

Wie kommt das Facility zum Management ?



Facility-Management ist ein wichtiges Element für die kommunale Bewirtschaftung von Liegenschaften. Bei der Planung von Gebäuden müssen neben den Neubaukosten auch die Unterhaltskosten berücksichtigt werden. Denn z.B. bei einem Verwaltungsgebäude entstehen in nur 7 Jahren genauso hohe Unterhaltskosten wie die entstandenen Bauinvestitionskosten. Aber auch bei bestehenden Gebäuden ist es wichtig, dass es exakte Pläne und EDV-gestützte Gebäudedaten gibt, um die Bewirtschaftungskosten in den Griff zu bekommen. Hierzu ist eine genaue Bestandserfassung notwendig. Bei einem Einsparungspotential der Kosten im Gebrauch von 10-30 % jährlich sind die Ausgaben für Erfassung und Vermessung gut angelegt.

Kommunal-Direkt sprach mit Michael Schiffner über moderne Bestandserfassung.

Michael Schiffner ist geschäftsführender Gesellschafter der I.G.S. Ingenieur-Gemeinschaft-Schiffner, Düsseldorf. Seit Ende der 80er Jahre befaßt sich dieser bundesweite Zusammenschluß von mehreren Ingenieurbüros mit der Erfassung bestehender Bausubstanz inkl. Haustechnik und der Vermessung und Digitalisierung von Bestandsplänen.

KD: In Vorträgen und Seminaren beginnen Sie mit der Frage "Wie kommt das Facility zum Management ? Was bedeutet das?"

M.S.: Alle reden von Facility Management und jeder meint was anderes. Es geht aber in erster Linie um die Gebäude- oder Liegenschaftsverwaltung und -bewirtschaftung. Und die wird mittlerweile EDV-gestützt vorgenommen. Doch bevor die Software richtig arbeiten kann, ist eines wichtig: Die rechtzeitige und konsequente Erfassung von Daten. Von den Systemberatern wird dieses gern vernachlässigt, da die Kosten für die Ermittlung der notwendigen Daten häufig teurer ist als die angebotenen FM-Systeme der Firmen. Aber nur so kann eben das Gebäude (Facility) vernünftig bewirtschaftet (gemanagt) werden.

KD: Wie kommt es zu den hohen Kosten für diese Erfassung?

M.S.: Sämtliche Facility, die gemanagt wer-

den sollen, müssen digital erfaßt werden, damit sie ins EDV-System eingegeben werden können. Die Angaben die ich zur Gebäudebewirtschaftung benötige, liegen aber meistens nicht digital vor. Ich brauche Angaben über die Flächengröße, über den Bodenbelag, über Klimatechnik und Steckdosen u.s.w. Es müssen also hunderte ja tausende von analogen Plänen vektorisiert werden, damit diese später digital verwertet werden können. Andere Informationen hat nur der Hausmeister und der kann auch nicht einfach digital angezapft werden. Also sind Messungen, Begehungen nötig. Und das zusammen ist zeit- und kostenintensiv.

KD: Wenn neu vermessen werden muß, wie gehen Sie da vor. Welche Methode bevorzugen Sie?

M.S.: Keine, denn die Aufgabe bestimmt das Werkzeug. Ob der Zollstock oder eine drei dimensionale Erfassung notwendig ist, ist ausschließlich vom Gebäude oder den vorhandenen Plänen abhängig. Grundsätzlich gilt: Nicht mit Kanonen auf Spatzen schießen!

KD: Können Sie etwas zu den genauen Kosten sagen?

M.S.: Wenn überhaupt keine Daten vorliegen, muß man bis zu 5,00 Mark pro Quadratmeter rechnen. Müssen die Pläne nur vektorisiert werden, liegen die Kosten bei wenigen Pfennigen pro Quadratmeter. Meistens liegt die Wahrheit in der Mitte. Hier sind wir als Berater gefragt, um schnell und effizient den Bestand zu digitalisieren.

KD: Auch wenn Sie kein Werkzeug bevorzugen, haben Sie doch an einem System mitgearbeitet, daß die Messung vereinfacht!

M.S.: Ja, wir haben als einer der weltweiten Erstanwender den CALLIDUS in der Praxis getestet und dadurch seine Weiterentwicklung mit vorangetrieben. Dieses Gerät ermöglicht mit Hilfe von Lasertechnik eine millimetergenaue Messung und das bis zu einer Entfernung von 360 Metern. Mit einer Videokamera werden die Daten festgehalten und gescannt und im Computer dreidimensional berechnet, digitalisiert und gespeichert. Das dauert für die Groberfassung nur 4 Minuten. Ein weite-

rer Vorteil ist, dass es keiner aufwendigen Installationen bedarf. So kann das Gerät zu jeder Zeit an jedem Ort eingesetzt werden. Weder Einrichtung, noch Personen stören den Messvorgang.

KD: Nichtsdestotrotz bleibt die Erfassung ein hoher Kostenfaktor. Ist das gerechtfertigt bzw. rechnet sich das?

M.S.: Die anfallenden Kosten amortisieren sich schon nach wenigen Jahren. Und ob die Erfassung notwendig oder wie Sie sagen gerechtfertigt ist, möchte ich Ihnen an zwei Beispielen erläutern:

In der Landeshauptstadt von NRW wurde z.B. ein Verwaltungsgebäude auf 7.000 qm Bruttogeschossfläche geschätzt. Nach unseren Messungen ergab sich eine BGF von 13.800 qm. Also fast doppelt so viel. Und bei einem anderen deutschen Großkunden haben wir ein komplettes Gebäude gefunden, welches der zentralen Gebäudeverwaltung überhaupt nicht bekannt war.

KD: Also wissen wir jetzt, dass die Bestandsaufnahme notwendig für eine optimale Bewirtschaftung ist und im Laufe der Jahre erhebliche Einsparungen möglich sind. Wir wissen aber auch, dass die finanzielle Lage der Kommunen eine Vorfinanzierung sehr schwierig macht. Wagen sich denn Banken oder Leasinggesellschaften an solche immateriellen Anschaffungen?

M.S. Waren in der Vergangenheit die Banken und Leasinggesellschaften kritisch gegenüber der Finanzierung von immateriellen Dingen wie Software oder Bestandsdaten, so hat sich dieses grundlegend geändert. Die I.G.S. ist zur Zeit in intensiven Gesprächen mit derartigen Institutionen, um Finanzmodelle zu entwickeln, die den Haushalt der Kommunen für Bestandserfassung - wenn überhaupt - nur kurzfristig belastet. So erscheint es durchaus denkbar, dass der Wunsch "Wasch mich, aber mach mich nicht nass" doch annähernd realisiert werden kann. Es muss nicht das Projekt in Frage gestellt werden, nur weil die notwendigen Anfangsinvestitionen für die Bestandserfassung nicht aufgebracht werden können. Und somit kann man das enorme Einsparungspotential durch FM vollständig nutzen.

KD031