REPORT

Gebäude effizient verwalten

[22.02.2010] Eine effiziente Steuerung kommunaler Liegenschaften ist ohne Software-Unterstützung heutzutage kaum mehr möglich – und auch nicht zeitgemäß. Zudem birgt das Facility Management hohe Einsparpotenziale.

Die Realisierung eines effizienten Liegenschafts- und Gebäude-Managements steht in vielen Kommunen ganz oben auf der Prioritätenliste – bilden die hiermit verbundenen Gesamtkosten doch in der Regel den zweitgrößten Posten im kommunalen Haushalt und eröffnen somit auch ein enormes Einsparpotenzial. Durch ein IT-gestütztes Facility Management lassen sich aber nicht nur Kosten sparen, sondern auch Prozesse optimieren.

Durchgängige Datenhaltung

Eine durchgängige Organisation und Zusammenführung von Daten im Liegenschafts- und Gebäude-Management hilft, die Übersicht zu behalten und ermöglicht transparente Auswertungen sowie ein Kosten-Controlling. Alle Informationen zu einem Gebäude sollten dabei ämterübergreifend zentral eingesehen und ausgewertet werden können.
Dass eine zentrale Datenverwaltung nachhaltige Einsparpotenziale ermöglicht, hat unter anderem die Stadt Leipzig erkannt. War die Liegenschafts- und Gebäudebewirtschaftung noch bis vor wenigen Jahren durch ein dezentrales Daten-Management und den Einsatz unterschiedlicher, teilweise nicht kompatibler Software-Lösungen gekennzeichnet, hat die Stadt nun gemeinsam mit dem kommunalen IT-Dienstleister Lecos ein zentrales Technisches Objekt-Management auf Grundlage einer einheitlichen Software-Lösung aufgebaut. Die Anwendung FAMOS von Anbieter Keßler Real Estate Solutions wurde dabei eigens an die Bedürfnisse der Stadt Leipzig angepasst. Mithilfe der Software FAMOS LE wurde zunächst im Liegenschaftsamt eine einheitliche Datenbasis der Immobilien und Flurstücke geschaffen. Im Hochbauamt wiederum soll im Rahmen des Teilprojektes Technisches Objekt-Management (TOM) eine einheitliche Datenbasis des gesamten städtischen Gebäudebestandes realisiert werden.
Aktuell sind in dem System rund 92.000 Flurstücke eingepflegt, von denen sich noch etwa 21.000 in städtischem Besitz befinden, zudem werden 7.000 Liegenschaften mit FAMOS LE verwaltet. Im Endausbau sollen es darüber hinaus rund 2.000 Gebäude und etwa 300.000 Inventargegenstände sein. Die hierfür notwendige Datenerfassung wird nach Angaben der Projektverantwortlichen allerdings mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Der Erfolg des Software-Einsatzes sei aber bereits jetzt messbar und die IT-Unterstützung auch im Zuge der anstehenden Umstellung auf die Doppik unabdingbar.

Nicht ohne Software

Dass Kommunen die Komplexität der Aufgaben im Bereich Facility Management heutzutage kaum mehr ohne IT-Unterstützung bewältigen können, kann Tanja Hund, seit Anfang 2009 Fachgebietsleiterin Gebäude-Management bei der Stadt Baden-Baden, bestätigen. Als Beispiel nennt sie das Management von Wartungsverträgen. In Baden-Baden umfasse etwa alleine das Objekt Schulzentrum rund 20 Gebäude. Zu warten seien hier unter anderem Feuerlöscher, Brandmelder, Lüftungs- und Klimaanlagen, Heizung, Elektroleitungen, Aufzüge, Chemie- und Physikräume sowie Sanitäranlagen. „Die Wartung erfolgt zudem in unterschiedlichen Abständen“, erklärt die Fachgebietsleiterin. „So müssen wir etwa die Rauchmelder halbjährlich kontrollieren, während die Elektroleitungen nur alle vier Jahre gewartet werden.“

Diese Fülle im Auge zu behalten und dabei auch noch kostengünstig und effizient zu arbeiten sei ohne Software-Einsatz nicht möglich und auch nicht zeitgemäß. Tanja Hund: „Zu bedenken ist: Die Stadt ist als Betreiber öffentlicher Gebäude haftbar und muss daher penibel darauf achten, dass Wartungsabstände eingehalten werden.“ Die Lösung FM-Tools von Anbieter infas enermetric, welche die Stadt Baden-Baden seit Frühjahr 2009 nutzt, ist nach Angaben von Tanja Hund aber nicht nur aufgrund der Möglichkeit einer zielgerichteten und effizienten Wartungssteuerung ein Gewinn, sondern auch im Sinne der Finanzkontrolle, da unter anderem Rechnungen über Handwerks- und Dienstleistungen für jedes kommunale Gebäude und jeden Auftrag abrufbar und Kosten somit stets transparent sind.

Variable Raumplanung

Ein hohes Einsparpotenzial birgt auch die Optimierung der Flächennutzung. Schon eine Flächenreduzierung um drei Prozent kann für mittlere Verwaltungseinheiten jährliche Kosteneinsparungen im sechs- bis siebenstelligen Bereich bedeuten. „Gelingt es, aufgrund einer optimierten Nutzung der Bestandsflächen Neubauten gänzlich zu vermeiden oder zumindest deren Größe zu reduzieren, kommen schnell Einsparungen von mehreren Millionen Euro zusammen“, meinen Professor Michael May, Leiter des Kompetenzzentrums FM an der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin, und Dirk Oliver Schwane, Geschäftsführer Vertrieb und Marketing bei der Firma ReCoTech. Bislang habe es aber an geeigneten IT-Verfahren zur Planung und Unterstützung der mit der Flächennutzung verbundenen Prozesse gefehlt, auch die automatisierte Erstellung von Belegungsvorschlägen war bisher nicht möglich. Dies liegt in der Komplexität der Zuordnung von Organisationseinheiten zu verfügbaren Flächen begründet: Bei nur 15 Organisationseinheiten, wie etwa Mitarbeitern, Teams oder Abteilungen, die 15 räumlichen Einheiten wie Räumen oder Raumgruppen zugeordnet werden sollen, ergeben sich bereits 1.307.674.368.000 Variationsmöglichkeiten.
In einer fünfjährigen Forschungskooperation haben die HTW Berlin und ReCoTech daher eine nach eigenen Angaben bislang einzigartige Methodik und Software entwickelt, mit der Belegungsvorschläge automatisiert erstellt und Varianten virtuell simuliert werden können. Mithilfe der Lösung recotech hat unter anderem das Berliner Bezirksamt Treptow-Köpenick den Umzug eines Amtes geplant. Peter Schuld, Leiter der dortigen Serviceeinheit Facility Management: „Die Leichtigkeit, mit der verschiedenste Varianten durchgespielt werden konnten, hat unsere Aufgabe enorm vereinfacht. Die Tatsache, dass die Planungsvarianten von einer objektiven Software ermittelt wurden, hat zudem subjektive Vorurteile ausschalten können, die solche Planungsprozesse üblicherweise begleiten, und ganz wesentlich zur Akzeptanz der Vorschläge bei den betroffenen Mitarbeitern beigetragen.“ Auch im Berliner Bezirksamt Spandau läuft derzeit ein Projekt, bei dem mithilfe von recotech 5.000 Quadratmeter Verwaltungsfläche über eine entsprechende Optimierung eingespart werden sollen.

Größe spielt keine Rolle

Computer Aided Facility Management ist jedoch nicht nur für große Kommunen relevant. Die Einführung einer CAFM-Software muss auch nicht unbedingt mit großem Aufwand verbunden sein. So wurde im nordrhein-westfälischen Erftstadt in einem Zeitraum von nur vier Wochen eine entsprechende Lösung implementiert, die innerhalb der Gebäudewirtschaft von der Budgetierung über das Melde-Management bis hin zur Auftragsvergabe alle Bereiche umfasst. Laut Ludger Risthaus, Leiter des Eigenbetriebs Immobilienwirtschaft in Erftstadt, haben sich durch die Software Arbeitsabläufe und der Informationsfluss innerhalb der Verwaltung verbessert. Auch ist er der Meinung, dass Kommunen künftig kaum noch auf eine IT-Unterstützung im Liegenschafts- und Gebäude-Management verzichten können: „Dauerhaft lassen sich die Daten nicht manuell verwalten.“

(bs)

Mehr zum Thema lesen Sie in der März-Ausgabe von Kommune21. Hier können Sie die Zeitschrift bestellen oder abonnieren.

Stichwörter: Facility Management, Facility Management, Leipzig, Baden-Baden, Erftstadt