

Customer Success Story.

Orianda Solutions AG führt SAP PM für die Instandhaltung und Instandsetzung von Immobilienobjekten ein.



© SBB

SBB CFF FFS

Seit der Aufhebung der Baufachorgane nimmt die Division SBB Immobilien die Eigentümer- und Bewirtschaftungsfunktion für die Immobilien der SBB wahr. Mit einer IT-Applikation werden nun die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilienobjekte schweizweit einheitlich und kosteneffizient durchgeführt.

Immobilien nach einheitlichen Kriterien bewirtschaften.
Durch das Projekt KOBİ (Kontinuierliche Bauliche Instandsetzung) wurden einheitliche Kriterien zur Aufnahme und Durchführung von Instandhaltungsmassnahmen schweizweit definiert und eingeführt. SBB Immobilien hat sich zum Ziel gesetzt, eine IT-Applikation als Planungs- und Ausführungshilfsmittel zu etablieren, damit die Instandhaltung mit Hilfe von Baufachwissen systematisch und effizient nach ökonomischen und einheitlichen Kriterien erfolgen kann.

Die IT-Applikation dient Baufachleuten dazu, Inspektionen zu planen und den Instandhaltungsbedarf zu erfassen. Den Verantwortlichen von Immobilien in der Rolle des Entscheiders stellt das Planungshilfsmittel die Grundlagen für eine fundierte Budgetierung und Planung der auszuführenden Tätigkeiten zur Verfügung. Die knappen finanziellen Mittel können nun zielgenau eingesetzt werden. Zudem ist es möglich, Kennzahlen für die Instandhaltungsmassnahmen der Folgejahre zu liefern.

Laufende Erfassung der Mängel.

Im Rahmen des Projekts KOBİ wurden durch externe Baufachleute schweizweit sämtliche Gebäude der Teilportfolio „Mittlere und Kleinbahnhöfe“ auf bauliche Mängel inspiziert. In regelmässigen Abständen begehen externe Inspektoren (Fachleute mit baulich-technischem Hintergrund) die Gebäude, erfassen Mängel und definieren dazu Massnahmen (inkl. Kostenschätzung und Fälligkeit). Mängelmeldungen zwischen den Inspektionen werden durch den Immobilienbewirtschafter im System erfasst. Über die definitive Auslösung der Massnahmen entscheiden die Immobilienbewirtschafter von SBB Immobilien gemäss Budgetkompetenz. Mit Hilfe des Planungscockpits sind sie zukünftig in der Lage, aktuelle Soll-Ist-Vergleiche einfach abzufragen.

Die Lösung im Detail.

Die Immobilien werden als Immobilienobjekte im SAP RE-FX verwaltet und für die Instandhaltung automatisch in Technische Plätze im SAP ERP Modul überführt und aktuell gehalten. Die externen Baufachleute unterbreiten Vorschläge zu Instandhaltungsmassnahmen und erfassen diese nach der Begehung als sogenannte Inspektionsmeldungen (IH-Meldung) direkt im PM-Modul des SAP ERP Systems. Diese werden entsprechend der aufgenommenen Schäden klassifiziert, ►



Das Projekt im Überblick

Boris Gisler, IT-Projektleiter SBB:

„Durch die Nutzung der Integrationsmöglichkeiten von SAP RE-FX und SAP PM konnten die bestehenden Stammdaten für die Erfassung des Unterhaltsbedarfes der Immobilienobjekte übernommen werden. Es wurde konsequent darauf geachtet, die Benutzerfreundlichkeit für die Anwender mittels Standardfunktionalitäten einfach und intuitiv zu gestalten. Zur Überwachung der Unterhaltskosten und als Planungsinstrument für die Budget- und Mittelfristplanung wurde ein entsprechendes Cockpit mit vordefinierten Reports entwickelt. Durch das tiefe Know-How und die Flexibilität der Projektmitarbeiter von Orianda konnte der Unterhalts- und Budgetierungsprozess für zukünftig über 3500 Gebäude standardisiert werden.“

Eckdaten aus dem Projekt KOBİ:

- Wirtschaftseinheiten: 1.182 Klein- und Mittelbahnhöfe
- Gebäude: 4.208
- Grundstücke: 4.821
- Schulung von 30 externen Baufachleuten
- Schulung von 110 SBB Mitarbeitern
- Projektlaufzeit: September 2010 bis September 2012
- Projektvolumen: 440 Personentage

► wodurch beispielsweise personengefährdende Schäden sofort für den jeweiligen Immobilienbewirtschafter ersichtlich sind. Weiterhin erfassen die Baufachleute Massnahmen zur Schadensbehebung und geben erste Kostenschätzungen gemäss dem allgemein gültigen Baukostenplan-Katalog (BKP-Katalog) ab.

Planungscockpit schafft Überblick.

Das Herzstück an der Projektlösung ist das Planungscockpit, welches allen beteiligten Personen als zentrales Ausführungs- und Auswertungstool zur Verfügung steht. Damit entscheidet der Immobilienbewirtschafter, welche baulichen Massnahmen durchgeführt und welche Massnahmen beispielsweise erst in den Folgejahren bearbeitet werden.

Das Cockpit weist eine Liste aller Inspektionsmeldungen inklusive weiteren Details zum Immobilienobjekt selbst aus. Diese Ergebnisliste wird anhand von Selektionskriterien aufgebaut und bietet dem Anwender verschiedene Funktionalitäten zur Bearbeitung der Inspektionsmeldungen. Zur Ausführung der Instandhaltungstätigkeiten werden die Meldungen automatisch in Aufträge umgesetzt, so dass diese direkt ausgeschrieben und beauftragt werden können.

Finanzielle Mittel zielgerecht einsetzen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Einhaltung und die effiziente Nutzung der finanziellen Mittel. Hierzu enthält das Planungscockpit einen Kopfbereich, der neben den Budget-

zahlen des gewünschten Jahres auch die freigegebenen Kosten sowie die tatsächlich verbuchten Ist-Kosten ausweist und das Restbudget automatisch ermittelt. Somit erhält der Immobilienbewirtschafter immer eine aktuelle Sicht auf seine verfügbaren Mittel und kann seine Entscheidungen zur Ausführung von Instandhaltungstätigkeiten optimal treffen.

Ein Blick in die Zukunft.

Zukünftig sollen nicht nur die 1.182 Klein- und Mittelbahnhöfe, sondern auch die Grossbahnhöfe („MehrBahnhof“ sowie RailCity) mit der SAP ERP Lösung instandgehalten werden. In einem weiteren Folgeprojekt werden Mängel an Bahnhofsobjekten im Eigentum der Division Infrastruktur verursachergerecht erfasst. Als Ergebnis können die Instandhaltungsleistungen detailliert und nachvollziehbar an die Division Infrastruktur reportet und fakturiert werden. Dieser Prozess wird vollständig in das Planungscockpit integriert.



Gerne informiert Sie:

Bernd Frey
Solution Manager

contact@orianda.com