

Effiziente Immobilienbewirtschaftung

Gebäudeleittechnik auf dem Prüfstand

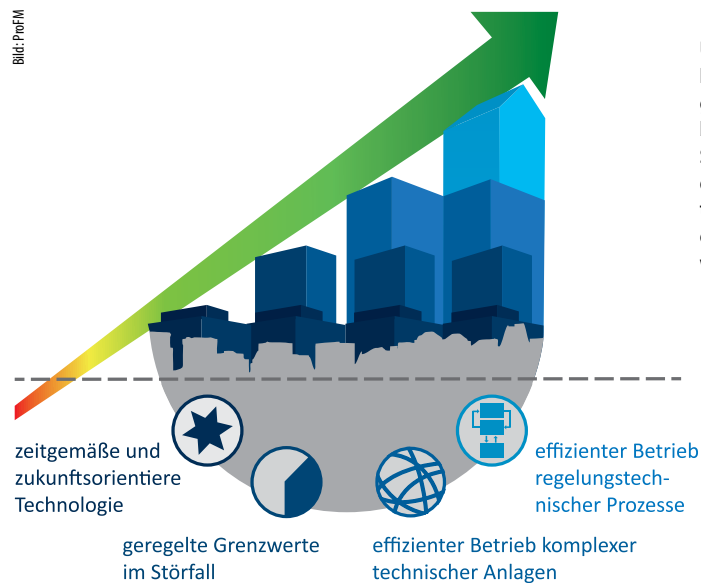
KOMPAKT INFORMIEREN

Die Praxis zeigt, dass sich Immobilieninhaber häufig erst bei oder nach der Nutzungsaufnahme mit Mängeln an der Gebäudeleittechnik konfrontiert sehen. Mängel können sehr weitreichende Konsequenzen haben.

Zur zeitnahen Mangelbehebung hat sich das Aufstellen einer „Task Force“, auch mit der Integration eines Coachingansatzes, bewährt.

Um eine aufwendige Mangelbeseitigung nach der Nutzungsaufnahme zu vermeiden, sollte im letzten Drittel der Bauphase ein Transition Management installiert werden.

Ob die Bewirtschaftung einer Immobilie die in sie gesetzten Erwartungen hinsichtlich Effizienz und Rendite erfüllt, hängt nicht zuletzt von einer optimierten Gebäudeleittechnik ab. Die Einhaltung von geregelten Grenzwerten im Störfall ist dabei 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?



1 Bei der Konzeption und Umsetzung einer Gebäudeleittechnik muss die gesamte Nutzungsphase betrachtet und dafür Sorge getragen werden, dass Mängel und Leistungsdefizite rechtzeitig erkannt und abgestellt werden.

WEITERE FACHBERICHTE
ZUM THEMA ENTHÄLT DAS TGA DOSSIER
GEBÄUDEAUTOMATION:

Auf www.tga-fachplaner.de einfach den **WEBCODE 740** eingeben oder den QR-Code scannen.



Claus Mink
 ist Geschäftsführer der ProfM Facility & Project Management GmbH, 64401 Groß-Bieberau, www.profm360.de

Die Gebäudeleittechnik (GLT) übernimmt im laufenden Immobilienbetrieb die übergeordnete Regelung und Steuerung der technischen Gebäudeausstattung. Indem ihr die Aufgabe zukommt, die Prozesse aufwandsminimal zu organisieren, hat die Effizienz der GLT auch entscheidenden Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Immobilie.

Dennoch wird in diesem Bereich schon in der Planungsphase häufig gespart. Aus Kostengründen gehen die Verantwortlichen (schlechte) Kompromisse, beispielsweise bei der Auswahl der Netzwerkkomponenten ein oder erklären bei der Abnahme aufgrund von engen Terminvorgaben unfertige Anlagen als einsatzbereit. Auf lange Sicht erweist sich dieses Vorgehen jedoch häufig als folgenschwerer Fehler. Von Einschränkungen der Nutzerfreundlichkeit über Verzögerungen der Betriebsbereitschaft bis zu Schwierigkeiten beim Erkennen

und Beheben von Funktionsstörungen – vielfältige Probleme sind vorprogrammiert, deren Behebung im laufenden Betrieb kostenintensiv zu Buche schlagen.

Ungenügende Ausführung: viele Risiken

Bestehende Mängel sollten bereits im Rahmen der Abnahme erkannt werden: Die Praxis zeigt jedoch, dass sich Immobilieninhaber häufig erst bei oder nach der Nutzungsaufnahme mit ihnen konfrontiert sehen. In vielen Fällen beschweren sich dann die Mieter über die aufgetretenen Fehler – eine unschöne Situation für beide Seiten. Dazu kommt, dass mit der Abnahme eine Umkehr der Beweislast eintritt und für den Immobilieninhaber zusätzlicher Aufwand durch das Rügen und Verfolgen von Mängeln und das Informieren der Mieter entsteht.

Die Bandbreite der Auswirkungen ist dabei sehr groß. Während Einschränkungen des Be-

» Da Mangelbeseitigungsmaßnahmen nach der Nutzungsaufnahme sehr kostenintensiv sind und bis zu 20 % der Baukosten der Gebäudeautomation ausmachen können, sollte es ein vorrangiges Ziel sein, die Behebung von Mängeln während der Betriebsphase zu vermeiden. «

Claus Mink

dienkomforts hinsichtlich der Raumluftechnik, -temperatur und -feuchte, der Fenster- und Lichtsteuerung sowie der Verschattung zunächst hinnehmbar scheinen, kann dies langfristig deutliche Folgen für den Wert der Immobilie haben. Bleiben beispielsweise Besucher wegen eines unangenehmen Raumklimas einem Einkaufszentrum fern, wirkt sich dies mittelbar auf die Rendite des Hauses aus.

Mängel an der Sicherheitstechnik, zum Beispiel der Brandfallsteuermatrix, haben hingegen direkte Auswirkungen, da unter Umständen aufgrund der Nichteinhaltung der Brandschutzbestimmungen das Gebäude für den Besucherverkehr unverzüglich geschlossen werden muss (oder vor der Behebung nicht in Betrieb genommen werden kann).

Dazwischen sind viele Abstufungen möglich, etwa eine beschränkte Bedienbarkeit oder fehlende Optimierungsmöglichkeiten – beides sind Faktoren, die die Wirksamkeit der Gebäudeleittechnik und die damit verbundenen Kosten beeinflussen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere eine unzureichende Energieeffizienz relevant, die sich (meistens zeitversetzt) durch zu hohe Nebenkosten äußert. Im Falle einer Störung wiederum ist es Aufgabe der Technik, diese umgehend zu identifizieren, sodass sie schnellstmöglich behoben werden kann. Jede Verzögerung kann nicht nur kostspielige Mehrverbräuche und Beschädigungen an den Anlagen nach sich ziehen, im schlimmsten Fall sind Menschenleben in Gefahr.

Einsatztruppe im Krisenfall

Sind Mängel erkannt, gilt es also, diese zeitnah zu beheben. Die Berater von ProFM Facility & Project Management raten ihren Kunden in diesem Fall dazu, eine „Task Force“ aufzustellen und einzubinden. Zunächst muss diese alle feh-

lenden Leistungen identifizieren, die im zweiten Schritt nach Art und Umfang bewertet werden. Aufgrund der aufgezeigten unterschiedlichen Relevanz der Probleme ist es danach Aufgabe der Task Force, die Fehler zu priorisieren, 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 des Bau-Teams in die Einsatztruppe mit der Aufgabe zu integrieren, ihr Wissen in den Betrieb zu transferieren. Denkbar sind im Sinne der Mangelbeseitigung weiterhin die Beauftragung von fehlenden oder nicht geschuldeten Leistungen sowie gegebenenfalls Ersatzvorhaben. Gute Erfahrungen haben die ProFM-Experten auch mit der Integration eines Coachingansatzes in den Maßnahmenkatalog gemacht, der es erlaubt, den Betreiber in die Task Force und damit schrittweise in die Problemlösung einzubinden.

Mängelbeseitigung ist Kostentreiber

Da alle Maßnahmen in dieser Phase sehr kostenintensiv sind und bis zu 20 % der Baukosten der Gebäudeautomation ausmachen können, sollte es Ziel sein, die nachträgliche Behebung von Mängeln in der Betriebsphase zu vermeiden. Um dies zu gewährleisten, bietet es sich an, rechtzeitig Spezialisten einzubinden. So sollte im letzten Drittel der Bauphase ein Transition Management installiert und mit Fachleuten besetzt werden.

Zu diesem Zeitpunkt, wenn möglich idealerweise bereits baubegleitend, spätestens jedoch ab Inbetriebnahme, sollte auch der spätere Betreiber der Immobilie in das Team integriert werden. Von immenser Bedeutung ist ebenso die Sicherstellung und Ausgestaltung des Abnahme- und Inbetriebnahme-Prozesses, der

zwingend gewerkeübergreifend angelegt sein muss. Dieser sollte auch absichern, dass alle Lücken im Leistungsumfang des Errichters aufgedeckt und geklärt werden.

Immer wieder spielt auch die zeitliche Komponente eine entscheidende Rolle: Der Inbetriebnahme-Terminplan ist in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzungsaufnahme anzupassen. So lassen sich zeitliche Engpässe wie auch unnötige Leerläufe relativ unkompliziert vermeiden. Nicht zuletzt sollte die Einbindung eines geeigneten Risikomanagements eine Selbstverständlichkeit sein, für das erfahrungsgemäß lediglich etwa 5 % der Baukosten der Gebäudeautomation anfallen: im Vergleich zu der nachträglich notwendigen Folgenbekämpfung folglich eine gute Investition.

Die Zukunft im Blick

Doch auch wenn in der Planung keine Fehler gemacht wurden, können Mängel entstehen. Nicht selten entscheidet der Auftragnehmer aus monetären Beweggründen, den Leistungsumfang vertragskonträr zu kürzen. Dies spiegelt sich beispielsweise darin wieder, dass er Standardsoftware statt individueller Software zur Regelung und Steuerung der Anlagentechnik einsetzt und so die individuellen Anforderungen nicht oder nur teilweise erfüllt. Ebenfalls werden aus Kostengründen häufig minderwertige Komponenten verwendet oder Bauteile gänzlich weggelassen.

Während dies oft erst bei der Abnahme oder im Betrieb auffällt und somit schwer von vornherein verhindert werden kann, können andere Faktoren jedoch im Vorfeld beeinflusst werden. Wird zum Beispiel kein gängiges Standardprotokoll, beispielsweise BACnet, eingesetzt, hat dies Auswirkungen auf die Zukunftssicherheit der Planung und Ausführung. Gleiches gilt für die gewählte Topologie des Netzwerkes. An dieser Stelle können Experten, die über das entsprechende Fachwissen verfügen, rechtzeitig zur Seite stehen und kostenintensive Fehler vermeiden helfen. ●