

# Immobilienwirtschaft

Mit der Einführung eines CAFM-Systems verbindet sich meistens die Forderung nach **optimaler Prozessunterstützung** bei der Verwaltung und Dokumentation von Liegenschaften. Über die Aufgaben eines modernen FM-Systems.

Von Stefan Burger und Katja Herr

**O** b Software oder Hardware: Jede neue Installation kostet Geld. Aber der Wunsch nach höherer Produktivität steht nun mal im Vordergrund, egal in welcher Branche man sich bewegt. So sind auch die Kosten für ein computergestütztes Facility-Management-System (CAFM) nicht ganz unerheblich, etwa für die Datenaufnahme, die den größten Investitionsblock bildet, für die Beratung, das Customizing und die Software an sich. Bei der Nutzung von CAFM-Lösungen der klassischen FM-Sparten Flächen- und Inventarmanagement, Umzugsplanung und Reinigung ist von einem Amortisationszeitraum für die Systemeinführung von durchschnittlich 36 Monaten auszugehen.

Dabei zeigt die Praxis: Je mehr Abteilungen eines Unternehmens in die Nutzung des CAFM-Systems integriert werden, desto schneller stellen sich Erfolge ein. Als besonders wirkungsvoll hat sich hier die

Einbeziehung der Informationstechnologie (IT) erwiesen. Diese verursacht, insbesondere beim Betrieb von Bürogebäuden, einen nicht gerade kleinen Anteil der Betriebskosten. Voraussetzung dafür ist, dass die Einsatzbereiche des CAFM-Systems nicht nur die kaufmännischen und infrastrukturellen Facility-Management-Themen abdecken, sondern auch leistungsfähige Funktionen für Kabelmanagement und Netzwerkdokumentation enthalten sind.

## Die Basis schaffen

Flächenmanagement ist das zentrale Thema und bietet für viele Gewerke die Berechnungsgrundlage im Facility Management. Die dokumentierten Flächen bilden die Basis für alle weiteren Aktivitäten wie Inventar- und Mitarbeiterverwaltung, Umzugsplanung, Schlüsselverwaltung, Wartung und Instandhaltung usw. Wird der EDV-Bereich in das CAFM-

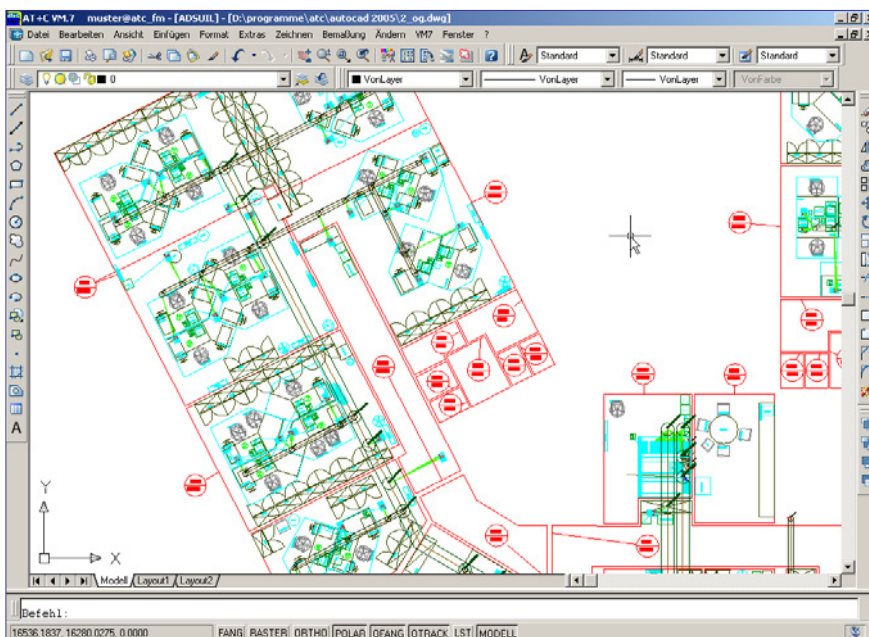
System mit einbezogen, profitiert dieser automatisch von den Daten aus dem Gebäudemanagement. Durch die zentrale Pflege und Erfassung von Flächen- und Rauminformationen entsteht hier für die IT kein zusätzlicher Aufwand. Die vorhandenen Flächendaten sind die Grundlage für die Abbildung der Verkabelung sowie der Dokumentation von aktiven (Switche, Router usw.) und passiven (Patch-Felder, Rangierleisten usw.) Netzwerkkomponenten.

Mit der Zuordnung von IT-Komponenten innerhalb der jeweiligen Regionen (Raum, Arbeitsplatz usw.) lässt sich direkt der Standortbezug herstellen. Die Information, wo sich das Gerät befindet, ist mit einem Mausklick abrufbar. Im Zusammenspiel mit Netzwerkmanagementssoftware, die Störungen im Netz feststellt, aber den Ortsbezug nicht herstellen kann, ergeben sich noch größere Vorteile. Zeitraubende Vor-Ort-Besichtigungen, die Suche nach dem betroffenen Gerät oder Kabel und Überprüfungen entfallen, was insbesondere bei verteilten Liegenschaften erheblich zur Reduzierung von Kosten beiträgt.

## Informationen und Ressourcen

Mit der Inventarisierung von IT-Komponenten lassen sich vielfältige Produktmerkmale wie etwa Rechenausstattung, Hersteller oder Gewährleistungsinformationen erfassen. Versionsstände des Betriebssystems oder der aufgespielten Firmware kann man hinterlegen. Durch die permanente Verfügbarkeit aller Daten lassen sich auch nicht mehr zeitgemäße Komponenten schnell finden und bei Bedarf ersetzen, um möglichen Ausfällen vorzubeugen.

Mit der Aufnahme aller Komponenten im CAFM-System und der Dokumentation der jeweiligen Verbindungen erhält der Anwender einen umfassenden Überblick über installierte Komponenten, freie und belegte Ports oder Schrankbelegungen. Dadurch ist leicht feststellbar, ob die vorhandenen Geräte optimal ausgenutzt werden oder an welchen Stellen zusätzlicher Bedarf besteht. Gleichzeitig lassen sich Sicherheitsaspekte wie die maximale Auslastung der Belegung von Komponenten besser überwachen sowie frühzeitig der Bedarf für Neuanschaffungen erkennen,



Quelle: AT+C EDV GmbH

**Flächenmanagement:** professionelle FM-Software im Zusammenspiel mit AutoCAD.

---

um Engpässe zu umgehen und einen reibungslosen Betrieb zu garantieren.

Wenn Störungen im Netzwerk auftauchen, müssen diese sofort zu lokalisieren sein, und möglichst schnell sollten umfassende Angaben über die betroffenen Komponenten vorliegen, zum Beispiel Informationen über den Standort des Geräts, wie es vernetzt ist, welche Abhängigkeiten oder alternative Verbindungswege bestehen oder zu welcher logischen Einheit das Objekt gehört. Falls sofort ersichtlich, welche Endgeräte noch von einer Störung betroffen sind, kann man sofort Maßnahmen ergreifen und damit die Ausfallzeit deutlich begrenzen: das CAFM-System mit integrierter IT als wichtiger Beitrag zur Unternehmenssicherheit.

### **Umzüge und Kostenkontrolle**

Betriebsinterne Umzüge sind heute an der Tagesordnung und bringen für den EDV-Bereich oft erheblichen Aufwand mit sich. Die technische Machbarkeit zu prüfen und die Situation vor Ort festzustellen (welche Dose, welcher Port, welches Patch-Feld kann man nutzen, welche Ports an den Switchen sind verfügbar) bean-

sprucht viel Zeit. Sind alle notwendigen Daten im CAFM-System abrufbar, ist die Planung und Realisierung von DV-Umzügen mit minimalem Aufwand möglich.

Leistungsfähige Kabelmanagement- und Netzwerkdokumentationssysteme bieten die Möglichkeit, Patchungen und Rangierungen in einem Arbeitsschritt mit dem Standortwechsel des Endgeräts zu planen und entsprechende Arbeitsaufträge automatisch herzustellen. Diese binden sich in den Workflow ein und das System gibt allen Beteiligten den aktuellen Status wieder. Der Verantwortliche ist durch den unmittelbaren Zugriff auf alle für ihn relevanten Daten in der Lage, den Umzug exakt vorzubereiten und alle notwendigen Anschlüsse und Komponenten zeitnah zur Verfügung zu stellen.

Eine zeitgemäße und leistungsfähige IT-Infrastruktur verursacht nicht nur Kosten bei der Herstellung des Gebäudes. Im Laufe des Gebäudebetriebs entstehen durch den Austausch von veralteten aktiven Komponenten erhebliche finanzielle Aufwendungen. Um eine verursachergerechte Abrechnung der entstehenden Kosten zu ermöglichen, ist es notwendig

zu wissen, welche Kostenstellen wie viele Switchports mit den angeschlossenen Endgeräten für sich in Anspruch nehmen. So erhält in einer IT-integrierten Facility-Management-Software der PC seine Kostenstelle vom Arbeitsplatz, dem er zugewiesen ist. Da im System ebenfalls dokumentiert ist, welche Verbindungen das Endgerät hat, wird eine Abfrage der aktiven Komponenten möglich, etwa, welche Endgeräte mit welchen Kostenstellen wie viele der Ports beanspruchen. Diese wertvolle Information wird entweder als Report ausgewertet oder an Schnittstellen übergeben – die gewonnenen Daten wandern in ein Abrechnungssystem.

Ein CAFM-System mit integrierten Funktionen für Kabelmanagement und Netzwerkdokumentation garantiert redundanzfreie, zentrale und konsistente Datenerhaltung sowie die gemeinsame Nutzung vorhandener Informationen und reduziert den Erfassungs- und Pflegeaufwand der Daten nachweislich. Der Wissensverlust bei Mitarbeiterwechseln sowohl im Gebäudemanagement als auch im IT-Bereich ist auf ein Minimum beschränkt, da alle Daten zentral zur Verfügung stehen. (ra) ■

---

### **Auszug aus:**



Ausgabe 5/05 (Juli/August)

### **Kontakt:**

AT+C EDV GmbH  
Tabaksmühlenweg 30 d  
61440 Oberursel

Telefon: (0 61 71) 5 60 35  
Telefax: (0 61 71) 5 49 32

[www.atc-systeme.de](http://www.atc-systeme.de)  
[info@atc-systeme.de](mailto:info@atc-systeme.de)

