

Optimierung des FM durch Verdichtung von Gebäudeinformationen mittels eines FM-Dashboards

1. Theorie- und Praxisproblem

- Zu dieser Thematik weist die Fachliteratur nur Details aus.
- Das Unternehmen braucht für die effektive, effiziente Lösung der FM-Aufgaben ein Informationssystem, welches sich auf verdichtete Gebäudeinformationen stützt.
- Die dazu aus der Alltagssituation abgeleiteten und empirisch abzuklärenden Arbeitshypothesen lauten:
„Das im Unternehmen verfügbare Gebäudeinformationssystem ist für das FM unbefriedigend, weil es nicht aus den Erfordernissen des strategischen FM abgeleitet ist. Das lässt keine effektive, effiziente Nutzung zu.“
- Das zu entwickelnde Dashboard soll ein Hilfsmittel sein, hier Abhilfe zu schaffen.

2. Fragestellungen

- Wie und womit lässt sich der Optimierungseffekt durch Verdichtung der Unmenge von Gebäudeinformationen bewirken? Welche externen Ansätze gibt es dafür und sind möglicherweise für das Unternehmen nachnutzbar?
- Welche Gebäudeinformationen werden für die angestrebte Optimierung von FM im Unternehmen gebraucht, angeboten, genutzt? Wie ist dazu die aktuelle Situation und wo sind die Defizite?
- Wie muss das zu konzipierende Hilfsmittel „Dashboard“ aussehen, das Abhilfe schaffen und Optimierung von FM unterstützen will?

Antworten auf diese Fragestellung geben der Arbeit die Struktur (Abb.1).

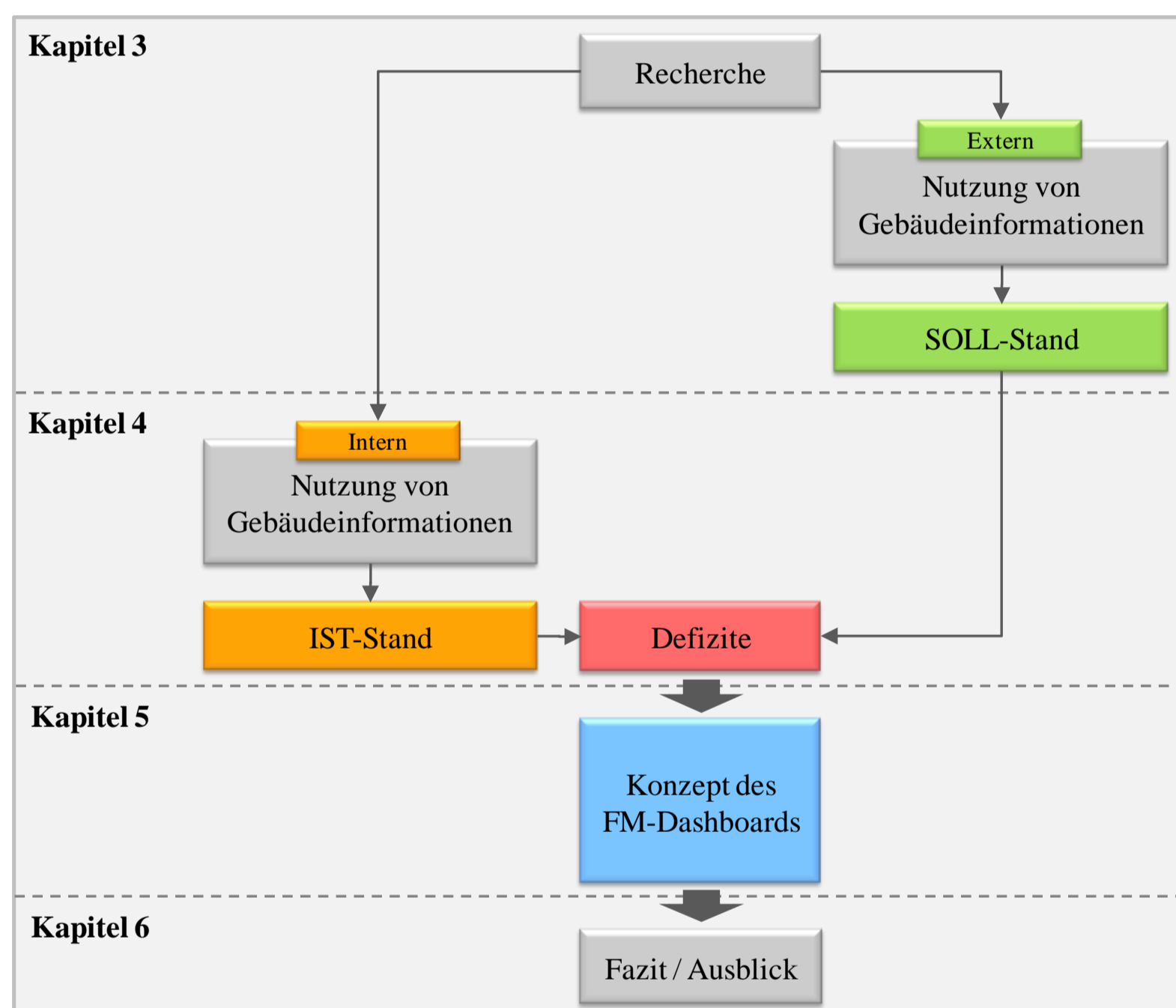


Abb. 1: Struktur der Arbeit

3. Methoden

Die Arbeitshypothesen strukturieren Art und Umfang der empirischen Erhebung des Ist-Zustandes sowie die Herausarbeitung der Hintergründe für festgestellte Defizite der Informationsbasis.

Für die Beantwortung der ersten Frage zum möglichen „Sollansatz“ kommt die Methode der Sekundäranalyse externer Literatur, Dokumente etc. zum Einsatz. Empirische Ergebnisse zur zweiten Frage – zum IST-Stand – basieren auf einem Methodenmix (Abb. 2).

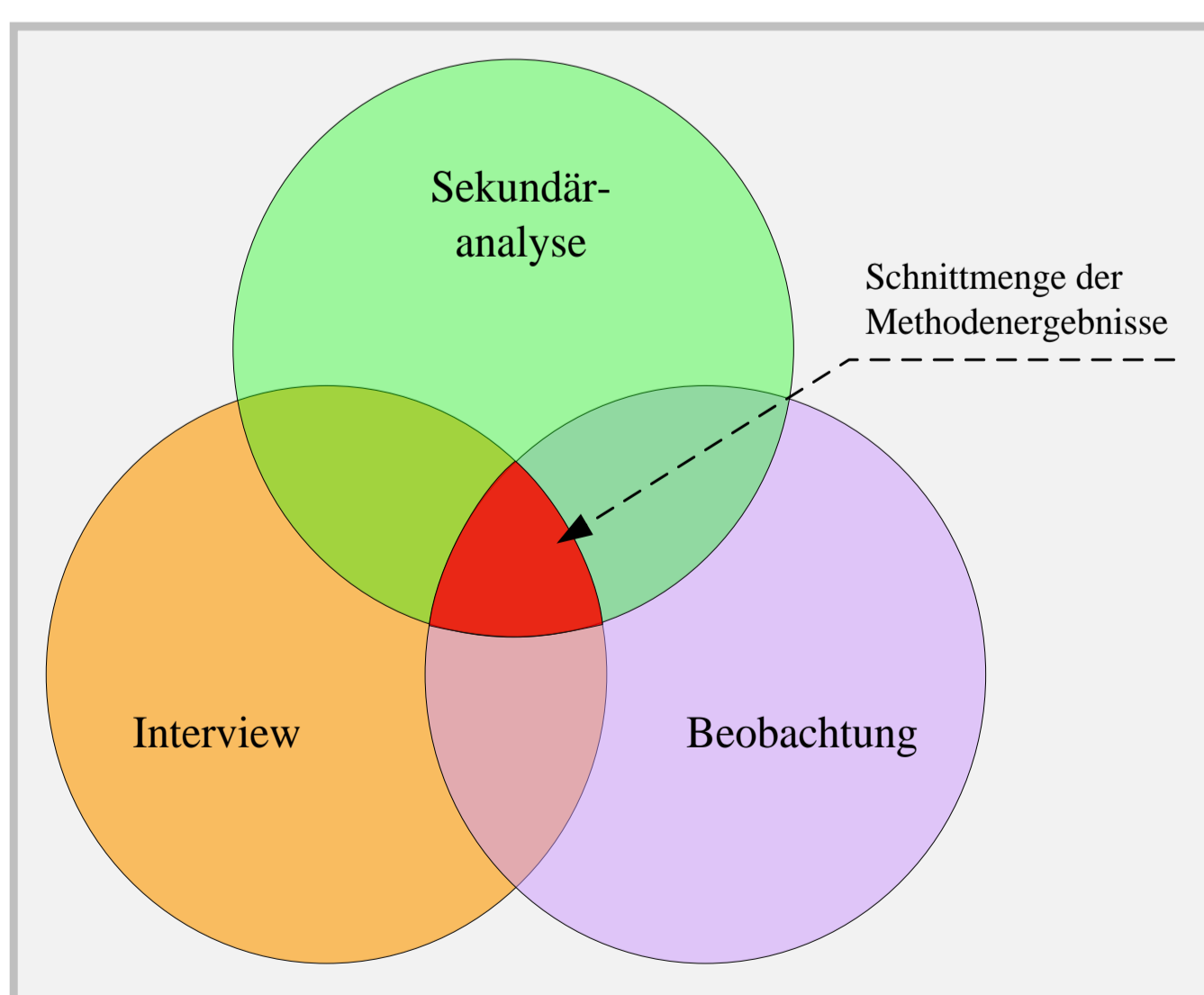


Abb. 2: Kombination und Schnittmenge der Erhebungsmethoden

Die **Schnittmenge** der damit gewonnenen Informationen soll die Arbeitshypothesen untersetzen, präzisieren. Im Vergleich mit dem herausgearbeiteten „SOLL-Stand“ zur Bewältigung von Detailliertheit und Komplexität von Informationen durch Verdichtung und Reduktion werden Defizite des Unternehmens (IST-Stand) hinsichtlich Nutzbarkeit und Nutzung des Informationsangebotes herausgearbeitet und das Dashboard entwickelt.

4. Ergebnisse, Schlussfolgerungen

- Der Bedarf der Adressaten an Gebäudestamm- und Prozessinformationen zur Lösung der FM-Aufgaben im Unternehmen wird gegenwärtig nicht gedeckt. Zwei Probleme stehen dem entgegen: Ein Anforderungsproblem der Adressaten bei der Abforderung von Informationen sowie ein Angebotsproblem an relevanten Informationen seitens des Unternehmens.
- Ein Dashboard, welches mittels Verdichtung von Gebäudeinformationen eine Optimierung von FM bewirken will, hat für die Adressaten in den Leistungsbereichen die wichtigsten gebäudebezogenen Stamm- und Prozessinformationen in kombinierter Form, in verschiedenen Verdichtungsebenen und visualisiert abrufbar zu halten (Abb.3).

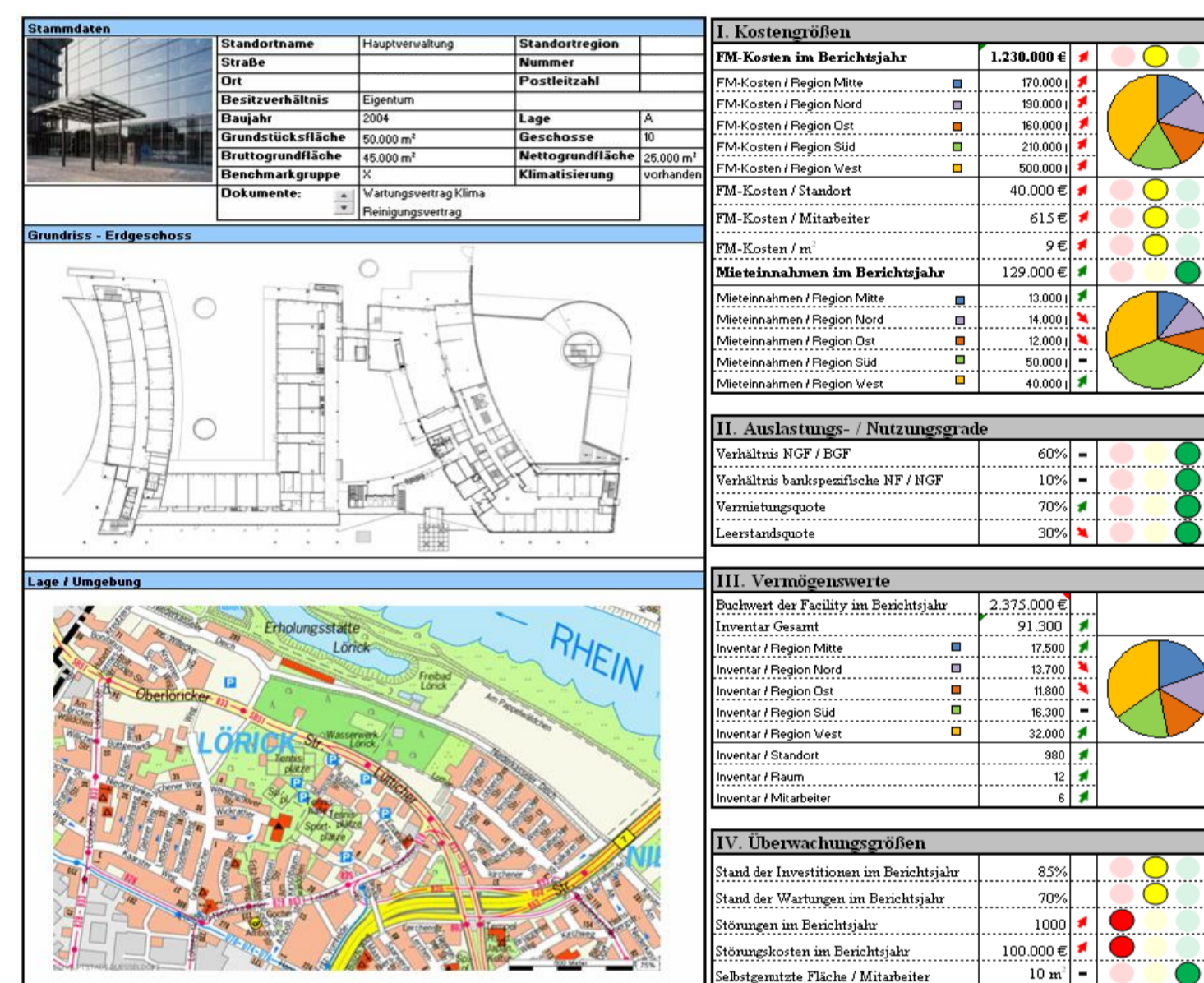


Abb. 3: FM-Dashboard -Struktur

- Das von Deming beschriebene Beziehungsgeflecht (Abb.4) von vier Regel-Kreis-Aktivitäten (Plan, Do, Check, Act) für die Optimierung von Prozessen im Allgemeinen lässt sich auch für den besonderen Prozess der Verdichtung von Gebäudeinformationen nutzen.

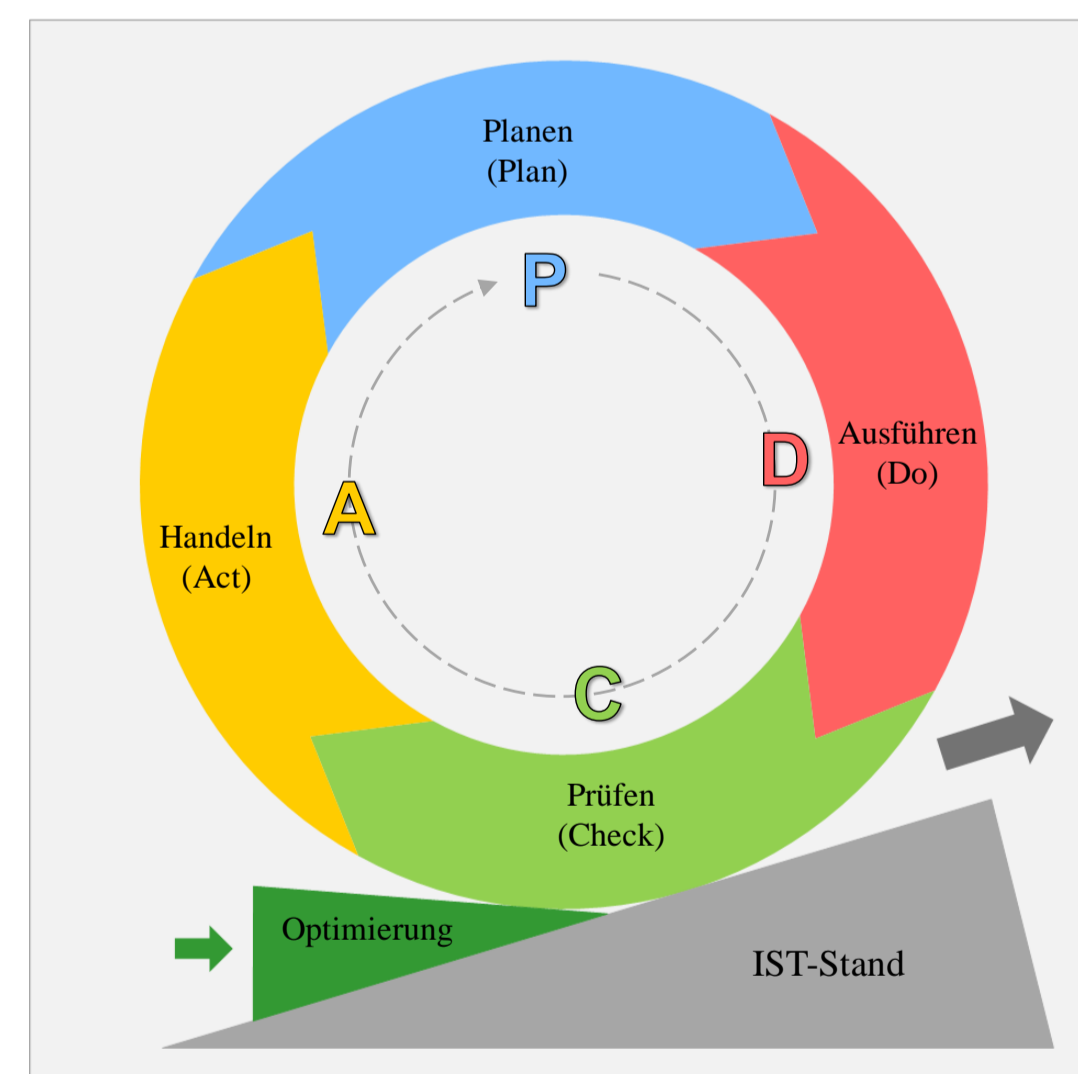


Abb. 4: Der PDCA-Zyklus (Deming-Rad) / (Quelle: Angelehnt an Denkeler, F. 2007).

- Das Dashboard zu entwickeln, setzt die kombinierte Umsetzung einer Strategie von Verdichtung der Informationen sowie Reduktion ihres Komplexitätsgrades voraus.
- Die Verdichtung der erhobenen Gebäudeinformationen für das Dashboard führte zu Kennzahlen, die drei Verdichtungsebenen zuzuordnen sind: Operative Kennzahlen, Analysekenzahlen, Führungskennzahlen.
- Grundlage für die effektive, effiziente Nutzung des Dashboards sind die Integration externer und interner Datenquellen, dessen Implementierung in die IT-Umgebung des Unternehmens sowie die Schulung der Adressaten.
- Zum Abschluss der Arbeit konnte ein Leitfaden für die Entwicklung eines FM-Dashboards entwickelt werden, welcher allgemeingültig ist.