

„Die größte Herausforderung liegt in der Einfachheit“

Ob beim Technischen Asset Management oder bei der Technischen Due Diligence – im Bereich der Gebäudetechnik läuft nach Ansicht des Projektmanagers **Christian Bürk** FRICS eine Menge schief. Er kritisiert die Qualität vieler technischer Dienstleister und spricht sich für funktionale, einfach bedienbare technische Lösungen aus.



ZUR PERSON Christian Bürk FRICS ist Geschäftsführer des Projektmanagementbüros ad-juvo GmbH & Co KG in Nürtingen. Er ist außerdem Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS), Gründungsmitglied des RealFM e.V. sowie Vorsitzender der Fachgruppe Immobilien- und Facility Management der Ingenieurkammer Baden-Württemberg.

Herr Bürk, schenken Bauherren und Immobilieneigentümer den technischen Aspekten die gebührende Aufmerksamkeit? Wir beobachten, dass sich unsere Kunden zunehmend für Gebäudetechnik interessieren. Und das umso mehr, wenn sie nicht nur die Herstellkosten, sondern auch die Kosten des laufenden Betriebs für die Technik der Immobilie während ihres Lebenszyklus in den Blick nehmen.

Wo liegen die größten Herausforderungen bei der Gebäudetechnik? Gebäudetechnik sollte funktional, einfach bedienbar und günstig instand zu halten sein. Sie darf niemals einer Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie im Wege stehen. Wir legen deshalb Wert darauf, dass die Gebäudeplaner die Bauteile und Anlagen nach diesen Kriterien projektieren.

Worauf ist in der Betriebsphase zu achten? Besonders wichtig ist eine überschaubare und einfache Vertragsgestaltung mit den Technik-Dienstleistern in Bezug auf den laufenden Betrieb. Sonst gibt es auch auf der Kostenseite der Bewirtschaftung Schwierigkeiten.

Was liegt im technischen Bereich im Argen? Ein Beispiel sind hochwertige Edelstahl-Rohrleitungssysteme, die rein mechanisch verpresst werden. Hier gab es schon mehrere spektakuläre Schadenfälle durch undicht gewordene wasserführende Rohre mit teils sehr hohen Schadenssummen. Ein anderes Beispiel sind Klimaanlageanlagen, die nicht richtig konzipiert wurden. Wenn die Nutzer klagen, kann das bis zum Abschalten solcher Anlagen führen. In einer Technischen Due Diligence prüfen wir ein Objekt, in dem tagein, tagaus ein Pförtner Brandwache schob, da die Brandmeldeanlage nicht ordentlich funktionierte. Alleine das verursachte jedes Jahr rund 60.000 Euro Personalkosten!

Apropos Brandschutz: Sind etwa die Mängel beim neuen Berliner Flughafen nur die Spitze des Eisbergs? Den Brandschutz müsste ein guter Projektsteuerer zusammen mit den Planern und Behörden selbstverständlich in den Griff bekommen. Es werden zwar vermehrt Projektsteuerungsbüros eingesetzt, allerdings sind diese und die Bauherren offensichtlich häufig schlicht überfordert.

Sind die Anforderungen an die Gebäudetechnik in den letzten Jahren zu stark gestiegen? Interessant ist dabei, dass nicht alle TGA-Planer der Entwicklung und der Vielfalt bei der Gebäudetechnik kritisch genug begegnen. Außerdem beklagen viele Bauherren die mangelnde Zuverlässigkeit und Stringenz beim Personal von Planungsbüros, speziell im Bereich der TGA. So kommunizieren manche Büros nicht ausreichend verbindlich.

Woran liegt diese mangelnde Zuverlässigkeit? Am Fachkräftemangel? Der Fachkräftemangel ist das eine. Oft werden unerfahrene Mitarbeiter bei den Projekten allein gelassen. Der zweite Punkt: Seit der letzten großen Wirtschaftskrise 2008/2009 hat es eine spürbare Konzentration nicht nur bei den TGA-Dienstleistern, sondern auch bei Planungs- und Projektsteuerungsbüros gegeben. Manche Firmen wachsen schlicht zu schnell.

Nehmen Investoren die Technische Due Diligence ernst genug? Diese Leistung wird bei Immobilien-Transaktionen zu oft vernachlässigt. Doch die Investoren beziehungsweise die finanzierenden Banken und Fonds merken, dass ohne Technische Due Diligence die Katze im Sack gekauft wird. Wenn Schwächen bei der Gebäudetechnik zu spät bemerkt werden, kann das sehr schnell sehr teuer werden. ☞

Christian Hunziker, Berlin