Facility Manager und CAFM-Projektleiter stehen oft vor der Frage, welche BIM Software den laufenden Betrieb wirklich unterstützt und welche Lösungen vor allem Planungsvisualisierung bieten. Dieser Vergleich liefert eine praxisnahe Entscheidungsgrundlage mit klaren FM-Anforderungen, Integrationskriterien zu CAFM, einer detaillierten Kostenbetrachtung und einem umsetzbaren Evaluations- und Pilotprozess.

Entscheidungskriterien und Zieldefinition für FM

Kernaussage: Ohne klare, messbare Ziele wird die Auswahl von *BIM Software* zum Flickenteppich — viele Funktionen, keine belastbare Übergabe an CAFM. Definieren Sie zuerst, welche operativen Entscheidungen die Software unterstützen muss (z. B. Asset-Identifikation, Wartungssteuerung, Flächenabrechnung) und messen Sie diese Ziele später im Pilotprojekt.

Ziele konkretisieren und priorisieren

- Primäre Betriebsziele: Eindeutige Asset-Stammdaten inkl. Identnummern, Wartungsintervalle und Verantwortlichkeiten für kritische Anlagengruppen.
- Raum- und Flächenbedarf: Flächenklassifikation mit Zuweisung von Nutzung, Nutzlast und Abrechnungsmetrik.
- Betriebsrelevante Modellattribute: Nur Attribute, die direkt in CAFM-Prozesse fließen (z. B. Herstellernummer, Einbaudatum, Prüfintervall) — keine überfrachteten Planungsparameter.
- Integrationsanforderungen: `IFC`-Kompatibilität plus `COBie`-Exports oder dokumentierte REST-API für bidirektionalen Datenaustausch.
- Governance und Rollen: Verantwortliche für Datenqualität, Freigabeprozesse und lebenszyklusorientierte Pflege (BIM-Manager, CAFM-Admin, FM-Fachpersonal).

Praktischer Kompromiss: Tiefe Attribute verbessern den Betrieb, erhöhen aber Initialaufwand und Fehleranfälligkeit bei Modellaufbereitung. In der Praxis lohnt sich ein iteratives Vorgehen: Start mit klaren Must-haves pro Assetklasse, dann sukzessive Erweiterung. Ein häufiger Fehler ist, zu viele Detailfelder als Muss zu deklarieren — das verzögert Pilotprojekte und treibt Kosten.

Konkretes Beispiel: Ein kommunales Gebäudemanagement reduzierte im Pilot die Attributliste für HLK-Geräte auf 18 Felder (Seriennummer, Baujahr, Prüfintervall, Standort-ID, SLA-Kategorie) und konnte die Daten innerhalb eines Monats in das CAFM importieren. Der Pilot zeigte: mit begrenzten, konsistenten Attributen funktionierte die automatische Arbeitsauftragserzeugung zuverlässig; umfangreichere Felder wurden später ergänzt.

- Stakeholder-Mapping: FM (Betriebsanforderungen), IT (Sicherheit, Authentifizierung), Planer/Architekt (Modell-Authoring), Eigentümer (Budget/KPI), Dienstleister (Datenpflege/Scan).
- Verantwortlichkeiten: BIM-Manager für Modellqualität, CAFM-Admin für Mapping/Import, Betriebsfachkräfte für Feldvalidierung.

Wichtig: Legen Sie früh verbindliche Mapping-Regeln fest (ID-Strategie, Namenskonventionen, Pflichtfelder) und dokumentieren Sie Export-Beispiele. Standards helfen: siehe buildingSMART und ISO 19650 als Referenz.
Also, schließen Sie die Zieldefinition mit messbaren KPIs ab (z. B. Prozent importierter Assetdatensätze ohne manuelle Nachbearbeitung, Zeit bis erster automatischer Wartungsauftrag). Diese Kennzahlen steuern später die Bewertung Ihrer neuen BIM-Software und den Pilot-Entscheid.

Frequently Asked Questions

Kernaussage: In der Praxis drehen sich die FAQs nicht um Marketingfeatures, sondern darum wie Daten zuverlässig in den Betrieb gelangen und langfristig gepflegt werden. Antworten müssen handhabbar und prüfbar sein, nicht theoretisch korrekt.

Kurzantworten zu den wichtigsten Fragen

- Welche Rolle spielt IFC beim Austausch mit CAFM: IFC überträgt Geometrie und Basiseigenschaften; für betriebliche Attribute ist ein ergänzender Export nötig, z. B. `COBie` oder eine dokumentierte API-Mapping-Schicht.
- Ist COBie zwingend: COBie ist ein praktikables Tabellenformat für Attribut-Exporte, ersetzt aber nicht das Datenmapping und die Validierung; in realen Projekten setzen

Teams COBie plus API-Checks ein.
- Worauf achten bei Lizenzmodellen: Achten Sie auf Benutzer- und Serverkosten, API-Calls und kommerzielle Limits für cloudbasierte Lösungen; kurzfristig günstige Abos können langfristig teurer werden, wenn Schnittstellen extra berechnet werden.
- Wie vermeide ich Vendor Lock-in: Fordern Sie Exportproben in offenen Formaten, dokumentierte REST-APIs und vertragliche Rechte auf periodische Datenexports in maschinenlesbarer Form.
- Welche Tools sind FM-relevant: Authoring-Tools liefern Modelle, Tools wie dRofus oder Solibri liefern Prüfroutinen und strukturierte Asset-Informationen, die Sie tatsächlich in CAFM importieren wollen.
- Welche Prüfregeln sind sinnvoll vor Übergabe: Mindestprüfungen: eindeutige IDs, Pflichtfelder für kritische Assets, einfache geometrische Validität (Raumzuordnung), und ein automatischer Report mit Fehlerkategorien.

Trade-off: Reine IFC-Exporte sind robust, aber oft unvollständig für FM. Wer nur auf IFC setzt, spart am Anfang Zeit, zahlt später aber mit manueller Nachbearbeitung und fehleranfälligen Imports. Besser: pragmatische Kombination aus IFC plus projekt-spezifischem Mapping und automatisierten Prüfregeln.

Konkretes Beispiel: Ein städtisches Gebäudemanagement testete die Integration mit einem CAFM-System an zwei Schulgebäuden. Der Revit-Export lieferte alle Räume korrekt, aber Herstellernummern fehlten in 20 Prozent der Assets; mit einem kleinen Mapping-Skript und einem COBie-Export konnten die fehlenden Felder in zwei Iterationen ergänzt werden, Importqualität stieg deutlich und man reduzierte Nachbearbeitung um Wochen.

Wichtig: Bestehen Sie im RFP auf Beispiel-Exports und einem kurzen Integrationsproof. Ohne reale Testdaten bleiben Integrationskosten Unsicherheitstreiber.
Missverständnis: Viele glauben, ein teures Authoring-Tool löst Datenqualitätsprobleme automatisch. In der Realität entscheidet Governance und ein kleiner Satz verbindlicher Prüfregeln über Erfolg oder Mehraufwand.

- Sofort umsetzbare Schritte: Fordern Sie vom Anbieter einen COBie- und einen IFC-Export mit Ihren Beispiel-Assets als Bedingung für die Pilotfreigabe.
- Testkriterien: Legen Sie im Pilot 3 KPIs fest: Prozent fehlerfrei importierter Assets, Zeit bis erste automatische Instandhaltungsauftragsgenerierung, Anzahl manueller Nachträge pro 100 Assets.
- Vertragliche Absicherung: Verankern Sie regelmäßige Datenexports und API-

Dokumentation im SLA, plus Mitnahmegarantie bei Vertragsende.

Wie hilfreich war dieser Beitrag?

Klicke auf die Sterne um zu bewerten!

Bewertung Abschicken
Durchschnittliche Bewertung / 5. Anzahl Bewertungen:

Top-Schlagwörter: datenpflege, sicherheit, erfolg, kosten, Software, Daten, cafm, fehler, anbieter, vergleich

Verwandte Artikel

- CAFM-Software: Besser Standard-Software kaufen oder selbst eine CAFM-Software entwickeln?
- CAFM-Software: Alles was Sie als Dummie wissen sollten ;-)
- FM-Dienstleister auswählen: Kriterien und Bewertungsmethoden