

## Digitale Wartung für ein Plus an operativer Effizienz

*«Der Gesundheitssektor gerät zunehmend unter Druck – die Betriebskosten steigen, und die Leistungsanforderungen ebenso. Zumindest auf Seiten des gebäudebetriebs könnte die digitale Wartung dabei helfen, diese neuen Anforderungen gerecht zu werden, und gleichzeitig aber auch die Kosten zu senken», so Boris Töpper, Business Development Manager– Healthcare bei SBC.*

Gebäudemanagementsysteme werden immer intelligenter. Für Immobilienmanagerinnen und Immobilienmanager bedeutet das oft eine stetig unüberschaubar wachsende Datenmenge. Doch diese Daten bergen auch großes Potenzial: Eine gründliche Analyse dieser Daten liefert oft Erkenntnisse, die den Gebäudebetrieb erheblich verbessern können.

Gerade im Gesundheitssektor, in dem technische Störungen und ungeplante Ausfälle erhebliche Auswirkungen haben können, ist dies ein ganz entscheidender Faktor. Mit den richtigen Tools lässt sich die Auswertung von Gebäudedaten schnell und effizient durchführen, wodurch der Mehrwert dieser Daten unmittelbar nutzbar wird. Ein digitales Wartungsmanagement überwacht kontinuierlich die Leistungsmuster der entsprechenden Anlagen und kann dadurch potenzielle Probleme bereits vor einem Ausfall identifizieren. So trägt diese nicht nur zur Ausfallsicherheit und Lebensdauer, sondern auch zur Optimierung der Wartungsvorgänge bei.

### Alte Denkmuster

Wartungskonzepte wie sie heute noch breite Anwendung finden, haben einige entscheidende Nachteile: Es ist schwierig messbare Zielvorgaben zu definieren und weder die Effektivität noch die Kosteneffizienz der Maßnahmen lassen sich zuverlässig bestimmen.

Konventionelle Wartungskonzepte basieren auf einem bestimmten Kontingent an Arbeitsleistung, das vor Ort erbracht und stundenweise abgerechnet wird. Nach einem starr festgelegten Wartungsturnus wird dieses Kontingent verbraucht, auch dann, wenn gar kein Defekt vorliegt. Aber andererseits wird ein tatsächlicher Defekt oft auch erst dann bemerkt, wenn die betroffene Anlage turnusmäßig gewartet wird und unter Umständen bereits Folgeschäden entstanden sind, oder gar ein Stillstand eingetreten ist.

Diese Problematik lässt sich bspw. durch ein digitales Wartungsmanagement nahezu vollständig eliminieren. Hier kommen spezielle datengetriebene Tools zum Einsatz, welche helfen die Anlagenverfügbarkeit zu erhöhen, die Wartungseffizienz zu optimieren und den nachhaltigen Gebäudebetrieb zu unterstützen – Ein Konzept, das vier zentrale Vorteile bietet:

Erstens ermöglicht ein digitalisiertes Wartungsmanagement dank Echtzeit-Analysen und Lebenszyklusbetrachtungen eine proaktive Fehlererkennung. Dadurch wird die Gebäudeperformance verbessert, die operativen Kosten reduziert und insgesamt für einen effizienteren Ressourceneinsatz gesorgt. Aus Daten des «The New Building Institute» geht hervor, dass durch eine proaktive Wartung im Vergleich zu reaktiver Wartung, die direkten Wartungskosten und der Energieverbrauch, der durch den Betrieb von Gebäudetechnik in suboptimalen Zustand verursacht wird, um 30-60 % gesenkt werden kann. Außerdem kann ein Wartungsplan auf Basis antizipierter Schadensereignisse die operative Effizienz gegenüber einer starren zeitplanbasierten Wartung nochmals um 15-23 % verbessern. Auch die Erfahrungen unserer Kunden zeigen hier, dass

die digitale Wartung Probleme im Durchschnitt 100 Tage früher erkennt als mit konventionellem Wartungsansatz.

### **Gebäudedaten in Echtzeit**

Zweitens liefert ein digitales Wartungsmanagement vollständige Echtzeit-Gebäudedaten, auf deren Basis kurzfristig Entscheidungen getroffen werden können. So müssen nicht länger starre Wartungspläne, Nachweise und Dokumente in Papierform mit hohem administrativem Aufwand ausgewertet werden, sondern alle für den ordnungsgemäßen Gebäudebetrieb benötigten Daten stehen zentral, aggregiert und permanent auf Knopfdruck zur Verfügung.

Doch das sind längst nicht alle Vorteile der digitalen Wartung. So ermöglichen bspw. cloudbasierte Dashboards eine umfassendere Datenhaltung und eine individualisierte Datensicht für den Nutzer. Mithilfe dieser Dashboards lassen sich verschiedene Werte und Funktionen steuern und überwachen, darunter bspw. Energieverbrauch, Nutzerkomfort und Wartungsprobleme. Als Beurteilungsmaß gelten dabei frei definierbare KPIs.

Der dritte Vorteil liegt in der stetigen Überwachung und Regulierung der Raumparameter. Für die Gebäudenutzerinnen und Gebäudenutzer bedeutet das ein permanent auf ihre Bedürfnisse optimiertes Raumklima. Das trägt nicht nur zu einem besseren Wohlbefinden und einer gesteigerten Produktivität der Mitarbeiter bei, sondern kann auch bei Patienten die wahrgenommene Qualität des Aufenthalts positiv beeinflussen.

### **Ein ganzheitlicher Ansatz**

Mit steigenden Energiekosten und der globalen Bestrebungen, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken, haben Energieeinsparungsmaßnahmen deutlich an Stellenwert gewonnen. In diesem Kontext bietet die digitale Wartung einen vierten Vorteil: Sie verbessert die Betriebseffizienz, identifiziert frühzeitig Probleme und ermöglicht dadurch Energieeinsparungen, die für Gebäude Managerinnen und Manager im Gesundheitssektor eine direkte finanzielle Ersparnis bedeuten. Im Rahmen diverser Pilotprojekte zur Energieoptimierung hat SBC festgestellt, dass ein typischer Kunde auf diese Weise Energieeinsparungen im zweistelligen Prozentbereich erzielen kann. Je nach Anlage variieren die Ergebnisse natürlich, doch im Durchschnitt zeigt sich immer ein erhebliches Einsparpotenzial.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der durch ein digitales Wartungsmanagement ermöglicht wird, ist das Tracking der Energieverbraucher und die Aufdeckung von Energieineffizienzen im Gebäudebetrieb. Diese Daten lassen sich dann bspw. mit Wartungsmaßnahmen abgleichen, und erlauben dadurch Rückschlüsse über die Effektivität dieser Massnahmen. Gerade im Hinblick auf die wachsende Bedeutung des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks von Gebäuden ist dies eine besonders wichtige Funktion.

Spezielle Messwerte wie die Belegungsdichte in einem bestimmten Gebäudebereich, können in Echtzeit zusammen mit der Luftqualität überwacht und mit historischen Leistungsdaten verglichen werden. Dadurch können Gebäudemanagerinnen und Gebäudemanager SBCs erkennen und bspw. Bereiche mit schlechter Belüftung identifizieren. Weisen Bereiche eine kontinuierlich schlechte Leistung auf, unterstützt ein digitales Wartungsmanagement bei der Analyse der Ursachen und hilft Wartungsaktivitäten zielführend zu priorisieren.

## **Es braucht bewährte Lösungen und einen starken Partner**

Vor dem Hintergrund des steigenden Leistungsdrucks und streng überwachter Budgets im Gesundheitssektor kann die digitale Wartung wichtige Erkenntnisse liefern, um die Gebäudeperformance zu verbessern und gleichzeitig auch Kosten zu sparen. Voraussetzung hierfür ist, dass das digitale Wartungsmanagement zu jedem Zeitpunkt eine umfassende Sicht über relevante, und aktuelle Gebäudedaten bereitstellen kann, welche den Benutzer bei der Entscheidung über operative Wartungsmaßnahmen unterstützen.

Um diese Anforderungen technisch sicherzustellen, brauchen Gebäudemanager und Immobilienbesitzer einen zuverlässigen Partner, der in der Lage ist, die Voraussetzungen zu ermitteln sowie genug Knowhow und Erfahrung mitbringt, um eine erstklassige Implementierung mit einem klaren Upgrade-Pfad umzusetzen.

### **Über Saia-Burgess Controls AG (SBC):**

Die Saia-Burgess Controls AG ist eine 100%ige Tochter der Honeywell-Gruppe. Die äusserst langlebigen Produkte werden vor allem in der Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik verwendet. [Hier](#) erfahren Sie mehr.