

Fachverfahren

Lösung für Gebäude

[14.09.2012] Für die effiziente Verwaltung von Gebäuden benötigen Kommunen ein Werkzeug, das sie entlastet und eine vollständige Abbildung aller Prozesse gewährleistet.

Kommunen sind als Eigentümer verantwortlich für eine Vielzahl von Gebäuden, wie etwa Bauhof, Schulen oder Bürgerbüros. Insbesondere die steigenden Aus- und Aufgaben, die gesetzlichen Verpflichtungen und eine kaum noch zu bewältigende Datenflut in diesem Bereich erfordern ein effektives Management des kommunalen Immobilienportfolios. Zudem wird von den Kommunen erwartet, die Energiewende voranzutreiben, Konzepte hierfür zu entwickeln und gleichzeitig den Bürgern als Vorbild zu dienen. Diese immensen Aufgaben können mit herkömmlichen Mitteln, wie zum Beispiel Excel-Tabellen, nicht mehr bewältigt werden und bedürfen Unterstützung durch Beratung und Software. So haben sich die Landkreise Kitzingen, Bamberg und Passau für den Einsatz der Software-Lösung FMService der Anstalt für Kommunale Datenverarbeitung in Bayern (AKDB) entschieden. Weitere Landkreise sollen in Kürze folgen.

Die Stadt Stadtbergen nutzt seit einiger Zeit erfolgreich das Modul Energie-Controlling. Dabei ermöglichen zahlreiche Informationen, Energiefresser schnell zu erkennen und gegebenenfalls gegenzusteuern. Mittelfristig sind damit beträchtliche Kosteneinsparungen verbunden.

Voraussetzung: Erfahrungen im kommunalen Bereich

Die Implementierung einer Software sollte in erster Linie kommunale Anforderungen berücksichtigen. Hierbei ist es für den Anbieter wichtig zu wissen, wie eine Kommune organisiert ist. Des Weiteren sollten im Vorfeld sämtliche Aspekte der Integration betrachtet und geprüft werden. So scheint etwa die Aufnahme von Gebäudedaten und deren Visualisierung in CAD- und Geo-Informationssystemen zwar auf den ersten Blick beeindruckend, dieser Aufwand lohnt sich allerdings nur dann, wenn man genau weiß, wofür diese Daten in anderen Bereichen genutzt und welche Ziele damit verfolgt werden sollen. Es stellt sich somit die Frage, welche Ergebnisse die Kommune mit einer Software für das Gebäude-Management erzielen will. Prozessorientierte Planung ist ebenfalls eine Voraussetzung für einen späteren Erfolg. Arbeitsabläufe müssen optimiert und auch entsprechend in einer Software abbildbar und nachvollziehbar sein. Auch sollten eventuelle Schnittstellen zu bereits vorhandenen Verfahren geprüft und in die Überlegungen für eine kurz- oder mittelfristige Planung einbezogen werden. Als sinnvoll haben sich dabei zum Beispiel Schnittstellen zum Finanzwesen, zur Personalwirtschaft oder zur Anlagenbuchhaltung erwiesen. Um mögliche Außenstellen und deren Verantwortliche, wie etwa Hausmeister, aktiv in die Prozesse einzubinden, eignen sich webbasierte Anwendungen besonders. Die Einführung eines CAFM-Systems (Computer Aided Facility Management) bedeutet also zu Beginn – wie bei jeder Software-Implementierung – einen gewissen Organisations- und Erfassungsaufwand. Deshalb sollte auch nur der Umfang an IT eingesetzt werden, der organisatorisch und personell zu stemmen ist.

Schnelle Amortisation

Mit entsprechenden Erfahrungen der Berater ist also der Aufbau eines effizienten Gebäude-Management-Systems möglich – erste positive Ergebnisse sind bereits nach kurzer Zeit messbar. Die Kommune kann folglich gerade in diesem Bereich positive Resultate öffentlichkeitswirksam vermarkten und damit ihrer

Vorbildfunktion noch stärker gerecht werden.

()

Stichwörter: Fachverfahren, Gebäude-Management