

# „DAS SYSTEM MACHT ES EINFACH“

## RUAG Real Estate professionalisiert Instandhaltungsmanagement-Prozessunterstützung auf Basis von *speedikon*® C

Die RUAG Real Estate AG ist ein schweizweit führendes Immobilienunternehmen für Industriereale. Für die RUAG Divisionen erbringt die RUAG Real Estate AG das umfassende Corporate Real Estate Management (CREM). Sie ist für die Entwicklung, die Bereitstellung, den Betrieb und den Unterhalt der Infrastruktur zuständig. Das Unternehmen bewirtschaftet in der Schweiz über 40 Standorte und mehr als 450 Gebäude auf einer Grundstücksfläche von insgesamt über 2.500.000 m<sup>2</sup>. Die RUAG Real Estate AG beschäftigt rund 100 Mitarbeitende in der Schweiz.



### Ausgangssituation

Schon seit mehreren Jahren hat die RUAG Real Estate AG ihr gesamtes Immobilien- und Facility Management professionalisiert und durch geeignete IT-Lösungen auf der Prozessseite unterstützt. Nachdem bereits das Flächenmanagement und die Auftragsverwaltung durch die *speedikon*® C Lösung aus Bensheim, erfolgreich in Kopplung zu SAP unterstützt wird, wird nun auch ein umfassendes Instandhaltungsmanagementprojekt implementiert. Dies geschieht ebenfalls auf der vollständig webbasierten *speedikon*® C Plattform und hat zum Ziel, die IT-Prozessunterstützung im Real Estate Management gesamtheitlich weiterzuentwickeln.

Oberstes Ziel für dieses Projekt ist der Nachweis der Gesetzeskonformität im Rahmen der Compliance, und die wesentlichen Dokumente für diesen Nachweis sollen auf Knopfdruck jederzeit abrufbar sein.

In der Vergangenheit gab es in jedem RUAG Standort spezifische Individuallösungen auf Excel und Access-Basis sowie weitere Systeme. Diese Lösungen waren oft personenabhängig geworden, da der jeweilige

Anwender sie gut kannte. Im Falle eines Ausscheidens stellt dies allerdings eine Herausforderung für den weiteren Systembetrieb dar.

Die einzelnen Insellösungen waren nicht vernetzt und boten keine globale Übersicht über die technischen Anlagen. Um eine einheitliche Systemstruktur zu erhalten, die die technischen Anlagen stets nach dem gleichen Aufnahmeprinzip erfasst und verwaltet, wurde auf die vorhandene *speedikon*® C Plattform auch für die Instandhaltung gesetzt.

Die Ziele des Instandhaltungsmanagements sind folgende:

- Revisions sichere Dokumentation aller erbrachten Instandhaltungstätigkeiten und Aufträge
- Sicherstellen des Nachweises der Gesetzeskonformität

- Sicherstellen der Ausführung aller Instandhaltungsaufträge
- Bewertung der Termintreue.
- Zielgerichtete Unterstützung der Instandhaltungsplanung und Ausführung

Dieses Projekt sollte „Best Practice“ Grundsätzen im industriellen Facility Management folgen. Man wollte sich an dem orientieren, was führende Unternehmen bereits in diesem Umfeld tun und das Rad nicht neu erfinden.

Darüber hinaus können mit der Einführung eines IT-Systems auch mögliche Schadensersatzforderungen abgewendet werden, da alle Instandhaltungsmaßnahmen dokumentiert und die entsprechenden Nachweise dem Kunden gegenüber erbracht wurden.

### Vorgehensweise im Projekt

Mit einem versierten Beratungsunternehmen aus Süddeutschland wurde ein eigenes Konzept zur weiteren Professionalisierung der Instandhaltung erstellt, auf dessen Basis auch die Einführung der Softwarelösung ablaufen sollte.

Zunächst wurde ein klarer BKP-Strukturbaum für die Anlagen sowie für die Anlagen-datenbank erstellt. Es wurden dann die Arbeitskataloge entwickelt, aus denen wiederum die Arbeitspläne entstehen. Darauf basierend wurde die Instandhaltungsstrategie abgeleitet. Abschließend wurde der Instandhaltungsprozess einheitlich definiert.

### Implementierung der Instandhaltungslösung

Basierend auf dem definierten Instandhaltungsprozess wurde das *speedikon*® C System konfiguriert. „Somit haben wir ein standardisiertes Produkt, das auf dem Schweizer Markt gut etabliert ist, und genau auf unsere Bedürfnisse konfiguriert wurde“, erläutert Roman Walker, Leiter Facility Services bei der RUAG Real Estate AG in Altdorf.



Insgesamt wird das System an 5 RUAG Standorten implementiert. Zukünftig wird es auf weitere Standorte ausgerollt werden. „Wichtig ist uns“, so Herr Walker, „das System schlank zu halten, überschaubar zu steuern und reversionssicher zu dokumentieren. Prüf- und Messprotokolle sowie Service-Rapports werden mit dem Instandhaltungsauftrag verknüpft, damit sie beim Audit auf Knopfdruck verfügbar sind.“

Und da ist der Nachweis wichtig, dass der Auftrag ausgeführt und dokumentiert ist“.



### Nutzen der Systemeinführung

Auch wenn ein großer Initialaufwand bei der Datenaufnahme der großen Anzahl technischer Anlagen besteht, so ist er vollkommen gerechtfertigt, denn er fällt nur einmal an, und ab dann entsteht konkreter Nutzen. „In Zukunft werden Aufträge vom Softwaresystem automatisch ausgelöst werden, es geht deshalb nichts verloren“, unterstreicht Roman Walker. „Vor allem in der Instandhaltungsplanung wird sich der Aufwand massiv reduzieren, denn es muss keine Anpassung oder aufwendige Übernahme durchgeführt werden. Das System löst die Aufträge zukünftig in immer gleicher Weise aus, und die uns so wichtige Kontinuität ist dadurch gewährleistet“.

Dies spart enorm viel Zeit, denn der Planungsaufwand fällt nur einmal an, und man kann sich auf andere Aufgaben konzentrieren. Das wird wiederum weiteren monetären Nutzen stiften. Es wird nichts mehr händisch erledigt. „Das System wird es einfach machen“, freut sich Roman Walker.

Auch in der Personal-Einsatzplanung macht sich das System bezahlt. Der Disponent wird die Aufträge einfacher auf seine Teammitglieder verteilen können. Eine solch klare Übersicht über die Auftragsmenge war

vorher in diesem Detaillierungsgrad nicht vorhanden. Die so gewonnene Übersichtlichkeit gibt Planungssicherheit.

### Benutzerfreundlichkeit und Ergonomie

„Mir gefallen die Kacheln des Systems sehr gut. Es ist hervorragend, einen Schnellzugriff sowohl auf die Aufträge als auch auf den Auftragsstatus zu haben. Dank unserer kundenspezifischen grafischen Oberfläche kann man rasch auf die notwendigen Informationen zugreifen“, betont Roman Walker.

Die intuitive Bedienbarkeit ist gerade für Mitarbeiter wichtig, die nur die Aufträge abarbeiten sollen und nur auf diese direkt zugreifen müssen – das ist ein großer Vorteil. Überzeugend sind auch die Möglichkeiten, verschiedene Suchkriterien auf die Daten, anwenden zu können. Die Listen sind individuell darstellbar. Somit werden individuelle Bedürfnisse abgedeckt – eine sicher zeitgemäße Forderung. Dass Mehrfachbearbeitung möglich ist, ist fast schon selbstverständlich.

### Auf der Zeitschiene planen

Die in *speedikon*® C enthaltene herausragende Funktionalität erlaubt auf der Zeitschiene eine genaue Planung über die Instandhaltungsaufträge. „Während der gesamten Implementierung hat uns der langjährige Partner der speedikon FM AG in der Schweiz, die Firma Walder und Trüeb Engineering AG, sehr gut betreut. Es wurden uns Beispielreports zur Verfügung gestellt. Neben diesen Beispielreports ist es aber auch möglich, sich individuelle Reports selbst zu generieren“, berichtet der Facility Service Leiter.



**Ein weiterer Vorteil: Mitarbeiter entwickeln mehr Eigenverantwortung**

Die Arbeit mit der *speedikon*® C Plattform in der Instandhaltung befähigt die Mitarbeiter dazu, Aufträge aktiv entgegenzunehmen, sie auszuführen und abzuschließen. Dadurch steigt der Grad der Eigenverantwortung des verantwortlichen Personals.

Hier hilft der Detaillierungsgrad der Information, der im *speedikon*® C System inzwischen vorhanden ist.

Dies betrifft Anzahl, Dimension und Klasse der Filter. Bei jeder Lüftungsanlage wurden die Filter erfasst, und für jede Filterklasse eine Position definiert.

„Es hat nie geheißen, es geht nicht“, unterstreicht der Facility Service Leiter. „Es wurde stets konstruktiv und lösungsorientiert gearbeitet, neue Inputs wurden berücksichtigt. Darüber hinaus wurden uns Lösungswege aufgezeigt, an die wir vielleicht nicht gedacht hatten. Das System bildet in jedem Fall unsere Bedürfnisse wie gewünscht



Das System bietet durch proaktiven Zugriff die Möglichkeit, mehr Eigeninitiative zu entwickeln und wird zu einem Führungsinstrument, was Auskunft darüber gibt, ob Termine eingehalten werden.

Gleichzeitig werden die Mitarbeiter auf ein höheres Niveau gebracht und erhalten Entwicklungsmöglichkeiten – das System leistet auch einen Beitrag zur Personalentwicklung. „Sätze wie ‘mir hat niemand einen Auftrag gegeben’, gehören der Vergangenheit an“, bekräftigt Roman Walker.

„Ich muss jetzt bei einem Audit nichts mehr suchen“, stellt Roman Walker erleichtert fest, „denn alle für den gesetzlichen Nachweis wichtigen Informationen liegen konsistent in der Software vor. Und die Auditfähigkeit hat einen hohen Stellenwert bei der RUAG Real Estate AG“.

Insgesamt werden ca. 7.000 Anlagen in der Anlagendatenbank des Systems vorgehalten, davon allein 600 in Zürich. Diese bestehen aus Hauptanlagen und Komponenten.

ab“. Die Erfassung der Anlagen lief ebenfalls sehr strukturiert ab, es wurden nicht nur die notwendigen Stammdaten, sondern auch anlagenspezifische Zusatzattribute erfasst, um die Arbeitspläne zu erstellen.

Diese Zusatzattribute werden genutzt, um gesetzliche Auflagen zu erfüllen. Als Beispiel sei die Kältemittelmenge einer Kältemaschine genannt: Beträgt die Kältemittelmenge mehr als 3 kg, so muss diese Maschine zur Prüfung angemeldet werden. Bei der folgenden Dichtigkeitsprüfung muss diese Information dann vorliegen.

**Zusammenarbeit der im Projekt Beteiligten**

**Nutzen des Systems für die Auditierung**

Ein Kunde der RUAG Space führt beispielsweise ein Lieferantenaudit in einer Produktionshalle durch. Darin befindet sich eine Lüftungsanlage. Auf Knopfdruck liegen nun die Informationen vor, wann die Anlage gewartet wurde, ob ein Filter gewechselt wurde und dies dokumentiert ist.

Die Zusammenarbeit mit den einzelnen Projektbeteiligten war sehr zufriedenstellend und stets professionell. Da bei der konzeptionellen Entwicklung der Implementierungspartner immer dabei war, konnte sehr gut auf die Bedürfnisse der RUAG Real Estate AG eingegangen werden.

„Wir haben überdies profitiert von der guten Zusammenarbeit zwischen speedikon FM AG und der RUAG IT. Die Konfiguration lief über einen mehrstufigen Prozess. Dieser lief auf 3 Stufen ab: die Testebene als „Sandbox“, das eigentliche Testsystem und schließlich das Produktivsystem. Damit wurde sichergestellt, dass die Konfiguration dann gesichert im Produktivsystem ankam; es lagen ja bereits viele Erfahrungen durch die Implementierung des Flächenmanagements vor.

„Die Sandbox gab uns die Gelegenheit, unabhängig von SAP und anderen Systemen zu arbeiten und mögliche negative Einflüsse auf diese Systeme zu vermeiden. Es war eine Anforderung der RUAG, diesen Prozess schlank zu halten.“, wie Roman Walker abschließend feststellt.



## **SPEEDIKON FM AG**

Wir sind ein innovatives Softwarehaus, spezialisiert auf die Digitalisierung der technischen/kaufmännischen Prozesse in Gebäuden und Industrieanlagen. Dazu bieten wir neben den Produkten, Lösungen und Technologien alle Dienstleistungen an, die Sie in die Lage versetzen, Ihre Geschäftsprozesse rund um die Assets smarter zu machen. Unsere Mitarbeiter verfügen über umfangreiche Erfahrung im Umgang mit großen Datenmengen, komplexen Datenbanken und der Integration in bestehenden Software- und Hardwarelösungen.

In vielen Projekten seit 1997 haben wir bewiesen, dass wir in der Lage sind, komplexe Aufgaben zu erfassen, diese in innovativen IT-Lösungen abzubilden und die tägliche Arbeit unserer Kunden zu erleichtern. Wir verwenden dafür neue und praktisch nutzbare Technologien. In unseren Vorausbildungsprojekten überprüfen wir neuste Methoden und Verfahren auf die Verwendbarkeit bei unseren Kunden und stellen auf dieser Basis Prototypen zur Verfügung. Weiterhin beschäftigen wir uns intensiv mit der Entwicklung von generischen, leicht bedienbaren Oberflächen und der Erhöhung der Effizienz von Prozessabläufen. Trotz aller Fortschritte und Innovationen in einer schnelllebigen Branche garantieren wir Ihnen, dass Investitionen in Datenbestände und Prozessabläufe auf Dauer geschützt sind.