

Gebäude / Umfeld

# Risiko Flachdach ist gelöst!

## Instandhaltung digital begleitet – Facility Scanner für das intelligente Flachdach-Management

Schadenpräventives Flachdachmanagement ist jetzt Realität. Von der Zustandserfassung bis zur Abnahme durchgeführter Reparaturarbeiten: Den Prozess der Instandhaltung unterstützt der Facility Scanner von Solutiance aus Großbeeren (bei Berlin). Der Kundennutzen entsteht aus einer einmaligen Kombination von kompetenter Dienstleistung vor Ort und digitaler Aufbereitung der Ergebnisse in einer Online-Plattform. Facility Manager erhalten Informationen über Zustände, erforderliche Leistungen und Kostenschätzungen aus verschiedenen Perspektiven. Filter und Berichtsfunktionen erleichtern Analysen und Entscheidungsvorlagen per Mausklick. Zudem können Kunden zielgerichtet Informationen mit gewünschten Personen, wie zum Beispiel dem Haustechniker vor Ort, dem (Ver-)Mieter oder Handwerkern teilen. Ausschreibungen und das Beauftragen von Handwerkern werden wesentlich erleichtert und in einzigartiger Art und Weise fotografisch unterstützt. Durchgeführte Arbeiten lassen sich ebenfalls im System dokumentieren und abnehmen. Insbesondere bei großen und bei einer Vielzahl von Immobilien erleichtert das moderne, digitalisierte Facility Management den Arbeitsalltag.



Vor Ort erfasst das Team von Solutiance die Dachfläche mit Panorama- und Detailfotos und importiert diese ins System. Foto: Solutiance

Damit der Prozess der Instandhaltung digital abgebildet werden kann, macht das Team von Solutiance die Flachdachfläche virtuell im Facility Scanner betretbar. Das Gebäude wird hierzu im System angelegt, mit seinen Stammdaten verknüpft und dann vor Ort mittels moderner Technik erfasst. Dabei kommen Satellitenpositionierungsdienste zur hochpräzisen GPS-Verortung zum Einsatz. Die Mitarbeiter von Solutiance

ermitteln zudem ein sinnvolles Raster für die Panorama-Aufnahmen des Dachs – dies ist individuell an die örtlichen Gegebenheiten angepasst, um später im System auch virtuell einen möglichst realen Eindruck der Situation vor Ort und der Ausrichtung des Gebäudes sowie der Positionen der einzelnen Bauteile zu vermitteln. Anschließend können die Detailfotos erstellt werden. Jedes relevante Objekt wird eingemessen und fotografiert. Der gesamte Datenbestand – meist mehrere hundert Megabyte – wird in die Software importiert.

## Bewerten der gesammelten Daten

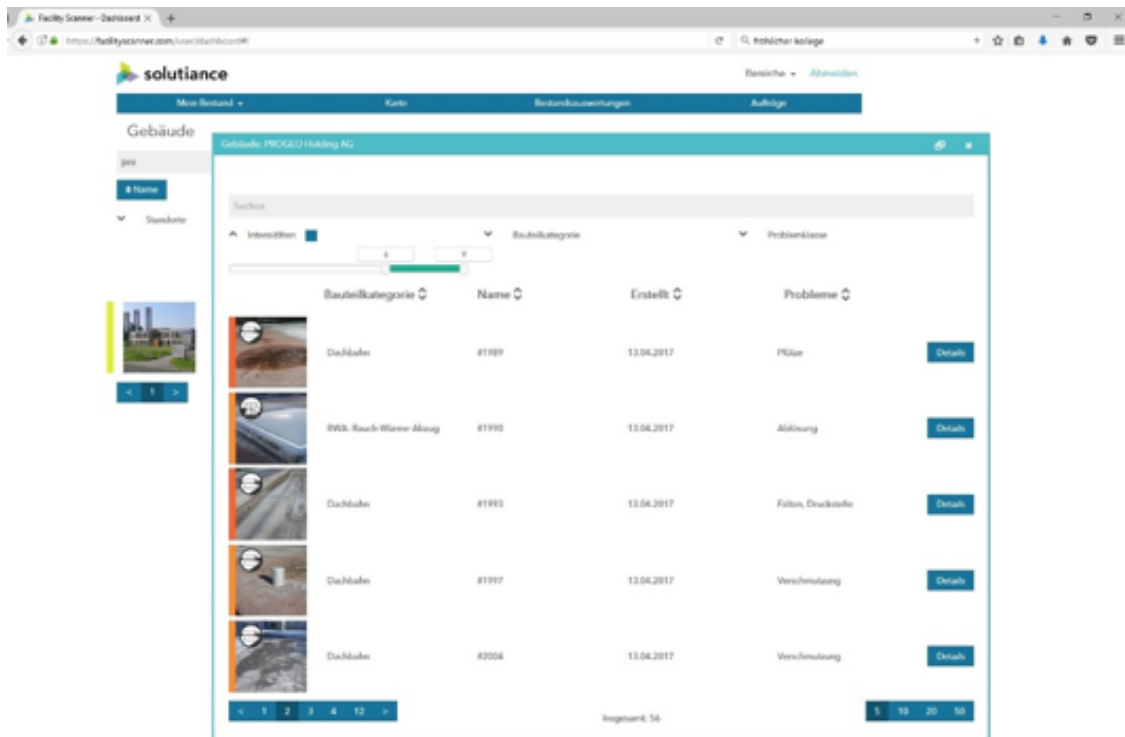
Dieser Datenbestand muss gesichtet und eventuelle Probleme und Schäden bewertet werden. Das Solutiance-Team betrachtet dazu jedes Objekt einzeln, kategorisiert den Zustand der einzelnen Bauteile, gibt Kostenschätzungen ab und verknüpft sie mit Leistungstexten. Umfangreiche Informationen zu Bauplänen, Wartungsinformationen und Dachkataster können in der Onlineplattform hinterlegt werden. Ein abschließender Bericht beschreibt die Einschätzung des Gesamtzustands des Gebäudes. Es folgt das Anlegen von Accounts für die Nutzer und die individuelle Rechtfreigabe.



Die einzelnen Aufnahmen der Problemstellen werden in das System importiert, gesichtet und der Zustand des Gebäudes bewertet. Foto: Solutiance

## Übersicht für den Facility Manager

Der Nutzer der Plattform – in der Regel der Facility Manager – kann sich nun mit seinem persönlichen Account einloggen und hier die Probleme und damit verbundenen Kosten für jedes einzelne Gebäude oder über den Gebäudebestand ansehen. Filter und Sortierungen erleichtern die Auswahl und die Übersicht. Jedes Problem ist mit dem entsprechenden Bildmaterial verknüpft und kann somit virtuell betrachtet werden. Für den Facility Manager heißt dies, dass er in Kombination mit dem Gesamtbericht einen Eindruck über den Zustand des Gebäudes erhält – ohne vor Ort die Dachfläche selbst begangen haben zu müssen.



Der Facility Manager erhält im System Informationen zu den einzelnen Bauteilen und ihrem Zustand. Unterschiedliche Filtermöglichkeiten sorgen für Übersichtlichkeit. Foto: Solutiance

## Erleichterter Informationsfluss

Die Plattform bietet nun die Möglichkeit, für jedes Gebäude oder ausgewählte Bauteile einen Zustandsbericht zu generieren und diesen zu exportieren, sodass die Information unkompliziert mit anderen geteilt werden kann. Zusätzliche Zugänge mit beschränkten Nutzerrechten für Mitarbeiter und Kollegen erleichtern zudem die Zusammenarbeit im Team. Auf dieser Grundlage können nun auch gemeinsam Entscheidungen für notwendige Maßnahmen getroffen werden.

Die Plattform bietet die Möglichkeit, einen Zustandsbericht zu generieren und diesen zu exportieren, um ihn weiterzuleiten. Zusätzliche Zugänge zur Plattform erleichtern den Informationsfluss im Team. Entscheidungen können schneller auf einer gemeinsamen Datenbasis getroffen werden. Foto: Solutiance

Wir zeigen Sie von Ihren

# besten

Seiten.


Image-Kommunikation,  
Mietermagazine,

Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Solutance AG  
PROGEO Holding AG  
Hauptstraße 2  
14979 Großbeeren  
Zustandsbericht



## Übersicht

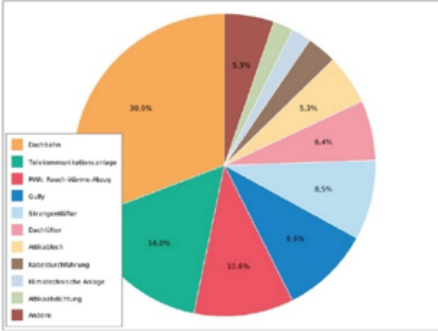
Gebäude

|           |    |
|-----------|----|
| Bauteile  | 94 |
| Pläne     | 0  |
| Panoramas | 16 |

## Probleme

|                             |    |                            |    |
|-----------------------------|----|----------------------------|----|
| Probleme                    | 73 | Nicht beauftragte Probleme | 72 |
| Ungelöste Probleme          | 73 | Beauftragte Probleme       | 0  |
| Probleme ohne Gegenmaßnahme | 1  |                            |    |

## Bauteile nach Bauteilkategorien



Seite 1 von 4

## Großten Probleme



1036

- Bauteilkategorie: Attikablech
- Problemlasse: Risse / Löcher
- Intensität: Hoch



1046

- Bauteilkategorie: Attikaabdichtung
- Problemlasse: Ablösung
- Intensität: Hoch

Seite 2 von 4

## Ausschreibungsprozess aus der Plattform

Der Facility Manager hat alsdann die Möglichkeit, ausgewählte Probleme – beispielsweise alle schadhaften oder verschmutzten Gullys des Dachs – in ein Leistungspaket zusammenzufassen und sinnvoll zu gruppieren. Dies kann dann entweder als PDF exportiert oder im GAEB-Format für den Import in das Auftragsmanagementsystem genutzt werden. Zudem kann es direkt per E-Mail an Handwerker als Grundlage zur Angebotserstellung gesendet werden.

## Arbeits erleichterung für den Handwerker

Der Handwerker erhält die notwendigen Angaben zu den durchzuführenden Arbeiten im PDF oder zusätzlich über einen begrenzten Zugang zur Plattform. Detaillierte Informationen wie die genaue Position der jeweiligen Problemstelle auf dem Dach, Detailbilder und Leistungstexte erleichtern die genaue Angebotserstellung – ohne dass der Handwerker Zeit für einen Vororttermin aufbringen muss. Unnötige Anfahrtswege entfallen. Ist der Auftrag bestätigt, werden die Aufgaben durchgeführt und mit aussagekräftigen Bildern durch den Handwerker dokumentiert.





Die vereinbarte Leistung wird durch den Handwerker durchgeführt. Foto: Solutiance



Nach fertiggestellter Arbeit macht der Handwerker Bilder von den betreffenden Bauteilen, die repariert oder ausgetauscht wurden. Diese werden im System hinterlegt. Foto: Solutiance



Vor- und Nachher-Bilder tragen zu einer vereinfachten Prüfung der durchgeführten Aufgaben bei. Foto: Solutiance

Über den direkten Zugang zum System lassen sich diese zudem als Arbeitsergebnis direkt im Facility Scanner hinterlegen und zusätzlich mit Kommentaren versehen. Jede beauftragte Maßnahme wird angezeigt und kann als abgeschlossen gekennzeichnet werden. Ebenso ist es möglich, bestimmte Probleme als „ungelöst“ zu markieren.

## Abnahme im System

Ist der komplette Leistungsnachweis hinterlegt, erhält der Facility Manager eine E-Mail mit einem Schnellzugang zu den neu hinterlegten Daten des Handwerkers und kann den gesamten Auftrag prüfen. Vor- und Nachher-Bilder erleichtern die Prüfung der einzelnen durchgeführten Arbeiten.

Erfolgt eine vollständige Abnahme, werden alle Beteiligten aus dem System heraus per E-Mail informiert. Die Rechnungsstellung kann erfolgen. In der Software werden die Problemstellen archiviert und zugleich mit aktuellen Bildern verknüpft. Sollten einzelne Positionen des Auftrags nicht abgenommen werden können, erhalten ebenfalls alle Beteiligten eine Information. Nun kann der Handwerker nachbessern oder die nicht erbrachten Leistungen werden erneut ausgeschrieben.

Der gesamte Prozess der Instandhaltung wird durch den Facility Scanner effizienter und flexibler gestaltet. Zudem ermöglicht das System ein hohes Maß an Transparenz für alle Beteiligten. Unnötige Vorort-Termine entfallen. Dies zahlt sich in Zeit- und Kostenersparnissen aus.

## Mareike Wand-Quassowski

## Über Solutiance:

Die Solutiance AG ist eine Technologieholding mit Sitz in Großbeeren bei Berlin. Unter dem Claim „Maintenance Intelligence“ bieten die operativen Tochtergesellschaften technologiebasierte Lösungen für digitalisiertes Facility Management an. Die Geschichte des Unternehmens beginnt 1992 mit der Gründung der PROGEO Monitoring GmbH, die 1997 zum Börsengang in die heutige Solutiance AG eingebracht wurde. Monitoringsysteme von PROGEO überwachen weltweit Bauwerksabdichtungen in den Bereichen Hoch- und Tiefbau sowie im Umweltschutz. Die Systeme smartex und geologger erkennen online in Echtzeit Beschädigungen und gewährleisten dadurch eine präzise Instandhaltung sowie einen zuverlässigen Feuchteschutz. Für ihre kontinuierliche Forschungs- und Entwicklungsarbeit erhielt PROGEO 2014 die begehrte Auszeichnung „Top-Innovator des Mittelstands“.

Lesen Sie auch „Flachdach: Wartung- und Instandhaltung - So wird es gemanagt - Intelligent, virtuell und effizient“ hier als PDF per KLICK <http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/index.php/wowiheute-technik/baukonstruktionbauelemente/item/4173-flachdach-wartung-und-instandhaltung-so-wird-es-gemanagt-intelligent-virtuell-und-effizient.html>

## TECHNIK Wohnungswirtschaft heute.

### Flachdach: Wartung- und Instandhaltung - So wird es gemanagt - Intelligent, virtuell und effizient

Reale und virtuelle Welt wachsen nun auch im Bereich des Facility Managements zusammen. Nach dem Leitgedanken „Instandhaltung 4.0“ sorgt ein umfangreiches Servicepaket von Solutiance für die digitale Erfassung und Bearbeitung großer Flachdachflächen und erleichtert so Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben. Zudem sorgt das System für mehr Transparenz und bietet auch beim effizienten Management mehrerer Immobilien jederzeit einen Überblick über Zustand und notwendige Budgets zur Aufwertung.

Die Instandhaltung von Immobilien ist für Facility Manager von Unternehmen und Kommunen meist eine zeitintensive Aufgabe. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die Flächen sehr groß sind. Die nicht stetig verfügbaren Flächen sind oft über längere Zeiträume hinweg in einem schlechten Zustand. Die Instandhaltung dieser Flächen ist oft sehr komplex und erfordert eine hohe Anzahl an Arbeitskräften und Material. Die Instandhaltung dieser Flächen ist oft sehr komplex und erfordert eine hohe Anzahl an Arbeitskräften und Material. Die Instandhaltung dieser Flächen ist oft sehr komplex und erfordert eine hohe Anzahl an Arbeitskräften und Material.