

FM, das; - [Abk. für Facility Management]: bezeichnet die Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen in ihrer Nutzungsphase. Darüber hinaus verfolgt FM einen ganzheitlichen Ansatz und integriert die Nutzungsphase in den Immobilien-Lebenszyklus.

ILM, das; - [Abk. für Immobilien Lebenszyklus Management]: Planung und Steuerung aller Kernprozesse für den Bau und den Betrieb einer Immobilie.

conject^{FM} Software für Facility Management

conject^{FM} ist die praxismgerechte, leistungsstarke und leicht zu bedienende Standardsoftware für alle Bereiche rund um die Immobilien- und Anlagenbewirtschaftung. Die innovative CAFM-Technologie integriert CAD, objektorientierte Datenbanktechnik und natürlich auch Grafik zu einem flexiblen und vor allen Dingen jederzeit anpassbaren Arbeitsmittel.

conject^{FM} ist Teil der conject Software für Immobilien Lebenszyklus Management (ILM) für die Bau- und Immobilienbranche. Alle Beteiligten eines Immobilienprojektes werden hier unternehmens- und branchenübergreifend vernetzt und sämtliche ILM-Kernprozesse internetbasiert unterstützt – von der Entwicklung über die Planung und den Bau bis hin zum Betrieb und der gewerblichen Nutzung.

conject^{FM} dient der aktiven Reduzierung der Kosten im Bereich Gebäudebewirtschaftung und der Schaffung einer sicheren und einheitlichen Arbeitsbasis. Besonders effektiv wird conject^{FM} dort eingesetzt, wo unterschiedlichste Aufgaben der Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Liegenschaften und Objekten an verschiedenen Stellen durchgeführt und wo umfangreiche Mengen an Gebäudedaten anfallen oder benötigt werden. Ergänzt durch mobile Datenbearbeitungsgeräte werden Anwenderkreis und Datensicherheit in vielen FM-Prozessen durch FM-Mobile wesentlich effizienter unterstützt.

conject^{FM} ist ideal für alle Unternehmen und die öffentliche Verwaltung, die ihre Arbeitsabläufe, Effektivität und Wirtschaftlichkeit weiter verbessern wollen.

conjectFM besteht aus einer umfassenden und hochflexiblen Familie von Standardsoftware-Komponenten und mobilen Anwendungen (PDA) für die Aufgabenbereiche infrastrukturelles, technisches und kaufmännisches Facility Management, denen die einzelnen conjectFM Module zugeordnet werden können.

Infrastrukturelles FM

> Flächen- und Raummanagement

Intelligentes grafikunterstütztes Flächeninformationssystem mit bedienerfreundlicher Navigation und umfassenden Auswertungsfunktionen

> Reinigung

Effizientes Controllingwerkzeug zur Bestimmung der Reinigungsqualität und -kosten mit Informationen zu Überstellgrad, Reinigungszyklus, Fenster- und Sonderflächen, Leistungsverzeichnissen und Kostensätzen

> Umzugsplanung & Simulation

Simulation geplanter Umzugsvarianten mit Unterstützung durch Workflow-Funktion und projektorganisierter Bearbeitungsweise

> Sicherheit&Brandschutzmanagement

Normgerechte Darstellung von Flucht- und Rettungsplänen und Kennzeichnung wartungspflichtiger Schutzeinrichtungen

> Schlüsselmanagement

Verwaltung aller Schließkomponenten, Schlüsselbewegungen, Statusveränderungen der Schlüssel sowie Schlüsselbestandsauskunft und Buchungssystem

> Reservierung

Unkomplizierte Buchung von Konferenzräumen und technischen Einrichtungen mittels Web-Unterstützung, mit kalendrischen Reservierungsübersichten

Technisches FM

> Instandhaltung und Störungsmanagement

Systematisches Auftragsmanagement für Störungen, Mängel, Instandsetzungen und geplante Wartungen

> Technische Anlagen

Praxisorientiertes Planungswerkzeug mit strukturierter Abbildung komplexer gebäudetechnischer Anlagen entsprechend VDMA-Vorschriften

> Inventar- und Anlagenmanagement

Verwaltung aller technischer Anlagen und Inventargegenstände mit symbolischer Abbildung in Gebäudeplänen zur Standortdokumentation

> Medizintechnik

Rechtssichere Dokumentation aller Maßnahmen an medizinischen Geräten

> Energiemanagement

Verbraucherbezogene Dokumentation mit grafischen Auswertungsmöglichkeiten

> Gefahrstoff und Entsorgung

Vollständige Dokumentation von Mengen- und Standortveränderungen von Gefahrstoffen sowie deren Entsorgung

> Kommunikation und Netzwerk

Dokumentation und Verwaltung der gesamten DV-/IT-Infrastruktur

Kaufmännisches FM

> Liegenschaftsmanagement

Chronologische Dokumentation der Entwicklung von Liegenschaften, deren Teilungen oder Zusammenlegungen

> Immobilienbewertung

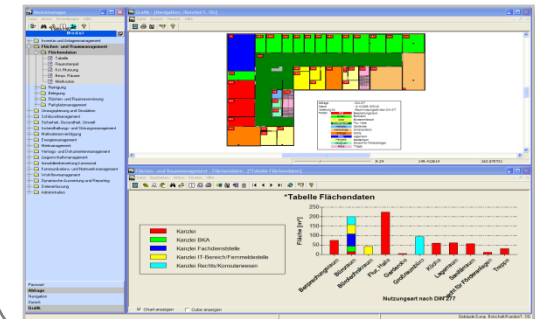
Bewertung von Gebäuden und Grundstücken entsprechend den gesetzeskonformen Verfahren – u. a. als Basis für die NKF-Reform zur effizienten Bewirtschaftung in der öffentlichen Verwaltung

> Gewährleistungsverfolgung

Systematische Erfassung und Verfolgung von Bau- und Abnahmemängeln

> Mietmanagement und Nebenkostenabrechnung

Verwaltung von allen relevanten Mietvertragsdaten als Basis für die Berechnung der Miet- und Nebenkosten mit verursachergerechter Zuweisungsfunktion



conjectFM Highlights

conjectFM ist mehr als nur ein Softwarewerkzeug. Die Unabhängigkeit, conjectFM mit und ohne CAD-System zu betreiben, sorgt für größte Flexibilität beim Aufbau des CAFM-Systems. conjectFM bietet die Möglichkeit, sämtliches vorhandenes Grafikmaterial wie CAD-Pläne, z. B. im Auto-CAD-Format (dwg), oder auf Basis Microstation (dgn), aber auch gescannte Pläne oder Fotos, schnell und unkompliziert in das System zu integrieren. Die **intelligente Verbindung von Grafik und Datenbank** im System sorgt für optimalen Bedienkomfort und exzellente Datenintegrität.

Das eingesetzte Datenbanksystem Oracle bildet den Kern eines jeden conjectFM Systems und sichert dadurch eine **reibungsfreie EDV-Integration**. Spezielle Entwicklungen für Internet und Intranet stellen sicher, dass die Informationsbeschaffung und Visualisierung mit conjectFM auch über weltweit etablierte Kommunikationsstandards einfach durchführbar sind. Das **einzigartige, zukunftsichere Bedienkonzept** ermöglicht Anwendern schnellstmöglichen Zugang zu ihrem CAFM-System - ob reine Informationsbeschaffung, das Erzeugen von Auswertungen, Anfragen und Reports oder das Erweitern und Anpassen des gesamten Systems. Zusätzlich bilden die zahlreichen und einfach zu bedienenden mobilen Anwendungen die Möglichkeit, sowohl interne als auch externe Anwender schnell und flexibel in die FM-Prozesse einzubinden.

Highlights conjectFM infrastrukturell

Die flexible Definition der **offenen Datenstrukturen** ermöglicht eine freie Gestaltung von Datenumfang und Datentiefe. Durch die Nutzung verschiedener **Grafikformate** ist der Informationsabruf im gesamten System mit geringem Aufwand einzurichten. Aufbauend auf das grafisch unterstützte Flächenmanagement sind alle raumbezogenen Informationen einheitlich in der Bedienung und Auswertung. Integrierte **Reportgeneratoren** ermöglichen es, eigenständige Auswertungen auf alle Objekt- und Workflowdaten zu definieren und mittels **OLAP-Technologie** zusätzlich in Listen- und Grafikform auszuwerten. Hinterlegte, zum Teil vor- und selbstdefinierte **Kataloge** erleichtern und vereinfachen die Datenpflege und vermeiden Fehleingaben. Revierplanungen und Unterstützungen bei Ausschreibungen erweitern den Einsatzbereich des Systems. Bestandsänderungen können einfach und schnell durch Drag & Drop oder selektive Veränderungen von Attributwerten durchgeführt werden.

Highlights conjectFM technisch

Die Werterhaltung wird mit einem durchgängigen **Meldeerfassungs- und Auftragsbearbeitungssystem** sowohl für den Eigentümer/Betreiber als auch für den Fremddienstleister unterstützt. Web-Portale und die alternative Auftragsbearbeitung mittels mobiler Endgeräte sichern eine hohe Datenintegrität, vermeiden Medienbrüche und beschleunigen den gesamten Bearbeitungsprozess für Instandhaltung und Wartungsmaßnahmen erheblich. Durch den konsequenten Einsatz der **Internet-Technologie** kann internes und externes Einsatzpersonal über das gleiche System mit identischen Datenpflegemasken die Auftragsbearbeitung dokumentieren. Materialverbräuche werden über die integrierte **Lagerverwaltung** verbucht. Auftragsübersichten und Wartungskalender ermöglichen eine **bedarfsgerechte Einsatzplanung** der verfügbaren Mitarbeiterkapazitäten. Selbst die Abbildung hochkomplexer technischer Anlagen und deren Wartungsstufen werden normgerecht durch das Datenmodell sicher abgebildet.

Highlights conjectFM kaufmännisch

Verursachergerechte Kostenzuordnung aller mit der Immobiliennutzung verbundenen, fixen und variablen Kosten prägt dieses Modulpaket - als Basis für den wirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Fläche. Hierzu werden, ausgehend von den Nutzungsverträgen, alle kostenrelevanten Daten erfasst und den jeweiligen Nutzern zugeordnet. Die **Berücksichtigung der Kostenverteilung** entsprechend der **BetrKV** (Betriebskostenverordnung) bei Mietverhältnissen als auch flächenbezogene, pauschalierte Kostenverteilungen werden unterstützt. Das integrierte Vertragsmodul bildet zum einen die Vereinbarungen zwischen Anbieter und Nutzer (**Mietverträge**) ab als auch die zwischen Nutzer und Lieferant/Dienstleister (**Wartungsverträge**).

Für Kunden der **Öffentlichen Hand** wird das System um die Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung und der Immobilienbewertung nach den Ertragswert-, Sachwert-Vergleichswertverfahren vervollständigt.

Implementierung von conjectFM

Auch conjectFM ist modular aufgebaut – es gibt, je nach Kundenwunsch, **Basispakete** für die Aufgabenschwerpunkte „Flächen und Raummanagement“ oder „Instandhaltung & Störungsmanagement“. Mit dem **Enterprise-Paket** werden die Aufgaben für alle flächen- und auftragsbezogenen Aufgaben abgebildet. Branchenbezogene Module runden bei Bedarf als Expertenmodul die Funktionalität ab.

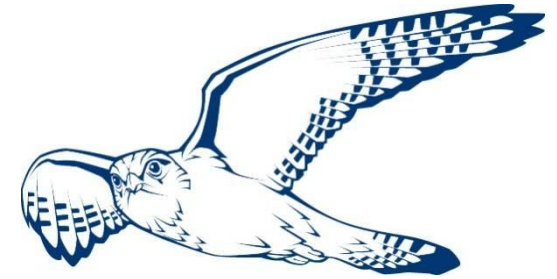
Die Einführung von conjectFM wird durch zielorientierte **Beratungs- und Schulungsdienstleistung** unterstützt. Ziel ist stets, die Produktivität des Systems zeitnah herzustellen. Bereits im **Grundpaket** übernehmen wir beispielhaft Kundendaten in die Datenbank und führen hierfür die Visualisierung durch. Die Anpassung der Standardberichte und die Parametrierung der Abläufe an die kundenspezifischen Prozesse erfolgt nach einer eingehenden Prozessanalyse. Durch die Bereitstellung und Schulung von Datenübernahmetools wird der Kunde in die Lage versetzt, einen vorhandenen Daten- und Zeichnungsbestand in das System zu übernehmen und optimal zu nutzen. Die **datentechnische Integration** in eine vorhandene GLT- und ERP-Systemlandschaft wird durch Kopplungsmodule hergestellt.

conjectFM im Einsatz

Hugo Boss Metzingen, E.ON Düsseldorf, BP Bochum, Stulz Hamburg, Deutscher Bundestag, Stadt Wuppertal, Mülheim, Bremerhaven, RWTH Aachen, Universität Göttingen, Süddeutscher Verlag München, TÜV Süddeutschland, SMS Demag Düsseldorf, Daimler Chrysler Bank Stuttgart, T-Mobile Bonn, MAN München, NDR Hamburg, Vattenfall Hamburg, Debitel Stuttgart, Schweizer Nationalbank Zürich, Sanofi Aventis, Festo, TÜV Süd u.v.m.

Erfolgreich mit conject

conject unterstützt weltweit die Bau- und Immobilienwirtschaft durch Software und Service für das Immobilien Lebenszyklus Management (ILM). Unsere Lösung ist umfassend und internetbasiert. Sie schließt alle Phasen des Immobilien Lebenszyklus ein – vom Planen und Realisieren bis hin zum Betreiben und Vermarkten. Wir verhelfen allen Beteiligten unternehmensübergreifend zu mehr Transparenz, Organisationsexzellenz und Nachhaltigkeit. Schon heute arbeiten über **3.000 Unternehmen** und mehr als **60.000 Anwender** erfolgreich mit conject – darunter **60 Prozent der DAX 30-Unternehmen**. Mit Hauptsitz in München ist conject weiterhin in Duisburg, Dresden, St. Petersburg, Den Haag, Boston, Wien und Dubai vertreten.



conject AG

Philosophenweg 31-33
47051 Duisburg

Telefon: +49 (0) 203 9414.0
Telefax: +49 (0) 203 9414.555

kontakt@conject.com
www.conject.com