

Neue Möglichkeiten des Flächenmanagements

Luftbildauswertung – viel Grün für Klinika

Die digitale Erfassung von Freiflächen für den Preis einer Laubentfernung – das klingt unmöglich, ist aber machbar und eröffnet neue Perspektiven.

Aktuelle Erfahrungen zeigen, dass zirka 30 Prozent der Kosten in Krankenhäusern auf nichtmedizinische Leistungen entfallen. Davon werden über die Hälfte auf die für den Krankenhaus-Betrieb notwendigen Flächen – also auch für die Freiflächenbewirtschaftung – eingesetzt. Hier sieht man zu Recht Einsparungspotenzial.

In den größten Klinika des Landes Berlin wurden in den letzten beiden Jahren für die jeweils über 30 Liegenschaften der Universitätsmedizin Berlin – Charité und der Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH – Grundstücksflächen in einer Größenordnung von über 3 Millionen Quadratmeter aufgenommen, um die Grün- und Graufächenbewirtschaftung zu verändern. Mit der Bestandsaufnahme wurde das Institut für Facility Management GmbH (IFFM) aus Berlin-Adlershof beauftragt, dessen leistungsfähiges CAFM-System IFFM-GIS die Grundlage für das Flächenmanagement in beiden Häusern bietet.

Die Aufgabe wurde in jeweils drei Monaten realisiert. Und das zu einem Kostenaufwand pro Quadratmeter Grundfläche, der unter dem Quadratmeter-Preis für eine Laubentfernung liegt. Bewährt hat sich dabei folgende Vorgehensweise: Bei der Befliegung und Aufnahme mit einer digitalen Kamera war ein Bildflug im Maßstab 1:3000 mit einer Bodenauflösung bis zu 6 Zentimetern ausreichend. Für die über 60 Objekte beider Klinik-Konzerne wurden 200 Luftbilder angefertigt und durch die Firma FPK GmbH ausgewertet. Nach einem Feldvergleich wurden die Daten vom CAFM-System direkt übernommen.

Die spezifizierte Auswertung der Straßen- und Gehwege, Grün- und Freiflächen, von zir-



Ausgewertetes Luftbild im IFFM-GIS; rechts die dazugehörige Legende

ka 8000 Bäumen, Strauchwerk und anderem mehr erfolgte nach einer abgestimmten Layerstruktur. Der Feldvergleich wurde mit dem mobilen Datenerfassungssystem Mobi-DEK durchgeführt. Hier standen zur Bestandsaufnahme auf dem Tablet-PC die relationale Datenbank und das ausgewertete Luftbild vor Ort zur Verfügung. Damit konnten zur Schließung noch offener Polygone in Schattenbereichen und zur Verifizierung auch von Rosenbeeten in den Grünflächen die Vorzüge eines vor Ort zu editierenden CAD-Plans genutzt werden.

Das IFFM-GIS bietet in seinen

IFFM ...

... begleitet Stadtverwaltungen, Unternehmen und Krankenhäuser beim Einsatz moderner Informationstechnik im Facility Management. Mit IFFM-GIS hat das Unternehmen ein integriertes Gebäudeinformationssystem entwickelt, das auf strategischer und

operativer Ebene ein transparentes Gebäudemanagement ermöglicht. IFFM steht für flexible Konzepte und Lösungen bei einem konstruktiven Dialog mit dem Kunden. IFFM-GIS wird ständig weiterentwickelt, um ein praxisnahes und den neuesten Anforderungen entsprechendes System anbieten zu können. Das Leis-

Modulen sowohl dem Betreiber als auch dem Dienstleister umfassende Hilfe, so zum Beispiel bei der Angebots- und Vertragserstellung. Weiterhin schaffen seine Algorithmen mit der Auswahl von Flächenarten, Pflegeklassen und Bearbeitungsrythmen Spielräume für Szenarien und Optimierungen.

Die Ergebnisse: Bereitgestellt wurden die Daten und das CAFM-Instrumentarium für Ausschreibungen bezüglich Grünflächenpflege und Winterdienste sowie Leistungsbereiche/Häufigkeiten, für Szenarien und Optimierungsberechnungen, Bäume mit Verkehrssiche-

Rasen	8 492,90 m ²
Sträucher	7 309,55 m ²
Wiese	5 650,07 m ²
Bodendecker	16,28 m ²
Wechselpflanzung	81,14 m ²
Offener Boden	841,49 m ²
Schotterrassen	3 038,76 m ²
Pflaster	1 367,54 m ²
Asphalt	957,52 m ²
Plattenweg	3 215,95 m ²
Gebäuderandstreifen	16,80 m ²
Kunststofffläche	2,87 m ²
Sand	88,83 m ²
Tennenbelag	575,37 m ²
Treppe	182,15 m ²
Straße innerhalb	8 010,42 m ²
Dachfläche	12 473,07 m ²
Überdachungen	311,15 m ²

rungspflichten, Parkraumbewirtschaftung, Feuerwehrpläne – was umfassende Einsparungspotenziale und Controlling-Vorgaben ermöglichte. red
www.iffm.eu

tungsspektrum reicht von der Software-Entwicklung über Beratung bis zur kompletten Bestandsaufnahme. Die IFFM GmbH wurde 1994 in Berlin gegründet. Der Firmensitz ist seit 1998 Berlin-Adlershof, der Standort für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien. Seit 2001 arbeitet IFFM mit Zehnacker zusammen.