

## Neue Herausforderungen brauchen neue Wege

Die TRICOLUMNA Gebäudemanagement GmbH mit Niederlassungen in Erfurt, Gera, Leipzig und Weimar ist mehr als ein Gebäudemakler. Nach dem Verkauf oder der Vermietung von Immobilien gehört auch die Verwaltung der Wohnungen oder Gewerbe-Einheiten zur Dienstleistung. Mit 12 Mitarbeitern werden Immobilien mit einer Gesamtfläche von ca. 80.000 qm verwaltet.

### Flexibles System gesucht

Deshalb war es wesentlich für Geschäftsführer Ralf Krey, diese Arbeitsleistung mit einem passenden CAFM System zu professionalisieren. Die Verwaltung nur mit Office-Lösungen reichte dafür nicht mehr aus. 2009 wurde nach einer FM-Software gesucht, die wichtige Bausteine – Mietmanagement, technische Überwachung und Instandhaltung – unter einem Dach zusammenfasst. Bei der Größe des Unternehmens war kein „riesengroßes SAP“ gefragt. Vielmehr ein System, das sich genau auf die eigenen Anforderungen anpassen lässt.

Nach einjähriger Prüfung des Marktes fiel die Entscheidung auf das System GEBman des Dresdner Herstellers KMS Computer GmbH. Mit einer Datenbank und den Modulen GEBman Gebäudewirtschaft, Miete und Instandhaltung wurde eine professionellere und durchgängige Verwaltung von Räumen und technischer Ausstattung möglich. Darüber hinaus hatten nun auch Eigentümer von Immobilien über einen eigenen Zugang Zugriff auf die gesamte Gerätetechnik und den Bestand an technischen Anlagen.

### Störmeldungen online managen

Im Juli 2012 wurde GEBman 10 auf dem eigenen Webserver installiert. Eine neue, webbasierte und durchgängige Lösung für Facility Management, geografische Informationen und Dokumentenverwaltung. Hiermit werden Störungen jetzt noch schneller gemanagt. Eingehende Störmeldungen werden sofort am Wand-Monitor angezeigt. Reports über diese Mängel und deren Behebung können schnell generiert, weitergeleitet und ausgedruckt werden. Dies dient auch als Nachweis über eigene zu den Störungen veranlasste Maßnahmen.

Die Strukturen von GEBman 10, z. B. Auswahlparameter, Menüs oder Einstellungen, können komplett selbst an die eigenen Unternehmensabläufe angepasst werden. – In diesem Falle an die speziellen Abläufe eines Immobilienmakler- und -Verwaltungsbüros.

So wird vom Anwender ein gänzlich eigenes System geschaffen, eigene Abläufe und Ordnungen definiert.

### „Vorausschauende Instandhaltung“

Technische Geräte werden mit Lebensdauer und Einbauzeitraum in das System aufgenommen. Dies ermöglicht eine „vorausschauende Instandhaltung“: Wie alt sind die Geräte? Welche Defekte könnten demnächst auftreten? Welche Wartungsarbeiten werden notwendig? GEBman gibt darüber Auskunft auf Knopfdruck.

Auf diese Weise werden auch Gewährleistungszeiträume für Geräte kontrolliert. Kurz vor Ablauf der Gewährleistung erinnert GEBman an die notwendige Durchsicht. Können Beanstandungen noch rechtzeitig beim Hersteller angemahnt werden, spart das unnötige eigene Kosten.

Mit „Instandhaltungsmanagement vom Schreibtisch aus“ werden zusätzlich Zeit und Wege gespart. Vieles kann jetzt schneller ohne Vor-Ort-Besichtigung geklärt werden. Die Software sichert darüber hinaus eindeutige Angaben über Standorte und Geräte, wo früher noch manchmal das richtige Gerät gesucht werden musste.

### Nutzen: Wettbewerbsvorteil

Das Unternehmen TRICOLUMNA steht selbst unter Vertragspflichten, die vorschreiben, ein CAFM-Programm einzusetzen oder auch Störmeldungsmanagement und Archivierung elektronisch zu dokumentieren. Geschäftsführer Ralf Krey weiß, dass er damit neue Wege beschritt und jetzt diesen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Unternehmen der Branche nutzen kann.

Noch nicht läuft immer alles reibungslos beim Einsatz von GEBman. An einigen Ecken muss noch „gefeilt“ werden. So verlief die Datenübernahme vom „alten“ zum „neuen“ GEBman nicht ganz reibungslos. Herr Krey bemängelt, dass die mitgelieferten Berichtsformate für sein Unternehmen weitgehend nicht anwendbar waren und deshalb eine Schulung zur Generierung eigener E-Papers notwendig wurde. Doch die direkte Zusammenarbeit mit KMS gestaltete sich schnell zum beiderseitigen Vorteil. Besonders zu schätzen weiß Ralf Krey den individuellen und schnellen Service und Support, kurze Wege und schnelle Klärung bei auftretenden Fragen.

Sobald alle Abläufe perfektioniert sind, soll auch Mietern der Zugang zu GEBman ermöglicht werden. Diese könnten damit sofort selbst Störmeldung aufgeben und deren Bearbeitungsstand verfolgen. Künftig sind mit GEBman auch die Mietverwaltung und der Einsatz von Barcodes für das Instandhaltungsmanagement geplant.