

Computer-Aided Facility Management

CAFM

Gebäudemanagement leicht gemacht

Wie viele Immobilien hat eine Kommune? Was kostet der Unterhalt? Wo stehen Sanierungen an? Wie sieht es mit dem Brandschutz aus? Gutes Immobilien-Management ist eine der zentralen Herausforderungen für Kommunen. Und einer der größten Kostenblöcke im kommunalen Haushalt. Besonders seit der Einführung der Doppik mussten sich die Kommunen aktiv mit ihren Immobilien auseinandersetzen. Die Bestände wurden aufgenommen, Instandhaltungsrücklagen gebildet. Auch die Kosten für Sanierungsmaßnahmen mussten berechnet werden. Um Zeit und Aufwand zu sparen, setzt sich seitdem in Kommunen immer mehr das computergestützte Facility Management durch: CAFM. Wir haben Uwe Janetschke, AKDB-Experte im Geschäftsfeld Grundstückswesen, Bau, GIS und Facility Management, dazu befragt.

Wie wird heute Facility Management in Kommunen durchgeführt?

JANETSCHKE: In kleinen und mittleren Kommunen ist es leider immer noch so, dass es von Sachbearbeitern „nebenher“ bewältigt wird. Da gibt es hauptsächlich Insellösungen wie Excel-Listen, Outlook-Termineinträge und Papierakten. Das wird zunehmend zu einem Problem. Denn die Aufgaben werden nicht weniger.

Vor welchen Herausforderungen stehen Kommunen beim Facility Management?

Es gibt immer mehr gesetzlich vorgeschriebene Prüf- und Dokumentationspflichten: Heizungsanlagen, Brandschutztüren, elektrische Betriebsmittel, Feuerlöscher, Fluchtwegbeleuchtung, Leitern, Trinkwassersysteme – die Liste prüfpflichtiger Arbeitsmittel und Einrichtungen ließe sich beliebig erweitern. Je nach technischer Ausstattung und vorgeschriebenen Prüfzyklen können pro Objekt circa hundert präventive Wartungs- und Prüfungsmaßnahmen zusammenkommen. Die müssen nicht nur exakt dokumentiert werden, sondern es müssen auch Wartungsaufträge vergeben



**„Man
verschafft
sich per
Knopfdruck
einen Über-
blick, ohne
Vor-Ort-
Begehung.“**

werden – und die wiederum müssen ja auch dokumentiert und abgelegt werden. Zweitens haben Kommunen mit Personalmangel zu kämpfen. Sie sehen, die Aufgaben im Facility Management sind sehr aufwendig. Ich würde also sagen: Personalmangel und mangelnde Kostenübersicht sind zwei der großen Herausforderungen.

Und die kann man offensichtlich nicht so „nebenher“ verrichten ...

Nein, denn sie sind nicht nur komplex und – insbesondere bei Sicherheits- und Brandschutz-Vorgaben – heikel, sondern sie nehmen auch sehr viel Zeit in Anspruch. Zum Beispiel eine Ausschreibung für einen Wartungsvertrag: Sie müssen dem Dienstleister exakte Flächeninformationen, Kostenauswertungen und Energiereports liefern. Dasselbe gilt für die interne Kosten- oder Verbrauchsanalyse. Das sind auch für die Kämmerei ungemein wichtige Informationen. Die zu erstellen ist sehr aufwendig. Ähnlich ist es bei regelmäßig wiederkehrenden Aufgaben – etwa der Erstellung der Betriebskostenabrechnung bei vermieteten Objekten.

Und CAFM ist da die Lösung?

Ja. CAFM gibt es ja seit den 90er-Jahren, aber das Bewusstsein für diese Lösung setzt sich jetzt erst in den kleineren und mittleren Kommunen durch. In der Privatwirtschaft ist das schon lange Standard.

Konkret: Welche Vorteile haben kommunale Gebäudemanager mit CAFM?

Einer der größten Vorteile ist die zentrale Datenhaltung: Ohne ein CAFM-System sind Daten in der Regel im ganzen Unternehmen verstreut. Dies führt zu widersprüchlichen Daten, fehlerhaften Berichten und zu ineffizienten Prozessen. Wenn es zum Beispiel um die Wartung einer Schulturnhalle geht, weiß der Facility Manager sofort, wie der Raum aufgeteilt und ausgestattet

ist – Maße, Heizkörper, Feuerlöscher, Steckdosen, Anzahl und Art der Sportgeräte. Er verschafft sich per Knopfdruck einen Überblick, ohne Vor-Ort-Begehung.

Wie viel Geld spart sich eine Kommune auf diese Weise?

Das ist pauschal schwierig zu sagen. Im Hinblick auf den Aufwand für Wartung und Instandsetzung nennt die GEMA-Richtlinie 460 Erfahrungswerte von 10 bis 30 Prozent Kostenreduzierung. Einen entscheidenden Vorteil hat ein CAFM-System, wenn es um die Einhaltung strenger Betreiberpflichten geht. Da ist die Transparenz, die solch ein System bringt, ein Riesenvorteil. Sie verpassen nie wieder einen Wartungstermin oder einen Prüfungsauftrag, das System erinnert Sie automatisch. Überlegen Sie die Folgen, wenn es zu einem Unglück käme. Ich denke da an Kliniken, Kindergärten oder Schulen. Die Verantwortung der kommunalen Gebäudemanager ist immens.

Wie sollte ein ideales CAFM-System für Kommunen aussehen?

Bedienung, Darstellung und Aufbereitung der Daten sollten intuitiv und leicht sein. Auch die Integration mit der Software anderer Fachbereiche ist ein Auswahlkriterium. Es sollte ein Anbieter sein, der sich mit kommunalen Belangen auseinandergesetzt hat, wie die AKDB. Wer AKDB-Fachverfahren nutzt, sollte eine CAFM-Lösung wählen, die Schnittstellen zu dieser Software hat. So kann man das ganze Synergie-Potenzial nutzen. Wer sich für eine CAFM-Lösung der AKDB entscheidet, der hat außerdem die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Anwendungsmodule der TERA Manager-Familie einzuführen. Ich denke da zum Beispiel an den TERA Vertragsmanager oder an den TERA Objektmanager. ■

**„Sie ver-
passen nie
wieder einen
Wartungs-
termin
oder einen
Prüfungs-
auftrag,
das System
erinnert Sie
automatisch.“**