



Stadt Arnheim: „Informationen über Immobilien führen zur professionellen Unterstützung von Verwaltung und Politik“

Die zentrale Immobilienorganisation der Stadt Arnheim ist für den gewerblichen, technischen und operativen Betrieb aller Immobilienobjekte der Stadt verantwortlich.

Die Situation

Im Jahr 2003 trat mit Einführung einer neuen Kommunalverfassung bei der Stadt Arnheim auch der „Beschluss in Sachen Haushalt und Verantwortung“ in Kraft, in dem der Pflege von kapitalintensiven Anlagen wie Straßen, Kanalisation und Gebäuden besondere Aufmerksamkeit gewidmet wird. Die Gebäudepflege ist ein wesentlicher Bestandteil des Haushaltsplans. Daher ist eine vollständige Kostenaufstellung für einen guten Einblick in die finanzielle Situation der Stadt sehr wichtig.

Der Magistrat entschied sich deshalb für eine Zentralisierung der Immobilienverwaltung. Zudem wurde beschlossen, den entstandenen Instandhaltungsrückstand mithilfe jährlich aufzustellender Wartungspläne aufzuholen. Dies führte 2009 zur Gründung einer zentralen städtischen Immobilienorganisation. Diese wurde jedoch bereits sehr schnell mit der Tatsache konfrontiert, dass es keinen Gesamtüberblick zum Immobilienbestand gab. Informationen zu Eigentum, Verträgen,

Kosten, Erlösen, Zustand und zur Gesamtfläche waren nicht verfügbar oder in verschiedenen Systemen erfasst und oft nicht aktuell. Mit einem Portfolio von 170 Schulen, 128 Sportstätten, 120 gesellschaftlichen Immobilienobjekten und 900 sonstigen Objekten war eine zuverlässige Berichterstattung an die Politik und die Verwaltung unmöglich. Dies hatte die entsprechenden gesetzlichen, finanziellen und rechtlichen Risiken zur Folge.

Die zentrale Immobilienorganisation setzte sich daher 2009 als höchste Priorität die Auswahl, Anschaffung und Einführung eines zentralen Immobilieninformationssystems. Die Wahl fiel auf die Planon CAFM Software aufgrund des guten Preis-Leistungs-Verhältnisses, der Erfahrung im kommunalen Bereich, vor allem aber aufgrund der umfassenden Unterstützung von Immobilien-, Instandhaltungs- und Gebäudemanagementprozessen in einem integrierten System.



Die Lösung

Da die Arbeitsprozesse größtenteils bereits durch die Stadt Arnheim beschrieben waren, war eine schnelle Einführung kein Problem. „Und das ist wichtig“, so Michel Willems, Leitender Immobilienmanager. „Planon ist ein prozessgesteuertes System, sodass Kenntnisse über die Prozesse elementar sind. Wir hatten wenig Zeit und trotzdem sehr hohe Erwartungen.“ Die Planon Software wurde in drei Phasen eingeführt. Zentraler Punkt der ersten Phase war die Erfassung der Basisdaten: die Immobilien (Quadratmeter, Adresse, Baujahr), die betreffenden Personen (Mieter, Nutzer, Auftraggeber) und die Verträge (Miet-, Leasing-, Erbpachtverträge). In der zweiten Phase wurden die wichtigsten Prozesse eingeführt: Mehrjährige Instandhaltungsplanung, Service Desk für Schäden und Fragen, Kundenservice und Projektdurchführung. In der dritten Phase wurden dann die Schnittstellen mit den sonstigen Systemen realisiert, z.B. mit dem Finanzsystem, dem Handelsregister und der IPD Benchmark.

Der Nutzen

„Mit der Planon CAFM Lösung haben wir die Informationen zu unseren Immobilien in unserer Organisation verankert,“ setzt Michel Willems fort. „Wir haben alle Immobilien und die jeweiligen Informationen dazu zentral erfasst und in Portfolios eingeteilt. Wir kennen die Verträge und Budgets und haben Einblick in die zu erwartenden Kosten. Das schafft Transparenz und Übersicht, Vertrauen und die Sicherheit, dass wir alles unter Kontrolle haben.“ Die Immobilienorganisation kann schnell auf Fragen aus der Politik reagieren und verfügt über korrekte Ergebnisse und Analysen. Außerdem sind durch die Entscheidung für Planon alle alten Insellösungen und Excel-Dateien verschwunden. Das senkt nicht nur die Instandhaltungskosten, sondern erhöht auch die Qualität der Prozesse.

Frank Stuivenberg, Functional Application Manager, ergänzt: „Diese Lösung kann ich jedem empfehlen. Es handelt sich um ein stabiles Produkt mit guter Unterstützung durch den Lieferanten. Und außerdem bietet die Planon Software die nötige Flexibilität, um an unsere fortschreitende Erfahrung angepasst werden zu können.“ Die Stadt Arnheim nimmt auch aktiv am Referenzprogramm von Planon teil.

„Wir sind gerne bereit, unsere Erfahrungen mit anderen (potenziellen) Planon Kunden zu teilen. Durch eine gutes Application Management haben wir inzwischen viel eigenes Know How aufgebaut und Erfahrungen gesammelt,“ betont Herr Stuivenberg.

Die Zukunft

Bei der Entscheidung für Planon war die Integration von Immobilienmanagement, Instandhaltung und Gebäudemanagement ein wichtiger Ausgangspunkt. Deshalb ist die Anbindung des internen Facility Managements an das System ein logischer Schritt. An erster Stelle stehen dabei Prozesse wie Reservierungen, Arbeitsplatz- und Inventarmanagement und FM-Dienstleistungen. „Es ist gut, zu sehen, dass Planon seine Produkte kontinuierlich weiter entwickelt,“ so Frank Stuivenberg. „Die neue Planon Sustainability Management Lösung passt perfekt zu unserer Strategie und unseren Anforderungen an ein Energie Monitoring und die Nachhaltigkeit unserer Immobilien. Möglicherweise können wir hiermit sogar der Politik einen Schritt voraus sein.“

DIE STADT ARNHEIM

Arnheim, die Hauptstadt der Provinz Gelderland, ist vor mehr als tausend Jahren als kleiner Weiler entlang des Sint-Jans Baches entstanden. Durch die prächtigen Parks - Sonsbeek, Zijpendaal und Gulden Bodem - erhielt Arnheim den Namen „Parkstadt“. 2012 wurde Arnheim als beste Innenstadt der Niederlande und als grünste Stadt Europas ausgezeichnet.

DIE STADT ARNHEIM - ZAHLEN

- 150.000 Einwohner
- 10.000 Hektar Grundfläche
- 2.060 Objekte in permanenter und 520 Objekte in vorübergehender Verwaltung
- 1.330 registrierte Verträge in der Planon CAFM Software
- Mehr als 1.500 gebäudebezogene Meldungen pro Jahr

