

Rechnergestützte Verwaltung von technischen Anlagen Gewährleistung von Gebäude- und Arbeitssicherheit

Moderne Gebäudeanlagen sind hochentwickelte Systeme, die durch einen hohen technischen Standard gekennzeichnet sind. Verantwortliche und Ausführende müssen täglich in der Praxis die Qualität dieser Anlagen kostenoptimal sicherstellen. Dazu müssen Wartungszyklen sowie der Umfang von Wartungen und Inspektionen definiert, durchgeführt und lückenlos dokumentiert werden.

Die Dekabank

Die Dekabank in Frankfurt am Main stellte sich Anfang des Jahres 2003 die Frage nach einer besseren internen Kontrollmöglichkeit bezüglich der Instandhaltungsmaßnahmen der technischen Anlagen und Anlagenteile. Grund war, eine bessere Übersicht der Maßnahmen zur Instandhaltung des „Prisma“-Gebäudes der Dekabank in der Hahnstraße mit circa 47.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche zu erhalten. Ein weiteres Ziel war, ein Tool als Controllinginstrument für den FM-Servicedienstleister Hochtief zu finden.



Bild 1: Dekabank, „Prisma“-Gebäude © Dekabank Frankfurt am Main

Die wichtigsten Daten des TGA-Objektes

Anfang des Jahres 2003 entschied sich die Dekabank, den TGA Manager der speedikon Facility Management AG für das Gebäude Prisma einzuführen, um das interne Controlling für die Anlagen zu verbessern. Mittels der Software werden heute die technischen Anlagen und Anlagenteile alphanumerisch strukturiert. Dabei kann die Dekabank auf verschiedenen Karteikarten alle wichtigen Daten zum jeweiligen TGA Objekt speichern.



Bild 2: Allgemeine Merkmale Kälteanlage Dekabank, © Dekabank Frankfurt am Main

Dazu gehören das jeweilige technische Kennzeichen, unter welchem das TGA-Objekt angelegt wurde, sowie objektübergreifende und allgemeingültige Merkmale wie zum Beispiel das Inbetriebnahmedatum. Ebenso sind Anzeige- und Genehmigungspflicht von Anlagen abrufbar.

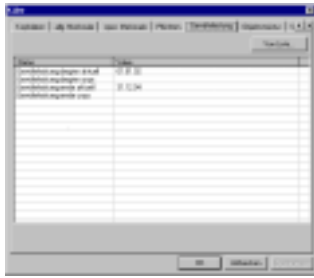


Bild 3: Gewährleistung Anlagenteil Dekabank, © Dekabank Frankfurt am Main

Auch die Lage des jeweiligen Objektes innerhalb des Gebäudes wird über eine Baumstruktur anhand der Objektstruktur angezeigt. Die zugeordneten Versorgungsbereiche eines TGA-Objektes werden ebenfalls ausgewiesen.

Kennzeichnungssysteme

Zur Kennzeichnung der TGA-Objekte sind Kennzeichnungssysteme verfügbar, die sich auch individuell anpassen lassen. Die Softwarelösung beinhaltet eine vorkonfigurierte Anlagengliederung, die auf der Definition der ARGEBAU Fachkommission Gebäude- und Betriebstechnik basiert und sich an der Systematik der DIN 276 orientiert. Die Dekabank hat alle ihre 173 Anlagen und 6.412 Anlagenteile des Gebäudes Prisma nach der ARGEBAU Definition erfasst. Darunter Elektro-, Heizungs-, Kälte-, Lüftungs-, Mess-, Steuer-, Regel- und Sanitäreanlagen. Ebenfalls vorkonfiguriert ist eine zweistufige Objektstruktur in Anlage und Anlagenteil. Allerdings ließe das System auch eine Gliederung nach der Lokalität in einzelne Liegenschaften, Gebäude oder Gebäudeteile zu. Die Dekabank entschied sich für die Aufteilung nach Gewerken in 44 Elektroanlagen mit 2537 Anlagenteilen, 13 Heizungsanlagen mit 475 Anlagenteilen, 12 Kälteanlagen mit 985 Anlagenteilen, 50 Lüftungsanlagen mit 1001 Anlagenteilen, 13 MSR-Anlagen mit 104 Anlagenteilen und 23 Sanitäreanlagen mit 1.310 Anlagenteilen. Zu diesen Anlagen sind dann wiederum 6428 Wartungsmaßnahmen mit 628 Wartungspositionen nach VDMA [Verband der Investitionsgüterindustrie] eingepflegt.

Der Nutzen der technischen Anlagendokumentation

Die Dekabank überprüft durch diese technische Dokumentation der Anlagen und Anlagenteile, ob anstehende Wartungen ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Ferner ermöglicht die Dokumentation eine Beweissicherung für den Gewährleistungsfall. Ebenso kann die Kontrolle der gesetzlichen Bestimmungen sichergestellt werden, zum Beispiel für eine Aufzugswartung. So können Störungshäufigkeiten durchgeführter Wartungen und Inspektionen im Zeitvergleich analysiert werden. Nach entsprechender Auswertung dieser Daten können die Instandhaltungsstrategien und Servicelevels überprüft werden. Dies trägt zu einer effizienteren Bewirtschaftung bei und dient der Werterhaltung von Anlagen und Anlagenteilen. Zudem wird die Gebäude- und Arbeitssicherheit verbessert.

Autor: Dipl. Volkswirtin Daniela Heinzmann