

Instandhaltung nach dem Prinzip Hoffnung funktioniert nicht ("Nein! Doch! Ohhh!").

Verfügbarkeit, Sicherheit und Betreiberverantwortung hängen maßgeblich davon ab, wie gnadenlos Sie Ihre Wartungen strukturieren. Doch machen wir uns nichts vor: Die meisten Wartungspläne enden als unübersichtliche Datenfriedhöfe, weil sie nie für die Realität eines CAFM-Systems gebaut wurden. Dieser Beitrag zeigt, wie Sie einen Wartungsplan erstellen, der nicht auf dem Papier verhungert – mit einer knallharten Risikopriorisierung, echten Pflichtfeldern und der Integration in Systeme wie Wave, Speedikon oder RIB FM.

1. Bestandsaufnahme: Ein CAFM ohne saubere Asset-IDs ist nur ein teures Adressbuch

Die Illusion vieler CAFM-Projekte beginnt bei der Inventarstruktur. Man kauft teure Software und kippt unbereinigte Legacy-Daten hinein. Eine praxisnahe Bestandsaufnahme grenzt messerscharf ein: Welche TGA-Anlagen fallen unter den Wartungsplan und welche nicht? Nutzen Sie eine relationale Struktur, keine flachen Listen.

- Asset-ID: Die eindeutige Kennung. Ohne sie bricht jede Datenbank-Logik zusammen.
- Standort: Gebäude, Etage, Raum – flächenscharf verortet.
- Lebenszyklus & Status: In Betrieb, reparaturbedürftig, im Austausch.
- Verantwortlicher: Ein Name, keine anonyme Abteilungsgruppe.

Ein typischer Anfängerfehler ist das Over-Engineering: Man will *sofort* 50 Attribute pro Anlage erfassen und scheitert an der Datenpflege. Trennen Sie Pflichtfelder rigoros von "Nice-to-have"-Attributen. Ein mittelgroßer Produktionsbetrieb, der sich nur auf Raumluft-/Klima-Module mit sauberen IDs und Standorten beschränkt, hat seinen Wartungsplan in drei Tagen fehlerfrei ins CAFM importiert – während die Perfektionisten noch an der Excel-Spalte für die Gehäusefarbe feilen ;-)

2. Risikobasierte Priorisierung: Schluss mit der Gießkannen-Wartung

Wer alles gleich wichtig nimmt, wartet am Ende gar nichts richtig. Die Gießkannen-Methode verschwendet Budgets und ignoriert die echte Betreiberverantwortung. Ohne eine definierte Kritikalität (Achtung, ein Buzzword für Sie: "Criticality-Definition") verteilen sich Ihre Ressourcen willkürlich.

Bauen Sie eine Risikomatrix: Wahrscheinlichkeit des Ausfalls multipliziert mit der Schwere der Folge (für Betrieb, Sicherheit, Umwelt). Das Ergebnis diktiert den Wartungstyp:

- Time-Based Maintenance (TBM): Präventive Kalender-Wartung. Gut für Anlagen mit stabilem Verschleiß.
- Condition-Based Maintenance (CBM): Zustandsbasiert via IoT-Sensorik. Teuer im Setup, unschlagbar im Betrieb – aber nur, wenn Sie echte Grenzwerte definiert haben.
- Run-to-Failure: Ja, auch das ist eine valide Strategie für unkritische Bauteile, deren Austausch billiger ist als die Überwachung (aka "Maintenance by breakdown").

Die Praxis: Die zentrale Hydraulikpumpe (Kritikalität 5) bekommt IoT-Sensoren für CBM. Der Lüfter im Nebenlager (Kritikalität 2) wird jährlich per TBM sichtgeprüft. Diese einfache Unterscheidung spart massiv operative Kosten. Und irgendein Billig-Bauteil (das Sie eh ´ auf Lager haben) wird getauscht, wenn ´s kaputt geht.

3. Die Vorlage: Pflichtfelder statt Daten-Messi-Tum

Ein Wartungsplan muss Audit-Treue garantieren. Er ist keine Prosa, sondern ein Vertrag mit dem Betrieb. Trennen Sie Basisfelder, die das CAFM zwingend zur Ticket-Erstellung braucht, von den optionalen Feldern.

Das absolute Minimum: Asset-ID, Standort, Wartungstyp, Intervall, Verantwortlicher, Checkliste (Was genau ist zu tun?), Letzte/Nächste Wartung. Erst wenn diese Felder eine Datenqualität von 100% aufweisen, schalten Sie Dinge wie "Zugehöriger Lagerbestand" oder "Sonderwerkzeuge" frei.

4. Intervalldefinition: Blindes Vertrauen in Herstellerangaben kostet Geld

Wenn Sie nur nach Herstellerangaben warten, machen Sie primär den Ersatzteilvertrieb des Herstellers reich. Hersteller definieren oft maximale Sicherheit (und maximalen Umsatz). Kombinieren Sie diese Basisangaben mit echten Betriebsdaten (Laufstunden nach ISO 50001) und *Ihrer* Risikobewertung.

Ein kalenderbasiertes Intervall (alle 12 Monate) gibt dem Controller ein gutes Gefühl, ist aber bei schwankenden Lastprofilen oft ineffizient. Wenn die Anlage in einem Jahr 4.000 Stunden läuft und im nächsten nur 1.000, verpufft Ihr Budget. Binden Sie Intervalle an tatsächliche Laufstunden oder Sensordaten, wo immer es die TGA hergibt.

5. Ressourcen und SLAs: Irgendwer ist niemand

Ein Plan ohne zugewiesene Ressourcen ist reine Fiktion. Definieren Sie Verantwortlichkeiten über eine klare RACI-Matrix. "Die Haustechnik" ist kein Verantwortlicher. Herr Müller oder der Subunternehmer XY sind Verantwortliche.

Das führt direkt zur Make-or-Buy-Entscheidung: In-House-Teams bieten Flexibilität, externe Dienstleister skalieren besser. Wenn Sie outsourcen, hängen Leben und Tod des Wartungsplans an wasserdichten SLAs und der Pflicht des Dienstleisters, seine Ergebnisse

direkt in *Ihr* CAFM zurückzumelden.

Wer PDF-Rapporte von Subunternehmern akzeptiert, hat die Digitalisierung nicht verstanden.

6. Die CAFM-Integration: Der Moment der Wahrheit

Hier scheitern 80 Prozent der Excel-Pläne. Die Integration in Planon, Archibus oder SINGU entscheidet, ob Ihr Plan lebt. Ein sauberer Wartungsplan muss im CAFM automatisch eine "Work Order" generieren, das Ersatzteil im ERP blocken und den Techniker via App benachrichtigen.

Das erfordert ein funktionierendes Mapping: Feldtypen (Datum, Intervall, Status) müssen in beiden Systemen identisch sein. Nutzen Sie ETL-Skripte (Extract, Transform, Load) als Firewall zwischen Ihrer initialen Erfassung und dem CAFM. Ohne saubere Stammdaten produziert die Automatisierung nur rasend schnell hunderte von Datenmüll-Tickets. Und ein tiefrotes Dashboard.

7. Fazit: Pilotieren statt Philosophieren

Hören Sie auf, den perfekten, unternehmensweiten Wartungsplan am runden Tisch zu entwerfen. Nehmen Sie eine Musterzeile, füllen Sie sie mit realen Daten (z.B. P-HVAC-01, Hauptpumpe Nord, 12 Monate, Sichtprüfung) und jagen Sie diesen einen Datensatz durch Ihr System.

Feld	Harte FM-Realität (Beispiel)
Asset-ID (Unique)	P-HVAC-01
Standort (Mappable)	TGA-Zentrale Nord / R. 0.12
Wartungstyp & Intervall	TBM / 4.000 Betriebsstunden
Verantwortlich / SLA	Extern / Dienstleister Meier GmbH
CAFM-Status	Auto-Ticket generiert

Der nächste Schritt: Starten Sie einen dreiwöchigen Pilotlauf in einem überschaubaren TGA-Sektor. Messen Sie die Plan-Ist-Abweichung, fangen Sie die Mapping-Fehler ab und skalieren Sie erst, wenn das System rund läuft. Sonst geht es Ihnen noch wie Louis de Funès ;-)

Wie hilfreich war dieser Beitrag?

Klicke auf die Sterne um zu bewerten!

Bewertung Abschicken

Bisher keine Bewertungen! Sei der Erste, der diesen Beitrag bewertet.

Top-Schlagwörter: pflicht, instandhaltung, cafm, fehler, kosten, sicherheit, wartung, datenpflege, hersteller, betreiberverantwortung

Verwandte Artikel

- Welche Daten sollte ich in ein CAFM-System eingeben und wie pflege ich diese?
- Wartungsplan erstellen: Vorlage und praktische Anleitung
- 10 oft übersehene Aspekte der Betreiberverantwortung, die jeder Geschäftsführer kennen sollte