

Kleiner Anfang, große Pläne

Im Eigenbetrieb Gebäude- und Anlagenverwaltung der Stadt Plauen wird in Zukunft nicht nur Zeit gespart.

Die Stadt Plauen liegt im Südwesten des Freistaates Sachsen. Weltbekannt wurden Plauen und das Vogtland durch die „Plauener Spitze“. 1881 wurde hier die maschinengestickte Tüllspitze erfunden. Mit mehr als 68.000 Einwohnern ist Plauen die größte Stadt des Vogtlandes und Sitz des Vogtlandkreises.

Der Eigenbetrieb Gebäude- und Anlagenverwaltung (GAV) ist ein Betrieb der Stadt Plauen, der die Immobilien und Grundstücke der Stadt Plauen verwaltet. In dem separaten Gebäude befinden sich die Büros der Haus- und Grundstücksverwaltung, der Buchhaltung und Personalverwaltung, der Hochbauverwaltung und eine Abteilung mit eigenem Reinigungspersonal. Auch der Städtische Bauhof mit Hausmeistern, Handwerkern und Straßenaufsicht ist dem Eigenbetrieb angeschlossen, genau so die Mitarbeiter des Hauptfriedhofs.

Bis zum Jahr 2005 wurde im Eigenbetrieb mit Akten-Ordern und Excel-Listen gearbeitet. Herr Hiergeist, erfahrener EDV-Spezialist und Teamleiter infrastrukturelles Gebäudemanagement, hatte in den letzten Jahren schon selbst einzelne Access-Anwendungen programmiert, um Daten schneller abrufen zu können. Doch auch diese müssen – zusätzlich zu den täglichen Arbeitsaufgaben - gepflegt und aktualisiert werden. So blieb die Situation unbefriedigend.

Um schnellere Auskünfte zu städtischen Gebäuden zu erhalten, aber auch, um Grundlagen zu schaffen für die Bewertung von Gebäuden und Anlagen im Hinblick auf die Umstellung auf doppische Buchhaltung im Land Sachsen bis zum Jahr 2008, wurde ein umfassendes Gebäudemanagement-System benötigt, das diese Anforderungen auf möglichst unkomplizierte Weise erfüllt.

Hierzu wurden im Ergebnis einer Ausschreibung vier Produkte in die engere Wahl gezogen. Letztendlich fiel die Entscheidung auf das Eigen-Produkt **GEBMan[®]** des Dresdner Systemhauses **KMS Computer GmbH**. Die Pluspunkte des Systems waren die einfache, klar gegliederte Oberfläche, der modulare Aufbau und die offene Datenbank-Struktur. Eine wichtige Rolle spielte auch die Tatsache, dass man vorhandene Software-Anwendungen anbinden konnte, sowie das faire Preis-Leistungs-Verhältnis. Gern entschied man sich für ein kompetentes regionales Unternehmen, das kurze Anfahrtswege und schnelle Reaktionszeiten gewährleistet.



Seit Anfang des Jahres 2006 ist die neue Software im Eigenbetrieb Gebäude- und Anlagenverwaltung der Stadt Plauen installiert. Insgesamt soll das zentrale Auskunftssystem einmal die Daten von 41 Mio. Quadratmetern Flurstücksbestand der Stadt Plauen mit 5.400 Flurstücken und 378 Gebäuden enthalten und verwalten. Doch all diese Daten einzuspeisen, braucht natürlich Zeit und kann nur schrittweise geschehen.

Zum Jahresende 2006 wurden viele Gebäude und Liegenschaften schon teilweise erfasst. Als erstes Gebäude ist das Rathaus mit seinen ca. 800 Räumen komplett in **GEBMan[®]** übernommen. Hier können nun bereits Mieter, TGA, EDV-Anlagen und Sicherheitseinrichtungen verwaltet sowie Zählerstände erfasst und ausgewertet werden.

Schritt für Schritt wird das System aufgebaut, weitere Daten übernommen. Derzeit wird **GEBMan[®]** von sechs Mitarbeitern des Eigenbetriebes aktiv genutzt. Weitere Arbeitsplätze werden, je nach Bedarf, nach und nach freigeschaltet. In der Personal-Abteilung wird zukünftig mit Hilfe des neuen Programms eine Mitarbeiter-Verwaltung erfolgen.

In **GEBMan[®]** werden die Daten der bereits gespeicherten Liegenschaften und Gebäude gepflegt. So ist es möglich, Informationen in kürzerer Zeit einzuholen. Alle anderen Anwendungen greifen auf die **GEBMan[®]**-Datenbank zurück. Die bisher eingesetzte Access-Datenbank soll in Kürze auf SQL umgestellt werden. **GEBMan[®]** unterstützt verschiedene Datenbanken, so dass ein Wechsel einfach und sicher durchgeführt werden kann.

Das vom Eigenbetrieb GAV verwendete Geographische Informationssystem ist mit **GEBMan[®]** per Schnittstelle verknüpft. Dies ist ein unverzichtbares Hilfsmittel, um die vom Eigenbetrieb verwalteten Gebäudeanlagen, Straßen und Grundstücke zu visualisieren. Die Visualisierung führt zu Verbesserungen bei der Vertrags- und Aktenklarheit. Schnitt-

stellen zum Dokumentenmanagement-System sowie zur Buchhaltung werden folgen.

Die betrieblichen Inventar-Daten konnten aus Excel-Listen in GEBMan[®] migriert werden und bilden nun eine Grundlage für die Wertermittlung des Betriebsvermögens durch die Stadtverwaltung.

Ab 2007 ist der Einsatz des Moduls *Instandhaltung* geplant. Mit diesem sollen künftig alle Abläufe von Wartungs- und Instandhaltungsaufträgen koordiniert werden. Dies wird eine enorme Zeit-Einsparung mit sich bringen. Bisher mussten diese Aufträge von Abteilung zu Abteilung weiter geleitet werden.

Mit dem Zusatz-Modul „*Flexible Merkmale*“ können vom Anwender schnell und einfach eigene Themen und die dazugehörigen Kenndaten generiert werden, die standardmäßig nicht im System enthalten sind. Vorgesehen ist, in den Gebäudedaten spezifische Angaben, wie z. B. die Anzahl der Datendosen, zu speichern. Damit wird unter anderem die Anzahl der möglichen Arbeitsplätze bestimmt.

Für die Zukunft hat man noch viele Pläne mit GEBMan[®]: Als wichtiges Orientierungswerkzeug ist die Einbindung von Karten, Plänen und Grundrissen geplant. Mit Hilfe der *Grafik-Anbindung* wird es möglich sein, Grundstücks- oder Gebäudepläne, Zeichnungen und technische Informationen zu hinterlegen. So kann beispielsweise der Bereitschaftsdienst im Notfall für die verschiedenen kommunalen Gebäude sehr schnell abrufen: Wo liegt welcher Raum? Oder: Wo befinden sich Absperrvorrichtungen für Versorgungsträger? Aus den Gebäudeplänen können grafisch später auch Brandschutz- und Evakuierungspläne erzeugt werden.

Im GEBMan[®] *Dokumentenmanagement*-Modul können Fotos, Gebäude-Ansichten und Innen-Ansichten genauso wie Protokolle und andere Dokumente gespeichert werden, die z. B. für das Schadensma-

nagement benötigt werden – für Instandhaltungsarbeiten oder zur Dokumentation von Versicherungsschäden.

Die erfassten Daten sollen später auch für Ausschreibungen, z. B. für Reinigungsleistungen, EDV-Ausstattung oder Kleinaufträge für Bauleistungen verwendet werden.

Die Mitarbeiter der Straßenaufsicht werden zukünftig in GEBMan[®] den Zustand der Straßen erfassen können. Dies soll elektronisch durch den Einsatz von Erfassungsgeräten mit GPS realisiert werden. Auch dadurch wird Zeit eingespart, so dass die entsprechenden Abschnitte in kürzerer Zeit befahren werden können.

Grundsätzlich profitieren alle Mitarbeiter der GAV von der neuen Technik, da bereits bestehende Datenbanken mit der Software verbunden werden konnten. Durch die offene Datenstruktur konnte dies unproblematisch realisiert werden. GEBMan[®] entwickelt sich somit zur zentralen Informations-Datenbank im Unternehmen. Jeder Mitarbeiter kann von seinem Arbeitsplatz aus sofort und aktuell auf alle relevanten Daten zugreifen. Die früheren Excel-Listen werden nicht mehr benötigt.

Der Punkt, an dem sich die Investitionen auch finanziell auszahlen, wird erwartet, wenn alle Daten vollständig erfasst sind und mit den geplanten Erweiterungen des Systems gearbeitet wird. Dann wird der Zeitpunkt für Teil 2 dieses Erfolgs-Berichtes sein.

Margot Avemark sprach mit Dipl.-Ing FH. Dietmar Hiergeist, Teamleiter infrastrukturelles Gebäudemanagement im Eigenbetrieb Gebäude- und Anlagenverwaltung der Stadt Plauen November 2006



Stadt Plauen – GAV
Reichenbacher Str. 34
08527 Plauen

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