

# Bestand im Blick

Über die speziellen Anforderungen von Kommunen an ein CAFM-System (Computer Aided Facility Management) sprach Kommune21 mit Thomas Dietrich, Geschäftsführer der Firma Kolibri software & systems.

*Herr Dietrich, das Thema Immobilien-Management gewinnt in den Kommunen an Bedeutung. Warum ist das so?*

Immobilien und Liegenschaften sind einer der größten Kostenblöcke im kommunalen Haushalt, insofern war Immobilien-Management schon immer ein zentrales Thema. Allerdings war es nicht selbstverständlich, dass Kommunen wussten, welchen Immobilienbestand sie hatten. Das hat sich mit der Einführung des kaufmännischen Rechnungswesens geändert. Durch die Doppik mussten sich die Kommunen aktiv

mit ihren Immobilien auseinandersetzen. Die Bestände wurden aufgenommen, Instandhaltungsrücklagen gebildet, auch die Kosten für Sanierungsmaßnahmen mussten berechnet werden.

*Wie ist der Stand heute, setzen die meisten Kommunen eine spezielle Software ein, um ihre Gebäude und Liegenschaften zu verwalten?*

Natürlich gibt es Kommunen, die mehr oder weniger standardisierte Lösungen im Einsatz haben. Überwiegend ist die Datenhaltung jedoch verteilt, das heißt, die Informationen über Liegenschaften und Immobilien sind nicht zentral verfügbar.

*Ihr Unternehmen hat über 25 Jahre Praxiserfahrung, was muss eine CAFM-Software für den kommunalen Sektor aus Ihrer Sicht bieten?*

Das Immobilien-Management in der Kommune umfasst mehrere Bereiche. Die Daten werden in unterschiedlichen Ämtern gehalten und verwaltet: der Flurstücksbestand in der Bauverwaltung und dem Liegenschaftsamt, während das Gebäude-Management dem Hochbauamt obliegt. Darauf muss ein CAFM-System besonders Rücksicht nehmen. Zudem ist



Thomas Dietrich

der Immobilienbestand selbst in kleinen Kommunen relativ hoch. Die Software muss also eine hohe Anzahl an Objekten verwalten können und dabei performant bleiben. Hinzu kommt, dass es in Kommunen sehr spezielle Bereiche gibt, beispielsweise Erbbaurechte und andere komplexe, zum Teil individuell ausgehandelte Verträge, etwa für die Wartung der technischen Gebäudeausrüstung. Auch das muss ein System abbilden können. Ein zentraler Faktor ist, dass die personellen Ressourcen in den Kommunen knapp sind. Deshalb sollte das CAFM-System bereits fertige Prozesse enthalten. Von großem Vorteil ist es, wenn das CAFM-System Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS verar-

beiten kann. Dadurch wird ein hoher Erfassungsaufwand eingespart, was wiederum einen schnelleren und erfolgreichen Echtbetrieb ermöglicht.

*Auf welche Angebote können die Kommunen zurückgreifen?*

Der CAFM-Markt ist relativ groß. Es gibt eine ganze Reihe von Lösungen, die allerdings häufig sehr spezialisiert sind auf bestimmte Anwendungsbereiche oder Branchen. Manche Lösungen sind sehr technisch oder auf Konstruktionsaspekte ausgelegt. Der Markt für kommunale Lösungen ist hingegen relativ klein. Anbieter, die speziell den kommunalen Markt adressieren, gibt es nur wenige.

Betreuung inklusive einer Hotline zu Festpreisen an. So können die Kommunen zuverlässig kalkulieren und die entsprechenden Summen in die Haushalte einplanen.

*Welche Fachanwendungen haben Sie im Portfolio?*

Für das Facility Management bieten wir in allen Bereichen Lösungen an, das beginnt bei der Flurstücksverwaltung mit ALKIS, geht über das klassische Liegenschaftsmanagement mit Grundstücksverkehr, -bewirtschaftung und Betriebskostenrechnung über das technische, infrastrukturelle und kaufmännische Gebäude-Management bis hin zum aktuellen Thema Unterbringungsmanagement. Ergänzend

erhält Auswertungen, Übersichten, Vergleichsrechnungen im Energiebereich und Modellrechnungen für die Zukunft anhand derer Entscheidungen zielgerichtet getroffen werden können. Unsere Kunden schätzen es, dass wir der Hersteller sind und alle Fragen direkt beantworten – und auch Anregungen entgegennehmen. Denn wir entwickeln das System komplett hier am Unternehmenssitz in Gilching. Vorgefertigte Anwendungsplattformen kommen dabei nicht zum Einsatz. Wir sind also auch nicht abhängig von fremder Software und müssen keine zusätzlichen Lizenzkosten an die Kunden weitergeben.

*Welche neuen Features können die Kunden künftig erwarten?*

## „Wir kennen die Bedürfnisse der Kommunen im Bereich CAFM wie kaum ein zweites Unternehmen.“

*Was zeichnet Ihre Lösung KoLiBRI aus?*

Wir haben uns in den vergangenen 25 Jahren branchenspezifisch auf die besonderen Belange der öffentlichen Verwaltung eingestellt. Deshalb kennen wir die Bedürfnisse der Kommunen im Bereich CAFM wie kaum ein zweites Unternehmen. Die Prozessabläufe in unserer Software sind für Kommunen maßgeschneidert abgebildet. Das KoLiBRI-System hat eine große fachliche Tiefe, kann branchenspezifische Fallkonstellationen abbilden und flexibel auf besondere Anforderungen reagieren. Es ist so ausgelegt, dass es – mit Schulungen – innerhalb von zwei bis vier Wochen eingeführt und in Betrieb genommen werden kann. Wir bieten zudem die laufende

bieten wir Module für das Bauamt an, etwa für Beitragswesen, Baugenehmigungsverfahren und Bauleitplanung. Zudem haben wir das integrierte Geo-Informationssystem KoLiBRI-Infomap im Portfolio.

*Welche Vorteile hat eine Stadt oder Gemeinde durch den Einsatz der neuen KoLiBRI-Generation 6?*

Der Nutzer erhält mit der neuen Lösung eine zukunftsorientierte Software-Anwendung mit ergonomischer Benutzeroberfläche, die sich auf dem modernsten Stand der Technik befindet. Eine Kommunalverwaltung kann damit effizienter arbeiten und hat einen Überblick über den gesamten Immobilienbestand. Dadurch kann die Immobilienbewirtschaftung gezielt gesteuert werden. Die Leitungsebene

Als innovativer Anbieter von Software Made in Germany haben wir unseren Anwendern im vergangenen Jahr über 100 funktionale Neuerungen im KoLiBRI-System zur Verfügung gestellt. Diese hohe Schlagzahl an Innovationen werden wir beibehalten. Anfang 2017 werden wir eine grundlegend überarbeitete Version der KoLiBRI-Web-App auf den Markt bringen. Diese Lösung kann für Auskunftszwecke aus der Hauptanwendung genutzt werden – und auch für Störungsmeldungen von Hausmeistern via Smartphone. Ein neues Modul für das Ressourcen-Management kommt ebenfalls noch im Januar, im Februar präsentieren wir auf der Frankfurter CAFM-Messe INservFM eine integrierte 3D-Raumansicht.

*Interview: Alexander Schaeff*

### Kurzinfo: Kolibri

Das Unternehmen Kolibri software & systems GmbH ist Branchenspezialist für Grundstücksinformationssysteme und Immobilien-Management in Bauverwaltungen, Hochbau- und Liegenschaftsämtern sowie bei kirchlichen Trägern. Die modularen Software-Anwendungen haben Schnittstellen zu gängigen GIS-Systemen und kommunalen DMS- und Finanzverfahren. Die Lösungen sind Datenbankanwendungen der neuesten Generation und verfügen über anwendungsspezifische Web-Apps.

• [www.kolibri-software.de](http://www.kolibri-software.de)