

Computergestützte Gebäudedokumentation und -verwaltung

Autor(en): **Hüppi, W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural**

Band (Jahr): **91 (1993)**

Heft 3: **Computer Aided Engineering**

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-234942>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Computergestützte Gebäudedokumentation und -verwaltung

W. Hüppi

Computer sind in den letzten Jahren nicht nur wesentlich leistungsfähiger geworden, sie wurden auch mit der Fähigkeit ausgerüstet, grafische Informationen zu speichern, zu verwalten und auszuwerten. Das heisst, dass es heute möglich ist, Angaben über Raumgrössen nicht nur als eine Quadratmeterzahl im Computer zu speichern, sondern dass wir ebensogut die Lage, die Form und die Grösse sämtlicher Räume eines Gebäudes darstellen können. Damit können nun ganze Plandokumentationen von bestehenden Gebäuden oder Gebäudekomplexen erfasst und in direktem Zugriff gehalten werden.

Diese Entwicklung hat neue Erwartungen an den Computereinsatz geweckt. Es wird heute verlangt, dass alle Plan- und Betriebsdokumente eines Gebäudes zusammen mit den Verwaltungsvorgängen auf dem Computer abgebildet und genutzt werden können. Obschon dies heute technisch bereits möglich ist, sind im Bereich der praktischen Anwendung noch etliche Voraussetzungen zu schaffen, bis diese Vision gelebte Wirklichkeit wird.

Jedoch stehen heute schon einige praktisch einsetzbare Computerprogramme zur Verfügung, die wesentliche Teile dieser Vision auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll realisieren können. Diese werden auch als computerunterstütztes Facilities-Management (FM) bezeichnet.

Afin d'anticiper tout de suite: ici, il n'est pour une fois pas question de programmes de traitement électronique de données permettant la gérance d'immeubles destinés à être entièrement ou partiellement loués. De tels programmes existent déjà en nombre et qualité suffisantes. Ce qui retiendra notre attention ici, c'est la documentation technique et la liaison de celle-ci avec les tâches de gérance et de planification de l'usage des immeubles.

Um es gleich vorweg zu nehmen: Hier soll für einmal nicht die Rede von EDV-Programmen sein, mit welchen die treuhändische Verwaltung von Gebäuden durchgeführt wird, die ganz oder teilweise vermietet werden sollen. Solche Programme existieren bereits in genügender Zahl und mit ansprechender Qualität. Was uns hier beschäftigen wird, ist die technische Dokumentation und die Verbindung dieser Dokumentation mit Verwaltungs- und Nutzungsplanungsaufgaben.

Die technische Gebäudedokumentation als Grundlage

Der Einbezug der grafischen Planinformationen in die Gebäudeverwaltung mit EDV setzt voraus, dass diese Pläne in computerlesbarer Form erstellt worden sind oder als Grundlage für diese Aufgaben speziell erfasst werden. Die Übernahme der Pläne von Architekten und Planungsbüros ist heute in vielen Fällen möglich – nämlich überall dort, wo schon die Architekten und Planer mit CAD (Computer-Aided-Design) arbeiten. Am Ende des Entwurfsprozesses, wenn ein Gebäude seinem Besitzer übergeben wird, stehen in diesen Fällen

grafische Plandaten auf dem CAD-System zur Verfügung, welche dazu geeignet sind, in ein EDV-gestütztes Gebäudedokumentationssystem überführt zu werden.

Diese Überführung ist anspruchsvoll; sie kann nicht einfach per Knopfdruck ausgelöst werden, denn es ist zu diesem Zeitpunkt wichtig zu entscheiden, welche Informationen tatsächlich für den Betrieb eines Gebäudes notwendig sind; andernfalls kann es dazu kommen, dass unnötig grosse und schwerfällige Dokumentationssysteme entstehen. Die technische Seite dieser Übernahme ist heute dagegen weitgehend gelöst: Es wurden Schnittstellen zwischen CAD-Systemen und weiteren Anwendungen geschaffen, über welche Planungsdaten problemlos transferiert werden können. Da die meisten Architekten und Ingenieure erst etwa seit 3–5 Jahren mit CAD arbeiten, ist diese Voraussetzung allerdings nur für Gebäude neueren Baudatums gegeben.

Die in der täglichen Praxis anzutreffende Situation sieht denn auch meist anders aus: Neben einigen Neubauten hat ein Gebäudebenutzer meistens auch mit einer grösseren Anzahl von Bauten zu tun, welche vor 10, 20 oder mehr Jahren erstellt oder wesentlich umgebaut worden sind. In diesen Fällen sind keine Pläne in computerlesbarer Form vorhanden. Die Gebäudedaten müssen daher von Grund auf neu erfasst und im Computer gespeichert werden. Dieser Prozess ist arbeitsintensiv, bedeutet er doch nichts weniger, als dass sämtliche Pläne am Bildschirm neu gezeichnet werden müssen. So erstaunte es nicht, dass immer wieder der Ruf nach einer automatischen, optischen Erfassung dieser Pläne (durch das sogenannte Scannen) laut wird. Tatsächlich ist es heute möglich, alte Plandokumente optisch abzutasten und im Computer ein Bild dieses Planes zu speichern. Diese Technik ist zwar schnell und kostengünstig, hat aber

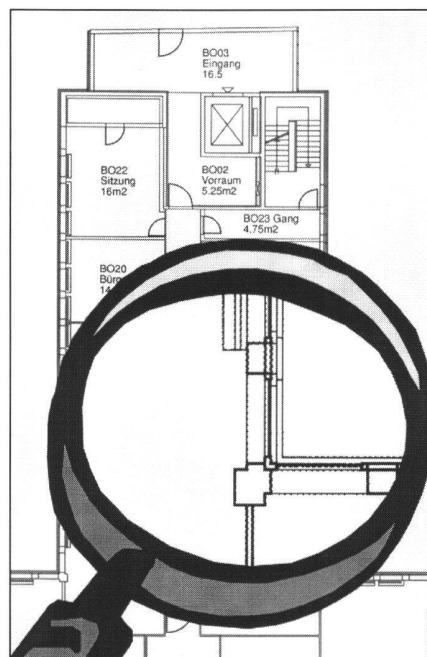


Abb. 1: Beispiel eines eingescannten Plans.

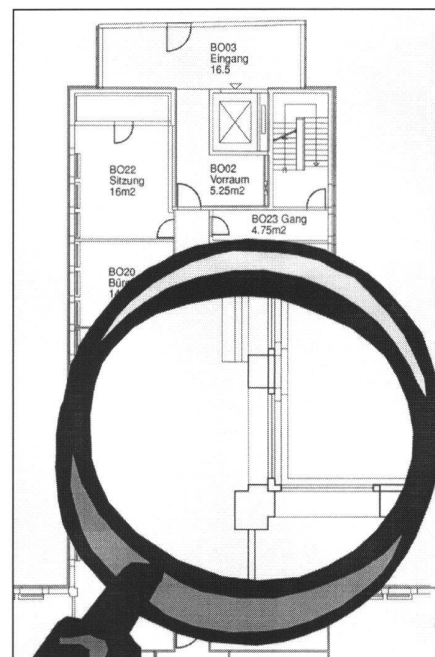


Abb. 2: Beispiel eines CAD-Plans.

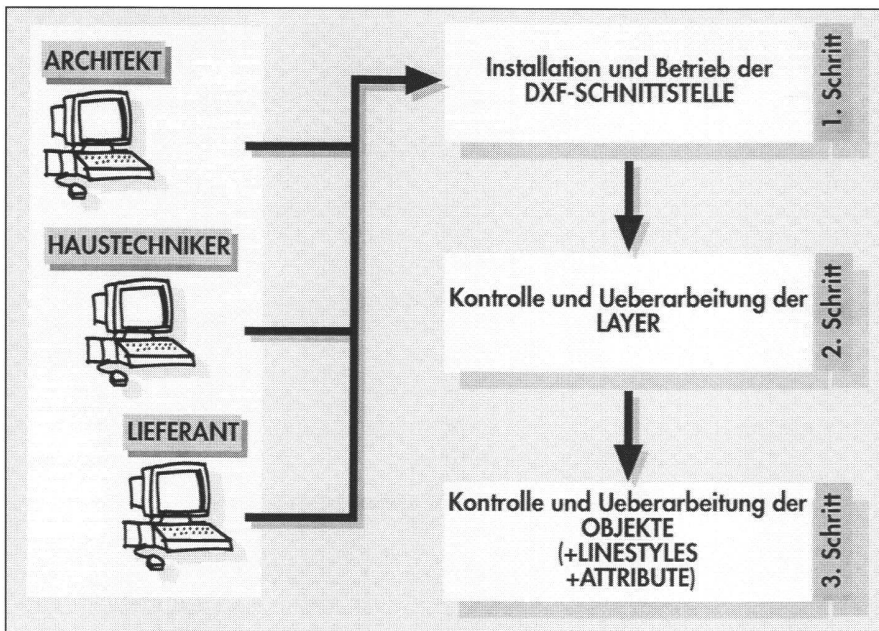


Abb. 5: Überführung von Daten ins Facilities-Management.

nung nutzen. Dabei stehen im wesentlichen zwei Anwendungsschwerpunkte im Vordergrund:

1. Die EDV-Pläne sind für Um- und Neuplanungen bestehender Gebäudesubstanz nutzbar. Mit ihnen können Planungsaufgaben wesentlich schneller als bisher durchgeführt werden – und mit der geeigneten Software kann der Computereinsatz in vielen Fällen sogar zu einer Optimierung der Planungsarbeiten führen indem er die Planer auf Alternativen hinweist, welche zum Teil nicht oder nicht genügend früh erkannt werden.
2. Die EDV-Pläne können in der Betriebsphase als ständige Datenbasis für den Gebäudebetrieb eingesetzt werden. Dabei ist

unwesentlich, ob es sich um administrative, finanzielle oder technische Aufgaben handelt. Wichtig ist einzig, dass alle diese Aufgaben auf diese nur einmal vorkommende und ständig aktuell gehaltene Datenbasis zurückgreifen und so ein effizienter Zugriff und eine qualitativ hochstehende Nutzung dieser Daten ermöglichen.

Was sind die Voraussetzungen einer solchen Lösung?

Zuerst einmal muss der Wille aufgebracht werden, die bisherige unbefriedigende Plandatenhaltung aufzugeben und den unvermeidlichen Initialisierungsaufwand auf sich zu nehmen, um in den vorhande-

nen Gebäudedaten Ordnung und Aktualität zu schaffen.

Als zweites muss ein Computersystem gewählt werden, das genügend Leistung und Speicher zur Verfügung stellt um die anfallende Datenmenge effizient nutzen zu können, das aber auch einen grossen grafischen Bildschirm mit der notwendigen hohen Auflösung besitzt. Systeme, welche diese Anforderungen erfüllen, sind heute im Bereich von 15 – 20 000 Franken auf dem Markt und können bis zu einem hohen Grad mit standardisierten PC-Elementen gebildet werden. Die Software wird je nach Anforderungen im Bereich des Gebäudebetriebes auf etwa 10 – 20 000 Franken zu stehen kommen, jedoch kann sie bei hohen Anforderungen und bei einer Einbindung in die bestehende EDV-Umgebung eines Gebäudebetreibers auch einiges mehr kosten.

Die Aufwendungen für die Erstellung oder Überführung der Gebäudepläne in eine EDV-lesbare Form sind naturgemäss am schwierigsten zu prognostizieren. Sie dürften sich aber bei einfacheren Anwendungen im Bereich von ca. 2–5 Franken pro m² Gebäudefläche halten. Darin ist ein möglicherweise notwendiger Kontroll- und Ausmassaufwand vor Ort nicht inbegriffen.

Welche Vorteile hat ein Gebäudebetreiber davon?

Als erstes bekommt er die Sicherheit, einen genauen Überblick über die Gebäudesubstanz zu bekommen. Viele unserer Beratungskunden haben diesen Überblick nicht und erleben deshalb Überraschungen, wenn am Schluss einer Erfassungsarbeit unerwartete Daten resultieren. Gerade in grösseren Firmen ist es oftmals ein Ding der Unmöglichkeit, genaue Angaben über den aktuellen Gebäudebestand und dessen Zustand zu erhalten.

Als nächstes können Fragen der Belegung, der Vermietung wie auch der optimalen Nutzung genau beantwortet und übersichtlich dokumentiert werden. Bei vielen Firmen werden heute Verrechnungssysteme eingeführt, welche jeder Kostenstelle die Flächennutzung pro m² Bürofläche intern belasten. Richtig eingesetzt ist dies ein hervorragendes Mittel, um eine ökonomische Nutzung des vorhandenen Büroraumes zu erzwingen und einem übersteigerten Flächenbedarf zu begegnen.

In vielen Fällen führt dies mittelfristig zu einer spürbaren Reduktion der von den einzelnen Organisationseinheiten beanspruchten Flächen – was sich unmittelbar positiv auf die Betriebsrechnung auswirkt. Eine Profit-Center-Verrechnung dieser Art setzt eine genaue und ständig aktualisierte Erfassung und Dokumentation der von allen internen Kostenstellen genutzt-

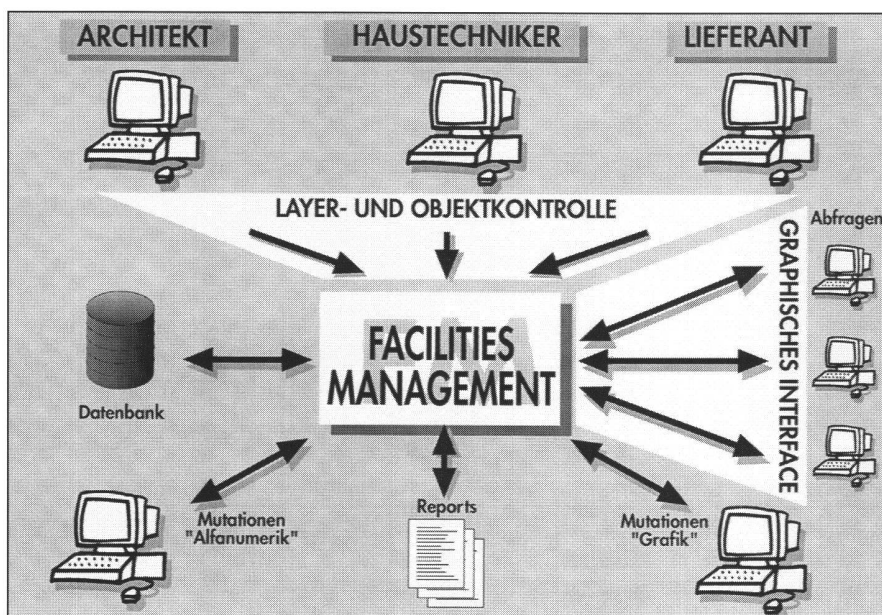


Abb. 6: Betriebsphase des Facilities-Management.

Partie rédactionnelle

ten Flächen voraus – eine Aufgabe, welche kaum mit traditionellen Planarchiven durchgeführt werden kann; denn diese sind nicht genügend genau und schwerfällig. Ein computergestütztes Plansystem lässt sich jedoch sehr einfach nachführen. Die Änderungen in den Belegungsplänen werden ohne Übertragungsfehler direkt in die Verrechnungsprogramme überführt und können dort sofort nachgeprüft werden. Bei allfälligen Nachfragen können die Resultate der Untersuchung jederzeit ausgedruckt und einsichtig grafisch dokumentiert werden. Ohne diese Fähigkeiten wäre jede Profit-Center-Verrechnung über kurz oder lang unglaubwürdig und würde damit ihre beabsichtigte Wirkung verlieren.

Wie sieht die Zukunft des Facilities-Management aus?

Viele Gebäudebenutzer, hauptsächlich Grossfirmen und die Öffentliche Hand, schrecken heute aus begreiflichen Gründen noch davor zurück, die alten Planarchive und Planschränke durch dieses neue Mittel der computergestützten Planhaltung und Plannutzung zu ersetzen. Das Bereitstellen aktualisierter EDV-Pläne ist personalkostenintensiv und erst wenige Firmen haben schon Erfahrung in diesem Bereich. In Zukunft werden an die Gebäudedaten jedoch immer höhere Ansprüche gestellt: Sowohl die innerbetrieblichen Bedürfnisse nach einer aktualisierten Planbasis, als auch die Forderungen nach einer verlässlichen Datenbasis – seitens der Behörden oder weiteren Stellen – werden stark wachsen. Die optimale Ausnut-

zung des bereitstehenden Raum, eine vorausschauende Belegungsplanung wie auch Fragen der differenzierten Verrechnung aller genutzten Ressourcen werden genauso an Aktualität gewinnen wie etwa die Sicherheitsplanung oder die Auskunft an öffentlichen Stellen – zum Beispiel im Bereich des Umweltschutzes usw. Bei all diesen Fragen kann das Facilities-Management als zeitgemässes Werkzeug wertvolle Dienste leisten.

Es ist abzusehen, dass die Bereithaltung sinnvoller Planungsdokumente in Zukunft einen viel höheren Stellenwert bekommt als heute. Ob diese Arbeit dann immer noch ohne Computer durchgeführt werden kann, darf unter wirtschaftlichen Bedingungen angezweifelt werden. Es wird sich für jede vorausdenkende Firma auszahlen, frühzeitig an die Bereitstellung einer computergestützten Planungsdokumentation gedacht zu haben.

Der springende Punkt: Die Auswertbarkeit der computergestützten Plandaten

Computergestützte Plandokumentationen werden zukünftig ein Potential haben, welches in wachsendem Masse für die Durchführung von operativen wie auch strategischen Führungsentscheidungen genutzt werden kann. Da alle grafischen Elemente eines Plans durch den Computer bezüglich Stückzahlen, Flächen oder Volumen ausgewertet werden, können diese Elemente auch direkt in andere Applikationen

überführt und dort in ihrem jeweiligen aktuellen Stand ausgewertet werden. Der Verfasser hatte schon mehrmals Gelegenheit, mit mittleren und grösseren Firmen die Bereitstellung und Aktivierung von Gebäudeinformationen zu planen und durchzuführen. Die Resultate gleichen sich oft erstaunlich: Durch die Klarheit und Verlässlichkeit der auf dem Computer zur Verfügung stehenden Plandaten fällt es den firmeninternen Planungsstellen leichter, mutige und sinnvolle Vorschläge für die optimale Nutzung der Bausubstanz vorzulegen. Diese werden meistens noch durch Varianten ergänzt, welche der Computer selbst vorgeschlagen hat. Die Planungsabläufe werden schneller und übersichtlicher, die Betriebsbewirtschaftung klarer und effizienter. Es ist deshalb nicht aussergewöhnlich, dass die intelligente Nutzung dieser computergestützten Plandokumentationen dazu führen kann, gemietete Flächen frühzeitig wieder zurückzugeben oder eigene Flächen wesentlich sinnvoller zu nutzen – was im Endeffekt sogar den Bau eines neuen Gebäudes einsparen kann. Bei den aktuellen Miet-, Boden- und Gebäudepreisen kann sich der Aufwand für eine computergestützte Plandokumentation und eine Gebäudebewirtschaftungs-Software eventuell schneller als geplant zurückzahlen und man hat das gute Gefühl, für die Zukunft gerüstet zu sein.

Adresse des Verfassers:
Walter Hüppi
c/o dg Digital-Graphics AG
Gemsenstrasse 2
CH-8006 Zürich

Vermarktungsarbeiten

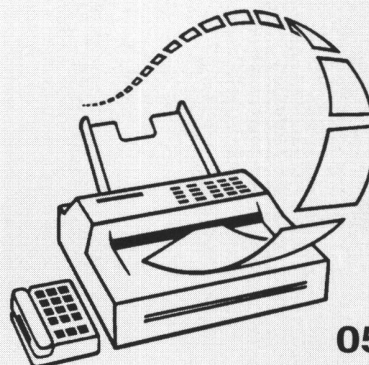
übernimmt und erledigt

- genau
- prompt
- zuverlässig
- nach Instruktion GBV

für Geometerbüros und Vermessungsämter in der deutschsprachigen Schweiz

Josef Lehmann, Vermarktungsunternehmer
9555 Tobel TG
Tel. 073/45 12 19
oder 9556 Affeltrangen, Tel. 073/45 15 42

Suchen Sie Fachpersonal?



Inserate
in der VPK
helfen Ihnen.

Wenn es eilt,
per Telefax

057/23 15 50