



VORTEILE PROZESSORIENTIERTER CAFM-SYSTEME



Keßler Real Estate Solutions GmbH
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. André Keßler
Nordstraße 3-15
D-04109 Leipzig

T. +49 341 235 900 0
F. +49 341 235 900 15
info@kesslerolutions.de
www.kesslerolutions.de



- < Kurzvorstellung Keßler Solutions
- < Prozessorientiertes CAFM in Wirtschaft und Institutionen
- < CAFM-Software FAMOS live
- < Fragen und Antworten





KURZVORSTELLUNG



„Wir geben Unternehmen durch die Abbildung und Optimierung Ihrer Prozesse und Informationen die Sicherheit bessere Entscheidungen zu treffen und diese schneller umzusetzen.“

Kepler Gruppe | Dienstleistungsportfolio



- Konzepte
- Vermessung
- Aufnahmeverfahren
- Bestandsdatenaufnahme
- Gebäudepläne
- Dokumentation
- Raumbuch
- GIS
- BIM-Modelle



- Hersteller & Systemhaus für Facility Management Lösungen
- Prozessanalyse und -optimierung
- Datenmanagement
- Projektmanagement
- Einführung & Schulungen
- Aktive Mitarbeit im GEFMA Verband bspw. für BIM-Standard

FULL SERVICE ANBIETER



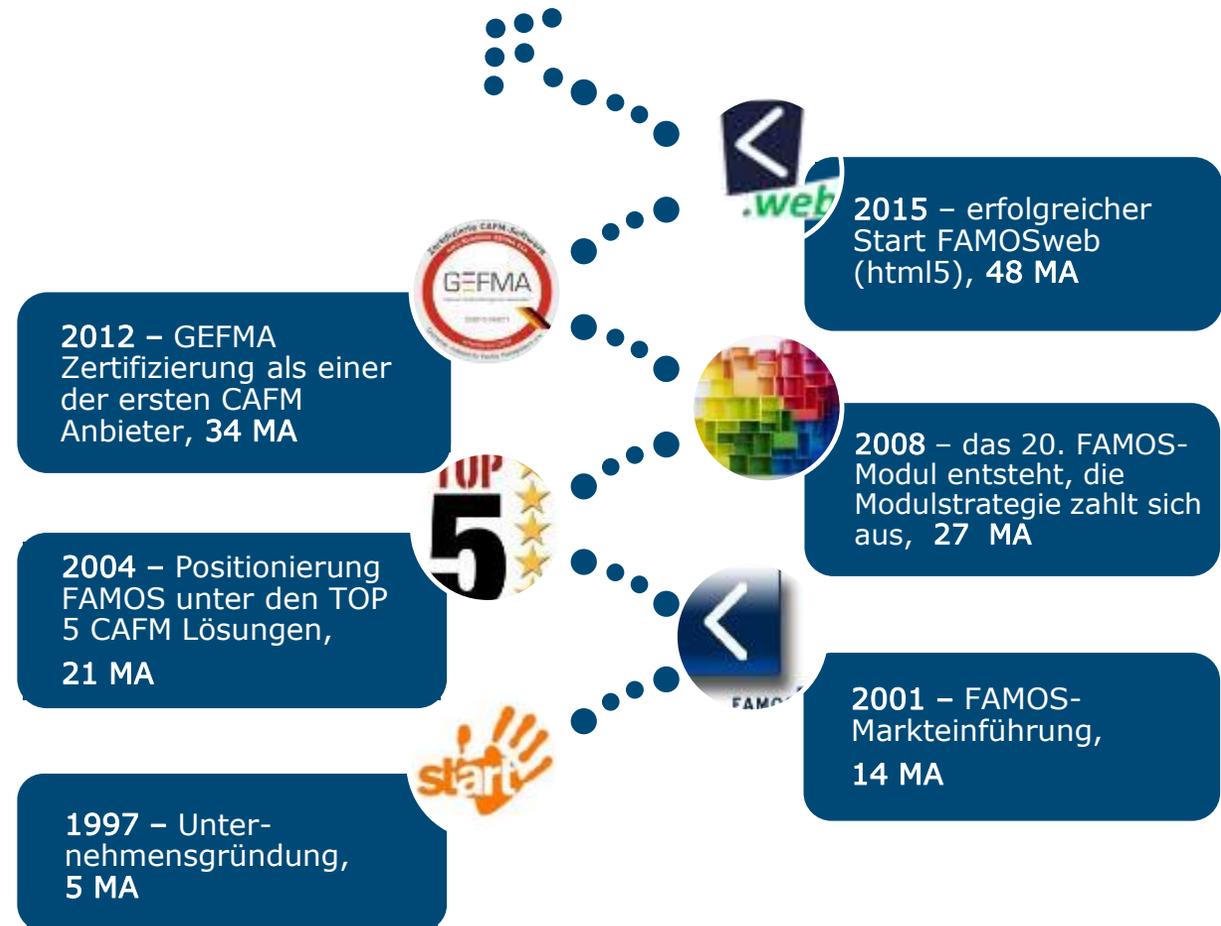
- Energieaudits
- Energiemanagementsysteme nach DIN EN ISO 50001
- Datenerfassung
- Ausschreibung & Controlling
- Handbücher
- Zustandsbewertungen
- Individuelle Beratung

< Die Keßler Solutions Gruppe

- < CAFM-Software Anbieter
- < Hauptsitz: Leipzig
- < 55 Mitarbeiter CAFM
- < 90 Mitarbeiter in der Gruppe

< Kunden

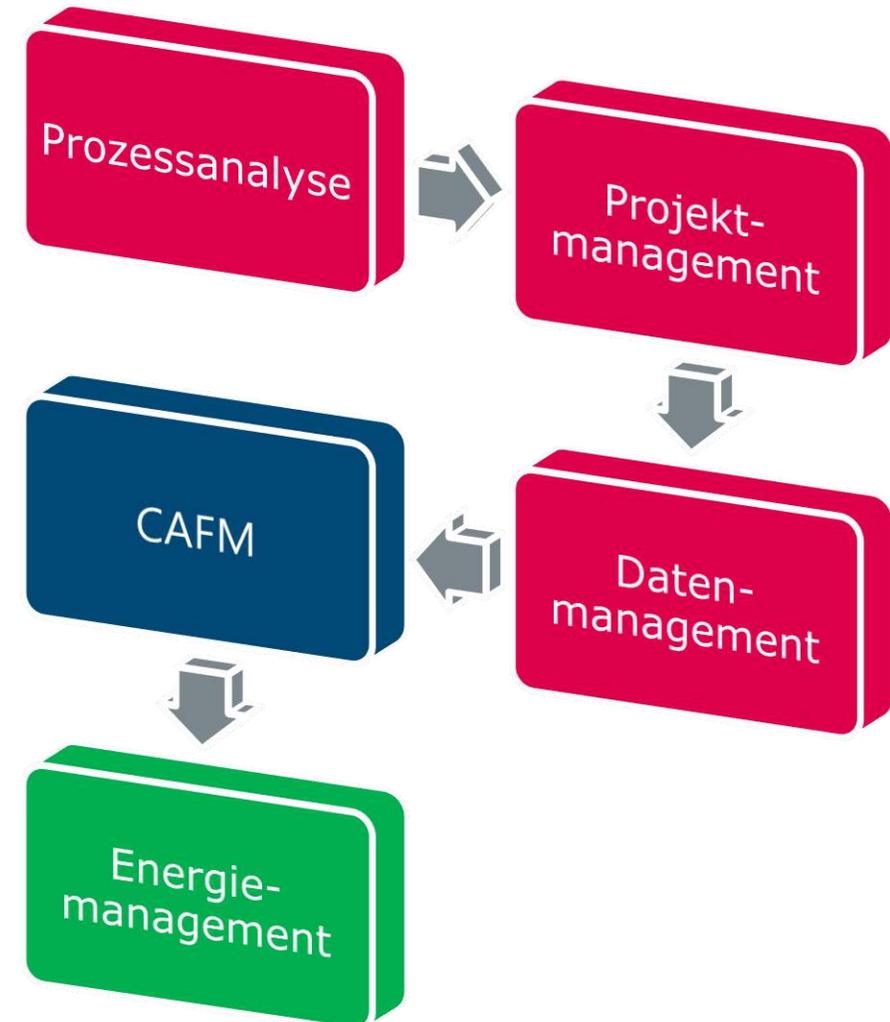
- < Industrie, Handel, Finanzen
- < Forschung, Lehre
- < Bund, Länder, Gemeinden



< Kernkompetenzen

- < CAFM – Softwareentwicklung
- < FM – Prozessanalyse/-verständnis
- < Datenmanagement
- < Projektmanagement / Consulting
- < Energiemanagement Beratung

»Wir bieten unseren Kunden Management-Werkzeuge zur Optimierung aller Haupt- und Nebenprozesse des Immobilien- und Facility Managements eines Unternehmens an.«



REFERENZEN | WIR KÖNNEN NUR VERTRAUEN VERKAUFEN.
FRAGEN SIE UNSERE KUNDEN...

Bayerische Staatsregierung



Stadt Leipzig



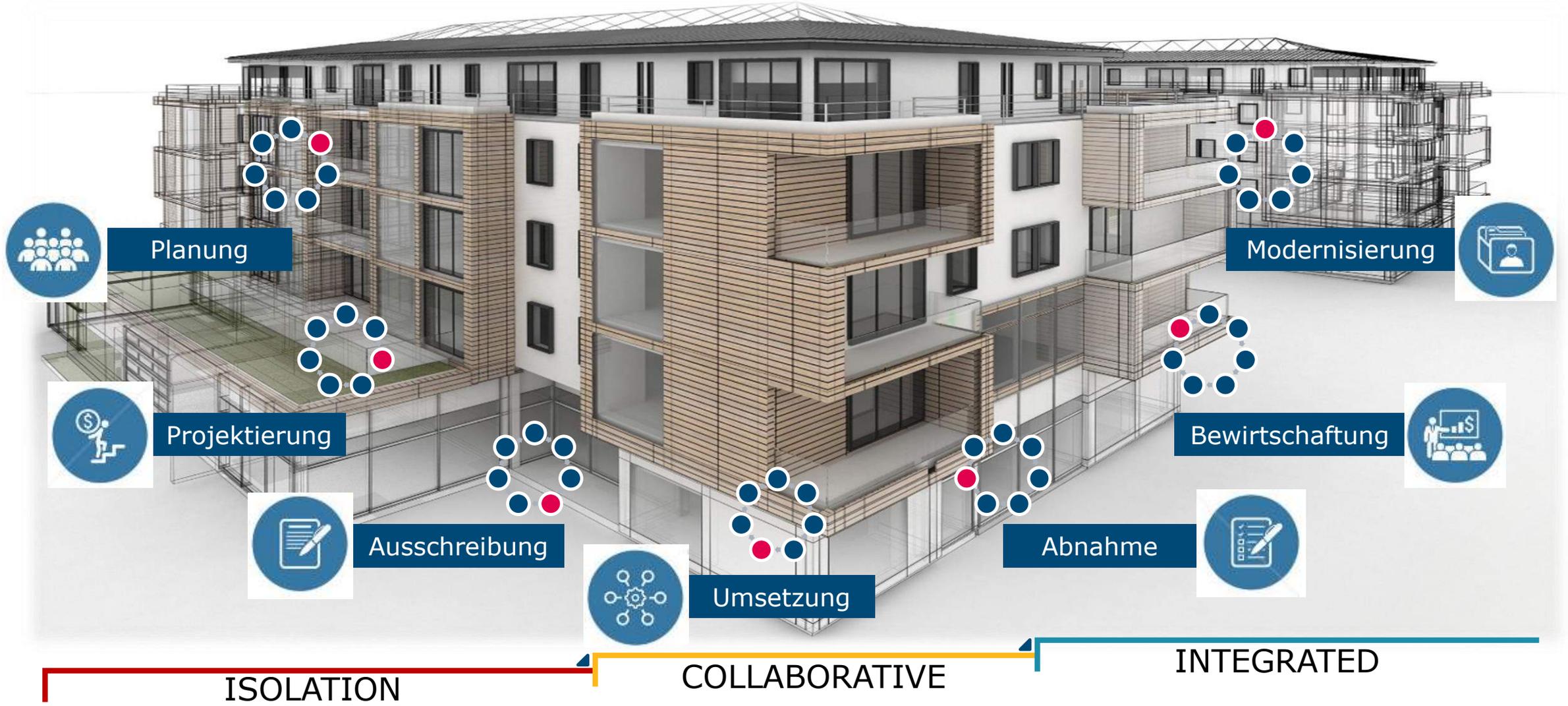
Solingen

CITTI





PROZESSORIENTIERTES CAFM IN WIRTSCHAFT UND PUBLIC





Wieviel Zeit benötigen Sie, um alle Kennzahlen zum Gebäude, zu technischen Anlagen und Mitarbeitern zu beschaffen?

Wie viele Point-of-Service sind ungenutzt?

Welche Fußbodenfläche ist zu reinigen?

In welchem Intervall werden die Fenster gereinigt?

Welche Energie verbraucht dieses Gebäude?

Welche Störungsmeldungen sind eingegangen?

Wann ist der Instandhaltungsauftrag erledigt?

Hat er die nötige Qualifikation?

Wie viele Feuerlöscher gibt es auf dieser Etage?

Welche Arbeitsplätze sind für neue MA frei?

Ist der Klempner schon beauftragt?

Hat die Anlage noch Garantie?

Wo sind meine Geräte und Anlagen?

Wann wurden die TGA gewartet – und **von wem?**

Wie könnte ein Umzug aussehen?

Wer hat den Hauptschlüssel zum Lager?

Grundsätze

- **Menschen schützen**
Jeder hat das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit. (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG)
- **Gesetze einhalten**
Alle Staatsgewalt geht vom Volke aus. Sie wird [...] durch besondere Organe der Gesetzgebung, der vollziehenden Gewalt und der Rechtsprechung ausgeübt. (Art. 20 Abs. 2 GG)
- **Wirtschaftlichkeit**
maximale Betriebszeiten, minimale Betriebskosten, hohe Prozesseffizienz

Sachverhalte

- Gefährdungspotenzial beim Betrieb
- Sensibilisierung Recht, Presse Öffentlichkeit
- komplexe Rechtslage
- 100% Erfüllung?
- Schadensbeurteilung durch Rechtsorgane

Rechtsgrundlagen

	<u>Anzahl p.a.</u>	<u>Änderungen</u>
Bund:	ca.	
Länder:	400.000	ca. 30-40%
DIN:	16x100.00	
VDI:	0	
Sonstige:	ca. 35.000	ca. 15-20%
GESAMT:	ca. 2.000	
	ca. 1.000	
	ca. 2 Mio.	
FM-relevant	ca. 2.000	ca. 25%

Wiederkehrende Prüfungen

- überwach.bed.Anlagen
- gebäudetechn. Anlagen
- Elemente d. Baukonstr.
- Arbeitsmittel
- Sicherh.tech.Anlagen



Verkehrssicherung

- Kontrollen
- Mängelbehebung

Prüfung von kraftbetätigten
Fenster, Türen und Toren



Hygiene in den Umgebungsbereichen

- Bereitst. von Arbeitsstätten (§4 Abs. 2 ArbStättV)
- Bereitstellung von Raumluft (ArbStättV, VDI 6022)
- Vert. + Bereitst. von Trinkwasser (TrinkwV, VDI/DVGW 6023)
- Zubereitung/Ausgabe von Lebensmitteln (LMHV)
- Umgang mit gefährlichen Stoffen (2 GefStoffV)





- ◀ Wertschöpfung ist mehr als die Summe ihrer Einzelteile
- ◀ Prozesssicherheit & Zuständigkeiten
 - ◀ Betreiberverantwortung/Rechtssicherheit
 - ◀ Optimierte Ressourcennutzung
 - ◀ Übersicht zu Intervallprozessen?
 - ◀ Sicherheit, Kostenvergleich/-kontrolle
- ◀ Hohe Akzeptanz durch Praxisbezug
- ◀ Lösungen für Marktanforderungen
- ◀ Offener Systemgedanke, ein Prozess

< Ihre Zielstellung?

- < Homogene, gemeinsame Datenbasis
- < Schnellere Reaktions-/Planungszeiten
- < Rechtssicherheit durch Intervall / Norm
- < Gesteigerte Agilität durch schnelle Analyse
- < Sicherheit durch Ticketing

< Beitrag zur Wertschöpfung





◀ Was Sie erwarten können:

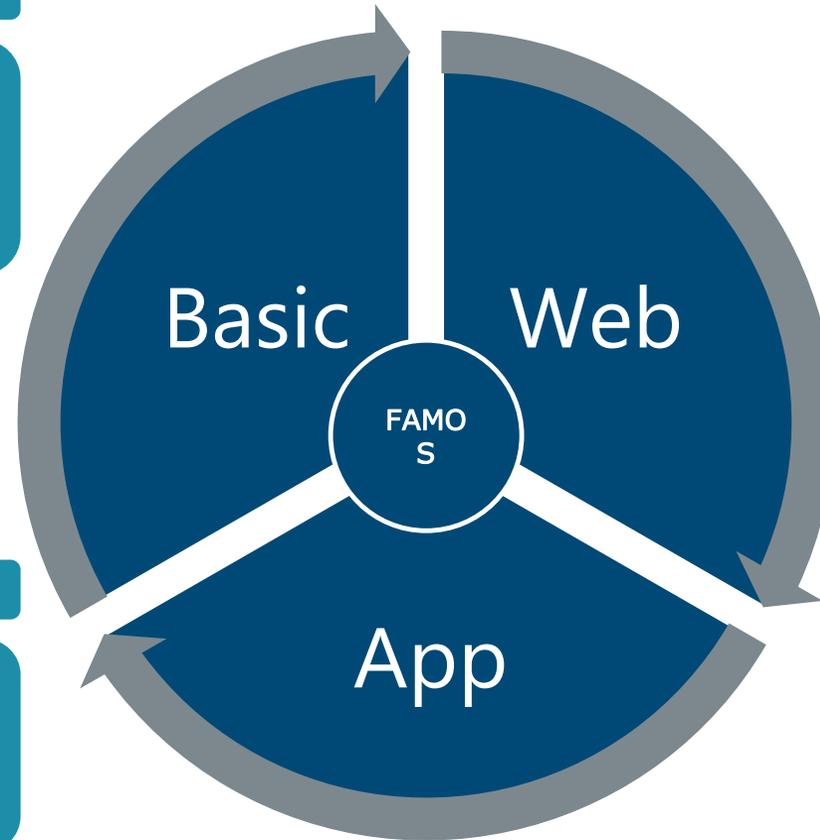
- ◀ Hohe Anwenderakzeptanz durch modularen Aufbau und Windowslook
- ◀ Ortsunabhängig nutzbar durch mobile Dimension
- ◀ Optimale Einbindung durch bewährte Schnittstellen und flexibler Workflow Engine
- ◀ Variabler Ausbau durch Vielzahl von Modulen entlang der Prozesskette

OBJEKT

- + Gebäudelebenszyklus
- + Nutzungsarten & -formen
- + Rendite (Returns)
- + Typologisierung (Funktionen)

VERWALTER

- + Entscheidungsunterstützung
- + Reputationsgewinn
- + Nachhaltigkeitsstrategien
- + Bewirtschaftung



EIGENTÜMER

- + Immobilienwert (Marktentwicklung) zum Market Value
- + Objektentwicklung (Portfolio)
- + = Wertschöpfungsprozess
- + Investment-Planung
- + Marktkennzahlen
- + Ertrags- und Sachwertbetrachtung

GESETZGEBER

- + Betreiberhaftung
- + Gesetz & Normen konformer Betrieb
- + Berichtspflichten
- + Gesetzliche Regularien

Ein Werkzeug für alle Bedürfnisse



Einhaltung von Mindeststandards der geprüften Anwendungsfunktionalitäten



»Entscheidungen richten sich nicht nach Möglichkeiten, Möglichkeiten werden durch Entscheidungen geschaffen.«
Heim, M

über 50 Fachmodule für Ihre Anforderungen von Morgen

FAMOS | ganzheitliches Gebäudemanagement

Kaufmännische s FM

Sicherstellung der
Transparenz in
Kosten und Leistung
beim bewirtschaften
Ihrer Flächen.

Damit werden
Kosten optimiert,
verglichen,
budgetiert und ver-
ursachergerecht
verteilt.

Technisches FM

Den reibungslosen
Betrieb aller
technischer Anlagen
sicherzustellen, ist
eine anspruchsvolle
Aufgabe.

Das technische FM
stellt alle Werkzeuge
zur Inspektion,
Wartung und
Instandhaltung zur
Verfügung.

Infrastrukturell es FM

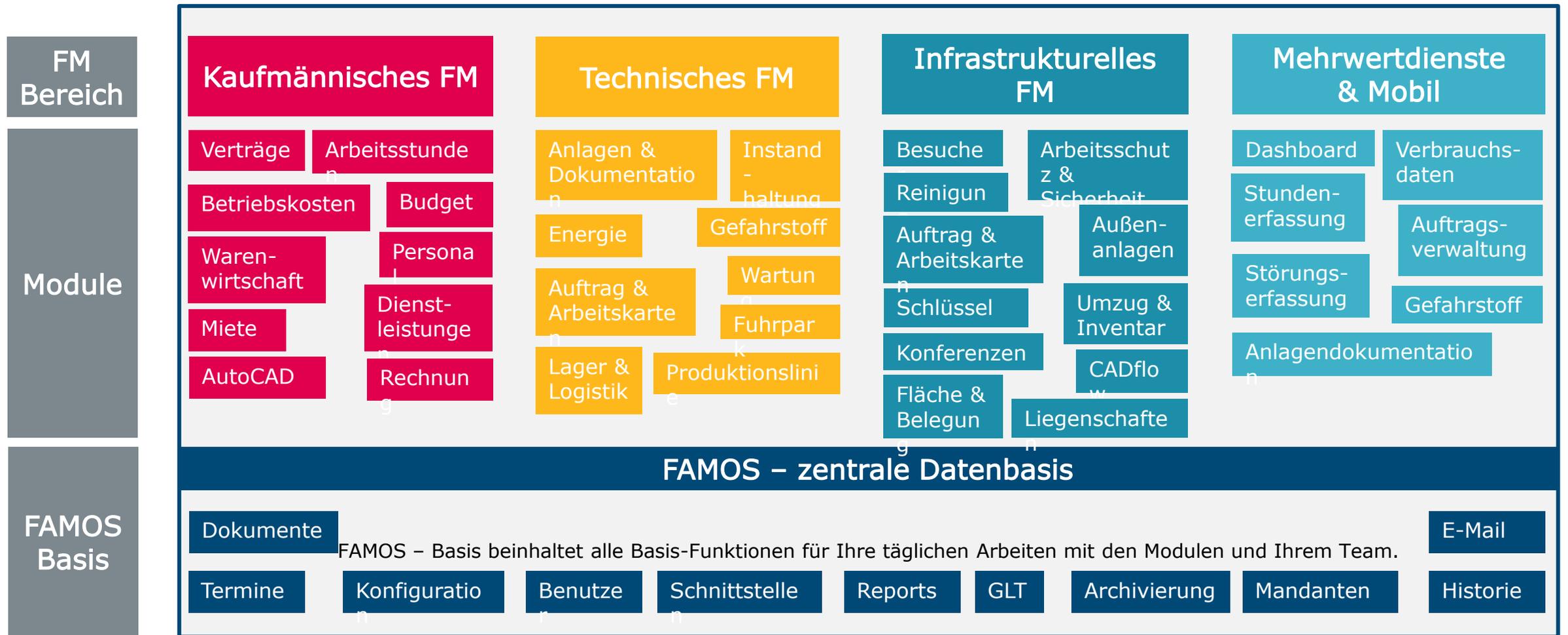
Das Know-how zu
sichern, in welchem
Objekt, Stockwerk
und Raum welche
flächenbezogenen
Informationen,
Assets und
Ressourcen
hinterlegt sind.

Mehrwertdienst e& Mobil

FAMOS liefert das
mobile Werkzeug um
den **POI getriebenen
FM Prozess**
lösungsorientiert in
Echtzeit direkt am
Objekt zu
unterstützen.

FAMOS – zentrale Datenbasis

FAMOS – Basis beinhaltet alle Basis-Funktionen für Ihre täglichen Arbeiten mit den Modulen und Ihrem Team (bspw. Konfiguration, Benutzerverwaltung, Schnittstellen, CAD-Viewer, Reports, Archivierung).



* Bei der Darstellung handelt es sich um einen Modulauszug. Weiterführende Informationen siehe Modulübersicht.

Herausforderungen im Infrastrukturellen FM:

„Optimierung der Flächenauslastung und Reduzierung der Bewirtschaftungskosten“



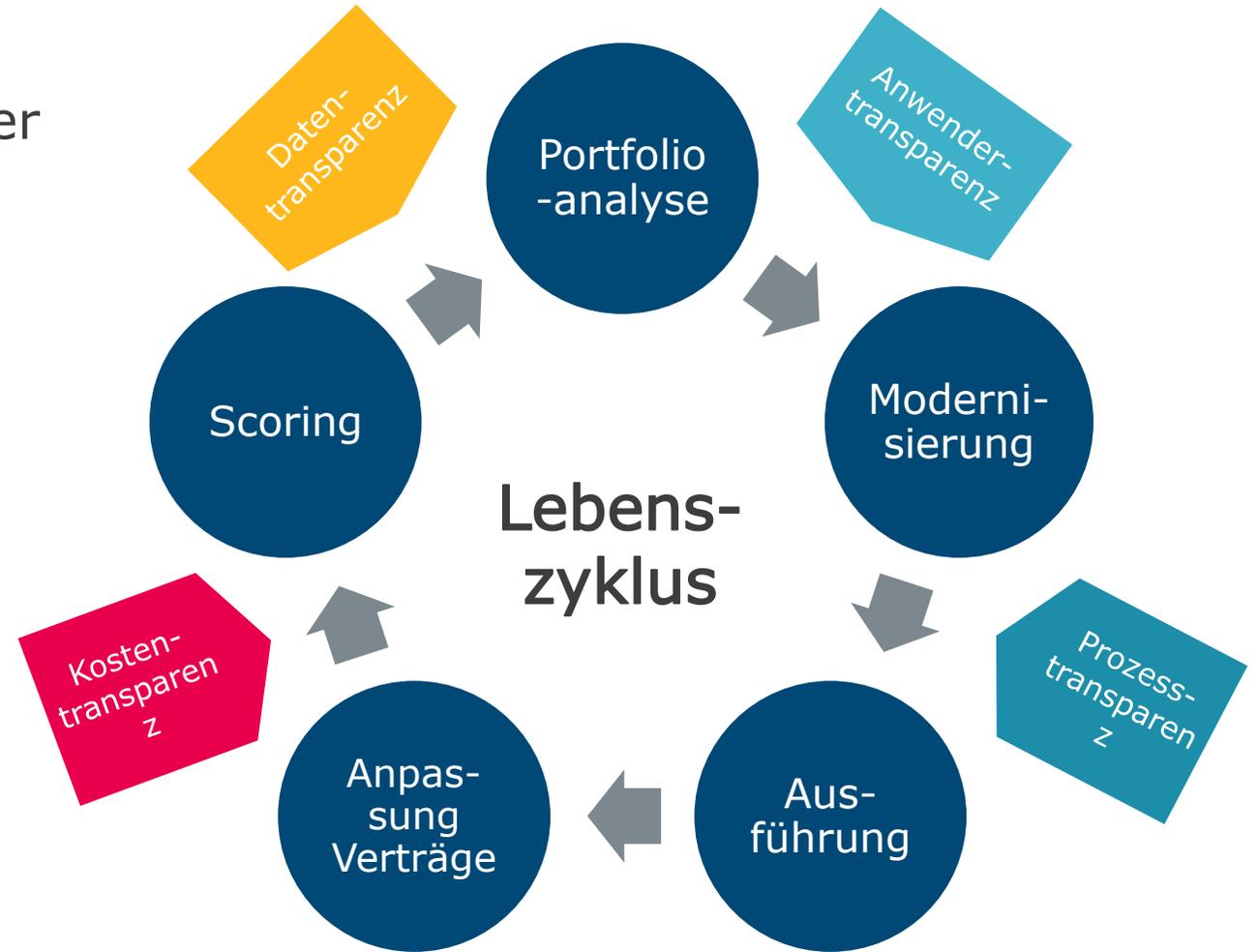
Beispiel: Duisburger Hafen AG

- Full Service Provider
- Umschlagvolumen von 3,4 Millionen TEU (20-Fuß-Standardcontainern)
- weltgrößte Container-Umschlagplatz im Binnenland



Über 50 Module für Ihre täglichen Herausforderungen.

- < Das Vorgehen besteht in der Analyse der vorhandenen Prozesse mittels einer leistungsfähigen CAFM-Software.
- < Ein gezieltes Customizing der benötigten Softwaremodule berücksichtigt die notwendigen Informationen über den gesamten Lebenszyklus.
- < Der Informationsfluss trägt zur Optimierung der Kosten und Verbrauchswerte bei.
- < Die ermittelten Kenntnisse und Erfahrungswerte bilden die Basis für ein transparentes Scoring.



- ◀ Einfache und einheitliche Bedienung
Durch Anlehnung von Optik und Funktionalität an MS-Windows-Produkte.
- ◀ Offenes System mit einer modularen Struktur
Sie entscheiden, welche Prozesse Sie kurzfristig für ein schnell wirksames Facility Management benötigen.
- ◀ Konfiguration statt Programmierung
Es ist keine Programmierung für das Anlegen neuer Objekte, Felder oder Workflows nötig.
- ◀ Aktuelle eindeutige Daten auf einer gemeinsamen relationalen Datenbank
Daten müssen nicht doppelt erfasst und gepflegt werden und sind stets aktuell.
- ◀ Umfangreiche Such- und Auswertfunktionen
Einfache und komplexe Suchfunktionen. Ergebnisse an Berichte oder Windows-Programme übergeben.
- ◀ Bidirektionale Kopplung zu CAD-Systemen (AutoCAD und MicroStation)
Daten visualisieren. Jeder Raum, jeder Schreibtisch und jede Anlage sollte sofort lokalisiert und ausgewertet werden.
- ◀ Mandantenverwaltung mit einer oder mehreren Datenbanken
Alle Daten der Mandanten werden in nur einer Datenbank gespeichert.
- ◀ Abbildung individueller Prozesse
Durch konfigurierbare Workflow-Fähigkeit.
- ◀ Vielzahl von Standard-Schnittstellen (SAP, GLT, BDE, etc.)
Erleichtern die komplexe Integration in bestehende Softwarestrukturen.
- ◀ Zugriff und Bedienung über das Internet
Schnelle und praxisnahe Bedienung der FM-Software über das Internet.

Suchfunktionen

- „F3“-Suche
- „Komplexe“-Suche
- „Volltext“-Suche

Anpassungsmöglichkeiten

- Konfiguration
- Parametrisierung
- Individualprogrammierung

Reporting

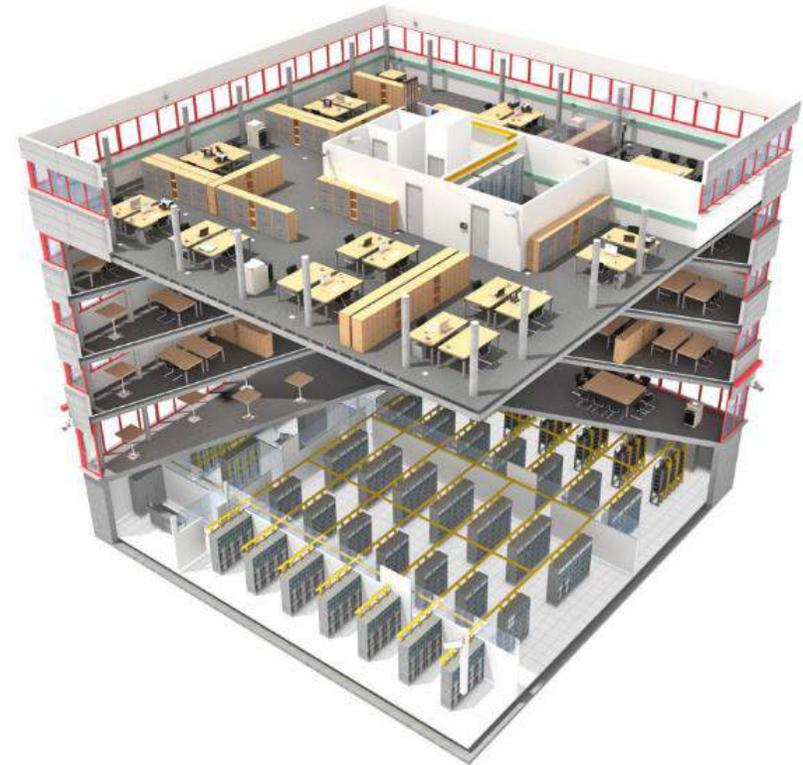
- leicht änderbar
- flexibel und einfach
- modul- und prozessübergreifend
- ohne Programmierkenntnisse nutzbar
- Übergabe an z. B. Excel

»Entscheidungen richten sich nicht nach Möglichkeiten, Möglichkeiten werden durch Entscheidungen geschaffen.«

Heim, Markus



- ◀ Weitere Leistungen der Keßler Gruppe:
 - ◀ Bestandsdaten-Erfassung inkl. CAD Zeichnungen
 - ◀ Energieaudit nach DIN EN 16247
 - ◀ Einführung und Begleitung von Energiemanagementsystem nach DIN EN ISO 50001
 - ◀ Ausschreibung von Serviceleistungen und Vertragscontrolling
 - ◀ Erstellen von Handbüchern für den Gebäudebetrieb
 - ◀ Beratung zur Energieeffizienzsteigerung
 - ◀ Gebäudezustandsbewertungen Bau und Technik
 - ◀ Prozessberatung



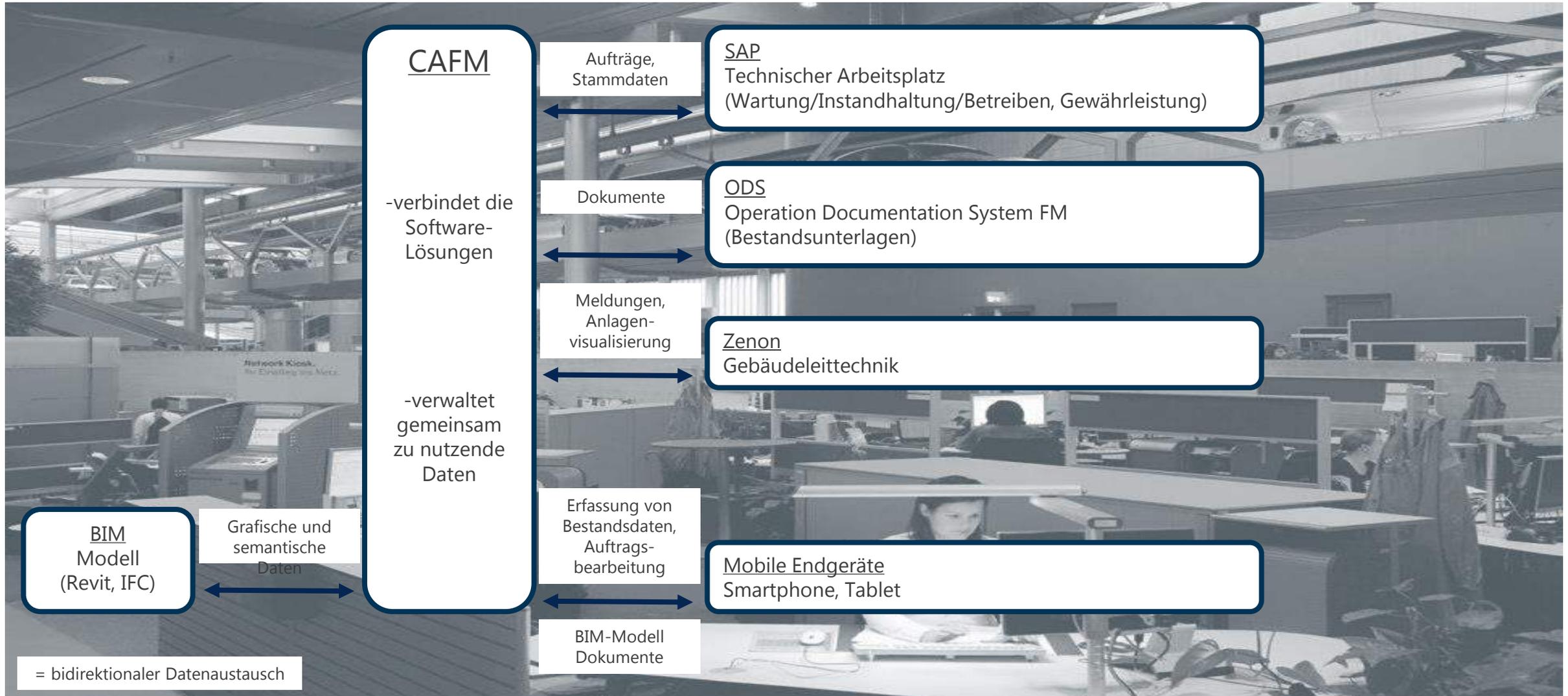


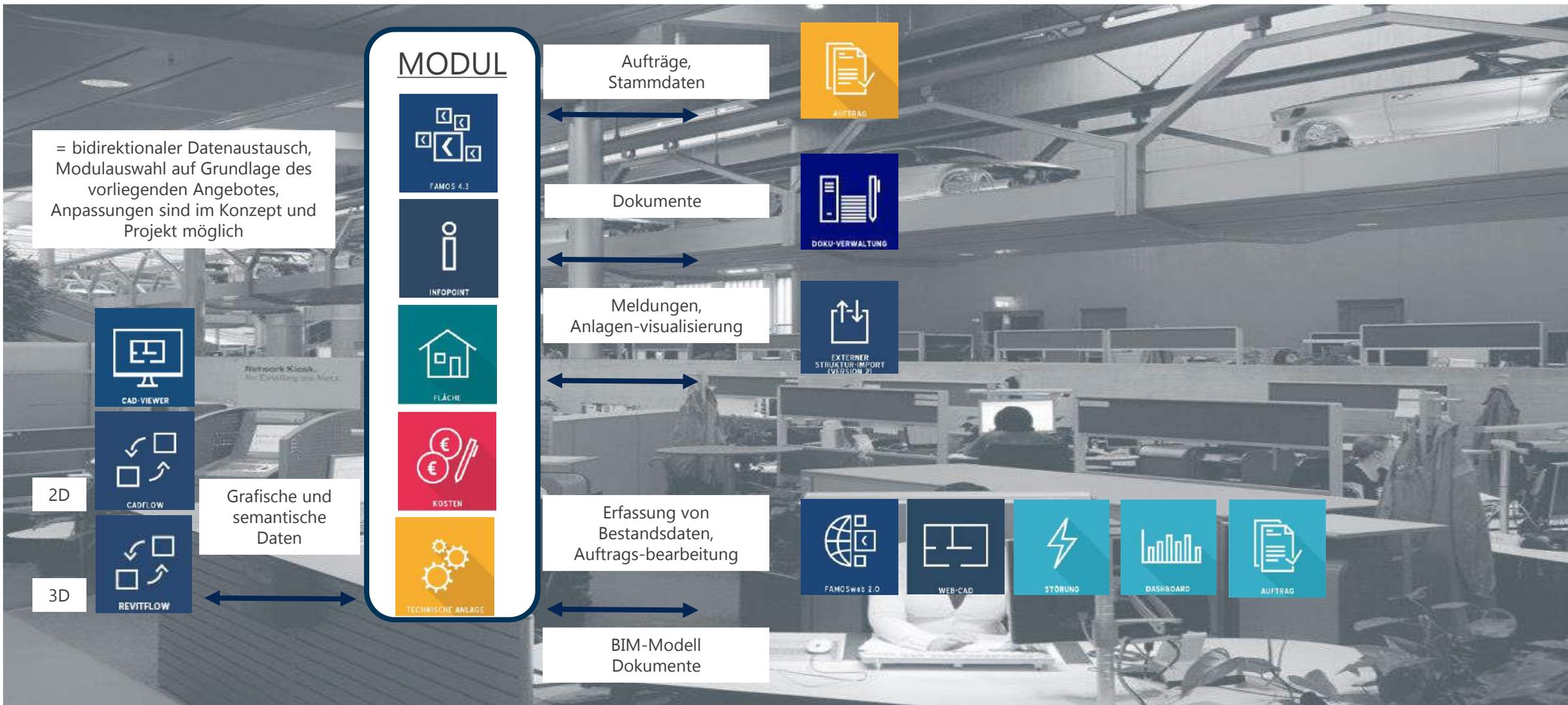
LÖSUNGSVORSCHLAG

GEBÄUDE- & ANLAGENBETRIEB MIT FAMOS INKL. BIM

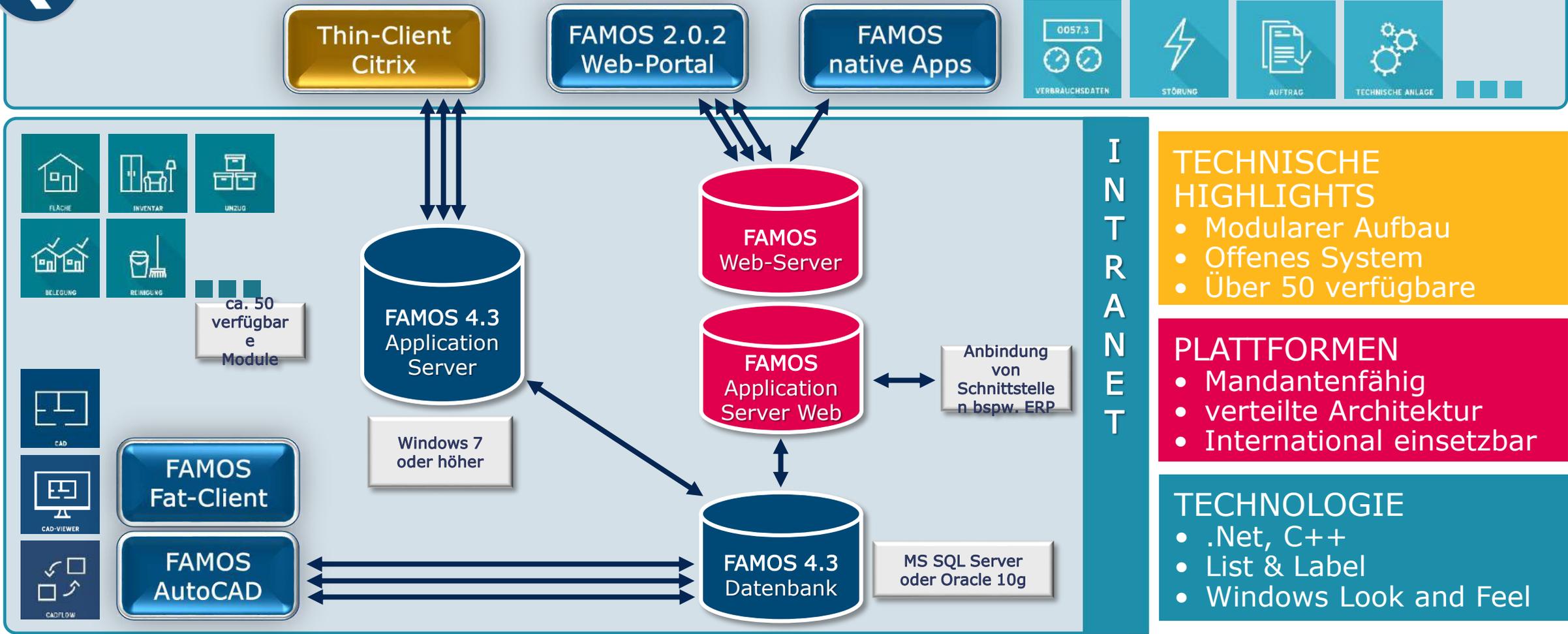
< Aufgabenstellung

- < Gebäude- und Anlagenbetrieb über den gesamten Lebenszyklus
- < Abbildung und Management von Informationen und Prozessen
- < Anbindung von Schnittstellen zu ERP, DMS und GLT
- < Verwaltung von gemeinsam zu nutzenden Daten im CAFM
- < Prozessunterstützung durch mobile Lösungen
- < Modellhafter Einsatz von BIM (über Revit)
- < Bidirektionaler Datenaustausch zwischen den Systemen (Prozessfluss)
- < Pflege, Aktualisierung und Weiterentwicklung während der Betriebsphase





WEB ODER INTRANET



TECHNISCHE HIGHLIGHTS

- Modularer Aufbau
- Offenes System
- Über 50 verfügbare

PLATTFORMEN

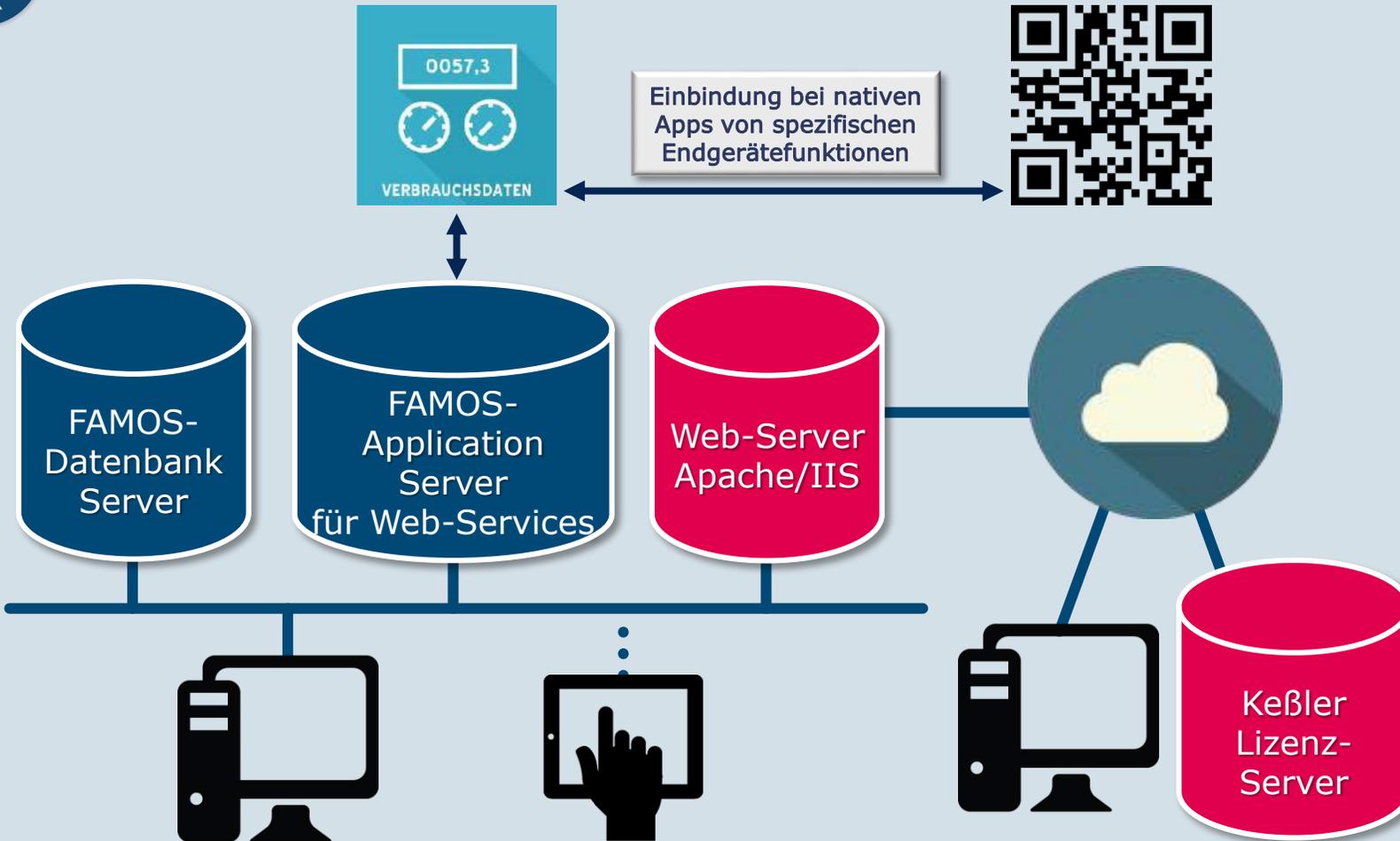
- Mandantenfähig
- verteilte Architektur
- International einsetzbar

TECHNOLOGIE

- .Net, C++
- List & Label
- Windows Look and Feel



Beispiel Verbrauchsdatenerfassung



AUTHENTIFIZIERUNG

- MS-ADS (LDAP)
- SQL-Server
- Benutzer-DB
- HTML-Header

PLATTFORMEN

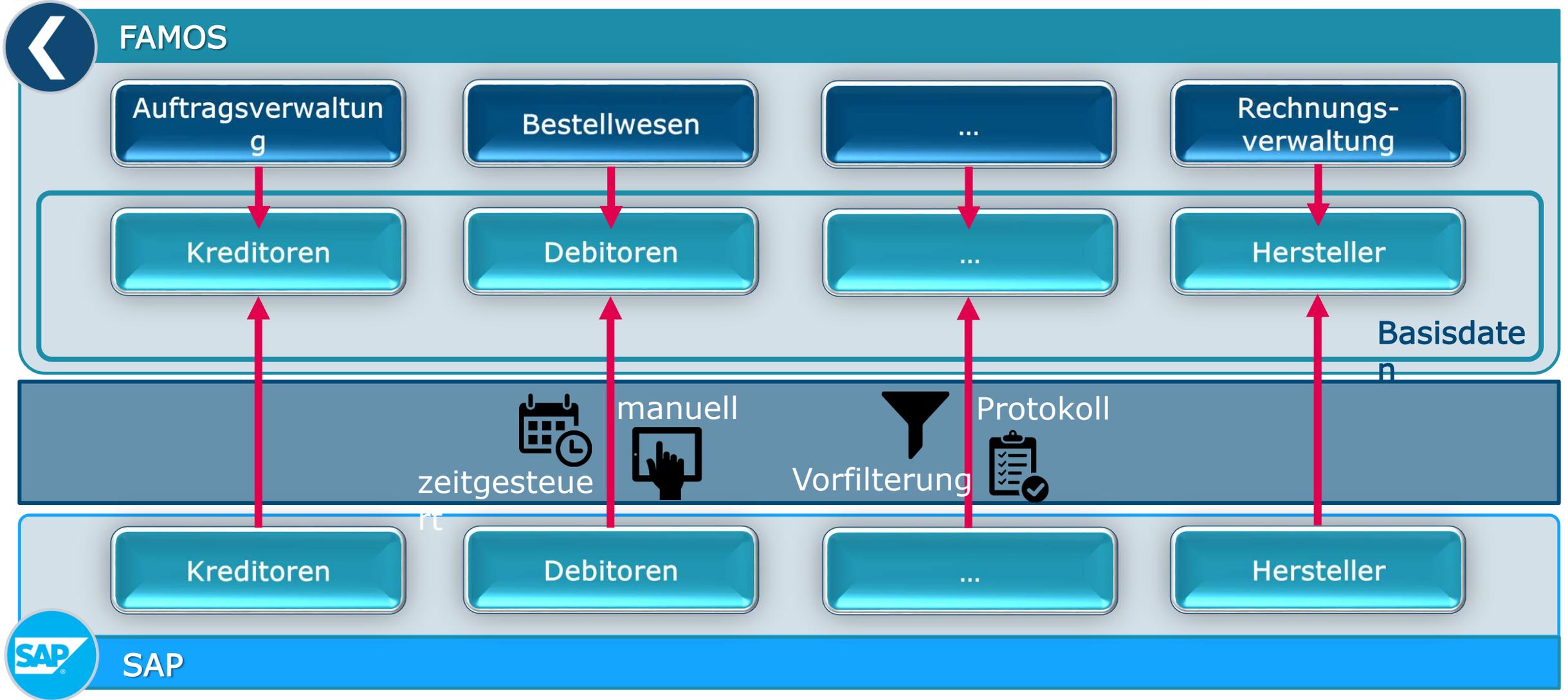
- Web-Browser mit HTML5-Unterstützung
- Mobile Browser div.

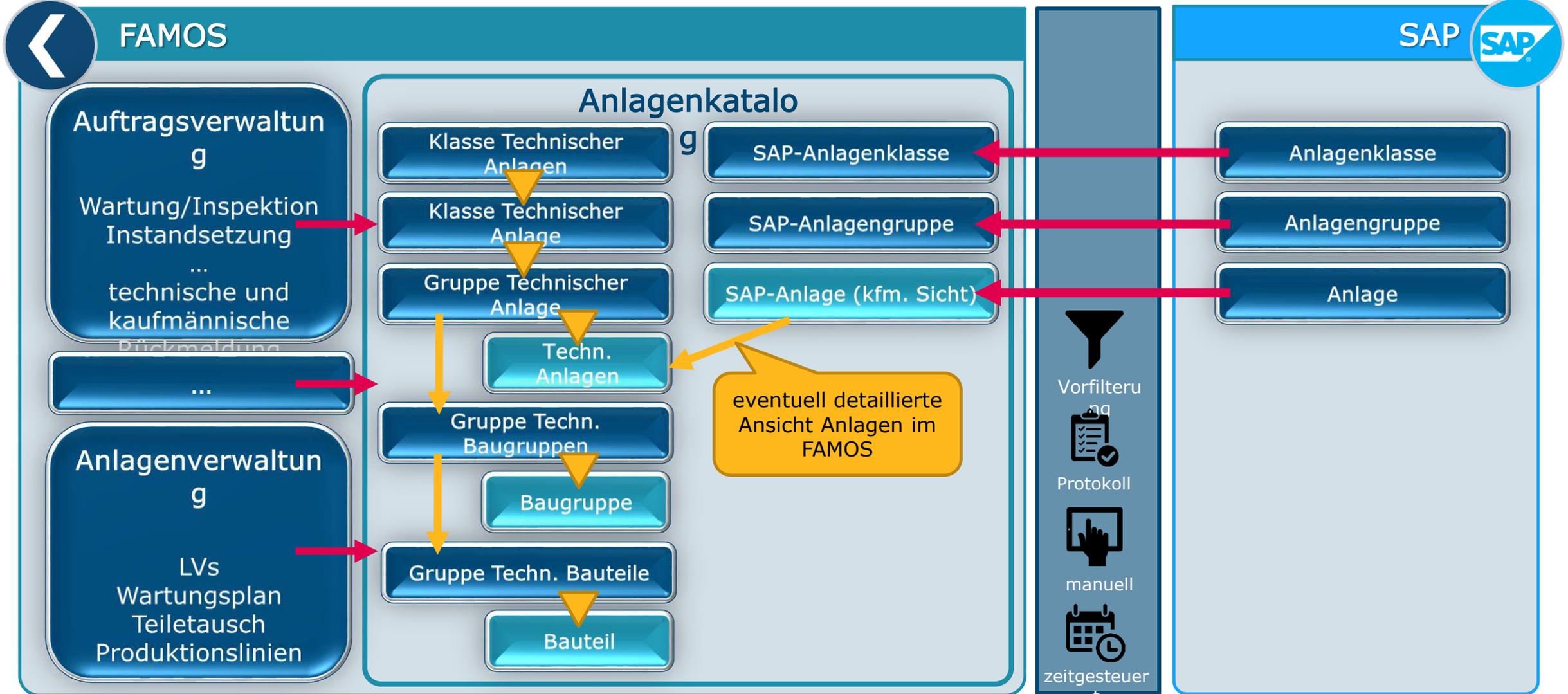
TECHNOLOGIE

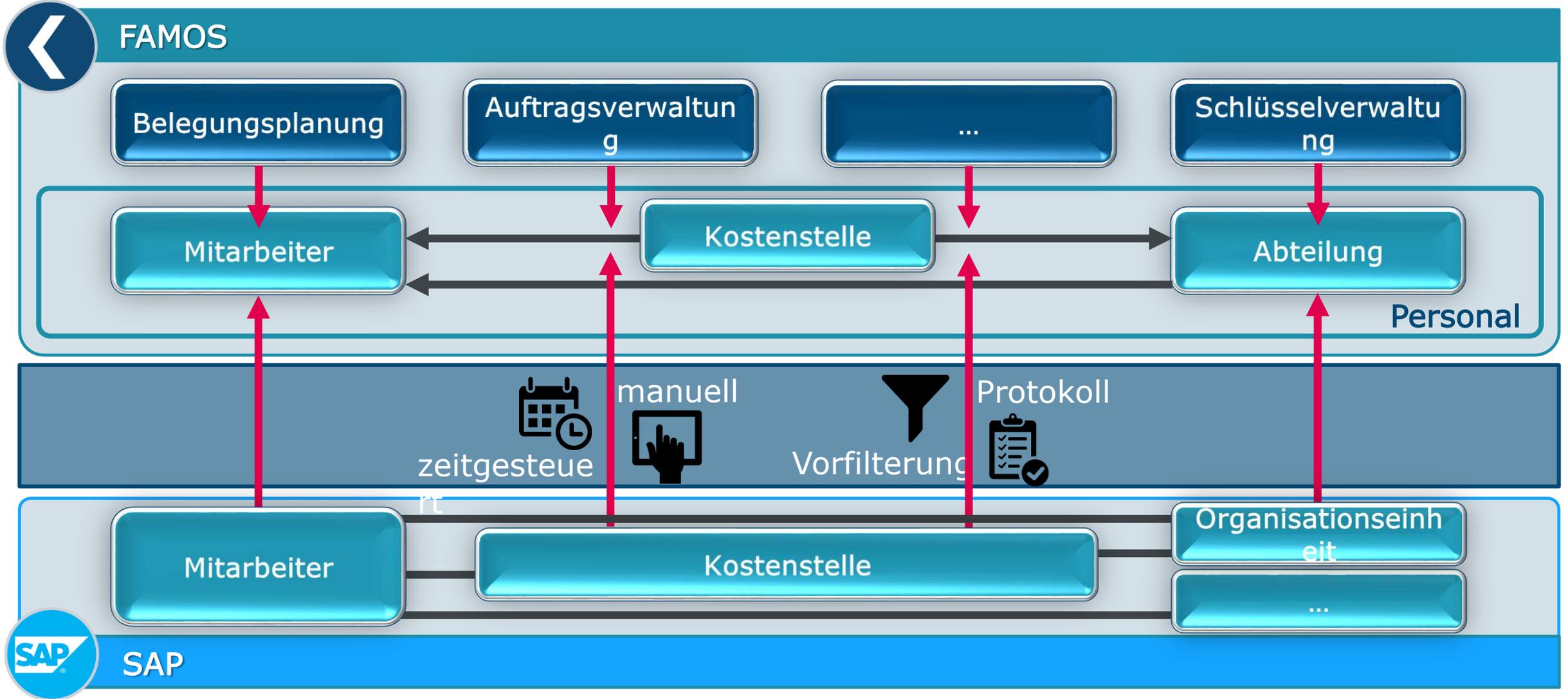
- HTML5
- JavaScript
- CSS, material design
- REST

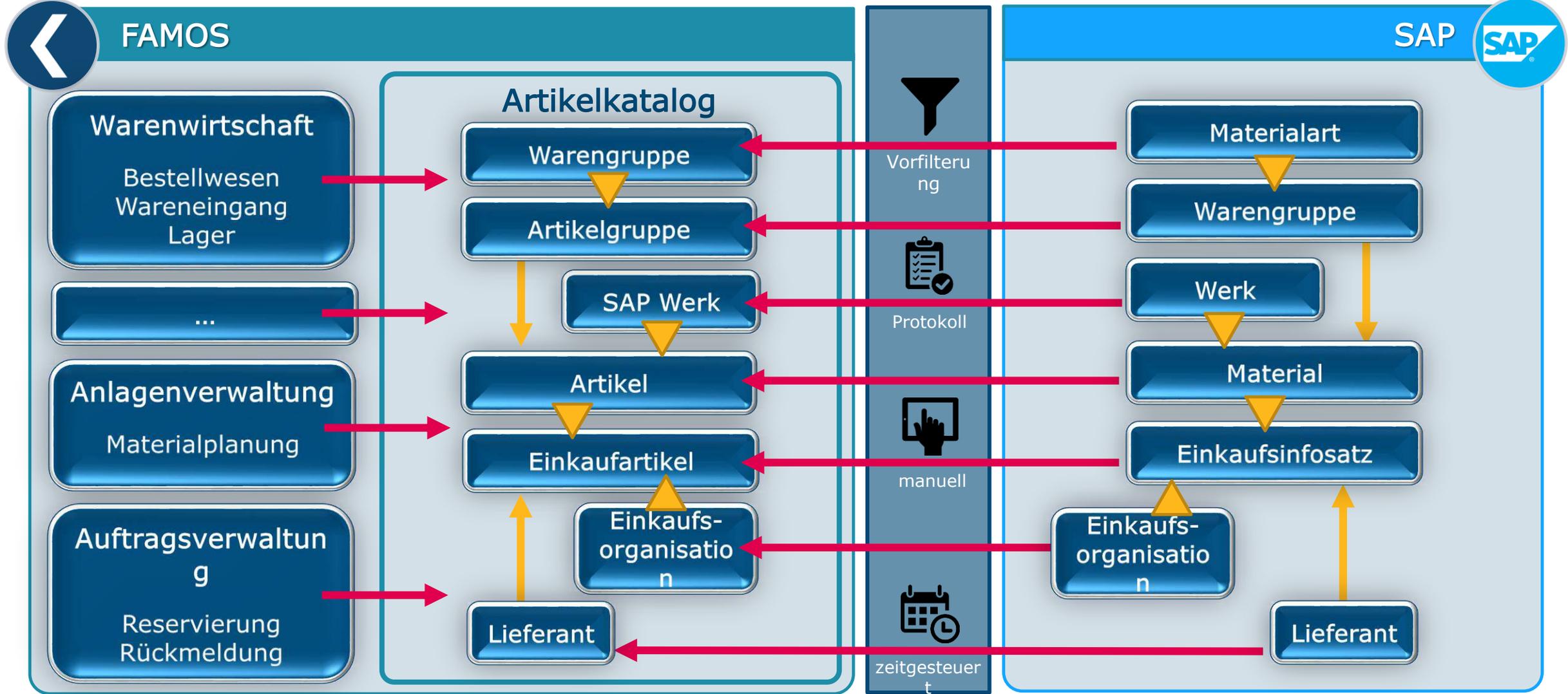
MOBILE CLIENTS

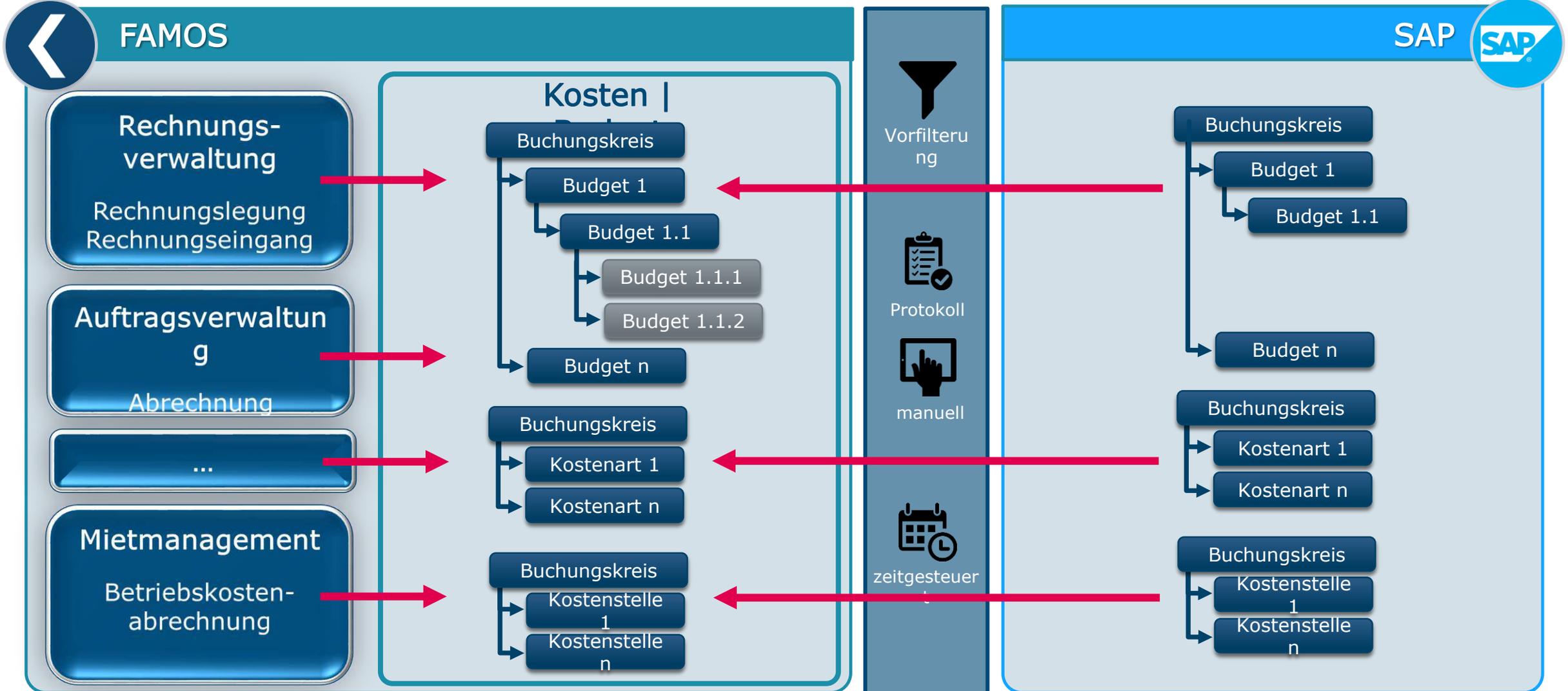
- Browser-Unterstützung
- Native Apps (Android, IOS)

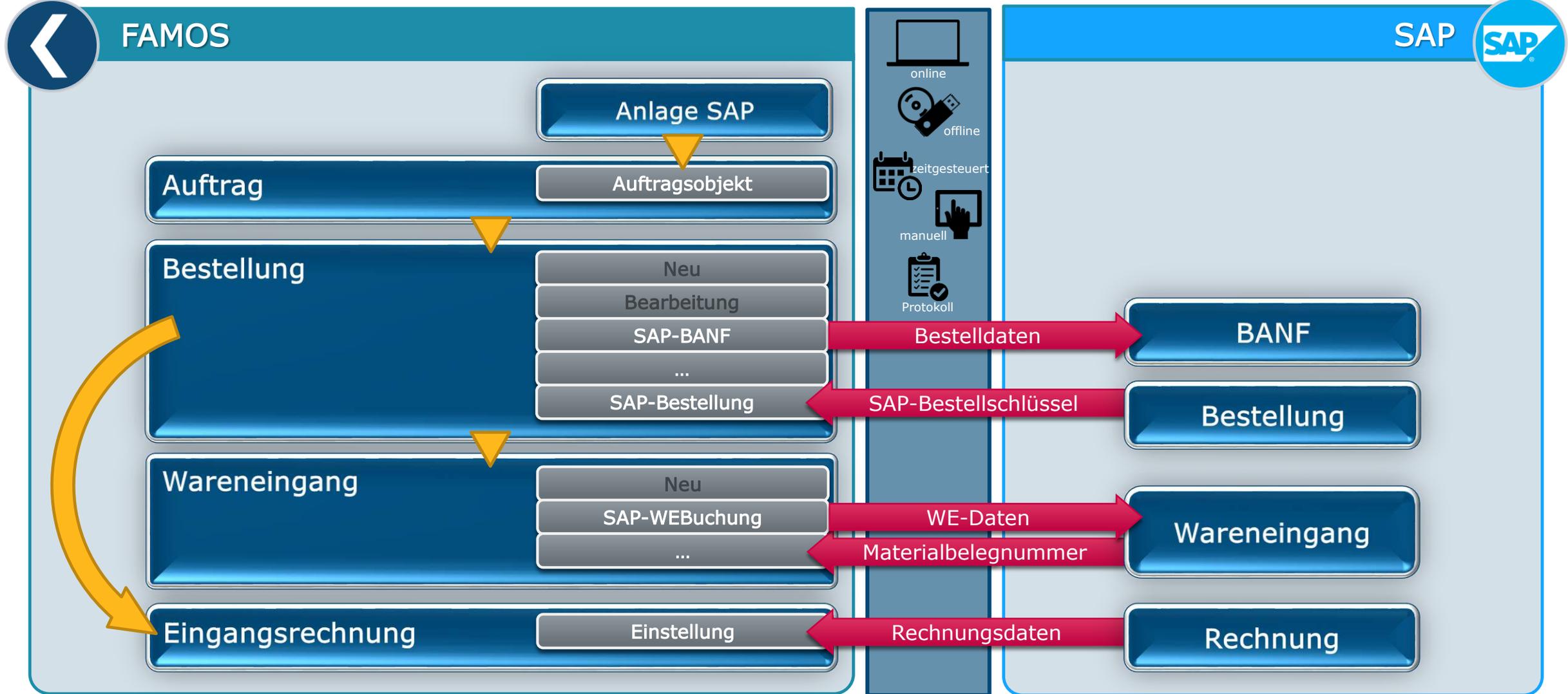


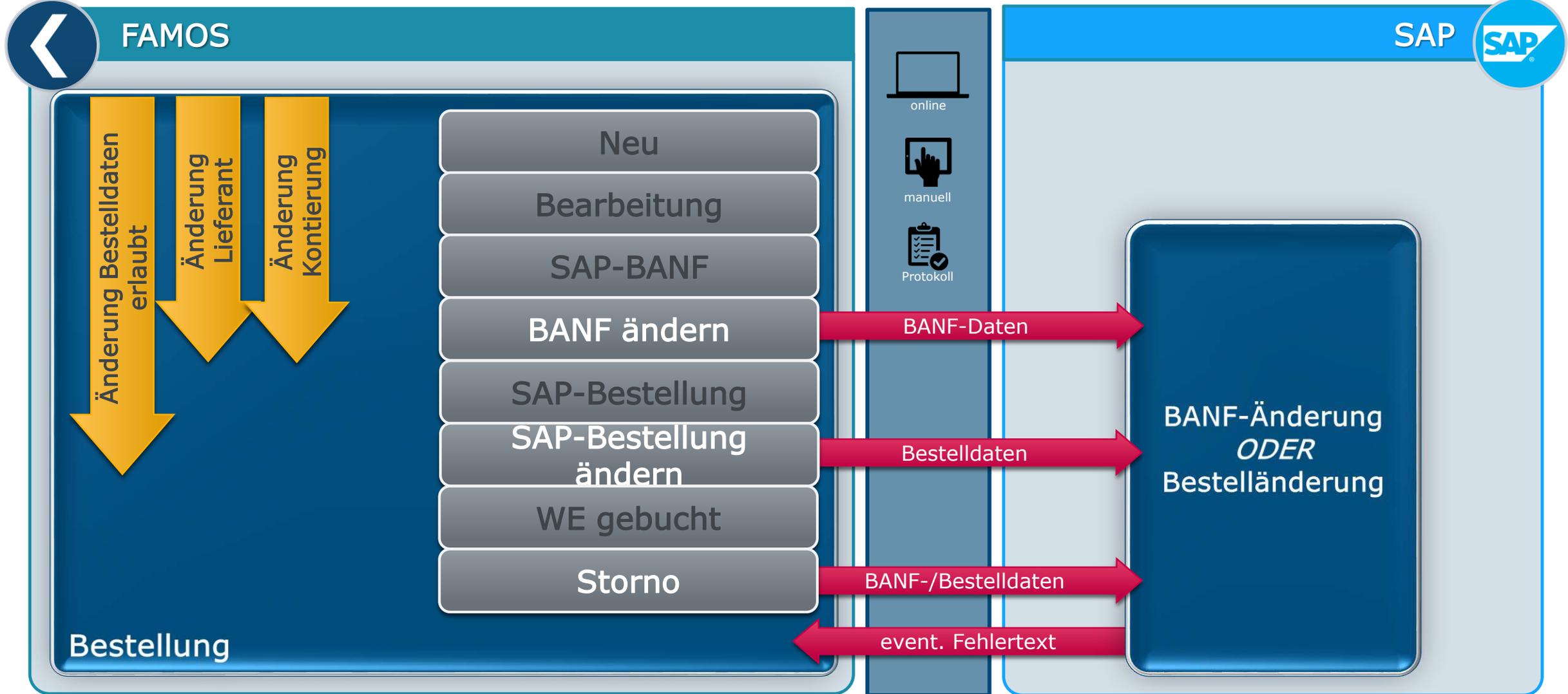


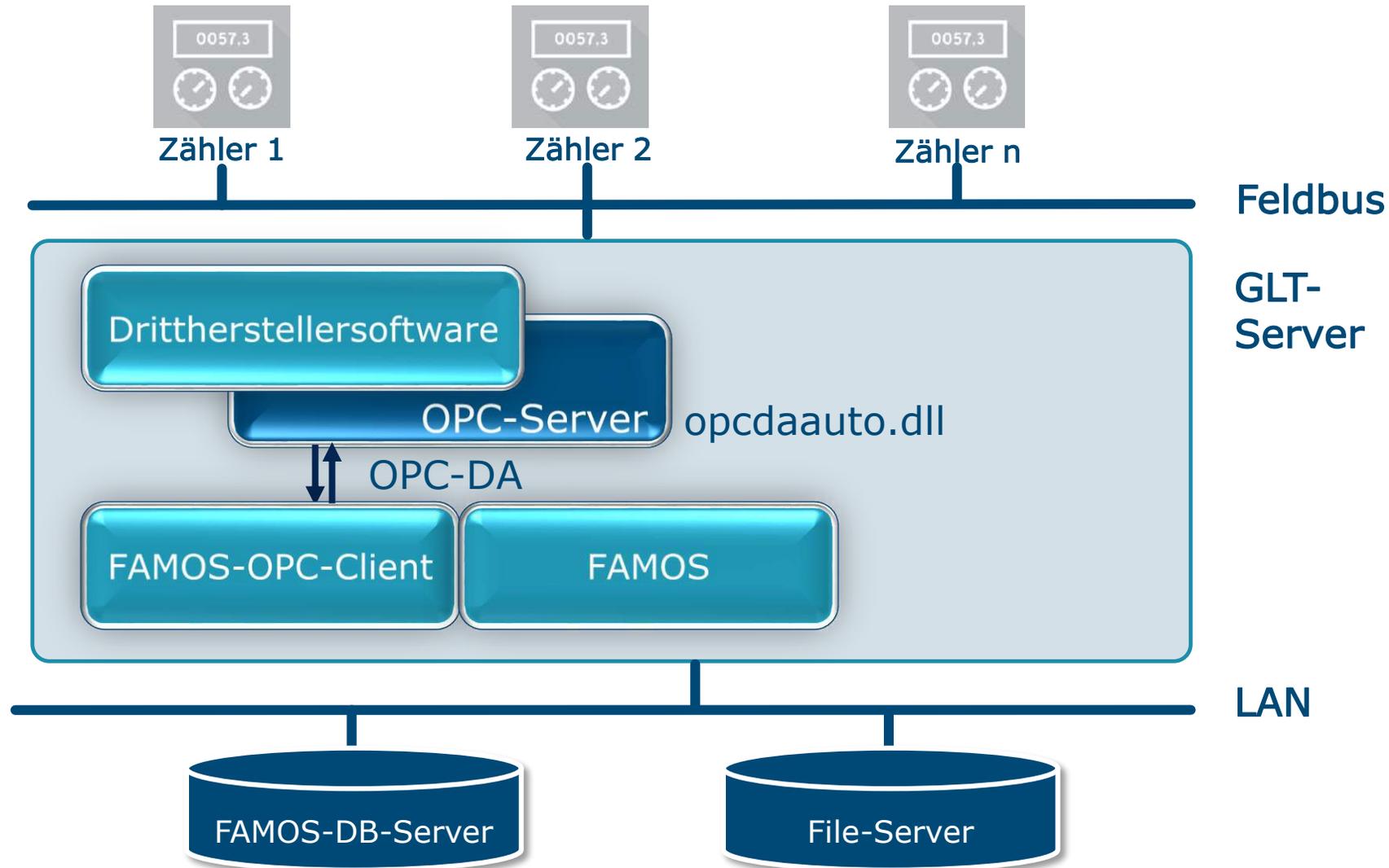


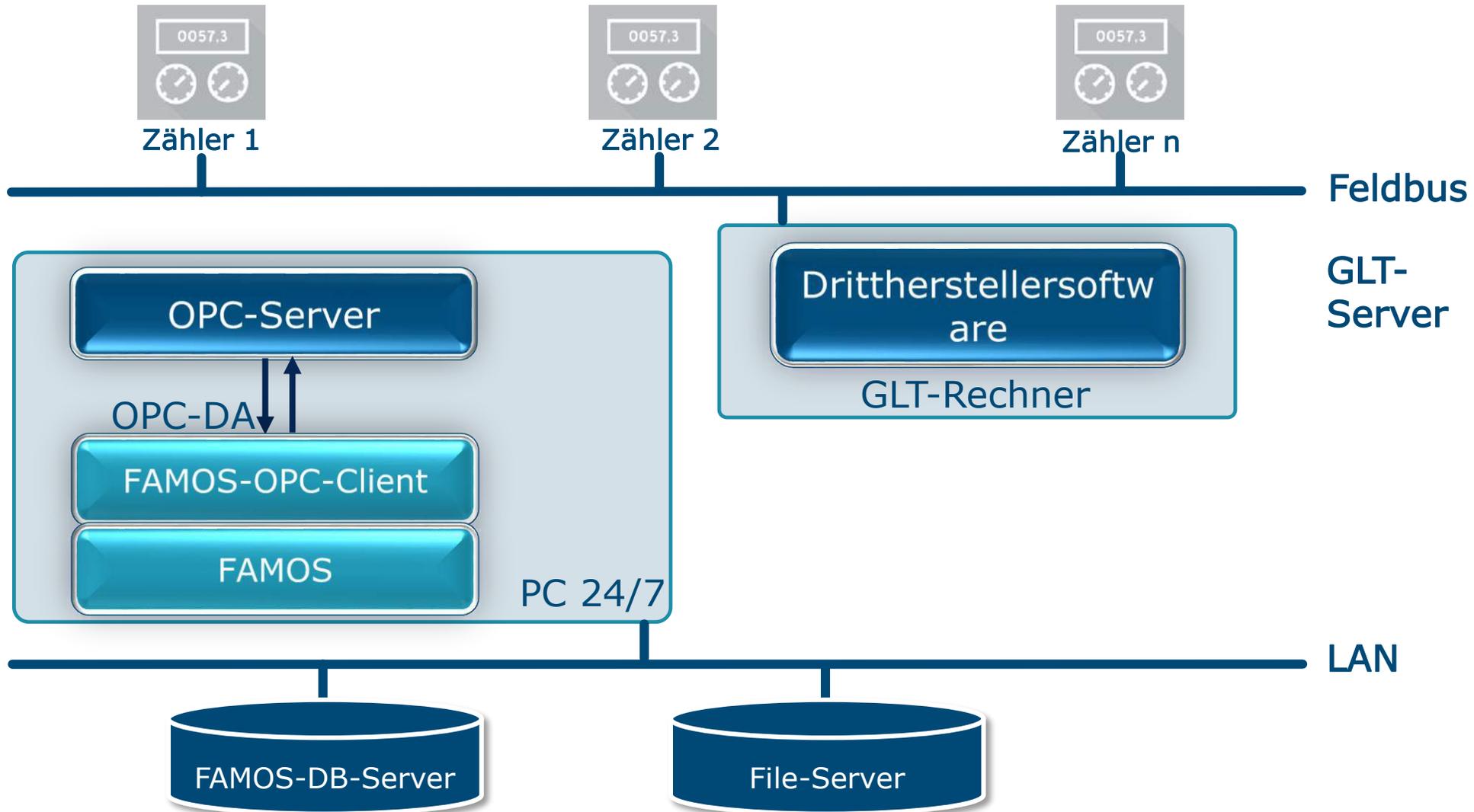


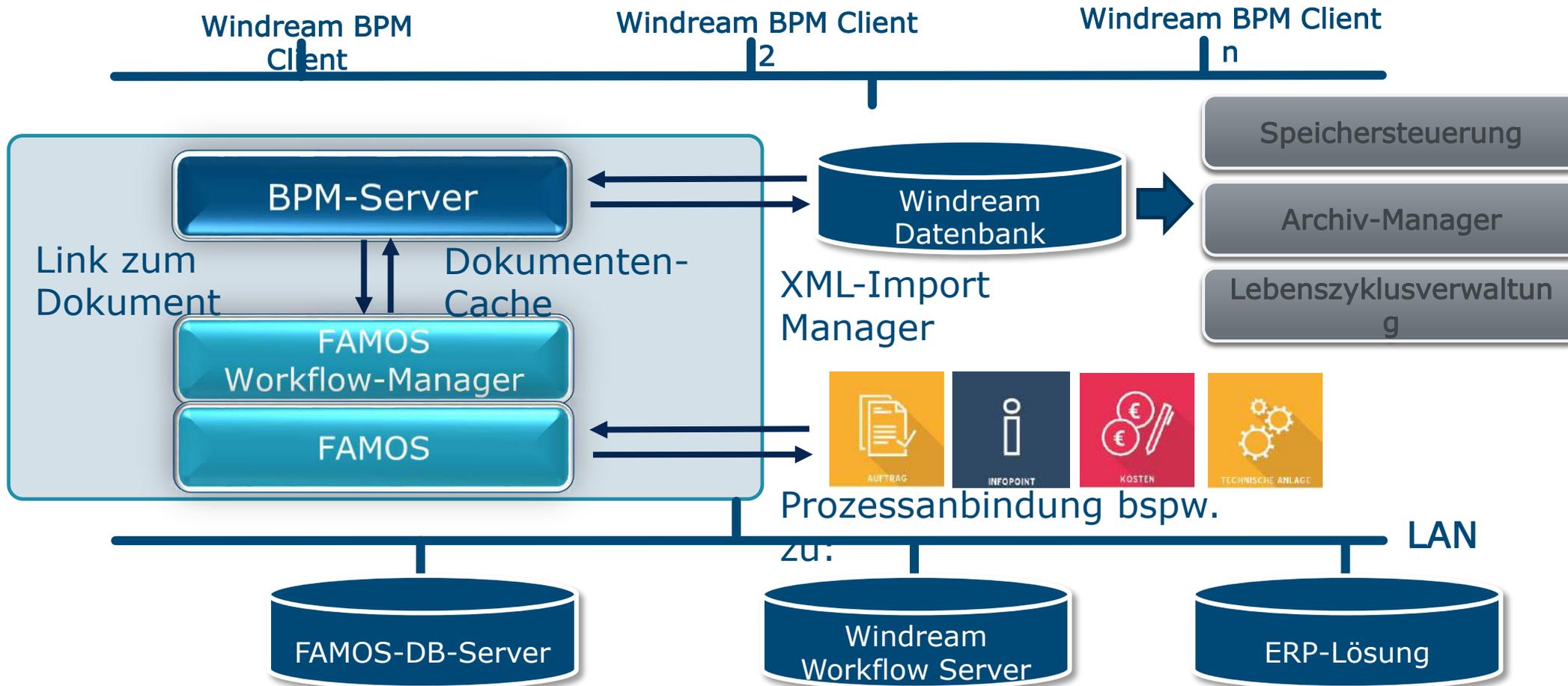












Weitere Beispiele sind unter anderem für EasyDokuments und Navision verfügbar.



BACKUP



Lufthansa



Realisierte Prozesse

- < Einführung FAMOS-Flächenmanagement mit CAD Anbindung
- < Einführung FAMOS-Modulpaket IPS (Instandhaltungsplanung und -steuerung)
- < Implementierung Modul Anlagendokumentation
- < Übernahme der Bestandsdaten der technischen Anlagen
- < Implementierung Auftragsverwaltung
- < Implementierung Störungsverwaltung
- < Mietverwaltung
- < Flächenbelegungsplanung

Zukünftige Prozess

- < Abbildung weiterer Prozesse im Bereich IPS
- < Schlüsselverwaltung
- < Optimierung von Prozessen z.B. bei Anlagenerfassung
- < weitere Prozessautomatisierung durch Schnittstellen

Was wurde erreicht

- < Ein zentrales Tool für alle Mitarbeiter im Unternehmen Deutschlandweit für ca. 60 Mandanten
- < Zentral gehostetes Ticketsystem (Web-Störungs-Erfassung) WSE für alle Mitarbeiter
- < Auftragsabwicklung mit Dienstleistern der Standorte
- < KPI & SLA Controlling
- < SAP Anbindung und Auftragsdatenschnittstellen zu anderen ERP Systemen
- < Störungsdokumentation, Bewertung der Störungen.
- < Datenbankobjekte mit grafischer Anbindung an CAD Zeichnungen



Realisierte Prozesse

- < Einführung FAMOS-Flächenmanagement mit CAD-Anbindung
- < Einführung FAMOS-Arbeitsplatzverwaltung mit CAD-Anbindung
- < Einführung FAMOS-Modulpaket IPS (Instandhaltungsplanung und -steuerung)
- < Implementierung Modul Anlagendokumentation mit CAD-Anbindung
- < Übernahme der Bestandsdaten der technischen Anlagen
- < Prozessautomatisierung für Wartungsleistungen
- < Implementierung Auftragsverwaltung, Störungsverwaltung und Kunstobjektverwaltung
- < Implementierung Fundsachenverwaltung (Fundbüro)
- < Vertragsverwaltung
- < Mietverwaltung

Zukünftige Prozesse

- < Abbildung weiterer Prozesse im Bereich IPS
- < Arbeitsschutz und Sicherheit
- < Optimierung von Prozessen z.B. bei Anlagenerfassung
- < weitere Prozessautomatisierung

Was wurde erreicht

- < Ein zentrales Tool für alle Mitarbeiter im Unternehmen Deutschlandweit
- < Ein zentrales Tool zur Ausschreibungsunterstützung und Dokumentation
- < Auftragsabwicklung mit Dienstleistern der Standorte
- < Störungsdokumentation, Bewertung der Störungen.
- < Datenbankobjekte mit grafischer Anbindung an CAD-Zeichnungen
- < Verwaltung von Kunstobjekten und Fundsachen / Dokumentation deren Ein-/Abgänge



Stadt Leipzig



Realisierte Prozesse

- < Infrastrukturelles und technisches Facility Management mit folgenden Schwerpunkten:
 - < Verwaltung und Bewirtschaftung von kommunalen Immobilien und Liegenschaften
 - < über 200 ccNutzer
 - < Liegenschaftsverwaltung (29.738 ha¹)
 - < Flächenmanagement (über 750 Gebäude)
 - < Anlagendokumentation mit Auftragsverwaltung, Rechnungsverwaltung
 - < Inventarisierung im Rahmen der Doppik
 - < Vertragsmanagement

Zukünftige Prozesse

- < Außenanlagen
- < Reinigungsmanagement
- < Mietmanagement
- < Energiemanagement inkl. Verbrauchsdatenerfassung und Prüfung der Abrechnung über Vertragsgrundlagen
- < Anbindung WEB (CAD, Dashboard)
- < Benchmarking

Was wurde erreicht

- < Die gestellten Anforderungen und Ziele konnten erreicht werden.
- < Im Rahmen der Entwicklerlizenz konnte der IT-Dienstleister Lecos für die Stadt Leipzig weitere Anforderung insbesondere selbstständig umsetzen.
- < Auch im Kommunikationsmanagement ein sehr gelungenes Projekt.

Schulen	235
Kindertagesstätten	179
Feuerwachen und Bauhöfe	17
Büro- und Verwaltungsgebäude	114
Bürger- und Rathäuser	12
Sporthallen	159
Kulturbauten (inkl. Museen)	38
Grünfläche m ² (in Umsetzungsplanung)	35.713.000
Verkehrsfläche	8.000.000 m ²

¹Angabe aus <http://statistik.leipzig.de/statcity/chart.aspx?cat=1&rub=2&obj=0&per=y>

Solingen



Realisierte Prozesse

- ◀ Infrastrukturelles, technisches und kaufmännisches Facility Management mit folgenden Schwerpunkten:
 - ◀ Verwaltung und Bewirtschaftung von kommunalen Immobilien und Liegenschaften
 - ◀ Schnittstellen FAMOS – SAP (Mietmanagement)
 - ◀ Schnittstellen FAMOS – SAP (Instandhaltung)
 - ◀ Einführung des Webportal
 - ◀ Verbrauchsdatenerfassung im Energiemanagement
 - ◀ Verwaltung der Wohnraum- und Gewerbeimmobilien
 - ◀ Wartungsplanung
 - ◀ Störungs- und Instandhaltungsmanagement

Zukünftige Prozesse

- ◀ Zählerstandserfassung als Teilprozess des Energiemanagement
- ◀ Aufbau von Benchmarks
- ◀ Übergabe der aufbereiteten kaufmännischen Daten zum ERP-Software SAP

Was wurde erreicht

- ◀ Prozessreduktion in SAP
- ◀ Einführung von Prozess-Standards und -abläufen



Realisierte Prozesse

- ◀ Einführung FAMOS-Modulpaket bestehend aus Flächenmanagement, Instandhaltungsmodulen, Web-Störungserfassung
- ◀ Implementierung Schnittstellen VIVA-Pro und HIS-BAU
- ◀ Übernahme bestehender Daten
- ◀ Bestandserfassung (Neuaufmaß, Erstellung von Grundrissen, Datenübernahme)

Zukünftige Prozesse

- ◀ Implementierung Anlagenverwaltung und Auftragsverwaltung
- ◀ Implementierung Störungserfassung
- ◀ Umsetzung Anbindung Web-Portal

Was wurde erreicht

- ◀ Ein zentrales Tool für die Mitarbeiter der Abteilung
- ◀ qualitativ hochwertige Daten durch professionelles Neuaufmaß und Polygonierung
- ◀ Grundlage für Auftrags- und Anlagenverwaltung wurde geschaffen



CITTI



Realisierte Prozess

- < Infrastrukturelles und technisches Facility Management mit folgenden Schwerpunkten:
 - < Ablösung Altsysteme inklusive Datenübernahme
 - < Flächenmanagement, Liegenschaftsverwaltung, Belegungsplanung
 - < automatisierte Auftragsplanung und Terminüberwachung für Wartung, Inspektion, Prüfung
 - < Störungsmanagement und Gewährleistungsverfolgung
 - < FAMOSweb für Störungsmanagement, Dashboard und Anlagenverwaltung
 - < Schnittstellen FAMOS – Conject CM, easy documents
 - < Austausch von Flächendaten und Mietbestandsdaten zum IMS
 - < Schnittstelle zur bestehenden ERP-Software

Zukünftige Prozesse

- < mobile Auftragsverwaltung
- < Bürgerschaftsverwaltung als Baustein des Baukostencontrolling
- < Anbindung der Standorte in Dänemark

Was wurde erreicht

- < Einführung eines Raumbuch inkl. Dokumentenverwaltung mit eigenständigem, automatisiertem Workflow
- < Zentralisierung von mehreren Subsystemen
- < Ein Ansprechpartner für ein Prozessschwerpunkt
- < Einführung von Wertgrenzen für Instandhaltung- und Wartung (Freigabestufen im Prozess)
- < Kostenminimierung durch Zentralisierung der Systemlandschaft
- < mehrsprachige Datenbank mit parallelem Einsatz in Singapur
- < (internationale Betreiberverantwortung) über Webportal



**FUNKTIONAL.
FACETTENREICH.
EINFACH FAMOS.**