

Gebäudeleittechnik neu denken

# So eröffnet virtuelle GLT Handlungsspielräume

Gebäudeleittechnik ist der Schlüssel für Transparenz, Effizienz und die gezielte energetische Optimierung von Immobilien. Ihr Einsatz scheitert jedoch häufig an hohen Investitionskosten oder komplexen Systemlandschaften. Welche Möglichkeiten gibt es, um die Kernfunktionen klassischer GLT abzubilden und wirtschaftlich einzusetzen?



FOTO: ADOBESTOCK/OLGA

Mit virtueller Gebäudeleittechnik lassen sich Anlagenzustände und Datenpunkte in klar strukturierten Übersichten visualisieren.

An GLT führt kein Weg vorbei. Zumindest wenn viele technische Anlagen sowie Gebäudebetrieb und Sicherheit zentral überwacht und gesteuert werden sollen. Die Technik zeigt Störungen schnell an und versetzt die Verantwortlichen in die Lage, verlässliche Nachweise zu führen. Das Problem jedoch: Die Einrichtung der Systeme ist kostenintensiv und rechnet sich, wenn überhaupt, nur bei großen Liegenschaften. Gleiches gilt für nachträgliche Anpassungen. Zudem passt die gelieferte Datenqualität oft nicht mehr zu den Anforderungen moderner Analysesysteme, die für eine sinnvolle Auswertung vor allem auf den Kontext der einzelnen Datenpunkte angewiesen sind. Einheitliche Strukturen fehlen vielerorts. Ein weiterer Schwachpunkt ist die starre Kopplung der GLT an jeweils einen Gebäudekomplex: Eine Skalierung über mehrere Liegenschaften hinweg gestaltet sich schwierig bis unmöglich.

## Alternative Ansätze

Eine mögliche Lösung können virtuelle Alternativen sein, die fast alle zentralen Aufgaben der Gebäudeleittechnik abbilden. Anlagenzustände und Datenpunkte lassen sich über diesen Weg in klar strukturierten Übersichten visualisieren. Dies schließt sogar Verbrauchszähler ein, die in herkömmlicher GLT oft nicht vollständig abgebildet sind. Außerdem können sie Informationen aus Dritt-, Cloud- und weiteren in der Immobilie integrierten Systemen anzeigen (wie Anwendungen zur Raumbuchung und Belegung in Büroimmobilien). Virtuelle GLT, die etwa auf den Funktionen der BAScloud basiert, erfasst laufend Messwerte sowie Betriebszustände und macht Störungen in Echtzeit sichtbar. Techniker können Sollwerte remote anpassen, Anlagenkomponenten unmittelbar beeinflussen und bei Abweichungen sofort reagieren. Darüber hinaus unterstützen

die Lösungen eine kontinuierliche Analyse von Verbräuchen und Trends. Über festgelegte Zeiträume lassen sich Entwicklungen nachvollziehen, Auffälligkeiten identifizieren und Optimierungsmaßnahmen gezielt bewerten. So stellt die virtuelle GLT ein Instrument für datenbasierte energetische Optimierung dar.

## Weltweiter Zugriff

Wie sieht der Einsatz virtueller GLT in der Praxis aus? Grundsätzlich lassen sich zwei Szenarien unterscheiden:

- Frau Maier zeichnet für ein weltweit verteiltes Portfolio verantwortlich. Viele der großen Liegenschaften verfügen über klassische GLT; die Anlagen, Hersteller und Systeme, die vor Ort im Einsatz sind, variieren jedoch stark. Frau Maier speist mithilfe einer virtuellen Lösung qualitativ hochwertige Daten ein, um eine zentrale konsolidierte Datenbasis zu bilden. Die gewohnte Benutzeroberfläche ihres GLT-Systems bleibt dabei bestehen. Frau Maier kann nun von jedem Ort der Welt ihre technische Infrastruktur effizient überwachen und steuern.
- Für Herrn Müller, der wesentliche kleinere Liegenschaften betreibt, rechnet sich eine herkömmliche GLT nicht. Über eine virtuelle Lösung kann er die Visualisierung eigenständig erzeugen lassen und von allen grundlegenden Funktionen einer Gebäudeleittechnik profitieren, ohne in den Aufbau einer klassischen GLT-Infrastruktur investieren zu müssen.

## Fazit

Virtuelle GLT eröffnet neue Möglichkeiten im Bereich der Visualisierung, Überwachung, Fernsteuerung, Trendanalyse sowie Optimierung von Gebäuden. Gerade weil diese alternativen Ansätze im Vergleich zu herkömmlicher GLT weniger Kosten verursachen, sind sie eine attraktive Lösung für kleinere Liegenschaften. Dies ist insbesondere im Hinblick auf Energieeffizienzsteigerungen interessant. Aber auch für Betreiber weltweit verstreuter Portfolios bieten virtuelle Systeme spürbare Vorteile.



## Autor

**Stefan Schaffner,**  
Geschäftsführung,  
BAScloud GmbH