

Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 6

Juli/August 2016
Heft 7/8, Jahrgang 23

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Facility-Services-Markt 2016

Lünendonk-Studie • Marktübersicht •
Industrieservice

10

GEFMA 300
28

CAFM
34

Real Estate
Management
44

Arbeiten in
der Cloud
50

CAFM-Beschaffung und -Implementierung

Mit der Gründung des Landesbetriebes Bau- und Liegenschaftsmanagement des Landes Sachsen-Anhalt unter dem Dach des Ministeriums der Finanzen wurden wesentliche Voraussetzungen geschaffen, die Immobilienbewirtschaftung der öffentlichen Verwaltung weiter effizient auszurichten. Dazu gehört neben der prozessualen Straffung auch die Modernisierung der zur Verfügung stehenden IT-Infrastruktur.



Bild: BLSA (6)

Der Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt ist mit rund 450 Mitarbeitern der größte Immobiliendienstleister des Bundeslandes. In seinen Verantwortungsbereich fallen unterschiedlichste Immobilien wie das Landeshauptstadtarchiv Sachsen-Anhalt, das Landgericht Magdeburg und das Finanzamt Magdeburg (im Uhrzeigersinn).

Der Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt wurde am 1. April 2012 auf der Grundlage des Gesetzes zur Neuordnung der staatlichen Hochbau- und Liegenschaftsverwaltung (BLSA-Gesetz) gegründet, ist somit der jüngste Landesbetrieb und mit rund 450 Mitarbeitern der größte Immobiliendienstleister des Bundeslandes. Das BLSA entstand durch Zusammenlegung

des für die Liegenschaftsverwaltung zuständigen Landesbetriebes LIMSA und des Staatlichen Hochbaus (vormals Teil des Landesbetriebes Bau – LBB). Der Landesbetrieb organisiert die Unterbringung der Landesbehörden und -dienststellen im Rahmen eines Mieter-Vermieter-Modells, verwertet nicht mehr benötigte Liegenschaften und verwaltet die zufallenden Erbschaften

des Fiskus. Er ist zugleich der größte öffentliche Bauherr des Landes und übernimmt zudem Bauaufgaben für die Bundesrepublik Deutschland in Sachsen-Anhalt.

Gemäß §§ 8 ff. BLSA –Gesetz, § 11 der Betriebsordnung (BO BLSA) und den entsprechenden Kabinettsbeschlüssen der Landesregierung Sachsen-Anhalt war es mit Gründung des Landesbetriebes notwendig, die interne aufgabenspezifische Infrastruktur zu analysieren und Anpassungen in Geschäftsmodell, Organisation, Geschäftsprozessen, IT-Infrastruktur sowie der kaufmännischen Verarbeitung der Geschäftsvorfälle vorzunehmen. Das BLSA sah sich in Folge u. a. vor die Herausforderung gestellt, die in Abbildung 1 dargestellte vorhandene heterogene IT-Landschaft entsprechend den neu erwachsenen Anforderungen an einen integrierten und effizienten Immobiliendienstleister zu konsolidieren und zu einer einheitlichen IT-Struktur zu entwickeln.

Die Vielzahl der damit verbundenen Aufgaben erforderte die Einrichtung einer schlagkräftigen Projektorganisation, um innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes zahlreiche Themen zu bewältigen und die einzelnen Teilprojekte und Arbeitspakete durch Multiprojektmanagement miteinander zu verknüpfen, zu steuern und zum Erfolg zu führen. Nach der erfolgreichen Durch-

führung einer IST-Analyse für die IT-Anwendungen Anfang 2013 und der Entwicklung einer IT-Strategie wurde das Projekt IKON 2014 (IT-Konsolidierung und Neuausrichtung des Landesbetriebes BLSA) ins Leben gerufen. Die Fachaufsicht des für die Immobilienbewirtschaftung zuständigen Ministeriums der Finanzen war durch seine Vertretung im Lenkungsausschuss des Projektes IKON 2014 durchgehend an den Entscheidungen beteiligt und stellte somit sicher, dass die Immobilienstrategie des Landes eingehalten wurde.

Redundanzen eliminieren

Fachlich war das Projekt wie in Abbildung 2 dargestellt in die zwei Teilbereiche IT-Management und Gebäudemanagement sowie mehrere Unterprojekte gegliedert. Das Kernteam des Projektes IKON 2014 bestand aus zehn Mitarbeitern mit schwerpunktmäßig immobilien- und betriebswirtschaftlicher Ausrichtung und Kompetenz und wurde von einem externen Beratungsunternehmen unterstützt. Es zeigte sich bereits frühzeitig, dass eine der wesentlichen Herausforderungen die Beschaffung und Implementierung eines integrierten und einheitlichen Computer-Aided-Facility-Management (CAFM)-Systems sein würde. Die damit verbundenen Aktivitäten des Teilprojektes iCAFM werden nachstehend näher beschrieben.

Insbesondere die Ablösung der in Abbildung 1 rot hervorgehobenen vier unterschiedlichen Datenbanken stellte eine große Herausforderung dar. Bedingt

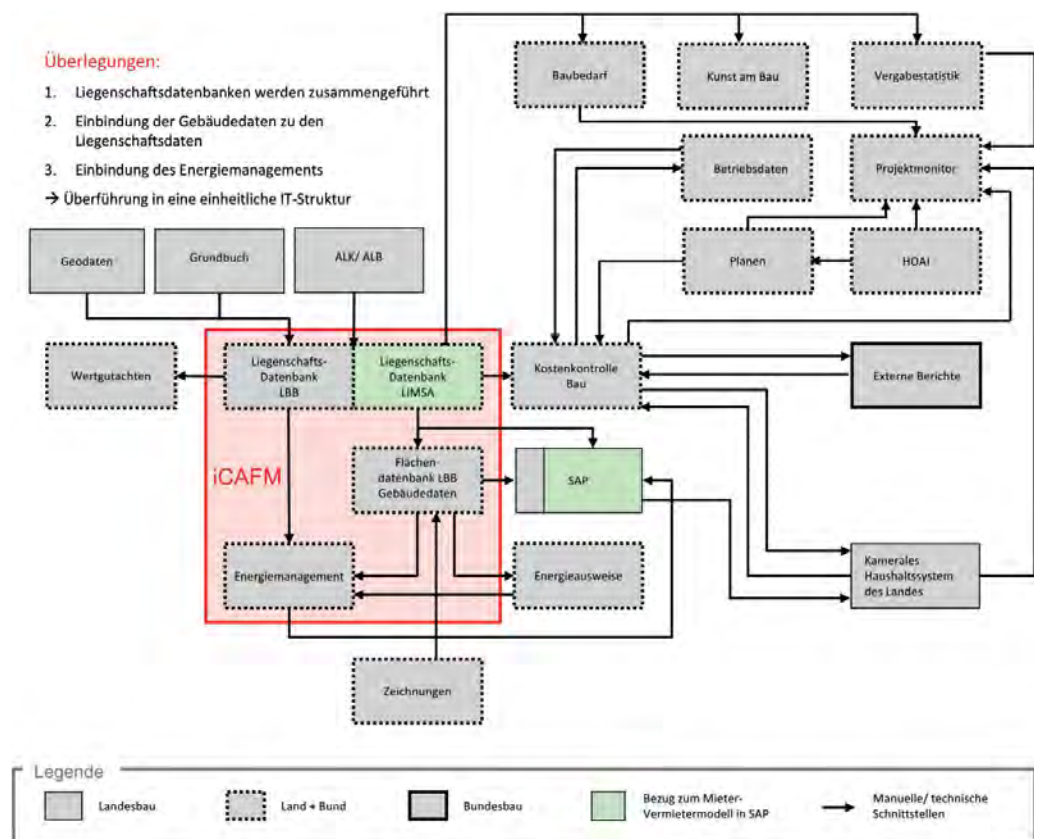


Abbildung 1: Übersicht der historisch gewachsenen IT-Systemlandschaft.

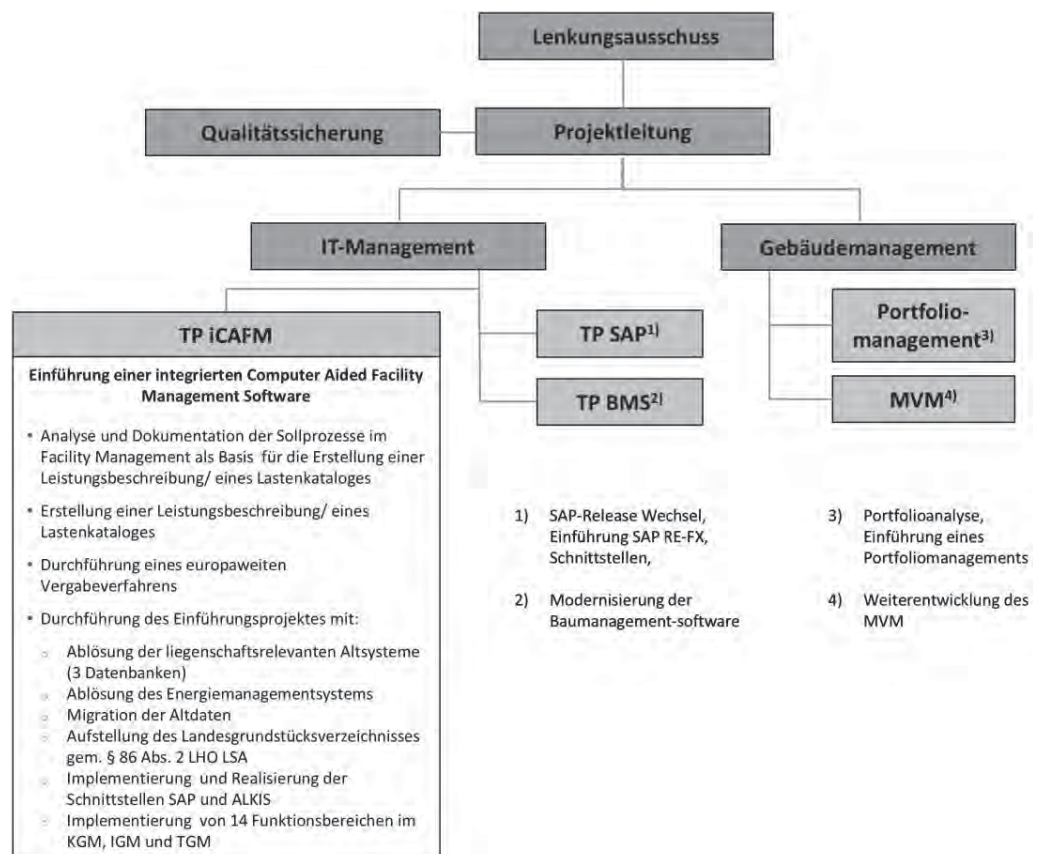


Abbildung 2: Struktur des Projektes IKON 2014.

durch die unterschiedlichen fachlichen Schwerpunkte der vormals räumlich und inhaltlich getrennt arbeitenden Landesbetriebe LIMSA und LBB waren hierin unterschiedliche Informationen und Datenstrukturen enthalten, die vor der Überleitung in ein zu beschaffendes Zielsystem umfangreich aufzubereiten waren. Die besondere Komplexität dieser Aufgabe lag darin, die vorhandenen Redundanzen zu eliminieren sowie gelegentlich auch widersprüchliche Daten so vorzubereiten, dass kein Datenverlust auftrat und der Aufwand der Nachbearbeitung so gering wie möglich blieb.

Zwei der abzulösenden Datenbanken bestanden in ihren Grundzügen schon in den 1990er-Jahren. Mit der Datenpflege war über diesen langen Zeitraum eine Vielzahl an Mitarbeitern betraut. Die Vorgaben und Richtlinien zur Pflege der Datenbanken wurden je nach Erfordernis angepasst und modernisiert, jedoch konnte aufgrund der Trennung der Landesbetriebe in eine Bau- und eine Liegenschaftsverwaltung eine erhebliche Redundanz nicht vermieden wer-

den. Sie musste sogar entstehen, da beide Betriebe die Daten in ihrer jeweiligen Arbeit benötigten.

Darüber hinaus sollte die Abstimmung mit den in SAP abgebildeten kaufmännischen Prozessen und Daten sowie die Anbindung des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS erfolgen, um dem Anspruch eines integrierten CAFM-Systems gerecht zu werden. Alle für die Schaffung von Kosten- und Leistungstransparenz und die Identifizierung nachhaltiger finanzieller und personeller Einsparpotenziale benötigten immobilienrelevanten Daten müssen jederzeit vollständig, konsistent und aktuell bereitgestellt werden.

Funktionale Leistungsbeschreibung

Aufgrund des Erfahrungsaustausches mit anderen Landesbetrieben und der Unterstützung des fachkundigen Beratungsunternehmens wurde schnell deutlich, dass die Beschaffung eines solchen hochgradig integrierten iCAF-Systems durch den Landesbetrieb BLSA ausschließlich durch

eine europaweite Ausschreibung erfolgen konnte. In Abbildung 3 ist der Ablauf von der Vorbereitung bis zur operativen Nutzung des Systems dargestellt. Hier stellte sich vor allem die Frage, wie eine technisch anspruchsvolle Leistungsbeschreibung, die üblicherweise neben den wesentlichen Merkmalen auch konstruktive Einzelheiten einer Software enthält, durch ein immobilienwirtschaftlich – also fachlich – ausgerichtetes Projektteam erstellt werden konnte.

Die sogenannte „konstruktive Leistungsbeschreibung“ erforderte dabei umfassende IT-Kompetenzen. Da die Beschaffung einer solchen spezialisierten Software oftmals nicht zu den Kernkompetenzen der Arbeitsbereiche gehört, besteht bezüglich der notwendigen Qualifizierungstiefe in der öffentlichen Verwaltung erfahrungsgemäß Nachholbedarf. Diese Herausforderung wurde über den Ansatz einer „funktionalen Leistungsbeschreibung“ gemeistert.

Die „funktionale Leistungsbeschreibung“ ist dadurch gekennzeichnet, dass

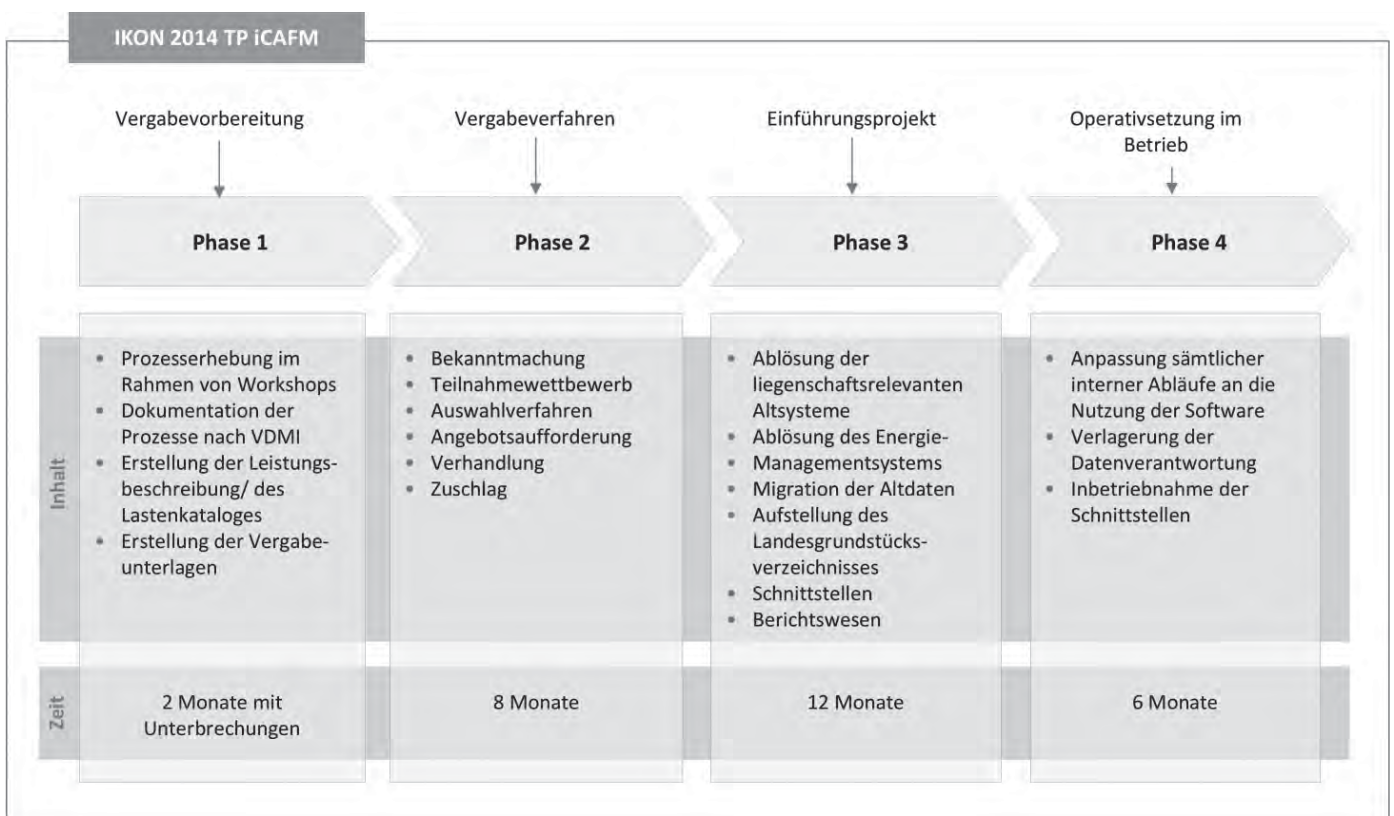


Abbildung 3: Ablauf Teilprojekt iCAF.

der Auftraggeber die durch den angestrebten Nutzungszweck vorgegebenen Anforderungen benennt und die technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionalen Rahmenbedingungen definiert. Sie ist also aufgabenbezogen und bietet vor allem Behörden und anderen öffentlichen Auftraggebern eine gute Möglichkeit, die für eine Vergabe notwendigen Unterlagen auch ohne detailliertes IT-Wissen anzufertigen. Zur Erstellung der Leistungsbeschreibung wurden deshalb in einem ersten Schritt die zu unterstützenden Immobilienprozesse systematisch erhoben und zukunftsorientiert ausgerichtet.

Das Team legte in Folge fachliche Anforderungen fest an

- die Abbildung der Prozesse des Gebäudemanagements, die iCAFMs unterstützt abgebildet werden sollten,
- automatisierte Schnittstellen,
- das Berichtswesen und
- die Möglichkeit zur Einbindung in die vorhandene IT-Infrastruktur

Des Weiteren wurden die notwendigen Anforderungen des Arbeitsschutzes und der Barrierefreiheit mit in die Leistungsbeschreibung aufgenommen sowie landesspezifische Anforderungen formuliert. Das Ergebnis umfasste letztlich die Beschreibung der geforderten Funktion, ergänzt durch beigefügte Berichte und entsprechende detaillierte Beschreibungen. Auf eine tiefreichende Darstellung von Art und Weise der technischen Umsetzung konnte daher verzichtet werden.

Zusätzlich erging an die CAFM-Anbieter die Forderung, ihr System im Rahmen einer Bieterpräsentation vorzustellen. Diese erfolgte u. a. auf Grundlage eines zur Verfügung gestellten komplexen Sachverhaltes und sollte Aufschluss über die Lösungskompetenz des Anbieters und den Funktionsumfang des IT-Systems geben.

Berater und Rechtsbeistand

Die Durchführung des eigentlichen Vergabeverfahrens erfolgte streng formal-

siert und mit Unterstützung einer darauf spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei. So konnte es diskriminierungsfrei für alle Beteiligten abgeschlossen werden.

Die vertragliche Grundlage für die Zusammenarbeit mit dem ausgewählten Softwareanbieter bildete der abgeschlossene EVB-IT-Systemvertrag. Dadurch hatte der Landesbetrieb für den Zeitraum des Einführungsprojektes jederzeit die Möglichkeit der konsequenten Kontrolle der vereinbarten Leistungserbringung und angefallenen Kosten.

Zusätzlich wurde dem Softwarelieferanten ein produktneutraler Beratungsdienstleister als Qualitätssicherungsinstanz an die Seite gestellt, dessen Auswahl im Rahmen eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens erfolgte. Wesentliche Auswahlkriterien für diesen Dienstleister waren notwendige immobilienwirtschaftliche Erfahrungen und nachgewiesene Kompetenz in den Bereichen öffentliche Verwaltung und IT-Management.

Das Implementierungsprojekt profitierte in Folge wesentlich von der intensiven projektinternen Kommunikation, der guten und von großer Wertschätzung geprägten, abteilungs- und firmenübergreifenden Zusammenarbeit sowie einer straffen Projektführung. So konnte nach einer Laufzeit von nur 12 Monaten ein fachlich und technisch ausgereiftes iCAFMs produktiv gesetzt werden.

Fazit

Im Landesbetrieb BLSA wurde durch die Vernetzung von CAFM und SAP für unsere Mitarbeiter ein Handwerkszeug für die Immobilienbewirtschaftung geschaffen, das

es ermöglicht, den Anforderungen an eine moderne öffentliche Verwaltung gerecht zu werden. Die Umstellung der operativen Aufgabenerledigung erfolgte phasenweise, da verschiedenste Prozesse des Immobilienmanagements bisher in dem noch jungen Landesbetrieb nicht durchgängig IT-unterstützt abgewickelt wurden.

Das jetzt eingeführte System unterstützt die Arbeit der Bediensteten, entsprechend dem Aufgabenspektrum des Landesbetriebes, bei den folgenden Prozessen des Immobilienmanagements:

- Flächenmanagement
- Vertragsmanagement
- Objektmanagement
- Controlling, Reporting/Benchmarking
- Unterbringungsmanagement
- Auftragsmanagement
- Anlagenmanagement
- Versorgungsmanagement
- Nutzerspezifische Anlagen
- Energiemanagement
- Wasser-, Abwasser- und Gasanlagen
- Reinigungsmanagement
- Dokumentenverwaltung

Die Anbindung für die Sicherstellung der einwandfreien kaufmännischen Abbildung an das SAP-System erfolgt durch vollautomatisierte Schnittstellen. Durch die erfolgreiche Umsetzung der IT-Strategie werden die Geschäftsprozesse des Landesbetriebes effektiver und effizienter unterstützt. Zudem führen die Maßnahmen der IT-Konsolidierung zu nachhaltigen Einsparungen und damit zu positiven Effekten im Landeshaushalt.

Claudia Stark, Andreas Lehnart,
Claudia Rosenbleck, Alexander Uthoff ■

DIPL.-FINANZWIRTIN (FH) CLAUDIA STARK VOM LANDESBETRIEB BAU- UND LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT SACHSEN-ANHALT (BLSA) IST GESAMTPROJEKTLITERIN DES PROJEKTS IKON 2014. DIPL.-ING. ARCHITEKT ANDREAS LEHNART VOM LANDESBETRIEB BAU- UND LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT SACHSEN-ANHALT (BLSA) IST TEILPROJEKTLITER ICAFM. DR. RER. NAT. CLAUDIA ROSENBLECK IST BUSINESS ADVISOR IM KOMPETENZTEAM DIGITALES IMMOBILIENMANAGEMENT VON BEARINGPOINT. ALEXANDER UTHOFF IST PROJEKTLITER IKON 2014 UND HEAD OF REAL ESTATE ADVISORY CCE BEI BEARINGPOINT.
