

ambrosia kundenbericht.



ambrosia und der Evangelische Kirchenkreis Herford Gemeinsam. weiter. für einen langfristigen Gebäudebestand

Der Evangelische Kirchenkreis Herford ist ein Zusammenschluss von zurzeit 25 Kirchengemeinden in 5 Regionen Nordrhein-Westfalens. Zu seinem Gebäudebestand gehören unter anderem 53 Kindertageseinrichtungen im Kreisgebiet. Der Aufwand für Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Gesamtgebäudebestandes ist hoch. Um die Höhe der finanziellen Aufwendungen langfristig einschätzen und planen zu können, hat der Evangelische Kirchenkreis Herford das in Bad Oeynhausen ansässige FM-Beratungsunternehmen ambrosia mit einer Technischen Zustandsbewertung beauftragt.

„Eine Technische Zustandsbewertung ist vergleichbar mit einem großen Röntgenbild“, sagt Florian Westphal, Junior Consultant bei ambrosia, und er führt weiter aus: „Anhand von verschiedenen Kriterien werden die betreffenden Immobilien durchleuchtet und es werden Informationen für den weiteren Betrieb gesammelt und ausgewertet: Wo besteht wann Investitionsbedarf? Sind die Gebäude barrierefrei nutzbar? Gibt es energetisches Optimierungspotenzial? Wie steht es um den Brandschutz?“ Genau diese Fragen bewegen Betreiber von Immobilien, insbesondere von größeren Portfolios.



Der Evangelische Kirchenkreis Herford hat gemeinsam mit ambrosia einen Leistungskatalog für die Technische Zustandsbewertung der Kindertageseinrichtungen aufgestellt. „Da eine Technische Zustandsbewertung keine Tätigkeiten fest definiert, war für uns zunächst entscheidend, den konkreten Bedarf des Kirchenkreises zu verstehen“, so Simon Wolz, Projektingenieur bei ambrosia. Ein Faktor für den erfolgreichen Start war auch, dass sich der Kirchenkreis von der Leistungsfähigkeit der ambrosia in einem Pilotprojekt überzeugen konnte. Gleichzeitig wurde so das Leistungsprofil geschärft. Erst als man überzeugt war, den richtigen Partner gefunden zu haben, folgte die Beauftragung für die Technische Zustandsbewertung in den 53 Kindertageseinrichtungen.

Der Projektablauf erfolgte in vier Schritten: Zunächst wurde von den Experten aus Ostwestfalen-Lippe die vorhandene Gebäudedokumentation auf Vollständigkeit überprüft: Ist eine Baugenehmigung vorhanden? Existieren (behördliche) Abnahmen? Gibt es aktuelle Grundrisse?

In einem zweiten Schritt wurden das Bauwerk und die technische Gebäudeausrüstung (TGA) in Augenschein genommen: Gibt es Schäden an Anlagen und Bauteilen? Wurden bauliche Veränderungen vorgenommen, die genehmigungspflichtig sind? Wurden notwendige Prüfungen umgesetzt etc.?

Dann erfolgten Bestandsaufnahme und Bewertung, durchgeführt von einem integralen ambrosia-Projektteam, bestehend aus Experten der Bau-, Elektro- bzw. Versorgungstechnik. So wurden alle wesentlichen Gewerke abgedeckt. Gleichzeitig wurde vor Ort das Aufmaß genommen, um die CAD-Pläne zu erstellen.

Bei ihren Ortsbegehungen setzte die ambrosia die eigens entworfene und entwickelte Applikation „mera TDD“ (Technische Due Diligence) ein. Mittels dieser App konnten die Besonderheiten einer Gemeindeeinrichtung und der Fokus des Kunden in die Abfragen integriert und zum überwiegenden Teil bereits bei der Aufnahme vor Ort beantwortet werden. Ein weiterer Mehrwert von „mera TDD“ bestand darin, dass Mängel und Schäden am Gebäude bzw. der Liegenschaft mit Fotos und einer Verortung verknüpft werden konnten. „Eine aufwendige Nachbearbeitung blieb damit erspart“, so Simon Wolz.

Im vierten Schritt wurden schließlich die erforderlichen kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen ermittelt. Danach konnten dem Evangelischen Kirchenkreis Herford ein detaillierter Bericht sowie vollständige CAD-Pläne übergeben werden. Ein zusätzlicher Mehrwert: ambrosia hat die Daten in dem eigenen Onlineportal „mera TDD“ zur Verfügung gestellt. „Dies ermöglicht eine Weiterverarbeitung der Daten durch den Kunden und verschiedene Auswertungen für Detailanalysen sind ebenfalls möglich“, sagt Florian Westphal und fügt hinzu: „Zudem können die Daten in Anlehnung an den CAFM-Connect-Standard hinterlegt und so an das CAFM-System des Kunden übergeben werden.“

Simon Wolz: „Dem Kirchenkreis liegen jetzt zum Projektende ausführliche Mängelbeschreibungen inkl. Fotodokumentation sowie eine Zustandsbewertung vor. Mittels einer monetären Darstellung der notwendigen Maßnahmen über einen definierten Betrachtungszeitraum von 15 Jahren gelingt es, langfristig die notwendigen Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu planen.“ Zudem bietet die Technische Zustandsbewertung eine Entscheidungsvorlage für die Planung von anstehenden Investitionen sowie eine verbesserte Position bei Verhandlungen mit ausführenden Dienstleistern und Fachfirmen.