

Stadt Gerlingen | Baden-Württemberg

Auf dem Weg zur durchgängigen Digitalisierung im Gebäudemanagement

Herausforderung

Michael Gerhold weiß um den Faktor Mensch als unverzichtbare Ressource im Arbeitsalltag – kennt aber auch die immer schwieriger werdende Situation durch den Fachkräftemangel. Nicht umsonst stand daher für den Elektroniker und Projektleiter die schnelle Umsetzung von vollständig digitalisierten Arbeitsabläufen in der damaligen Hochbauabteilung im Stadtbauamt – heute Amt für Gebäudemanagement Hochbau & Technisches Gebäudemanagement – der Stadt Gerlingen ganz oben auf der Agenda: „Unser Hauptziel sind durchgängige Prozesse, die unsere hier tätigen 13 Mitarbeiter:innen bei ihren vielfältigen Aufgaben effizient unterstützen und ihnen so die tägliche Arbeit erleichtern.“ Immerhin ist das Team für den klassischen Bauunterhalt von 85 stadtweiten Gebäudeliegenschaften zuständig, darunter das Rathaus, Schulen, Kindergärten, Wohngebäude und die Feuerwehr. Kleine und mittlere Sanierungsmaßnahmen sowie kleine Neubauten gehören dabei ebenso dazu wie das Energiemanagement inklusive Auswertungen und Abrechnung der Energielieferverträge für die kommunalen Gebäude sowie den Eigenbetrieb Wasserwerk und die Schwimmhalle.

Lösung

Seit 2017 baut das Amt bei der Bewältigung dieses umfassenden Aufgabengebiets auf das Infoma Liegenschafts- und Gebäudemanagement – dabei immer den Blick auf das Voranbringen der Digitalisierung gerichtet. Durch den Einsatz der nahezu kompletten Modulpalette sind die Gerlinger auf ihrem Weg zu smarten Abläufen bereits gut aufgestellt. So erfüllt beispielsweise der Prozess des Budgetmanagements und der Kostenkontrolle eine wesentliche Anforderung von Michael Gerhold: „Wenn am Jahresende die Verwaltungsspitze zum Beispiel die Frage stellt „Was hat denn das Rathaus im Bauunterhalt gekostet?“, haben wir die ausführliche Antwort schnell parat.“ Denn die Prozesskette im Zuge des Maßnahmenmanagements – vom Anlegen der Bauunterhaltungsmaßnahmen über die Beauftragung mittels Bestellworkflow bis zu den Wartungsverträgen – sorgt für Transparenz im Bereich der Kosten.

Als einen besonders effizienten Vorteil sieht Michael Gerhold dabei auch die Mittelbindung an: „Häufig arbeiten mehrere Sachbearbeiter an einem Gebäude, beispielsweise aus dem technischen Gebäudemanagement sowie dem strategischen Hochbaubereich, der bei uns im Stadtbauamt angesiedelt ist. Diese strategischen Bauprojekte werden ebenfalls über das Infoma-Verfahren abgebildet. Da ist es uns wichtig, dass wir volle Übersicht haben und das gesamte Budget aufteilen können, ohne uns gegenseitig das Geld wegzunehmen.“

In diesem Kostencontrolling zeigt sich für ihn auch ein wirtschaftlicher Aspekt. Auf einen Blick sehen, wie viel Budget ist noch vorhanden, ist eine Auftragsvergabe möglich oder nicht, lohnt es sich, in die Planung einzusteigen? Bei diesen Fragen liefert das Programm ohne langwierige Suche nach den Haushaltsmitteln sofort die benötigten Daten. Auf diese Weise lassen sich zügig Entscheidungen treffen und die Arbeit planen.



Nutzen

Für ihn und seine Kollegin Gabriele Reichert erwies sich der Umstieg der bis dato genutzten und von Axians Infoma betreuten FM-Tools daher als richtige Entscheidung. „Ausschlaggebend dabei war die seinerzeitige Umstellung auf die Doppik, die die FM-Tools nicht abbilden konnten“, erläutert die LuGM-Administratorin. „Wir haben dann mit Axians Infoma unser Bestandssystem quasi auf das neue Verfahren „upgedatet“, mussten jedoch aufgrund unseres sehr komplexen, kleingliedrigen Haushalts einige Herausforderungen bewältigen. Gemeinsam haben wir aber eine gute Lösung gefunden – die positive Resonanz der Anwender:innen bestätigt das.“ Vor allem die Übersichtlichkeit und einfache Bedienung erleichtern die Arbeit – obwohl nach Ansicht von Gabriele Reichert bei der Nutzung der tatsächlich zur Verfügung stehenden Möglichkeiten des Programms noch Luft nach oben ist.

In der zugrundeliegenden Microsoft-Technologie sieht Michael Gerhold zudem einen weiteren großen Mehrwert: „Wir haben die Modern Clients im Einsatz und verfügen damit über eine hohe Flexibilität in der Anwendung. Das erlaubt uns unter anderem, die Ansichten für die Kolleg:innen optimal zu individualisieren, sodass das System nicht überfrachtet wird.“

Noch in der Testphase sind die Apps Mobile Wartung und Prüfung, Mobile Zählerstandserfassung sowie Mobile Datenerfassung des im Gerlinger Bauhof genutzten Infoma-Verfahrens Kommunale Betriebe. Mit deren Echtbetrieb soll die digitale Durchgängigkeit eine weitere Stufe erreichen, beispielsweise indem die Hausmeister dann im Rahmen der Betreiberverantwortung die monatlichen Prüfungen der Brandschutztüren auf ihren Tablets oder Handys digital erledigen können. Den Prozess der Zählerablesung darüber hinaus auf einen neuen Level zu stellen, ist eines der nächsten vorgesehenen Projekte.

Gerade treiben die Verantwortlichen im Amt für Gebäudemanagement den Umstieg in die Cloud intensiv voran, in dessen Folge auch alle Hausmeister und Kindergärten angebunden werden sollen. Die mobil erfassten Zählerdaten spielen bei diesen Planungen eine bedeutsame Rolle. Denn die Überlegungen der Baden-Württemberger gehen hier bereits in die Richtung, die Daten smart übernehmen zu können. „Immer mehr Stadtwerke tauschen ja die alten Zähler in intelligente aus, sodass man sich über eine Online-Plattform seinen Stromverbrauch ansehen kann“, sagt Michael Gerhold. „Also haben wir uns gefragt, wie wir diese Werte automatisiert, regelmäßig und schnell ins System bekommen, ohne dass jemand irgendetwas abtippen oder Excel-Tabellen erstellen muss. Aktuell sind wir deshalb mit Axians Infoma sowie einem Unternehmen aus der Gebäudeleittechnik im Gespräch, wie sich diese Daten abbilden lassen.“