

Die Prozesse des Facility Management (FM) bedürfen je nach Größe und Komplexität der Facilities (Immobilien, Anlagen, Dienstleistungen, sonstigen Ressourcen) einer individuellen, zielgerichteten Unterstützung durch Technologien, Werkzeuge und Methoden der Informationsverarbeitung. In diesem Sinne ist entsprechend der DIN 32736 'Gebäudemanagement – Begriffe und Leistungen' Computer Aided Facility Management – kurz CAFM – ein Schwerpunkt im Informationsmanagement bei klarer Abgrenzung zur Gebäudeautomation und anderen gängigen IT-Anwendungen, wie Planungssoftware, Office-Lösungen oder kaufmännischer Standardssoftware. In der DIN EN 15221-4 Facility Management – Taxonomie, Klassifikation und Strukturen im Facility Management – ist CAFM als ein standardisiertes Facility-Produkt im Bereich „Fläche und Infrastruktur“ beschrieben. Bei allen möglichen Einordnungen und Abgrenzungen gilt es als ein Grunderfordernis des CAFM, dass im Rahmen des Aufbaus entsprechender Systeme eine Integration in die IT-Systemumgebung im Unternehmen entwickelt und unterhalten werden muss.

CAFM ist nicht nur ein Element der Nutzungsphase von Facilities, es bietet mit der Gesamtheit und Komplexität seiner integrierten Methoden und Werkzeuge die Möglichkeit der Effizienzsteigerung in allen Prozessen (→ GEFMA 100) des FM (Facility Prozesse) im Verlauf des gesamten Lebenszyklus der Facilities.

Die vorliegende Richtlinie GEFMA 400 soll eine allgemeine Einführung zum Thema CAFM sein. Es werden marktgängige Begriffe im Umfeld von CAFM erläutert und wesentliche Leistungsmerkmale einer CAFM-Software beschrieben. Die Richtlinie ist damit die Grundlage aller weiteren Richtlinien der 400er Reihe zum Thema CAFM.

Inhalt

	Seite		Seite
1 Anwendungsbereich	1	5 Datenbasis für CAFM	12
2 Definitionen und Erläuterungen	1	5.1 Bestandsdaten.....	12
3 Nutzen der Einführung von CAFM	2	5.2 Prozessdaten.....	13
4 Anforderungen an eine CAFM-Software 2		5.3 Sonstige Daten	13
4.1 Grundlegende Anforderungen.....	2	Zitierte Normen und andere Unterlagen	13
4.2 Datenmanagement	3	Erläuterungen	13
4.3 CAFM-Funktionalitäten	3	Kontaktadresse	14
4.4 Technologien	10		
4.5 Customizing	12		

1 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie enthält Begriffsbestimmungen sowie eine Reihe von Erläuterungen, u. a. zu Anforderungen an CAFM-Software, die den Verantwortlichen im FM Unterstützung und Sicherheit beim Aufbau individueller CAFM-Systeme bieten. Dies umfasst alle Projektphasen, von der konzeptionellen Vorbereitung (Lasten-/Pflichtenheft) über die Auswahl geeigneter Werkzeuge (CAFM-Software) bis hin zur Implementierung und dem Betrieb in einer unternehmensspezifischen Organisation.

2 Definitionen und Erläuterungen

Der Ausgangspunkt für CAFM-Projekte, das heißt die Antwort auf die Frage „Warum CAFM?“, ist meist verbunden mit einer kritischen Auseinandersetzung des Ist-Zustandes der jeweiligen FM-Organisation und ist im Ergebnis so unterschiedlich wie individuell. Allgemeingültige, klassische Problem- bzw. Fragestellungen im FM sind u. a.:

- Informationen zu den baulichen und technischen Anlagen sind nicht oder nur analog bzw. digital verteilt vorhanden.
- Für ein optimales Flächenmanagement fehlen Basisinformationen insbesondere bei der Erarbeitung von Nutzungs- und Raumkonzepten.
- Medienverbräuche sind nicht transparent und abrechenbar darstellbar.

- Die Verfolgung von Wartungszyklen und Gewährleistungsfristen sind mit erheblichem Aufwand verbunden, gleiches gilt für die entsprechenden Kosten.
- Die Budgetplanung für Wartung und Instandhaltung ist mit hohem Aufwand und Risiko verbunden.
- Es existiert eine unzureichende Dokumentation zur Wahrnehmung der Betreiberverantwortung, der Gebäudezertifizierung und der bilanziellen Wertfortschreibung.
- Die Nutzer von Immobilien haben keinen zeitgemäßen oder nur unkomfortablen Zugang zu aktuellen Informationen des Gebäudebetriebs.

Allein mit dieser beispielhaften Aufzählung möglicher Problem- bzw. Fragestellungen wird auch die Erwartungshaltung des potenziellen Anwenders bzgl. CAFM geprägt.

Vor diesem Hintergrund wird CAFM-Software wie folgt definiert:

„CAFM-Software ist eine Anwendungssoftware, die Facility Prozesse im gesamten Lebenszyklus von Facilities umfänglich unterstützt. Die Verarbeitung grafischer und alphanumerischer Daten wird dabei ebenso als unverzichtbares Merkmal verstanden wie die systematische Steuerung im Sinne eines Workflow Managements.“

CAFM ist also die Umsetzung und Unterstützung des Facility-Management-Konzepts mit Hilfe moderner Informations- und Kommunikationstechnik über den gesamten Lebenszyklus von Facilities hinweg.

Im englischsprachigen Raum hat sich zusätzlich auch der Begriff des Integrated Workplace Management Sys-