

Facility Management

Daten warten

[11.12.2024] Bei der zyklischen Gebäudeinstandhaltung sollten Digitalisierungsprozesse als integraler Bestandteil begriffen werden. Die erhobenen Daten sollten dabei ebenso einer Wartung unterzogen werden wie die Bestandteile der Gebäude.

Auf kommunaler Ebene hat sich für ein planungs- und baubegleitendes Facility Management bisher keine Arbeitsmethodik durchgängig etabliert. Dabei wirkt es sich vorteilhaft auf die ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit von Gebäuden aus. Erleichternd kommt hinzu, dass auf Bundesebene bereits Arbeitshilfen und Umsetzungsstrategien zum Building Information Modeling (BIM) für Bundesbauten auf Basis eines Masterplans beschrieben wurden. Viele Kommunen sind mit der Unterhaltung von Bestandsgebäuden jedoch erst dann konfrontiert, wenn es um deren Nutzungs- und Betriebsphase geht.

Im Gesamtlebenszyklus einer Immobilie erfahren während der Nutzungsphase die Faktoren Dauer und Kosten die größte Aufmerksamkeit. Einer vorausgehenden zieloptimierten Planung sollten vor allem Sicherheit, Qualität und Wirtschaftlichkeit zugrunde liegen. Lassen sich diese drei Kriterien nicht unmittelbar beeinflussen, rücken Herausforderungen in den Fokus, die sich aus den rechtlichen Anforderungen der Betreiberverantwortung und aus der Optimierung von Betrieb sowie Instandhaltung der baulichen Anlagen ergeben. Ohne informationstechnische Unterstützung lassen sich diese Herausforderungen nur schwer – wenn überhaupt – bewältigen.

Informationstechnischen Ausgangspunkt schaffen

Die dafür erforderlichen Werkzeuge stehen bereits zur Verfügung und sind erprobt. Hierzu zählen kollaborative Prozesse in standardisierter Methodik (BIM) und zweck- sowie zielgruppenfokussierte Spezialanwendungen wie etwa Computer-Aided-Facility-Management(CAFM)-Systeme. Um die anwenderbezogene Unterstützung und die Stärken in der vernetzenden Informationsbereitstellung dieser Verfahren zur Geltung zu bringen, müssen allerdings zunächst die Grundlagen hierfür geschaffen werden. Es ist also unumgänglich, einen zweckmäßigen informationstechnischen Ausgangszustand zu schaffen. Insbesondere bei Neubauten können die projektbeteiligten Akteure und Fachplaner diesen innerhalb der Planungsphase mithilfe einer gemeinsam genutzten Plattform aufbauen. Dadurch kann beim Übergang in die Nutzungsphase des Bauwerks ein (Teil-)Übertrag dieser Daten in eine weiterführende Software erfolgen (BIM to CAFM).

Im Vergleich zu Neubauten erfordert die Mehrheit der kommunalen Bestandsgebäude eine Digitalisierung, die von einer bereits begonnenen Nutzungsphase ausgeht. Ab der Implementierung/Übertragung der Datenbestände in ein CAFM-System gilt es, nicht nur die allgemeine bauliche Technik instand zu halten, sondern auch den belastbar verwendbaren Informationsgehalt stetig zu aktualisieren. Denn wird ein Bauteil oder eine technische Anlage keiner regelmäßigen Wartung unterzogen, ist ein vorzeitiger Abbau des jeweiligen Abnutzungsvorrats und der sich daraus ergebende Ausfall vorprogrammiert.

Digitale Abbildung aktuell halten

Eine langfristige Nutzungszeit ergibt sich nur aus wiederholten Inspektionen (Feststellung und Beurteilung des Ist-Zustands) und Wartungen (Maßnahmen zur Verzögerung des Abbaus des vorhandenen Abnutzungsvorrats) sowie gegebenenfalls bedarfsgerechten Instandsetzungen (Wiederherstellung des Soll-Zustands). Ebenso erhöht sich die Diskrepanz zwischen der Realität und ihrer digitalen Abbildung, wenn diese nicht einer periodischen Prüfung des Aktualitätsgehalts unterzogen werden. Andernfalls verfällt der Nutzen der digitalen Abbildung bis zur Unbrauchbarkeit. Das Pflegen der regelmäßigen Datenvorgänge entspricht somit den Wartungen, bedarfsgerechte Datenanreicherungen wie etwa im Zuge von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen kommt der Stellenwert von Instandsetzungen zu.

Ein unter Sicherheitsaspekten relevanteres, aber durchaus vergleichbares Thema wäre etwa die geregelte Überprüfung von Flucht- und Rettungsplänen in einem Zeitraum von zwei Jahren. Da diese in einem engen Verhältnis zu den Plan- und Datenbeständen stehen, sendet eine solche Kontrolle Impulse für daran anschließende Aktualisierungsvorgänge. Eine entsprechende Instandhaltung wirkt sowohl Sicherheitsrisiken als auch einer Ressourcenverschwendung entgegen und erhält den Wert von Gebäuden, Anlagen, aber auch von Informationen. Der zyklische Charakter dieser Wartungen gewährleistet zudem Planbarkeit.

Passgenaue Mittelplanung

Der letzte Punkt ist vor allem deshalb hervorzuheben, da die Instandhaltungsverantwortlichen Personen jedes Jahr mit der Frage konfrontiert sind, welche Mittel im anstehenden Haushalt für die Wartung angesetzt werden müssen. Selbstverständlich sollte dabei sein, dass die betriebsbegleitende Digitalisierung und deren Aktualisierung keine unabhängigen Kostenpositionen bilden, sondern genau wie die baulich-technische Instandhaltung direkt den jeweiligen Gebäuden und deren Nutzungskosten zuzuordnen und entsprechend bei der Mittelanmeldung zu berücksichtigen sind.

In Zeiten fortschreitender Digitalisierung sind reine baulich-technische Instandhaltungsmaßnahmen bei der Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden nicht mehr ausreichend. Die begleitende informationstechnische Instandhaltung der objektbeschreibenden Datenbestände muss dem gleichen Prinzip folgen: einer zyklischen Inspektion/Prüfung, der regelmäßigen Wartung/Pflege und einer bedarfsgerechten Aktualisierung, verstanden als fester Bestandteil der gebäudebezogenen Mittelplanung im Rahmen der Budgetierung.

()

Dieser Beitrag ist in der Ausgabe Dezember 2024 von Kommune21 erschienen. Hier können Sie ein Exemplar bestellen oder die Zeitschrift abonnieren.

Stichwörter: Facility Management, Communal-FM, BIM, CAFM