

Immobilienmanagement auf der Basis von SAP® ERP 6 – PROMOS.CITY

Tony Bender, Gebäudemanagementbetrieb der Landeshauptstadt Saarbrücken
Jan Kramer, PROMOS consult

IKS Hausmesse 25. November 2009

1. Überblick

2. Gebäudemanagement der Landeshauptstadt Saarbrücken

2.1 Vorstellung, Aufgaben, Strukturen – *Wir über uns.*

2.2 Anforderungen, Gründe für Wechsel – *Die Entwicklung geht weiter.*

2.3 Projektrahmen, Ziel, Termine – *Meilensteine und Stolpersteine*

3. Beispiele aus dem System

3.1 Wirtschaftsplan und Budgetierung – *Transparenz und Konsistenz*

3.2 Erfassung eines Reparaturauftrages – *EDV im Alltag*

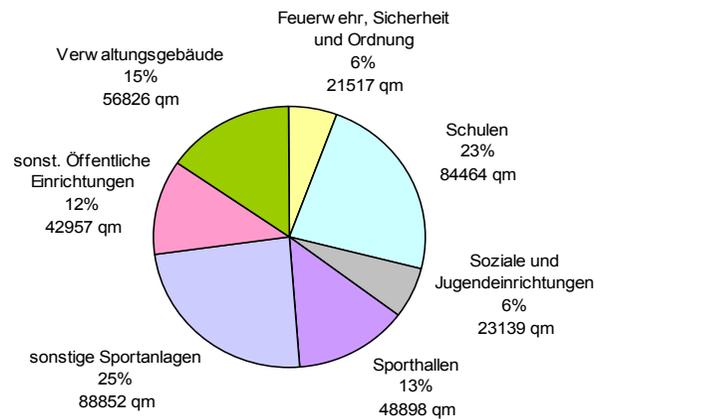
Vorstellung des Gebäudemanagement Saarbrücken

Als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Saarbrücken ist das Gebäudemanagement (GMS) für Instandhaltung, Sanierung, Pflege und Betrieb der rund 330 städtischen Immobilien zuständig.

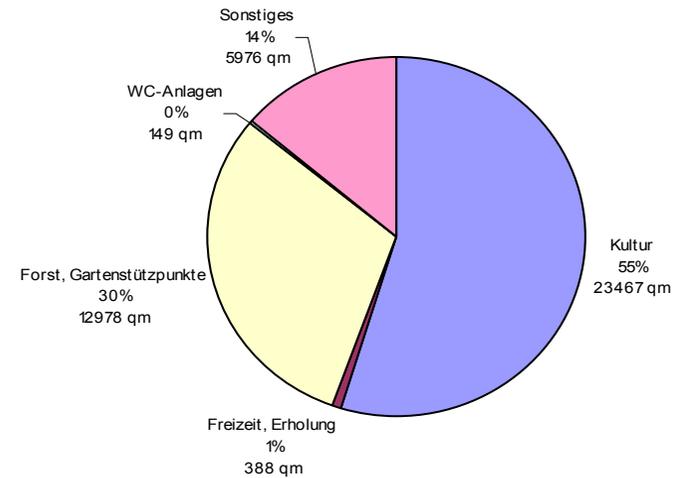
Dazu gehören auch Neu- und Umbauten und die fachgerechte Sanierung denkmalgeschützter Gebäude.

Darüber hinaus übernimmt GMS auch die hochbauamtlichen Aufgaben der Kommune.





- Feuerwehr, Sicherheit und Ordnung
- Schulen
- Soziale und Jugendeinrichtungen
- Sportanlagen
- sonstige Sportanlagen
- Verwaltungsgebäude
- sonst. Öffentliche Einrichtungen



- Kultur
- Freizeit, Erholung
- Forst, Gartenstützpunkte
- WC-Anlagen
- Sonstiges

Mitarbeiter:

Beim Gebäudemanagement der Landeshauptstadt Saarbrücken sind rund 160 Frauen und Männer beschäftigt, davon 45 in der Verwaltung.

Neben Verwaltungsfachleuten gehören auch Bauleiter, Ingenieure und Fachtechniker zur Belegschaft des städtischen Eigenbetriebs

GMS 1: Verwaltung/Vertragswesen
GMS 2: Finanzen/Rechnungswesen
GMS 3: Maßnahmenplanung, Bauen und Erhalten
GMS 5: Objektservice .



Kenndaten des Wirtschaftsplans

Wirtschaftsplanvolumen: ca. 35 Mio. € p.a

- davon rd. 2/3 für Reparaturen / Instandhaltungen, Investitionen
- weitere 5,3 Mio. € p.a. entfallen auf Energie, Wasser, Abwasser
- Fremdanmietungen im Umfang von 4,8 Mio. €
- Fremdreinigungskosten belaufen sich auf 3,1 Mio. € p.a.
- Mieten für Schulen = 3,54 €/m², NK: = 4,52 €/m² (2007)

Gebäudewert zum 31.12.2008: **240.121.857 €**



Bauvolumen:

Das Gebäudemanagement (GMS) der Stadt Saarbrücken plant und baut für alle Bereiche der kommunalen Daseinsvorsorge. Für das Jahr 2010 sind Neubau-/Umbauvorhaben von 10,3 Mio. € und Sanierungen im Umfang von 5,1 Mio. € vorgesehen. Für Instandhaltungen, Abbau Instandhaltungstau und Reparaturen sind weitere 7,5 Mio. € veranschlagt.

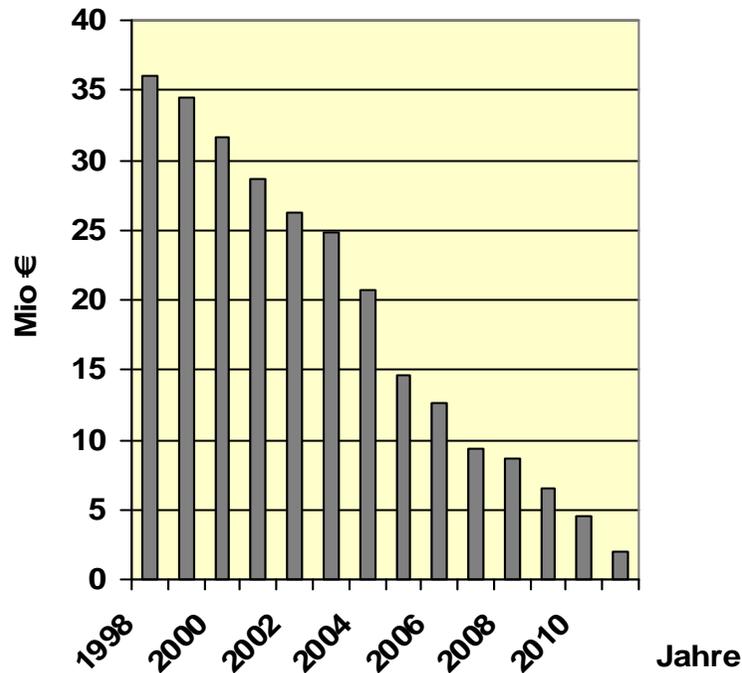
Konkrete Bauvorhaben:

Langfristig angelegte Projekte beschäftigen sich, nachdem die Nachbetreuungen an Schulen im wesentlichen realisiert wurden, mit Sonnenschutz an Schulen (3,4 Mio. €) oder der Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen (16,7 Mio. €).

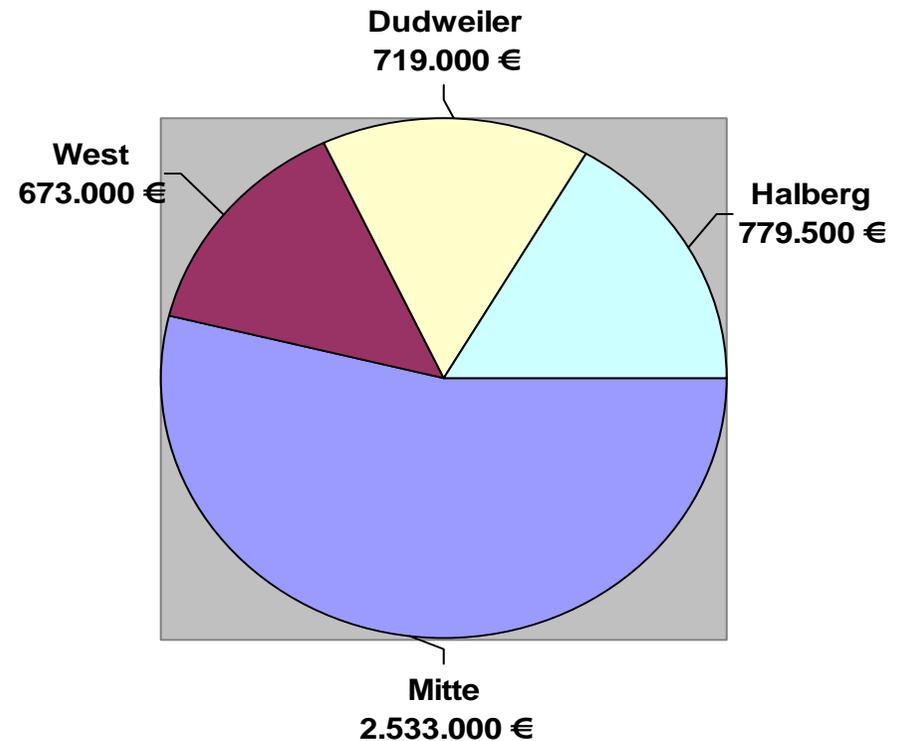
Abbau Instandhaltungsstau

Gebäudemanagement Saarbrücken – Wir über uns.

Abbau Instandhaltungsstau



Maßnahmen 2009 verteilt auf Bezirke



Die EDV-Landschaft bei der GMS:

Das Gebäudemanagement nutzte für die gesamten kaufmännischen Bewirtschaftungsprozesse DATEV und für die technischen Prozesse eine proprietäre Software, das sog. „Pfeil“ (Oracle-Datenbank).

Viele Informationen zu den Objekten, Kalkulationen oder Maßnahmenplanungen wurden im EXCEL vorgehalten. Die Informationsbeschaffung, Abgleich oder Abstimmung waren somit zeitintensiv.

Anforderungen der GMS an ein neues EDV-System

- ▶ Ablösung der Einzellösungen / EXCEL-Datenhaltung
- ▶ Integrierte Abbildung der kaufmännischen und technischen Prozesse:
 - Rechnungswesen und Controlling,
 - Immobilien-Stammdaten und Vertragsverwaltung,
 - Bau-Projekte/-Maßnahmen, Budgetierung und Controlling,
 - Reparatur und Klein-Aufträge – Objektservices.
- ▶ Investitionssichere Standard-Software auf technologisch hohem Stand
- ▶ Kompatibilität zur vorhandenen Systemstruktur und Service über städtisches IKS
- ▶ Einbeziehen und Schulung/Einweisung der Mitarbeiter

Einführung SAP® ERP – PROMOS.CITY bei der GMS:

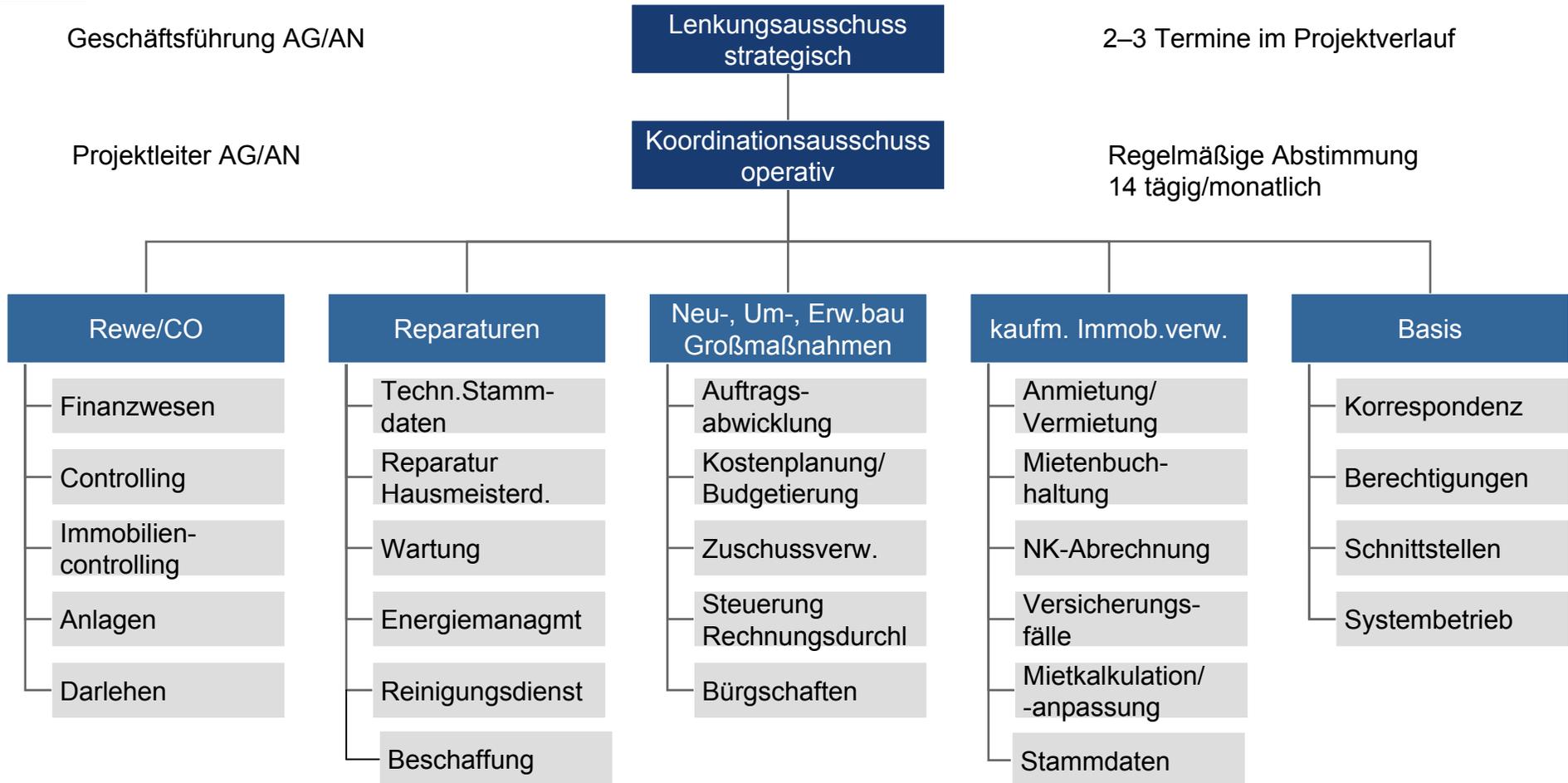
Im Jahr 2008 entschloss sich die GMS das EDV-System umzustellen; anvisiert wurde eine Standardsoftware mit Zusatzmodul für Gebäudemanagement.

Nach einer Marktrecherche und Workshops fiel die Entscheidung auf SAP ® und die Zusatzlösung PROMOS.CITY. Die IKS und Fa. PROMOS wurden mit der Umsetzung beauftragt.

Gemeinsam wird an der Umsetzung der besonderen Anforderungen der GMS im Rahmen eines Einführungsprojektes gearbeitet.

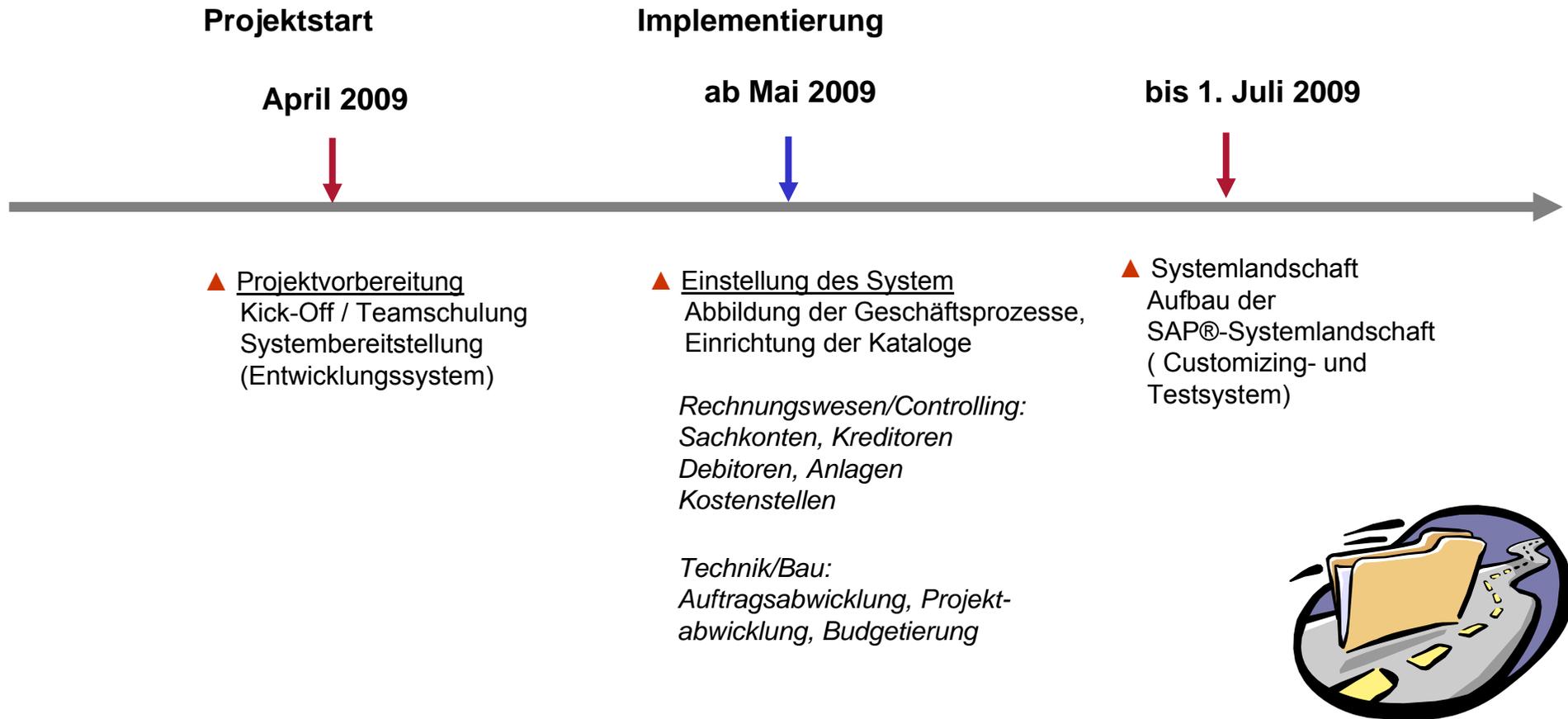
Projektorganisation – Einbeziehen der Mitarbeiter in die fachliche Umsetzung.

Gebäudemanagement Saarbrücken und Partner IKS / Promos



Das Einführungsprojekt ist mit einer Produktivsetzung zum 1. Januar 2010 geplant. Nach dem Projektstart wurden Projektteamschulung durchgeführt, es begann die Projektarbeit.

Meilensteinplan: Projektstart und Implementierung



Die Implementierung lief bis Oktober; es mussten Feldabgleiche, Systemeinstellungen und die Geschäftsprozesse abgestimmt werden. Aktuell läuft die Produktionsvorbereitung.

Meilensteinplan: Produktionsvorbereitung

Produktionsvorbereitung

ab 1. Oktober 2009



- ▲ Einrichtung Stammdaten, Abnahme, Test
Abnahme Customizing und
Feldabgleich für Datenüberleitung
- ▲ Integration der Funktionen,
Abbildung der Geschäftsvorfälle
- ▲ Berechtigungen
- ▲ Korrespondenz

ab 1. November 2009

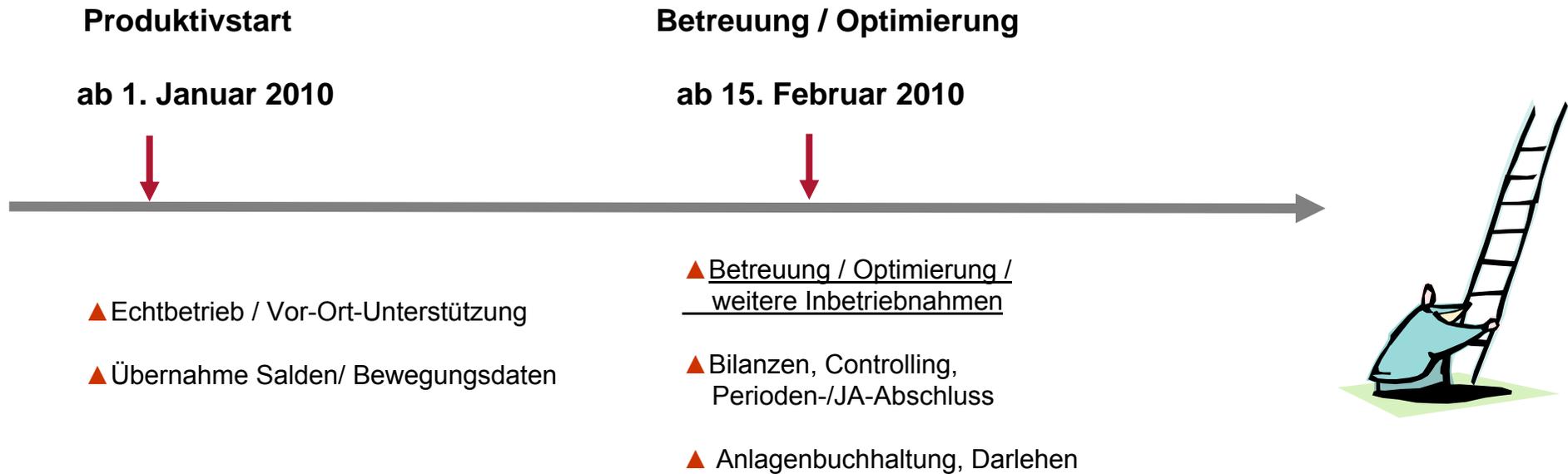


- ▲ Datenüberleitung, Schulung
Überleitung/Datenaufbau Bestand
Techn. Objekte, Bauprojekte
- ▲ Dokumentation, Schulungs-
unterlagen
- ▲ Anwenderschulung
- ▲ produktives System bereitstellen



Mit der Produktivsetzung erfolgt auch die Vor-Ort-Unterstützung. Es werden die Datenüberleitung abgeschlossen und weitere Inbetriebnahmen vorbereitet.

Meilensteinplan: Produktivstart und Betreuung



1. Überblick

2. Gebäudemanagement der Landeshauptstadt Saarbrücken

2.1 Vorstellung, Aufgaben, Strukturen – *Wir über uns.*

2.2 Anforderungen, Gründe für Wechsel – *Die Entwicklung geht weiter.*

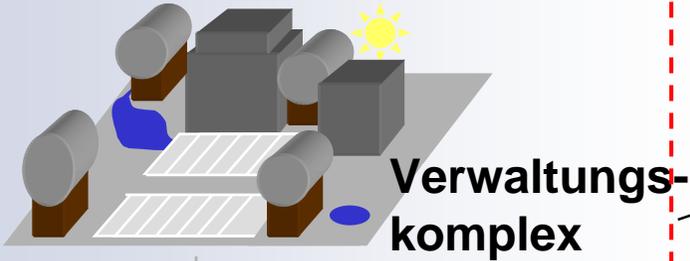
2.3 Projektrahmen, Ziel, Termine – *Meilensteine und Stolpersteine*

3. Beispiele aus dem System

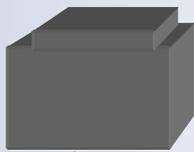
3.1 Wirtschaftsplan und Budgetierung – *Transparenz und Konsistenz*

3.2 Erfassung eines Reparaturauftrages – *EDV im Alltag*

Architektur



Hauptgebäude



Geb. teil 1

Geb. teil 2

EG 1.OG 2.OG EG 1.OG 2.OG

Raum Raum Raum

Nutzungssicht

Buchungskreis

Wirtschaftseinheit

Gebäude / Grundstück

Fl.-Pool EG + 1. OG

Mietflächen

Fl.-Pool 2.0 OG B1

Mietflächen

Fl.-Pool 2.0 CG B2

Mietflächen

Budgetstruktur für Objektbewirtschaftung und Maßnahmen werden über Projekte im System verwaltet.

Anlegen: Übersicht Projektstruktur

The screenshot displays the SAP Project Builder interface. On the left, a tree view shows the project structure for 'Objektbewirtschaftung 2010' (BW-2010), including sub-projects like 'Objektbewirtschaftung 2009', 'Bauunterhalt/Reparaturen', 'Energie', 'Sonstige Fremdleistung', 'Reinigung', and 'Sonstige Betriebskosten'. On the right, the 'Identifikation und Sichtenauswahl' section shows 'Projektdef.' as 'BW-2010' and 'Objektbewirtschaftung 2010'. Below this, the 'Status' section shows 'Systemstatus' as 'EROF'. The 'Projektediton' section shows 'Maske' as 'BW-0000-X-000000'. The 'Zuständigkeiten' section shows 'Verantwortlich' and 'Antragsteller' fields. The 'Termin' section shows 'Starttermin' as '01.01.2010' and 'Endtermin' as '31.12.2010'. The 'Organisation' section shows 'KostRechKreis' as '6500', 'Buchungskreis' as '6500', and 'Werk' as '6500'. The 'Projektwährung' is set to 'EUR'.



Projektstruktur wird ausgegeben



Projektdefinition enthält die Vorgabewerte.

Über das Projektcockpit können zu einer Maßnahme Budget, Planung und verfügte Werte dargestellt werden ...

Reiter: Übersicht Projekt

Projektstammdaten

Es werden einige Informationen zu Projektstammdaten angezeigt.

PSP-Element	Bezeichnung	Plan/Ist - Version	Gesamtbudget	KstAnschla	Ist-Kosten	Obligo (ge)	verfügt	verfügbar
IP-11010-002	Büro Hauptstr. 100, Dach, Fenster	140.000,00	140.000,00	63.476,01	6.470,00	51.551,01	58.021,01	81.978,99
IP-11010-002-300	Bauwerk - Baukonstruktionen	140.000,00	0,00	63.476,01	5.950,00	51.551,01	57.501,01	57.501,01
IP-11010-002-330	Außenwände	0,00	0,00	43.476,01	0,00	37.501,01	37.501,01	37.501,01
IP-11010-002-334	Außenüren und -fenster	0,00	0,00	8.476,01	0,00	2.501,01	2.501,01	2.501,01
IP-11010-002-338	Sonnenschutz	0,00	0,00	35.000,00	0,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
IP-11010-002-360	Dächer	140.000,00	0,00	20.000,00	5.950,00	14.050,00	20.000,00	20.000,00
IP-11010-002-369	Dächer, sonstiges	140.000,00	0,00	20.000,00	5.950,00	14.050,00	20.000,00	20.000,00
IP-11010-002-700	Baunebenkosten	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	520,00	520,00
IP-11010-002-710	Bauherrenaufgaben	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	520,00	520,00
IP-11010-002-713	Projektsteuerung	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	520,00	520,00

Übersichten

Über die Registerkarten kann in die entsprechende Übersicht verzweigt werden:

- Projekt
- Bestellungen
- Rechnungen

Auswertung

Es werden die Projektwerte ausgegeben; über Buttons kann in eine andere Darstellung der „Übersicht Projekte“ verzweigt werden:

- Budget
- Bestellungen
- Rechnungen

... und in der Übersicht „Bestellungen“ werden auch Einzelbelege ausgegeben. Es können verschiedene Bearbeitungsfunktionen aufgerufen werden.

Reiter: Bestellungen

Bestellungen
→ Auswahl der Registerkarte

Projekt-Cockpit

Projekt: IP-11010-002 Büro Hauptstr. 100, Dach, Fenster Projektleiter: Ingo Zander
 Projektstart: 01.01.2009 Projektkende: 31.12.2009 User/Datum: KRAMEJN / 04.11.2009
 Buchungskreis: 6500 GMS Antragsteller: Komm. SubstErhltg. 03-09
 Immo-Obj.: GE 6500/11010/102 Test Gebäude 2 Gebäude / Rathausplatz 1 / 66111 Saarbrücken

Übersicht Projekt **Bestellungen** Rechnungen

PSP-Element	Bezeichnung	Name 1	Bestellung	ERe	br Auftrag	ne Auftrag	u.ne.Auftr	ne.Nachtr	blig (ge	Ist-Kosten
IP-11010-002	Büro Hauptstr. 100, Dach, Fenster		Q		63.476,01	58.929,42	56.429,42	2.500,00	51.551,01	6.470,00
IP-11010-002-300	Bauwerk - Baukonstruktionen		Q		63.476,01	58.929,42	56.429,42	2.500,00	51.551,01	5.950,00
IP-11010-002-330	Außenwände		Q		43.476,01	42.122,70	39.622,70	2.500,00	37.501,01	0,00
IP-11010-002-334	Außentüren und -fenster		Q		8.476,01	7.122,70	4.622,70	2.500,00	2.501,01	0,00
IP-11010-002-334	Außentüren und -fenster	Auler GmbH	0000800014	X	5.975,00	5.021,01	2.521,01	2.500,00	0,00	0,00
IP-11010-002-334	Außentüren und -fenster	Peter Pan	0000800015		2.501,01	2.101,69	2.101,69	0,00	2.501,01	0,00
IP-11010-002-338	Sonnenschutz		Q		35.000,00	35.000,00	35.000,00	0,00	35.000,00	0,00
IP-11010-002-338	Dachbauarbeiten	Q-BANF			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IP-11010-002-338	Dachbauarbeiten	Maria Schmitt	0000900001		35.000,00	35.000,00	35.000,00	0,00	35.000,00	0,00
IP-11010-002-360	Dächer		Q		20.000,00	16.806,72	16.806,72	0,00	14.050,00	5.950,00
IP-11010-002-369	Dächer, sonstiges		Q		20.000,00	16.806,72	16.806,72	0,00	14.050,00	5.950,00
IP-11010-002-369	Dächer, sonstiges	HochTief	0000800013		20.000,00	16.806,72	16.806,72	0,00	14.050,00	0,00
IP-11010-002-700	Baunebenkosten		Q		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00
IP-11010-002-710	Bauherrenaufgaben		Q		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00
IP-11010-002-713	Projektsteuerung		Q		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00

Auswertung
Es werden PSP-Elemente (gelb) und Einzelbelege (weiß, blau) dargestellt.

Bearbeitungs-
funktionen
Es können abhängig von der Belegzeile Bearbeitungsfunktionen aufgerufen werden:

- Bestellung anlegen
- Nachtrag anlegen
- BANF anlegen

Über eine Schnellerfassungsmaske kann eine neue Meldung angelegt werden.

Schnellerfassung Meldung/Auftrag – Kopfdaten, Meldungsart

Suche

Meldung Historie

Kopfdaten

Meldung

Techn.Platz 6500-11050-GE0101

Planungswerk GS Hohe Wacht

Planergruppe 500 GMS5 Objektservice

Zusatzdaten

GeschPartner

Mietvertrag

Mietersaldo 0,00

Telefon-1

Meldungsart

Meldungsart IH Reparatur

Beginn FL Fremdleistungen

Ende 03.11.2009

Meldungsdaten

Leistung IV Invest. Beschaffung

Bezug KS Interne Verwaltung

Kreditor RM Reinigungsmanagement

Ansprechpartner

Telefonnr.

Einkaufsdaten

PSP-Element

Budgetstatus

Beschreibung

Kurztext

Meldung/Auftrag	Art	Beschreibung	Angel.am
10000107	GW	Fenster Schüco...	27.10.200

Kopfdaten

Es werden der
→ Technische Platz
→ Planergruppe und
dargestellt.

Meldungsart

Die Meldungsart ist aus
dem Katalog auszuwählen.

Meldungen
Die Meldungen zum
Objekt werden
dargestellt.

Zur Beauftragung können die Leistungen aus einem Katalog ausgewählt werden. Je Region und Katalog (Gewerke) können Lieferanten vorgeschlagen werden.

Schnellerfassung Meldung/Auftrag – Leistung/Bezug, Termine

A30(3)/532 Katalogauswahl

- Leistungen Leistungen nach VOB/VOL (GMS)
 - BU10 Rohbau
 - BU11 Dach, Klempner, Zimmerer
 - BU12 Maler- und Tapezierarbeiten
 - BU13 Putz- Stuck und Trockenarbeiten
 - BU14 Fliesen- und Plattenarbeiten
 - BU15 Parkett
 - BU16 Bodenleger
 - BU17 Tischler
 - 1 Rahmenvertrag
 - 2 Stundenlohnvereinbarung
 - 3 Angebot zum Nachweis
 - 5
 - BU18 Metallbau/Schlosser
 - BU19 Verglasung
 - BU20 Heizungstechnik
 - BU21 Sanitärtechnik
 - BU22 Elektrotechnik
 - BU23 Gerüstarbeiten
 - BU24 Rolläden, Sonnenschutz
 - BU25 Schadstoffsanierung
 - BU26 Lüftung/Klimatechnik
 - BU27 Regelungstechnik
 - BU28 Wärmedämmarbeiten

Auswählen

Leistung/Bezug
Die zu beauftragende Leistung und der Bezug kann aus einem Katalog ausgewählt werden.

Meldung
Historie

Kopfdaten

Meldung

Techn.Platz

GS Hohe Wacht

Planungswerk Planergruppe GMS5 Objektservice

Zusatzdaten

GeschPartner

Mietvertrag Mietersaldo

Telefon-1

Meldungsart

Meldungsart Priorität

Beginn Ende

Meldungsdaten

Leistung Tischler Auftragsart

Bezug Rahmenvertrag Nur Meldung

Kreditor

Schätzpreis

Ansprechpartner

Telefonnr.

Priorität
Es kann zwischen verschiedenen Prioritäten gewählt werden.

Beginn/Ende
Termine werden aus der Priorität automatisch ermittelt, können aber auch manuell ausgewählt werden.

Bitte beachten:
Mit dem **Beginn-Termin** wird die Zuordnung in das **Jahr** des BW/IV/VW-Projektes vorgegeben.

Für eine Beauftragung ist die Angabe eines Lieferanten und Schätzpreises erforderlich. Ein Kurz- und Langtext sollte gepflegt werden.

Schnellerfassung Meldung/Auftrag – Schätzpreis, Text

Meldung Sichern
Sind die
Meldungsdaten
vollständig gepflegt,
kann die Meldung
gesichert werden.



Budgetstatus
Es wird die
Budgetposition (PSP-
Element) und der
Ausschöpfungsgrad
dargestellt.

Kurztext/Langtext
Der Kurztext wird in
Listauswertungen
dargestellt.
Der **Langtext** wird
angedruckt!

Schätzpreis
Zur Beauftragung ist ein
Schätzpreis anzugeben.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Gebäudemanagement Saarbrücken

Bahnhofstraße 32
66111 Saarbrücken
Telefon: 0681 / 905 - 1501
Telefax: 0681 / 905 - 1543
E-Mail: lhs-gms@saarbruecken.de
www.gms.saarbruecken.de

PROMOS consult GmbH

Rungestraße 19
10179 Berlin
Telefon 030 / 24 31 17- 0
Fax 030 / 24 31 17- 29
promos@promos-consult.de
www.openpromos.com