



Raumbuch effektiv aus dem Bauprojekt in den Betrieb

28.11.2018

Der Bauherr und zukünftige Betreiber verpasst oft die Chance im Rahmen eines Bauprojektes die notwendige Datenbasis für erfolgreiches Facility Management mit liefern zu lassen. Und das obwohl diese Daten im Bauprojekt vorhanden sind und dies mit vernünftiger Planung kein wesentlicher Mehraufwand für das Bauprojekt bedeutet.

Immer wieder erlebt man in der Phase der Inbetriebnahme und Übergabe von Objekten Diskussionen zwischen der Bauorganisation und der zukünftigen technischen Betriebsführung, wenn es um Vorgaben und Daten für den Betrieb geht. Oft ist bereits ein Facility Management System im Unternehmensverband der Bauherren vorhanden und es stellt sich die Frage, wo die Daten für das Facility Management sind und wer Sie im System abbildet. Die Bauherrenvertreter lassen das Thema oftmals nicht frühzeitig einfließen und es herrscht nicht das Bewusstsein für die folgenden wirtschaftlichen Verluste bzw. Mehraufwände in der Betriebsführung. Die Planer und die ÖBA haben keinen Fokus auf das Thema. In manchen Fällen wird aufgrund fehlender Ausgangsbasis auf ein „State of the Art“ Facility Management in den ersten Betriebsjahren verzichtet und dies in teuren Folgeprojekten mit umfangreicher externer Unterstützung im Nachhinein abgewickelt.

Die Daten werden in jedem Fall generiert

Ausgehend von der Funktionsplanung bzw. vom Raumprogramm generiert der Architekt ein Architekturraumbuch oder eine vergleichbare Liste, die die Eigenschaften der Räume beschreibt. Beinahe alle Gewerke führen AKS- bzw. Ausstattungslisten die ebenfalls den Raum als Basis haben. Die Problematik liegt darin, dass diese Daten im Normalfall weder verbunden noch zusammengeführt werden, wenn die Anforderung seitens Auftraggeber nicht frühzeitig im Projekt bzw. in der Ausschreibung festgelegt wurden. Aufgrund des fehlenden Drucks der Bauherren wird häufig in der Endphase des Projektes bereits auf Aktualisierungen dieser Listen verzichtet, obwohl diese neben dem Vorteil für die Betriebsführung auch ein wichtiges Tool für die ÖBA im Rahmen der Mängelbegehungen und Abnahmen sowie in der Bauübergabe sein könnten.

Wie überall sonst auch ist Planung alles

Um ein effektives Betriebsdatenmanagement zu erreichen muss der Bauherr sich mit seiner technischen Betriebsführung bereits zum Zeitpunkt der Funktionsplanung überlegen, wie ein

Was soll ein FM- Raumbuch beinhalten?

Es gibt hier verschiedene Ansätze von Experten, Beratern, Softwareherstellern und von spezialisierten FM Anbietern. In jedem Fall sollten eine eindeutige Raumnummer, Bauwerksstruktur, Nutzungsbeschreibung, die Basisdaten des Raumes wie zum Beispiel Fläche, Höhe, Ausstattungsmerkmale (Boden, Wände, Decke) und wichtigste technische Daten (Beleuchtung, Stromversorgung, Medien im Raum) vorhanden sein.

Im Zentrum steht jedoch viel mehr die Frage, was mit den Daten im Betrieb gemacht werden soll. Welche Auswertungen werden benötigt? Ist das Raumbuch die Basis für Projektplanungen in der Zukunft? Benötigt man das Raumbuch für Leistungsverrechnung. Wird über die Raumbuchdaten ein FM-Auftragswesen bedient? Welche Daten benötigen die Techniker in der Arbeitsvorbereitung? Wird eine Anlageninstandhaltung mit abgebildet? Man sieht also, bei aller Standardisierung muss im Vorfeld vieles geplant werden, um ein bedarfsgerechtes Raumbuch zu erhalten und unnötige Aufwände in der späteren Administration vorzubeugen.

Betriebsführungsmodell für das Objekt aussieht. Es ist zu erheben mit welchen Daten und Prozessen FM derzeit Unternehmen betrieben wird, welche Vorgaben es unter Umständen im Konzern für dieses Thema gibt und ob Software im Einsatz ist bzw. vor einer Einführung oder einem Releasewechsel steht. Damit sollte eine fundierte Ausgangsbasis geschaffen sein, um bei der Ausschreibung für einen Generalplaner, Totalunternehmer oder einer anderen Projektorganisation Kriterien für ein Raumbuch einfließen zu lassen. In vielen Projektkonstellationen ist bei den ausführenden Einheiten oder in der Projektorganisation das notwendige Fachwissen nicht verfügbar. In diesem Fall kann ein externer Dritter eingebunden werden, der das Thema Raumbuch und Daten für die Projektlaufzeit übernimmt und sowohl Projektleitung, Planer, ÖBA wie auch Ausführende bei der Definition, Erfassung und Zusammenführung der Daten begleitet. Einige CAFM Anbieter haben die datentechnische Baubegleitung bereits im Portfolio. Wird eine Baustelle mit der BIM- Methode¹ (Building Information Modelling) abgewickelt, ist bei der Implementierung des BIM-Systems darauf zu achten, dass die wesentlichen Inhalte des Raumbuches automatisiert miterstellt werden.



Ablauf Raumbuchmanagement im Rahmen eines Bauprojektes

Oft wäre eine bessere Lösung im Rahmen des Bauprojektes ein neues CAFM Tool oder einen Releasewechsel des Bestandsystems inklusive Training und Schulung der Betriebsführung mit zu implementieren und im Bauprojektbudget abzuwickeln. Bei komplexen Funktionsbauten wie Krankenhäusern, Infrastrukturbauten oder Produktionsgebäuden gilt für die Implementierung des Anlageninstandhaltungssystems mit Anlagendaten im Prinzip das gleiche. Neben den Stammdaten sind auch Bewegungsdaten zu Prüfpflichten und Wartungsplänen abzubilden. Hier führt es zum Ziel, ein Subprojekt zum Thema Wartungsplanung, Betriebskonzept, Sourcing und Wartungsverträge aufzusetzen.

Im komplexen Umfeld einer Inbetriebsetzung ist es sicher kein Ziel, die Betriebsführung zusätzlich mit der Erstellung oder Implementierung eines Raumbuches zu belasten. Trotzdem will man die Möglichkeit haben, vom ersten Tag an professionelles Facility Management mit einer vernünftigen Datenbasis zu betreiben.

Für Anmerkungen, Fragen oder zum Austausch zu diesem Thema <mailto:office@fapro.at>.

Referenzen&Verweise

¹ siehe auch <https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Artikel/DG/digitales-bauen.html> und <https://www.buildingsmart.org/>

Titelfoto unter freier Lizenz von www.pexels.com by rawpixel.com

Alle anderen Grafiken und Texte sind Eigentum von Fapro e.U.

Richtlinien zum Thema: ÖNORM A 7010-5 Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen, VDI 6020 Dokumentation in der technischen Gebäudeausrüstung