

Vom Aktenschrank zum modernen Informationssystem

Sachsens Bau- und Immobilienmanagement wirtschaftet effizient nach kaufmännischen Grundsätzen

Der Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement hat es sich zur Aufgabe gemacht, für den Freistaat Sachsen ein nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ausgerichtetes Immobilien- und Baumanagement zu realisieren. Es wurde ein zentrales Datenbanksystem entwickelt. Die schnelle Verfügbarkeit ermöglicht es den Mitarbeitern, inhaltliche Fragen effektiver zu bearbeiten.

In Sachsen ist der Freistaat der größte Immobilieneigentümer. Die staatlichen Immobilienbestände, Gebäude und Anlagen sind ein wichtiger Teil der öffentlichen Infrastruktur. Verantwortlich für den Bau und die Betreuung der freistaatlichen Liegenschaften sind die ca. 1.300 Mitarbeiter des **Staatsbetriebs Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB)**.

Der Staatsbetrieb plant, baut, mietet und vermietet, betreibt und verwertet die Liegenschaften und Immobilien des Freistaates. Darüber hinaus liegt auch ein Teil des wertvollen baukulturellen Erbes in staatlicher Obhut und damit in der Obhut des SIB. Insgesamt werden mehr als 24.500 Flurstücke mit ca. 37.000 Hektar und über 8.000 Gebäuden verwaltet.

Oberstes Ziel ist es – im Interesse des Steuerzahlers – den Ressourcenverbrauch beim Bau und späteren Betrieb der Immobilien und Anlagen so gering wie möglich zu halten. Deshalb betreibt der Staatsbetrieb SIB ein professionelles Bau- und Immobilienmanagement nach kaufmännischen Grundsätzen.

Nach der Gründung im Jahr 2003 wurde – bereits in Zusammenarbeit mit der KMS Computer GmbH – zunächst mit der detaillierten und aussagekräftigen Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude begonnen. Erstmals wurde mittels der Autodesk®-Anwendung TOPOBASE die Lageübersicht über alle Immobilien des Freistaates Sachsen realisierbar.

Weiterhin wurde ein SIB-einheitliches CAD-Pflichtenheft erarbeitet. Es gewährleistet, dass während des Planungsprozesses durch extern Beteiligte entstehende Daten mit den Vorgaben des Staatsbetriebes SIB übereinstimmen. Mit dem CAD-Pflichtenheft wurden verbindliche Standards definiert, die einen kontinuierlichen Datenübergang von der Planung über den Bau bis zum Betrieb eines Gebäudes sicherstellen. Die gleichen Vorschriften gelten für die Aufnahme des Gebäudebestandes.

Um die komplexen Anforderungen erfüllen zu können, wurde speziell für SIB ein **zentrales Objektin-**

formationssystem (IS Objekt) entwickelt. Die Dresdner Firma KMS Computer GmbH lieferte in Zusammenarbeit mit einem weiteren sächsischen IT-Unternehmen die Technologie für dieses Projekt.

IS Objekt besteht aus der Stammdatenbank und einem Raum- und Gebäudebuch, gekoppelt mit einem GIS-Kartenwerk, in dem mit dem Werkzeug TOPOBASE die alphanumerischen Daten grafisch visualisiert werden können. Das Programm reduziert den Pflegeaufwand der Objektinformationen auf eine Datenbank und bietet umfangreiche Auswertungsmöglichkeiten zu Objekten und Nutzern.

In der Datenbank wurden Komponenten verschiedener Hersteller zusammen gebracht. Um eindeutige Informationen zu erhalten, mussten in diesem Zusammenhang jegliche Datenredundanzen beseitigt werden.

Mittels Web-Browser greifen die Mitarbeiter des SIB auf die Datenbank zu. Die zentrale Datenbasis umfasst alle im Staatsbetrieb verwalteten Objekte mit alphanumerischen und grafischen Informationen. Diese Menge von Daten konnte im ersten Anlauf nur mit längeren Aufruf-Zeiten bewältigt werden. Derzeit arbeiten ca. 700 Mitarbeiter mit der neuen Software. In Spitzenzeiten wird von bis zu 150 Mitarbeitern gleichzeitig auf das System zugegriffen.

Die Entwickler der Firma KMS erreichten es, die Performance des Systems auf die notwendigen Anforderungen zu trimmen. Auskünfte oder Pläne sind jetzt in wenigen Sekunden an jedem Bildschirm verfügbar.

Bei derzeit rund 400 digital bestandserfassten Gebäuden ist es den Bearbeitern nun möglich, von der Landkarte bis in die einzelnen Raumstrukturen zu klicken. So kann eine Vielzahl von Informationen schnell und umfangreich zusammengestellt werden.

Das Modul RGB (Raum- und Gebäudebuch) liefert den Mitarbeitern schnell und einfach Informationen zu Gebäuden und Objekten, z. B. zur Raumgröße, Ausstattung oder Lage. Besonders unkompliziert ist der Informationsaustausch mit Mitarbeitern, Kunden oder anderen Behörden. Bilder und Grafiken können einfach in jedes Office-Dokument eingebunden werden. So ist es z. B. ganz einfach möglich, Exposés mit Grundrissen an potentielle Käufer zu versenden.

Auf der Internetseite des Staatsbetriebes SIB können Kunden Exposédaten zu den wichtigsten

Grundstücksinformationen auch einfach und bequem per Mausklick ausdrucken.

Die Kopplung von alphanumerischen Informationen mit der Grafik erleichtert das Arbeiten mit der neuen Software. Die Mitarbeiter können sich so Informationen zum Gebäude schnell bildlich veranschaulichen. Früher war dies nur mit komplizierten CAD-Programmen auf speziellen Rechnern möglich. Jetzt können Mitarbeiter sich - ganz ohne CAD-Kenntnisse - per PC mit einfachen Office-Funktionen im Gebäudegrundriss „bewegen“.

Für Auskünfte innerhalb des Hauses oder für Kundenanfragen benötigen Mitarbeiter jetzt nur noch einige Minuten. Gegenüber der bisherigen Arbeitsweise des Zusammenstellens von Informationen aus Aktenordnern bedeutet dies in einigen Fällen eine Zeiteinsparung von 2 Wochen pro Information. Damit wird die Dienst- und Servicequalität des SIB erheblich verbessert. Mit der zeitnahen und kompetenten Reaktion auf Kundenanfragen können auch die Wege zu Verkaufsverhandlungen schneller geebnet werden.

Die Bewirtschaftung der Gebäude wird erleichtert durch die Beurteilung der Flächen oder Betriebskosten, die bisher nicht möglich war. Gebäude- und liegenschaftsgenau sind die Kosten der Bewirtschaftung und der baulichen Instandhaltung zuordenbar. Die Auswertungen von Liegenschaften und Gebäuden gleichartiger Nutzung führen dazu, gezielte Maßnahmen zu einem optimierten Ressourceneinsatz einzuleiten und damit dem Freistaat Sachsen Kosten zu sparen.

Gemeinsam mit den Nutzern wird auf einen wirtschaftlichen Umgang mit den Ressourcen und damit auf die Senkung der Betriebskosten hingearbeitet. Dank der Web-Fähigkeit können in Zukunft auch Kunden Einsicht in die Verbrauchsdaten der jeweiligen Objekte gewährt werden. Durch diese Informationen können Nutzer selbst besser an der Einsparung von Verbrauchskosten mitwirken.

Verschiedene Tools machen das Arbeiten leicht: Durch farbige Darstellung in der Grafik sind thematische Auswertungen möglich (z. B. Räume nach Nutzung).

Im Modul Reinigungsverträge berechnet das System die Summe der Reinigungsflächen. Nachdem Reinigungsintervall sowie alle Reinigungstätigkeiten pro Raum ausgewählt wurden, wird auf Knopfdruck angezeigt, wie lange die Reinigung für den gesamten Raum dauern darf. Diese Berechnung gilt als Grundlage der Reinigungslose für digitale Ausschreibungen.

Für Reinigung, den immobilienbezogenen Wachschatz, die Dienste in den Außenanlagen und für Ver- und Entsorgungsleistungen werden mit dem Grundsatz der losweisen Vergabe mittelständischen Unternehmen die Möglichkeit zur Leistungserbringung gegeben.

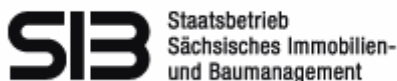
Seit Jahren begleitet KMS in Unternehmen und Kommunen die Vorbereitung, Auswahl und die Einführung von Systemen und sorgt für einen reibungslosen und erfolgreichen Projektablauf. In dieses besondere Projekt mussten viele Mitarbeiter auf Kunden-, aber auch auf Dienstleisterseite einbezogen werden. Dies erforderte sehr genaue Abstimmungen und Terminplanung.

Es ist eine Datenlandschaft entstanden, die unterschiedliche Sichten auf Objekt- und Projektinformationen sowie fachspezifische Anforderungen gewährt und sich schrittweise erweitern lässt. Künftig können Fachanwendungen für neue Anforderungen ohne großen Schnittstellenaufwand verknüpft werden, ohne dass weit reichende Implikationen auf alle anderen IT-Anwendungen entstehen.

Gegenwärtig wird an der Schnittstelle des Raum- und Gebäudebuchs zum GIS-System TOPOBASE gearbeitet. Weitere Schritte werden die Erweiterung des Systems um die Module Energiemanagement, Wartung, Instandhaltung und TGA sein, sowie die Anbindung der vorhandenen Software LISA für das unterirdische Versorgungssystem.

Durch die neue Software haben sich die Arbeitsabläufe entscheidend optimiert. Die Technologie hat den Praxistest längst bestanden, wird von den Mitarbeitern angenommen und liefert nun Kosten- und Objekttransparenz für alle Beteiligten.

M. Avemark sprach mit Dipl.-Ing. Volker Kylau, Unternehmensbereichsleiter Finanzvermögen und Portfoliosteuerung beim Staatsbetrieb SIB Dresden im Oktober 2006
Quellen: SIB Geschäftsbericht 2005, „Auf gutem Grund“ (SIB-Broschüre)



Staatsbetrieb
Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Wilhelm-Buck-Str. 4, 01097 Dresden
www.sib.sachsen.de

KMS Computer GmbH
Wittenberger Str. 116
01277 Dresden
Tel.: 03 51 – 31 50 3-0
Fax: 03 51 – 33 78 36
Vertrieb Chemnitz:
Tel.: 03 51 – 31 50 3-40



www.kms-computer.de
info@kms-computer.de