

Schritt für Schritt zum EDV-gestützten Instandhaltungsmanagement

Erfahrungen beim Aufbau eines Gebäudemanagement-Systems in der Kreisstadt Dietzenbach

„Ohne CAFM geht es nicht“, sagt Harald Leibbrandt, CAFM-Beauftragter der Abteilung Immobilienmanagement, nach fast 10 Jahren Erfahrung in der Stadtverwaltung Dietzenbach. Von Anfang an klare Ziele zu formulieren und mit einer schrittweisen System-Einführung die Akzeptanz der Mitarbeiter zu erreichen, hält er für enorm wichtig.

Dietzenbach mit ca. 35.150 Einwohnern liegt im Bundesland Hessen in der Mitte des Rhein-Main-Gebietes. Mit rund 3.500 ansässigen Unternehmen und einem kontinuierlichen Arbeitsplatz-Wachstum ist die Stadt ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort.

45 bebaute Liegenschaften, darunter Kitas, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Verwaltungsgebäude, Altenwohnheim und Seniorenzentrum, betreut das Städtische Immobilienmanagement mit elf Mitarbeitern und drei Hausmeistern.

Vorhandenes prüfen und ordnen

Im Jahr 2006 sollte eine Vermögensbewertung der Liegenschaften und Gebäude der Stadt durchgeführt werden. Zwei Mitarbeiter wurden mit dieser Aufgabe beauftragt. Zu diesem Zeitpunkt gab es kaum zentral verfügbare Informationen zu den Gebäuden und Liegenschaften. In Ordnern und Excel-Listen waren diese in den verschiedenen Fachabteilungen verstreut. Mittels einer Grundlagenerfassung wurden alle verfügbaren Daten zu-



Dietzenbach, Hessen, Luftaufnahme, 29.08.2008, Author: Fritz Geller-Grimm, supported by Rüdiger Wandke

sammengestellt und geordnet. Zunächst musste festgestellt werden, ob diese Daten noch aktuell waren.

Für das angestrebte Ziel – eine zentrale Datenhaltung für alle baulichen Informationen, auf die alle Entscheidungsebenen zugreifen können, wurde eine CAFM Software erworben. Das System GEBman® erfüllte die zuvor festgelegten Anforderungen. Vor allem überzeugten die einfache Anwendung, die modulare Erweiterbarkeit und die pro Mitarbeiter bzw. pro Aufgabe zugeschnittenen Masken. Als Ergebnis entstand eine erste Strukturierung des Gebäudebestandes.


Zweiter Schritt vor dem ersten

Für das weitere Vorgehen gab es noch kein detailliertes Konzept. Nach dem Prinzip „einfach mal loslegen“ wurden alle nur möglichen Daten in das neue System eingegeben. Raum- und Gebäudedaten, Fenstermaße und Heizungskennwerte ... Doch bald traten konzeptionelle Fragen auf: Welche Prioritäten sollen gesetzt werden? Wie tief soll die Erfassung der Gebäude und des Inventars überhaupt gehen?

Schnell stellte man fest: Weder Zeit noch Personal reichten für den eingangs geplanten Arbeitsaufwand aus. Die anfängliche Begeisterung war zunächst gebremst. Denn als erstes musste klar definiert werden, welche Informationen überhaupt benötigt wurden.

Ein neuer Anfang

Im Jahr 2010 richtete die Stadtverwaltung eine „Projektstelle Facility Management“ ein, um Aufgaben und Ziele des FM zu konkretisieren. Innerhalb eines Jahres konnte ein Raumnutzungskonzept erstellt werden, mit dessen Hilfe man genaue Auskünfte über Raumauslastung oder Kosten pro Gebäude bzw. pro Quadratmeter bezog.

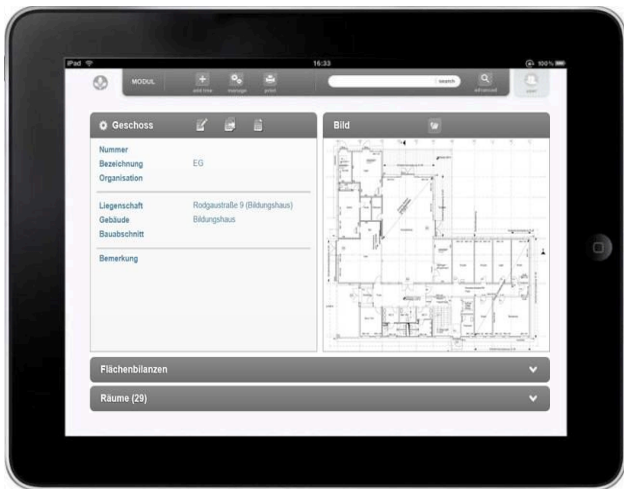
Gebäude		Bild	
Nummer			
Bezeichnung	Bildungshaus		
Inventarnummer			
Liegenschaft	Rodgastraße 9 (Bildungshaus)		
Straße/Hausnr.	Rodgastraße 9		
PLZ/Ort	63128 Dietzenbach		
Land			
Eigentümer	Stadtverwaltung Dietzenbach		
Vermerk zum Eigentümer			
Flächenbilanzen			
Gebäude			
Bruttogrundfläche [m²]	1.158,00	Nettogrundfläche [m²]	991,31
Brutto-Rauminhalt [m³]	0,00	Konstruktionsfläche [m²]	166,69
Nutzfläche [m²]	770,68	Fläche gekühlt [m²]	337,22
Funktionsfläche [m²]	27,55	Fläche beheizt [m²]	912,86
Verkehrsfläche [m²]	193,08	Energiebezugsfläche [m²]	0,00
nicht definiert [m²]	0,00		

Liegenschafts-Gebäude-Raum Struktur

Modernes Arbeiten im Web

2013 setzte die Stadt Dietzenbach erneut auf technologischen Fortschritt: Mit dem Upgrade auf das Produkt ProOffice (ein Nachfolgeprodukt auf GEBman¹⁰ Technologie) kann das CAFM System nun per Internet an jedem beliebigen Arbeitsplatz genutzt werden. Das macht sowohl die Anbindung von Außenstellen in dasselbe System möglich, als auch die mobile Nutzung mit Tablets zur Daten-Eingabe vor Ort.

Angewendet werden die Produkte ProOffice Gebäude- und Vertragsmanagement (zur Bearbeitung von Vertrags-Laufzeiten oder Fristen für Vermietung). Insbesondere für das Störmeldungsmanagement, aber auch zum Aufbau einer TGA-Struktur und für die Überwachung der regelmäßigen Wartungs- und Prüfungspflichten, wird das Modul Instandhaltung eingesetzt. Möbel und Geräte können mithilfe der Inventarverwaltung erfasst und bearbeitet werden. Für ein Klimaschutzkonzept, das in nächster Zeit entstehen soll, wird das Produkt Energiemanagement zum Einsatz kommen.



Geschossplan auf einem Mobil-Gerät

Das Ziel kennen ...

Wichtigste Voraussetzung für das Projekt der CAFM Einführung sei es, so Herr Leibbrandt, gleich zu Beginn ein Konzept mit klaren Zielen zu erstellen. Prioritäten müssen gesetzt und alle Beteiligten rechtzeitig eingebunden werden. Schritt für Schritt sollten die einzelnen Prozesse eingeführt werden, um das CAFM System zum Erfolg zu bringen. Sobald etwas funktioniert, wird der nächste Schritt gegangen. Die Mitarbeiter dürfen nicht überfordert werden, denn alle müssen damit arbeiten. Der Vorteil muss für jeden Mitarbeiter erkennbar sein, um Akzeptanz bei allen zu erreichen.

Unterstützt von ihrem regionalen ProOffice Dienstleister, der Geoventis GmbH, haben die Mitarbeiter der Stadt Dietzenbach mit ihrem CAFM System viele eigene Erfahrungen gemacht, die sie gern weiter geben.

Herr Leibbrandt war über all die Jahre der „Impulsgeber“, der ständig alles im Blick behielt und vorwärts trieb. Diese zentrale Abteilung oder Person braucht es in jedem Unternehmen. Heute arbeiten bereits 50 Mitarbeiter der Stadtverwaltung mit dem modernen Auskunftssystem und erleichtern damit ihre Arbeit. Sie können Informationen jederzeit und aktuell aus dem ProOffice abrufen.

Ansprechpartner:

Harald Leibbrandt
 CAFM-Beauftragter der Abt. Immobilienmanagement
 Kreisstadt Dietzenbach
 Europaplatz 1, 63128 Dietzenbach
 Tel. 06074 / 373 851
 eMail: leibbrandt@dietzenbach.de

Geoventis GmbH
 Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
 Tel.: 06443 / 833 89-0
 eMail: info@geoventis.de

proOffice
 powered by GEBman®

www.geoventis.de