

>> PRESSEMITTEILUNG

## **BIM World MUNICH 2017**

**ambrosia: „Schlüsselfertig heißt nicht betriebsbereit: *BIM 5D-Modell* hilft“**

Bad Oeynhausen, 8.12.2017 **Mehr als 3.000 Besucher zählte die [BIM World MUNICH](#) in diesem Jahr und über 120 Aussteller. Die internationale Plattform für alle, die sich für das Potenzial und den aktuellen Stand von Building Information Modeling (BIM) interessieren, ist damit gegenüber ihrer Premiere im Vorjahr bei Besuchern um 50 % und bei Ausstellern um 100 % gewachsen. Das verwundert nicht, handelt es sich bei BIM doch um den wesentlichen Bestandteil der Transformation zur Digitalisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Und die entfaltet ihren größten Nutzen dort, wo über die einzelnen Immobilienlebenszyklusphasen hinweg ein durchgängiges Informations- und Datenmanagement möglich wird: etwa von der Planung in die Realisierung und von dieser in den Gebäudebetrieb. Welche vielfältigen Vorteile Eigentümer und Betreiber allein bei der Übergabe/Übernahme einer Immobilie mit ihrer Technischen Gebäudeausrüstung in den Betrieb mittels BIM erhalten können, war eine der Fragestellungen, die an den beiden Tagen in München große Aufmerksamkeit erzielte: In der vollbesetzten Breakout Session „**Unterschätztes Potential von BIM bei Inbetriebnahme: Schlüsselfertig heißt nicht betriebsbereit**“ zeigte Eva Reckmann, Leiterin Unternehmensentwicklung Vertrieb bei der ambrosia, den Weg von der Theorie zur Praxis.**

Wer sich ein Auto kauft, freut sich auf den Moment, wo er Schlüssel, Fahrzeugschein und -brief entgegennimmt. Der neue Halter, Eigentümer oder Fahrer weiß: der Wagen ist geprüft, und in gewissen Serviceintervallen werden erneut Betriebsvoraussetzung und Sicherheit gecheckt. Von dieser Gewissheit ist man bei der Übergabe von Immobilienobjekten oder Portfolios meist noch meilenweit entfernt: Denn werden die neuen Verantwortlichen und Nutzer eingewiesen? Ist es sicher, dass die gesetzlichen Prüfungen durchgeführt und dokumentiert wurden? Und kann man sich darauf verlassen, dass die TGA-Einstellungen auch an die Anforderungen im laufenden Betrieb angepasst werden? „Tatsächlich lautet die Antwort meistens ‚nein‘ und der Kunde bzw. der neue Eigentümer steht nach der Fertigstellung und Übernahme oft alleine da“, berichtete Dipl.-Ing. (FH) Eva Reckmann von der Ambrosia FM Consulting & Services GmbH.

„*Schlüsselfertig* heißt im Lebenslauf einer Immobilie eben nicht automatisch auch *betriebsbereit*“, führte Eva Reckmann aus. „Das liegt auch daran, dass sich die heute verbaute Gebäudetechnik in ihrer Komplexität und Leistungsfähigkeit vehement von der

Generation davor unterscheidet, mit entsprechenden Konsequenzen: Die TGA muss in Betrieb genommen und bewirtschaftet werden. Gleichzeitig hat aber die Beeinflussbarkeit des Nutzers auf die Gebäudetechnik abgenommen. Daher muss der richtige Umgang mit dem Gebäude bzw. der Gebäudetechnik an Bauherren, Investoren, Mieter und FM-Dienstleister erst vermittelt werden. Zudem erfordert die energieeffiziente Bauweise eine Ein-Regulierung während der ersten Monate im Betrieb – mindestens über eine Heiz- und Kühlperiode. Insbesondere Eigennutzern ist die Bedeutung eines qualifizierten Betriebspersonals oft nicht bewusst. Diese Personen müssen umfassend in die TGA eingewiesen werden, um einen optimalen Gebäudebetrieb gewährleisten zu können.“



Breakoutsession *BIM und Recht*: der BIM World MUNICH 2017. Eva Reckmann berichtet zu Potenzialen von BIM bei der Übergabe/Übernahme von Immobilien. Foto: ambrosia

Wer dieses bei der Übernahme nicht beachtet und keinen transparenten Überblick hat, der erhöht seine Kostenrisiken und das Haftungsrisiko gegenüber seinen Betreiberpflichten. Das nun in München vorgestellte Konzept zum Inbetriebnahme-Management/Commissioning in Zusammenhang mit einem Gebäude-Informationsmodell/BIM erzielt eine geordnete Inbetriebnahme, die nicht nur Risiken reduziert, sondern am Ende sogar zu einer positiven Bewertung bei Zertifizierungen wie der DGNB führen kann.

Wie das in der Praxis bereits erfolgreich umgesetzt wird, zeigte Eva Reckmann in Anlehnung an die VDI 6039 (FM und Inbetriebnahme) mit dem *BIM 5D-Modell der ambrosia*: „Unser standardisiertes Gebäudemodell basiert auf der bekannten DIN 276 für die TGA-Struktur und der DIN 277 für die Grundflächen sowie dem international anerkannte BIM Standard IFC 4. Neu eingebracht werden Pflichten z.B aus dem [Regelwerkskataster REGIS](#) sowie der [GEFMA Richtlinie 198](#) für Dokumente. Integriert in die offen-neutrale Standard-schnittstelle [CAFMA-Connect](#) zum absprachefreien Austausch digitaler Daten dient unser *BIM 5D-Modell* als Leitfaden für die Prozesse des Inbetriebnahme-managements, die wir auch mobil mit unserer [Software mera](#) unterstützen.“

Im Ergebnis sahen die Teilnehmer an diesem Beispiel, wie sich das Potenzial von BIM bereits heute nutzenstiftend einsetzen lässt: Es steht eine Informationsgrundlage für alle Aufgaben und Prozesse in der Bewirtschaftungsphase zur Verfügung; ein Informationsverlust während der Übergangsphasen wird vermieden. Die nun mögliche gezielte Änderung bzw. Anpassung von erforderlichen Einstellungen in den ersten Betriebsmonaten reduziert Mängelmeldungen und die Gebäudetechnik nutzt ihr Potenzial dauerhaft vollständig und effizient. Der Bauherr bzw. Nutzer hat nun auch Klarheit in der Kostenplanung. Bei Definition und Einkauf notwendiger Instandhaltungsleistungen geht er professioneller vor und Anforderungen seiner Nutzer oder Mieter kann er nun zügiger beantworten bzw. gezielter umsetzen. Insbesondere aber werden Betriebssicherheit und Regelkonformität erhöht. Und nicht zuletzt hat er vom ersten Tag an nicht nur ein schlüsselfertiges, sondern ein betriebsberechtigtes Gebäude.

Die Ambrosia FM Consulting & Services GmbH ist als Facility Management Lösungsanbieter mit Kompetenz im digitalen Prozess- und Datenmanagement entlang des gesamten Immobilien Lebenszyklusmanagements aufgestellt. Sie ist darauf fokussiert, den Herausforderungen der Kunden ganzheitlich, nachhaltig und individuell zu entsprechen. Ihre Synergien liegen in der einzigartigen Kombination aus Beratung für FM-gerechte Planung und Realisierung, FM-Beratung, IT-/CAFM-Kompetenz, Softwarelösungen, Weiterbildung und Service-Bausteinen. Über 500 Kunden aus Wirtschaft, Industrie, Verwaltung und Gesundheitswesen setzen auf dieses Leistungsportfolio der Geschäftsbereiche ambrosia building, ambrosia compliance, ambrosia services, ambrosia software und ambrosia academy.

---

Ansprechpartner  
Geschäftsführung  
Jan Schipper  
[schipper@ambrosia-fm.de](mailto:schipper@ambrosia-fm.de)  
Tel.: +49(0)5734/917000-10

Ansprechpartner  
Marketing & Kommunikation  
Ralf Golinski  
[ralf.golinski@immo-kom.com](mailto:ralf.golinski@immo-kom.com)  
Tel.: +49(0)172 8279 899

Zentrale  
Bergkirchener Straße 228  
D-32549 Bad Oeynhausen  
[www.ambrosia-fm.de/](http://www.ambrosia-fm.de/)  
Tel.: +49(0)5734/917000-0