

Gebäude-Management

Mannheim digitalisiert

[30.09.2011] Um Immobilien effizient managen zu können, muss die Stadt Mannheim ihre CAFM-Software zunächst mit aktuellen Daten zu Flächen und Gebäuden bestücken. Mit der Vermessung und Digitalisierung der städtischen Objekte wurde ein Dienstleister beauftragt.

Die Stadt Mannheim hat es sich zum Ziel gesetzt, zur modernsten Verwaltung Deutschlands zu werden und ist hierfür auch im Bereich Immobilien-Management gut aufgestellt. Dieses stützt sich auf professionelle Software, in welche die Stadt Mannheim aktuell CAD-Pläne der kommunalen Liegenschaften flächendeckend einpflegt. „Schon seit Mitte der 1990er-Jahre haben wir computergestützt Immobilien betreut“, erklärt Michael Schulze, bei der Stadt Mannheim zuständig für Gebäude- und Energie-Management. Heute nutzt die Stadt dafür die Lösung visual FM der Firma Loy & Hutz. Die CAFM-Software kam in Mannheim auf Umwegen ins Haus: „Ursprünglich haben wir das Programm zur Überprüfung der Messtechnik eingeführt, aber nach und nach erkannt, dass wir damit viel mehr machen können – und wollen“, so Schulze. Es folgte die Erweiterung um das Modul Store, mit dem die Lagerhaltung der Fachbereiche Hoch- und Tiefbau in das System integriert wurde. Zudem entschloss sich der Fachbereich, auch Personaleinsatzplanung, Kostenabrechnung und Auftragsmanagement über visual FM abzuwickeln. Für Immobilien wird die Anwendung dagegen erst seit rund einem Jahr genutzt. Hintergrund war die Zusammenlegung der Fachbereiche Hochbau und Liegenschaftsamt zum neuen Fachbereich Immobilien-Management. Dessen neue Leiterin, Silke Ruppenthal, stellte gleich nach ihrem Amtsantritt die entscheidende Frage: Welche Gebäude gibt es und welche Flächen sind darin jeweils zu verwalten? Natürlich gab es ungefähre Werte, aber für ein effizientes Management ist das zu wenig. Es bestand also Handlungsbedarf.

#titel+Aktuelle und exakte Daten #titel-

Da mit visual FM bereits eine leistungsfähige CAFM-Software im Haus war und sich die Mitarbeiter mit ihr gut auskannten, mussten insbesondere schnell und kostengünstig aktualisierte Daten in das System eingepflegt werden. „Wir benötigen vor allem Flächenmaße und CAD-Pläne, da wir diese leicht an sich ändernde Gegebenheiten anpassen können und der Datenbestand stets den aktuellen Stand widerspiegelt“, sagt Ruppenthal. Die Überlegung, vorhandene Pläne durch technische Zeichner digitalisieren zu lassen, verwarfen die Verantwortlichen schnell und beauftragten stattdessen die Firma Fesa-Aufmaß, einen Spezialisten für digitale Bestandsdatenerfassung. Das Unternehmen bietet Dienstleistungen rund um die digitale Dokumentation von Liegenschaften und Gebäuden an. „Die Leistung ist kaum teurer als die manuelle Digitalisierung bestehender Pläne. Fesa hat aber den Vorteil, dass sie den Ist-Zustand dokumentieren, sodass wir anschließend mit aktuellen und exakten Daten arbeiten können“, erläutert Michael Schulze von der Stadt Mannheim die Entscheidung.

#titel+Pilotmessung zeigt freie Flächen #titel-

Das Ergebnis einer Pilotmessung zeigte, dass über fünf Gebäude gerechnet rund 15 Prozent mehr Fläche zur Verfügung stand, als bisher ausgewiesen war. Den Piloten hatte die Stadt Mannheim mit strategischen Hintergedanken in Auftrag gegeben. So wollten die Verantwortlichen unter anderem unterschiedliche Gebäudetypen und -anforderungen testen und herausfinden, welche Daten und welche Datentiefe die

Stadt tatsächlich benötigt und auch langfristig handhaben kann. Für die Pilotmessung wurden zwei Bürgerdienste, eine Feuerwache als Gebäude mit technischer Einrichtung und großer Flächendynamik sowie zwei Kindergärten, ausgewählt, von denen einer eine anspruchsvolle Architektur mit runden Gebäudeteilen aufweist. „Während bei der Feuerwehr und den Kindergärten die reine Fläche mit ihren Bodenbelägen sowie Fenster und Türen aufgenommen wurde, haben wir bei den Bürogebäuden auch wichtige Elemente der technischen Ausstattung erfassen lassen, etwa Lichtschalter, Steck- und Netzwerkdosen sowie Lampen“, beschreibt Silke Ruppenthal das Anforderungsprofil. Schnell war klar, dass diese hohe Informationsdichte mit dem verfügbaren Personal der Stadt langfristig nicht aktuell gehalten werden kann. Der Fokus für weitere Arbeiten liegt somit auf den für Nutzung, Vermietung und Reinigung relevanten Daten.

„Bis Ende dieses Jahres würden wir gerne noch 120 bis 140 Objekte vermessen lassen, die nach unserer Schätzung rund 180.000 Quadratmeter Fläche haben“, meint Ruppenthal. Ende 2012 sollen dann alle rund 400 Objekte in städtischem Besitz digital dokumentiert sein. Das ist wichtig, weil die Stadt ihre Immobilienverwaltung weiter umbauen wird. „Es wird perspektivisch ein Mieter-Vermieter-Modell geben, in dessen Kontext wir den nutzenden Fachbereichen und Ämtern dann entsprechende Nebenkosten-, Energie- und Miet-Abrechnungen zuordnen müssen. Hierfür schaffen wir jetzt die Grundlage“, meint Silke Ruppenthal.

#titel+Einsatzumfang wird erweitert #titel-

Parallel dazu wird derzeit der Einsatzumfang von visual FM erweitert. Eines der momentan drei Projekte ist die Zeiterfassung für alle Mitarbeiter des Fachbereichs Immobilien-Management mit rund 200 Personen. Die zweite Aufgabe unter der Überschrift „Reinigung“ beinhaltet, das gesamte Immobilien-Portfolio der Stadt Mannheim inklusive der von einer Tochtergesellschaft verwalteten Schulen entsprechend zu dokumentieren und die notwendigen Objektdaten im System verfügbar zu machen. Drittens arbeitet die Stadt am Aufbau einer zentralen Störungsannahme. Ihr Front Office wird künftig sämtliche Meldungen zu Störungen und Defekten im städtischen Bereich entgegennehmen, an die zuständigen Mitarbeiter verteilen, die Nachverfolgung betreiben und den Auftraggebern den Abschluss einer Arbeit melden. Die Störungsannahme mit ihren zentralen Telefon- und Fax-Nummern wird allen Mitarbeitern und Bürgern der Stadt zur Verfügung stehen. Damit läuft praktisch jede Störungsmeldung – von der kaputten Glühlampe im Kindergarten über den defekten Kopierer im Rathaus bis hin zum demolierten Verkehrsschild am Bahnhof – über diesen Kanal. „Insgesamt sind wir erfreulich schnell an einen Punkt gelangt, an dem wir die produktive Arbeit beginnen können“, fasst Silke Ruppenthal den bisherigen Stand zusammen. Den zukünftigen Aufgaben sieht sie gelassen entgegen: „Vom technischen Unterbau her sind wir gut aufgestellt.“

()

Stichwörter: Facility Management, Loy & Hutz, Fesa-Aufmaß, Gebäude-Management