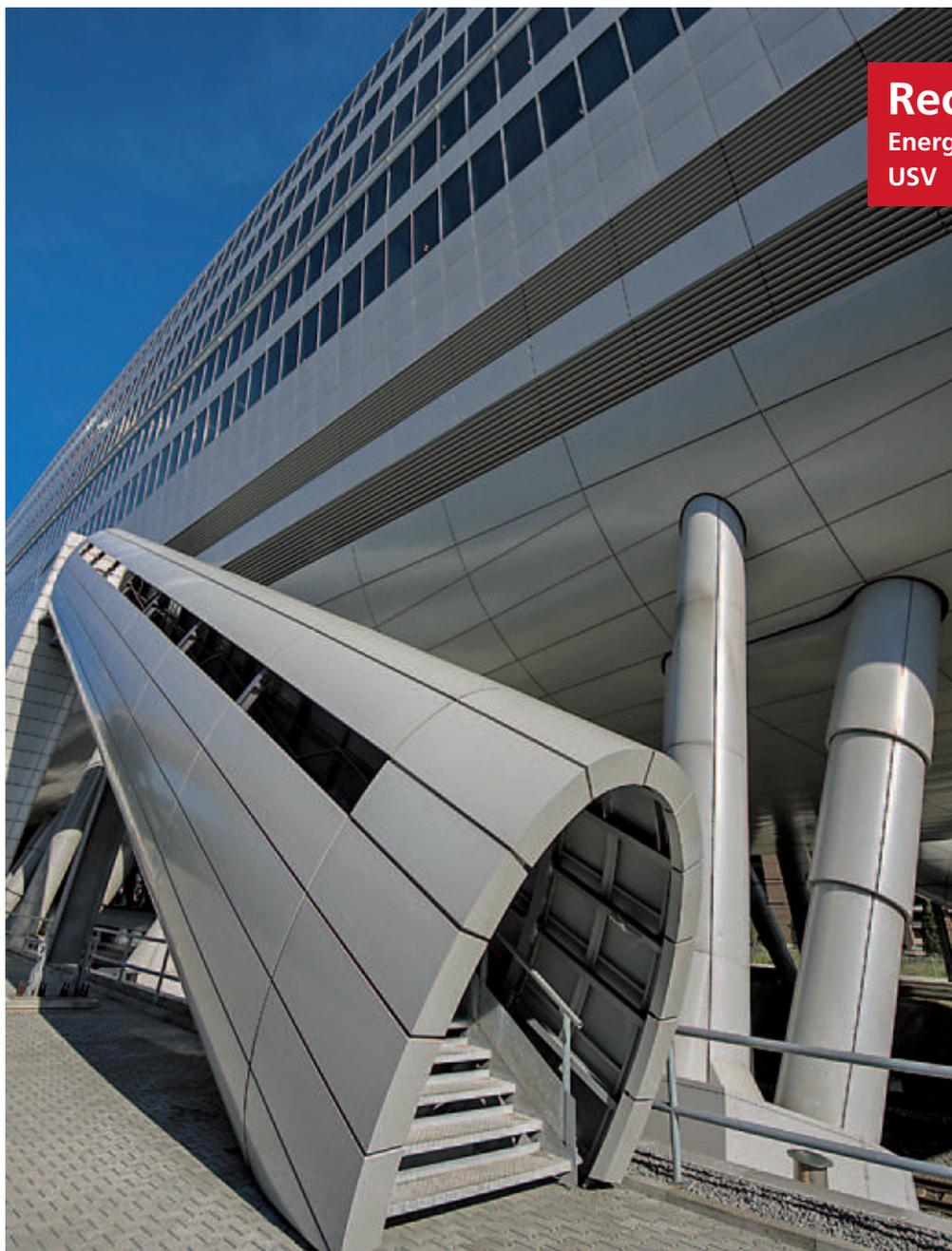


Der Facility Manager

November 2013
Heft 11, Jahrgang 20

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Rechenzentren

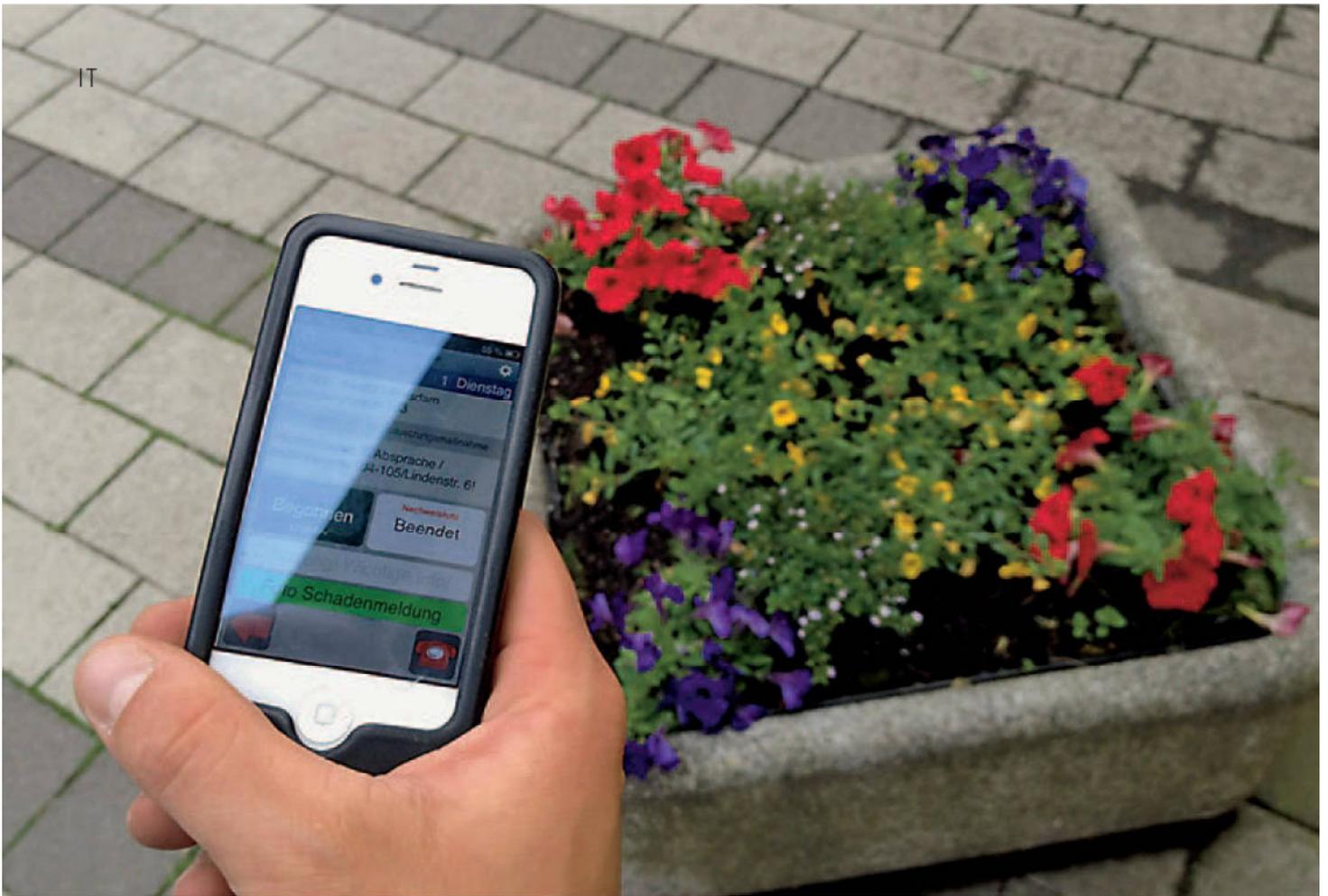
Energieeffizienz • Klimatisierung •
USV • Sicherheit 18

FM-Zufrieden-
heitsanalyse 14

CAFM-Trends 32

BetrSichV 44

Health Care 46



IPHONE UND IPAD

Mobile Unterstützung für das Objektmanagement

Mit der passenden Softwareunterstützung für die Geschäftsprozesse können iPhone und iPad zu wertvollen Werkzeugen im Gebäudemanagement werden.

Schlüssel wollen verwaltet, Schäden an Gebäuden ausgebessert, Lampen ausgetauscht, Öltanks neu befüllt, Grünflächen gepflegt, Wege von Schnee geräumt und bei Eis gesichert oder die Müllcontainer rechtzeitig zur Leerung bereitgestellt werden. Dass in Zeiten von iPhone und iPad im Gebäudemanagement von 400 betreuten Objekten einiges an Verbesserungspotenzial schlummerte, war Manfred Dübner, Inhaber und Geschäftsführer der Potsdamer Building

Development Service GmbH (BDS), klar. Bei seiner Suche nach einer zeitgemäßen technischen Unterstützung für die Geschäftsprozesse wurde er fündig in Waiiox-Service, der FileMaker-basierten Objektmanagement-Software von BeKra-IT.

Für Hausverwaltungen, Wohnungsbau-gesellschaften, Privat- und Geschäftskunden betreut die BDS mit 58 Mitarbeitern Grundstücke, Einkaufszentren, Wohnanlagen,

Büroparks, Geschäftsräume, Hotels und Wohnungen. „Bis 2011 haben wir uns mit Excel und TaskTimer organisiert, waren damit aber immer ein bisschen unglücklich. Vor allem die Kontrollen, ob Arbeiten auch wirklich ausgeführt wurden, sowie die Erstellung und der Versand von Fotos zum Nachweis gegenüber dem Kunden, dass Aufgaben erledigt wurden, nahmen immens viel Zeit in Anspruch“, erinnert sich Dübner. Da hieß es Bild vor Ort erstellen, Notizen anfertigen, neue Schäden

oder Aufträge vor Ort aufnehmen, dann alles im Büro zeitaufwendig erfassen, schließlich dem Kunden zu kommunizieren und manuell die entsprechenden Rechnungen anfertigen. „Viel zu umständlich“, charakterisiert er die Arbeitsweise.

Nachweis der Verkehrssicherungspflicht

Seit 2011 ist der Gebäudedienstleister mit drei FileMaker-Lizenzen ausgestattet, 40 Mitarbeiter im Außendienst erledigen ihre Arbeit unterstützt von FileMaker Go und iPhone oder iPad. „To-do-Listen im Papierformat und Auftragszettel gehören seitdem der Vergangenheit an. Unsere Außendienstmitarbeiter sehen auf ihrem iPhone, wo es welche Aufgaben zu erledigen gibt“, berichtet Dübner. Tagesaufgaben sind explizit beschrieben und können einfach abgearbeitet werden. Dank Farbkennzeichnung in FileMaker Go sehen die Mitarbeiter beispielsweise auf einen Blick, wo geräumt oder gestreut werden muss, welche Hecken es zu pflegen gibt etc. Hilfreich sind Flurkarten, aus denen ersichtlich wird, wo ein Grundstück endet und wie weit gepflegt werden muss. Gleiches gilt für die Erfassung von Zählerständen. Sämtliche Daten werden regelmäßig mit dem FileMaker-Server synchronisiert, sodass alle Daten zentral gespeichert und verfügbar sind.

„Auf diese Weise konnten wir auch ein recht schwieriges Thema elegant lösen: Wir müssen unserem Kunden lückenlos nachweisen, dass wir unserer Verkehrssicherungspflicht nachgekommen sind“, ergänzt Dübner. So müssen beispielsweise im Winter Wege geräumt, gestreut oder vor Eiszapfen geschützt sein, damit Passanten keiner Gefahr ausgesetzt sind. „Heute genügt hier ein mit iPhone und GPS-Erkennung aufgenommenes und in Waiox abgelegtes Foto der erledigten Arbeit. Diese Nachweisbilder können unsere jeweiligen Auftraggeber jederzeit im Kundennachweisportal einsehen. So haben sie jederzeit den Überblick über den Status der Aufgaben.“ Gleichzeitig

haben beide Seiten eine lückenlose Dokumentation der Arbeiten mit Foto-, GPS- und Zeitstempelnachweis, die per Knopfdruck als E-Mail versandt oder ausgedruckt werden kann.

Smarter Außendienst

Neben der Vor-Ort-Dokumentation erleichtern iPhone und FileMaker Go auch das Tagesgeschäft. So lassen sich neue Schadensmeldungen – auch ohne schriftlichen Auftrag – vor Ort direkt per iPhone in Waiox diktieren und mit Fotos dokumentieren. Reparaturen, Materialverbrauch oder Schadenbeseitigungen können mit Unterschrift auf dem Smartphone quittiert werden. „Mit Waiox haben wir auch das Thema Zeiterfassung gelöst. Unsere Mitarbeiter erfassen ihre Arbeitszeiten direkt vor Ort. So erhalten wir die auf ein Objekt erbrachten, abzurechnenden Stunden“, erläutert Dübner. Darüber hinaus werden verwendetes Material, Mieter, Wohnungen oder Schlüssel der Objekte in der Datenbank verwaltet. Sämtliche Kommunikation mit den Kunden – Schadensmeldungen, Fotonachweise, Erfüllungslisten, aber auch Einzel-, Sammel- oder Jahresrechnungen –



Die To-do-Liste mit stets aktuellen Daten ist immer dabei.

lassen sich aus der FileMaker-Datenbank erstellen. Auch die Finanzbuchhaltung erhält die benötigten Abrechnungsdaten für die DATEV. „Im Gegensatz zu früheren Zeiten mit Excel und Papier sparen wir sicherlich 75 Prozent dieser Arbeitszeit und überzeugen gleichzeitig unsere Kunden durch moderne Professionalität“, kommentiert Dübner abschließend. Dass die Investition in die Software bereits im ersten Jahr den ROI-Punkt erreicht hat und somit budgetneutral war, bestätigt die Entscheidung des Gebäudedienstleisters auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Heike Hering-Haas ■



Zur rechtssicheren Dokumentation dient ein mit iPhone und GPS-Erkennung aufgenommenes und in Waiox abgelegtes Foto der erledigten Arbeit.

Bild: BeKra-IT (3)