

Bestandsaufnahme für Facility Management

Vor dem Hintergrund der Liberalisierung der Energiemärkte und den sich daraus ergebenden neuen Tätigkeitsfeldern für Energieversorgungsunternehmen hat die MVV den Wandel zum umfassenden Service-Anbieter vollzogen. Mit ihrer neuen Dienstleistung Facility Management bietet die MVV ihren Kunden alle über den Lebenszyklus eines Gebäudes anfallenden Leistungen an.



Die Qualität ihrer Dienstleistung zeigt sich zu allererst im eigenen Haus. Kernthema der FM-Einführung war die rasche und gesicherte Bestandsaufnahme aller Gebäude und gebäuderelevanten Einrichtungen. Hierzu wurde das Bonner Unternehmen Ingenieur Team 2 beauftragt.

Aufgabenstellung

Primäres Ziel der Bestandsaufnahme war die Flächen Erfassung. Hierzu gehört die Flächenbegrenzung – eine geometrisch definierte Größe

– die Ausstattung der Fläche mit Mobiliar und die raumbezogenen Eigenschaften wie Nutzung, Boden-, Wandbelag usw. Sekundäres Ziel war die Erstellung eines alle Gebäude umfassenden, homogenen und aktuellen Planarchivs auf digitaler Basis.

In weniger als drei Monaten mußten über 90 000 m² Bruttogrundrißfläche zuzüglich Außenanlagen erfaßt, gezeichnet und in das FM-System übertragen werden.

So mußte sichergestellt sein, daß für die örtliche Bestandsaufnahme alle

Räumlichkeiten frei zugänglich waren und dies nicht nur vor und nach der regulären Arbeitszeit, sondern vor allem auch an Wochenenden und Feiertagen. Die Kommunikation zwischen Aufmaßteam und Hausherrn war daher oberstes Gebot.

Ein Rahmenzeitplan regelte Liefertermine. Der Detailplan koordinierte die Arbeitsschritte und wurde kontinuierlich fortgeführt. Mindestens drei Tage im voraus war jeweils bekannt, welche Bereiche in den nächsten Tagen vermessen werden würden. So gestaltete sich die Organisation reibungslos.

Örtlich vermessene Bestandsdaten

Die Ingenieurleistung „Bestandsaufnahme“ differiert im Leistungsbild „Welche baulichen Details sind zu erfassen?“, im Leistungsumfang „Welche Gebäudeobjekte sind zu erfassen?“ und in der Qualität der Ergebnisse „Wie sind die Daten zu erfassen?“

Der entscheidende Vorteil einer örtlichen Bestandsaufnahme ist, daß abschließend Bestandsdaten vorliegen, die mit der Realität

oben: Blick auf das Neckarvorlandgebäude, das über die Fassadengestaltung eine Einheit mit dem Verwaltungshochhaus (unten) der MVV bildet

Wer ist und was macht die MVV?

Die Kernaufgabe der MVV GmbH, Mannheim, ist die Versorgung mit den leitungsgebundenen Energien Strom, Fernwärme, Erdgas sowie mit Trinkwasser durch eine zuverlässige Infrastruktur. Zudem wird der Restmüll in eigenen Anlagen thermisch behandelt. Als eines der großen Unternehmen im Verkehrsverbund Rhein-Neckar erbringt die MVV Leistungen für den öffentlichen Nahverkehr in Mannheim. Rund 2700 Mitarbeiter erwirtschaften einen Umsatz von 1,1 Mrd DM. Damit zählt die MVV zu den zehn großen kommunalen und regionalen Versorgungs- und Verkehrsunternehmen in Deutschland.



übereinstimmen. Wenn es darum geht, auf der Grundlage von Bestandsdaten Raumbeziehungen zu prüfen, Nutzungsvarianten durchzuspielen, Nutzungsänderungen in Verbindung mit baulichen Maßnahmen zu planen, dann ist es wichtig, daß die Bestandsdaten stimmen. Nichts ist für betriebswirtschaftliche Entscheidungen und planerische Aktivität schädlicher, als Ungewißheit und Zweifel, die mit der geometrischen Richtigkeit von Bestandsdaten einhergehen.

Die MVV kann heute – fast schon selbstverständlich – ihre Haupt- und Nebenutzflächen, ihre Funktions- und Verkehrsflächen zuverlässig bestimmen und damit entsprechende Flächenproduktivitäten sachgerecht und objektiv ermitteln. Nebenkosten können flächenanteilig korrekt umgelegt und abgerechnet werden. Wenn Aufmaß und CAD aus einem Hause kommen, der FM-Datenbestand aus einem Guß modelliert wird, werden Informationsverluste und Fehlinterpretationen beim Umsetzen von Vermessungsda-



ten zu CAD-Modellen vermieden.

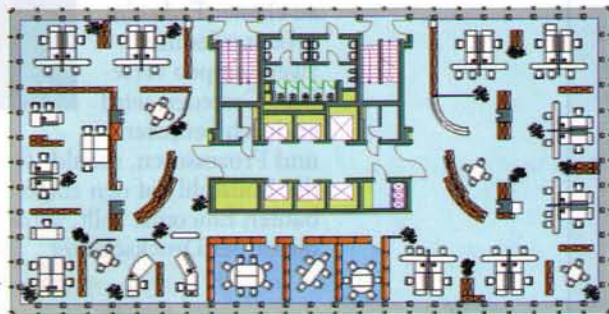
Es war dem Auftraggeber wie auch dem Auftragnehmer bewußt, daß viele Fragen zu Beginn unbeantwortet bleiben, daß viele Punkte erst während des Aufmaßes geklärt werden konnten, daß sogar Sachverhalte spontan erörtert, Aufgaben neu vereinbart werden mußten. Es zeichnet die MVV als Auftraggeber wie auch das Ingenieur Team 2 als Auftragnehmer aus, daß diese Aufgabe so kooperativ er-



folgreich verlaufen ist. Es gehört der Wille beider Parteien dazu, die gestellte Aufgabe im Detail immer wieder neu zu definieren und Mißverständnisse zum Wohle der Sache aus dem Weg zu räumen. Eine solche Kooperation bietet die beste Voraussetzung für einen erfolgreichen Einstieg in ein qualitativ hochwertiges Facility Management.

Der Screenshot oben links zeigt die bauteilorientierte Modellierung als Grundlage für das Facility Management.

Der Lageplan zeigt die zentrale Geschäftsniederlassung der MVV Mannheim. Unten: Aufnahme der Baukonstruktion bis hin zur Raumausstattung



*Ralph Heiliger,
Ingenieur Team 2 GmbH,
53123 Bonn*