Raumbuch

Was mache ich hier?

Zur Verbesserung der Transparenz innerhalb des verwalteten Immobilienbestands reichen Immobilienverwaltern oftmals Flächen und Beschriebe nicht aus. Erfassen Sie Gemeinschaftsräume zum Objekt oder Räume zur Fläche. Dieses hilft im Tagesgeschäft, um beispielsweise die technische Ausstattung von Technikräumen zu dokumentieren oder bei Schadensmeldungen direkt den betroffenen Raum zuzuordnen. Sicherlich finden sich viele Einsatzbereiche, in denen Ihnen das Raumbuch Vorteile bietet. Da es sich bei den Raumdaten um Massendaten handelt, gibt es verschiedene Wege um sich die Arbeit bei der Ersterfassung zu erleichtern (Kopieren, Generieren von Massendaten, Excel Import).

Wie mache ich es?

Merkmale übernehmen

In der Detailansicht einer Raumart gibt es die Möglichkeit, Merkmale aus anderen Raumarten per entsprechendem Symbolschalter zu übernehmen. Über einen Dialog kann eine andere Raumart ausgewählt werden, so dass alle Merkmale dieser Raumart übernommen werden.

In der Listenansicht der Raumarten besteht eine weitere Möglichkeit, Merkmale zu kopieren. Dazu wird zuerst eine Raumart mit Merkmalen ausgewählt und anschließend der Schalter `Merkmale kopieren` gedrückt. Im letzten Schritt wird eine neue Raumart ausgewählt und mit dem Schalter `Merkmale einfügen` die Merkmale übertragen.

Merkmale nachträglich ändern

Das nachträgliche Ändern von Merkmalen, die bereits verwendet werden, ist möglich, kann jedoch zu Datenverlusten führen.

Bei jeder Änderung eines Merkmals werden alle vorhandenen Räume überprüft und angepasst. Beispiel: Wenn die Bezeichnung eines Merkmals geändert wird, wirkt sich der neue Name sofort bei allen Räumen aus. Dabei gehen kein Daten verloren. Auch das Hinzufügen neuer Felder ist ohne Probleme möglich.

Problematisch ist das Löschen von Merkmalen oder das Entfernen oder Umbenennen von Texten in einem Auswahlfeld. Diese Daten werden bei allen vorhandenen Räumen automatisch gelöscht.

Das nachträgliche Hinzufügen von Pflichtfeldern ist möglich, jedoch fehlen dann in allen Räumen die Werte für das neue Feld. In der Listenansicht des Raumbuchs zeigt eine Spalte die Werte der

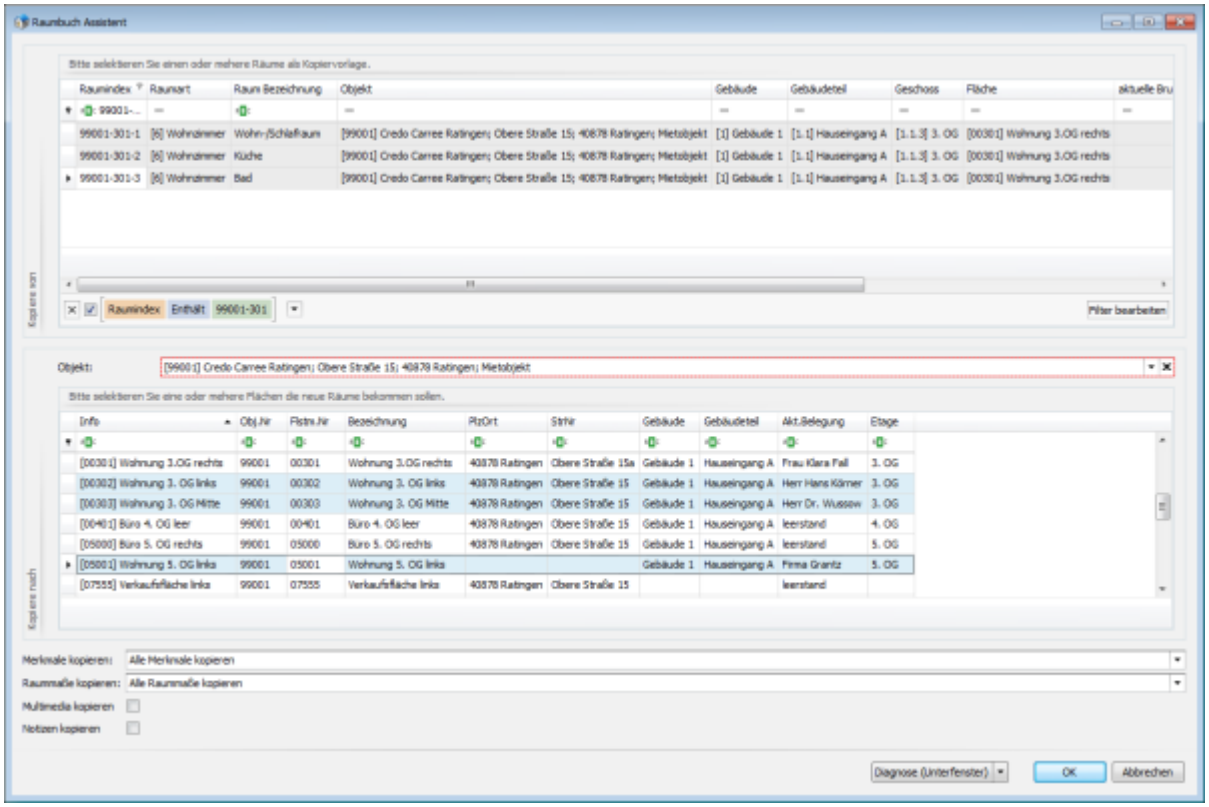
Merkmale an. Für fehlende Pflichtfelder wird hier dann der Text `n/a` in roter Schriftfarbe angezeigt. Die fehlenden Daten müssen im Anschluss manuell nachgetragen werden.

Räume kopieren

In der Listenansicht finden sich zwei Methoden zum Kopieren von Räumen:

Mit dem grünen Symbol wird eine einfache Kopie der selektieren Zeile erzeugt. Die interne Nummer wird für die Kopie dabei automatisch neu vergeben. Notizen und Multimediadaten werden nicht kopiert.

Mit dem kleinen Zauberstab wird ein Assistent aufgerufen, mit dem viele Räume automatisch erzeugt werden können. Das Generieren von Massendaten arbeitet optimal, wenn in einem Gebäude viele identische Räume existieren, z. B. wenn bestimmte Räume in jeder Etage genau gleich geschnitten sind.



Im Beispielbild oben werden die drei Räume, die in der oberen Auswahlbox (`Kopiere von`) selektiert worden sind, als Vorlage verwendet. In der unteren Box (`Kopiere nach`) sind drei Zielflächen selektiert worden. Mit OK werden 3 * 3 = 9 neue Räume angelegt, hier also für jede Fläche ein Wohn/Schlafzimmer, Bad und Küche generiert. Die Felder für Objekt und Flächen werden passend zu der Auswahl mit Daten versorgt. Die interne Raumnummer wird automatisch vergeben. Die restlichen Felder werden aus der Vorlage kopiert. Welche Daten kopiert werden, kann per Optionen genauer definiert werden. Die Daten der Raumhistorie werden nicht kopiert.

Bei der Kopie der Multimedia Dateien handelt es sich nur um eine flache Kopie. Das heißt, es werden keine neuen Daten auf der Festplatte oder im DMS erzeugt, sondern es wird nur ein Verweis auf die Originaldaten gespeichert.

Es bestehen bei dem angezeigten Assistenten verschieden Varianten. Wenn das Objekt keine Flächen hat, kann statt einer Fläche eingegeben werden, wie oft die Räume kopiert werden sollen. Beim Kopiervorgang müssen die ausgewählten Raumarten zu den restlichen Daten passen. Wenn z. B. eine Raumart ausgewählt wurde, die zwingend eine Flächenangabe benötigt, das ausgewählte Zielobjekt aber keine Flächen hat, wird mit einer Fehlermeldung auf die Problematik hingewiesen.

Raumbuch importieren

Die Informationen zu einem Raum können auch aus einer Excel-Datei importiert werden. Da durch die unterschiedlichen Merkmale kein passendes Format für alle Räume besteht, muss jede Raumart separat importiert werden. Für einen Import sind die folgende Schritte notwendig:

1. Importmodul öffnen über die Menüeinträge `iX-Haus Import` > `Raumbuch-Import`.
2. Raumart auswählen.
3. Per Schalter `Excel Vorlage erstellen` eine leere Excel Vorlage generieren. In dem angezeigten Dialog kann ausgewählt werden, welche Spalten mit der Vorlage importiert werden sollen. Tipp: Wenn mnur eine Zeile für die Raummaße angelegt werden soll, sind die fünf möglichen Zeilen nicht notwendig und die Spalten mit (2) bis (5) im Namen können deaktiviert werden. Wenn das Datum `Gültig ab` deaktiviert wird, werden alle Werte mit der gleichen Nummer ebenfalls nicht berücksichtigt.
4. Nach dem Befüllen der Excel-Datei mit Werten die Datei per Schalter `Datei importieren` einlesen. Nach einer Vorabprüfung der Daten werden diese importiert.

Was brauche ich dazu?

Detailansicht Raumbuch

In der Detailansicht `Raumbuch` können alle Daten für einzelne Räume erfasst werden. Neben den Rauminformationen können auch Notizen, Multimedia-Dateien und Termine abgespeichert werden.

Register Raumbuch

Auf der rechten Seite des Registers `Raumbuch` kann optional ein Bild angezeigt werden. Angezeigt werden die im Register `Multimedia` zur Ansicht freigegeben Bilder. Die Anzeigefunktion wird dort im Kontextmenu aktiviert (> `In Detailansicht anzeigen`).

`Raumart`	Zuerst muss eine Raumart zugeordnet werden. Abhängig von dieser Auswahl werden verschiedene Felder ein- und ausgeblendet.
`Objekt`	Ein Raum muss immer einem Objekt zugeordnet werden.

Objektstruktur	Die Felder für die Objektstruktur werden nur angezeigt, wenn eine entsprechende Struktur in iX-Haus konfiguriert worden ist. Bei der Eingabe der Werte sind verschiedene Vorgehensweisen möglich. Werden die Felder von oben nach unten ausfüllt, werden mit jedem weiteren gefüllten Feld die zur Auswahl stehenden Daten weiter eingeschränkt, so dass nur die passenden Werte angezeigt werden. Alternativ kann auch sofort eine Fläche ausgewählt werden. Die Felder für die Objektstuktur werden dann automatisch mit den passenden Daten ausgefüllt.
Fläche	Ein Raum muss abhängig von der Raumart einer Fläche zugeordnet werden. Wenn laut Raumart eine Fläche als Pflichtfeld erwartet wird, werden in den Auswahlfenstern der Objektstruktur auch nur Bereiche mit einer Verknüpfung zu einer Fläche angezeigt.
Interne Nummer	Die interne Nummer muss in Kombination mit dObjekt und Fläche eindeutig sein, so dass jeder Raum mit einer eindeutigen Nummer adressiert werden kann. Die interne Nummer ist der letzte Block im Raumindex. Beim Speichern wird das Feld automatisch mit einer eindeutigen Nummer gefüllt.
Externe Nummer	Die externe Nummer dient zur Dokumentation bereits bestehender Raumnummern (z. B. c301) und wird nicht weiterverarbeitet.
Raumbezeichnung	Ein (möglichst eindeutiger und sprechender) Name für den Raum
Raumexistenz	Zwei optionale Datumswerte, um die Existenz eines Raums zu beschreiben. Bei leeren Feldern ist der Raum für die Laufzeit des Objekts und/oder der Fläche gültig. Diese Felder können verwendet werden, um beispielsweise Änderungen an der Raumanzahl durch Umbauarbeiten in einer Fläche zu dokumentieren.
Bemerkung	Eine Bemerkung zum Raum, die keine weitere Auswirkung hat.
Aktuelle Bruttofläche (in m²)	In diesem Feld kann die Bruttofläche vorgegeben werden oder der Wert ermittelt sich aus dem gleichnamigen Feld im Register Raummaße. Wenn dort mehr als eine Zeile für die Raummaße existiert, wird die tagesaktuelle Zeile verwendet.
Aktuelle Heizfläche (in m²)	In diesem Feld kann die Heizfläche vorgegeben werden oder der Wert ermittelt sich aus dem gleichnamigen Feld im Register Raummaße. Wenn dort mehr als eine Zeile für die Raummaße existiert, wird die tagesaktuelle Zeile verwendet.
Merkmale	Die Felder für die Merkmale können über die Raumart frei definiert werden.

Register Raummaße

Die Größe eines Raums kann zeitabhängig gespeichert werden, daher existiert für die Raummaße eine Untertabelle im Register Raummaße.

Gültig ab	Bei nur einen Datensatz für die Raummaße wird das Datum nicht benötigt. Ab dem zweiten Datensatz wird dieses Feld zum Pflichtfeld.
Länge/Breite/Höhe	Drei Zahlenfelder für die entsprechenden Raumdaten
Beheizbar	Kann der Raum beheizt werden?
Abschlagfläche / Zuschlagsfläche	Bei Bedarf können bis zu drei Abschlagsflächen und eine Zuschlagsfläche angegeben werden. Die weiteren Felder werden erst bei Bedarf angezeigt. Eine Abschlagsfläche könnte z. B. eine Aussparung für einen Kamin sein. Eine Zuschlagsfläche ist z. B. ein Balkon, der nicht als separater Raum eingetragen wird.

Bruttofläche / Heizfläche / Raumvolumen	Alle drei Felder können manuell mit Daten befüllt werden. Alternativ existiert für jedes Feld ein Schalter, mit dem die Werte basierend auf den Raummaßen und Zu-/Abschlagsflächen berechnet werden. Hinweis: Da nicht jeder Raum idealtypisch rechtwinklig oder quadratisch ist, ermitteln die hinterlegten Formeln nicht für alle Räume die exakten Ergebnisse. - Bruttofläche = Länge * Breite – Abschlagsflächen + Zuschlagsfläche - Heizfläche = Wenn beheizbar (Länge * Breite – Abschlagsflächen) + Wenn beheizbar(Zuschlagsfläche) - Raumvolumen= Heizfläche * Höhe

Infobereich

Im Infobereich oberhalb der Register werden allgemeine Daten zum aktuellen Raum angezeigt. Besonders hervorzuheben ist hierbei Folgendes:

Im ersten Block in der Zeile Raumbezeichnung wird eine Nummer bestehend aus drei Abschnitten angezeigt. Diese eindeutige Nummer heißt Raumindex und ist eine Kombination aus Objektnummer + Flächennummer + interner Raumnummer. Bei Räumen, die keiner Fläche zugeordnet worden sind, besteht der Raumindex aus Objektnummer und interner Raumnummer.

Auf der rechten Seite des Blocks sind Daten zur zugeordneten Fläche angezeigt. Der Wert Anzahl Räume (Flächenbezug) gibt den Wert der Anzahl der Räume wieder. Die Summe der Bruttofläche dieser Räume wird in der zweiten Zeile angezeigt. Und in der dritten Zeile ist die Größe der Fläche. Im besten Fall stimmt die Summe der Raumgrößen mit der Größe der Fläche überein. Wenn die Werte nicht übereinstimmen, könnte das ein Hinweis auf fehlerhafte Daten oder eine Abweichung zwischen Aufmaßfläche und vertraglich vereinbarter Fläche sein.

Katalog Raumart

Vor dem Anlegen der ersten Räume müssen Raumarten definiert werden. Eine Raumart steuert die Flächenzuordnung und ob die Erfassung von Raummaßen möglich sein soll. Darüber hinaus können hier Merkmale zu Räumen angelegt werden.

Nummer	Eindeutige Nummer, die nach Anlage der Raumart an der entsprechenden Stelle im Auswahldialog angezeigt wird.
Bezeichnung	Eindeutige Bezeichnung, die nach Anlage der Raumart an der entsprechenden Stelle im Auswahldialog angezeigt wird.
Deaktiviert	Wenn eine Raumart nicht mehr benutzt werden soll, aber nicht gelöscht werden kann, da sie noch verwendet wird, kann dieses Feld aktiviert werden. In der Folge wird diese Raumart nicht mehr in den Auswahldialogen angeboten.
Bemerkung	Freies Textfeld für eine Bemerkung, die nicht weiterverarbeitet wird.
Eingabe Fläche	Mit diesem Feld wird eingestellt, ob eine Raumart zwingend eine Fläche benötigt. Mit der Option darf nicht wird das Eingabefeld für die Fläche ausgeblendet. Mit der Option muss wird eine Fehlermeldung angezeigt, wenn beim Speichern noch keine Fläche ausgewählt worden ist. Die Option kann hat keine weiteren Auswirkungen.

Eingabe Raummaße	Mit diesem Feld wird eingestellt, ob bei einem Raum die Raummaße erfasst werden sollen. Mit der Option darf nicht wird das Register für die Raummaße ausgeblendet. Mit der Option muss wird eine Fehlermeldung angezeigt, wenn beim Speichern noch keine Bruttofläche eingegeben worden ist. Die anderen Felder im Dialog für die Raummaße sind weiterhin optional. Die Option kann hat keine weiteren Auswirkungen.
Merkmale	Bei den Merkmalen handelt es sich um frei definierbare Felder, die bei jedem Raum eingegeben werden können, siehe „Raumbuch Merkmal Def“.

Dialog Raumbuch Merkmal Def

Dieser Dialog dient zur Definition von Merkmalen.

Typ	Über die Auswahl wird der Typ der erwarteten Daten definiert (Optionen Text, Ganzzahl, Fließkommazahl, Betrag in €, Datum, Checkbox und Auswahlfeld. Je nach Typ werden unterschiedliche Prüfungen definiert und teilweise auch Eingabehilfen angeboten, z.B. im Datumsfeld automatisch das Datum überprüft und die Eingabe von ungültigen Datumswerten unterdrückt.
Beschriftung	Bezeichnung für das Merkmal
Position	Über die Position wird die Reihenfolge der Merkmale in den angezeigten Dialogen gesteuert. Beim Speichern werden automatisch Lücken und doppelte Werte korrigiert.
Var.Name	Mit diese Feld kann ein Variablenname für die Serienbrieffunktion angegeben werden, so dass die definierten Merkmale in einem breif ausgegeben werden können.
Pflichtfeld	Bei Pflichtfeldern wird beim Speichern eines Raums geprüft, ob das Merkmal eingegeben wurde. Bei fehlenden Werten wird eine Fehlermeldung angezeigt.
Auswahlfelder	Dieses Eingabefeld wird nur für den Typ Auswahlfeld angezeigt. Hier kann eine Liste von möglichen Werten, die per Semikolon getrennt sind, eingegeben werden, die dann dem Benutzer zur Auswahl angeboten werden.

Merkmale

Im Navigationsmenü findet sich eine spezielle Ansicht für die Merkmale. In dieser Ansicht wird jedes einzelne Merkmal in einer separaten Zeile angezeigt. Damit ist es mit dieser Ansicht sehr gut möglich, gezielt nach bestimmten Merkmalwerten zu filtern. Bei einem Doppelklick auf eine Zeile wird die Detailansicht des entsprechenden Raumbuchs angezeigt.

Platzhalter für Vorlagen aus dem Vorlagenmanger

Für Schriftverkehr aus dem Raumbuch pflegen Sie Vorlagen Textvorlagen vom Typ Raum (iX-Haus plus Raumbuch) im Vorlagenmanager alternativ zur internen Texterfassung. Dazu muss unter Fachadministration ⇒ System ⇒ Systemeinstellungen Datenbank in der Systemeinstellung AktiviereNeuenSerienbrief das Modul ix+ Raumbuch aktiviert sein.