

ambrosia kundenbericht.

BBS MANNHEIM²
Bau- und Betriebsservice GmbH



**BAU- UND
BETRIEBS-
SERVICE
GMBH**

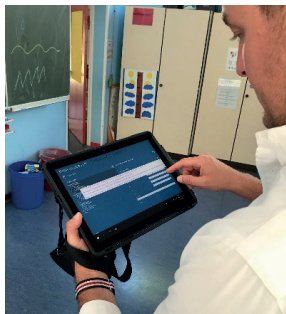
ambrosia und die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH Gemeinsam. weiter. für ein modernes Gebäude- management der Schulen in Mannheim

Die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH wurde 2005 als Bestandteil der GBG Unternehmensgruppe gegründet. Seitdem ist sie verantwortlich für Sanierung, Planung, Bau, Instandhaltung und Bewirtschaftung von Bauten in Mannheim, die dem kommunalen Zweck dienen. Das sind vor allem die 70 Schulliegenschaften der Stadt Mannheim mit ihren 69 Turnhallen, 2 Schwimmhallen und 21 Mensen. Zusammen machen diese eine Nettogeschosfläche von rund 500.000 qm aus und damit rund die Hälfte des gesamten städtischen Immobilienportfolios.

Vor drei Jahren wurde die Aufgabe der BBS um die Bewirtschaftung auch der Außenanlagen der Schulen einschließlich der Spielplätze, Grünflächen und Umzäunungen noch erweitert. Die Fülle der damit einhergehenden Aufgaben und die Komplexität der Prozesse in einem so umfangreichen Immobilienportfolio lassen sich ohne ein strukturiertes digitales Datenmanagement nicht verlässlich managen. Deswegen entwickelt die BBS seit 2015 ihr CAFM-System weiter, um u. a. über ein zusätzliches Tool die Investitionen über den Lebenszyklus besser identifizieren und steuern zu können. Ambrosia unterstützt hierbei mit der Erstellung einer CAD-Richtlinie und der CAFM-konformen digitalen Plandatenüberarbeitung

Die Stadt Mannheim zählt sich zu den Vorreitern, wo es um die Bildungsgerechtigkeit in Deutschland geht. Und diese beginnt dort, wo die Rahmenbedingungen für Schüler und Schülerinnen ebenso wie für die Lehrkörper zuverlässig bereitgestellt und erhalten werden: Den Grundschulen, Haupt-, Real- und Gesamtschulen sowie den Gymnasien mit all der erforderlichen Infrastruktur wie Turnhallen, Schwimmbädern und Sportanlagen, aber auch den Mensen, dem Inventar, der Heizungs- und Klimatechnik bis hin zum Sanitärbereich. Dabei gilt es jedoch nicht, einfach nur einen störungsfreien Lehrbetrieb zu ermöglichen und die Funktionalitäten aufrecht zu erhalten. Vielmehr zielt der Anspruch darauf, ein hoch modernes Umfeld für das Bildungswesen zu schaffen und für optimale Voraussetzungen zu sorgen. Das führt zu stetigen Aus- und Umbau- sowie auch Neubaumaßnahmen, die bei einer solchen Vielzahl von Objekten eine gewaltige Herausforderung an die Projekt- und Prozessorganisation sowie das grundlegende Datenmanagement darstellen.

Um für das Gebäudemanagement und die Bewirtschaftung der Schulen einheitliche und effektive Prozesse zu schaffen und die verantwortlichen Mitarbeiter besser in ihren Aufgaben zu unterstützen, entwickelt die BBS Bau- u. Betriebsservice GmbH ihr CAFM-System kontinuierlich weiter. Die Ambrosia-FM Consulting & Services GmbH wurde als Spezialist für die Erstellung einer CAD-Richtlinie, der Digitalisierung vorhandener Pläne sowie der partiellen Neuaufnahme von CAD-Plänen, weil keine Datenbasis vorhanden war hinzugezogen. Im Dezember 2015 wurde bereits das detaillierte Pflichtenheft für die Überarbeitung der Geschosspläne der Schulen gemeinsam fertig gestellt.



Kay-Arne Zehrer, BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, Instandhaltung (direkter Ansprechpartner)

Dieses Pflichtenheft, die CAD-Richtlinie, wurde somit die Grundlage für die Zusammenarbeit zwischen der BBS und der ambrosia in dem auf drei Jahre angelegten Projekt: Mit Überarbeitung der Geschosspläne von insgesamt 69 Liegenschaften und einer Gesamtfläche von ca. 500.000m²; Vereinheitlichung der Daten in Darstellung und Struktur sowie deren

CAFM-konforme Bereitstellung. Für eine CAFM-konforme Planüberarbeitung ist es grundlegend, die dargestellten Räume mit einem Raumpolygon zu ergänzen. Dies bedeutet, dass eine in sich geschlossene Linie entlang der Wände eingezeichnet und somit die Nutzfläche des Raumes ermittelt wird. Zusätzlich erhält jeder Raum einen Raumstempel. Der Raumstempel wiederum besteht aus einem Attributblock, welcher alle für den Anwender wichtigen Rauminformationen enthält und in dem Raumpolygon des zugehörigen Raumes liegt. In diesem Zuge kann dann eine eindeutige Raum-ID vergeben werden, die sich keinesfalls doppeln darf, und somit den Raum einzigartig und im System direkt auffindbar macht. Anhand dieser Raum-ID lässt sich schließlich der Bezug zwischen CAFM-System und Plandaten herstellen.



ambrosia Team: Marcel Wendlandt, Projektmitarbeiter CAD, Maren Stiballe, Projektmitarbeiterin CAD, Stefanie Kaiser, Abteilungsleiterin CAD, Tatjana Karb, Projektmitarbeiterin CAD

„Was auf den ersten Blick gar nicht so komplex erscheint, erweist sich bei näherer Betrachtung als ambitioniertes Vorhaben,“ erläutert Stefanie Kaiser, Projektleiterin ambrosia: „Bei der großen Fülle an zunächst unterschiedlichsten Daten für die Vielzahl der Schulen war es von großer Bedeutung, die Zusammenarbeit der Beteiligten in den beiden Projektteams strukturiert in Gang zu setzen. Es musste ein gemeinsamer Rhythmus gefunden werden, mit dem wir belastbar auf Basis des Zeitplans die jeweilige Zuarbeit organisieren konnten und in einen kontinuierlichen Ablauf der Bearbeitung kommen konnten. Dabei galt es zu beachten, dass sich das Team der BBS neben der Projektaufgaben schließlich weiterhin um Ihre Kernaufgaben zu kümmern hatte. Wir mussten also realistisch einen flüssigen Ablauf unserer Zuarbeiten finden, der uns unseren Zeitplan einhalten ließ. Dabei war etwa der wöchentliche Jour Fixe außerordentlich hilfreich.“ Und so konnten Zielsetzung und Zeitplan schließlich eingehalten werden: „Wo vorher alte Papierpausen oder Dateien mit unterschiedlicher Darstellung und in verschiedener Qualität vorherrschend waren, haben wir nun einheitliche und digital erstellte Pläne auf die wir systematisch und aktuell zugreifen können,“ berichtet Kay-Arne Zehrer, Ansprechpartner der Instandhaltung bei der BBS: „Das Motto unseres Handelns lautet: Bildung - braucht - Raum: Wir bauen ihn, auf Basis der nun einheitlich digitalisierten Daten kann uns das noch besser gelingen – ganz im Sinne der Schulen in Mannheim“.

Die Ambrosia FM Consulting & Services GmbH ist als Anbieter für Facility-Management-Lösungen mit Kompetenz im digitalen Prozess- und Datenmanagement entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien aufgestellt. Sie ist darauf fokussiert, den Herausforderungen ihrer Kunden ganzheitlich, nachhaltig und individuell zu entsprechen. Die Synergien des Bad Oeynhausener Unternehmens liegen in der einzigartigen Kombination aus Beratung für FM-gerechte Planung und Realisierung, FM-Beratung, IT-/CAFM- 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.