

Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 6

Oktober 2018
Heft 10, Jahrgang 25

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Digitalisierung

Immobilienleister als Digitalisierungspartner

Aufgaben-Management-App

Serie BIM und FM Teil 2

26

Expo Real

16

Lean Service

34

Aufzüge

40

Coworking-
Studie

50



SERIE BIM UND FM, TEIL 2

Schlüsselfertig heißt nicht betriebsbereit

Konkrete BIM-Projekte, die den Betrieb von Immobilien und technischen Anlagen eingebunden haben, können bislang an einer Hand abgezählt werden. Dabei verspricht der Einsatz von BIM-Methode und -Modell großen Nutzen gerade dort, wo über die einzelnen Immobilienlebenszyklusphasen hinweg ein durchgängiges Informations- und Datenmanagement möglich wird: etwa von der Planung in die Realisierung oder von der Realisierung in den Gebäudebetrieb.

Wer sich ein Auto kauft, freut sich auf den Moment, wo er Schlüssel, Fahrzeugschein und -brief entgegennimmt. Der neue Eigentümer und 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 auch 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“, berichtet Dipl.-

Ing. (FH) Eva Reckmann, Leiterin Vertrieb bei der Ambrosia FM Consulting & Services GmbH.

Inbetriebnahme als kritische Phase

Schlüsselfertig heißt im Lebenslauf einer Immobilie eben nicht automatisch auch betriebsbereit. „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 haben die Einflussmöglichkeiten 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“, sagt Eva Reckmann. Zudem erfordere die energieeffiziente Bauweise eine Einregulierung während der ersten Monate im Betrieb – mindestens über eine Heiz- und Kühlperiode. Insbesondere Eigennutzern sei die Bedeutung eines qualifizierten Betriebspersonals oft nicht bewusst. Diese Personen müssen umfassend in die TGA eingewiesen werden, um einen optimalen Gebäudebetrieb gewährleisten zu können.

Wer dieses bei der Übernahme nicht beachtet und keinen transparenten Überblick hat, der erhöht seine Kostenrisiken und das Haftungsrisiko gegenüber seinen Betreiberpflichten. Ein bereits erprobtes, praxisbezogenes Projektkonzept von ambrosia verdeutlicht deshalb die vielfältigen Vorteile, die Eigentümer und Betreiber bei der Übergabe/Übernahme einer Immobilie mit ihrer technischen Gebäudeausrüstung in den Betrieb mittels BIM erhalten können.

In Anlehnung an die VDI 6039 (FM und Inbetriebnahme) bewirkt das BIM-5D-Modell von ambrosia beim Inbetriebnahme-Management/Commissioning in Zusammenhang mit einem Gebäude-Informationsmodell/BIM eine geordnete Inbetriebnahme, die nicht nur Risiken reduziert, sondern auch zu einer positiven Bewertung bei Zertifizierungen wie der DGNB führt.

Standardisiertes Gebäudemodell

Das standardisierte Gebäudemodell basiert auf der bekannten DIN 276 für die TGA-Struktur und der DIN 277 für die Grundflächen sowie dem international anerkannten BIM-Standard IFC 4. Neu eingebracht wurden Pflichten z. B. aus dem Regelwerkskataster REGIS sowie der GEFMA-Richtlinie 198 für Dokumente. Integriert in die offen-neutrale Standardschnittstelle CAFM-Connect zum absprachefreien Austausch digitaler Daten dient das BIM-5D-Modell als Leitfaden für die Prozesse des Inbetriebnahme-Managements, die mobil mit der meraAPP der ambrosia unterstützt werden.

Schneller in den effizienten Betrieb

So steht eine Informationsgrundlage für alle Aufgaben und Prozesse in der Be-

wirtschaftungsphase zur Verfügung und ein Informationsverlust während der Übergangsphasen wird vermieden. Die dadurch möglichen gezielten Änderungen bzw. Anpassungen von erforderlichen Einstellungen in den ersten Betriebsmonaten reduzieren Mängelmeldungen. Zudem nutzt die Gebäudetechnik so ihr Potenzial dauerhaft vollständig und effizient. Die Verantwortlichen haben dadurch auch Klarheit in der Kostenplanung. Bei Definition und Einkauf der notwendigen Instandhaltungsleistungen gehen sie professioneller vor und Anforderungen ihrer Nutzer oder Mieter können nun zügiger beantwortet und gezielter umgesetzt werden. Insbesondere aber werden Betriebssicherheit und Regelkonformität erhöht. Und nicht zuletzt haben sie vom ersten Tag an nicht nur ein schlüsselfertiges, sondern auch ein betriebsbereites Gebäude.

Ralf-Stefan Golinski ■

RALF-STEFAN GOLINSKI IST REDAKTIONSBEIRAT DER FACHZEITSCHRIFT „DER FACILITY MANAGER“ UND INHABER DER KOMMUNIKATIONSAGENTUR IMMO-KOM. ALS VORSITZENDER DES BEIRATS IM CAFM-RING SETZT ER SICH SEIT VIELEN JAHREN FÜR IT-BELANGE IM IMMOBILIENBETRIEB EIN.

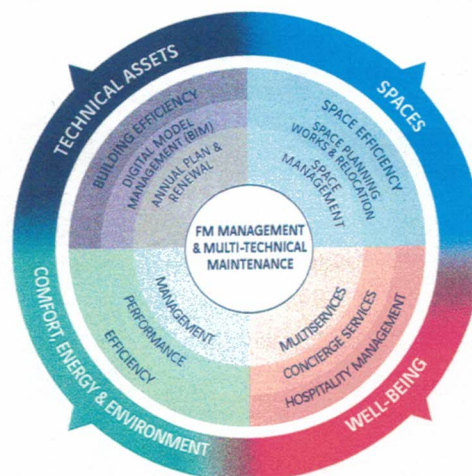
Unsere FM-Visionen für das digitale Zeitalter

Wir machen mehr aus Ihren Liegenschaften und deren Potential

expo real

8.-10.10.2018
Stand C1.130
Metropolregion
Rhein-Neckar

Wir optimieren Ihre Investitionen und stärken Ihre gesellschaftliche Verantwortung



Wir sorgen für leistungsfähige, auf ihre Identität zugeschnittene Flächen

VINCI FACILITIES

VINCI Facilities GmbH
Tel. +49 711 93347-0
www.vinci-facilities.de

Damit jeder einzelne sein Potential voll entfalten kann

Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen!