Viele Hersteller eines Software-Produkts möchten eine möglichst breite Funktionalität anbieten. Dies gilt für ERP- sowie CAFM-Systeme. Die Schwierigkeit besteht allerdings darin, wenn neben der Breite zusätzlich eine entsprechende Tiefe bezüglich der einzelnen Funktionalitäten gefordert wird. Anhand einer kurzen Analyse können wir jedoch rasch feststellen, in welchem Bereich – ob ERP oder CAFM – das Produkt stark ist und welche Prozesse nebenher noch unterstützt werden. Je besser das Produkt auf die Anforderungen der Unternehmung passt, desto breiter kann eine Software eingesetzt werden. In all den Jahren habe ich allerdings noch keine Situation erlebt, in der eine Software zu hundert Prozent den Bedürfnissen entsprochen hätte. Wenn das Unternehmen mit möglichst wenigen, dafür breit einsetzbaren Software-Produkten auskommen will,



dann ist sicher eine gewisse Kompromissbereitschaft bei weniger wichtigen Prozessen angezeigt.

WIE UND WANN SETZEN SIE CAFM ALS ANWENDER IM JAHR 2018 EIN?

Zusammen mit meinem Team bin ich dafür verantwortlich, das von der ISS Gruppe bereitgestellte CAFM-System optimal auf die unterschiedlichen Bedürfnisse unserer Kunden, aber auch auf unsere internen Bedürfnisse abzustimmen. Im Zentrum stehen dabei Transparenz und Nachvollziehbarkeit aller Prozesse, sei es beim Ticketing, bei geplanten Instandhaltungsarbeiten oder auch im Space- oder Energiemanagement. Voraussichtlich wird ISS Schweiz im 2018 rund eine halbe Million Arbeitsaufträge über unser CAFM-System abwickeln. Damit werden mehr als 160 000 technische Anlagen in über 10 000 Gebäuden in der Schweiz bewirtschaftet.

«IM ZENTRUM STEHEN DIE TRANSPARENZ UND NACHVOLLZIEHBARKEIT ALLER PROZESSE.»

WIE HABEN SICH CAFM UND DIE HERAUSFORDERUNGEN FÜR SIE VERÄNDERT?

Die Anforderungen unserer Kunden entwickeln sich und dadurch verändern sich auch die Herausforderungen für das CAFM-System. In Zeiten von Big Data wächst die Nachfrage nach immer detaillierteren Daten. Die zusätzliche Anreicherung mit sogenannten

Kontextdaten soll die spätere Mustererkennung ermöglichen oder erleichtern. Zum Beispiel kann der Energieverbrauch einer Immobilie anhand des Nutzerverhaltens – wann sind wie viele Personen im Gebäude – und der lokalen klimatischen Verhältnisse beurteilt werden. Im Quervergleich vieler Immobilien lassen sich entsprechend Massnahmenvorschläge zur Optimierung des Gesamtportfolios ableiten. Kurz gesagt: ein noch grösseres Datenvolumen, das es sinnvoll einzusetzen gilt.

WELCHE ROLLE SPIELN DIE ENTWICKLUNGEN DER DIGITALISIERUNG DABEI?

Die Digitalisierung oder konkreter der Einsatz von zusätzlichen Sensoren dient dazu, diese zusätzlich nachgefragten Daten auf effektive und effiziente Weise zu erheben, ohne dass manuelle Erhebungen oder Umfragen notwendig sind. Die aktuelle Herausforderung besteht darin, die richtigen Sensoren auszuwählen, um einen möglichst optimalen Kosten-/Nutzenfaktor zu erzielen. Aus diesem Grund hat ISS ihren neuen Hauptsitz in Zürich-Altstetten so gestaltet, dass möglichst viele verschiedene Sensor-Technologien parallel und auch in Relation zueinander eingesetzt und ausgetestet werden können. Interessierte Personen können diesen Show-Case gerne besichtigen.

WELCHE NOCH UNERFÜLLTEN WÜNSCHE HABEN SIE AN EIN CAFM?

Als Teil eines globalen Unternehmens wünsche ich mir, dass unser CAFM-System künftig einen BIM-Standard voll unterstützt, der ebenfalls global gültig ist. Darüber hinaus soll mit Technologien wie Augmented Reality eine Prozessoptimierung erreicht werden, die schlussendlich unseren Kunden zugutekommt. «