

BIM UND CAFM

Mit BIM den Gebäudebetrieb optimieren

Im Tagesgeschäft können BIM-Modelle die Arbeit von Facility Managern erleichtern. Deshalb setzt Drees & Sommer Österreich mit PlanRadar BIM ein BIM-Tool im Gebäudebetrieb ein. Ein gemeinsames Projekt in einer Wohnanlage der BUWOG Gruppe in Wien zeigt den konkreten Mehrwert für das Facility Management.

BIM (Building Information Modeling) ist eine Arbeitsmethode, über die bei Bau- und Immobilienprojekten große Effizienzgewinne realisiert werden können. Denn die Planung, Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien werden dadurch zum Teil enorm vereinfacht. Allerdings wurde BIM bisher im Facility Management nur begrenzt eingesetzt. Drees & Sommer Österreich will dies ändern – mithilfe von PlanRadar. Auf Basis einer webbasierten SaaS-Lösung hat das PropTech-Unternehmen ein neues BIM-Feature entwickelt, mit dessen Hilfe Gebäude nach neuesten Datenstandards in 3D auf mobilen Geräten wie Smartphones und Tablets visualisiert werden können. Der BIM-Viewer ermöglicht den Fachteams dabei ortsunabhängig und in Echtzeit Zugriff auf den vollständigen und aktuellen Stand mitsamt aller Projektinformationen. Bei der Begehung eines Objektes können Nutzer der App den Ist-Zustand feststellen und Sachverhalte wie Wartungsbedarfe und Schäden richtig im BIM-Modell verorten. Alle hinterlegten Informationen sind als Text, Bild und Tonaufnahmen mit dem Modell verknüpft. Damit wird eine stabile Informationsbasis geschaffen, die alle Phasen eines Immobilienprojektes abdeckt, und dies bei einfacher und intuitiver Bedienung.

BIM-Pilotprojekt in Wiener Wohnanlage

In einer Wohnhausanlage der BUWOG in

Wien werden die Potenziale der BIM-Methode im FM als Teil eines Pilotprojekts umgesetzt. Mittels PlanRadar hat Drees & Sommer Österreich dort eine Anlagenaufnahme durchgeführt und innerhalb von zwei Tagen über 3.000 Datenpunkte im Gebäude in der BIM-App von PlanRadar erfasst. Sie bilden nun die Basis für das FM. Die erfassten Daten können direkt von anderen Unternehmensabteilungen oder externen Auftragnehmern weiterverarbeitet werden. So können aus dem BIM-Modell per Knopfdruck bspw. Ausschreibungsunterlagen erstellt werden, auf deren Grundlage der Facility-Services-Anbieter ein Angebot kalkulieren kann. Zudem ermöglicht PlanRadar auf Knopfdruck die Erstellung vollständiger Berichte, ohne dass händische Notizen und Listen nachbearbeitet werden müssen. Auch können die Verwalter mit der App ihren Workflow vereinfachen. Für Maschinen oder technische Anlagen im Objekt werden zum Beispiel alle Informationen über die App zentral und strukturiert gesammelt und automatisch an den zuständigen Elektriker oder Haustechniker weitergeleitet. So steigt die Effizienz von Prozessen.

Hohe Einsparpotenziale durch BIM im Gebäudebetrieb

Ein Facility Management, das seine Daten und Dokumente im Betrieb optimal aufbereitet und verwaltet, kann zehn bis fünfzehn Prozent der Bewirtschaftungskosten

einsparen. Denn es ist sehr aufwendig, wenn Eigentümer und Betreiber ihre Daten stets neu strukturieren müssen. Das birgt zudem ein Potenzial für Fehlerquellen. So werden möglicherweise Anlagen gewartet, die noch in der Gewährleistung sind. Oder Maschinen werden mehrmals in Folge geprüft und Fehler in technischen Anlagen werden nicht rechtzeitig erkannt. All diese Pannen entstehen im Facility Management häufig durch mangelnde Datenqualität.

Durchgehende Dokumentation von Immobilien

Drees & Sommer Österreich möchte noch weitergehen und mithilfe von BIM Datenpools schaffen, die qualitätsgesichert für alle Immobilien vorliegen und die Dienstleister abrufen können. Darin befinden sich alle Daten und Prozesse, die sie für die rasche Neuorganisation von Objekten benötigen. Das führt in der Folge auch dazu, dass Daten am Ende der Vertragslaufzeit wieder in derselben Qualität eingepflegt werden. Das Resultat ist eine durchgehende Dokumentation des Gebäudebestands. All das zeigt: Die Potenziale von BIM im Gebäudemanagement sind groß und Unternehmen, die sich für die BIM-Methode entscheiden, entscheiden sich zugleich für eine kontinuierliche Optimierung der Bewirtschaftung von Gebäuden. Dieser Mehrwert wird sich im Facility Management durchsetzen.

Rudi Pistora ■

Der Autor:

Rudi Pistora ist Team Lead Sales DACH bei PlanRadar.