

IT-Plattform unterstützt Digitale Transformation

Effizienzsteigerung zentraler Immobilien- und Anlagenprozesse
bei der EnBW

Im Rahmen der Professionalisierung der IT-Unterstützung für zentrale Prozesse in der Immobilienbewirtschaftung inklusive der effektiven Verwaltung technischer Anlagen hat die EnBW bereits vor einigen Jahren ein entsprechendes Auswahlverfahren realisiert, um systemseitig im Bereich Infrastruktur und Facility Management eine ganzheitliche und durchgängige Systemunterstützung umzusetzen.

Die EnBW ist das drittgrößte Energieversorgungsunternehmen in Deutschland. Mit einem Jahresumsatz von über 21 Mrd. € und rund 5,5 Mio. Kunden sind rund 20.000 Mitarbeiter in den Geschäftssegmenten Vertrieb, Netz, Erneuerbare Energien, Erzeugung und Handel tätig. Die beiden größten Anteilseigner im gleichen Verhältnis sind das Land Baden-Württemberg und die Oberschwäbischen Elektrizitätswerke sowie sonstige Teilhaber. Durch strategische, hundertprozentige Kundenorientierung und das Selbstverständnis als Maschinenraum der Energiewende zu wirken, hat das Unternehmen das Ziel, durch ein den Veränderungen des Marktes angepasstes Geschäftsprofil Finanzkraft und Ergebnistärke wiederzuerlangen. Der Bereich Immobilienmanagement bewirtschaftet insgesamt 335 Gebäude

mit einer Nettogeschossfläche von 800.000 m² an den Standorten Karlsruhe, Stuttgart, Esslingen und Biberach sowie Hamburg, Erfurt, Berlin und in der Fläche von Baden-Württemberg.

Ausgangssituation

Im Rahmen der Professionalisierung der IT-Unterstützung für zentrale Prozesse in der Immobilienbewirtschaftung inklusive der effektiven Verwaltung technischer Anlagen hat die EnBW bereits vor einigen Jahren dementsprechende Auswahlverfahren realisiert, um systemseitig im Bereich Infrastruktur und Facility Management eine ganzheitliche und durchgängige Systemunterstützung umzusetzen. Aus dem umfangreichen Auswahlprozess und der Endrunde mit zwei CAFM Systemen gingen die Schwesterfirmen speedikon FM AG (Facility Management Software) und Wiritec

(Energiedaten-Management) als überzeugender Systempartner hervor. „Die Systemseite war das eine, aber auch die fachliche Expertise des Anbieters sowie seine Projekterfahrung haben uns überzeugt. Zudem konnte das hessische Softwarehaus die Anforderungen unserer anspruchsvollen IT vollumfänglich erfüllen und hat damit eine sicherlich entscheidende Hürde genommen“, berichtet Armin Roth, fachlicher Administrator sowie System- und Prozessmanager, der an der Schnittstelle zwischen den Anforderungen des Fachbereichs und jenen der internen IT tätig ist.

Marktbetrachtung und Systemauswahl

Schon im Jahr 2010 wurde ein Projekt unter dem Namen „IBEC“ zur Steigerung der internen Energieeffizienz gestartet, was bei der Expertise des innovativen Energieunternehmens mit der Zentrale in Karlsruhe nicht überrascht. Für dieses Projekt unter dem Titel „Improving Building and Energy Costs“ war ein zukunftsfähiges Energiedatenmanagement-System zur Erlangung der Transparenz in heterogenen Verbrauchssituationen als zentraler Baustein notwendig geworden.

Auch hier wurde eine intensive Marktsichtung durchgeführt, und es kamen acht Systemanbieter in Frage, die den fachlichen Anforderungen der EnBW entsprechen konnten.

„Eine wichtige Anforderung war für uns die Herstellerunabhängigkeit“, bekräftigt Dirk Waldenmaier, System- und Prozess-Manager aus dem Bereich Immobilienmanagement, „und die haben wir neben vielen anderen Systemeigenschaften



Foto: EnBW AG

Im Rahmen der Professionalisierung der IT-Unterstützung für zentrale Prozesse in der Immobilienbewirtschaftung inklusive der effektiven Verwaltung technischer Anlagen hat die EnBW bereits vor einigen Jahren dementsprechende Auswahlverfahren realisiert, um systemseitig im Bereich Infrastruktur und FM eine ganzheitliche und durchgängige Systemunterstützung umzusetzen

ten bei der WiriTec Software aus Bensheim gefunden. Wir nutzten eine Anforderungsmatrix der renommierten Karlsruher Universität für Energiedatenmanagement-Systeme und ergänzten diese um unsere ganz individuellen Zielsetzungen. Dies vereinfachte die Systembewertung erheblich.

Neben den Schnittstellen zu einer Vielzahl von Bus-Protokollen und der intuitiven Benutzeroberfläche überzeugten auch beispielsweise die Möglichkeiten zur Erstellung eines grafischen Scatter-Plots. Zudem sahen wir uns natürlich auch als Vorreiter im Thema, bekräftigt Dirk Waldenmaier. „Der Begleitumstand, dass WiriTec die Flächen- und Gebäudedaten unseres CAFM-Systems problemlos verarbeiten konnte, erleichterte uns die Arbeit und vermied eine mögliche Neueingabe dieser zentralen Daten“.

Die angesprochenen Konfigurationsmöglichkeiten waren auch für Armin Roth von immenser Bedeutung. „Man kann das System direkt beeinflussen und benötigt nicht permanent Unterstützung des Herstellers, das gibt Unabhängigkeit“, betont der Prozessmanager für die Prozesse Wartung und Instandhaltung und fachlicher Administrator für speedikon FM.

Digitalisierung der Prozesse und mobiles Arbeiten

Im Sinne der Durchgängigkeit und der Konsistenz will man verstärkt das Thema der mobilen Anwendungen adressieren und ebenso die Dienstleistersteuerung auf ein neues Niveau heben. Kontinuierliche Verbesserungsprozesse sind ein wichtiges Konzernanliegen. Gerade im Bereich Instandhaltung, bei Wartung, Prüfung und Kontrollgängen ist deshalb eine zeitgemäße Prozessabbildung mittels mobiler App ausgesprochen hilfreich. Dies unterstützt die abschließende Qualitätssicherung. Gleichzeitig werden Abrechnungs- und Verrechnungsprozesse ebenfalls kontinuierlich weiter digitalisiert. Hier spielt die Schnittstelle zu SAP ins Finanzwesen eine entscheidende Rolle.

Inzwischen ist die mobile App in Verbindung zum Serviceportal für alle 20.000 Mitarbeiter im Sinne der Qualitätssicherung nutzbar. „Mit dem neuen System decken wir die



Foto: EnBW AG

Kontinuierliche Verbesserungsprozesse sind ein wichtiges Konzernanliegen. Gerade im Bereich Instandhaltung, bei Wartung, Prüfung und Kontrollgängen ist deshalb eine zeitgemäße Prozessabbildung mittels mobiler App ausgesprochen hilfreich

hohen internen Qualitätsanforderungen vollumfänglich ab“, freut sich Armin Roth. Und bei 10.000 aufgenommenen Meldungen im Jahr ist die Beherrschung des Beschwerdemanagement-Prozesses ein unverzichtbares Element in der digitalen Transformation der EnBW. Hier erfüllt die sogenannte C-Plattform die Qualitätsmanagement-Erwartungen des Energieversorgers. „Wir sind da in der Anwendung sehr konsequent, denn das Portal ist ein self-service für den Kunden, es steht keine Telefonnummer mehr zur Verfügung, nur der digitale Weg“, erläutert Roth.

Die Qualitätssicherung greift auch in die Instandhaltung ein, wo nach der TGA-Anlagenerfassung der digitale Wartungs- und Prüfplan entstand, der Grundlage für die gesamte wertorientierte Bewirtschaftung, vor allem aber für die Abrechnung der erbrachten Leistungen darstellt. Gleiches gilt für das Brandschott-Management, auch dort gibt es eine Konzernrichtlinie. „Diese Konzernrichtlinie können wir mit dem System bestens bedienen. Und über die Bedeutung und gesetzliche Relevanz des Brandschutzes in Gebäuden, die mehr als 3000 Mitarbeiter beherbergen, braucht man wohl nicht länger nachzudenken“, konstatiert Armin Roth. Zutrittskontrolle und Schließmanagement sind ebenfalls sicherheitsrelevante Prozesse.

Auch beim Gewährleistungsmanagement spielen Themen der finanziellen Sicherheit eine große Rolle. Es gibt einen zentralen Gewährleistungsmanager, der

für die gesamten Instandsetzungsprojekte im CAFM-System die Gewährleistung nachhält. „Wir haben ja auch mit Bürgschaften zu tun. Da geht es um große Summen. Wenn man dann keine Software hat, die diesen Prozess präzise unterstützt, geht dem Konzern unter Umständen Geld verloren. Hier zeigt sich einmal mehr der monetäre Nutzen, den ein System liefern kann“, führt Roth weiter aus.

Erleichterung von Auditierung und Zertifizierung

Im Bereich Umwelt und Energie wurde sowohl die DIN EN ISO 14001 – als auch die ISO 50001 Zertifizierung – erfolgreich absolviert. „Seit 2016 haben wir für die Immobiliengesellschaften das Flächenzertifikat und erfüllen dadurch



Quelle: EnBW AG

Im Corporate Real Estate Management der EnBW wurde 2014 ein Projekt ins Leben gerufen, das im Bereich Mietverrechnung im Konzern zum Ziel hat, weitere Flächeneffizienzpotentiale durch mögliche Verdichtung zu identifizieren



Mit seiner Kacheltechnologie ist das System speedikon C am Puls der Zeit, denn bis zu 20.000 Personen im Konzern können darauf zugreifen können

die Auflagen des EDL- Gesetzes“, erläutert Dirk Waldenmaier. „Von 335 Gebäuden haben wir 128 als energierelevante Gebäude identifiziert. Diese werden komplett mit der WiriTec-Software verwaltet; das beinhaltet Erfassung, Auswertung, Kennzahlenbildung und Bilanzierung“. In diesem Zusammenhang ist der Gesamtenergieverbrauch pro Mitarbeiter-Äquivalent (MAK) auch eine TOP-Kennzahl im Konzern. Die für die Erstellung notwendigen Daten kommen komplett aus dem WiriTec-System.

Die EnBW hat auf Basis des Jahres 2010 ein Energieeinsparprogramm „20/20/20“ für die eigenen Liegenschaften implementiert, das zum Ziel hat, im Jahr 2020 insgesamt 20 % weniger Energiekosten sowie 20 % weniger CO₂-Ausstoß zu erreichen. Gegenstand dieses Effizienzprogrammes ist die Verfolgung von Energieeffizienzmaßnahmen und deren Überprüfung auf Wirtschaftlichkeit und Wirkungsgrad. Die Zielverfolgung und die Ergebnisdarstellung erfolgen im Management Review mit Daten und Grafik aus der Software.

„Ohne eine belastbare Datenbasis dank leistungsfähigem System Einsatz ist ein solches Effizienzprogramm wirtschaftlich kaum darstellbar“, betont Dirk Waldenmaier.

Unterstützung für e-mobility

„Gleichzeitig bauen wir unsere Ladesäuleninfrastruktur für unsere eigene Fahrzeugflotte für e-mobility auf. Da wird das WiriTec-System in ähnlicher Weise für Auswertung und Bilanzierung eingesetzt. Diese Verbräuche müssen selbst-

verständlich aus dem Gebäudeenergieverbrauch herausgerechnet werden, sonst entsteht ein falsches Bild. Das ist mit wenigen Klicks in der Software erledigt“, freut sich der Energie Manager.

Nützlicher Beitrag im Immobilien-Verkaufsprozesses

Zu den bereits genannten Einsparmöglichkeiten durch das Energiedatenmanagement System kommt ein weiterer Faktor hinzu. Die Immobilien der EnBW unterliegen dem Lebenszyklus „Kaufen-Betreiben-Verkaufen“. Auch bei diesem Prozess hat sich herausgestellt, dass ein kontinuierliches Energie-Monitoring weitere Nutzeffekte generiert. So zeigt sich beispielsweise im Verkaufsprozess eines Objektes, dass am Jahresende in zwei Monaten in der Höhe völlig unerklärliche Stromverbräuche entstanden. Dies erklärte sich dadurch, dass eine Meldung auf dem speedikon-Serviceportal den Ausfall der Gasheizung angezeigt hatte.

Da die Ersatzheizung elektrisch betrieben wurde, konnte sehr schnell und ohne großen Aufwand der Nachweis für den hohen Stromverbrauch gegenüber dem Kaufinteressenten erbracht werden, und Nachfragen nach möglicher verminderter Gebäudequalität entfielen. Auch hier zeigte sich ein indirekter Einspareffekt durch Vermeidung eines monetären Verlustes beim Verkauf.

Optimierung der Flächenauslastung steigert Wirtschaftlichkeit

Im Corporate Real Estate Management der EnBW wurde 2014 ein Projekt ins Leben gerufen, das im Bereich Mietver-

rechnung im Konzern zum Ziel hat, weitere Flächeneffizienzpotentiale durch mögliche Verdichtung zu identifizieren. Die Sekretariate machen die Pflege im System, die Auswertung liegt in dem Team Belegungsmanagement, das Team kann dadurch Konzepte zur Optimierung der Flächenauslastung erarbeiten. Somit entsteht eine nachhaltige Belegungsdokumentation durch grafische Mitarbeiterverortung.

Die Pflege des Arbeitsplatzes erfolgt in speedikon C mit Anbindung an SAP zur Verrechnung. „Man hat jetzt eine überzeugende Transparenz erreicht, wie viele Arbeitsplätze ein Mitarbeiter tatsächlich benötigt, wenn man an die vielen Reisen an die einzelnen Standorte Karlsruhe, Stuttgart und Esslingen denkt“.

Es sind nun tragfähige neue Arbeitsplatzkonzepte entstanden, die die Wirtschaftlichkeit im Konzern erhöhen und selbstverständlich mit dem Sozialpartner abgestimmt sind. Die EnBW hat im Jahr 2016 ein großes Kennzahlenprojekt unter dem Titel „Performance Initiative Facility Management & Infrastruktur“, abgekürzt PFIFF, im Konzern initiiert, wofür die Kennzahlen aus speedikon C und WiriTec sicher extrem nützlich sind, da sie die hierfür verlässliche Grundlage darstellen.

„Hier passiert im Moment sehr viel“, unterstreicht Armin Roth, „gerade auch am zentralen Standort. Das kann man nur softwaregestützt darstellen. Die Ergebnisse haben erfreulicherweise dazu geführt, dass wir in Karlsruhe zwei angemietete Gebäude entmieten konnten. Wie man sich vorstellen kann, hat dies eine signifikante Einsparung zur Folge.“ Der System- und Prozessmanager führt weiter aus: „Mit der Kacheltechnologie in speedikon C sind wir am Puls der Zeit, gerade wenn man bedenkt, dass bis zu 20.000 Personen im Konzern darauf zugreifen können. Ich bekomme Feedback, dass es Spaß macht, mit dem System zu arbeiten, da es optisch ansprechend ist und man nicht mehr nur Excel-Listen pflegen müsse“.

Dr. Alexandra Merkel, speedikon Facility Management AG