

Baukonstruktionen/Bauelemente

## Facility-Monitoring – Die Immobilie im Griff mit „Framelabs“.

Die P P M – Facility Services GmbH hat zusammen mit dem Softwarehersteller Framelabs ein herstellerunabhängiges Monitoring-System für Gebäudetechnik entwickelt, das sich ohne großen Aufwand in Bestandsimmobilien implementieren lässt. Es überwacht die vorhandenen Anlagen, z. B. Heizungsanlage, Warmwasseraufbereitung, Aufzüge oder Parksyste~~m~~e, und leitet Fehlermeldungen über einen zentralen Server automatisch an zuständige Dienstleister weiter. Bevor der Mieter oder Nutzer den Ausfall der Heizung bemerkt, sind Techniker unterwegs, um die Störung zu beheben. Der Einbau ist kostengünstig und die enorme Reaktionsfähigkeit erhöht gleichzeitig die Zufriedenheit der Nutzer.

### Monitoring für Wohn-, Gewerbeobjekte und Leerstand.

„Die Technik ist für den Einsatz in Wohnimmobilien im Bestand konzipiert. Sie eignet sich auch zur Überwachung und Steuerung der Anlagen in Gewerbeobjekten“, erklärt Markus Lenz, Geschäftsführer der P P M – Facility Services GmbH. Gleichzeitig liefert das Monitoring die Verbräuche von Strom, Wasser, Fernwärme oder Gas, auf Wunsch heruntergebrochen auf den einzelnen Nutzer. „Auch im Leerstandsmanagement stößt das System auf großes Interesse, da sich Lagerhallen oder leer stehende Gebäude unkompliziert überwachen lassen“, so Lenz weiter. Dort, wo Mitarbeiter in regelmäßigen Abständen die Technik, Türen und Fenster kontrollieren, übernehmen spezielle Sensoren die Arbeit: Wasserstandsfühler beispielsweise zeigen eindringendes Wasser oder defekte Leitungen und Schließmechanismen an. „Das Monitoring liefert einerseits Daten für die Schadensprävention, andererseits werden Defekte frühzeitig erkannt und daraus resultierende Schäden minimiert.“

Steuerung

### DSL-Anschluss für Installation genügt.

Das Facility-Monitoring kann unabhängig vom Hersteller auf jede Art von Gebäudetechnik, auch bei älteren Anlagen, aufgesetzt werden. Nachträglich installierte Sensoren – die meisten funktionieren per Funktechnik ohne aufwendige Verkabelung – kommunizieren mit einem zentralen Server. „Die Installation ist relativ kostengünstig, da wir meist keine Kabel verlegen müssen.“ Über das Monitoring-System kann die gesamte Gebäudetechnik miteinander verbunden und teils per Fernwartung gesteuert werden. Eingehende Störmeldungen leitet das Facility-Monitoring per Mail, SMS und einen automatisierten Telefonanruf an Dienstleister oder Hausmeisterdienste weiter. Fehler, etwa an der Heizungsanlage, beseitigen diese selbst oder fordern einen Notdienst an. „Die Störung kann im Prinzip behoben werden, bevor der Mieter oder Nutzer den Ausfall überhaupt bemerkt.“ Im Hintergrund läuft die Protokollierung des Vorgangs mit. Ganz nebenbei kann dadurch die Qualität der beauftragten Dienstleister beurteilt werden. In der Immobilie wird nur ein DSL-Anschluss benötigt, aber keine umfangreiche Mess-, Steuerungs- oder Regeltechnik (MSR-Technik), die ohnehin in vielen Altbeständen nicht vorhanden ist. Lenz fasst die Vorteile zusammen: „Wir erreichen dadurch Schnelligkeit und Transparenz im System.“

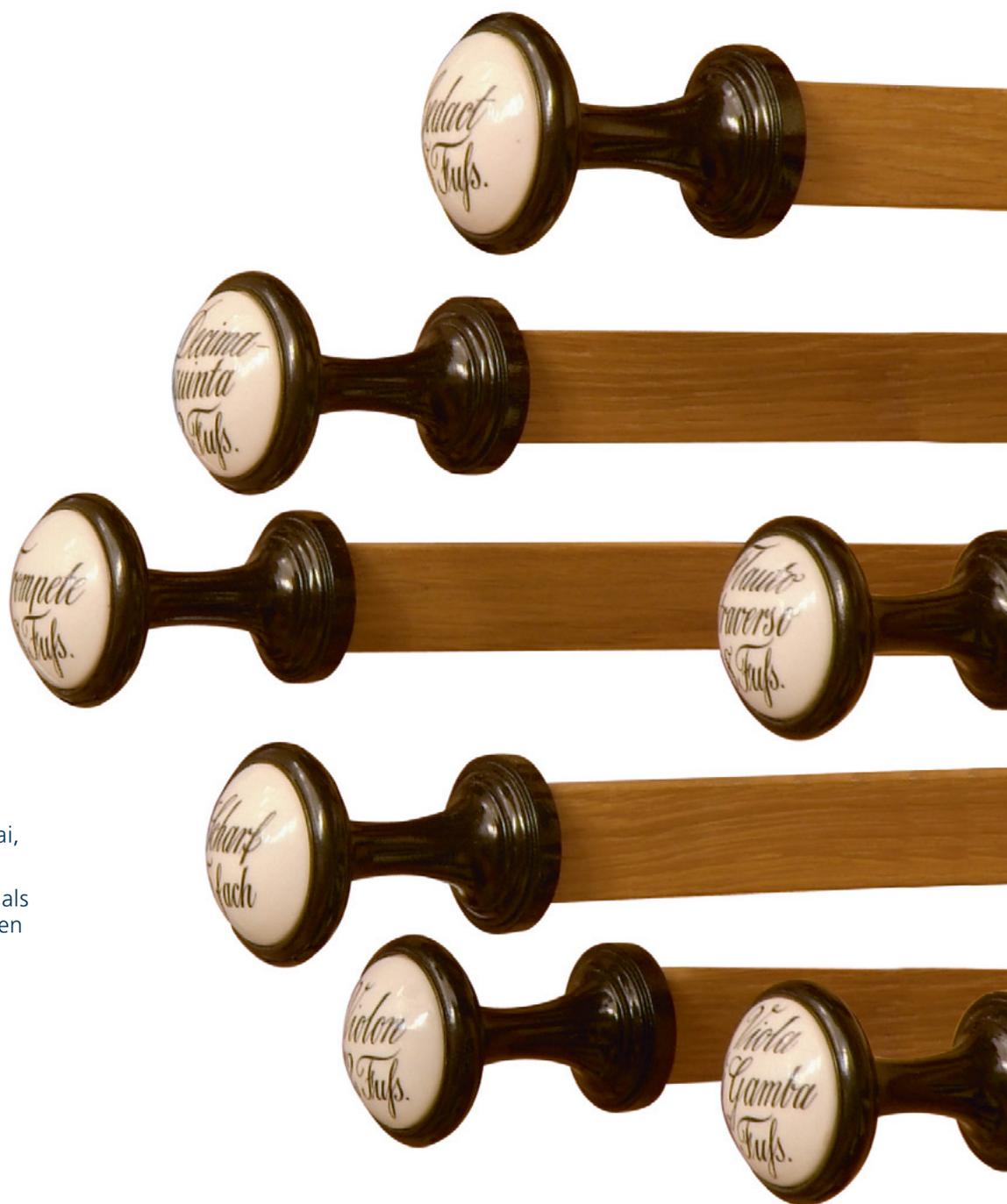
Sensor

### Dokumentation vorhandener Technik.

Bei der Installation des Systems nehmen die FM-Fachleute von der P P M die gesamte Gebäudetechnik auf und dokumentieren deren Zustand. „Der Verwalter oder Eigentümer erhält zusätzlich eine detaillierte Auflistung über die verbaute Technik und deren Zustand. Er kann die Daten nutzen, um Investments rechtzeitig zu planen.“ Häufig liegen Aufzeichnungen nur rudimentär oder überhaupt nicht vor.

PPM

# KULTURGUT



Orgelregister  
Kirche St. Nikolai,  
Stralsund

Eines von mehr als  
3600 geförderten  
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ

**25**  
JAHRE

**Wir bauen auf Kultur.**

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · [www.denkmalschutz.de](http://www.denkmalschutz.de)