



Editorial

Präzises Zahlenwerk

□ 288 bewirtschaftete Liegenschaften mit 342 stadteigene Gebäuden, 434 Gebäudeteilen, 957 Geschossen und 10.461 Räumen mit insgesamt 356.200 m² Bruttogrundfläche. – Welch ein präzises Zahlenwerk! Doch klingt es nicht nur präzise. Es basiert auf einer solider Datenerfassung.

Die Stadt Remscheid gehört zu den Kommunen, die ihr Gebäudemanagement fest im Griff haben. Auf der Grundlage gesicherter Erkenntnisse über den Gebäudezustand kann sie gezielt Instandhaltungskosten ermitteln und Maßnahmen planen.

Der folgende Bericht fasst das Remscheider Seminar am 19.10.2006 zusammen. ■

Ralph Heiliger
IngenieurTeam2, Rheinbach

S. 1 Datenerfassung und Maßnahmenplanung für Kommunen

S. 3 Veranstaltungen und Messen 2006

S. 4 ÖPI-Hausmesse 2006

Datenerfassung und Maßnahmenplanung für Kommunen Seminar für kommunales Gebäudemanagement in Remscheid

□ Am 19. Oktober 2006 trafen sich in Remscheid Vertreter von nordrhein-westfälischen und rheinland-pfälzischen Städten zu einem Fachseminar mit dem Thema „Gebäudediagnose und Gebäudebewertung“. Eingeladen hatte zu dieser Veranstaltung das Büro für Kommunale Beratung Moosbrucker aus Bad Saulgau zusammen mit dem Büro IngenieurTeam2 aus Rheinbach und der Stadt Remscheid. Auf der Grundlage eines in Remscheid durchgeführten Projektes zur Einführung des „Neuen Kommunalen Finanzmanagements“ orientierte sich das Seminar an der kommunalen Praxis der Informationserhebung, Zustandsermittlung und Maßnahmenplanung.

Die Vortragsreihe eröffnete Dipl.-Ing. Thomas Judt, Leiter des Gebäudemanagements der Stadt Remscheid, mit einem Referat zum Thema „Erfassung von Gebäudeinformationen bei der Stadt Remscheid“. Das Remscheider Gebäudemanagement sammelt be-



Rathaus der Stadt Remscheid

reits seit Mitte der achtziger Jahre im Rahmen eines ausgefeilten Energiemanagements Informationen der betreuten Liegenschaften. Im Zuge der Neuorganisation vom Hochbauamt zum Gebäudemanagement wurde allen Beteiligten schnell klar, dass die homogene Informationsverarbeitung die Grundvoraussetzung für ein funktionierendes Gebäudemanagement ist. Folgerichtig wurde eine Projektgruppe installiert, die sich folgende Ziele setzte:

◆ Feststellung der baulichen und technischen Gebäudezustände

- ◆ Ermittlung der Gebäudewerte
- ◆ Erstellung eines nutzerorientierten redundanzfreien Datenpools
- ◆ Schaffung einer einheitlichen Datenbasis
- ◆ Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements

Die Projektgruppe erarbeitete einen verbindlichen Leitfaden, in welchem detailliert festgelegt wurde, wie Daten erfasst, verarbeitet und gepflegt werden. Mittlerweile wurde das Projekt von den Mitarbeitern des Gebäudemanagements zusammen

weiter auf Seite 2

„Präzises
Zahlenwerk
auf solider
Datenerfassung“

Fortsetzung von Seite 1

mit den Ingenieurbüros Moosbrucker und Ingenieur-Team2 erfolgreich realisiert. Dabei wurden Detailinformationen der 288 bewirtschafteten Liegenschaften mit 342 stadt eigenen Gebäuden, 434 Gebäudeteilen, 957 Geschossen und 10461 Räumen mit insgesamt 356.200 m² Brutto Grundfläche aufgenommen und im vorhandenen CAFM-System verarbeitet.

Wesentlich für eine wirtschaftliche und finanziell tragbare Datenerfassung ist eine im Vorfeld auf den tatsächlichen und künftigen Bedarf abgestimmte „modulare Aufnahme-strategie“. Das war denn auch das Thema von Dipl.-Ing. Ralph Heiliger, der anhand verschiedener Praxisbeispielen verdeutlichte, welche positiven aber mitunter auch nachteiligen Auswirkungen unterschiedliche Herangehensweisen haben können.

Die Stadt Remscheid hatte sich bewusst für eine alphanumerischen Datenerfassung entschieden, die einerseits Aspekte des künftigen Gebäudemanagements berücksichtigte, andererseits konkrete Aussagen über die Ausstattungsmerkmale der Gebäude erlaubte, die für die Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren von Bedeutung sind.

Gleichwohl ist das Daten-



Veranstaltungsort: die Volkshochschule in Remscheid

modell so angelegt worden, dass auch die spätere Verknüpfung mit grafischen Funktional- oder Konstruktionsplänen gewährleistet ist. So stehen die Ergebnisse nicht für sich, sondern wirken als Module miteinander und aufeinander aufbauend, sodass am Ende das Ganze mehr ist als die Summe seiner Teile.

Der Nachmittag stand im Zeichen der praktischen Umsetzung der zuvor erörterten Grundlagen.

Zunächst stellte Dipl.-Ing. Alexander Moosbrucker in seinem Vortrag „Gebäudezustand und Sanierungskosten“ das Vorgehen bei der Gebäuediagnose vor. Ziel ist dabei, den Gebäudebestand der Kommune in überschaubarer Zeit und vor allem auch kostengünstig zu erfassen, darzustellen und auszuwerten. Es wurde festgestellt, dass ein wichtiges Merkmal einer

solchen Zustandsdatenerfassung das einheitliche Vorgehen ist. Nur dann wird gewährleistet, dass die Gebäude systematisch und untereinander vergleichbar hinsichtlich Ihres technischen und baulichen Zustands, der zu erwartenden Sanierungskosten und der Energiesituation beurteilt werden können.

Mit Bezug auf das Projekt in Remscheid wurde das praktische Vorgehen anhand eines Beispiels erläutert. Um den erwähnten Anforderungen gerecht zu werden, wurde die Software „epiqr“ benutzt. Man arbeitet hier mit einer Datenbank, in der sämtliche Zustände von Bauteilen in unterschiedlichem Abnutzungsgrad mit den entsprechenden Instandsetzungskosten hinterlegt sind. Zusammen mit den geometrischen Daten des Gebäudes und den U-

weiter auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

Werten seiner Gebäudehülle lässt sich nach einer Vor-Ort- Begehung ein Diagnoseergebnis generieren, das als Grundlage für die weitere Maßnahmenplanung dient.

Dipl. Ing. Wolfgang Künz, Leiter der Abteilung TGA und Energiewirtschaft im Gebäudemanagement der Stadt Remscheid erläuterte in dem Referat „Von der Datenerfassung zur Maßnahmenplanung und Gebäudewertung“ die weitere Verarbeitung der Informationen.

Grundlage der weiteren Schritte zur Maßnahmenplanung und Gebäudewertung war die Nutzung der extern erhobenen Gebäudeinformationen.

Die im CAFM abgelegten Daten wurden als online verknüpfte Basis einer (mit einer gängigen Tabellenkalkulation erstellten) Master-tabelle genutzt, mit der die weitere Projektabwicklung objektbezogen abgebildet und gesteuert wurde. Der Einsatz der insgesamt 6 Zustandserfasser und 3 Gebäudebewerter wurde so koordiniert.

Die in dieser Tabelle ebenfalls verknüpften und somit einfach zu recherchierenden geometrischen und alphanumerischen Informationen dienten als Basis für die



Interessierte Teilnehmer des Remscheider Seminars

zustandsbezogene Kostenermittlung. Deren Ergebnisse fließen letztlich in die Gebäudewertung ein. Sämtliche Kosten der Gebäudezustandserfassung und der Gebäudewertung wurden in dieser zentralen

Mastertabelle zusammengeführt. Hier befinden sich auch die Verknüpfungen zum Aufruf der Einzelergebnisse und der hinterlegten Fotodokumentation je Objekt.

weiter auf Seite 4

Veranstaltungen und Messen 2006

Messe	Termin
Exponet, Köln	07.-09. November 2006
Hausmesse IT2, Rheinbach	10. November 2006
Geobusiness 2006, Mainz	15.-16. November 2006
ETH Energie Tage Hessen, Wetzlar	16.-19. November 2006
GPS, GIS und Google Earth, Stuttgart	16. November 2006
Nutzung von Geodaten, Bad Hersfeld	17. November 2006





Impressum

IngenieurTeam2

Ingenieurgesellschaft mbH für Datenerfassung und Systemintegration

Am Getreidespeicher 9
53359 Rheinbach (Bonn)

Telefon 02226 / 90 61-0
Telefax 02226 / 90 61-10
eMail Mail@IngenieurTeam2.com

www.IngenieurTeam2.com

Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Ralph Heiliger
Verantwortlich: Ralph Heiliger, Mark Weber
Amtsgericht Bonn, HRB 5538
Copyright: IngenieurTeam2 GmbH

Fortsetzung von Seite 3

Das Zusammenspiel von CAFM-Software und Tabellenkalkulation ermöglicht es, dieses komplexe Projekt für alle Beteiligten einfach und transparent zu handhaben.

Mit dem Ende der Veranstaltung hatte sich ein komplexes Bild ergeben, wie ein kommunales Projekt von eigenen Mitarbeitern, unterstützt durch externe Ingenieurleistungen, erfolgreich umgesetzt werden kann. Für die teilnehmenden Kommunen haben sich sicher neue Ansätze ergeben, die nun für die eigene Praxis diskutiert und möglicherweise umgesetzt werden sollen. ■

ÖPI-Hausmesse 2006

- Datenerfassung
- Energiemanagement
- Brandschutzpläne
- Wertermittlung
- Informationssystem
- Systemtechnik

**Freitag, 10.11.2006
9 - 14 Uhr
Am Getreidespeicher 9
in Rheinbach**

Anmeldung zum ÖPI-Newsletter

Wenn auch Sie den ÖPI-Newsletter beziehen möchten, dann **faxen** Sie bitte das unten aufgeführte Formular ausgefüllt an **02226 / 90 61-10**, oder melden Sie sich durch Ausfüllen der PDF-Datei via **E-Mail** an, und Sie erhalten automatisch alle folgenden Ausgaben unseres ÖPI-Newsletters. ■

Die * gekennzeichneten Felder sind für Bestellung des Newsletters erforderlich.

<p>Kommune</p> <input style="width: 100%;" type="text"/>	<p>Abteilung</p> <input style="width: 100%;" type="text"/>
<p>Anrede</p> <p><input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr</p>	
<p>Vorname</p> <input style="width: 100%;" type="text"/>	<p>Name</p> <input style="width: 100%;" type="text"/>
<p>Straße/Hausnummer</p> <input style="width: 100%;" type="text"/>	<p>PLZ/Ort</p> <input style="width: 100%;" type="text"/>
<p>Telefon</p> <input style="width: 100%;" type="text"/>	<p>Fax</p> <input style="width: 100%;" type="text"/>
<p>E-Mail *</p> <input style="width: 100%;" type="text"/>	<p>Senden</p>

