



**Werner Harke**

**TÜV Media**

# Gebäudemanagementsysteme (GMS) – planen und ausführen

### **Übersicht über die Arbeitshilfen**

 leistungsbeschreibung.doc	Tabelle Leistungsbeschreibung – Allgemeine Kriterien
 ausschreibung.doc	Tabelle Ausschreibung – Vorzugebende Daten zu Subsystemen
 pflichtenheft.doc	Tabelle für das Pflichtenheft
 gms_anbieter.doc	Checkliste „10 grundlegende Fragen an GMS-Anbieter“
 gms_anforderungsprofil.doc	Checkliste zur Erarbeitung eines GMS-Anforderungsprofils

Das Klammersymbol  im Text verweist auf die entsprechende Datei im Anhang.

#### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie. Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8249-1727-3

© by TÜV Media GmbH, TÜV Rheinland Group, 2013  
[www.tuev-media.de](http://www.tuev-media.de)

® TÜV, TUEV und TUV sind eingetragene Marken der TÜV Rheinland Group.  
Eine Nutzung und Verwendung bedarf der vorherigen Zustimmung durch das Unternehmen.

Gesamtherstellung: TÜV Media GmbH, Köln 2013

Den Inhalt dieses E-Books finden Sie auch in dem Handbuch „Information Security Management“, TÜV Media GmbH, Köln.

Die Inhalte dieses E-Books wurden von Autor und Verlag nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und zusammengestellt. Eine rechtliche Gewähr für die Richtigkeit der einzelnen Angaben kann jedoch nicht übernommen werden. Gleiches gilt auch für Websites, auf die über Hyperlinks verwiesen wird. Es wird betont, dass wir keinerlei Einfluss auf die Inhalte und Formulierungen der verlinkten Seiten haben und auch keine Verantwortung für sie übernehmen. Grundsätzlich gelten die Wortlaute der Gesetzestexte und Richtlinien sowie die einschlägige Rechtsprechung.

## Gebäudemanagementsysteme (GMS) – planen und ausführen

### Zum Inhalt

Geschäftsleitung und Mitarbeiter wünschen sich einen möglichst reibungslosen Betrieb. Wenn es doch einmal zu unliebsamen Zwischenfällen kommt, soll die Gefahr möglichst schnell erkannt und behoben werden können. Die optimale Lösung ist, alle Meldungen in einem Gebäudemanagementsystem unter einer einheitlichen Bedienoberfläche zusammenzuführen. Dieses E-Book beschreibt die Planung und Installation dieser Systeme.

### Arbeitshilfen:

- Tabelle Leistungsbeschreibung – Allgemeine Kriterien
- Tabelle Ausschreibung – Vorzugebende Daten zu Subsystemen
- Tabelle für das Pflichtenheft
- Checkliste „10 grundlegende Fragen an GMS-Anbieter“
- Checkliste zur Erarbeitung eines GMS-Anforderungsprofils

Autor: Werner Harke

E-Mail: [werner.harke@t-online.de](mailto:werner.harke@t-online.de)

## 1 Einleitung

### Wunsch und Wirklichkeit

Was sich Geschäftsleitung, Mitarbeiter und auch Kunden wünschen, ist ein reibungsloser Betrieb: Das Drehkreuz funktioniert, der Fahrstuhl kommt, das Büro ist angenehm temperiert, aus der Steckdose kommt Strom und alle Computer arbeiten störungsfrei. Im unpassenden Moment kommt es jedoch zu beliebigen Zwischenfällen: Im EDV-Raum fällt die Kühlung aus, eine Fluchttür wird unberechtigt geöffnet, ein Serverschrank löst einen Rauchalarm aus. Gefahr erkannt, Gefahr gebannt – doch wie kann die Gefahr schnell erkannt werden und wie können die richtigen Maßnahmen präventiv ergriffen werden? Der erste Schritt ist die Zusammenführung aller Meldungen an einer ständig besetzten Stelle. Die ständig besetzte Stelle ist in vielen Fällen die Pforte, deren Hauptaufgabe die Betreuung von Besuchern und des Lieferverkehrs ist. Doch was ist zu tun, wenn Gefahr

im Verzug ist, wenn ein oder gar mehrere Anzeigeräte ein Ereignis melden? Neben einer Anzahl von Bedien- und Anzeigeräten mit verschiedenen Bedienphilosophien gibt es auch eine Reihe von Dokumenten mit Anweisungen und Protokollen, Telefonate müssen geführt und die richtigen Entscheidungen getroffen werden. Diese Art der Arbeitsorganisation stößt mit wachsender Zahl von Anzeigen und Aufgaben an ihre Grenzen. Hinzu kommt die Besonderheit, dass bestimmte Ereignisse spontan oder vielleicht nach Jahren erstmals auftreten. Trotzdem muss sofort und richtig gehandelt werden, um Menschen und Werte zu schützen. Die hierfür notwendige Unterstützung bieten Gebäudemanagementsysteme, im folgenden GMS genannt.

## **Integrationsmöglichkeiten**

Integration bedeutet die Zusammenführung aller Informationen auf einem Arbeitsplatz. Das kann in unterschiedlichen Stufen geschehen. Die einfachste Möglichkeit ist es, auf einem PC-Arbeitsplatz die Applikationen der jeweiligen Subsysteme zu starten. Das können Videüberwachung, Zutrittskontrolle oder Brandmeldeanlagen sein. Damit werden analog zu MS-Office auf einem Arbeitsplatz Anwendungsprogramme wie Word, Excel oder PowerPoint für unterschiedliche Aufgaben bereitgestellt. Damit wird zwar Platz gespart, aber es können keine Daten ausgetauscht werden und die Bedienoberflächen sind unterschiedlich, je nach Hersteller oder Applikation. Nur mit einer zentralen Applikation ist eine einheitliche Bedienung, Verknüpfung der Subsysteme und eine durchgängige Protokollierung möglich.

## **Ganzheitliche und optimierte Lösung beim GMS**

Um beim Gebäudemanagement ganzheitliche optimierte Lösungen zu erzielen, müssen die vorhandenen technischen Systeme gewerke- und herstellerübergreifend zusammengeführt werden.

- Anlagentypen**
- Sicherheitstechnische Anlagen
  - Gebäudetechnische Anlagen
  - Kommunikationstechnische Anlagen

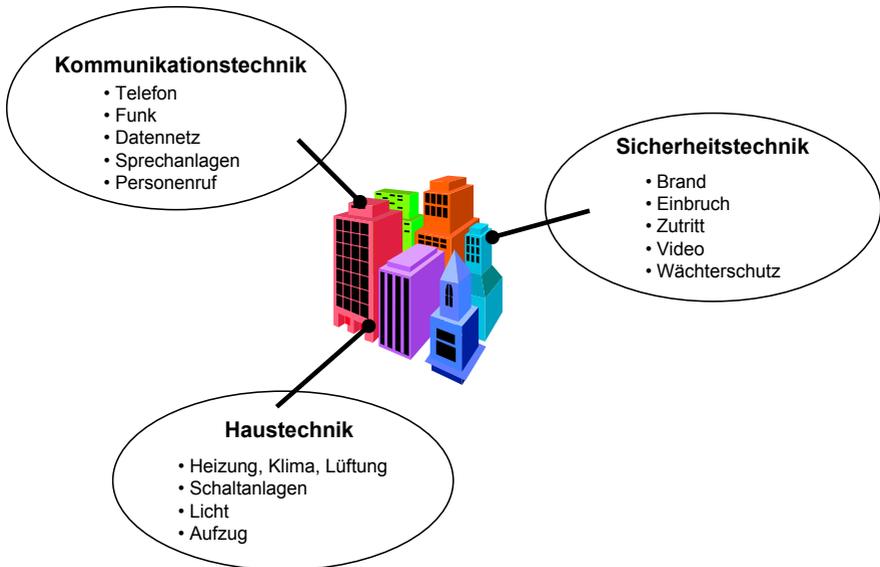


Abb. 1: Anlagentypen [1]

## **Gute Gründe für die Einführung eines GMS**

Sowohl für Bauherren als auch für Nutzer gibt es gute Gründe für die Anschaffung eines GMS. Eine aufwärts kompatible IT-Technologie, die eine optimale Vernetzung zulässt, ist der Schlüssel für ganzheitliche Automatisierungskonzepte. Eine Reihe von Argumenten soll den Nutzen moderner Managementsysteme verdeutlichen:

- Ein GMS stellt automatisch im Alarmfall detaillierte Informationen in textlicher und grafischer Form für die tak-