Facility Management

Angemessen digitalisieren

[28.10.2022] Bei der Digitalisierung von Gebäude-Management-Prozessen spielt CAFM-Software lediglich eine unterstützende Rolle. Erst mit zielgerichtet erfassten und aufbereiteten Datenbeständen wird sie zu einem erfolgreich einsetzbaren CAFM-System.

Stetig steigen die Anforderungen an die öffentliche Verwaltung hierzulande, allseits wird ihre Modernisierung gefordert. Erreichen lässt sich die nur durch eine konsequente Digitalisierung von Informationen, Datenbeständen und Arbeitsprozessen. Der Gesetzgeber hat diese Erkenntnis mit der Grundlegung entsprechender Voraussetzungen wie dem E-Government-Gesetz oder dem Onlinezugangsgesetz (OZG) bekräftigt. Dass der Fahrplan dann durch weltweite Ereignisse wie die Corona-Pandemie, Klimakrise und gesetzlich geregelte Folgeschritte noch befeuert wurde, hat dem zeitlichen Handlungsspielraum die Daumenschrauben zusätzlich angezogen.
Etliche Kommunen haben bereits mit viel Engagement und Weitsicht, unter anderem durch die Schaffung entsprechend designierter Stellen und/oder mit externer Unterstützung, erste Transformationsprozesse sowohl angestoßen als auch vorangetrieben. Neben dem Hauptziel, Verwaltungsvorgänge zu straffen und Serviceleistungen für Bürger und Unternehmen zu optimieren, gilt es allerdings auch, eine Kernaufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge nicht aus dem Blick zu verlieren: die betriebssichere Bereitstellung und effiziente Verwaltung einer öffentlichen Gebäude- und Anlageninfrastruktur.

Erfassungsaufwand nicht unterschätzen

Da mit der Einführung eines speziell auf diese Zwecke ausgerichteten Computer-Aided-Facility--Management (CAFM)-Systems per se Digitalisierungsprozesse einhergehen, richtet sich der Fokus früher oder später auf den letztgenannten Baustein des erfolgsbestimmenden Dreigestirns User – Software – Inhalte. Dass eine Software für das Gebäude- und Anlagen-Management mit einer Vielzahl an Daten und Informationen umgehen können muss, ist ihr inhärent. Unbekannt sind vielen Nutzerinnen und Nutzern zu Beginn eines CAFM-Projekts indes die erforderliche Quantität wie auch die notwendige Qualität der zu berücksichtigenden Datenbestände. Aus zahllosen Gesprächen, Workshops, initialen Systemeinführungen und abgeschlossenen Systemwechseln haben sich Leitsätze herauskristallisiert, welche den verantwortlichen Akteuren als Orientierungshilfe dienen können.
So sollten Daten, die nicht aktuell gehalten werden können, gar nicht erst erfasst oder übertragen werden. Die Erfassung von Datenbeständen, bestehend aus Identifizierung/Klassifizierung, Dokumentation und Übertragung/Implementierung, ist nämlich mit einem nicht zu unterschätzenden Aufwand verbunden, welcher entweder zeitlich (bei eigener Durchführung) oder monetär (bei externer Beauftragung) zu Buche schlägt. Es gilt also abzuwägen, welcher Umfang für einen erfolgreichen digitalen Einsatz tatsächlich notwendig ist. Eine CAFM-Software kann durch die schiere Darstellungsmöglichkeit zu einer überenthusiastischen Datenerfassung verleiten. Doch spätestens wenn die ersten Anwender wegen ausgebliebener Aktualisierung mit veralteten Datenbeständen konfrontiert werden, entsteht bei ihnen Verunsicherung. Bei erneutem Auftreten folgt Frust und schlussendlich eine projektgefährdende Resignation.

Maximum an positivem Output generieren

Es sollte zudem der kleinste gemeinsame Nenner an notwendigem Datenumfang und Detailgrad identifiziert werden. Jedes CAFM-Projekt gestaltet sich anders. Zwar stehen Kommunen vor vergleichbaren Herausforderungen und haben ähnliche bis identische Probleme und Aufgaben zu bewältigen. Dennoch ist jedes Vorhaben maßgeblich von den involvierten Akteuren und deren Projektfahrplan abhängig. Diesen gilt es zu verstehen und gegebenenfalls unter begleitender externer Expertise umzusetzen.
So stellen etwa Flächen einen zentralen Informationsfaktor im Facility Management dar. Allerdings benötigt beispielsweise Fachbereich A die zu reinigenden Flächen für das Leistungsverzeichnis einer Reinigungsausschreibung und zusätzlich die vermieteten Wohnflächen zur Betriebs- und Nebenkostenabrechnung. Fachbereich B braucht hingegen eine Massenflächenermittlung für die Sanierung bestimmter kompromittierter Belagsarten in Schulgebäuden, während Fachbereich C die beheizten Nettoraumflächen zur Teilenergiekennwertbildung innerhalb der Verwaltungsgebäude braucht. Die Antwort auf sämtliche Fragen liefert eine Kombination aus den drei Erfassungskriterien Fläche, Belag und Raumnutzungsart in Verbindung mit den unterstützenden Funktionen einer zielgerichtet modularen CAFM-Anwendung. Eine separate Erfassung für jeden Einzelvorgang ist dann nicht nötig.
Nicht nur Gebäude folgen dem Lebenszyklusprinzip, eine CAFM-Anwendung tut dies ebenso. Eine projektbegleitende Kommunikation zwischen Kommune und CAFM-Dienstleister kann bereits in der Einrichtungsphase dafür sorgen, dass ein vergleichsweise geringer Erfassungsumfang ein Maximum an positivem Output generiert.

Maßvoller und zielgerichteter Technologieeinsatz

So profitiert beispielsweise ein nachgelagertes Energie-Management-System sehr stark von einer zielgerichteten, initialen Objektdatenerfassung. Selbst lapidare Angaben wie die Postleitzahl oder die Zuordnung zu einer Gebäudekategorie können, neben der bereits erwähnten Flächenerfassung, dafür sorgen, dass witterungsbereinigte und typrelevante Energiekennwerte ohne nachträgliche Mehraufwände generiert werden können.
Moderne Erfassungstechnologien wie UAV oder 3D-Laser lassen selbst gegenwärtig noch gängige Werkzeuge und Methoden wie aus der Steinzeit erscheinen. Der mögliche Detailgrad bei Erfassung und Darstellung ist zum Teil atemberaubend. Nichtsdestotrotz sollten auch hier die bereits genannten Prämissen bei der Erfassung gelten. Zudem sollte der technologische Einsatz zielgerichtet und maßvoll gewählt werden, da bei allem Erfassungskomfort der nachgelagerte Aufbereitungsaufwand – und damit abermals eine Kostenkomponente – nicht zu unterschätzen ist. BIM-konforme 3D-Bestandsmodelle können etwa für große und unterhaltungsintensive Gebäude ein gewerkübergreifendes und perspektivisch aufwandeinsparendes Format darstellen, wären aber wahrscheinlich in vielen Fällen zur funktionalen Darstellung von Kleinobjekten überdimensioniert.

Unreflektierte Massendatenübernahme vermeiden

Werden Daten nicht neu erfasst, sondern aus einer bestehenden Datenquelle übernommen, etwa bei einem Systemwechsel oder bei einer historisch zurückliegenden Bestandserfassung, gilt es, eine unreflektierte Massendatenübernahme zu vermeiden. Wenn weder die Frage nach dem Aktualitätsgehalt noch nach dem ursprünglichen Erfassungszweck beantwortet werden kann, ist eine generelle Übernahme zumindest kritisch zu hinterfragen. Denn nicht sämtliche Daten sind erhaltenswert oder sollten unreflektiert weiterverwendet werden.
Als Fazit lässt sich festhalten, dass eine CAFM-Software nur eine unterstützende Rolle bei der Digitalisierung von Gebäude-Management-Prozessen spielt. Erst mit angemessenen, weil zielgerichtet erfassten und aufbereiteten Datenbeständen wird diese zu einem guten und erfolgreich einsetzbaren

CAFM-System.

()

Dieser Beitrag ist in der Ausgabe Oktober 2022 von Kommune21 erschienen. Hier können Sie ein Exemplar bestellen oder die Zeitschrift abonnieren.

Stichwörter: Facility Management, CAFM, Communal-FM