

Zwischen sozialer Verantwortung und Wirtschaftlichkeit

Bedarfsgerechte Instandhaltungsplanung beim Studentenwerk Göttingen

Irgendwo zwischen Wohnungsgesellschaft und Servicebetrieb bewegen sich die Studentenwerke mit ihrem breitgefächerten Aufgabenspektrum. Um dabei effizient zu wirtschaften, setzt man in Göttingen auf ein bedarfsorientiertes Instandhaltungsmanagement.

Sie sollen Studierenden den Rücken frei halten und unterstützen sie deshalb in praktisch allen Bereichen des täglichen Lebens: Von der Studienfinanzierung im Rahmen des BAföG über psychologische und soziale Beratung bis hin zur Kinderbetreuung. Studentenwerke agieren somit als moderne Dienstleistungsunternehmen im Spannungsfeld zwischen sozialer Verantwortung und Wirtschaftlichkeit. Dies wird gerade bei einer ihrer wesentlichen Aufgaben, dem Unterhalt von Immobilien, deutlich. Einerseits soll Wohnraum zu günstigen Preisen angeboten werden, andererseits müssen auch Wohnheime modernisiert und an sich ändernde Nutzerbedürfnisse angepasst werden, will man deren Vermietbarkeit langfristig sicherstellen.



Foto: CalCon

Um effizient zu wirtschaften, müssen Studentenwerke Gebäude wie Wohnheime in einem nutzer-gerechten Zustand erhalten

Überblick gewinnen

Das Studentenwerk Göttingen hat über 100 Objekte mit ca. 183.000 m² BGF in seinem Bestand. Neben Kindertagesstätten und Cafeterien handelt es sich dabei vor allem um Wohnheime, unter denen vom historischen Fachwerkhaus über Bauten aus den 60er und 70er Jahren bis hin zu modernen Appartementanlagen

verschiedenste Baualtersklassen und Bautypen vertreten sind. „Wir haben einen relativ großen und heterogenen Bestand, bei dem die meisten Gebäude inzwischen schon ein wenig in die Jahre gekommen sind“, beschreibt Carmen Heine, Leiterin Bau- und Betriebstechnik des Studentenwerks Göttingen, die Situation.

Höchste Zeit, sich einen aktuellen Überblick über den baulichen Ist-Zustand der Immobilien zu verschaffen, um die Dringlichkeit und die Kosten von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen anhand der tatsächlichen Bedarfe feststellen zu können. „Die Einschätzung des Zustands der Gebäude sollte nicht wie bisher nach Gefühl erfolgen, sondern strukturierter“, erklärt Carmen Heine die Entscheidung, zu diesem Zweck das „epiqr“-Verfahren einzusetzen. Dieses führt vergleichsweise schnell zu objektiven Ergebnissen, indem ganz gezielt nur wenige geometrische Größen erhoben und nur die wichtigsten Bauteile bewertet werden. Mit Hilfe statistischer Hochrechnungen leitet die zugehörige Software dann die erforderlichen Massen selbständig ab und ermittelt den jeweiligen Instandhaltungsbedarf sowie die damit verbundenen Kosten.



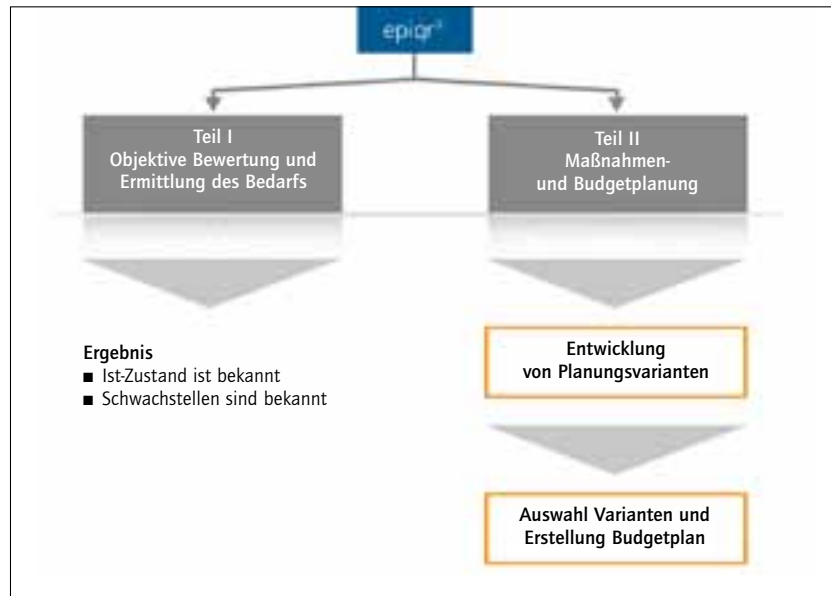
Ein Gebäude, drei Varianten: Für ein 1976 gebautes Wohnheim mit 3.222m² BGF wurden die Aufwände für drei verschiedene Instandhaltungsvarianten ermittelt und im epiqr-Diagramm dargestellt

Objektive Planungsgrundlage

Nach der Bestandserfassung liegen somit für jede einzelne Immobilie objektive Informationen zu ihrem Zustand vor. Im sogenannten „epiqr“-Diagramm wird sogleich deutlich, wo Handlungsbedarf besteht, denn je schlechter die Bewertung des Bauteils – von „A“ wie „guter Zustand“ bis „D“ wie „Ende der Lebensdauer erreicht“ – desto länger der Balken, der es repräsentiert. Auf dieser Basis lässt sich im zweiten Schritt eine bedarfsgerechte Maßnahmen- und Budgetplanung durchführen, bei der verschiedene Planungsvarianten berücksichtigt werden können. Diese bilden die zur Umsetzung einer bestimmten Objektstrategie notwendigen Maßnahmen und Kosten ab. Dadurch wird es möglich, für ein einzelnes Gebäude unterschiedliche Instandhaltungsoptionen wie die Notinstandsetzung, Planinstandsetzung und Modernisierung/Sanierung schnell miteinander zu vergleichen.

Individueller Instandhaltungsfahrplan

Erleichtert wird die Maßnahmenplanung durch den standardisierten Planungsvorschlag. Hier werden in einem Workshop individuelle Standards für die Maßnahmenplanung festgelegt, die sich an der Unternehmensstrategie orientieren. Der dabei entwickelte Planungsvorschlag umfasst sämtliche Bauteile und ordnet jedes, abhängig von seinem Zustand, einem entsprechenden Maßnahmenpaket zu. Ein solches Maßnahmenpaket besteht aus technisch sinnvoll gebündelten Einzelmaßnahmen, die notwendig sind, um das jeweilige Bauteil wieder instand zu setzen. Für Fensterrahmen aus Holz, die sich in Zustand „C“ („größere Abnutzung“) befinden, beinhaltet das Maßnahmenpaket beispielsweise einen Innen- und Außenanstrich der Fensterrahmen sowie den Einbau einer Dichtung in die Fensterfugen. Ob und in welchem Umfang diese Maßnahmen ausgeführt werden, hängt natürlich auch von der gewählten Instandhaltungsvariante ab. Im Rahmen einer Notinstandsetzung werden etwa die Fensterrahmen nicht angepackt, solange dies nicht zur Gefahrenbeseitigung erforderlich ist. Die unterschiedlichen Varianten werden bei der Erstellung des standardisierten Planungsvorschlags



Aufbauend auf den Ergebnissen der Bewertung erfolgt die Maßnahmen- und Budgetplanung mit epiqr

folglich ebenfalls einbezogen. Auf Grundlage dieser Planungsrichtlinien, die in die Software eingespielt werden, erzeugt das System dann standardisierte Maßnahmenpakete. Auf diese Weise verfügt jeder Objektmanager automatisch über ein Grundgerüst für seine Maßnahmenplanung. Dies spart nicht nur Zeit, sondern garantiert zudem ein einheitliches und bedarfsorientiertes Vorgehen. Somit ist nur mehr eine Feinplanung und Konkretisierung durchzuführen, bei welcher der Vorschlag gebäudeindividuell geprüft und angepasst wird. Mit der neuen Softwareversion „epiqr 6“ erfolgt bei Veränderungen des Ist-Zustands, etwa im Fall einer durchgeführten Sanierung, automatisch eine Neuberechnung des standardisierten Planungsvorschlags im Programm. Zudem wird bei der Freischaltung eines neuen Gebäudes für dieses vom System ein Maßnahmenpaket angelegt.

Bedarfsgerechte Budgetplanung

Im Anschluss folgt die Budgetplanung, die das maßgebliche Bindeglied zwischen der Maßnahmenplanung und deren konkreter Umsetzung darstellt. Hier muss entschieden werden, welche Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt umgesetzt werden. Zugleich gilt es, die zur Verfügung stehenden Mittel möglichst optimal zu verteilen, so dass weder Wertverlust entsteht, noch unnötige Investitionen getätigt werden. Hierzu

werden die fertigen Maßnahmenpakete, für die entsprechende Kosten hinterlegt sind, in den epiqr Budgetplaner übernommen. Dort können diese vordefinierten Budgetperioden zugeordnet werden. Für diese Budgetperioden hinterlegte Preissteigerungsraten erlauben dabei eine verlässliche Betrachtung des gewählten Zeitraumes. Außerdem besteht unter anderem die Möglichkeit, unternehmensspezifische Budgetgrenzen zu definieren und Kosten – etwa zur Unterscheidung von Instandsetzungs- und Modernisierungs-/Sanierungskosten – in verschiedene Kostengruppen aufzuteilen. Dieses Vorgehen schafft Nachvollziehbarkeit und Transparenz bei Instandhaltungsentscheidungen. Für Carmen Heine stellt die zielgerichtete Maßnahmen- und Budgetplanung sicher, dass auch wirklich die Dinge zuerst angepackt werden, die am dringlichsten sind – und nicht wie bisher vor allem dort etwas gemacht wird, wo der jeweilige Verantwortliche am lautesten auf sich aufmerksam macht. Auf diese Weise kann das Studentenwerk Göttingen nicht nur seiner sozialen Verantwortung für nutzergerechte Gebäude nachkommen, sondern zugleich seine vorhandenen Ressourcen möglichst effizient einsetzen.

Jessica Deilmann-Ayaz, CalCon Deutschland AG, 80336 München