

BIM FÜR DEN BESTAND?

Building Information Modeling unterstützt Bauherren, FM-Manager und Betreiber bei der Datenverwaltung bereits vom Beginn eines Bauprojekts. Hierzulande gibt es eine Vielzahl an Gebäuden, die ohne BIM realisiert wurden. Weit über die Hälfte aller Neu- und Umbauten erfolgt aus dem Bestand heraus. Macht es da nicht Sinn, eine nachträgliche 3D-Modellierung von Gebäuden zu erstellen sowie ein einheitliches und digitales Datenmanagement einzuführen, um die Qualität für Verwaltung und Betrieb für die weitere Lebensdauer zu erhöhen?

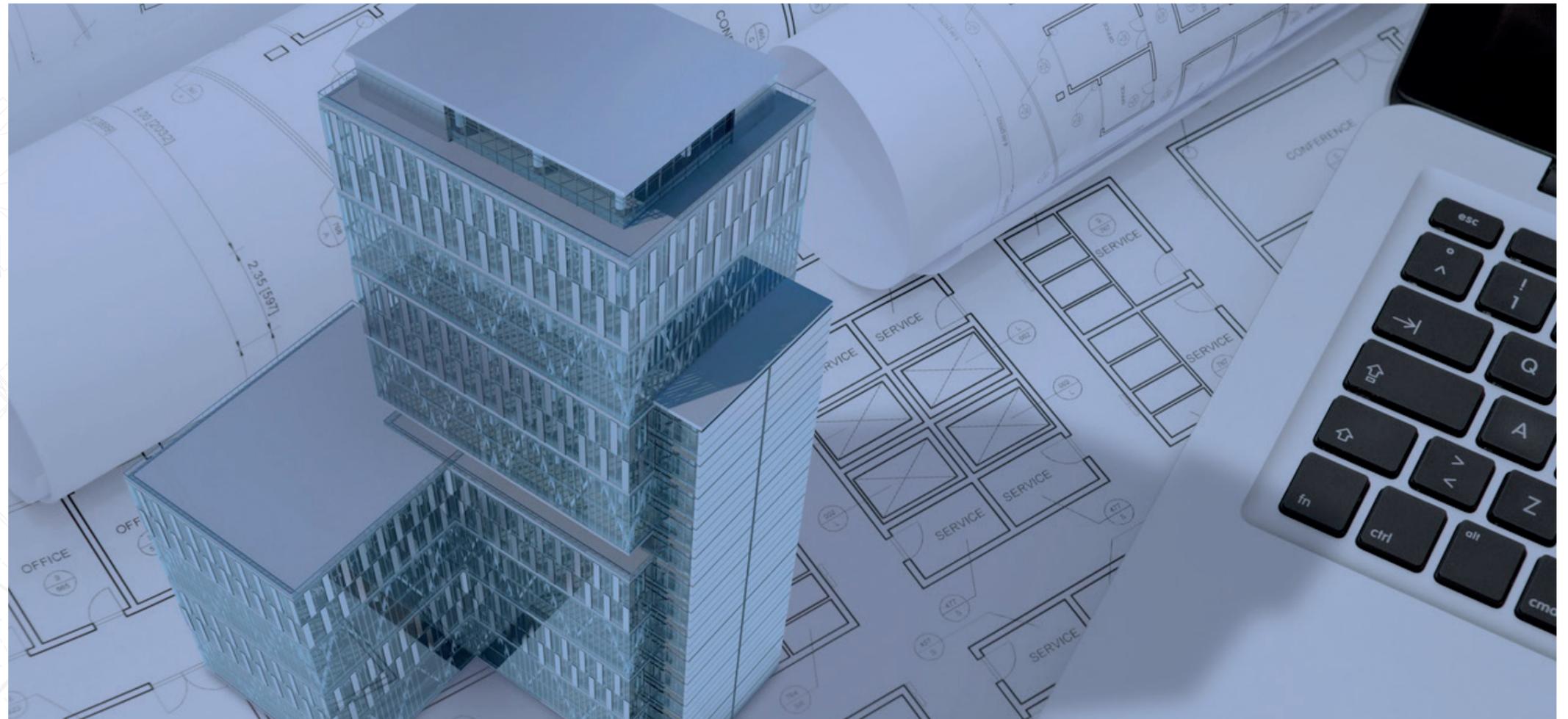
Bei vielen Unternehmen findet das Management von Gebäuden auf Basis von CAD-Zeichnungen und Plänen statt. Diese sind auf einer Datenbank oder Verwaltungsplattform hinterlegt und dienen der Verwaltung von Räumen, Mitarbeitern oder Umzügen. Sie sind auch die Grundlage für das Gebäudemanagement sowie die geplanten oder bedarfsmäßigen Wartungsarbeiten. Obwohl diese Prozesse oftmals lange etabliert und eingespielt sind, ginge mit dem Einsatz von BIM einiges besser.

BIM für Bestandsimmobilien einzuführen, ist für Unternehmen ein kosten- und zeitaufwändiges Projekt, an dessen Ende aber der Nutzen überwiegt. Das Auseinandersetzen mit den eigenen Daten, die Überführung in eine konsequent einheitliche und digitale Verwaltungsstruktur erlaubt Einblicke und Überblick über die eigenen Daten und Prozessketten. Optimierungspotenziale tun sich auf und es besteht eine vielleicht sogar einmalige Chance, eine Strategie für zukünftiges Datenmanagement zu etablieren.

Einhaltung aktueller Standards für mehr Nachhaltigkeit

Eine verbesserte Datenlage führt dazu, dass die Verantwortlichen konkrete Kenntnisse über die Beschaffenheit von Räumen und Anlagen haben und diese mit den Anforderungen an Wartung und Betrieb abgleichen können. Neben Kostenkalkulationen für technische und infrastrukturelle Dienstleistungen, vereinfacht es auch die Arbeit des Servicepersonals, wenn sie auf alle wichtigen

und nützlichen Informationen zu bestimmten Bereichen und Assets zugreifen können. So wird es einfacher den Betreiberpflichten nachzukommen, effizientes Energiemanagement zu betreiben und gesetzliche Auflagen zu erfüllen.



Unterstützung beim Strukturwandel

Das Trendthema „Workplace Management“ wird in absehbarer Zukunft nichts an seiner Aktualität einbüßen. Seit gut einem Jahr ändern sich Arbeitsplatzkonzepte rasant, Räume und Flächen werden kontinuierlich verschiedenen Nutzungsmodellen angepasst - flexibles Arbeiten, Desksharing und Mobile Work werden ermöglicht. Um diese Strukturen bereitzustellen, braucht es eine Vielzahl von Prozessen, die auch mit Hilfe einer optimalen Datenlage, wie BIM sie zur Verfügung stellen kann, abgebildet werden können. Beispielsweise können Belegungsgrenzen für Büros und Abstandsvorschriften besser aufgestellt werden, wenn aktuelle Vermessungsdaten vorliegen. Sind die Räume darüber hinaus mit bestimmten Sensoren ausgestattet, können auch Werte wie die Luftqualität erfasst und überwacht werden.

Der Einsatz lohnt sich!

BIM für Bestandsimmobilien nachzurüsten, ergibt also guten Sinn, auch wenn es mit viel Arbeit und hohem Zeit- und Kostenaufwand verbunden ist. Je komplexer das Immobilienportfolio, desto mehr schätzen die Verantwortlichen eine gute Datenlage. BIM im Bestand einzuführen, schafft das notwendige Know-how und Strukturen im eigenen Betrieb, die beim nächsten (Bau)Projekt unter Anwendung der BIM-Methode erhebliche Vorteile für alle Beteiligten bringen.

Julia Herzog
ARCHIBUS Solution Centers Germany GmbH