

Bringt BIM im Bestand!

Das Zauberwort heißt derzeit nicht Simalabim, sondern BIM, und zwar nicht nur beim Neubau. Auch das Bestandsmanagement von Facility- oder großen Property Managern könnte hiervon profitieren. Dafür bedarf es jedoch durchgängiger digitaler Prozesse in einer integrierten Systemlandschaft.

An das Building Information Modeling (BIM) sind hohe Erwartungen geknüpft. Auch für den Gebäudebetrieb und das Instandhaltungsmanagement verspricht es eine verbesserte Datengrundlage – durch Optimierung der Informationsübergabe zwischen Bau und Betrieb. Und die ist dringend erforderlich, denn ein Gutteil der betriebsrelevanten Daten (etwa Informationen zu Baustoffen und technischen Anlagen) entsteht bereits während der Planungs- und Erstellungsphase des Gebäudes. Beim Übergang vom Neubau in den Bestand gehen bisher viele dieser Daten wieder verloren.

Planungsentscheidungen setzen jedoch Kosten- und Gebäudekenntnisse voraus. Um einen effizienten Gebäudebetrieb zu ermöglichen, muss das Gebäudemanagement also all diese Lücken mit hohem Aufwand schließen. Hinzu kommt, dass die vorhandenen Informationen oft über verschiedene Systeme und Excel-Listen verstreut sind und zum Teil sogar nur analog vorliegen. Fraglich ist zudem, ob diese Daten (noch) mit der Realität

übereinstimmen: Wurde die Steckdose dort eingebaut, wo sie im Plan eingezeichnet ist, oder hat einfach niemand die veränderte Position in den Unterlagen korrigiert? Und welche Auswirkungen hatten Umbauten und Sanierungsmaßnahmen?

LITTLE, BIG, CLOSED ODER OPEN? Hier soll BIM Abhilfe schaffen. Aber BIM ist nicht gleich BIM! Die Bandbreite dieser Methode ist offenbar ebenso groß wie die Erwartungen: Von Level 1 bis 3 oder 2D bis 7D reicht sie vom reinen Arbeiten mit 3D-Planungsdaten bis zur Abbildung aller Planungs-, Bau-, Projektmanagement- und Verwaltungsprozesse.

Die derzeit vorherrschende Nutzung von BIM als Insellösung steht jedoch in krassem Widerspruch zu den Erfordernissen des Gebäudemanagements. Von einem integrierten, mehrdimensionalen Blick auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes kann hier nicht die Rede sein. Dass BIM die für die Bewirtschaftung, Pflege, Wartung und Instandhaltung erforderlichen Bauteilinformationen liefert, ist somit noch weitestgehend Zukunftsmusik. Erst ab Level 3 werden diese betriebsrelevanten Daten vorgehalten. Experten nehmen allerdings an, dass sich Level 2 auf dem Markt durchsetzen wird, weil dadurch die entscheidenden Vorteile bereits realisiert seien. Davon abgesehen bringt die Anbindung des Betriebs umfassende Herausforderungen mit sich. Es ist notwendig, Standards dafür festzulegen, welche Informationen in welcher Form nach dem Bau weitergegeben werden müssen. Dabei geht es nicht allein um kompatible Datenformate; dies wirft auch weitreichende Fragen zum Verhältnis zwischen BIM und CAFM-Systemen auf ...

DATEN ALS RESSOURCE Mit Blick auf den Bestand macht es aber ohnehin wenig Sinn, vereinzelt Leuchtturmprojekte in einer Form abzuwickeln, welche die Be-

Der digitale Prozess zur Optimierung des strategischen Instandhaltungsmanagements



SUMMARY » Building Information Modeling verspricht auch für den Gebäudebetrieb und das Instandhaltungsmanagement eine verbesserte Datengrundlage. » Die wird erreicht durch die **Optimierung der Informationsübergabe** zwischen Bau und Betrieb. » Doch die **Bandbreite dieser Methode** ist groß. » Allein wichtig sind **gleichartige Informationen mit durchgängiger Datenqualität** und -tiefe – für sämtliche Objekte. » Dies ist der **Dreh- und Angelpunkt für BIM im Bestand**.



Digitalisierung im Bestand beginnt mit durchgängigen Prozessen und einer integrativen Systemlandschaft.

zeichnung BIM wirklich verdient. Für die Immobilienwirtschaft lautet deshalb das eigentliche Zauberwort Skalierbarkeit. Es müssen gleichartige Informationen mit durchgängiger Datenqualität und -tiefe vorliegen – und das für sämtliche Objekte. Dies ist der Dreh- und Angelpunkt für BIM im Bestand.

Dabei darf nicht vergessen werden, dass es sich bei BIM um eine Methode handelt. Diese kann nur erfolgreich umgesetzt werden, wenn klar strukturierte und durchgängige Prozesse vorhanden sind. Hier sollte die Immobilienwirtschaft ansetzen, denn trotz vermehrter Neubautätigkeit ist die Digitalisierung von Bestandsdaten zentral für die Instandhaltungsplanung und Portfolioentwicklung. Um diese voranzutreiben, gilt es mit Unterstützung moderner IT digitale Prozesse im Gebäudemanagement zu etablieren. Und natürlich sind auch hier skalierbare Lösungen gefragt, die den nötigen Aufwand etwa durch Nutzung von Smart Data minimieren.

Dementsprechend ist vor allem auf die effiziente und praktikable Beschaffung der Daten zu achten. Weniger ist hier mehr:

Es sollten nur die Daten erhoben werden, welche die Prozesse unterstützen und für die Erreichung der Ziele des Bestandsmanagements erforderlich sind. Damit sie zu einer zuverlässigen Entscheidungsgrundlage werden, müssen sie dann noch IT-gestützt aufbereitet und analysiert werden.

Wie die Digitalisierung des Bestandsmanagements in der Praxis umgesetzt werden kann, zeigt das Beispiel der BUWOG Group. Der führende österreichisch-deutsche Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich verfügt über ein Bestandsportfolio von rund 50.000 Einheiten. Bereichsleiterin Immobilienmanagement, Valerija Karsai, erklärt: „Für eine strategiebasierte Instandhaltung und Entwicklung unserer Immobilien benötigen wir durchgängige und einheitliche Zustandsdaten, die zentral zur Verfügung stehen.“

INTEGRATIVE SYSTEMLANDSCHAFT Gemeinsam mit der CalCon-Gruppe wurde deshalb ein IT-gestützter Instandhaltungsmanagementprozess gestaltet, der durch eine durchgängige Maßnahmen-/Investitionsplanung und -steuerung die planmä-

ßige Instandsetzung und Sanierung und damit den Werterhalt und die Wertsteigerung des Bestands unterstützt. Dafür sind im Rahmen der Bestandserfassung/-bewertung mit dem epiqr®-Verfahren nur wenige geometrische Größen aufzunehmen und auch nur die wichtigsten Elemente nach ihrem Zustand zu bewerten. Diese Daten werden vor Ort digital erfasst und an die Objektanalyse übermittelt. Die Software berechnet daraus mittels statistischer Hochrechnungen den Instandhaltungsbedarf und die zugehörigen Kosten. Die Gebäude- und Grundstücksstammdaten gelangen über eine Schnittstelle aus SAP ins System.

VIER PLANUNGSVARIANTEN Auf Grundlage des unternehmensindividuell eingerichteten Standard-Planungsvorschlags werden dann automatisch für jedes Objekt vier Planungsvarianten zur Instandhaltung erstellt: die minimale, erweiterte und umfassende Instandsetzung sowie die Brauchbarmachung Wohnungen. Diese Planungsvarianten bestehen aus sinnvoll gebündelten Maßnahmenpaketen, aus denen eine Vorauswahl getroffen wird. Im Anschluss an die Grobbudgetplanung folgt die weitere Konkretisierung der Maßnahmenpakete. Nach Umsetzung der Maßnahmen stellt die Aktualisierung der Informationen zum baulichen Zustand in der Objektanalyse den letzten Prozessschritt dar. Damit die Mitarbeiter in der Lage sind, jederzeit standortunabhängig auf die Software zuzugreifen, und um den Administrationsaufwand möglichst gering zu halten, wird das System über die Cloud genutzt.

Daten haben sich auch für die Immobilienwirtschaft zur entscheidenden Ressource entwickelt. Die richtigen Daten digital vorzuhalten, ist somit die zentrale Aufgabe von BIM im Bestand. «

Sigrig Niemeier, CalCon Deutschland AG, München