

Prozesse ganzheitlich betrachten

Das Thema ist in aller Munde: Gebäudedigitalisierung. Wie passen Rauchwarnmelder da rein? Als fernauslesbare Geräte. Das Beispiel der ServiceHaus GmbH in Mannheim zeigt, dass es sich lohnt, die gesetzlich vorgeschriebenen Lebensretter von Anfang an als festen Bestandteil der digitalen Infrastruktur mitzudenken.



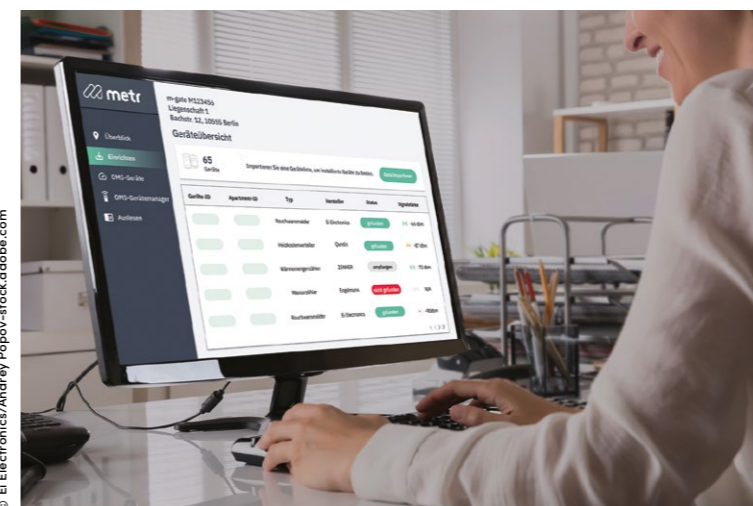
Erhöhtes Sicherheitsniveau und die Möglichkeit der zeitnahen Intervention: Die Integration von Rauchwarnmeldern in die digitale Infrastruktur schafft einen echten Mehrwert.

Im Jahr 2018 erkannte die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH die Zeichen der Zeit und beauftragte ihre digitale Tochtergesellschaft, die ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben, die technischen Infrastrukturen ihres umfangreichen Wohnungsbestands für die großen Zukunftstrends Gebäudedigitalisierung und -automation fit zu machen. Entsprechend bestand das zentrale Vorhaben darin, die mehr als 19.400 Wohnungen des 1926 gegründeten städtischen Unternehmens mit digitalen Verbrauchsmessgeräten auszurüsten, die sich aus der Ferne ablesen und in eine zentrale Service-Plattform mit Abrechnungs-Software integrieren lassen. Der bisherige analoge Rauchwarnmelder-Bestand soll in einem zweiten Schritt ebenfalls in dieses System überführt werden. Die Einbaupflicht für Rauchwarnmelder besteht in Baden-Württemberg bereits seit dem Jahr 2013.

Sicherheitsprodukt Rauchwarnmelder

Doch welche Vorteile sind eigentlich mit einem solchen Ansatz verbunden? Schließlich haben Rauchwarnmelder nur wenig mit Messtechnik zu tun. Die Datenabfrage der kleinen Lebensretter an der Decke dient bekanntlich nicht der Verbrauchserfassung, sondern der Überprüfung, ob die gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheitsprodukte funktionsfähig sind. Üblicherweise erfolgt diese Kontrolle einmal im Jahr durch einen Service-Mitarbeiter, der die Wohnung jedes einzelnen Nutzers begeht und das Ganze rechtssicher dokumentieren muss. Diese sogenannte Vor-Ort-Inspektion ist mit erheblichem Aufwand und Kosten verbunden. Schon deshalb macht es Sinn, auch bei Rauchwarnmeldern auf fernauslesbare Geräte zu setzen.

Da man in Mannheim seit dem Jahr 2013 gute Erfahrungen mit den klassischen Stand-alone-Geräten



Mit dem multifunktionalen Gateway m-gate sind alle installierten Geräte immer im Blick.

von Ei Electronics gesammelt hatte, entschied man sich nach einer Marktanalyse, erneut auf diesen Hersteller zu setzen und zwar auf das Modell Ei6500-OMS, ein Gerät zur kompletten Ferninspektion. Dass die bereits an der Decke befindlichen Montageplatten aufwärtskompatibel sind, ermöglichte einen unkomplizierten Austausch.

Bestand im Blick

Aus Sicht der ServiceHaus, die nun seit fast 25 Jahren als Tochtergesellschaft agiert und auf dem Weg vom herkömmlichen Messdienstleister zum Spezialisten für moderne Gebäudebewirtschaftung ist, ergibt sich aus dieser Umstellung ein weiterer Mehrwert: Datenabfragen und -analysen sind jederzeit möglich, Ausfälle werden zeitig erkannt, was das Sicherheitsgefühl sowohl für Mieter als auch für Vermieter deutlich verbessert. Während im Bereich der Verbrauchsmessung die Pflicht zur unterjährigen Verbrauchsinformation besteht, verspricht sich die ServiceHaus von einer freiwilligen, digitalen Überwachung der Rauchwarnmelder ein erhöhtes Sicherheitsniveau sowie die Möglichkeit zeitnaher Intervention, z. B. bei Beschädigung oder Demontage der Rauchwarnmelder.

Erfolgsfaktor digitale Verwaltung

Um Messtechnik und Rauchwarnmelder in einer zentralen Anwendung zusammenzubringen, setzen die Mannheimer auf das multifunktionale Gateway m-gate des Berliner Gebäudemanagement-Spezialisten metr. Denn für die Verwaltung der verschiedenen Geräte bietet die Lösung entscheidende Vorteile: Die Zuordnung der fernauslesbaren Messgeräte und Rauchwarnmelder zu den Gebäude- und Wohnungsstandorten erfolgt automatisch und über den sog. OMS-Gerätemanager können alle Prozesse digital abgebildet werden. Erfassung und Pflege der Bestände gestalten sich damit deutlich effizien-

ter und es herrscht „mehr Transparenz über die installierte Basis“, wie es Yannick Bollhorst von metr formuliert. Ein klassisches Merkmal offener Systeme ist außerdem, dass sie vollkommen herstellerunabhängig sind. Dadurch kommen nur die besten Geräte zum Einsatz.

Nachhaltigkeit durch Vernetzung

Mit der erfolgten Implementierung des Datenprotokolls und einer ersten Charge von gut 20.000 Rauchwarnmeldern Bauweise C sieht sich die ServiceHaus voll auf Kurs. In den nächsten zwei Jahren sollen zunächst die restlichen rund 55.000 Rauchwarnmelder ersetzt werden. Verläuft alles planmäßig, ist auch schon klar, wie es weitergehen könnte. So gibt es Überlegungen, in die Drittbewirtschaftung einzusteigen.

Das Erfolgsrezept: ein Best-of-Both-Ansatz, der die beiden Säulen Verbrauchsmessung und Sicherheit sinnvoll miteinander kombiniert und die dahinter liegenden Prozesse ganzheitlich betrachtet. Schließlich sorgt eine „smarte Vernetzung für sicherere, nachhaltigere Quartiere für Bewohner und Vermieter gleichermaßen“, so Robin Schwarz von der ServiceHaus GmbH.

Serie in Kooperation mit



Ausgabe 10/2022:
Auf dem Weg in die digitale Zukunft

Ausgabe 11/2022:
Prozesse ganzheitlich betrachten

Ausgabe 12/2022:
Erfolgsfaktor Interoperabilität



Robin Schwarz
und Markus Abegg,
Geschäftsführer der
ServiceHaus GmbH