



OM
Objektmanagement

Instandhaltungs-
planung

Benutzerhandbuch



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein.....	2
2. Liste Instandhaltungsplanung	3
3. Dialog Instandhaltungsplanung	4
Finanzierungsvarianten erfassen.....	5
4. Konfiguration	11
Berechtigungen	11
Globale Variablen und Konfigurationstabellen	11
Abbildungsverzeichnis	12

1. Allgemein

Mit diesem Modul können Instandhaltungsmaßnahmen geplant werden. Dafür verbindet es die Arbeiten mit Daten zum EVB / Rücklass eines Objektes. So können Sie die geplanten Kosten einer Arbeit dem aktuellen Stand der Mittel gegenüberstellen und verschiedene Finanzierungsvarianten (EVB Erhöhung, Darlehen, etc.) berechnen und speichern. Mithilfe des Berichts können Sie die einmaligen und jährlichen Kosten jeder Finanzierungsvariante gegenüberstellen und so die Entscheidungsfindung für oder gegen eine Instandhaltungsmaßnahme und die dafür geeignete Finanzierung vereinfachen.

Sie finden das Instandhaltungsplanungstool im Bereich Projekte & Planung des Objektmanagement Navigationsmenüs:

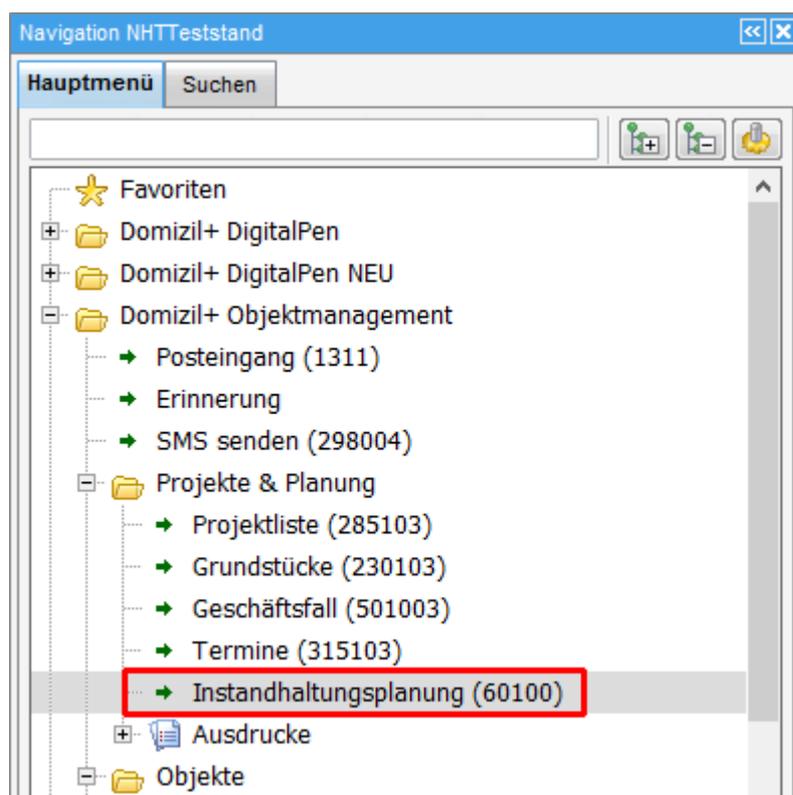
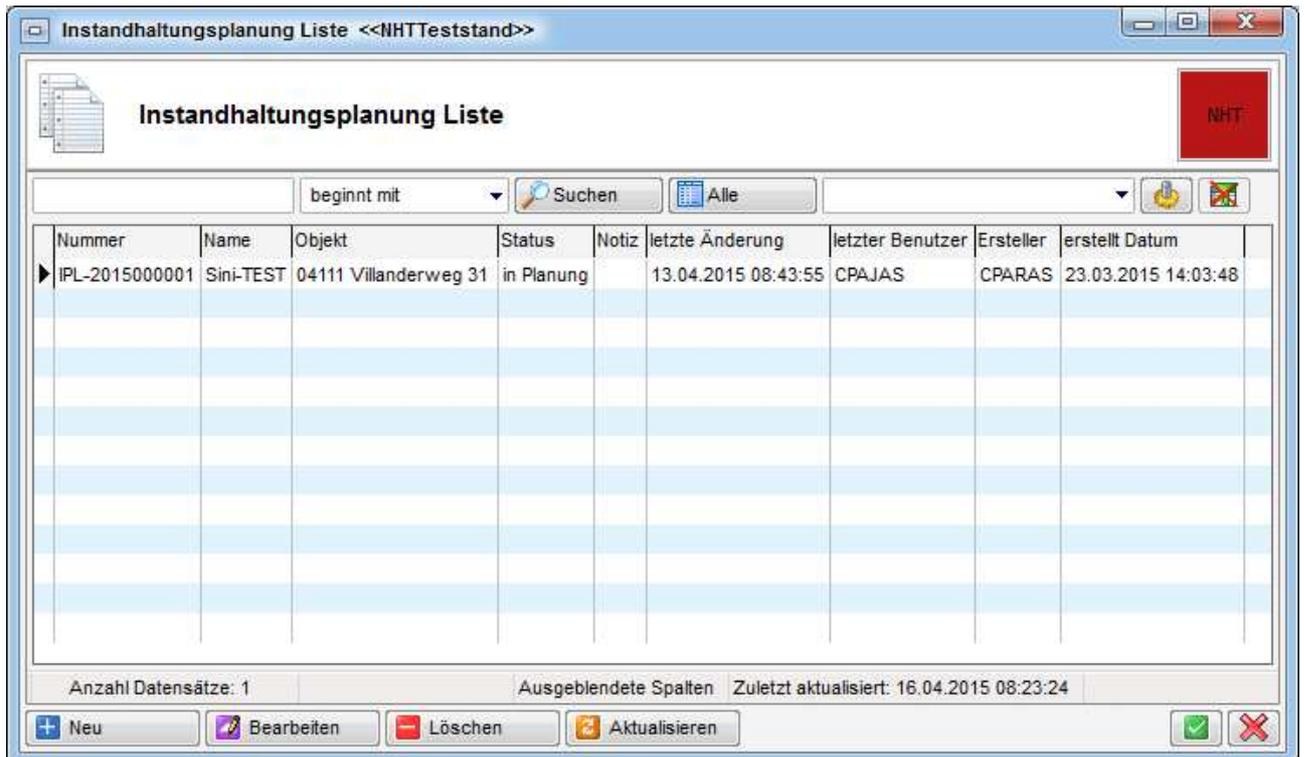


Abbildung 1 - Instandhaltungsplanung im d+ Objektmanagement

2. Liste Instandhaltungsplanung

In dieser Liste finden Sie alle angelegten Instandhaltungsplanungen. Zur besseren Übersicht können Sie über der eigentlichen Liste die Suche und den Filter verwenden.



Nummer	Name	Objekt	Status	Notiz	letzte Änderung	letzter Benutzer	Ersteller	erstellt Datum
IPL-2015000001	Sini-TEST	04111 Villanderweg 31	in Planung		13.04.2015 08:43:55	CPAJAS	CPARAS	23.03.2015 14:03:48

Abbildung 2 - Liste Instandhaltungsplanungen

Mit den entsprechenden Schaltflächen im unteren Bereich können Sie einen *neuen* Datensatz anlegen oder einen bestehenden *bearbeiten* bzw. *löschen*. Mit Klick auf *Aktualisieren* wird die Liste neu geladen.

3. Detaildialog Instandhaltungsplanung

Im Detaildialog können Sie alle Informationen zu einer Instandhaltung erfassen und mögliche Finanzierungsvarianten berechnen. Über die Schaltflächen in der Fußzeile können Sie einen *neuen* Datensatz anlegen oder den geöffneten *löschen*. Mit Klick auf *Berichte* können Sie einen Ausdruck erstellen, der entweder alle Finanzierungsvarianten oder nur die gerade Angezeigte enthält. Dieser kann dann den Entscheidungsträgern (z.B. Geschäftsführung oder Eigentümergemeinschaft) vorgelegt werden.

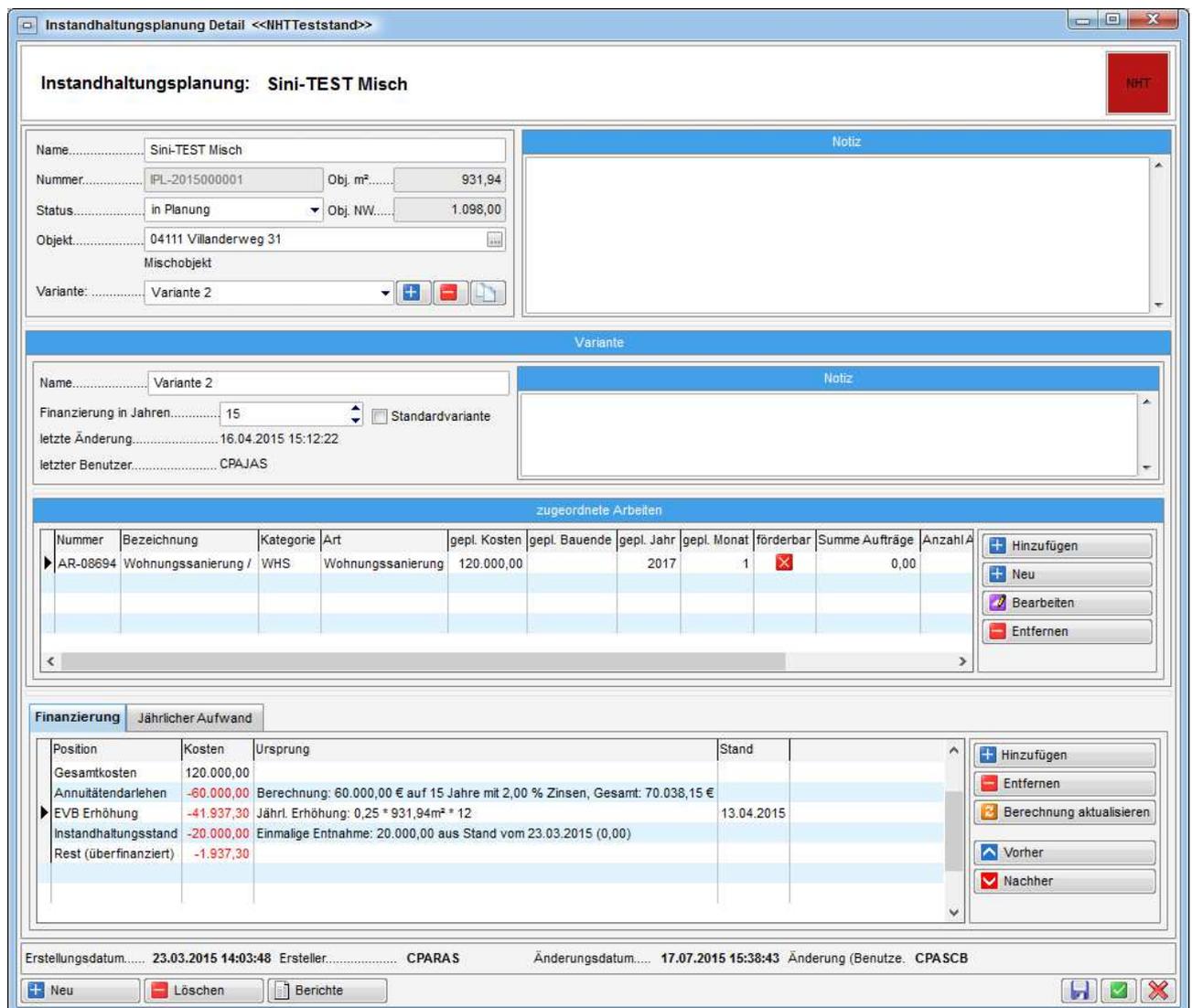


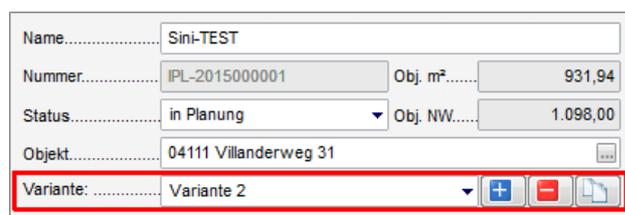
Abbildung 3 - Details Instandhaltungsplanung - Gesamtansicht

Im oberen Bereich des Dialogs werden zunächst die Grunddaten gesammelt. Geben Sie der Planung einen *Namen* und ordnen Sie mit Klick auf den Auswahlbutton  ein Objekt aus der Objektliste zu. Die *Nummer* wird automatisch vom System vergeben und die *m²* und *Nutzwerte* des Objekts werden nach dessen Zuordnung automatisch eingetragen. Außerdem können Sie einen *Status* zuordnen. Die Auswahlliste dafür wird in den *Status aller Art* im Hauptmenü des Objektmanagements (Grundeinstellungen – OM Allgemein) zusammengestellt. Wählen Sie dort die *Tabelle Instandhaltungsplanung* und die *Gruppe Status* und stellen Sie die Liste mithilfe der Schaltflächen *Hinzufügen* und *Entfernen* zusammen. Dafür sind möglicherweise Administratorrechte notwendig.

Im Bereich *Notiz* auf der rechten Seite (oben) können Sie weitere generelle Informationen zu dieser Instandhaltungsplanung erfassen.

Finanzierungsvarianten erfassen

Erfassen Sie dann die *Varianten*. Beim Erstellen eines neuen Datensatzes ist immer schon eine Variante mit der Bezeichnung „Neue Variante“ vorhanden.



Name.....	Sini-TEST		
Nummer.....	IPL-2015000001	Obj. m ²	931,94
Status.....	in Planung	Obj. NW.....	1.098,00
Objekt.....	04111 Villanderweg 31		
Variante:	Variante 2	  	

Abbildung 4 - Details Instandhaltungsplanung - Varianten wählen / erfassen / löschen / kopieren

Mit Klick auf  können Sie eine weitere Variante erstellen, klicken Sie auf  wird die ausgewählte Variante entfernt. Über  können Sie auch eine bestehende Variante kopieren. Wechseln Sie zwischen den Varianten, indem Sie sie in der Auswahlliste wählen. Die Daten geben sie dann im Bereich darunter ein.

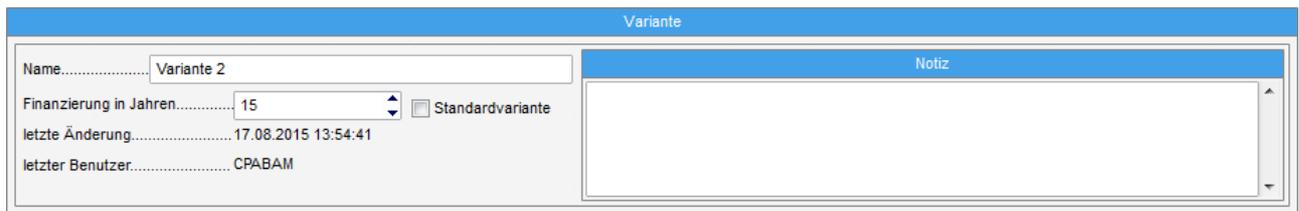


Abbildung 5 -Details Instandhaltungsplanung - Detaildaten der Varianten

Sie können für jede Variante einen *Namen* und die *Finanzierung in Jahren* eingeben. Mit Aktivierung der Checkbox können Sie die aktuelle Variante als *Standardvariante* festlegen. Im *Notizfeld* rechts daneben können Sie weitere Informationen zur Variante hinterlegen

Im Bereich *zugeordnete Arbeiten* können Sie dann der Finanzierungsvariante eine oder mehrere Arbeiten zuordnen bzw. neue Arbeiten und Aufträge erfassen. Um die Finanzierung der Arbeit zu planen, ist es notwendig, ihre voraussichtlichen Kosten zu erfassen (siehe unten).



Nummer	Bezeichnung	Kategorie	Art	gepl. Kosten	gepl. Bauende	gepl. Jahr	gepl. Monat	förderbar	Summe Aufträge	Anzahl Aufträge	Auftragsliste	Auftrag Neu
AR-08694	Wohnungssanierung /	WHS	Wohnungssanierung	120.000,00		20178	1	✗	0,00	8	➔	+

Abbildung 6 - Details Instandhaltungsplanung - Bereich zugeordnete Arbeiten

Mit Klick auf *Hinzufügen* können Sie eine bestehende Arbeit aus der Arbeitenliste zuordnen. Dabei wird die Arbeitenliste auf das gewählte Objekt eingeschränkt. Mit Klick auf *Neu* können Sie dagegen eine neue Arbeit erstellen. *Bearbeiten* Sie eine bereits zugeordnete Arbeit durch Klick auf die entsprechende Schaltfläche oder durch Doppelklick auf die Arbeit. Mit Klick auf *Entfernen* wird die gewählte Arbeit aus der Liste entfernt, jedoch nicht aus der Datenbank gelöscht. Als Arbeit in der Arbeitenliste bleibt sie weiterhin erhalten.

Weiterhin sehen Sie in der Liste der zugeordneten Arbeiten, wie viele Aufträge eine Arbeit hat. Mit Klick auf den grünen Pfeil in der Spalte „Auftragsliste“ können Sie die Aufträge der Arbeit anzeigen. Klicken Sie auf das blaue Plus in der Spalte „Auftrag Neu“ wird ein neuer Auftrag zur gewählten Arbeit erstellt.

Im unteren Bereich wird dann die Finanzierung erfasst. Wichtig ist dabei zunächst, dass in der Arbeit die Kosten erfasst wurden, so dass diese im Finanzierungsbereich aufscheinen können. Geben Sie die Kosten im Feld *Kosten* des Bereichs *Planung* im Arbeitsdialog ein.

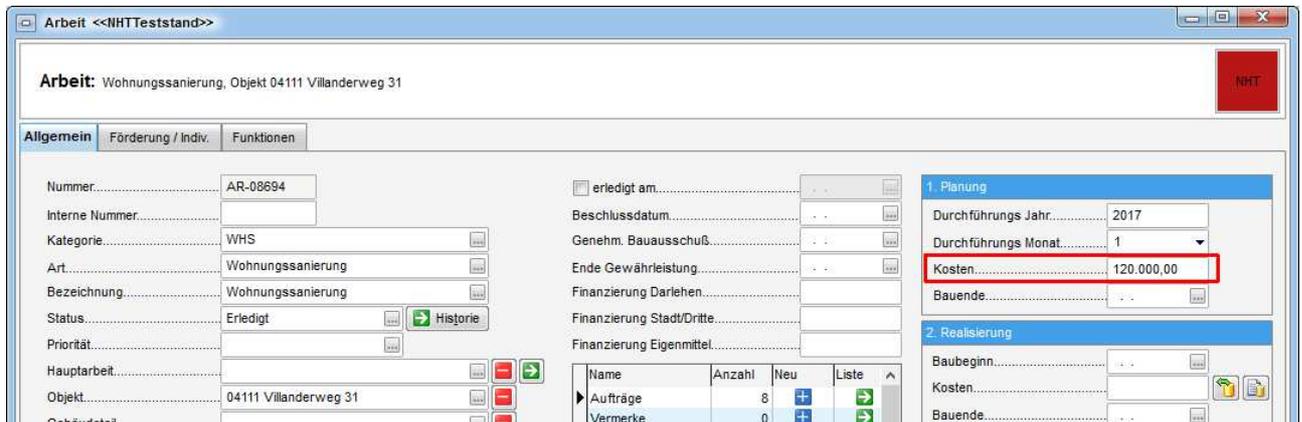
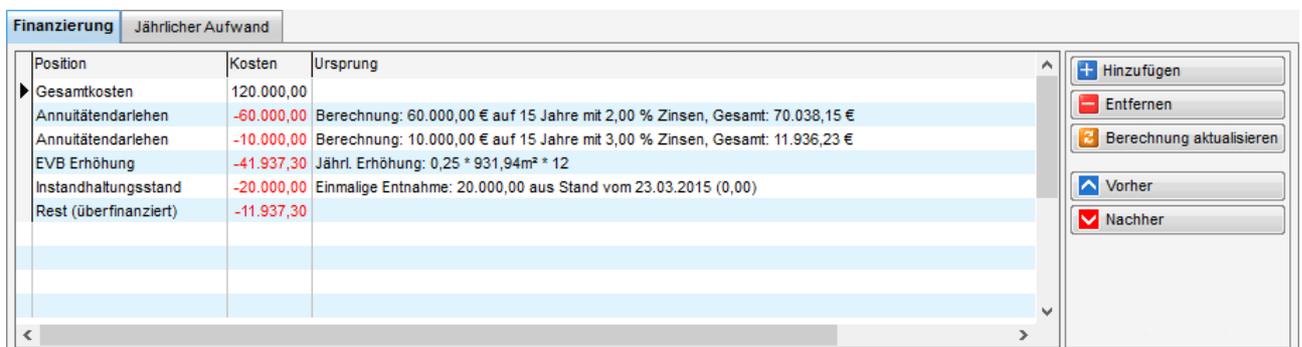


Abbildung 7 - Arbeitsdetails - Eingabe der Kosten

Tun Sie dies nicht, können zurück im Detaildialog der Finanzierungsplanung trotzdem Finanzierungsmöglichkeiten erfasst werden. Diesen werden aber keine Kosten gegenübergestellt, so dass das Projekt immer als „überfinanziert“ gekennzeichnet wird.



The screenshot shows the 'Finanzierung' dialog box with the 'Jährlicher Aufwand' section. The table below shows the breakdown of costs and their origins.

Position	Kosten	Ursprung
► Gesamtkosten	120.000,00	
Annuitätendarlehen	-60.000,00	Berechnung: 60.000,00 € auf 15 Jahre mit 2,00 % Zinsen, Gesamt: 70.038,15 €
Annuitätendarlehen	-10.000,00	Berechnung: 10.000,00 € auf 15 Jahre mit 3,00 % Zinsen, Gesamt: 11.936,23 €
EVb Erhöhung	-41.937,30	Jährl. Erhöhung: 0,25 * 931,94m ² * 12
Instandhaltungsstand	-20.000,00	Einmalige Entnahme: 20.000,00 aus Stand vom 23.03.2015 (0,00)
Rest (überfinanziert)	-11.937,30	

Abbildung 8 - Details Instandhaltungsplanung - Bereich Finanzierung

Anschließend können Sie über die Schaltfläche *Hinzufügen* Finanzierungsmöglichkeiten erfassen, die sich nach der Art des Objekts richten. Bei Mietobjekten und Eigentumsobjekten ist die Auswahl entsprechend eingeschränkt, bei Mischobjekten stehen alle der folgenden Möglichkeiten zur Auswahl:

- **Aus Instandhaltungsstand:** Mit dieser Option können Sie Mittel aus EVB / Rücklagen entnehmen. Dazu wird der EVB-Dialog geöffnet und unten ein eigener Bereich eingeblendet.

- **Annuitätendarlehen, Förderungsdarlehen, Kapitalmarktdarlehen:** Bei der Wahl dieser Optionen werden Abfragefenster eingeblendet, in denen Sie den Darlehens- und den Zinsbetrag eingeben können. Beim Annuitätendarlehen wird zusätzlich der Annuitätenzuschuss abgefragt. Die Annuität und der Gesamtbetrag werden anschließend vom System berechnet und in der Spalte „Ursprung“ und in der Lasche „jährlicher Aufwand“ angezeigt.
- **Eigenmitteleinsatz, Betriebsmitteleinsatz, Nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss:** Mit diesen Optionen werden einfach Beträge in einem zusätzlichen Fenster abgefragt, die dann entsprechend von den Kosten abgezogen werden.
- **Eigentümerrücklage Erhöhung:** Auch mit dieser Option wird der EVB-Dialog geöffnet. Hier können Sie aber nun eine Erhöhung der Eigentümerrücklage eingeben und dann einen entsprechenden Betrag berechnen und entnehmen.

Die zusammengestellte Finanzierung wird dann den Kosten gegenübergestellt und ein entsprechendes Ergebnis (inkl. Bemerkung „über-“ bzw. „unterfinanziert“) ausgegeben. **Achtung:** Die eingegebenen Beträge (EVB-Erhöpfung, Darlehen, entnommene Rücklagen, etc.) werden nicht in der Buchhaltung berücksichtigt, da es sich hier nur um eine Vorberechnung bzw. Finanzierungsmöglichkeiten handelt. Diese tauchen also auch im Objektbudget und ähnlichen Aufstellungen nicht auf.

Mit Klick auf *Entfernen* wird der gerade markierte Punkt wieder aus der Liste gelöscht. Haben Sie Daten geändert, klicken Sie auf *Berechnung aktualisieren* um alles ein weiteres Mal zu berechnen. Um Daten zu ändern (z.B. den Zinssatz eines Darlehens) klicken Sie die entsprechende Zeile einfach doppelt an und ändern Sie die eingegebenen Daten wie gewünscht ab. Mit den Schaltflächen *Vorher* und *Nachher* können Sie die Sortierung der Positionen ändern.

In der Lasche „jährlicher Aufwand“ werden die jährlichen Kosten für Darlehen und EVB-Erhöhungen zusammengestellt. Außerdem sehen Sie hier eine Berechnung der Kosten pro Quadratmeter und Nutzwert.

Finanzierung		Jährlicher Aufwand					
Position	Jährlich	Ursprung	Stand	m² Belastung	NW Belastung		
▶ Annuitätendarlehen	4.669,21	Berechnung: 60.000,00 € auf 15 Jahre mit 2,00 % Zinsen, Gesamt: 70.038,15 €			5,01	4,25	
EVB Erhöhung	2.795,82	Jährl. Erhöhung: 0,25 * 931,94m² * 12	13.04.2015	3,00	2,55		
Summe (jährlich)	7.465,03			8,01	6,80		

+ Hinzufügen
✎ Bearbeiten
- Entfernen
🔄 Berechnung aktualisieren

Abbildung 11 - Details Instandhaltungsplanung - Lasche Jährlicher Aufwand

Mithilfe der Schaltflächen auf der rechten Seite können Sie wie in der ersten Lasche neue Finanzierungsoptionen *hinzufügen*, bestehende *entfernen* und die *Berechnung aktualisieren*. Außerdem können Sie hier nicht nur durch Doppelklick, sondern auch mithilfe der Schaltfläche *bearbeiten* die Details einer Finanzierung ändern.

4. Konfiguration

Berechtigungen

60100 Instandhaltungsplanung Liste

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer die Instandhaltungsplanung Liste öffnen.

60101 Instandhaltungsplanung Neu

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer neue Instandhaltungsplanungen anlegen.

60102 Instandhaltungsplanung Bearbeiten

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer Instandhaltungsplanungen bearbeiten.

60103 Instandhaltungsplanung Löschen

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer Instandhaltungsplanungen löschen.

Globale Variablen und Konfigurationstabellen

Dieses Modul wird nicht über globale Variablen und Konfigurationstabellen gesteuert.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Instandhaltungsplanung im d+ Objektmanagement.....	2
Abbildung 2 - Liste Instandhaltungsplanungen.....	3
Abbildung 3 - Details Instandhaltungsplanung - Gesamtansicht.....	4
Abbildung 4 - Details Instandhaltungsplanung - Varianten wählen / erfassen / löschen / kopieren..	5
Abbildung 5 -Details Instandhaltungsplanung - Detaildaten der Varianten	6
Abbildung 6 - Details Instandhaltungsplanung - Bereich zugeordnete Arbeiten	6
Abbildung 7 - Arbeitsdetails - Eingabe der Kosten.....	7
Abbildung 8 - Details Instandhaltungsplanung - Bereich Finanzierung	7
Abbildung 9 - EVB / Rücklagen Stand - Beträge aus Instandhaltungsstand entnehmen	8
Abbildung 10 - EVB / Rücklagen Stand Detail - EVB erhöhen	8
Abbildung 11 - Details Instandhaltungsplanung - Lasche Jährlicher Aufwand.....	10

