

GEBMAN

Alles einfach + Einfach alles!

Weniger ist mehr

Im Frühjahr 2007 entschied sich die Stadtverwaltung der Vorarlberger Landeshauptstadt Bregenz für das Facility Management System GEBMan®. Ziel der Anschaffung war, die Gebäudeverwaltung der ca. 200 städtischen Objekte zu optimieren – vor allem mit dem Hintergrund des Energiesparens. Was ist seither entstanden? Eine kurze Bilanz nach drei Jahren.

Die Stadt Bregenz mit ihrer Seebühne ist seit dem James-Bond-Streifen „Ein Quantum Trost“ oder spätestens der Fußball-EM-Übertragung 2008 jedem ein Begriff. Mit rund 27.000 Bewohnern ist Bregenz einwohnermäßig die drittgrößte Stadt Vorarlbergs.



Die hohen Anforderungen an das Gebäude- und Energie-Management konnten Mitte der 2000er Jahre mit den herkömmlichen Mitteln nicht mehr bewältigt werden. Deshalb machte sich die Anschaffung eines modernen Management-Systems erforderlich.

Ein wichtiger Punkt bei der Entscheidung für das System war, dass dieses in Verbindung mit vorhandenen Produkten einsetzbar ist. Das existierende GIS und die digitale Dokumentenverwaltung konnten problemlos per Schnittstelle mit GEBMan® verbunden werden. Von allen geprüften Produkten war GEBMan® das einzige System, das mit allen bestehenden Anwendungen kompatibel ist

In einer ersten Pilot-Phase wurden ab Mai 2007 zunächst sämtliche Daten des „Bürgerhauses“ in GEBMan® eingepflegt. So konnten dessen Gebäude- und Raummerkmale (mit Bruttofläche, Bodenbelägen, Nutzungsart) bereits nach vier Monaten schnell übersichtlich dargestellt und grafisch abgebildet werden.

Seither sind schrittweise sämtliche von der Stadt verwalteten Grundstücke sowie alle Energiedaten in das System übernommen worden.

ENERGIE-MANAGEMENT wird groß geschrieben

Durch die neue Energieverwaltung mit GEBMan® erhalten die Mitarbeiter mehr und genauere Informationen und können schnell reagieren, wenn Abweichungen auftreten.

Seit Januar 2008 wurde gemäß den Vorgaben der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden der „Energieausweis“ in Vorarlberg eingeführt. Diese Bestimmung gilt natürlich auch für kommunale Bauten. Die Stadt muss dafür sorgen, dass Gebäude mit einer Nutzfläche von über 1.000 qm den geforderten Normen entsprechen. Der „Energieausweis“ muss auch im Gebäude ausgehängt werden.

Angefangen im Rathaus Bregenz: Hier wurden den einzelnen Abteilungen Zähler zugeordnet und weitere Zähler montiert. Nun muss nicht mehr mit Pauschalen gearbeitet werden, sondern es wird regelmäßig überprüft, wie viel Energie in welchen Bereichen verbraucht wird.

Für den Bereich Umweltamt wurde eine eigene Fachschale entwickelt, um Energie-Nachweise zu führen und Einspar-Potenziale zu erkennen. Beispielsweise können die Mitarbeiter die Einsparungen bei Umstellung der öffentlichen Beleuchtung auf Energiesparlampen kontrollieren.

Mit Hilfe der neuen Kontroll-Möglichkeiten wurde festgestellt, dass beim Energielieferanten Zähler vertauscht worden waren, oder auch, dass für einige Zähler noch immer Gebühren gefordert wurden, die von der Stadt

GEBMAN

Alles einfach + Einfach alles!

längst abgegeben worden waren. Dank der neuen Software wurden durch diese Ergebnisse bereits erhebliche Kosten gespart! Auch außergewöhnlich hohe Stromverbräuche wurden schnell diagnostiziert, überprüft und abgebaut.

Ein wichtiges Instrument für Kommunen ist der **Energiebericht online** (EBO) des Energieinstituts Vorarlberg. Dieser zeigt einen landesweiten Vergleich der Energieverbrauchsdaten von Gemeinden an. Damit ist auch ein Benchmarking zur weiteren Optimierung des Energieverbrauchs möglich.

Die Stadt Bregenz exportiert über die eigens dafür entwickelte EBO-Schnittstelle die mit GEBMan[®] erfassten Energieverbrauchsdaten und stellt sie dem Energieinstitut zur Verfügung. Damit entfällt der Aufwand für die doppelte Erfassung. Einerseits werden Fehlerquellen und Aufwand minimiert, andererseits kann das Augenmerk voll auf das Controlling und die Realisierung von Energieeffizienzmaßnahmen gelenkt werden.

Nach diesem Fortschritt können weitere Ziele wie vollautomatischer Datenaustausch und Ausstattung von weiteren Messpunkten mit Fernablesung rasch in Angriff genommen werden. Großverbrauchern (z. B. Kommunen) werden Zählerwerte von Netzwerk-Betreibern in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Die EBO-Schnittstelle überträgt diese Daten automatisch in GEBMan[®]. So stehen diese Werte sofort zur Verfügung, um für Nebenkosten-Abrechnung, Auswertungen und Berichte genutzt werden zu können.

Entscheidungstransparenz dank klarer Kennzahlen und Fakten

Für Entscheidungsträger ist mit dem Energiebericht ein schneller Gesamtüberblick über die Verbrauchsentwicklung, Kosten und CO₂-Emissionen gegeben. Natürlich kann auch die Entwicklung einzelner Objekte betrachtet werden. Auf dieser beweiskräftigen Grundlage werden politische Entscheidungen für konkrete Einsparungsmaßnahmen schnell und nachdrücklich bewegt. Anhand der Energiekennzahlen der Gebäude wird eine energetisch

sinnvolle Sanierungsplanung möglich: Welche Gebäude lohnen es, renoviert zu werden?

Derzeit ist die neue Fachschale „Baurechtsverwaltung und Feuerbeschau“ in Vorbereitung. Hierin werden sämtliche Heizanlagen erfasst. Zukünftig sollen Fördermaßnahmen zur CO₂-Entlastung genutzt werden, um Kohlen-Heizanlagen umzustellen. Für diesbezügliche Analysen wird auch das von der Stadtverwaltung verwendete Geographische Informationssystem eingesetzt, das mit GEBMan[®] per Schnittstelle verknüpft ist.

In Verbindung mit dem GIS-System wird anwenderfreundlich und einfach auch das digitale Wartungsbuch im Bereich Abwasser genutzt.

Weniger ist mehr

Derzeit arbeiten 12 Mitarbeiter der Stadt Bregenz mit GEBMan[®] und sind mit der Anwendung des Systems vertraut. Die jeweiligen Arbeitsbereiche der Mitarbeiter sind bedienerfreundlich eingerichtet. Pro Mitarbeiter sind im Programm nur die relevanten Anwendungen und Eingabemasken frei geschaltet. Das erleichtert das Handling enorm.

GEBMan[®] ist multifunktional einsetzbar und bietet noch viele weitere Möglichkeiten, die derzeit nicht gänzlich ausgeschöpft werden. Für solche Aufgaben muss zukünftig keine neue Software angeschafft werden, was weitere Investitionen spart.

Schon über die Grenzen Vorarlbergs hinaus besteht bereits großes Interesse am innovativen Projekt der Landeshauptstadt Bregenz. Gern geben die Mitarbeiter der Stadtverwaltung ihre positiven Erfahrungen mit GEBMan[®] an andere Gemeinden weiter.

Landeshauptstadt Bregenz
Abt. Recht und Liegenschaften
Belruptstr. 1 * A-6900 Bregenz

www.bregenz.at

www.gelman.com