

Erfolgsmodell: Prozessbasierte CAFM-Projektierung

Methodische Vorgehensweise hilft, den erhofften Projektnutzen schnell zu erleben

Für Banken und Sparkassen ist der Betrieb und die Bewirtschaftung ihrer Filialen und zentralen Verwaltungsgebäude mit erheblichen Kosten, aber auch Risiken verbunden. Neben einem strategischen und operativen Kostenmanagement sind die gesetzlich definierten Anforderungen an die Betreiberpflichten, insbesondere die für die Geschäftsleitung maßgeblichen Organisationspflichten, bedeutsam.

In den aktuellen MaRisk der BaFin vom 15.12.10 wird im Allgemeinen Teil (AT) Abschnitt AT 4.3.2 gefordert, dass wesentliche Risiken frühzeitig erkannt werden müssen. In AT 5 und 6 werden die Anforderungen an die interne Organisation und Dokumentation beschrieben. Im Kontext zu den gesetzlichen Anforderungen an Immobilieneigentümer, ergeben sich somit wesentliche Handlungsfelder im Immobilienmanagement. Eine zu schnelle, funktional orientierte Festlegung auf den Einsatz von komplexen CAFM-Werkzeugen kann in diesem Zusammenhang kontraproduktiv und teuer sein. Die Betrachtung der internen Prozesse sowie Aspekte der Dienstleistersteuerung bleiben dabei leider oft außen vor. Die objektive Sicht auf die Sachlage eines in der Branche themenkompetenten Beratungsunternehmens und dessen Expertise mit Blick auf die erfolgversprechenden Prozessabläufe im Rahmen der Einführung einer CAFM-Software, können helfen, die gewünschten Effekte schnell spürbar werden zu lassen. Die Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam stellte sich dem Thema der Senkung der Risiken ihrer bisherigen Immobilienverwaltung. Manfred Hagedorn, stv. Vorstandsmitglied und Bereichsleiter für Verwaltung/Immobilienmanagement erläuterte: „Wir standen vor der Entscheidung, u.a. unsere IT-Unterstützung im Bereich Immobilienmanagement aus verschiedenen Gründen (OSP-Migration, Ablösung Lotus Smart Suite, keine gemeinsamen Datenpools) grund-

gend zu reorganisieren. Ein CAFM-System war der nahe liegende Gedanke. Aber wie wir das für unsere Prozesse passende System finden können, stellte uns inhaltlich und personell vor eine große Herausforderung. Auf der Suche nach praxiserfahrenen Spezialisten mit Know-how im Sparkassenumfeld lernten wir die P3N BERATUNGS GmbH aus Zwickau kennen. Wir würden diese Auswahl heute wieder so treffen.“ Als Mitglied der GEFMA (German Facility Management Association Deutscher Verband für Facility Management e.V.) nutzt P3N im Rahmen der Prozessberatung auch die Erkenntnisse und Methoden des Verbandes.

Die methodische Vorgehensweise und die frühzeitige Einbindung der Mitarbeiter in die neue Prozessfindung tragen wesentlich dazu bei, den erhofften Projektnutzen schnell zu erleben.

Kernthese: Der Grundstein für den nachhaltigen Erfolg des Einsatzes einer CAFM-Lösung wird vor der Entscheidung für oder gegen ein CAFM-System gelegt.

„In der jetzt laufenden Einführung der CAFM-Software fühlen wir uns bestätigt, dass es richtig war, eine detaillierte Prozess-, Daten- und Programmanalyse schon im Auswahlprocedere vorgenommen zu haben.“, sagt die Projektleiterin und stellvertretende Abteilungsleiterin der Mittelbrandenburgischen Sparkasse, Silke Nozon. Seitens des Instituts wurde besonderen Wert auf die wachsende Begeisterung der Mitarbeiter für das Umsetzungsprojekt gelegt und ein zunehmendes Themeninteresse seitens der Belegschaft angestrebt. Mit Hilfe der P3N BERATUNGS GmbH konnten anfangs geäußerte Bedenken zur Transparenz und Kontrollierbarkeit der eigenen Arbeit schnell der Neugierde und Erwartung auf optimalere Arbeitsprozesse weichen.

Autor:

Frank Hummel,

Geschäftsführer bei der P3N BERATUNGS GmbH

1. Zieldefinition und Priorisierung
2. Erarbeitung funktionaler Anforderungen; Vorauswahl Anbieter und Fragebogen
3. Analyse, Modellierung Prozesse und Datenkonzept
4. Anbieterpräsentation auf Basis der Anforderungen der Sollprozesse
5. Nutzwert-Bewertung der Lösungspräsentationen
6. Preisabfrage auf Basis der mit den Bietern diskutierten und vereinbarten Prozessanforderungen
7. Auswertung Preise und Abgleich mit Nutzwertanalyse -> Kosten-Nutzen-Analyse als Entscheidungsbasis

Effektive und strukturierte Vorgehensweise in 7 Schritten in Anlehnung an die GEFMA-Richtlinie 420