



Inbetriebnahmemanagement bei Immobilienprojekten

Gebäudeautomation, Heizung, Klima: Die technische Gebäudeausstattung wird immer komplexer. Ohne gewerkeübergreifendes Management kann es bei Immobilienprojekten teuer werden.



Die unterschiedlichen technischen Anlagen in Gebäuden müssen bei Inbetriebnahme aufeinander abgestimmt sein (Foto: Spie)

Irgendwann kommt der Tag, wo alles passen muss: Die Inbetriebnahme einer neu gebauten oder sanierten Immobilie. Dabei wird es auf den Baustellen regelmäßig spannend. Zum ersten Mal laufen Heizungen, Klimaanlage und Gebäudeautomation parallel. Dabei sind die Herausforderungen an deren Zusammenspiel angesichts der zunehmenden Technisierung und Automation höher denn je. Damit die Harmonisierung und Projektabschluss gelingt, bedarf es einer gründlichen Vorbereitung. Ein modernes Inbetriebnahmemanagement kann hier wertvolle Dienste leisten – von Projektbeginn an.

Mit Schnittstellenmanagement Komplexität beherrschen

Fristen verstreichen, Neubauten oder Sanierungen werden zu spät fertig, die Qualität sinkt. Viele Bauherren beklagen immer größere Unzulänglichkeiten im Projektverlauf und -abschluss. Die Ursachen hierfür sind vielfältig:

- anhaltender Preisdruck
- steigende Komplexität der technischen Ausrüstung und der technischen Standards
- fehlendes Verständnis für Komplexität bei Bauherren
- sinkende fachliche Expertise bei Beteiligten

Diese Aspekte führen nicht zuletzt auch zu einer fehlenden oder unzureichenden Zusammenarbeit der versorgungstechnischen Gewerke. Gerade dies ist heute aber von größter Wichtigkeit. Denn die Inbetriebnahme der verschiedenen Anlagen stellt hohe Anforderungen an die Projektleitung und die verschiedenen Handwerksunternehmen – allen voran die Gebäudeautomation, über die die Regelung und Steuerung aller anderen versorgungstechnischen Gewerke erfolgt. Ohne ein ausreichendes Schnittstellen-management kann die Abstimmung der steigenden Anzahl relevanter Themen nicht gelingen.

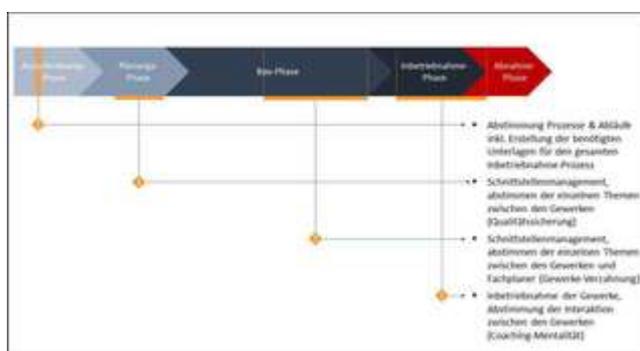
Bauherren drohen Nachträge

Die weit verbreitete Annahme, es genüge einen Spezialisten für dieses Thema am Ende einer Bauphase hinzuzuziehen, erweist sich in der Praxis immer wieder als gefährlicher Irrglaube. So führen Nachforderungen in einem nicht abgestimmten Inbetriebnahmeprozess zu Nachtragsangeboten und folglich steigenden Baukosten – von der schlechten Verhandlungsposition des Bauherrn zu diesem Zeitpunkt ganz zu schweigen.

So vielfältig die Gründe für die Misere an vielen Baustellen ist, so vielfältig sind deren Folgen. Neben nicht eingehaltenen Terminen kommen auf die Bauherren höhere Baukosten zu, den Gewerken drohen Konventionalstrafen, im Falle von Sanierungen müssen Hauseigener oder Verwalter frustrierte Mieter beruhigen oder Mietminderungen gewähren – und nicht selten enden Projekte in zeit- und kostenintensiven Rechtstreitigkeiten.

Alle Gewerke im Überblick

Doch diese Szenarien lassen sich vermeiden. Ein qualifiziertes und vollumfängliches Inbetriebnahmemanagement sollte für Bauherren oder Projektleitungen längst Usus sein. Denn es begleitet die Verantwortlichen als übergeordnetes Managementtool durch alle Projektphasen, erzwingt gewissermaßen frühzeitige Überlegungen zum späteren funktions- und bedarfsgerechten Betrieb einer Immobilie, minimiert Projektrisiken und sorgt am Ende des Projekts für eine reibungslose Inbetriebnahme.



Ablaufdiagramm: Die Phasen der Inbetriebnahme
(Quelle: ProFM Facility und Projekt Management GmbH)

In der Praxis hat es sich bewährt, das Inbetriebnahmemanagement durch ein zum Fachplaner und Projektsteuerer abgegrenztes, externes Team durchführen zu lassen um hierdurch die Interessen für eine effiziente und erfolgreiche Inbetriebnahme umsetzen zu können. Gleichzeitig sollte ein Spezialist für Gebäudeautomation Teil des Teams sein sowie Experten, welche das Zusammenspiel der einzelnen Themen innerhalb der Gewerke und das Zusammenspiel der Gewerke untereinander verstehen und überschauen können.

Dabei liegt das Hauptaugenmerk neben der Gebäudeautomation bei den Gewerken Heizung, Lüftung und Kälte. Nicht zuletzt zählen eine strukturierte Vorgehensweise sowie eine gute Dokumentation der Ergebnisse zu den zentralen Anforderungen an ein solides Inbetriebnahmemanagement.

Die Phasen der Inbetriebnahme

Die Grundlagen für den Einsatz des Inbetriebnahmemanagements müssen allerdings schon in der Vertragsphase gelegt werden, die eine In-Kennntnis-Setzung aller Beteiligten sicherstellt, Aufgaben und Schnittstellen klar definiert und dokumentiert (Ablaufdiagramm) sowie allen Errichtern und Fachplanern die Möglichkeit gibt, bereits in ihren Angeboten auf diese Themen einzugehen.

Experten raten schon in der Planungs- und Ausschreibungsphase die Inbetriebnahme zu thematisieren und sämtliche Rahmenbedingungen festzulegen. Diese werden sowohl dem Fachplaner als auch den Errichtern zur Verfügung gestellt. In der Ausführungsphase liegt der Fokus auf dem Schnittstellenmanagement, also die Verankerung der so dringend notwendigen Abstimmung der verschiedenen Gewerke und Fachplaner untereinander. Für ein optimales Zusammenspiel zwischen den Gewerken ist es überaus wichtig, dass alle Informationen zwischen den einzelnen Gewerke-Errichtern und den Fachplanern ausgetauscht und alle Fragen abgestimmt werden.

Kurz vor der Inbetriebnahme geht es vor allem darum, gemeinsam mit den Errichtern die Systeme einzuregulieren sowie noch ungeklärte Themenpunkte abzustimmen – auch zwischen den Gewerken - und auf eine partnerschaftliche Inbetriebnahme zu setzen. Gerade in der Schlussphase des Inbetriebnahmemanagements ist eine kooperative Herangehensweise unumgänglich. Streitigkeiten führen angesichts des ohnehin hohen Zeitdrucks bekanntermaßen selten zur Verbesserung der Situation.

Baumaßnahmen eines neuen oder sanierten Gebäudes müssen nicht im Rechtsstreit enden. Mit einem modernen Inbetriebnahmemanagement lassen sich dank einer frühzeitigen Planung und Dokumentation der notwendigen Voraussetzungen und Abläufe für die verschiedenen

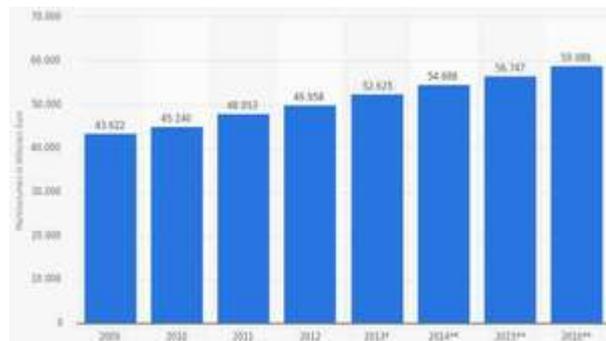
Gewerke - und vor allem auch deren notwendigen Verzahnung - Fristen einhalten, die immer komplexere Gewerke schon frühzeitig mit einander harmonisieren und damit Risiken und Kosten minimieren. Es unterstützt zudem bei einer kooperativen Projektkommunikation, die unnötige Auseinandersetzungen vermeidet und auf eine erfolgreiche Inbetriebnahme zielt.

Autoren: Claus Mink ist Geschäftsführer der Pro FM Facility und Project Management GmbH.

14.06.2017

DAS KÖNNTE SIE EBENFALLS INTERESSIEREN

•



Facility Management: Ein Markt im Umbruch

•



Trend im Facility Management: Gebündelte Services