

FAMOS KURZANLEITUNG

KA FM-B-01 FLÄCHENSTAMMDATEN

VERSION 44

INHALTSVERZEICHNIS

1	Impressum	2
2	Einführung	3
3	Systemstammdaten	3
3.1	Nutzungsarten DIN277; Gewerbemietflächen und Wohnflächenverordnung	3
3.1.1	Nutzungsart DIN277	3
3.1.2	Nutzungsarten für Gewerbliche Flächen	4
3.1.3	Nutzungsarten nach Wohnflächenverordnung - WoFIV	4
4	kaufmännische Stammdaten	5
4.1	Kostenstellen/Kostenträger	5
4.2	Kosten- und Erlösarten	6
5	allgemeine Stammdaten	8
5.1	Firmen	8
5.2	Personen	10
6	Zeichnungen im CAD-Viewer	11
6.1	Starten des FAMOS AutoCAD Viewer	11
6.2	Laden einer Zeichnung aus der Dateiverwaltung	12
6.3	Ändern der Hintergrundfarbe des FAMOS AutoCAD Viewer	12
7	Flächenstrukturen aufbauen	14
7.1	Übersicht der Modulstruktur	14
7.2	Anlegen der Flächenstrukturen	15
7.3	Zuweisung der Flächennutzungsarten DIN277 und für Vermietung	17
8	Kostenelemente zuweisen	21
8.1	Zuordnung der Kostenelemente am Bauwerk	21
9	Dokumente anlegen	22
10	Objekte anderer Fach-Module erfassen	24
10.1	Fachmoduldaten anlegen	24
10.2	Objekt aus Fachmodul an Raum verknüpfen.	26

1 IMPRESSUM

Dieses Buch wurde erstellt von:

Uwe Schmidt

Das in diesem Buch enthaltene Programmmaterial ist mit keiner Verpflichtung oder Garantie irgendeiner Art verbunden. Der Autor und die Firma Keßler Real Estate Solutions GmbH übernehmen folglich keine Verantwortung und werden keine daraus folgende oder sonstige Haftung übernehmen, die auf irgendeine Art aus der Benutzung dieses Programmmaterials oder Teilen davon entsteht.

Das Werk einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der Keßler Real Estate Solutions GmbH unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Alle verwendeten Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Besitzer. Kommentare, Fragen und Anregungen können an uns gerichtet werden:

Keßler Real Estate Solutions GmbH
Nordstraße 3-15
04105 Leipzig
Sachsen/Deutschland
Telefon +49 341 235 90 0
FAX +49 341 235 90 15
Email info@kesslerolutions.de

2 EINFÜHRUNG

Diese Kurzdokumentation beschreibt das Anlegen der Flächenstammdaten und den Aufbau normierter Flächenstrukturen nach DIN277 sowie die Klassifikation der Bodenflächen zur Vorbereitung für die Vermietung.

Grundvoraussetzung dafür ist eine entsprechende Berechtigung der Anwender auf die jeweiligen Fachmodule.



Weiterführende Informationen dazu sind den Handbüchern HB-FM-B-01 Basis und HB-FM-I-01 Flächenmanagement zu entnehmen.

3 SYSTEMSTAMMDATEN

3.1 Nutzungsarten DIN277; Gewerbemietflächen und Wohnflächenverordnung

3.1.1 Nutzungsart DIN277

Die Nutzungsarten wie die der DIN277 werden im Bereich STAMMDATEN/KATALOGE im NUTZUNGSREGISTER durch den Systemhersteller bereitgestellt.

Diese bitte nie ändern!

Nutzungsart DIN 277	
Bezeichnung	1.1 Wohnräume
Beschreibung	Wohn- und Schlafräume in Wohnungen, Wohnheimen, Internaten, Beherbergungsstätten, Unterkünften, Wohndielen, Wohnküchen, Wohnbalkone, -loggien, -veranden, Terrassen
Kurztext	
Code	123.200.110
Nr	1.1
Faktor	1.00
Leistungsverrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>
Nutzungsart DIN 277	NUF 1: Wohnen und Aufenthalt
Reinigungsgruppe	

Abbildung 1 Eine Nutzungsart DIN277 – hier 1.1 Wohnräume.

3.1.2 Nutzungsarten für Gewerbliche Flächen

Die Nutzungsarten für die gewerbliche Nutzung nach GIF (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) wie z. B. Mietflächenberechnung Gewerberaum (MF-G) werden im Bereich STAMMDATEN/KATALOGE im NUTZUNGSREGISTER durch den Systemhersteller bereitgestellt. Diese bitte nie ändern!

The screenshot shows the 'Nutzungsart MF-G' configuration in a software interface. The left sidebar displays a tree structure with 'Nutzungsregister' expanded, and 'Nutzungsregister MF-G' selected. The main panel displays the configuration for 'Nutzungsart MF-G' with the following fields:

Field	Value
Bezeichnung	>= 1,50 m Bereich a
Beschreibung	Flächen mit einer Raumhöhe von mindestens 1,50 m Bereich a = DIN 277 Flächen überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
Code	310.002
Nr	1.2
Faktor	1
Nutzungsart MF-G	MF-G 1 exklusives Nutzungsrecht

Abbildung 2 Gewerbemietflächennutzungsarten – hier nach GIF Mietflächen Gewerberaum (MF-G)

3.1.3 Nutzungsarten nach Wohnflächenverordnung - WoFIV

Die Nutzungsarten nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) werden im Bereich STAMMDATEN/KATALOGE im NUTZUNGSREGISTER durch den Systemhersteller bereitgestellt. Diese bitte nie ändern!

The screenshot shows the 'Nutzungsart WoFIV' configuration in a software interface. The left sidebar displays a tree structure with 'Nutzungsregister' expanded, and 'Nutzungsregister WoFIV' selected. The main panel displays the configuration for 'Nutzungsart WoFIV' with the following fields:

Field	Value
Bezeichnung	>= 2 m
Beschreibung	Voll angerechnet werden die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 2 m.
Code	600.002
Nr	2
Faktor	1

Abbildung 3 Wohnraummietflächennutzungsarten – hier Nutzungsart WoFIV „>=2m“ (nach Wohnflächenverordnung)

4 KAUFMÄNNISCHE STAMMDATEN

An jedem der nachfolgend dargestellten Objekte sollten die DATUMSFELDER „GÜLTIG AB“ sowie „GÜLTIG BIS“ immer mit Daten gefüllt sein, damit in den entsprechenden Auswahllisten auf verschiedenen Masken immer nur die zu diesem Zeitpunkt gültigen Objekte bereitgestellt werden.

4.1 Kostenstellen/Kostenträger

Im KAUFMÄNNISCHEN GEBÄUDEMANAGEMENT werden kaufmännische Stammdaten wie KOSTENSTELLEN, KOSTENTRÄGER sowie KOSTEN- UND ERLÖSARTEN bereitgestellt.

KOSTENSTELLEN und/oder KOSTENTRÄGER werden im jeweiligen BUCHUNGSKREIS am KOSTENSTELLENPLAN bzw. am KOSTENTRÄGERPLAN anlegt.

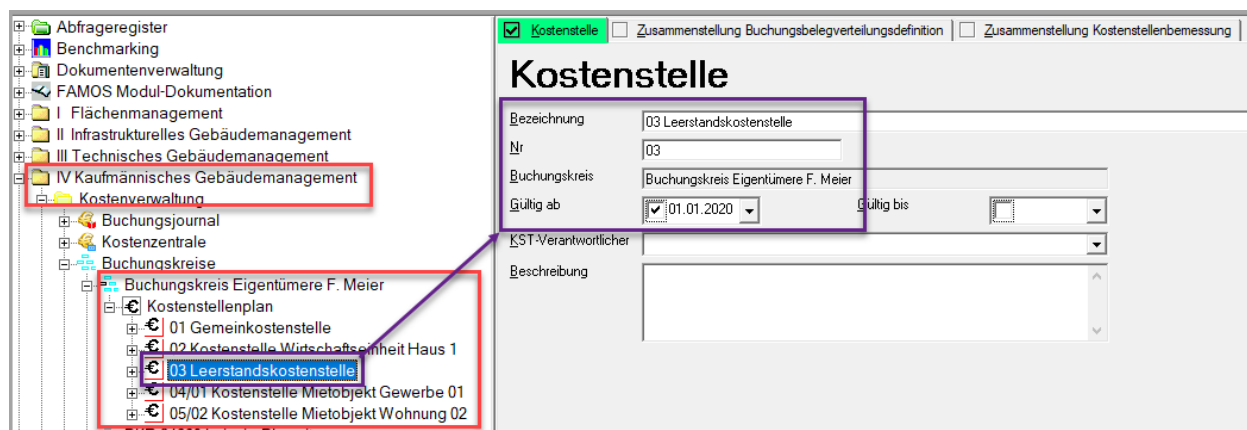


Abbildung 4 Eine KOSTENSTELLE im KOSTENSTELLENPLAN eines BUCHUNGSKREISES.

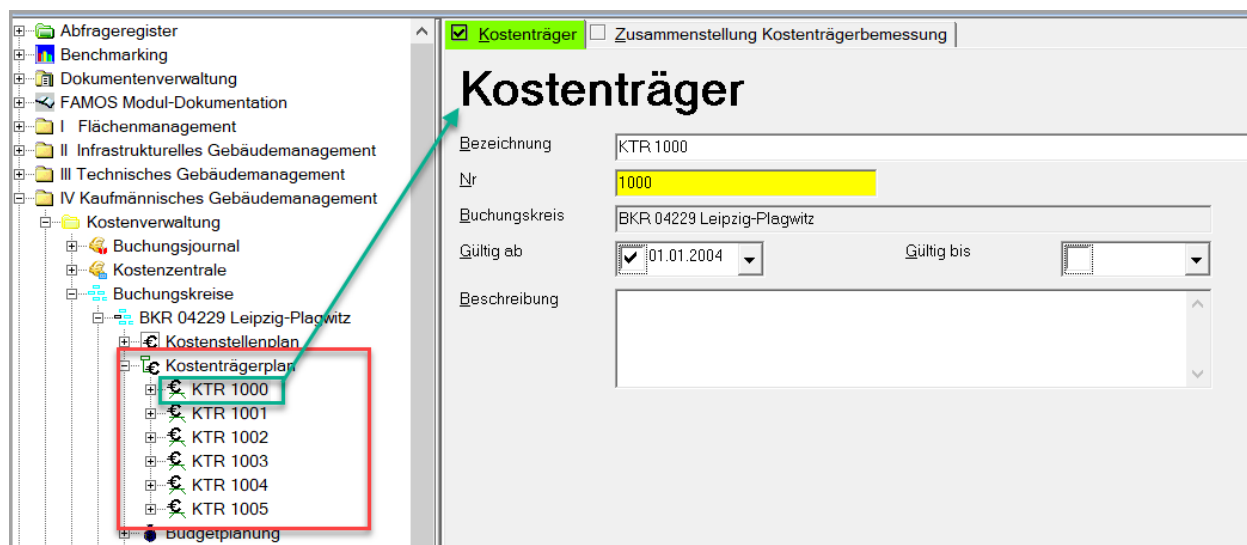


Abbildung 5 Ein KOSTENTRÄGER im KOSTENTRÄGERPLAN eines BUCHUNGSKREISES.

4.2 Kosten- und Erlösarten

KOSTEN- UND ERLÖSARTEN werden i. R. nur benötigt, wenn das Rechnungsmodul zur Erfassung und Buchung von Kosten und Erlösen verwendet wird. Ebenso benötigt werden Kosten- und Erlösarten, wenn Verbrauchsabrechnungen oder sonstige Kostenzuordnungen im Kontierungsbereich an den entsprechenden FAMOS-Objekten erfolgen sollen.

Technische Anlage

Bezeichnung: Personenaufzug Südstr.9 - F2000_098563A_1999_0815_1

Klassifizierung und Herkunft

Hersteller: Schmidt

Lieferant:

BestellscheinNr:

Rechnungsnummer:

Projektnummer:

Listenpreis: € Originalwährung: ☒ Modell:

Kontierung

Buchungskreis: BKR Technische Betriebsstätte

Kostenstelle: T1000_Betriebsbereich 01

Kostenart: 224 Warten

Kostenträger:

Anlagenkonto:

Abbildung 6 Der Kontierungsbereich an EINER Technischen Anlage.

Mieteinheit

Bezeichnung: ME GM 00_00 EG

Nutzung privat: ☐ Nutzung geschäftlich: ☒

Mietfläche: 0,00 m²

Garagenplätze: 0 Stück

Stellplätze: 4 Stück

Kontierung

Buchungskreis: BKR Bürohaus Nonnenstraße 01

Kostenstelle: 1100.00 ME00

Kostenträger:

Wohnungsnummer:

Abbildung 7 Der Kontierungsbereich an einer Mieteinheit.

Die Kosten- und Erlösarten werden über den KOSTEN- und ERLÖSARTENPLAN des jeweiligen BUCHUNGSKREISES bereitgestellt.

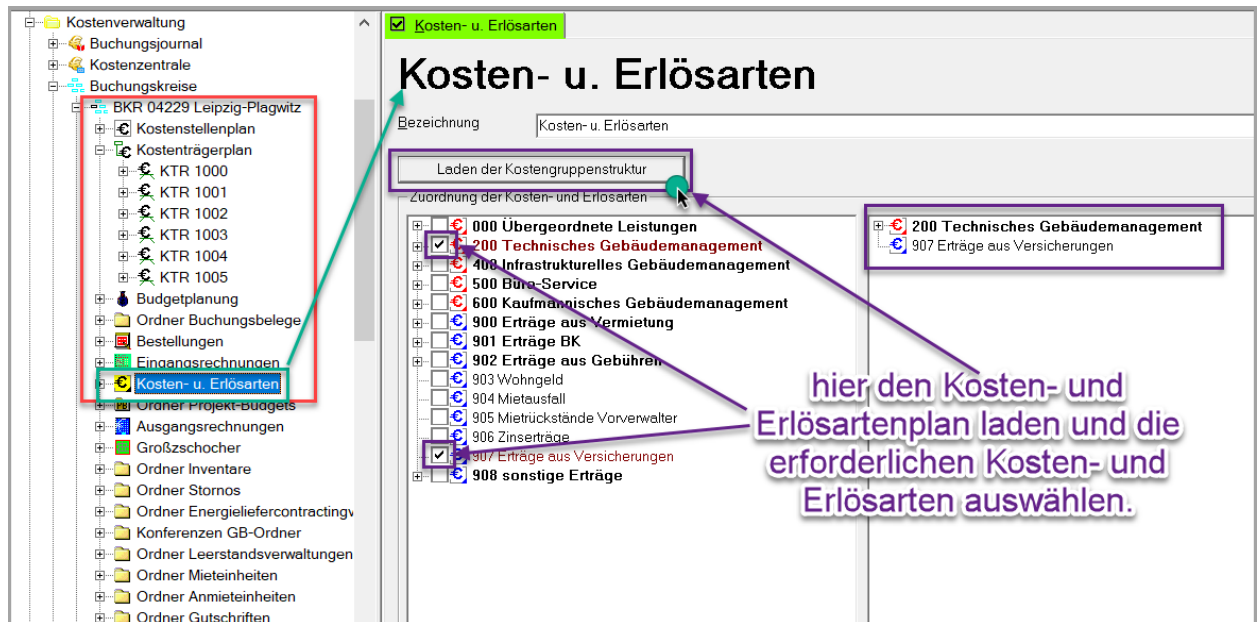


Abbildung 8 Laden des Kosten- und Erlösartenplanes und Auswahl erforderlicher Kosten- und Erlösarten.

5 ALLGEMEINE STAMMDATEN

Firmen/Personen als Vermieter, Mieter, Kreditoren, Debitoren ...

5.1 Firmen

Allgemeine, fachübergreifende Stammdaten werden im Bereich STAMMDATEN/KATALOGE über die jeweiligen TABELLEN-EDITOREN erzeugt.

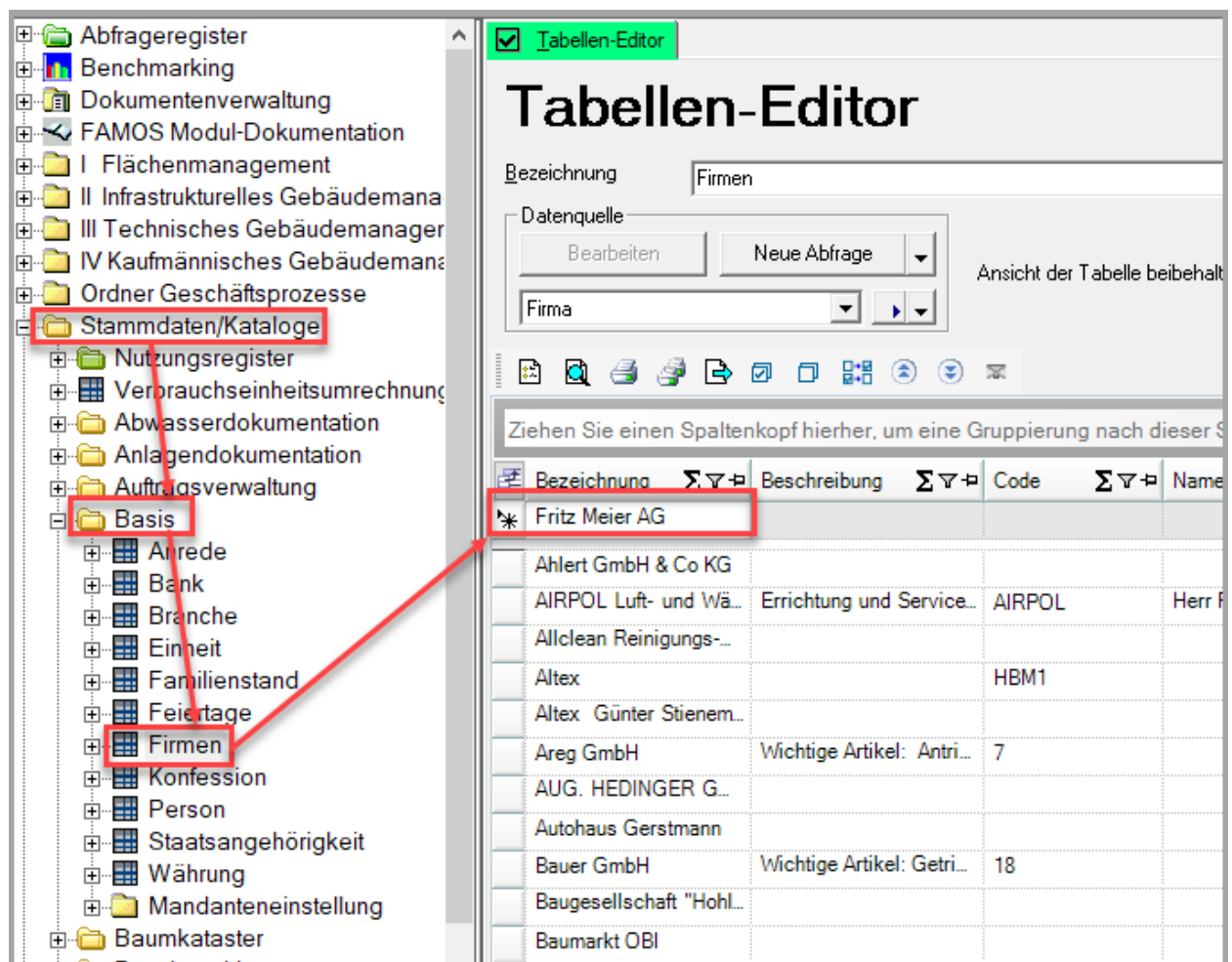
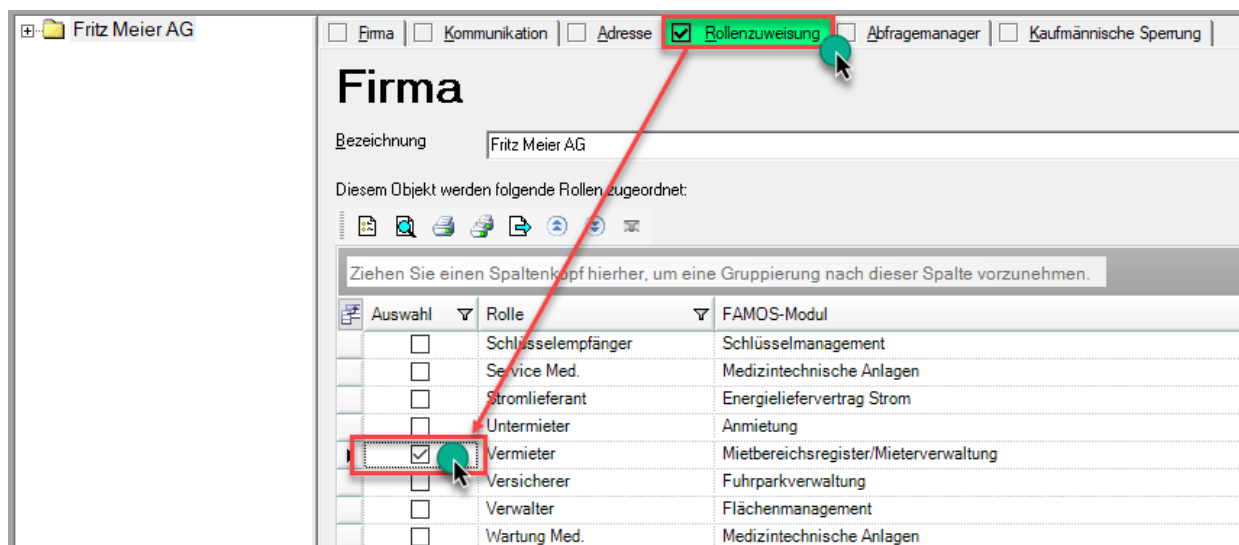


Abbildung 9 Eine neue FIRMA in der Eingabezeile des Tabellen-EDITORS eingeben und Speichern.

Nach der Angabe der Firmenbezeichnung muss gespeichert werden. Die FIRMA wird zur weiteren Bearbeitung in einem neuen OBJEKTMANAGER geöffnet. Hier sind in jedem Fall die entsprechenden Rollen sowie Adress- und Kommunikationsdaten zu setzen und zu Speichern.



Firma

Bezeichnung: Fritz Meier AG

Diesem Objekt werden folgende Rollen zugeordnet:

Ziehen Sie einen Spaltenkopf hierher, um eine Gruppierung nach dieser Spalte vorzunehmen.

Auswahl	Rolle	FAMOS-Modul
<input type="checkbox"/>	Schlüsselempfänger	Schlüsselmanagement
<input type="checkbox"/>	Service Med.	Medizintechnische Anlagen
<input type="checkbox"/>	Stromlieferant	Energieliefervertrag Strom
<input type="checkbox"/>	Untermieter	Anmietung
<input checked="" type="checkbox"/>	Vermieter	Mietbereichsregister/Mieterverwaltung
<input type="checkbox"/>	Versicherer	Fuhrparkverwaltung
<input type="checkbox"/>	Verwalter	Flächenmanagement
<input type="checkbox"/>	Wartung Med.	Medizintechnische Anlagen

Abbildung 10 Rollenzuweisung an der neuen Firma.



Firma

Bezeichnung: AIRPOL Luft- und Wärmetechnische Anlagen GmbH

Telefon: 0341 234556778

Telefon 2:

Mobiltelefon:

Autotelefon:

FAX:

Telefon privat:

Email: support@airpol-gmbg.de

Email 2:

Homepage:

Abbildung 11 Kommunikationsdaten der Firma.

☐ Firma
 ☐ Rollenzuweisung
 ☐ Kommunikation
 ☒ Adresse
 ☐ Abfragemanager
 ☐ Kaufmännische Sperrung

Firma

Bezeichnung: AIRPOL Luft- und Wärmetechnische Anlagen GmbH
 Struktur aus Flächenmanagement
 Straße: Leipziger Straße 344
 Postleitzahl: 04509 Ort: Delitzsch
 Stadtteil:
 Postleitzahl PF: Postfach:
 Land:
 Bundesland:

Anschrift als Bezeichnung!

Abbildung 12 Adressdaten der Firma.

Analog zu den Firmen sind Personen am gleichnamigen TABELLEN-EDITOR zu erfassen und zu bearbeiten.

5.2 Personen

☐ Person
 ☐ Adresse
 ☐ Kommunikation
 ☒ Rollenzuweisung
 ☐ Abfragemanager
 ☐ Protokoll

Person

Bezeichnung: Ausbilder Schmidt

Diesem Objekt werden folgende Rollen zugeordnet:

Ziehen Sie einen Spaltenkopf hierher, um eine Gruppierung nach dieser Spalte vorzunehmen.

Auswahl	Rolle	FAMOS-Modul
<input type="checkbox"/>	Auftragnehmer	Projekt-Auftrag
<input type="checkbox"/>	Bauherr	Flächenmanagement
<input type="checkbox"/>	Bbeauftragter Sicherheit...	Sicherheit und Arbeitsschutz
<input type="checkbox"/>	Belasteter	Liegenschaftsverwaltung
<input type="checkbox"/>	Berechtigter	Liegenschaftsverwaltung
<input type="checkbox"/>	Bereichsleitung	Personalverwaltung
<input type="checkbox"/>	Besitzer	Flächenmanagement
<input type="checkbox"/>	Betriebsleitung	Personalverwaltung
<input checked="" type="checkbox"/>	Eigentümer	Flächenmanagement
<input type="checkbox"/>	Hausmeister	Besismodul
<input type="checkbox"/>	Mietbuchhalter	Mietmahnung
<input checked="" type="checkbox"/>	Mieter	Mieter, Mietbereichsregister/Mieterverwaltung
<input checked="" type="checkbox"/>	Schlüsselempfänger	Schlüsselmanagement

Information:

Abbildung 13 Eine Person unter dem Tabellen-Editor.

6 ZEICHNUNGEN IM CAD-VIEWER

Im FAMOS-internen FAMOS AUTOCAD VIEWER können CAD-Zeichnungen geladen, gezoomt, gedruckt und betrachtet werden. Er wird mit Erwerb der CAD-Schnittstelle bereitgestellt.

Ein alternativer CAD-Viewer mit AutoCAD-ähnlichen Funktionen wird auf Anfrage bereitgestellt.

6.1 Starten des FAMOS AutoCAD Viewer

Der AUTOCAD VIEWER wird im Menüband TOOLS in der Menügruppe CAD-VERBINDUNG über die Auswahlliste geladen.

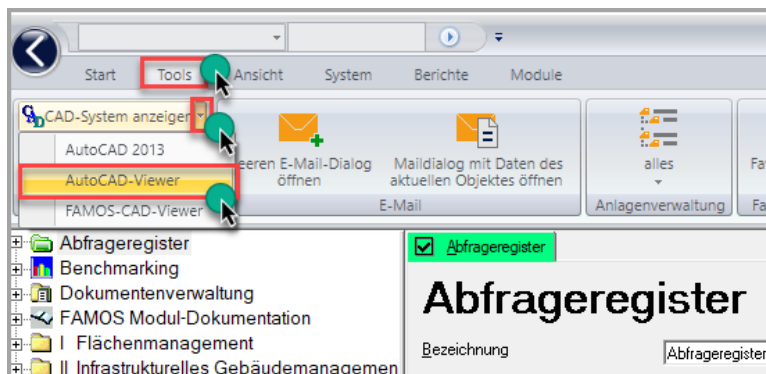


Abbildung 14 Laden/Starten des FAMOS AutoCAD Viewer

Die Anzeige erfolgt in einer separaten Anwendung. Diese muss in der Taskleiste ausgewählt werden.

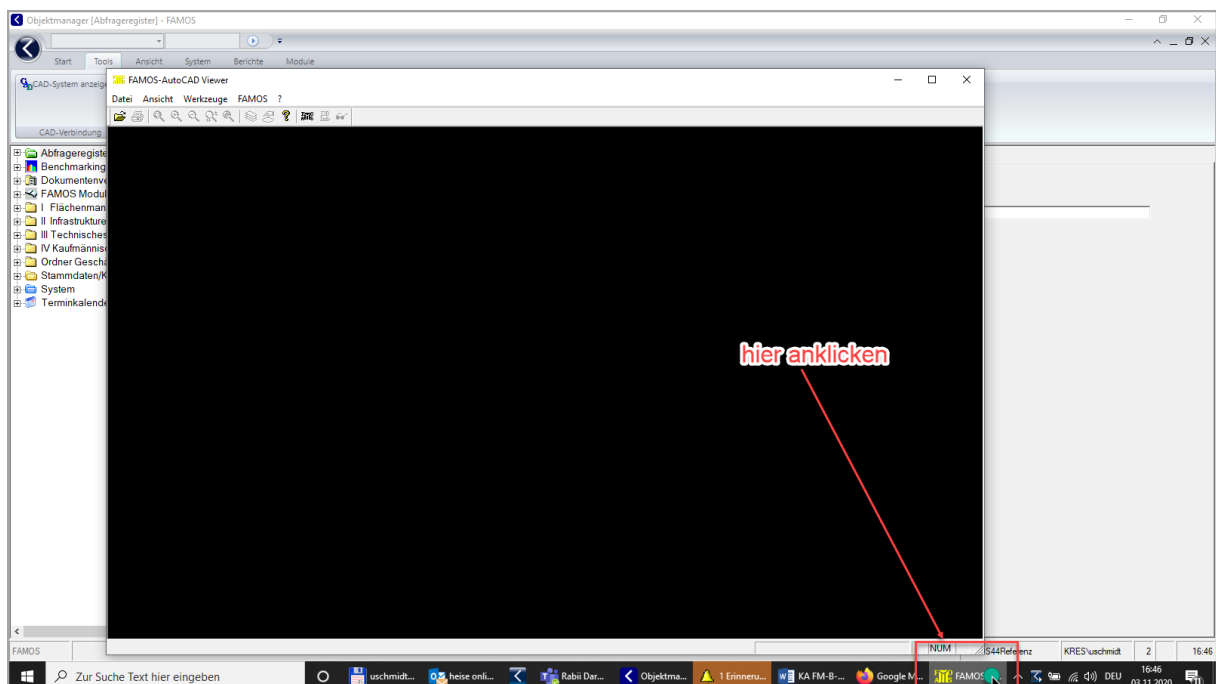


Abbildung 15 Auswahl des FAMOS AutoCAD Viewer.

6.2 Laden einer Zeichnung aus der Dateiverwaltung

Die Zeichnung wird über das Menü DATEI geöffnet.

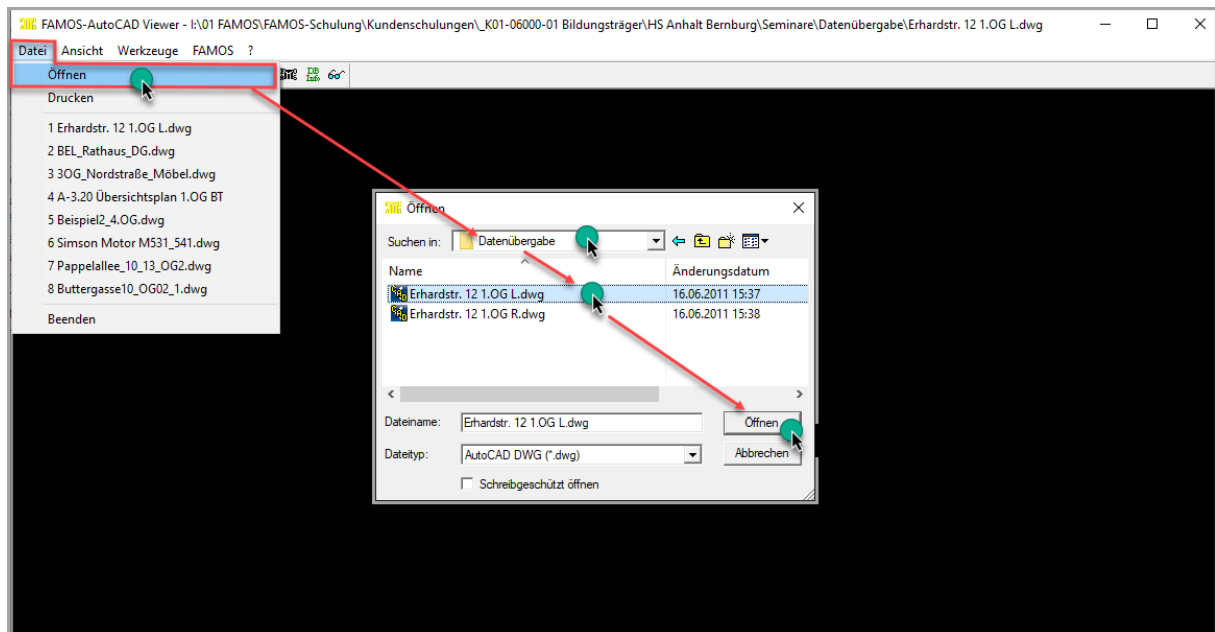


Abbildung 16 Öffnen einer Zeichnung.

6.3 Ändern der Hintergrundfarbe des FAMOS AutoCAD Viewer

Bei manchen Zeichnungen muss zur Verbesserung der Sichtbarkeit die Hintergrundfarbe geändert werden. Das erfolgt über das Menü WERKZEUGE – EINSTELLUNGEN durch Auswahl einer anderen Farbe.

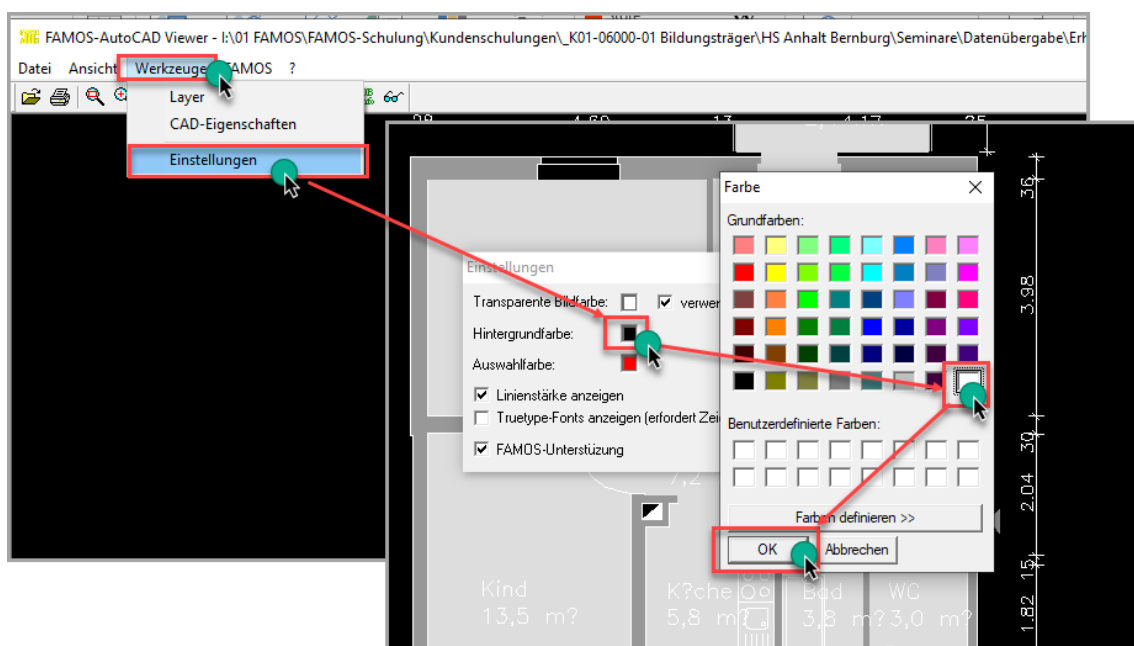


Abbildung 17 Ändern der Hintergrundfarbe

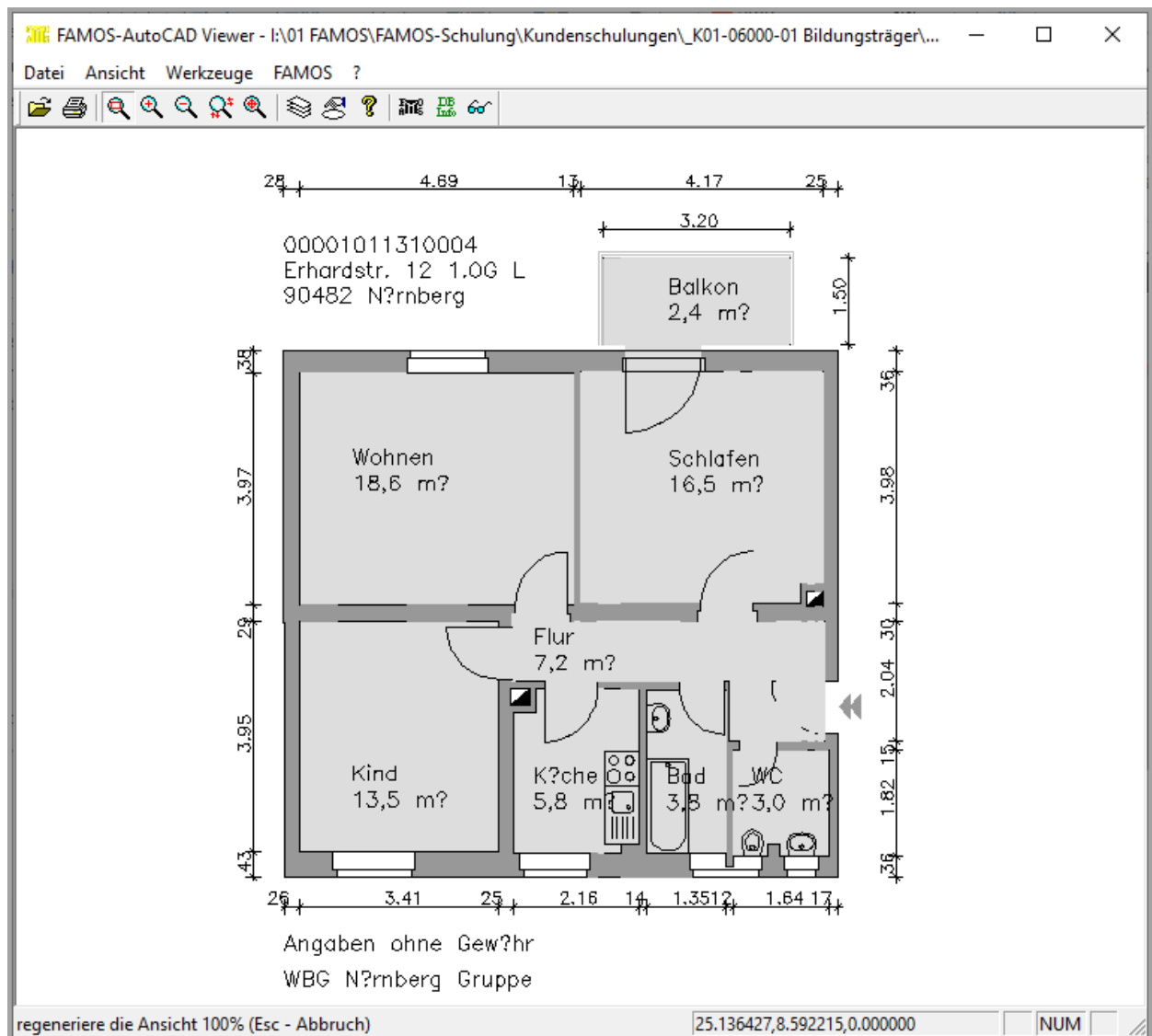


Abbildung 18 Der FAMOS AutoCAD Viewer mit Hintergrund "Weiß".

7 FLÄCHENSTRUKTUREN AUFBAUEN

Generell gilt, neue Objekte im STRUKTURBAUM werden immer im jeweiligen Fachmodul über den Befehl NEU erzeugt. Entweder über das KONTEXTMENÜ (Rechts-Klick) oder über die Funktion NEU im Menüband START.

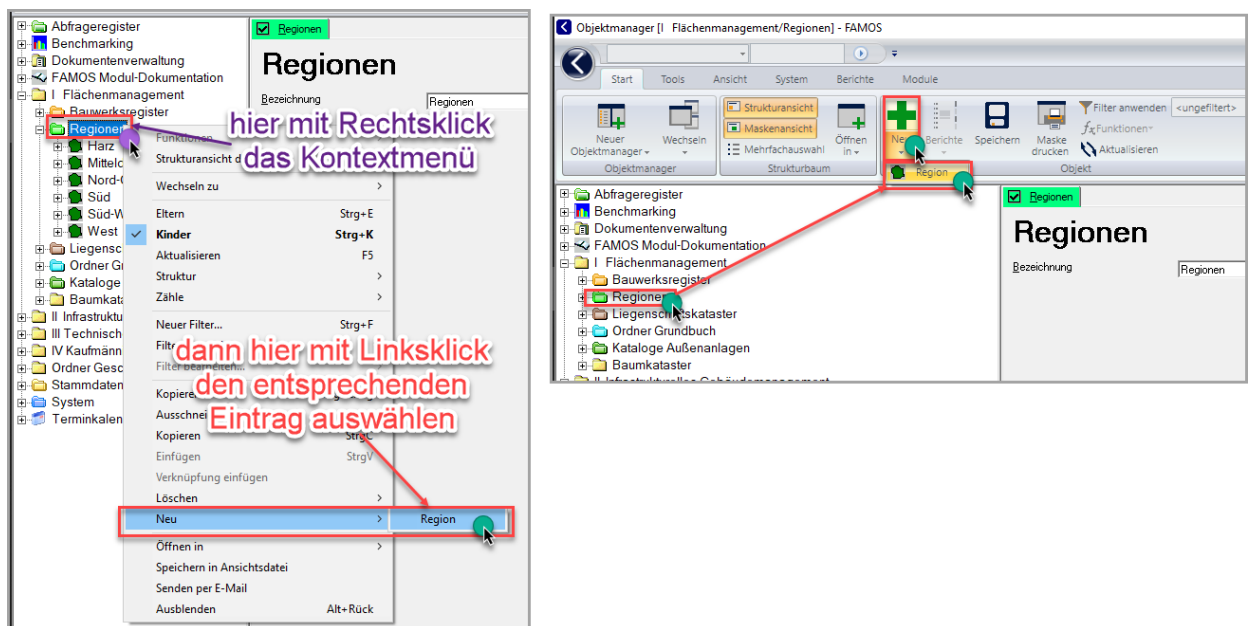


Abbildung 19 Die Funktion NEU.

Dazu ist zuerst das betreffende Start-Objekt (Mutterobjekt) im Strukturbaum zu wählen (anzuklicken).

Soll also eine neue REGION angelegt werden, ist das Objekt REGIONEN im Strukturbaum anzuklicken.

7.1 Übersicht der Modulstruktur

Der Aufbau der Flächenverwaltungsstruktur gliedert sich in folgende Schritte:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Anlegen einer Region | (am Strukturbaumobjekt REGIONEN) |
| Anlegen eines Standortes | |
| Anlegen einer Liegenschaft | |
| Anlegen der Bauwerke | |
| Anlegen der Bauteile/Häuser | (das 1. erfolgt automatisch) |
| Anlegen der Geschosse | |
| Anlegen der Räume | |
| Anlegen der Bodenflächen | (die 1. erfolgt automatisch) |

7.2 Anlegen der Flächenstrukturen

Um reine mietwirtschaftliche Prozesse abzubilden, würde es ausreichen, pro Wohnung/Gewerbeeinheit einen **einzigen** Raum mit einer **einzigen** Bodenfläche anzulegen, um an ihm lediglich die anrechenbare Nutzfläche im Feld „NRF“ (Nettoraumfläche) als Summer aller vermieteten Räume auszuweisen. Alternativ kann man aber in diesem Raum auch **mehrere Bodenflächen** für die unterschiedlichen Anrechnungsformen (voll anrechenbar, anteilig- oder nicht anrechenbar) einrichten.

Eine neue Flächenstruktur wird am Register REGIONEN erzeugt.

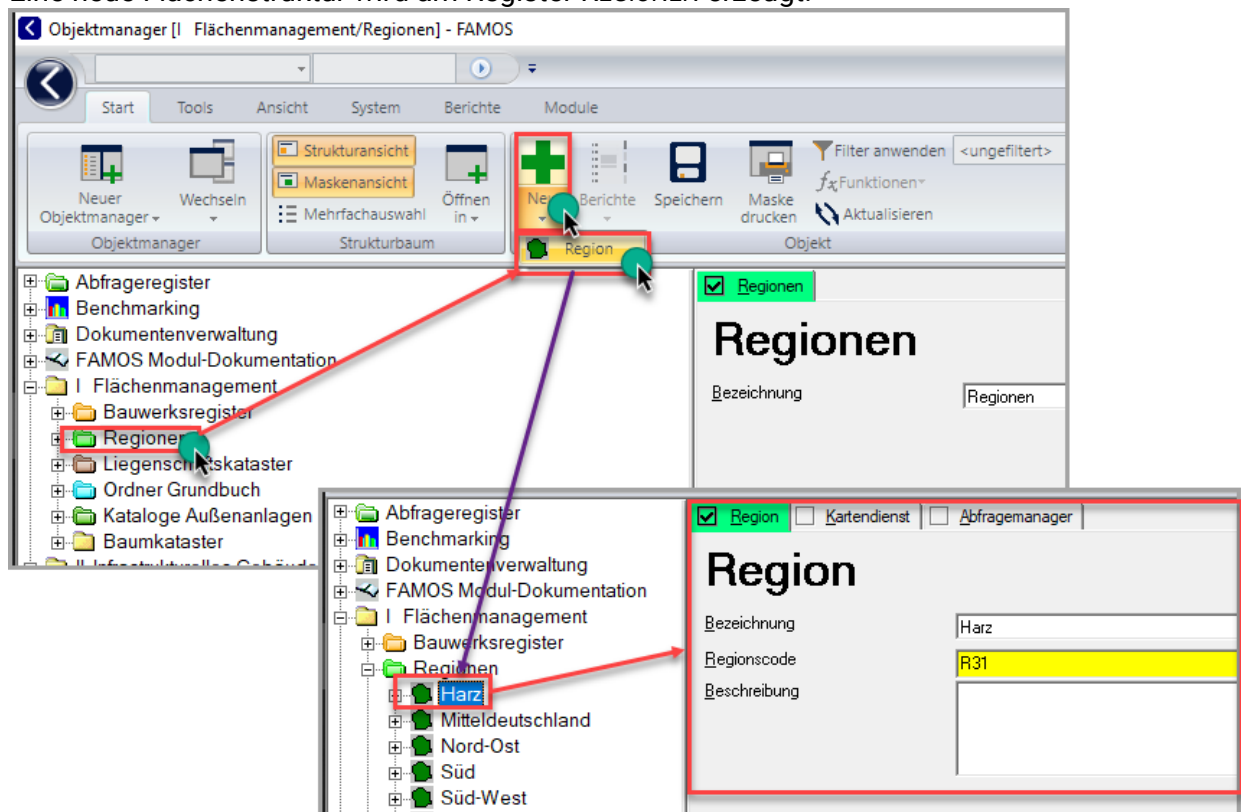


Abbildung 20 Eine neue Region – hier Harz - anlegen.

Die nachfolgenden untergeordneten KINDER-Strukturen werden bis zur BODENFLÄCHE auf die gleiche Weise angelegt. Dabei ist zu beachten, dass das System beim Anlegen eines BAUWERKES automatisch ein BAUTEIL/HAUS-Objekt als KIND und beim Anlegen eines RAUMES eine BODENFLÄCHE automatisch erzeugt.

Für die Objekttypen BAUWERK, GESCHOSS sowie RAUM sind Pflichtfelder manuell zu befüllen. Dabei ist auf kurze (!) Eingabewerte zu achten.

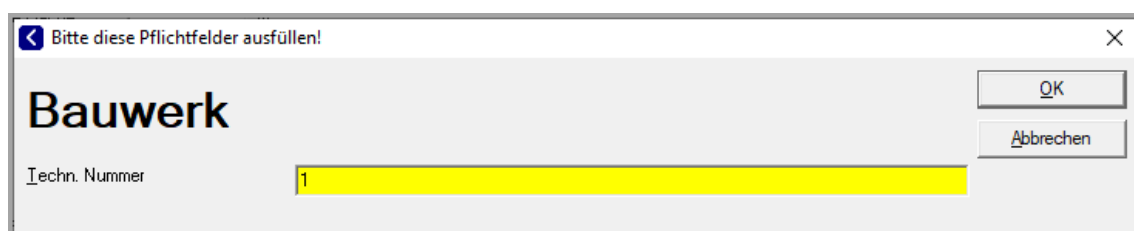


Abbildung 21 Das Pflichtfeld TECHN. NUMMER am BAUWERK.

Abbildung 22 Das Pflichtfeld EBENE am GESCHOSS.

Abbildung 23 Das Pflichtfeld RAUMNUMMER am RAUM.

Es ist darauf zu achten, dass allen Objekten eine gute, aussagekräftige BEZEICHNUNG (oberstes FELD auf jeder MASKE) vergeben wird.

Diese kann z. B. am Raum durch zwei Kontextmenüfunktionen erzeugt werden. Dazu ist es zuvor allerdings erforderlich, dass entweder das Feld BENENNUNG oder die Auswahlliste VERWENDUNG RAUM oder beide zu füllen/zu verwenden sind.

Abbildung 24 Automatisches Erzeugen der RAUMBEZEICHNUNG mittels Kontextmenüfunktion.

Diese Funktionen können auch in Verbindung mit der MEHRFACHAUSWAHL genutzt werden und somit für alle Räume eine BEZEICHNUNG generiert werden.

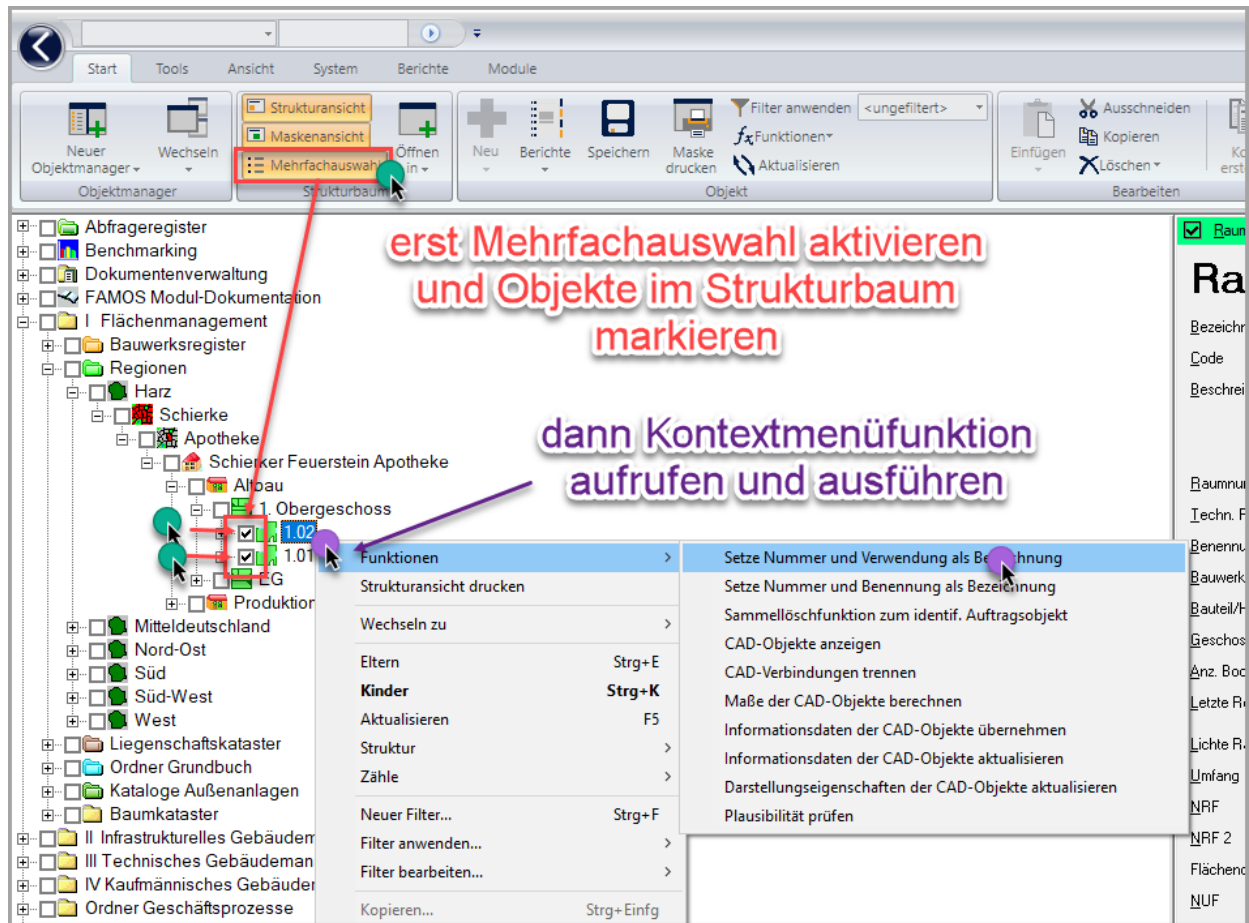


Abbildung 25 Generierung der BEZEICHNUNG für Räume mittels MEHRFACHAUSWAHL und KONTEXTMENÜFUNKTION.

7.3 Zuweisung der Flächennutzungsarten DIN277 und für Vermietung

An den BODENFLÄCHEN werden die NUTZUNGSARTEN DER DIN277 sowie die Mietflächenkategorien zugewiesen.

Prinzipiell benötigt man diese Angaben aber nicht zwingend zur Darstellung mietwirtschaftlicher Prozesse.

Des Weiteren **müssen** an den BODENFLÄCHEN die **Flächenangaben** der **geometrischen Flächen** der RÄUME erfolgen. Dazu nutzt man idealerweise Grundrisse oder Raumbuchlisten. Diese sollte man am besten auf dem Desktop nebeneinander legen.

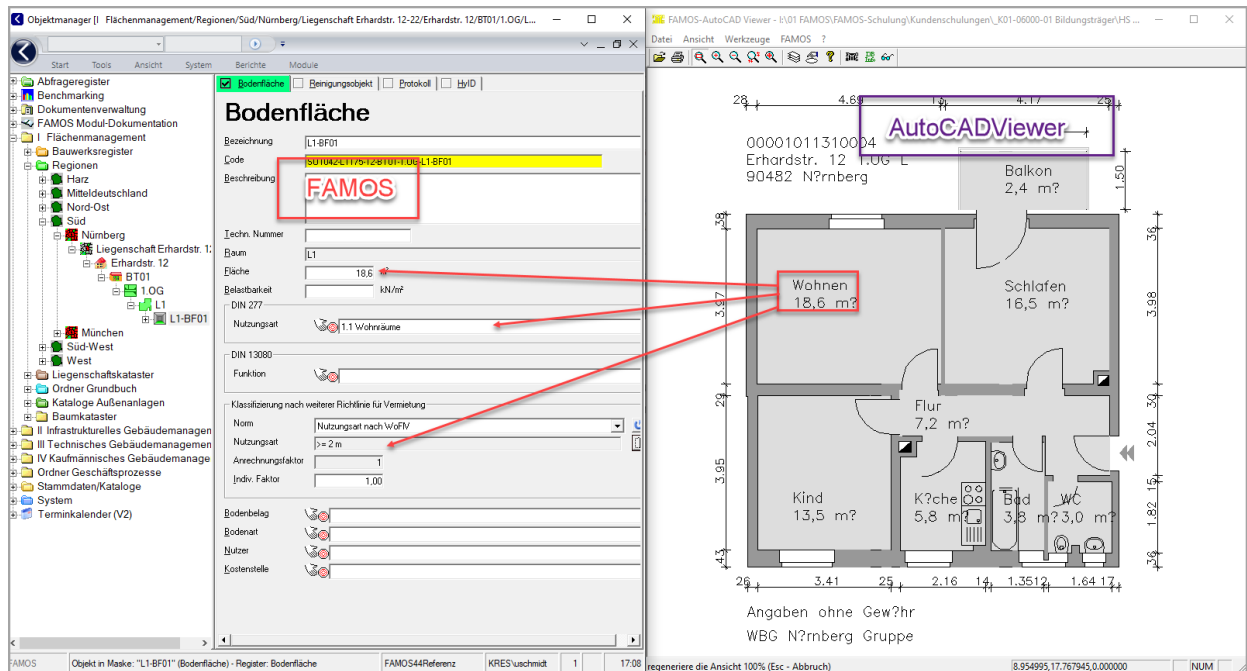


Abbildung 26 zur besseren Dateneingabe wird FAMOS und der FAMOS AUTOCAD VIEWER nebeneinander gelegt.

Aus dem Raumstempel werden Rauminformationen aus CAD-Zeichnung in FAMOS in das Feld BENENNUNG und/oder in der Auswahlliste VERWENDUNG RAUM ausgewählt/eingetragen.

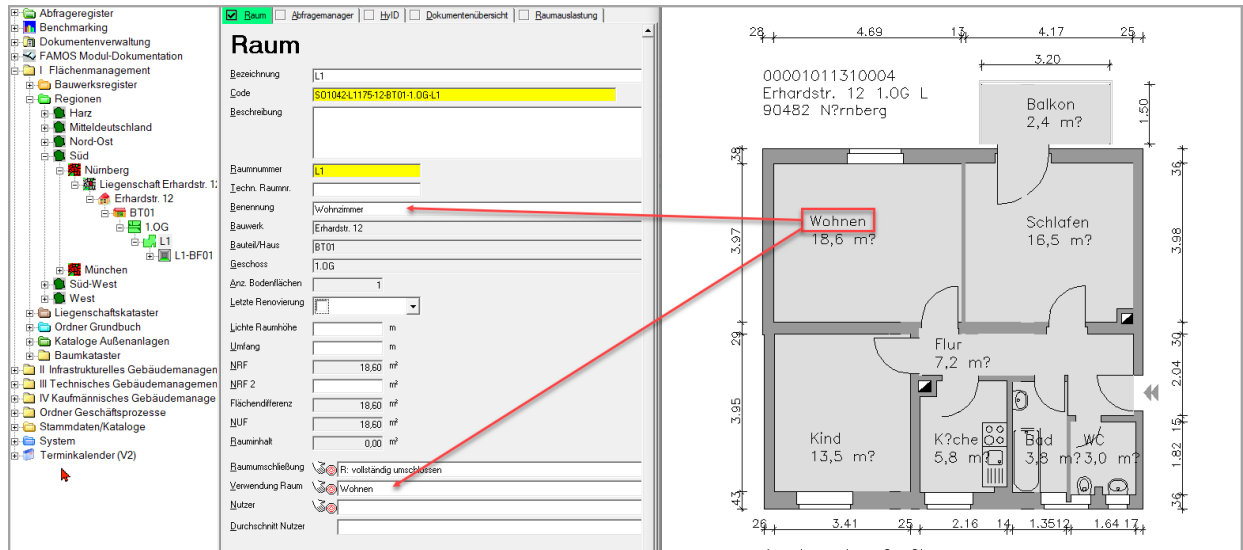


Abbildung 27 Am RAUM erfolgt die Eingabe der BENENNUNG und / oder VERWENDUNG RAUM.

An den Bodenflächen werden die Fläche, die DIN277-Nutzungsart sowie die Mietflächennutzungsart eingegeben/ausgewählt.

☒ Bodenfläche ☐ Reinigungsobjekt ☐ Protokoll ☐ HyID

Bodenfläche

Bezeichnung: 01-BF01
Code: S01041-L1173-1-BT01-EG-01-BF01
Beschreibung:

1. Fläche und DIN277 angeben

Techn. Nummer:
Raum: 01 Werksverkauf
Fläche: 50,00 m²
Belastbarkeit: kN/m²
DIN 277: Nutzungsart: 4.5 Verkaufsräume
DIN 13080:

Abbildung 28 Fläche und Nutzungsart DIN277 eingeben/auswählen.

☒ Bodenfläche ☐ Reinigungsobjekt ☐ Protokoll ☐ HyID

Bodenfläche

Bezeichnung: 01-BF01
Code: S01041-L1173-1-BT01-EG-01-BF01
Beschreibung:

Techn. Nummer:
Raum: 01 Werksverkauf
Fläche: 50,00 m²
Belastbarkeit: kN/m²
DIN 277: Nutzungsart: 4.5 Verkaufsräume
DIN 13080: Funktion:
Klassifizierung nach weiterer Richtlinie für Vermietung:
Norm: Nutzungsart nach MF-G
Nutzungsart: Nutzungsart nach MF-B
Anrechnungsfaktor: Nutzungsart nach MF-G
Indiv. Faktor: Nutzungsart nach WoFM 1,00
Bodenbelag:
Bodenart:
Nutzer:
Kostenstelle:

2. Liste öffnen und Norm auswählen

Abbildung 29 Mietnorm wählen.

Bodenfläche

Bezeichnung: 01-BF01

Code: S01041-L1173-1-BT01-EG-01-BF01

Beschreibung:

Techn. Nummer:

Raum: 01 Werksverkauf

Fläche: 50,00 m²

Belastbarkeit: kN/m²

DIN 277 Nutzungsart: 4.5 Verkaufsräume

DIN 13080 Funktion:

Klassifizierung nach weiterer Richtlinie für Vermietung

Norm: Nutzungsart nach MF-G

Nutzungsart: >= 1,50 m Bereich a

Anrechnungsfaktor: 1

Indiv. Faktor: 1,00

Bodenbelag:

Bodenart:

Nutzer:

Kostenstelle:

Nutzungsart nach MF-G

Nutzungsregister MF-G

- MF-0 nicht anrechenbare Grundflächen
- MF-G 1 exklusives Nutzungsrecht
 - < 1,50 m Bereich a
 - >= 1,50 m Bereich a**
 - >= 1,50 m Bereich b
 - Bereich c
 - KGF
- MF-G 2 gemeinschaftliches Nutzungsrecht
- sonstige Mietobjekte

OK Abbrechen

3. Strukturauswahlfunktion anklicken

5. Nutzungsart Mietflächen Gewerbe auswählen und mit OK bestätigen

Abbildung 30 Nutzungsart Miete auswählen.

Bodenfläche

Bezeichnung: 01-BF01

Code: S01041-L1173-1-BT01-EG-01-BF01

Beschreibung:

Techn. Nummer:

Raum: 01 Werksverkauf

Fläche: 50,00 m²

Belastbarkeit: kN/m²

DIN 277 Nutzungsart: 4.5 Verkaufsräume

DIN 13080 Funktion:

Klassifizierung nach weiterer Richtlinie für Vermietung

Norm: Nutzungsart nach MF-G

Nutzungsart: >= 1,50 m Bereich a

Anrechnungsfaktor: 1

Indiv. Faktor: 1,00

Bodenbelag:

Abbildung 31 Erforderliche Angaben an den Bodenflächen.

8 KOSTENELEMENTE ZUWEISEN

Je nach Nutzung des Moduls und der erforderlichen flächenbezogenen Kostenauswertungen können im Flächenmanagement an verschiedenen Stellen Kostenstellen, Kostenträger und die entsprechenden Kosten- und Erlösarten über das Kosten-Control hinzugefügt werden.

8.1 Zuordnung der Kostenelemente am Bauwerk

An jedem Bauwerk steht auf der gleichnamigen Registerkarte im Unteren Bereich das Kosten-Control zur Verfügung, um die oben genannten Kostenelement zuzuordnen.

☒ Bauwerk ☐ Foto ☐ Fotogalerie ☐ Abfragemanager ☐ GeoDaten ☐ Diagramm ☐ Adresse ☐ Dokumentenübersicht ☐ Kartendienst

Bauwerk

Bezeichnung: Bürogebäude EZA

Code: SN_L_PA10_13_BG

Beschreibung: Hier kann eine beliebige Zusatzinformation zum gewählten Bauwerk eingegeben werden.

Techn. Nummer: BG

Benennung:

Anzahl Bauteil/Haus	1
BGF	2.143,95 m²
NPF	2.670,23 m²
NPF 2	0,00 m²
NUF	1.847,55 m²
BRI	6.860,61 m³
NPI	5.501,79 m³
Grundfläche	2.143,95 m²
Grundfl. unterbaut	m²

Eigentümer: WBG Kontakt e. G.

Eigentümergemein. ☐

Besitzer:

Bauherr:

Verwalter:

Durchschnitt Nutzer:

Buchungskreis: BKR Verwaltung

Kostenstelle: 2400 Haus 11 EZA

Kostenträger:

Abbildung 32 Das Kosten-Control am Bauwerk.

Ebenso können an untergeordneten Flächen-Strukturobjekten wie Bauteile/Häusern, Geschosse oder Räumen das Kosten-Control genutzt werden. Dies hängt von den erwarteten kostenbezogenen Auswertungen ab und ist im Rahmen der Systemeinführung rechtzeitig zu klären.

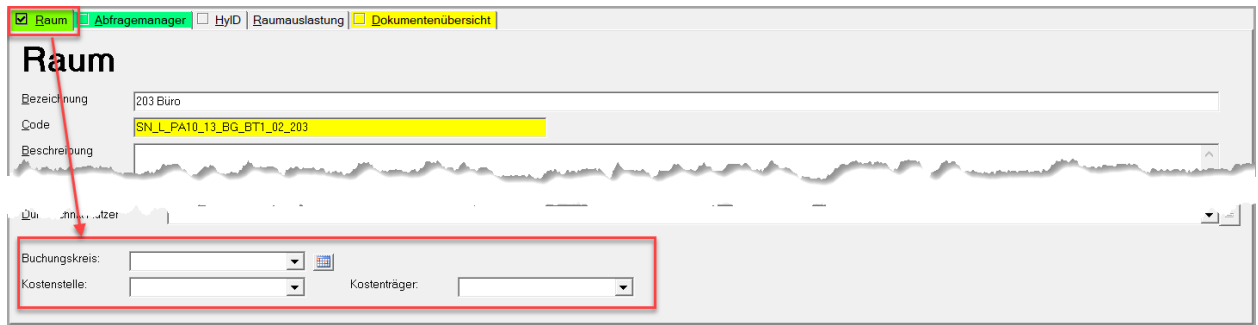


Abbildung 33 Das Kosten-Control an einem Raum.

Generell gilt für die Nutzung des Kosten-Controls:

Es ist immer **zuerst** der **Buchungskreis** und **dann** erst die Kostenstelle **oder** der Kostenträger zu wählen.

Je nach Nutzungskonzept des System stehen auch vielfältige weitere Nutzungsmöglichkeiten der Kosten- und Erlöszuordnung über Kostenstellen/Kostenträger zur Verfügung. So können diese Elemente auch direkt an Technischen Anlagen, Inventar, Aufträgen oder Buchungsbelegen Verwendung finden.

9 DOKUMENTE ANLEGEN

An verschiedenen Stellen können im System über den OBJEKTYP „DOKUMENT“ Dateien oder Hyperlinks bzw. Links zu Ordner- oder Dateipfaden der Dateiverwaltung an FAMOS-Objekte hochgeladen werden.

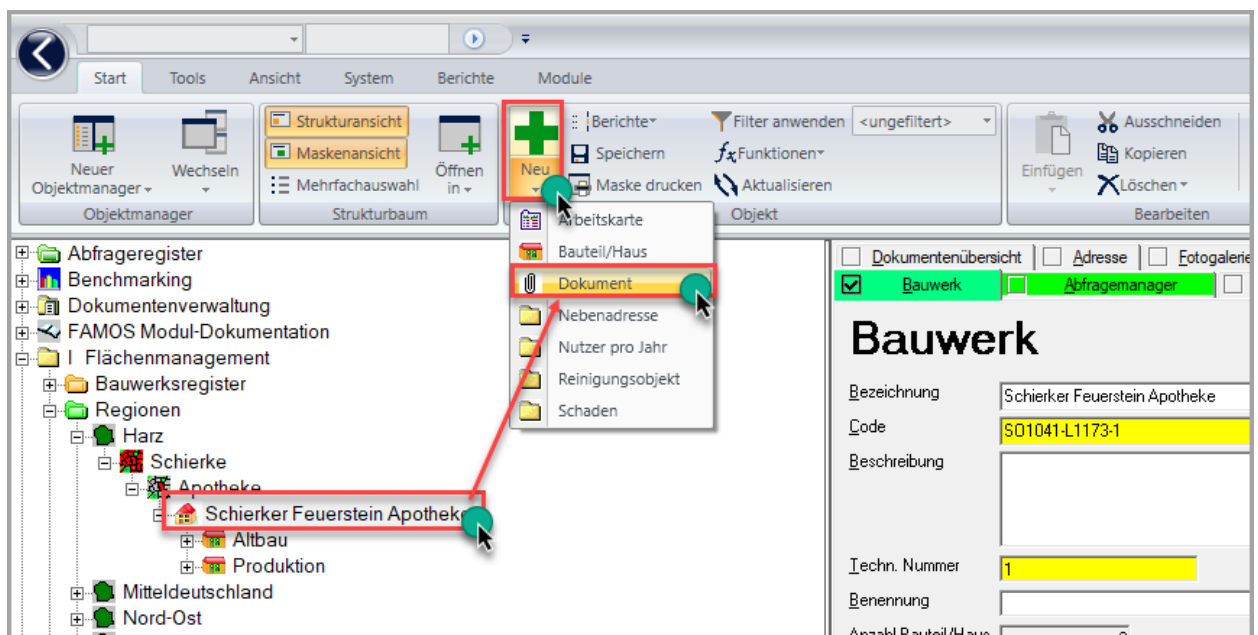


Abbildung 34 Ein neues Dokument am Bauwerk anlegen.

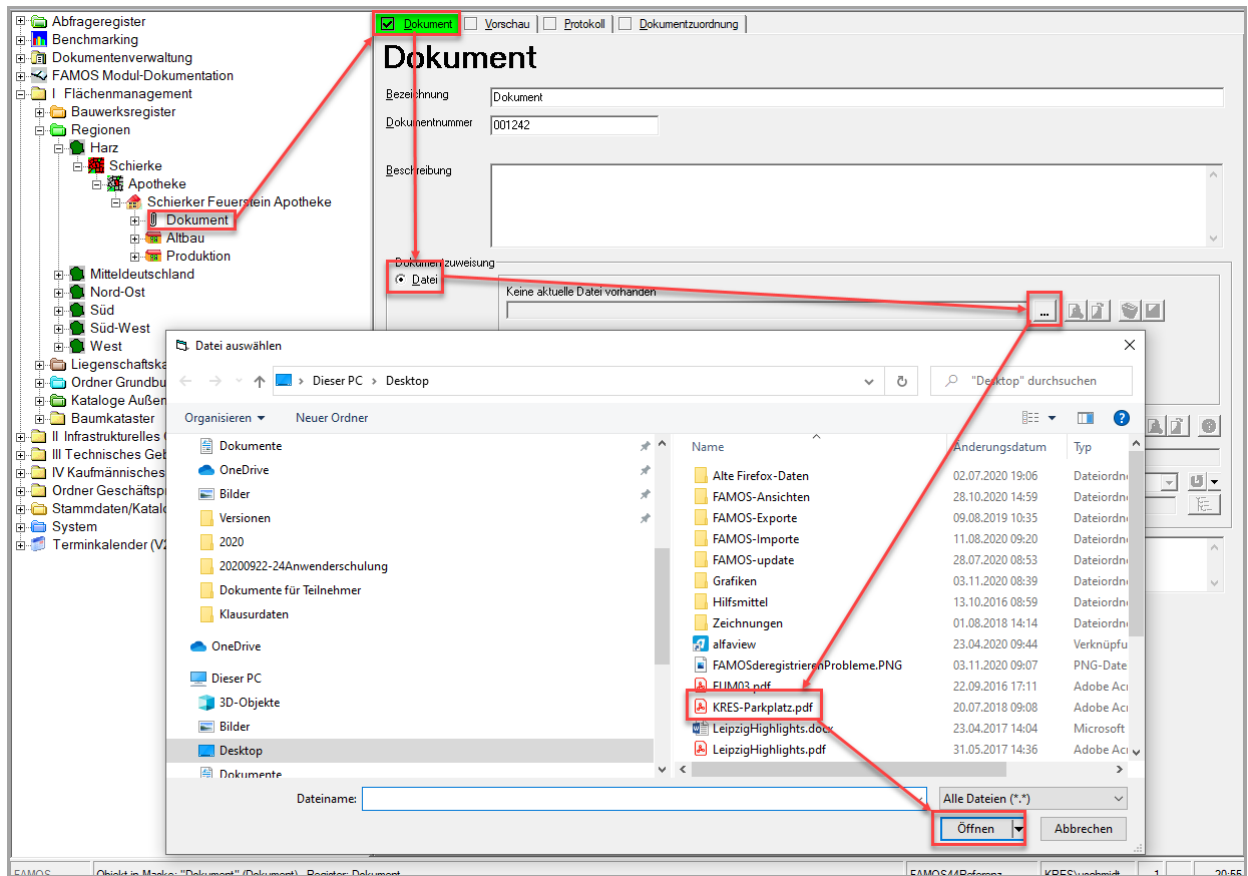


Abbildung 35 Am Register DOKUMENT eine Datei mit der Option DATEI auswählen und Öffnen.

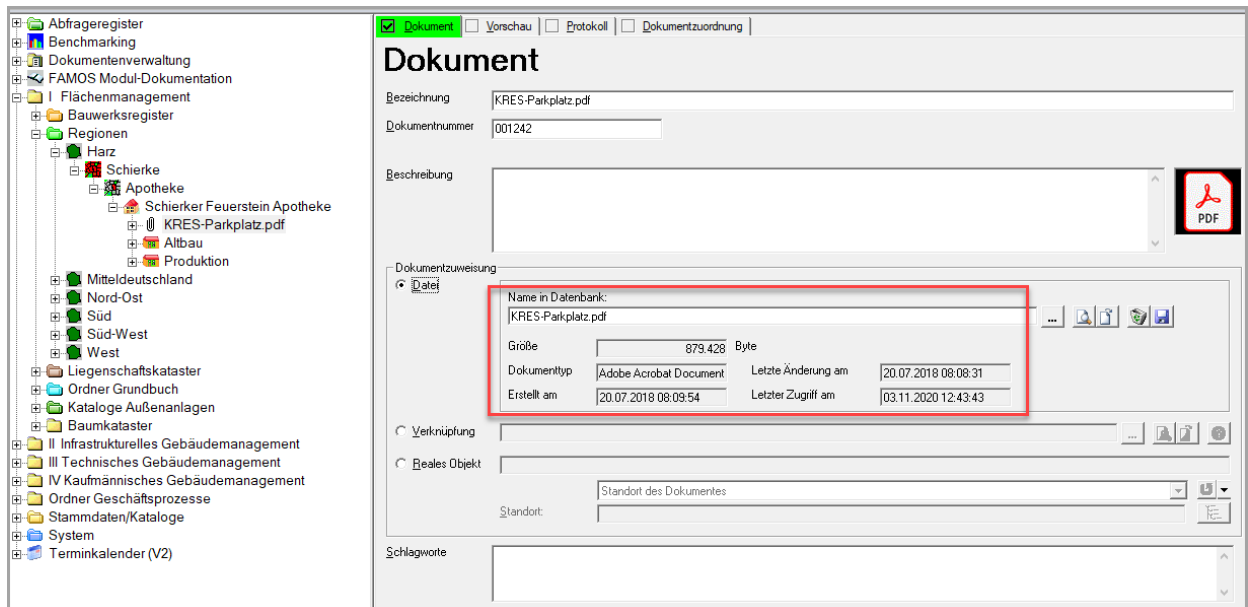


Abbildung 36 Eine hochgeladene Datei am Dokument.

10 OBJEKTE ANDERER FACH-MODULE ERFASSEN

Objekte anderer Fachmodule werden im jeweiligen Strukturbaumbereich neu angelegt und können per Verknüpfung in andere Fachmodule verlinkt (verknüpft) werden.

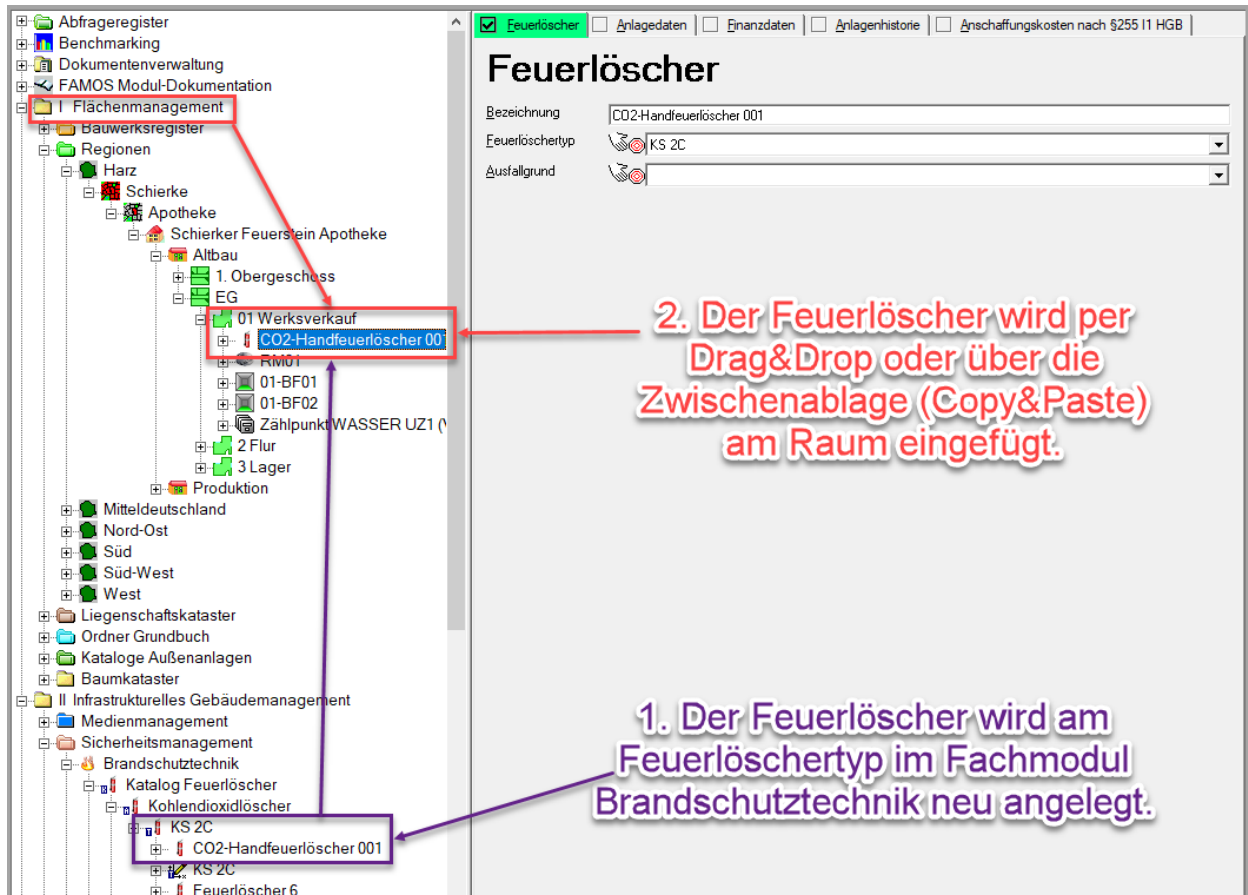


Abbildung 37 Der Feuerlöscher im Modul FLÄCHENMANAGEMENT (unter dem Raum) und IM INFRASTRUKTURELLEM GEBÄUDEMANAGEMENT (unter dem FEUERLÖSCHERTYP).

10.1 Fachmoduldaten anlegen

Im jeweiligen Fachmodul werden die entsprechenden Objekte im strukturellen Kontext angelegt.

So werden z.B. FEUERLÖSCHER im INFRASTRUKTURELLEN GEBÄUDEMANAGEMENT im Fachmodul BRANDSCHUTZTECHNIK am entsprechenden FEUERLÖSCHERTYP neu angelegt.

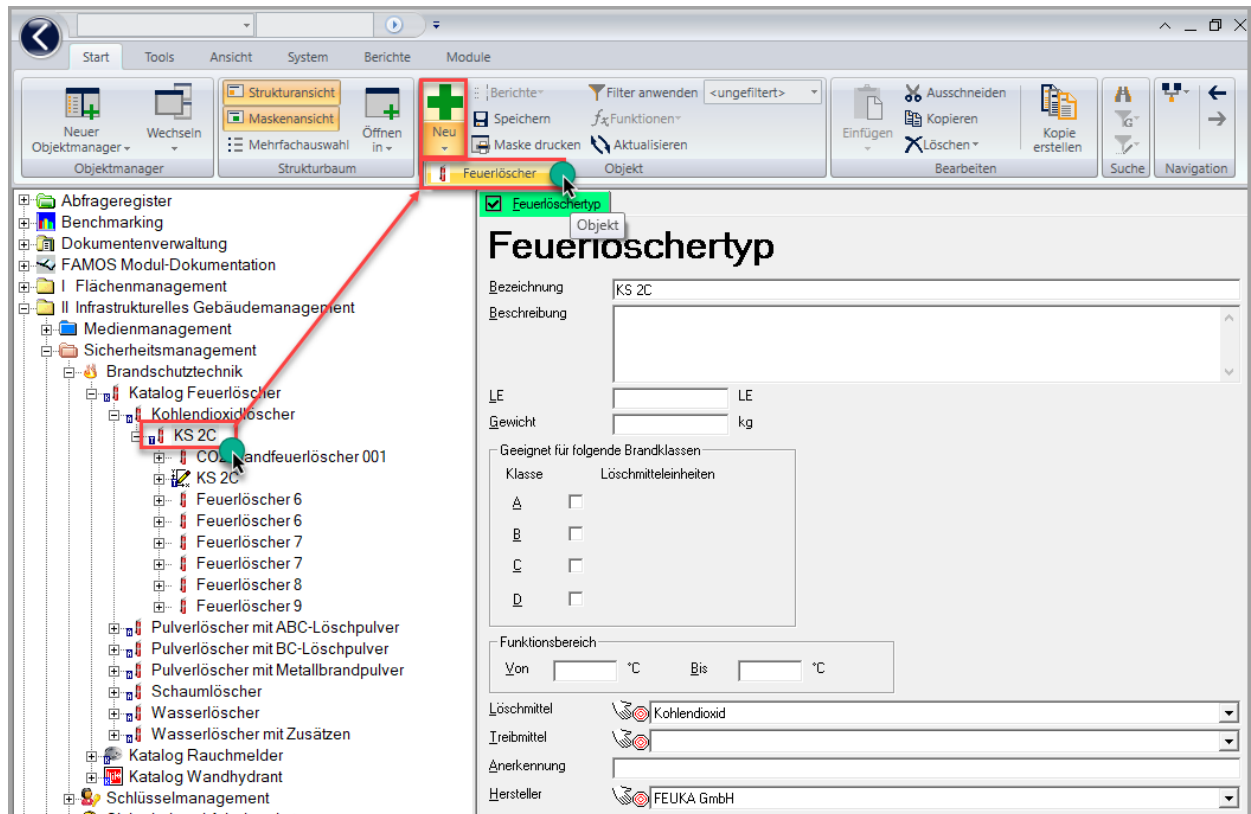


Abbildung 38 Den Feuerlöscher am Feuerlöschertyp - hier KS 2C - mit der Funktion NEU erzeugen.

10.2 Objekt aus Fachmodul an Raum verknüpfen.

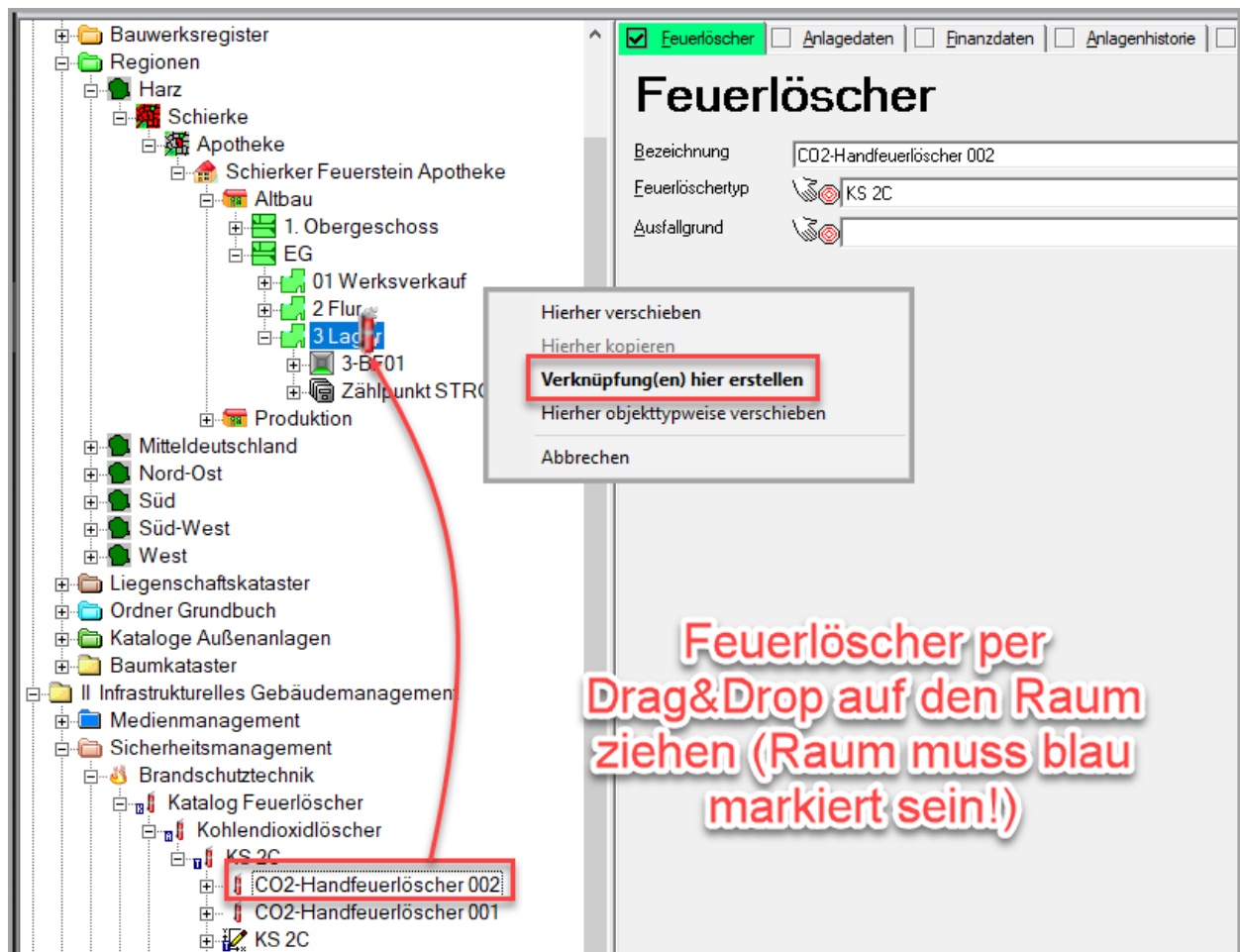


Abbildung 39 Einen neu angelegten Feuerlöscher per Drag&Drop an den Raum verknüpfen.

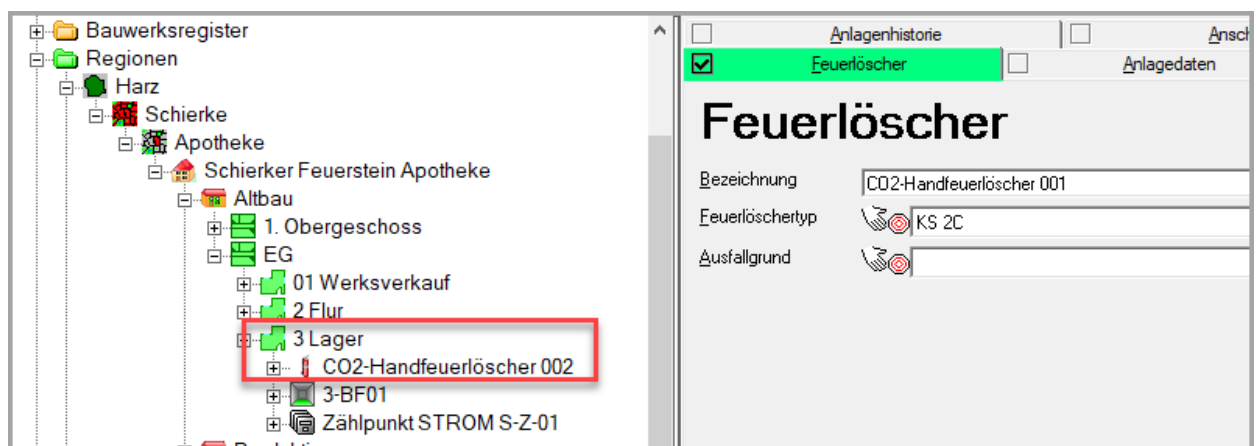


Abbildung 40 Der verknüpfte Feuerlöscher.

Aber es können auch Räume beispielsweise zu anderen FAMOS-Objekten verknüpft werden.

So ist es möglich, Räume zu MIETOBJEKTEN zu verknüpfen, um darzustellen, aus welchen Räumen das Mietobjekt besteht (Räume einer Wohnung oder eines Gewerbemietobjektes).

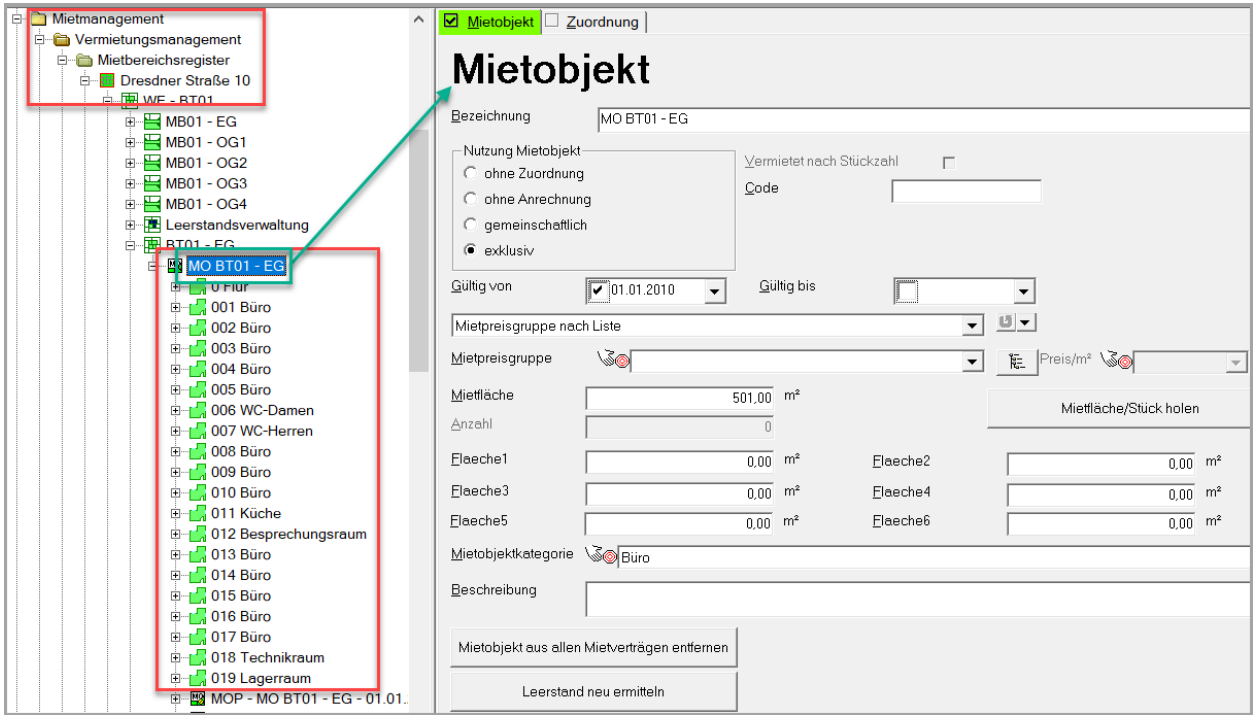


Abbildung 41 Unter einem Mietobjekt sind Räume verknüpft.

ENDE



Keßler Real Estate Solutions GmbH
Nordstraße 3-15
D-04105 Leipzig

T. +49 341 235 900
F. +49 341 235 90 15

www.kesslerolutions.de
info@kesslerolutions.de