

# „TRANSPARENTE DATENSTRUKTUREN ALS GRUNDLAGE FÜR NACHHALTIGES WACHSTUM“

Infrapark Baselland optimiert Kerngeschäftsprozess Vertragsmanagement auf Basis von speedikon® C

Infrapark Baselland ist ein Standort für Industrieunternehmen vor allem aus dem Bereich der Chemie- und Life-Sciences-Branche, die in der Forschung, Entwicklung oder Produktion tätig sind. In der trinationalen Region Basel gelegen, bietet die Infrapark Baselland AG der Industrie umfassende Dienstleistungen und ein hervorragend erschlossenes Areal von ca. 30 Hektar.

Mit seinen Dienstleistungen und verfügbaren Flächen ist der Infrapark im Dreiländereck Schweiz-Deutschland-Frankreich einzigartig.

Das Areal umfasst neben Produktions- und Lagergebäuden auch Bürogebäude sowie eine umfassende Energieversorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur. Die ersten Produktionsgebäude nahmen 1953 ihren Betrieb auf. Mittlerweile umfasst das Areal rund fünfzig Gebäude mit über 25 ansässigen Firmen aus den oben genannten Sparten.

## Ausgangssituation

Die Infrapark Baselland AG wurde 2014 als eine 100%ige Tochter des Clariant-Konzerns gegründet und verfügt über rund 180 Mitarbeitende sowie ca. 25 auf dem Areal ansässige Firmen (Mieter) mit insgesamt rund 1.000 Mitarbeitenden. Seit seiner Gründung ist der Infrapark substantiell gewachsen.

Im Zuge der Gründung der Infrapark Baselland AG wurden diverse Bereiche eruiert, wo Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz und des Wachstums des Betriebs des Infrapark eingeleitet wurden.

Im Bereich Facility Management wurde ein Verbesserungspotential hinsichtlich der Prozesse, der Transparenz und der Verfügbarkeit, der für den Betrieb der



Gebäude benötigten Daten festgestellt. Um den Betrieb des Infrapark zu optimieren, muss sichergestellt werden, dass die benötigten Informationen einfach, schnell und transparent zugänglich sind. Hierzu wurde die Notwendigkeit der Implementation eines professionellen CAFM (Computer Aided Facility Management) Systems erkannt.

## Grundlagen der Systemauswahl

Unter dem Titel „Redesign FM“ hat man 2013 ein Projekt gestartet, in dem unter der Beteiligung eines Beratungsunternehmens aus Basel alle FM-Prozesse analysiert und gleichzeitig die diesbezügliche Datenlage geprüft wurden.

Ein wesentliches Ergebnis dieses Projektes war, dass man zukünftig mit einem umfassenden, verlässliche Daten konsistent und zeitnah liefernden IT-System für die Unterstützung aller relevanten FM-Prozesse arbeiten müsse.

Im Sommer 2015 wurde die Entscheidung zur System Einführung getroffen und auf Basis eines Lastenheftes eine Ausschreibung initiiert, an der sich 6 CAFM Hersteller beteiligt haben.

Alle sechs Hersteller wurden zur Präsentation geladen und deren Systeme intensiv begutachtet, was einen gewissen Zeitaufwand in Anspruch nahm. Man wollte aber für die Entscheidung eine präzise Grundlage bekommen.

Schnell kristallisierte sich im Zuge dessen heraus, dass von den namhaften IT-Firmen speedikon® C die Pflichten vollumfänglich erfüllte, die der Infrapark abgefragt hatte. Deshalb fiel die Entscheidung im Februar 2016 auch auf die IT-Plattform des Softwarehauses aus dem südhessischen Bensheim.

### Vorgehensweise im Projekt

Mit dem langjährigen Implementierungspartner der speedikon FM AG für die gesamte Schweiz, der Walder + Trüb Engineering AG, wurde gemeinsam ein Projektplan erstellt, der die Implementierung und Konfiguration in 2 Phasen aufteilte.

Infrapark Baselland. Ein Ingenieurbüro aus Basel hat die Gebäude dann vermessungstechnisch aufgenommen und aktualisiert. Anschließend wurde ein Pilotgebäude in speedikon® C eingespielt und als „Master“ erstellt, um eine methodische Grundlage im Sinne eines Rapid Prototyping für die Aufnahme und Importe in speedikon® C weiterer Gebäude geschaffen zu haben.

Auch deren Absprache mit dem Softwarehaus in Bensheim, wo man ebenfalls langjähriges IT Know-How und umfassende Prozess-Expertise erfahren konnte, war sehr hilfreich.

„Vom Schweizer speedikon-Partner wurden wir proaktiv und zielorientiert unterstützt, es gab regelmäßige Jour fixes, in denen unsere anstehenden Fragen abgearbeitet wurden. Wir haben uns zu jedem Zeitpunkt im Projekt sehr gut aufgehoben gefühlt, denn die Reaktionen auf Anfragen unsererseits waren immer sehr schnell, die Betreuung durch unsere Ansprechpartner fachlich exzellent“, betont Werner Wohner.

„Das Vertragsmanagement hat uns wirklich vorwärts gebracht, wir können jetzt aktives Management unserer zahlreichen Verträge machen und haben auch schon gutes Feedback von unseren Mietern erhalten“. Das ist ein Riesenvorteil, denn nun können Kunden rechtzeitig im Vorfeld informiert werden, wenn ein Vertrag oder Optionsrechte auslaufen.

Somit leistet speedikon® C in diesem Punkt einen direkten Beitrag zum FM-Kerngeschäft, wie es die Vermietung für den Infrapark darstellt. Das steigert signifikant die Kundenbindung, weil man die anstehenden Themen aktiv angehen kann.



In der ersten Phase befasste man sich mit dem Kernprozess Vertrags- und Flächenmanagement sowie dem Helpdesk. In dieser Phase fiel auch die komplette Stammdatenpflege und die Erarbeitung und Festlegung von Grundlagen.

Die Ausgangslage der Daten war sehr heterogen und lag in verschiedenen Systemen in unterschiedlichen Formaten verteilt vor. Nach deren Zusammenführung wurde Ende 2016 die erste Phase im Zeitplan abgeschlossen. Es waren dann 3 Prozesse erfolgreich implementiert.

Für das Jahr 2017 stehen die Prozesse Reinigung, Schließmanagement und Instandhaltung auf der Agenda. „Lässt man das Jahr 2016 Revue passieren, so muss man festhalten, dass auch die Grundlage bzgl. der Pläne der 40 Gebäude etwas lückenhaft war“, erläutert Werner Wohner, Head of Facility Management seit Anfang November 2015 im

„Eine Herausforderung während der 1. Phase war die Darstellung der IT Infrastruktur“, berichtet der erfahrene FM Leiter, „und das Projekt sowie das vollständig webbasierte CAFM-System in die IT-Infrastruktur des 17.000 Personen beschäftigenden Mutterkonzerns einzubinden Dank der Unterstützung unserer konzerneigenen IT direkt vor Ort wurde diese Herausforderung auch bestens gemeistert“.

### Zusammenarbeit mit den Projektbeteiligten

Ebenso bei der Erstellung der Schnittstelle aus dem Flächenmanagement zur Weiterverrechnung nach SAP ins SAP-CS Modul, was ja ebenfalls nicht ganz trivial ist, half die Fachkompetenz der internen Controlling Abteilung sowie der Verantwortlichen bei Walder + Trüb.

### **Aussagefähige KPI's zur Steigerung der Flächeneffizienz**

Das System schafft jetzt die Möglichkeit, auch im Flächenmanagement die gewünschten KPI's abzubilden, dies betrifft in erster Linie die Leerstandquote pro Stockwerk Gebäude oder im gesamten Bereich des Infrapark. In der Vergangenheit wurde vieles noch händisch in mehreren verschiedenen Listen gepflegt.

„Heute haben wir auf Knopfdruck die Antwort, wo wir verfügbare Flächen unterschiedlichen Typs für den jeweiligen Kunden frei haben, das bringt eine klare Effizienzsteigerung. Speziell Laborflächen werden stark nachgefragt.“, unterstreicht der FM Leiter.

„Da wir in *speedikon*® C auf der Zeitschiene arbeiten können, sehen wir genau, wie sich unsere Flächenbelegung auf dem Zeitstrahl entwickelt.

Das bedeutet konkret, wie sich unser Geschäft entwickelt. Somit nutzen wir das Tool für die Analyse der Geschäftsentwicklung“, unterstreicht Herr Wohner.

Und Thomas Miglio, verantwortlich für das kaufmännische FM, ergänzt: „Die grafische Darstellung ist zudem äußerst hilfreich in der Diskussion mit dem jeweiligen Kunden, weil wir auf schnelle und einfache Weise die

grafischen Informationen bekommen.

Das ist sehr nützlich, da sich Kunden jetzt die konkrete Raumanordnung oder die Belegungssituation im Gebäude wesentlich besser vorstellen können. Man kann die Vertragswerke jetzt viel umfassender und kundenfreundlicher erstellen, denn zu jedem Mietvertrag werden die Flächen grafisch dargestellt und die Fläche ist klar ausgewiesen“.

### **Übersichtlichkeit und Logik im Helpdesk**

Beim Infrapark Baselland war bereits ein funktionierendes Ticketingsystem im Einsatz. Durch die Integration mit *speedikon*® Helpdesk sind nun alle Daten direkt integriert und konsistent im Zugriff, alle Stammdaten liegen an einem Ort, nicht verteilt in verschiedenen Systemen. Zugriffe bestehen sowohl auf Personen- als auch auf weitere Stammdaten.

„Zukünftig werden etwa 300 Personen Zugriff auf den Helpdesk haben, die ein Ticket erstellen können. Die Handhabung für Melder und Bearbeiter der Tickets ist sehr klar und übersichtlich. Besonders die Ampelliste, die sehr einfach gehalten ist, unterstützt die Arbeit enorm“, führt Thomas Miglio aus. Denn die Nutzer sind ja keine Systemspezialisten und müssen es auch gar nicht sein.

### **Nutzen der Systemeinführung – Benutzerfreundlichkeit und Ergonomie**

Ein ganz wesentliches Kriterium bei der Entscheidung für das CAFM System waren eine anwenderfreundliche, logische Benutzerführung sowie intuitive Bedienbarkeit. Von zentraler Wichtigkeit ist auch das Arbeiten auf dem Zeitstrahl, das sowohl die lineare vorausschauende Planung ermöglicht wie auch die Retroperspektive erlaubt.

„*speedikon*® C gibt uns schnelle Antwort auf die Frage, wer denn vor 2 Jahren als Mieter in einem bestimmten Bereich war“, betont Werner Wohner.

Als großer Vorteil wird empfunden, dass die eingesetzte Lösung komplett webbasiert ist, keine weitere Software benötigt wird, und dass sie auf vielen unterschiedlichen Geräten wie Smartphone oder Tablet verfügbar ist. Die Benutzeroberfläche ist vom Smartphone bekannt, man hat keine Einstiegshürden in der Anwendung. Zudem ist *speedikon*® C sehr logisch und verständlich aufgebaut. „Man findet sich schnell zurecht“, freut sich Thomas Miglio, der als Systemadministrator und Power User das System begleitet.

Der entscheidende Nutzen ist aber zweifellos die Kundenbindung, die durch das System erreicht wird. Da die Kundenbeziehungen am Standort langfristig angelegt sind, wird Vertrauen geschaffen. Das gibt für die Geschäftsentwicklung Zukunftssicherheit und schafft indirekt auch monetären Nutzen. „Natürlich ist auch die bereits erwähnte Effizienzsteigerung von zentraler Bedeutung, denn wir sparen viel Zeit, können uns besser auf unser Kerngeschäft konzentrieren. Darüber hinaus wird die Qualität verbessert und die Fehlerhäufigkeit reduziert“, wie Werner Wohner abschließend bemerkt.





## Ausblick

In der nun folgenden zweiten Phase des Projektes stehen die Themen Reinigungs- und Schließmanagement sowie Instandhaltung auf der Agenda.

Da der Infrapark ein historischer Standort ist und noch sehr viele mechanische Schließungen vorhanden sind, wird dies eine gewisse Herausforderung mit sich bringen.

Als weiteren Beitrag zu der angestrebten Effizienzsteigerung wird man sich dem Energiemanagement zuwenden, da in diesem Bereich sicher weitere Optimierungspotentiale zu heben sind. Hier bietet das Schwesterunternehmen der speedikon FM AG, die WiriTec GmbH aus Bensheim, auch auf der C-Plattform die passende und performante Lösung an.



## 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 Vorausentwicklungsprojekten 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 schnellleibigen Branche garantieren wir Ihnen, dass Investitionen in Datenbestände und Prozessabläufe auf Dauer geschützt sind.