

Drohnenbefliegung zur digitalen Bestandserfassung; Pilotprojekt mit der SWG Dresden eG



Drohnenfassung bei der SWG Dresden; Beate Korte

Optimal für eine professionelle Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien sind vollständige Bestandsdaten, digitale Pläne und Außenflächenkataster. Leider sind diese in den wenigsten Wohnungsunternehmen für Altbestände vorhanden.

Auf unserem PraxisForum „**Roadmap für digitales Bestandsmanagement**“ präsentierten und diskutierten wir neue Trends und Möglichkeiten zur Erfassung und Vernetzung digitaler Bestandsdaten.

Wohnungsunternehmen stehen vor der Herausforderung, systematisch digitale Datenstrukturen zu schaffen und dabei strategisch und schrittweise vorzugehen. Aus vernetzten

Daten erwachsen digitale Potenziale und Prozesse. Aber häufig fehlt eine belastbare Datengrundlage.

Vor diesem Hintergrund haben wir bei dem o. g. Forum unser Partnerunternehmen **dotscene GmbH** präsentiert, welches anhand von Begehungen und Drohnenbefliegungen mit einem 3-D-Laserscanner Immobilien von innen und außen dreidimensional erfassen kann. Die 3-D-Lasersensortechnik entstammt dem Bereich des autonomen Fahrens und SLAM-Algorithmen aus der mobilen Robotik. Mehr Details finden Sie auch unter **www.dotscene.com**.

Die als Punktwolken entstehende dreidimensionale Planungsgrundlage wird dann im Anschluss auf Basis von Schnitten zu CAD-Plänen aufbereitet. (s. Abb. 1 und Abb. 2 auf Seite 2). Die von der dotscene GmbH entwickelte Technik hat erhebliche Vorteile gegenüber den althergebrachten Erfassungsmethoden, da die digitale Erfassung per mobilen Laser-Scan fünfmal schneller durchgeführt werden kann. Die Technik der Firma dotscene GmbH ist derzeit noch einzigartig auf dem Markt.

Für Sie in dieser Ausgabe:

| | |
|--|---|
| Drohnenbefliegung zur digitalen Bestandserfassung; Pilotprojekt mit der SWG Dresden eG | 1 |
| Neue Wege gehen | 1 |
| Enkosi aus Kapstadt – Soziales Engagement zum Mitmachen | 3 |
| Optimierter Bauleistungseinkauf in Zeiten des Handwerker Mangels | 4 |
| PraxisForen Juli bis November 2020 | 4 |



Neue Wege gehen

„Wohin kämen wir, wenn niemand ginge, um zu schauen, wohin wir kämen, wenn man ginge“, gab Kurt Marti dereinst zu denken.

Wir haben uns für Sie neue Wege angeschaut, um Bestände zu digitalisieren und daraus wertvolle Daten für die Zukunft zu generieren. Mit freundlicher Genehmigung der SWG Dresden dürfen wir heute einen Blick in das Pilotprojekt 3-D-Scan per Drohnenbefliegung und den daraus entstandenen Ergebnissen zulassen.

Zudem warf unsere Prokuristin Brigitte Wiblishauser einen Blick in ein soziales Projekt in Kapstadt, das wir bereits zum zweiten Mal unterstützen und bei dem wir auf viele Nachahmer hoffen.

Prof. Dr. Norbert Raschper gibt zudem wertvolle Einblicke darin, wie Sie sich den Bauleistungseinkauf in Zeiten des Handwerker Mangels wesentlich erleichtern können.

Wir alle wünschen Ihnen jetzt viel Spaß beim Lesen und freuen uns, Sie auf einem unserer PraxisForen (S. 4) wiederzusehen.

Ihr

Dr. Henri Lüdeke

Nach der Präsentation des mobilen 3-D-Laserscannings durch Maryan Wieland, einem der beiden Geschäftsführer von dotscene, entstand zwischen Torsten Munk, dem Technischen Vorstand der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG und Dr. Henri Lüdeke, die Idee, ein Pilotprojekt bei der SWG Dresden durchzuführen und dort per Drohnenbefliegung zwei Quartiere mit insgesamt 12 Gebäudekomplexen und etwa 400 Mieteinheiten zu erfassen. Gleichzeitig sollte der Bestand im Rahmen der Begehung bautechnisch bewertet und per Fotos dokumentiert werden. Das geschah am 11. September 2019 mit Hilfe eines lokalen Drohnenpiloten aus Dresden.

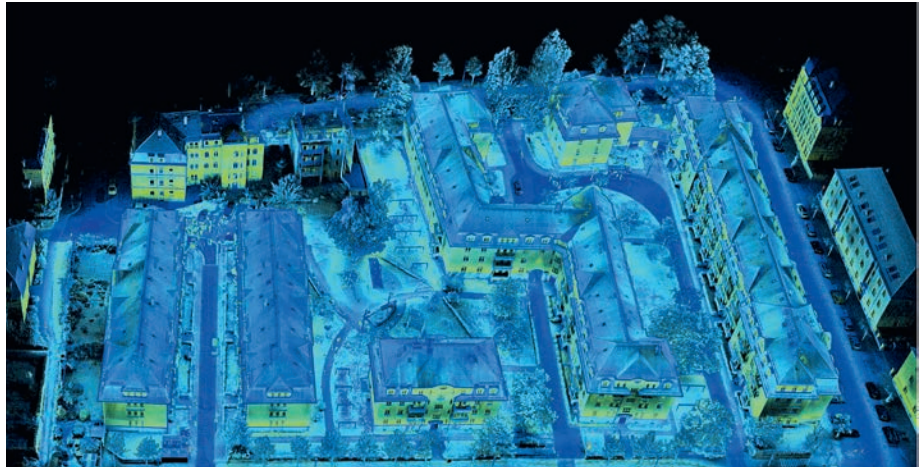


Abb. 1: Punktwolkengrafik aus Drohnenbefliegung – dotscene GmbH

Weiterverarbeitung in CAD-Software

Im Anschluss an die digitale Datenerfassung, die für beide Quartiere zusammen einen Arbeitstag benötigte, wurden alle Daten gesichert und vom iwB-Kooperationspartner Orgacon zu CAD-Zeichnungen, basierend auf den Schnitten aus der Punktwolke, weiterverarbeitet.



Abb. 2: CAD-Zeichnung / Digitaler Außenflächenplan mit verschiedenen Layern

Als Ergebnis liegen dem sächsischen Wohnungsunternehmen nun aktuelle Bestandsdaten, CAD-Pläne und digitale Außenflächenpläne sowie Mengen und Massen vor („Digitaler Gebäudezwilling“), mit denen alle Planungsoptionen offen sind. In näherer Zukunft sollen damit, laut Torsten Munk, Aufgaben wie fundierte Investitionskostenprognose, Verkehrssicherung, Baumkontrolle, Mängelbeseitigung, Wartung und Grünpflege optimiert werden. Hierzu hat die SWG Dresden das führende Bestandsmanagementsystem **IGIS^{six}** der iwB erworben.

Nutzung digitaler Bestandsdaten

Bestandsdaten, Punktwolken und 3-D-Pläne mit Massendaten für **IGIS^{six}** (z. B. Grünpflächflächen) bilden die Grundlage für eine technisch abgesicherte Investitionskostenprognose sowie für Ausschreibungen usw. Durch die fundierte Prognose des zukünftigen Bedarfs über einen Zeitraum von 10 - 20 Jahren entsteht Planungssicherheit im Unternehmen. Zudem ist es möglich, die Investi-

tionsmaßnahmen auf Wirtschaftlichkeit zu überprüfen und Refinanzierungspotenziale aufzudecken. Durch das Zusammenführen von alphanumerischen Daten, 3-D-Plänen und Kosteninformationen in **IGIS^{six}** können die belastbaren Zukunftsszenarios erstellt und zudem in optisch ansprechender und visuell verständlicher Form gremientauglich präsentiert werden.

Digitalisierung bedeutet digitale Erfassung, Standardisieren von Datenstrukturen und Bereitstellen in Echtzeit im Kontext von Prozessen und Aufgaben innerhalb des Unternehmens. Das dient keinem Selbstzweck, sondern ermöglicht eine zukunftsorientierte, digitale Arbeitsorganisation in der Genossenschaft. In spätestens fünf bis sieben Jahren wird von Marktteilnehmern flächendeckend erwartet, dass diese digitalen Informationen leicht zugänglich und vollständig bereit stehen.

Die SWG Dresden plant, ihren Bestand sukzessiv über einen Zeitraum von ein bis zwei Jahren digital aufzunehmen. Dies ist entspannt neben dem Tagesgeschäft leistbar.

Alle reden von Digitalisierung; wir begleiten Wohnungsunternehmen mit Rat und Tat auf diesem anspruchsvollen Weg und zeigen Ihnen Beispiele auch gern bei einem Vorort-Termin in Ihrem Unternehmen oder auf unserem **IGIS^{six}**-AnwenderForum (s. S. 4), auf dem auch Interessenten jederzeit willkommen sind. ●

Dr. Henri Lüdeke
Geschäftsführer
Tel: 0531 23808-57
E-Mail: h.luedeke@iwB-e.de



Enkosi* aus Kapstadt – Soziales Engagement zum Mitmachen

*Dankeschön auf Xsosa



Fotos: Matchbox e. V.

Zum 20-jährigen Firmenjubiläum hatte die iwB ein DESWOS-Projekt mit 12.000 € finanziert. Von der Spende wurde 2013 eine Kindertagesstätte in einem südafrikanischen Township errichtet. Unsere Prokuristin Brigitte Wiblishauser besuchte im November 2019 Injongo Daycare und war begeistert, wie sich das Projekt weiterentwickelt hat.

Auch 25 Jahre nach dem Ende der Apartheid leben die meisten schwarzen Südafrikaner in Armut, so auch in Mfuleni, einem Stadtteil von Kapstadt weitab von den Postkartenmotiven der beliebten Touristen-Hotspots. Umfangreiche Housing-Projekte haben die Not in den Townships etwas gelindert, aber viele Besitzer der kostenfreien 2-Zimmer-Häuschen müssen dieses verkaufen, wenn es für Wanderarbeiter mal keine Jobs gibt.

Die Folgen der Armut treffen die Kinder besonders hart. Ihre Eltern können sich wegen langer Arbeitstage und weiter Wege oft 12 Stunden am Tag nicht um sie kümmern. Ohne Förderung haben sie geringe Chancen, sich durch Bildung selbst aus der Armut zu befreien. Um die Kinder angemessen zu betreuen und auf die Schule vorzubereiten, sind Selbsthilfe-Initiativen entstanden.

Eine davon ist Injongo Daycare, die 2008 von Mavis Ngcongolo gegründet wurde. Die beeindruckend starke Frau hat ihre Vision einer qualifizierten Kinderbetreuung mit viel

Durchhaltevermögen Schritt für Schritt in die Tat umgesetzt. Unterstützt wird sie dabei durch Matchbox, einer DESWOS-Partnerorganisation, die sowohl die bauliche Konzeption und Umsetzung verantwortet als auch dauerhaft Stellen für Pädagoginnen finanziert.

Vor dem Neubau waren 85 Kinder in einem Raum untergebracht und den engagierten Erzieherinnen fehlte es an einer fundierten Ausbildung.

Nach dem Konzept von Matchbox wurden vier ausrangierte Seecontainer recycelt und zu nutzbaren Raummodulen umgebaut. Durch die besondere Gruppierung der Container sind geschützte Freiräume entstanden, Waschmöglichkeiten und Toiletten sowie ein Küchencontainer. Der Außenbereich ist überdacht und bietet den Kleinen ein schattiges Plätzchen zum Spielen. Die Betreuerinnen nehmen fortlaufend an Ausbildungsprogrammen teil.

Mehr als eine Kita

Die zwischenzeitlich erweiterte Kita wird heute von über 150 Kindern besucht, die von der liebevollen Atmosphäre und dem guten Förderangebot profitieren. Außer dem Kinderprogramm bietet das Center nun auch Raum für die Belange der Nachbarschaft: Schüler lernen dort für ihre Prüfungen, Senioren treffen sich zum Singen und Tanzen, es gibt kleine Märkte, Gottesdienste, kulturelle Feste und Mavis qualifiziert Frauen im Nähen.

Temperament und Lebensfreude

Begrüßt wurde Brigitte Wiblishauser von den Kindern mit ausgelassenen Tänzen und Gesängen. Die Kinder und Erzieherinnen haben großen Spaß und die lebendige Atmosphäre in der Kita ist unglaublich ansteckend.

Sehr interessant waren Mavis' Informationen zu den sehr schwierigen Lebensumständen vieler Familien in Mfuleni. Wegen unrealistischer Auflagen erhält die Kita bisher keine staatliche Förderung. Deshalb ist Injongo auch in Zukunft auf Spenden angewiesen.

Neue Möbel von der iwB

Brigitte Wiblishauser hat sich sehr gefreut, im Namen der iwB eine Spende in Höhe von 1.000 € zu übergeben. Für die beiden neuen Container wird noch Einrichtung benötigt. Mavis möchte im Sinne von Nachhaltigkeit gebrauchte Möbel kaufen.

Wir von der iwB sind stolz darauf, die Grundlage für ein wichtiges und erfolgreiches Projekt gelegt zu haben. Wir freuen uns schon auf Nachrichten aus Kapstadt und Nachahmer aus der Wohnungswirtschaft. ●

Beate Korte

Leiterin Marketing und Kommunikation

Tel: 0531 23808-48

E-Mail: b.korte@iwB-e.de.de

Optimierter Bauleistungseinkauf in Zeiten des Handwerkermangels

Die laufende Instandhaltung ist komplex und mit dem aktuellen Handwerkermangel auch teuer. Hier schlummern viele Optimierungspotenziale.

Indem Sie modulare Einheitspreisabkommen einsetzen, erhöhen Sie die Transparenz der Leistungserbringung und definieren eine faire Leistungsvergütung. Ein durchgängiges System von einzelnen Reparaturpauschalen („1 Stück Waschbecken“) über Raumpauschalen („ein Stück Badezimmer“) bis zu Wohnungspauschalen („ein Stück Elektroinstallation 3-Raum-Wohnung“) ermöglicht es Ihnen, auch Nichttechniker zu beauftragen, wodurch Sie knappe Technikerkapazitäten entlasten.

Ihre Prozesse lassen sich mit einer elektronischen Handwerkerkopplung erheblich

Impressum

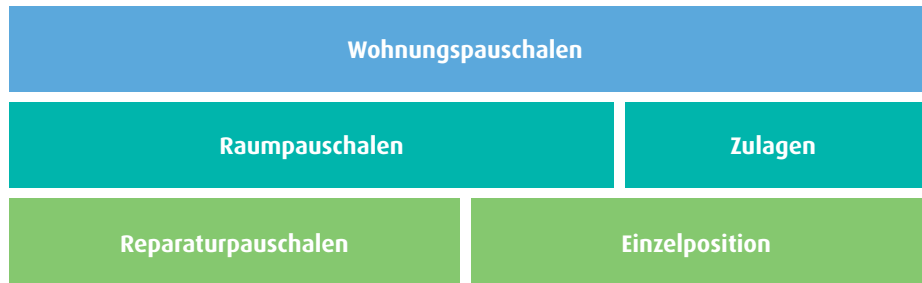
Herausgeber

iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH
Schleinitzstraße 16 • 38106 Braunschweig
Tel.: 0531 23808-0 • info@iwb-e.de

Layout

artfaktor | erdmann + postler gbr

Nachdruck gegen Zusendung eines Belegexemplars und Quellen-Nennung gerne gestattet.



optimieren und beschleunigen. Zudem wird die Rechnungsprüfung automatisiert. So schaffen Sie Ihren Mitarbeitern Freiräume für die Mieterbetreuung oder umfängliche bautechnische Fragen.



Unsere Software **iwomo** ist ein weiterer Baustein, mit dem Sie den Prozess der Wohnungsmodernisierung massiv verschlanken können. Die mobile Software nimmt die Einheitspreisabkommen mit in die Wohnung. Mit den Leistungspauschalen erstellen Sie schnell und einfach Ihre Wohnungsmodernisierung und verknüpfen diese mit den Stammdaten der Wohnung und den Qualitätsstandards Ihrer eigenen Portfoliostrategie. Schon bei der Vorabnahme oder Abnahme vor Ort erhalten Sie so die größtmögliche Preissicherheit für die zukünftigen Investitionen.

In unserem **iwb-PraxisForum Optimierung Bauleistungseinkauf** am 04.11.2020 am Berliner Ostbahnhof (s. u.) werden wir das Thema ausführlich betrachten und Ihnen für Fragen zur Verfügung stehen.

Erfahren Sie mehr über unser Angebot auf unserer Homepage iwb-e.de unter den Rubriken **Organisation & Prozesse** und **IT-Lösungen & Datenerfassung**.



Prof. Dr. Norbert Raschper
Geschäftsführer

Professor für Technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School
Tel: 0531 23808-10
E-Mail: n.raschper@iwb-e.de

Ankündigung iwb • PraxisForen

„Energetische Bestandssanierung/digitalisierung“

07.07.2020 von 9:00 – 16:30 Uhr

mit dem vdW Niedersachsen/Bremen

Veranstaltungsort:

IntercityHotel Bremen
Bahnhofplatz 17-18
28195 Bremen

Anmeldungen unter:

i.schuenemann@vdw-online.de

„iwb • PraxisForum Optimierung Bauleistungseinkauf“

04.11.2020 von 9:00 – 16:30 Uhr

Veranstaltungsort:

IntercityHotel Berlin Ostbahnhof
Ostbahnhof 5
10243 Berlin

Anmeldungen unter:

c.irrgang@iwb-e.de

„IGIS^{six} • AnwenderForum“

24.11.2020 von 9:00 – 16:30 Uhr

Veranstaltungsort:

Mercure Hotel Hannover Mitte
Postkamp 10
30159 Hannover

Anmeldungen unter:

c.irrgang@iwb-e.de