

Effiziente Gebäudeleittechnik ist Investition in die Zukunft

Claus Mink

Voraussetzung für die effiziente Bewirtschaftung einer Immobilie ist nicht zuletzt die Gebäudeleittechnik. Neben einer Vielzahl weiterer Faktoren wird hier der Grundstein für eine kostenoptimierte Nutzung der Immobilie gelegt. Schließlich versprechen sich die Investoren auch nach Inbetriebnahme eine angemessene Rendite ihrer Projekte.

Die Einhaltung von geregelten Grenzwerten im Störfall ist ebenso notwendig wie die Möglichkeit, komplexe technische Anlagen und regelungstechnische Prozesse effizient betreiben zu können. Es gilt also bereits in der Planungsphase die Fragen zu beantworten:

- Welche Technologie ist zeitgemäß und zukunftsorientiert?
- Welche Weichen müssen zu welchem Zeitpunkt gestellt werden?

Die Gebäudeleittechnik (GLT) übernimmt im laufenden Immobilienbetrieb die übergeordnete Regelung und Steuerung der technischen Gebäudeausstattung. Kernaufgabe sollte sein, die regelungstechnischen Prozesse aufwandsminimal zu organisieren und somit eine langfristige Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Die Realität sieht leider oftmals anders aus: Bereits in der Planungsphase werden aus Kostengründen Kompromisse geschlossen, die sich im laufenden Betrieb als nachteilig – und oftmals teurer – erweisen. Nicht immer steht bei der Auswahl der Netzwerkkomponenten die technische Qualität oder eine zukunftsorientierte Ausrichtung im Vordergrund der Überlegungen. Und (nicht minder folgenschwer) halbfertige Anlagen werden aufgrund enger Terminvorgaben als einsatzbereit abgenommen. Auf lange Sicht erweist sich dieses Vorgehen jedoch als wenig wirtschaftlich.

Von Einschränkungen der Nutzerfreundlichkeit über Verzögerungen der vollständigen Betriebsbereitschaft bis zu Schwierigkeiten beim Erkennen und Beheben von Funktionsstörungen – vielfältige Probleme sind vorprogrammiert, deren Behebung im laufenden Betrieb kostenintensiv zu Buche schlägt.

Sorgfältige Planung minimiert die Kosten

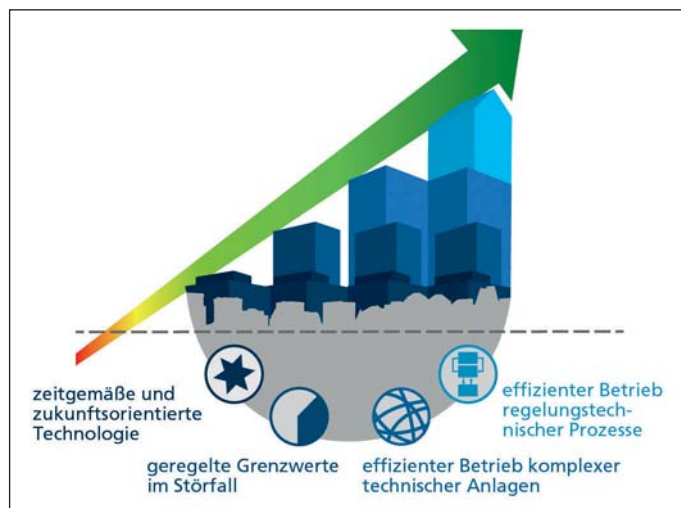
Idealerweise sollten vorhandene Mängel bereits in der Bauphase identifiziert und behoben werden. Häufig werden diese jedoch erst bei Abnahme oder im laufenden Betrieb erkannt.

Es sind die Mieter, die unter den auftretenden Störungen zu leiden haben und schlimmstenfalls Mietminderung geltend machen – eine unschöne Situation für alle Beteiligten.

Die Bandbreite der Auswirkungen ist vielfältig. Während Einschränkungen des Bedienkomforts hinsichtlich der Raumlufttechnik, -temperatur und -feuchte, der Fenster- und Lichtsteuerung sowie der Verschattung zunächst hinnehmbar erscheinen, ergibt sich langfristig eine Wertminderung der Immobilie.

Der Autor

Claus Mink, Geschäftsführung ProFM Facility & Project Management GmbH, Groß-Bieberau



Technologie beeinflusst Wirtschaftlichkeit

Mangelnde Sicherheitstechnik etwa kann erhebliche Konsequenzen nach sich ziehen, da unter Umständen aufgrund der Nichteinhaltung der Brandschutzbestimmungen beispielsweise das Gebäude für die Öffentlichkeit unverzüglich geschlossen werden muss. Dazwischen sind viele Abstufungen möglich wie u. a. eine eingeschränkte Bedienbarkeit oder fehlende Optimierungsmöglichkeiten. Beide Faktoren beeinflussen die Wirksamkeit der Leittechnik und haben somit eine direkte Kostenwirkung. In diesem Zusammenhang ist insbesondere eine unzureichende Energieeffizienz relevant, die sich in erhöhten Nebenkosten deutlich macht. Im Störfall sollten Techniker umgehend dazu in der Lage sein, die Problemursache zu identifizieren und schnellstmöglich zu beheben. Jede Verzögerung könnte eine kostenintensive Beschädigung der Anlagen nach sich ziehen, schlimmstenfalls besteht sogar Gefahr für Leib und Leben.

Kompetentes Krisenmanagement

Die Berater der ProFM Facility & Project Management GmbH raten ihren Kunden dazu, eine „Task Force“ aufzustellen und einzubinden.

Im ersten Schritt gilt es alle fehlenden Leistungen konkret zu benennen und anschließend nach Art und Umfang zu bewerten. Es folgt eine Priorisierung der Probleme ihrer jeweiligen Relevanz entsprechend, um im Anschluss passende Lösungsvarianten zu erarbeiten. Erst auf dieser Basis können sinnvoll mögliche Maßnahmen definiert werden.

Eine solche Handlungsempfehlung könnte darin bestehen, in der Startup-Phase Mitglieder der Gewerke zu integrieren und somit einen wertvollen Wissenstransfer zu erreichen. Im Sinne der Mängelbeseitigung sind unter Umständen auch die Beauftragung von fehlenden oder nicht geschuldeten Leistungen sowie gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen notwendig. Ziel ist es, von Anfang an den Immobilienbetreiber in die Task Force und damit schrittweise in die Problemlösung einzubinden.

Mängelbeseitigung in der Betriebsphase ist unnötiger Kostentreiber

Alle nachträglich notwendigen Maßnahmen sind sehr kostenintensiv und können sich auf bis zu 20 % der Baukosten der Gebäudeautomation belaufen. Aufgrund dessen erscheint es umso wichtiger, die nachträgliche Behebung von Mängeln in der Betriebsphase zu vermeiden. Ein mögliches Szenario ist dabei die Implementierung eines Transition Managements im letzten Drittel des Bauvorhabens, das die besonderen Herausforderungen im Übergang von der Bau- zur Betriebsphase in den Blickwinkel rückt. Ein weiterer Aspekt ist die Sicherstellung und vertragliche Ausgestaltung des Abnahmeprozesses. Eine Gewerke übergeifende Abnahme ermöglicht die rechtzeitige Erkennung vorhandener Mängel. Nur so können sämtliche Lücken im Leistungsumfang des Errichters aufgedeckt und beseitigt werden.

Immer wieder spielt auch die zeitliche Komponente eine entscheidende Rolle: Der Inbetriebnahme-Terminplan ist der tatsächlichen Nutzungsaufnahme der Liegenschaft zeitgerecht anzupassen. So lassen sich mögliche Engpässe wie auch unnötige Leerläufe vermeiden. Nicht zuletzt sollte die Einbindung eines geeigneten Risikomanagements eine Selbstverständlichkeit sein, für das erfahrungsgemäß lediglich etwa 5 % der Baukosten der Gebäudeautomation anfallen.

Fazit

Trotz sorgfältiger Planung und dem Mitwirken kompetenter Fachleute sind Mängel nicht vermeidbar. Wirtschaftliche Zwänge führen häufig zu vertragskonträren Kürzungen des Leistungsumfangs. Die Verwendung von Standardsoftware (anstatt einer individuell angepassten Regelungs- und Steuer-Software) kann dazu führen, dass die erhoffte Wirtschaftlichkeit einer Anlage hinter ihren technischen Möglichkeiten zurück bleibt. Ebenfalls aus Kostengründen werden häufig minderwertige Komponenten verwendet oder Bauteile gänzlich eingespart. Während dies tatsächlich erst im Verlauf der Abnahme oder später im Betrieb erkannt wird und somit schwer von vornherein verhindert werden kann, lassen sich andere Faktoren bereits im Vorfeld beeinflussen. Hier können Experten, die über das entsprechende Fachwissen verfügen, rechtzeitig zur Seite stehen und kostenintensiven Fehlern frühzeitig entgegenwirken.

