

02\_2014

## Thema: Wiederkehrende Prüfungen (WKP) für die Technische Ausstattung (TA) in Gebäuden

Referent: Walter Arnold

Wiederkehrende Prüfungen sind nach den gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen regelmäßig durchzuführen und zu dokumentieren (z. B. nach der Technischen Prüfverordnung, der Gebäudesicherheitsverordnung, der Trinkwasserverordnung, usw.).

In einer Stadt werden die WKP für die TA derzeit in 7 unterschiedlichen Servicebereichen bearbeitet. Die Anzahl der durchzuführenden WKP steigt aufgrund der Technisierung von Gebäuden stetig an. Auch haben sich in den letzten Jahren die Anforderungen an die WKP erhöht (z. B. Hygieneprüfungen an Lüftungsanlagen, Einhaltung der ENEV, usw.).

**Insgesamt gingen 16 Antworten ein, davon 8 Antworten von Kommunen, 5 Antworten von Ländern und 3 Antworten von der Bundeswehr.**

### Fragen:

1. Werden die WKP in Ihrer Verwaltung von den jeweiligen Sachbearbeitern aus den unterschiedlichen Servicebereichen (z. B. Service-HLS, -Elektro, -Maschinelle Anlagen, etc.) organisiert **oder** haben Sie hierfür eine zentrale Stelle?

7      dezentral (durch den jew. Sachbearbeiter innerhalb des Servicebereiches)

3 Städte

3 Länder, wobei ein Land derzeit eine zentrale Stelle plant

1 Bundeswehr

6      zentral (durch speziell ausgebildete Mitarbeiter)

4 Städte

2 Länder

1 von 8

### Hinweise von den Verwaltungen:

#### **Stadt 1**

Im Rahmen einer vor kurzem (2012) erfolgten Umstrukturierung im Amt für Gebäudemanagement der Stadt 1 wurde eine neue Abteilung für das infrastrukturelle Gebäudemanagement geschaffen. Innerhalb dieser Abteilung kümmert sich ein Sachgebiet 'Zentrale Technische Dienste' um einzelne technische prüf- und wartungspflichtige Anlagen wie Aufzüge, BMA, kraftbetätigte Tür- und Toranlagen etc. entsprechend der fachlichen Qualifikation der einzelnen Mitarbeiter. Darüber hinaus finden regelmäßige Gebäudebegehungen im Rahmen der Betreiberverantwortung statt (s. Anmerkungen zu Frage 3 - Dokumentation).

#### **Stadt 2**

Dieses Team bearbeitet vorrangig die Wartungsverträge/Aufträge, diese Prüfungen sehen wir als ein dazugehöriges Thema.

#### **Stadt 3**

Die Abteilung Bewirtschaftung ist insbesondere für Terminkontrolle, Veranlassung der Prüfaufträge, Mittelbewirtschaftung verantwortlich. Mangels Fachkräften in der Bewirtschaftung ist abweichend von der Amtsstruktur festgelegt, dass die Beauftragung der Prüfer und die Abstellung der Mängel durch die Abteilung „Planen und Bauen“ erfolgt.

#### **Stadt 4**

Dezentrale Stelle für Anlagen, die einer allgemeinen Prüfpflicht unterliegen. Zentrale Stelle für Hygieneinspektionen mit hoheitlicher Überwachungspflicht des Gesundheitsamtes in Gemeinschaftseinrichtungen, wie Schulen, Kitas, Heimen.

#### **Stadt 5**

Zentrale Vorgaben, ggf. nur Leistungsverzeichnis durch Fachingenieur TGM, Umsetzung durch jeweilige Objektmanager.

#### **Land 1**

Die Bearbeitung erfolgt teilweise dezentral, teilweise zentral durch die objektzuständigen Bearbeiter im liegenschaftlichen oder im technischen Objektmanagement des Servicebereiches.

#### **Land 2**

„Die Verantwortung für die Betriebsführung liegt bei der hausverwaltenden Dienststelle. Sie wird vom Land 2 durch die Wahrnehmung der Aufgaben der Betriebsüberwachung unterstützt.

Im Land 2 sind zurzeit 17 Personen auf Ortsebene als Betriebsüberwacher tätig. Die Aufgaben der Betriebsüberwacher umfassen u.a.:

- durchführen von Begehungen zur betriebstechnischen Überprüfung von technischen Anlagen für die hausverwaltenden Dienststellen (Bund und Land)
- eingeben von Verbrauchs- und Kostendaten in ein DV-System, darauf basieren z. B. nachfolgende Abfragen/Berichte:
  - jährlicher Energie- und Medienbericht
  - Beantwortung diverser Energieanfragen (z. B. zu größte Energieverschwender, größte Kosten o.ä.)
  - Datenlieferung über CO<sub>2</sub>-Einsparungen (Vorgaben Bundesregierung)
  - Datenlieferung für Plakoda
  - Datenlieferung an den Bund
  - durchführen der Wartungsausschreibungen für Aufzüge
  - Erstellen von Energieausweisen

### **Land 3**

Geplant ist eine zentrale Bearbeitung durch die Mitarbeiter des Technischen Gebäudemanagements (TGM).

### **Bundeswehr**

Die Organisation der Prüfungen erfolgt dezentral durch den nachgeordneten Bereich (Bundeswehr-Dienstleistungsleistungszentrum).

2. Haben Sie für die Erfassung der WKP ein durchgängiges EDV-System oder werden die WKP dezentral, z. B. mittels Listen, verfolgt?

### 7 zentral

#### mittels der Software:

Stadt 2	eigen entwickelte Datenbankanwendung
Stadt 3	IMSware
Stadt 4	Keßler Real Estate Solutions: FAMOS-LE Octoware für Trinkwasseruntersuchungen
Stadt 6	Access-Datenbank (z. T. Word und Excel)
Land 4	Modul PM von SAP
Bundeswehr	SAPPF von SAP, wobei Nutzung zentral + dezentral

#### In Planung

Stadt 1	verschiedene Hersteller in der Diskussion: CalCon Epiqr (Bestandserfassung) CAFM-Software waveware von Loy & Hutz Informationsplattform Reg-IS von Rödl & Partner
Stadt 5	CAFM-Software
Land 3	FM-Datenbank

### 8 dezentral (in - durch jeden Sachbearbeiter - eigens erstellte Listen)

#### Hinweise von den Verwaltungen:

##### **Stadt 1**

Für den gesamten Gebäudebestand wurden im Zuge der Überlegungen zur Betreiberverantwortung ein sog. Prüf- und Wartungskataster (leider noch in Excel, >40 MB) erstellt. Bereits mit den Prüfzyklen und Dokumentation von Mängeln und deren Abarbeitung ist das System jedoch überfordert. Das Wartungskataster ebenfalls hier aufzunehmen, würde die Grenzen von Excel sprengen. Ein Datenbanksystem ist daher hierfür zwingend erforderlich.

Wenn Sie die Erfassung der WKP zentral mittels einer Software erfassen, dann die Bitte um Beantwortung der nachfolgenden Fragen:

3. Welche Erfahrungen haben Sie mit dieser Software?

### Zusammenfassung

#### **Eigenentwicklung - Stadt 2**

Die Eigenentwicklung hat auch nach mehreren Jahren Arbeit daran immer noch wieder Probleme in der Funktionalität; dies ist vor allem bedingt durch begrenzte Zeitressourcen sowohl in der IT-Abteilung (Programmierung) wie bei den Anwendern (Tests, Dokumentation). Gleichzeitig wachsen die Wünsche von anderen Abteilungen im Hause (Baubereich, Rechnungswesen) hinsichtlich Einsicht und Nutzung der Daten. Grundsätzlich sinnvoll erscheint mir die Integration in ein FM-System.

#### **IMSware - Stadt 3**

Mit IMSware gute Erfahrungen. Das Problem ist nicht die Software, sondern die personellen Kapazitäten, hier insbesondere bei der Erfassung und dem Einpflegen der technischen Anlagen und Einrichtungen in die Datenbank der Software.

#### **FAMOS-LE - Stadt 4**

Der Bedienkomfort und die Performance von FAMOS-LE werden regelmäßig von den Mitarbeitern kritisiert. Automatisierte Fristenverfolgungen sind in Arbeit. Festgestellte Mängel werden als Einzelpositionen separat registriert und verfolgt. Ein "Auflagenmanagement" ist im Aufbau.

#### **SAP PM – Land 4**

Die Dokumentation mit SAP PM wird von den Gerichten als rechtssicher angesehen, von daher ist die Software schon einmal positiv zu bewerten. Außerdem sind die kundenspezifischen Einstellungen (Customizing) so vielfältig, dass sich wirklich nahezu alle Situationen und Vorgänge individuell abbilden lassen. Nachteilig ist die eher sperrige Bedienbarkeit von SAP.

#### **SAP PF - Bundeswehr Antwort 1**

Die Software funktioniert nur gut, wenn vorher die Stammdatenpflege vollständig durchgeführt wurde, was sehr zeitaufwändig und auch ein fortlaufender Prozess ist. Wenn ein Prüf-/Wartungsauftrag nicht abgearbeitet wurde, wird auch kein folgender Prüf-/Wartungsauftrag erstellt. Mit der Software muss also regelmäßig gearbeitet werden, d. h. die Daten müssen zwingend gepflegt werden.

#### **SAP PF - Bundeswehr Antwort 2**

Mit SAP PF (Standard-Anwendungs-Software-Produkt-Familien) ist die Möglichkeit gegeben über Klassifizierungen bestimmte Terminfestschreibungen für überwachungsbedürftige Anlagen durchzuführen. Die Software ist in vollem Umfang in der Bundeswehr eingeführt. Für die Umsetzung der Planung WKP sind im System Planungsdaten zu implementieren. Diese Software erfüllt die Anforderungen an eine Terminüberwachung umfänglich.

#### **SAP PF - Bundeswehr Antwort 3**

Möglichkeiten mit der Software sind sehr vielseitig, gut anwendbar.

### Hinweise von den Verwaltungen:

#### **Stadt 1**

Aus Sicht der Technik war zur Gebäudezustandserfassung und Abbildung von Prüfungs-, Wartungs- und Erneuerungszyklen häufig Calcons epigr favorisiert. Da die zurzeit verwendeten Kurzbegehungsberichte ursprünglich aus dem Bauzustandserfassung bzw. aus dem Bereich planbarer Bauunterhalt stammen.

Die Anschaffung einer neuen und zurzeit in Produktion kommenden SAP-fähigen kaufmännischen FM-Software (loy&hutz' waveware) legt zukünftig aber ggf. eine Ausdehnung auf technische FM-Module nahe. Leider stehen die Module noch nicht im Produktiv-System zur Verfügung und daher können hierzu derzeit auch noch keine Angaben gemacht werden.

#### 4. Welche Aufgabenbereiche deckt diese FM-Software für die WKP ab?

	<u>Antworten</u>	<u>keine Angaben</u>
a. Erfassung der WKP-Prüfungsart (Lüftung, NEA, Sprinkler, Aufzüge...)	<u>7</u> Ja	<u>6</u> k. A.
b. Erfassung der Prüfzyklen	<u>6</u> Ja	<u>7</u> k. A.
c. Zeitliche Wiedervorlage der anstehenden WKP	<u>6</u> Ja	<u>7</u> k. A.
d. Hinterlegen der Sachverständigen-Prüfberichte:		
als pdf (Prüfbericht wird jedem Objekt zugeordnet hinterlegt)	<u>5</u> Ja	
als Textbausteine zur Verfolgung der Mängelpunkte aus dem Prüfbericht (Ergebnisse zu den darin festgestellten Mängelpunkten werden als Einzelpunkte eingepflegt und dokumentiert, entsprechend der Betreiberverantwortung nach GEFMA)	<u>4</u> Ja	

### Hinweise von den Verwaltungen:

#### **Stadt 1**

Seit Ende 2013 finden Begehungen aller Gebäudestandorte im Rahmen der Betreiberverantwortung statt. Angestrebt wird ein jährlicher Begehungsrhythmus, realistisch ist jedoch kapazitätsbedingt ein 2-Jahres-Rhythmus. Die Dokumentation erfolgt durch einzelne aus den Bauabteilungen hierfür abgestellte erfahrene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Textverarbeitung mit Fotodokumentation. Die Leitungen der für die Mängelbeseitigung zuständigen Sachgebiete kommentieren dieses Dokument und belegen die einzelnen Mängel und Hinweis mit Prioritäten (Übersicht der Prioritäten in der Anlage) und formulieren einen Arbeitsauftrag an die zuständige Sachbearbeitung indem das kommentierte Dokument als PDF-Dokument im entsprechenden Objektverzeichnis abgelegt und u.a. per Mail übermittelt wird. Ergebnis der Bearbeitung sind Bestellungen zur Abarbeitung kleinerer Mängel aus dem allgemeinen kleinwertigen Bauunterhalt über Zeit- oder Wartungsverträge oder Kostenermittlungen die in eine entsprechende (auch unterjährige) Jahresplanung fließen. Die Sachverständigenprüfungen werden über das o.g. Sachgebiet 'Zentrale Technische Dienste' und das Prüfkataster (als Dienstleitung ausgeschrieben) veranlasst, terminkoordiniert und beauftragt. Das Ergebnis bzw. der entsprechende Prüfbericht wird bereits per PDF-Dokument vom jeweiligen Sachverständigen übermittelt, im Kataster eingetragen und in einem allgemein zugänglichen Bereich abgelegt (Objekt bzw. Standortverzeichnis, Leserechte für viele, Schreibrechte nur für wenige). Für das Nachhalten der Prüffristen ist auf jeden Fall eine Anbindung an Mail-/Terminkalenderprogramm erforderlich um Prüf- und Wartungszyklen, Wiedervorlagen und Auswertungen zu ermöglichen. Zur rechtssicheren Exculpation ist zudem eine lückenlose Dokumentation von der Feststellung eines Mangels bis zur Erfolgskontrolle der Mängelbeseitigung erforderlich. Dies erfordert m.E. eine Dokumenten-Management-Software bzw. Datenbank über die wir derzeit auch leider noch nicht verfügen. Die Prüfzyklen sollten aus Sicht der Technik über bestehende Systeme wie Reg-Is von Rödl&Partner oder entsprechende Schnittstellen abgebildet werden und auch die Möglichkeit zur Festlegung nach eigener Gefährdungsbeurteilung bzw. Risikoeinschätzung, da letztere m.E. im Europäischen Recht gegenüber den zuvor maßgeblichen nationalen Normen ein immer höherer Stellenwert eingeräumt wird und damit eine größere Verantwortung beim Betreiber liegt.

#### **Land 4**

Die Prüfberichte werden zentral als pdf auf einem Sharpoint-Server abgelegt (jedoch nach Objekten geordnet), die Papierversionen werden dezentral in den Niederlassungen archiviert. Die festgestellten Mängel werden wiederum in SAP als Meldung angelegt, entweder jeder Mangel einzeln oder als sinnvolle Cluster zusammengefasst. Die Meldungen werden in SAP bestimmten technischen Bezugsobjekten zugeordnet (technische oder bauliche Anlagen, Baugruppen- oder teile).

5. Haben Sie Richtlinien zum Umgang und zur Handhabung mit den WKP?

4 Ja

7 Nein

### Hinweise von den Verwaltungen:

#### **Stadt 3**

In der Stadt 3 wurde das Programmsystem IMSware eingeführt mit folgenden Modulen im CAFM:

- Aufträge und Rechnungen,
- Bau- und Bestellwesen
- Liegenschaftsmanagement
- Postein-/Ausgang
- Technisches FM
- Zeiterfassung

Das Technische FM untergliedert sich in das Technische Objektmanagement und in die Terminkontrolle. Im Technischen FM müssen alle technischen Anlagen mit Wartungen und Prüfungen hinterlegt werden. Die Organisation der Ersteinpflege der Daten, der fortlaufenden Datenpflege bei Veränderungen und der Terminüberwachung ist das Kernproblem (jeder) der Software.