



נתונים סטטיסטיים חשובים

ארגון:

חברת Great American Insurance Company

אתר:

סינסינטי, אוהיו

עובדות על המתקנים:

5,000 עובדים, 1.8 מיליון רגל מרובע של שטחים בחכירה, הכוללים 133 חוזי חכירה ב-100 מבנים המצויים בעיקר בארצות הברית.

יישומי Archibus:

ניהול שטחים, תמיכת AutoCAD עם אפשרויות תכנון, ניהול מרכזי מבוסס-אינטרנט, תכנון על אסטרטגי, תקשוב וכבלים, ניהול מקרקעין וחכירה

יישומי צד שלישי:

Autodesk AutoCAD®, PeopleSoft®, Yardi® Systems

סיבות ליישום:

המגבלות של אקסל ומערכות מבוססות-Access למעקב אחר הקצאת וניצול שטחים. צורך בשילוב טוב יותר עם AutoCAD. ניתוח קל יותר של נתוני שטחים פנויים/חכירה.

תועלות שהושגו:

חיסכון של 417,000 דולר בשנה הראשונה כתוצאה מהקצאת שטחים טובה יותר ואיחוד שטחים שכורים. שילוב חזק עם שרטוטי AutoCAD. יכולות חיפוש כוח אדם משופרות, מיפוי מתקדם, ניהול שלם יותר של מלאי ציוד תקשוב.

תכניות לשימוש עתידי:

מעקב אחר נכסים

שותף עסקי:

GBBN

אתר אינטרנט:

www.gaic.com

חברת Great American Insurance Company: פרמיה לניהול שטחים מוצלח

חברת Great American Insurance Company שנוסדה בשם German American Insurance Company בשנת 1872 בסינסינטי, אוהיו הנה אחת מ-20 חברות הביטוח המובילות בארצות הברית המתמקדת בגמלאות, ביטוחי חיים, ביטוחי בריאות משלימים ומוצרי ביטוח ייחודיים.

לאחרונה, הוסיפה מחלקת הנכסים שלה התמחות נוספת לרשימת השיטות העסקיות החדשניות של החברה: ניהול שטחים חדשני ומתקדם ביותר.

עם 5,000 עובדים - 1.8 מיליון רגל מרובע בחכירה, הכוללים 133 חוזי חכירה ב-100 מבנים בעיקר בארצות הברית, עד לפני מספר שנים היו לחברה יותר שטחים מידע על השימוש שנעשה בהם. החברה הבינה כי ניהול ושימוש נכונים מבחינת שיקולי עלות-תועלת של נכסיה - קל וחומר השילוב הקל עם מערכת AutoCAD שלהם - היה מעבר ליכולותיה של התוכנה שהחברה השתמשה בה.

החיפוש אחר פתרון ניהול שטחים הוביל בסופו של דבר את החברה אל Archibus. והניב חיסכון כספי ניכר.

להתקדם מהאקסל

פעולות ניהול השטחים של החברה היו מוגבלות על ידי שיטת חישוב לפי מספר האנשים המצויים בכל שטח (People On Board - POB) לחיובים על מבנים שנעשה בה שימוש עד 1997, אומר ג'פרי פול, מנהל נכסי המקרקעין של החברה. החיסרון של השיטה היה שהחיובים על שטחים הוקצו על פי ספירת אנשים ולא חושבו על פי השימוש בפועל של הקבוצה בשטח הנתון. אם הקבוצה כללה פחות האנשים או יצאה מהאתר בכלל, ניתן היה להעביר את עלויות השטח לקבוצות הנותרות.

המעקב אחר הקצאת שטחים ועלויות, ביחד עם כוח אדם, הפך למאתגר עוד יותר לאור קצב אובדן הלקוחות שנתי של 26% של החברה, ואי היכולת של מחלקת משאבי האנוש במהלך אותה תקופה לבצע ספירות של אנשים בזמן אמת או לאסוף מידע על יחידים לפי אתרים.

מערכת POB גם לא תוכננה לקחת בחשבון את ניצול השטחים, וכך החברה לא יכלה לדעת באיזו מידה נכסי מקרקעין שונים הכילו תיקים, ציוד ופריטים אחרים.

לאחר מערכת POB באו מספר שנים של שימוש בגיליונות אלקטרוניים של אקסל לחישוב נתוני הקצאת שטחים שנכללו בשרטוטי AutoCAD.

אך הגיליונות האלקטרוניים התגלו כארוכים מידי וקשים לשימוש. המצב הסתבר עוד יותר על ידי הוספת מסד הנתונים Access של מיקרוסופט לחישוב הקצאות דמי שכירות על פי שרטוטי AutoCAD. למעשה, מערכת Access הצריכה הזנה ידנית כפולה של נתונים במסד הנתונים ובמערכת AutoCAD. למרות שהמערכת השיגה לחברה את רמת הדיוק הרצויה, היא עדיין לא סיפקה את רמת השילוב הדרושה בין מסד הנתונים לבין שרטוטי AutoCAD של החברה.

לזיהוי שטחים פנויים, שיפור ההקצאות ומניעת המכשול של הזנת נתונים ידנית, פנתה החברה אל פתרון ניהול השטחים של Archibus, בעזרת השותף העסקי שלה GBBN, ליצירת פתרון מרכזי מבוסס-אינטרנט של Archibus.

הפתרון המוביל בעולם
לניהול נכסים, תשתיות
ומתקנים



"בחנו יישום אחר אבל רק מערכת Archibus יכולה להשתלב היטב עם ה-AutoCad שלנו כך שהקישור והעיבוד של המידע היה קל - ומבנה הפלטפורמה הפתוחה מצא חן בעינינו", נזכר פול. "כולנו לעשות כרצוננו עמה כפי שסופקה או עם מספר התאמות קלות".

פתרון ניהול השטחים של Archibus נכנס לפעולה בתוך שלושה חודשים בשלושה מבנים מרכזיים של החברה בסינסינטי. הפתרון תמך במעבר של החברה מהגדרות תצורה של קבוצות שטחים לשטחי חדרים יחידים המקושרים אל מידע על תפוסה ששיפר במידה רבה את ניהול השטחים ואת האיסוף והשילוב של נתוני חכירה, שכירות, הקצאת/ניצול שטחי עבודה ונתונים אחרים.

חיפוש טוב יותר, יצירת מפות חכמות

חיפוש כוח האדם הדינאמי של Archibus, תכונה המקושרת אל תוכניות של קומות המבנים, הנה עוד תוספת לארגז הכלים של Archibus המאפשר לחברה לראשונה לערוך חיפוש עובדים לפי מחלקה, מיקום במבנה, שם, מספר קומה ומיקוד. החברה יכולה כעת למצוא את המידע הדרוש לה לתשתית תקשוב בעת תכנון מעברים או משימות אחרות, לרבות הסוג והמיקום של 5,000 שקעים, טלפונים ומחברי נתונים.

Archibus אף שילבה מגוון רחב של תכונות מיפוי המהוות תפריט של אפשרויות גלילה הכולל מתצוגות גלובאליות של אתרי החברה ועד לפירוט ברמת תכנית הקומה.

חיסכון שנתי: מעל 400,000 דולר

יישום Archibus אפשר לחברה לזהות את השטחים הפנויים ולממש את הסיום המוקדם של חוזי חכירה כדי לאחד את שטחי העבודה ולהקטין את תשלומי דמי השכירות. וחשוב באותה מידה, החברה יכלה גם להימנע מפתיחת משרדים חדשים שלא לצורך.

יתרה מזו, Archibus העניקה לחברה את היכולת לחקור נתוני שטחים קיימים כדי לתכנן יוזמות עתידיות לגבי שטחיה. יכולת זו מלאה תפקיד מרכזי בכך שסייעה לחברה לחסוך 417,000 דולר בשנתו הראשונה של יישום הפתרון.

אך Archibus סיפקה גם יכולות אחרות. חיובי דמי שכירות בהווה ובעבר, לדוגמה, ניתן לחפש כיום ביתר קלות לצד השטח ברגל מרובע ותנאי החכירה הקשורים. Archibus מציגה גם תכניות של קומות עם מחלקות מוצללות לזיהוי ידידותי יותר למשתמש. ההעברה האוטומטית של נתוני הקצאת שטחים למחלקת החשבונאות של החברה שיפרה את הפיקוח על ההוצאות, וכך גם היכולת לספק נתונים מספריים על הקצאות עובדים לשטחים שאינם שכורים.

אפשרויות המיפוי החדשות של החברה עושות יותר מאשר להציג תמונה ברורה של נכסיה הרבים. המפה החשובה מכל לחברה היא מפת הדרכים הטכנולוגית של Archibus המגדירה נתיב לשיפור הניהול החכם של שטחים, תשתיות ומתקנים.

