

AKTUELLE GEBÄUDEDATEN - FUNDAMENT DES FACILITY - MANAGEMENTS

Effizient und kostensparend funktioniert Facility-Management nur dann, wenn es mit aktuellen Gebäudedaten arbeitet. Die Bestandserfassung aber ist ein ungeliebtes Kind bei FM-Beratern. Denn sie macht mehr als die Hälfte der Kosten eines FM-Projektes aus. Über Kosten und Nutzen der Bestandsdaten sprachen wir mit Dipl.-Ing. Michael Schiffner, Inhaber der IGS Ingenieurgemeinschaft Schiffner in Düsseldorf.

MM-FM: Herr Schiffner, von Ihrem Unternehmen stammt der Slogan: "Wir bringen Ihre Facility zum Management". Was meinen Sie damit?

Schiffner: Facility-Management ist bei Fachleuten inzwischen zur unentbehrlichen Notwendigkeit für eine

sinnvolle wirtschaftliche Verwaltung von Gebäuden und Liegenschaften geworden. Die Basis dafür sind digitale Bestandsdaten. Jedes FM-System ist aber zunächst mal ein leeres System, in das die Daten der Liegenschaften aufgenommen werden müssen. Der Facility-Manager benötigt Informationen, um später das Gebäude verwalten zu können. Je genauer und aktueller die Daten etwa über Miet- und Reinigungsflächen, über Wartungsintervalle von Heizungsanlagen und Feuerlöschern sind, desto effizienter kann Facility-Management betrieben werden. Der Facility-Manager muss sozusagen auf Knopfdruck die Daten abrufen können.

MM-FM: Das heißt, im Kopf des Hausmeisters nutzen selbst die aktuellsten Daten dem Facility-Manager gar nichts?

Schiffner: In der Tat wissen in vielen Unternehmen nur die Hausmeister, wo Rohrleitungen liegen oder was sich wo hinter dem Putz, hinter Verkleidungen oder abgehängten Decken verbirgt. In den meisten Gebäuden aber ändern sich die Berechnungsgrundlagen ständig, etwa durch Umbauten oder durch Umzüge von Mitarbeitern. Eine Neuerfassung ist im übrigen nicht nur für ältere Gebäude oder für den Baubestand aus der Vorkriegszeit unabdingbar; selbst die Architektenpläne aus jüngerer und jüngster Zeit sind durch inzwischen erfolgte Umbauten

und Modernisierung der Installation längst nicht mehr auf dem notwendigen aktuellen Stand. Für Feuerwehr- und Rettungspläne, Heizung, Klima, Lüftung sowie für Umzugsmanagement oder auch bei der Berechnung der Grund-, Außen- und Glasflächen für die Gebäudereinigung müssen die Planungsdaten top-aktuell sein.

MM-FM: Weshalb wird das Thema Bestandserfassung so vernachlässigt?

Schiffner: Zum einen scheuen viele Unternehmen die Kosten für die Bestandserfassung. Zum anderen herrscht vielfach die irriige Meinung, das vorhandene Datenmaterial sei komplett oder zumindest ausreichend. Meistens kommt die Ernüchterung, wenn die vorhandenen Bestandsunterlagen auf dem Tisch liegen und zum Beispiel festgestellt wird, dass eine Reihe von Umbaumaßnahmen überhaupt nicht in den Plänen nachgetragen wurden. Auf solchen Daten mit Facility-Management aufzusetzen wäre fatal. Also kippt ein FM-Projekt - wie in der Vergangenheit des öfteren geschehen - oder die Daten müssen erfasst werden.

MM-FM: Das geschieht vermutlich mit modernen Erfassungsgeräten?

Schiffner: Es gibt seit etwa fünf bis acht Jahren Systeme speziell für die Innenraumvermessung. Davor wurden Vermessungsgeräte genutzt, die eigentlich für den Außenbereich konzipiert waren und die auf 5 km



Dipl.-Ing. Michael Schiffner

Entfernung nur einen mm Abweichung hatten. Im Innenbereich benötigt man derart sensible und auch teure Geräte überhaupt nicht. Inzwischen gibt es Systeme bis hin zu kleinen Unterarm-Laptops, die man sich auf den Unterarm schnallt. Während man einen Raum erfasst, entwickelt sich sozusagen schon auf dem Unterarm der Grundriss. Es gibt heute schon so genannte Raumscanner, der einen Raum automatisch in 3D einscannet. Wir gehörten weltweit zu den ersten, die einen solchen automatischen Raumscanner einsetzen. Durch solche Innovationen haben sich die Kosten für die Bestandsdatenerfassung in den letzten Jahren schon beträchtlich vermindert.

MM-FM: Warum ist die Bestandserfassung dennoch ein so großer Kostenfaktor, dass ganze Projekte daran scheitern können?

Schiffner: Die Erfasser müssen Fachkräfte sein. Die Erfassung sämtlicher Raummaße dauert auch mit modernsten Erfassungsgeräten etwa bis zu einer Viertelstunde pro Raum. Wir erfassen zur Zeit das Lurgi-Haus in Frankfurt, das größte Verwaltungsgebäude Deutschlands mit fast 4000 Räumen. Da kommt mit dem Multiplikator von einer Viertelstunde schon einiges zusammen. Nach der Arbeit vor Ort muss im Büro das ganze gezeichnet werden und die Flächenberechnungen sowie weitere Rauminformationen müssen ausgewertet und mit einer Datenbank verknüpft werden. Diese Daten werden anschließend ins FM-System übertragen und erst dann hat man die Facility zum Management gebracht. Der günstigste Fall ist noch der, dass ein Kunde gute Pläne hat, die wir von Partnern in Indien nachzeichnen und digitalisieren lassen. Nicht nur durch die technischen Innovationen, sondern auch durch die Globalisierung und die Kooperationen mit Partnern in Indien, Iran oder auch Russland hat sich der Kostenfaktor für die Bestandserfassung in den vergangenen Jahren erheblich relativiert. Dennoch ist bei der Einführung eines Facility-Management-Systems die Erfassung der Bestandsdaten der größte Kostenblock, und das wird auch so bleiben.

MM-FM: Es heißt um die 50%?



Callidus - Top Fassungsgerät

Schiffner: Manchmal sogar noch bedeutend mehr. Es kommt darauf an, was man erfasst. Ich empfehle meist ein schrittweises Vorgehen und zum Beispiel zunächst mal nur die Flächen für die Reinigung zu erfassen und erst später die technische Gebäudeausrüstung. Die Systemhäuser und Berater für FM-Systeme sprechen bei ihren Kunden die Problematik der Bestandserfassung zwar inzwischen häufiger an, aber immer noch zu halbherzig. Was es kostet, das Gebäude in das System hinein zu bekommen, wird vielfach noch verschwiegen, zumindest zu Beginn der Verkaufsgespräche. Dass die Bestandserfassung ein ungeliebtes Kind ist, sieht man auch daran, dass sie auf Kongressen, Symposien oder Messen kaum thematisiert wird.

MM-FM: Einer der wichtigsten Gründe für die Einführung von FM ist die Kostenersparnis. Wie sieht es mit der Amortisation der Investition in die Bestandserfassung aus?

Schiffner: Die Erfassung des Gebäudebestandes amortisiert sich in kurzer Zeit. Es gibt eine Daumenregel, dass ein Verwaltungsgebäude in sie-



Lurgi-Haus, Frankfurt

ben Jahren als normales Bürogebäude noch einmal die gleichen Kosten verursacht, die notwendig waren, um es zu bauen. An einem Objekt mit einem jährlichen Investitions- und Unterhaltsetat von etwa einer Million Euro entstehen bei den entsprechenden Maßnahmen zur Einführung des Facility-Managements einmalige Kosten in Höhe von 200.000 bis 300.000 Euro für Hardware, Software und für die Erfassung von Bestandsdaten. Dadurch werden Einsparungen von mindestens 100.000 Euro per anno erzielt, so dass die entstandenen Kosten für die Maßnahme bereits nach zwei bis fünf Jahren wieder eingespielt sind und sich somit rechnen. Der "Point of Return of Invest" wurde bei einigen Unternehmen bereits nach einem Zeitraum von ein bis zwei Jahren erreicht. Die durchschnittlichen jährlichen Einsparungen liegen grundsätzlich in einer Größenordnung von 10 bis 20%.

MM-FM: Die Architekten arbeiten heutzutage mit grafischer Datenverarbeitung. Können Sie diese Daten - zumindest bei Neubaumaßnahmen - nicht verwenden und damit die Bestände kostengünstiger erfassen?

Schiffner: Bei Neubauten werden Daten produziert, die zum Ziel haben, dem Bauleiter Pläne für den Gebäudebau an die Hand zu geben. Dabei wird sträflich vernachlässigt, dass man bei der Planung eines Gebäudes bereits von der ersten Phase an die Daten so aufbereiten muss, dass hinterher der Facility-Manager mit den Daten etwas anfangen kann. Und der hat eine ganz andere Brille auf. Der Bauleiter benötigt Informationen, um das Gebäude zu bauen. Der Facility-Manager benötigt Informationen, um später das Gebäude verwalten zu können. Man spricht im Gegensatz zum Bestandsmanagement vom planungs- und baubegleitenden FM*). Das hat leider auch unsere Architektenschaft noch zu wenig als neues Geschäftsfeld erkannt.

*) Anmerkung der BDB-Nachrichtenredaktion: BDB-Kollege Schiffner berichtet hierüber in einer der nächsten Ausgaben.

Abdruck des Interviews mit freundlicher Genehmigung der Zeitschrift FM