

Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 6

September 2018
Heft 9, Jahrgang 25

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Computer Aided Facility Management

Was Nutzer wollen • CAFM mit Zertifikat
Praxisbeispiel BAM • BIM und FM 18

Energiewirt-
schaftsgesetz
30

Industrie-
service
38

Sicherheit
42

Energie-
management
48



JOB & KARRIERE

- 8 GASTBEITRAG
Die Brücke zwischen CREM und FM

VERANSTALTUNGEN

- 10 25. OKTOBER, KÖLN
workplace-Kongress 2018
- 11 27. SEPTEMBER, LEVERKUSEN
Zukunftsthemen beim industrieBAU-Tag 2018
- 13 FUTURE LAB 2018
Prominente Keynote-Speaker

MARKT

- 14 STRABAG PFS
Leichter Leistungsanstieg
- 15 DGNB FLEX
Nachhaltigkeitszertifikat für Spezialimmobilien
- 16 IN EIGENER SACHE
Der Facility Manager goes App

TITEL – CAFM

- 18 WAS NUTZER WOLLEN
Flächen managen und Instandhaltung steuern
- 20 ORIENTIERUNGSHILFE IM ANBIETERMARKT
CAFM mit Zertifikat
- 22 CAFM IN DER PRAXIS
Ein eingespieltes Team
- 26 SERIE BIM UND FM, TEIL 1
FM-gerechte Planung plus BIM-Integration in einer Bankumgebung
- 28 APP-NAVIGATOR
Apps für das FM

RECHT

- 30 ENERGIEWIRTSCHAFTSGESETZ
Kundenanlagen als attraktives Geschäftsfeld für die Immobilienwirtschaft

- 34 ÖFFENTLICHE VIDEOÜBERWACHUNG
Wer, wie, wann?

- 35 DSGVO IM FM, 25. SEPTEMBER, STUTTGART
Tagesseminar klärt auf

STRATEGIE

- 36 TECHNISCHES CONTROLLING
Neutraler Blick auf Qualität und Leistung
- 38 INDUSTRIESERVICE IN DEUTSCHLAND
Irgendwo zwischen 20 und 30 Milliarden
- 42 SICHERHEITSDIENSTLEISTUNGEN
Mehr Technik + weniger Personal = steigende Umsätze

TECHNIK

- 46 MESSE SECURITY
Treffpunkt für Sicherheit und Brandschutz
- 48 ENERGIEMANAGEMENT-SYSTEME
Den Energieverbrauch im Griff
- 52 TRINKWASSERHYGIENE
Waschraum-Modernisierung

ARBEITSWELTEN

- 54 AKUSTIK IM BÜRO
Schall sucht Schlucker
- 58 INTERVIEW MIT MICHAEL O. SCHMUTZER,
GRÜNDER UND CEO DESIGN OFFICES
„Es geht immer um die Durchmischung“

Editorial	3
Jobticker	6
Personalia	6
Veranstungskalender	13
Branchenticker	14
Produkte	60
Firmenverzeichnis	62
Vorschau/Impressum	66

Titelbild: metamorworks/stock.adobe.com



Für den Brandenburger Landtag wurden viele Sonderlösungen geschaffen, um die Kundenwünsche bestmöglich zu erfüllen.

CAFM IN DER PRAXIS

Ein eingespieltes Team

Seit sechs Jahren arbeitet die BAM Immobilien-Dienstleistungen GmbH nun schon mit wave Facilities. Die Wahl eines neuen Systems hatte sich das Unternehmen nicht leicht gemacht und wurde schließlich zum Pionier einer völlig neu entwickelten Software.

Ein offenes System mit integriertem Reporting-Tool und möglicher Massen-Datenverarbeitung – das sind im Groben die Anforderungen, die die BAM Immobilien-Dienstleistungen GmbH an ihre CAFM-Software stellt. Das System muss dynamisch mitwachsen sowie durch Anpassungen an neue Arbeitsabläufe und Weiterentwicklungen die Kundenwünsche erfüllen. Mit diesen Vorstellungen machte sich der Dienstleister vor ein paar Jahren auf die Suche nach einem neuen Partner. Die Software sollte nicht nur im eigenen Unternehmen eingesetzt, sondern auch bei den Kunden im Bereich Facility Management implementiert werden. Einen Großteil seiner Kunden generiert BAM aus

dem Mutterkonzern, der BAM Deutschland AG, deren Bauprojekte in die Betriebsphase geführt und weiter betreut werden.

Dazu gehört letztlich auch die Installation einer CAFM-Software. Umso wichtiger war deshalb die Wahl der richtigen Software, die sich den individuellen Kundenwünschen anpassen kann. Das zuvor genutzte System ließ sich nicht so stark auf die Bedürfnisse zuschneiden, wie der Nutzer sich das gewünscht hatte. Darüber hinaus wurde der Kontakt zum früheren Software-Anbieter durch seinen Standort im Norden Deutschlands deutlich erschwert – BAM selbst sitzt in Stuttgart. Diese und weitere Faktoren führten dazu, dass sich

Timo Novotny, CAFM-Administrator bei dem Immobilien-Dienstleister, mit seinem Team über Fachmedien, Internet-Recherche sowie Messebesuche auf die Suche nach einer passenden Lösung für sein Unternehmen machte. Nach der Erstellung eines Lastenhefts wurde eine Vorauswahl anhand von Hard Facts wie Standort, Preis und Leistungsumfang getroffen. Ins Finale schafften es schließlich zwei Anbieter, die dann bei BAM pitchten und ihre Produkte vorstellen durften. Einer davon war Loy & Hutz, der mit seinem Produkt wave Facilities letztlich überzeugte.

„Zum Zeitpunkt der Auswahl wurde wave Facilities komplett neu und auf dem



Bild: A.Savin/Wikimedia Commons

sowie generell der modulare Charakter des Systems, große Flexibilität durch integrierte Entwicklungswerkzeuge, eine umfassende Reporting-Funktion, vor allem im Bereich von Service-Level-Agreements, sowie die Nähe zum Entwickler in Freiburg sprachen für das System. Dass es sich noch in der Fertigstellung befand, brachte aber auch zusätzliche Herausforderungen mit sich. Denn nach einer sehr aufwendigen, händischen Migration aller Daten aus der Vorgängerversion in Visual FM 9.60 (als Übergangsversion) musste zwei Jahre später erneut das System gewechselt werden. „Die doppelte Implementierung sorgte für einen erhöhten Aufwand. Hinzu kamen anfängliche Performance-Schwierigkeiten in der neu eingeführten wave Facilities Software“, sagt Novotny. Die Anfangsphase verlangte von allen Beteiligten also durchaus etwas Pioniergeist sowie einen intensiven Austausch. Zudem mussten die Mitarbeiter geschult und mit dem neuen System vertraut gemacht werden. Zu Beginn gab es diese Einheiten vor Ort, sehr schnell wurde dann aber ein First-Level-Support inhouse bei BAM aufgebaut.

Mittlerweile sind Timo Novotny und sein Team Experten im Umgang mit der Software und erster Ansprechpartner für alle Kunden. Sollte sich



Timo Novotny

eine Anforderung über das bestehende System nicht abbilden lassen, kommen die Werkzeuge „waveware® Designer“ und „waveware® Constructor“ zum Einsatz. In manchen Fällen gibt es aber auch schon ein Erweiterungspaket, das dann zunächst in einer Testumgebung installiert und vom CAFM-Team bei BAM auf Kundentauglichkeit getestet wird. Sollte es nicht passen, wird einfach etwas Eigenes, Individuelles entwickelt. Am häufigsten kommen die Module „Maintenance“ und „Ticket“ zum Einsatz. Das Instandhaltungsmanagement dient der Verwaltung von Haustechnik mit Terminen, Aufträgen, Tätigkeiten, Dokumentenmanagement und vielen weiteren Prozessen. Das Ticketsystem kommt mit einer webbasierten Eingabemöglichkeit für Störmeldungen und der Steuerung von Folgeprozessen zum Einsatz.

aktuellen Stand der Technik programmiert. Dies symbolisierte für uns eine Zukunftssicherheit der Software“, erinnert sich Novotny. Auch die Aussicht auf ein Gewährleistungsmo-

Kundenportal

Projekt Ticketübersicht Neues Ticket

DF.0123 - Musterkunde

Ihr persönlicher Kontakt

Max Mustermann
Objektleiter
Tel.: +123 456 789
m.mustermann@bam-deutschland.de

Musteradressstr. 123
12345 Musterstadt

Dashboard

Tickets

Legend: Status: Offen (Orange), Status: In Bearbeitung (Yellow), Status: Erledigt (Green)

Chart Data:

- Status: Offen: 1 Tickets
- Status: In Bearbeitung: 3 Tickets
- Status: Erledigt: 17 Tickets

Die im Norden Frankfurts im Stadtteil Preungesheim gelegene JVA Frankfurt I wurde im Jahr 2000 abgerissen und von 2007 bis 2010 am gleichen Standort neu errichtet. Nach Inbetriebnahme des Neubaus wurde die BAM ID im Rahmen einer ARGE mit den Wartungsleistungen in der JVA beauftragt. Der Auftrag umfasste die Erbringung sämtlicher Wartungsleistungen für die Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276.



Aktuell sind bei der BAM Immobilien-Dienstleistungen GmbH drei CAFM-Administratoren mit unterschiedlichen Schwerpunkten beschäftigt, zusätzlich arbeiten rund 200 Mitarbeiter der Kunden-Unternehmen mit dem System. Das individuelle Reporting beginnt dabei schon in der Implementierungsphase, damit Kunden aus den Daten den bestmöglichen Nutzen ziehen können. Zu den wichtigsten Reports zählt die Auswertung der Service-Level-Agreements, die monatlich oder quartalsweise erfolgen kann. Sie werden automatisch erstellt und in einer Malus-Konferenz analysiert. So können die Punkte identifiziert werden, die einen Malus verursacht haben.

Für jeden Kunden eine individuelle Lösung

Trotz einiger Gemeinsamkeiten gibt es für Timo Novotny kein CAFM-Projekt, das einem anderen gleicht: „Jeder Kunde hat seine speziellen Anforderungen. Da wir hauptsächlich im Bereich Sonderbauten tätig sind, ist das klassische Bürogebäude eher die Seltenheit. Jede Branche und jeder Kunde bringt immer seine ganz eigenen Besonderheiten mit sich.“ An einen Kunden kann er sich dabei noch ganz besonders gut erinnern: „Der Landtag Brandenburg war eine intensive Herausforderung, da es für uns das erste Projekt in der FM-Software wave Facilities war und gleichzeitig viele Anforderungen auf uns einprasselten. Hier haben wir im

Laufe der Zeit viele Sonderlösungen geschaffen, um die Kundenwünsche bestmöglich zu erfüllen. Eine solche Sonderlösung war die Anbindung einer POIS-Schnittstelle (Point of Information System) an das CAFM-System. Die rund 20 Konferenzräume des Brandenburger Landtags verfügen über große Bildschirme, die über Veranstaltungen informieren. Diese Daten sollten über das CAFM-System geführt und über eine automatisierte Schnittstelle an das POIS übermittelt werden, welches die Informationen letztlich auf den Bildschirmen anzeigt. Dabei hatten wir einige Auflagen zu erfüllen. Eine davon war die Anforderung, dass für den Parlamentsbetrieb eine hohe Verfügbarkeit garantiert werden muss, ebenso müssen Änderungen angezeigter Informationen sehr kurzfristig umgesetzt werden. Als privates Unternehmen sind wir für die technische Bereitstellung des Datenflusses verantwortlich.“

Das Kunden-Feedback zur Software-Lösung ist bislang durchaus positiv. Nach anfänglichen Schwierigkeiten mit dem zu jener Zeit komplett neu entwickelten CAFM-System seien die „Kinderkrankheiten“ nun schon seit vier Jahren abgestellt, meint Novotny. Seitdem laufe wave Facilities stabil. Bei den Kunden kommen vor allem die Individualisierbarkeit des Systems sowie die automatisch generierten Kunden- und Projektberichte sehr gut an und ernten viel Lob. Auch Novotny selbst ist davon überzeugt, dass sich der Umstieg trotz

des hohen Aufwands – als ein Kunde der ersten Stunde und der damit verbundenen Pionierarbeit – für die Einführung und stetige Verbesserung des noch neuen Systems durchaus gelohnt habe.

Blick in die Zukunft

Um die CAFM-Software mit all ihren Funktionen, Modulen und Reportings richtig nutzen zu können, müssen zunächst alle relevanten Daten erfasst werden. Dabei werden momentan unterschiedliche Methoden und Informationsquellen genutzt, um diese aus der Bauphase zu implementieren. So kommen beispielsweise von Architekten Auskünfte zu den Raumplänen, von Fachplanern zu den technischen Gewerken. Ggf. werden die Anlagen auch selbst vom BAM-Team aufgenommen. Künftig soll es aber eine direkte Verknüpfung mit BIM (Building Information Modeling) geben, die relevanten Daten könnten dann vollautomatisch übernommen werden. Über eine Schnittstelle zu BIM 360 Field von Autodesk landen dann u. a. Bauteile und Räume automatisch in der Datenbank von wave Facilities. Umbauten, Umnutzungen oder andere Veränderungen würden selbstständig aktualisiert werden. Dies soll den Übergang von der Bau- zur Betriebsphase noch stärker vereinfachen. Aktuell finden dazu intensive Tests zwischen Loy & Hutz, BAM Swiss und dem Felix-Platter-Spital in Basel statt. Das Projekt fußt auf einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017. Dabei sollen aber noch weitere zu-



Das erste Bürogebäude der Bundesregierung, das als PPP-Projekt geplant, finanziert, gebaut und betrieben wird: das Bundesministerium für Bildung und Forschung. Die BAM ID übernimmt alle im Gebäude anfallenden Dienstleistungen – von Empfang und Sicherheitsdienst über Reinigung und Catering bis zum Konferenzservice.

kunftsträchtige Technologien zum Zuge kommen, wie eine Mixed-Reality-Brille. Mithilfe des Produkts aus dem Hause Microsoft sollen die Verantwortlichen in der Abnahmephase den aktuellen Zustand des Baus mit den Planungen vergleichen und so Abweichungen

besser feststellen können. Timo Novotny sieht hier noch ein viel größeres Potenzial, zum Beispiel für die Modellierung von Umbauten oder die Wartung von Anlagen.

Sandra Lederer ■

Die Leitmesse für Sicherheit
25. – 28. September 2018, Essen

**SECURE YOUR
BUSINESS**

Video//Perimeter//Zutritt//Mechatronik/
Mechanik//Systeme//Cyber-Security//Wirtschaftsschutz//
Dienstleistungen//Brand/Einbruch/Systeme//

BESUCHEN SIE UNS!



www.security-essen.de

MESSE
ESSEN

VERANSTALTUNGEN

Bild: Alex Scheibert/
Messe München GmbH



Expo Real 2018

Welche Rolle spielt das FM noch auf der internationalen Immobilienleitmesse, die vom 8. - 10. Oktober in München stattfindet? Wir nehmen das Ausstellerverzeichnis und das Rahmenprogramm unter die Lupe.

TITEL – DIGITALISIERUNG

Bild: Olivier Le Moal/
stock.adobe.com



Trumpfkarte der Facility-Services-Anbieter

Die Digitalisierung ist das beherrschende Thema unserer Zeit, auch im Facility Management. Was müssen die Auftraggeber von FM-Leistungen selbst in den Griff bekommen und wo können sie sich auf die Hilfe kompetenter Facility-Services-Anbieter verlassen?

STRATEGIE

Bild: wladimir1804/
stock.adobe.com



Jetzt wird's lean

Das FIR an der RWTH Aachen hat zusammen mit acht Partnern einen „Leitfaden Lean Services – Professionalisierung des Dienstleistungsgeschäfts“ erarbeitet, der nun als DIN SPEC 77007 veröffentlicht wurde. Der Standard unterstützt Unternehmen beim Aufbau ihrer Dienstleistungsorganisation nach Lean-Management-Prinzipien.



So klappt's gleich beim ersten Mal

Eine hohe Fehlerbehebungsquote beim ersten Kundenbesuch ist das Ziel jedes Serviceunternehmens.

Dass nicht alle Serviceunternehmen eine hohe First-time-fix-rate aufweisen können, liegt meist an einer suboptimalen Planung und Auftragsabwicklung ihrer Serviceeinsätze.

ARBEITSWELTEN

Bild: Photographee.eu/
stock.adobe.com



Coworking-Boom

Worin liegen die Wettbewerbsvorteile von Coworking-Centern gegenüber marktgängigen Bürokonzepten? Was erwarten Nutzer, was leisten Anbieter? Antworten darauf liefert eine aktuelle Trendstudie.

Anzeigenschluss: 30. August 2018
Erscheinungstermin: 27. September 2018

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH
Mandichostraße 18, 86504 Merching
Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212
www.facility-manager.de, www.forum-zeitschriften.de
E-Mail: service@facility-manager.de

Geschäftsführer: Rosina Jennissen
Chefredakteur: Martin Gräber (verantwortl.), Tel. 08233/381-120
martin.graeber@forum-zeitschriften.de

Stellv. Chefredakteur: Robert Altmannshofer, Tel. 08233/381-129
robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de

Redaktion: Detlef Hinderer, Tel. 08233/381-549
detlef.hinderer@forum-zeitschriften.de
Miriam Glaß, Tel. 08233/381-552
miriam.glass@forum-zeitschriften.de
Sandra Lederer, Tel. 08233/381-162
sandra.lederer@forum-zeitschriften.de
Petra Kellerer, Tel. 08233/381-332
petra.kellerer@forum-zeitschriften.de
Sandra Hoffmann,
sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Redaktionsassistentin, Veranstaltungsmanagement: Michaela Feigel, Tel. 08233/381-517
michaela.feigel@forum-zeitschriften.de

Autoren in dieser Ausgabe: Torben Bernhold, Ralf-Stefan Golinski, Christina Graser, Daniel Richard, Christian Then, Heike Viole

Ständiger Redaktionsbeirat: Ralf Golinski, Immo-KOM
Wolfgang Inderwies, IndeConsult
Prof. Dr. Michael May, FHTW Berlin
Bernhard Miehl, Interpark Management GmbH
Robert Oettl, TÜV SÜD Advimo GmbH
Peter Prischl, Drees & Sommer International
Paul Stadlöder, Facility Management Consulting GmbH

Anzeigen: Helmut Junginger, Tel. 08233/381-126
helmut.junginger@forum-zeitschriften.de
Birgit Raab, Tel. 08233/381-125
birgit.raab@forum-zeitschriften.de

Stellenanzeigen/ Weiterbildung: Beate Lichtblau, Tel. 08233/381-539
beate.lichtblau@forum-zeitschriften.de
Anzeigenverwaltung: Karin Meier, Tel. 08233/381-247
karin.meier@forum-zeitschriften.de

Leserservice: Andrea Siegmann-Kowsky, Tel. 08233/381-361
andrea.siegmann@forum-zeitschriften.de

Layout/DTP: Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de
Lithografie: Engel & Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de
Druck: Silber Druck, Niestetal

Anzeigenpreisliste: 25/2018
ISSN: 0947-0026
Bezugspreise: Jahresabonnement € 88,- + Versandkosten
Studentenabonnement € 55,- + Versandkosten
Versandkosten: € 15,- (Inland) / € 18,- (Ausland)
Mitglieder des GEFMA können die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags beziehen. Mitglieder des VKIG erhalten die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags.
Erscheinungsweise: 10 x jährlich
Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar. Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.

„Der Facility Manager“ ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeitschriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:

hotelbau
www.hotelbau.de

industrieBAU
www.industriebau-online.de

Manuskripteinsendungen/Urheberrecht: Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg
Copyright: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH

