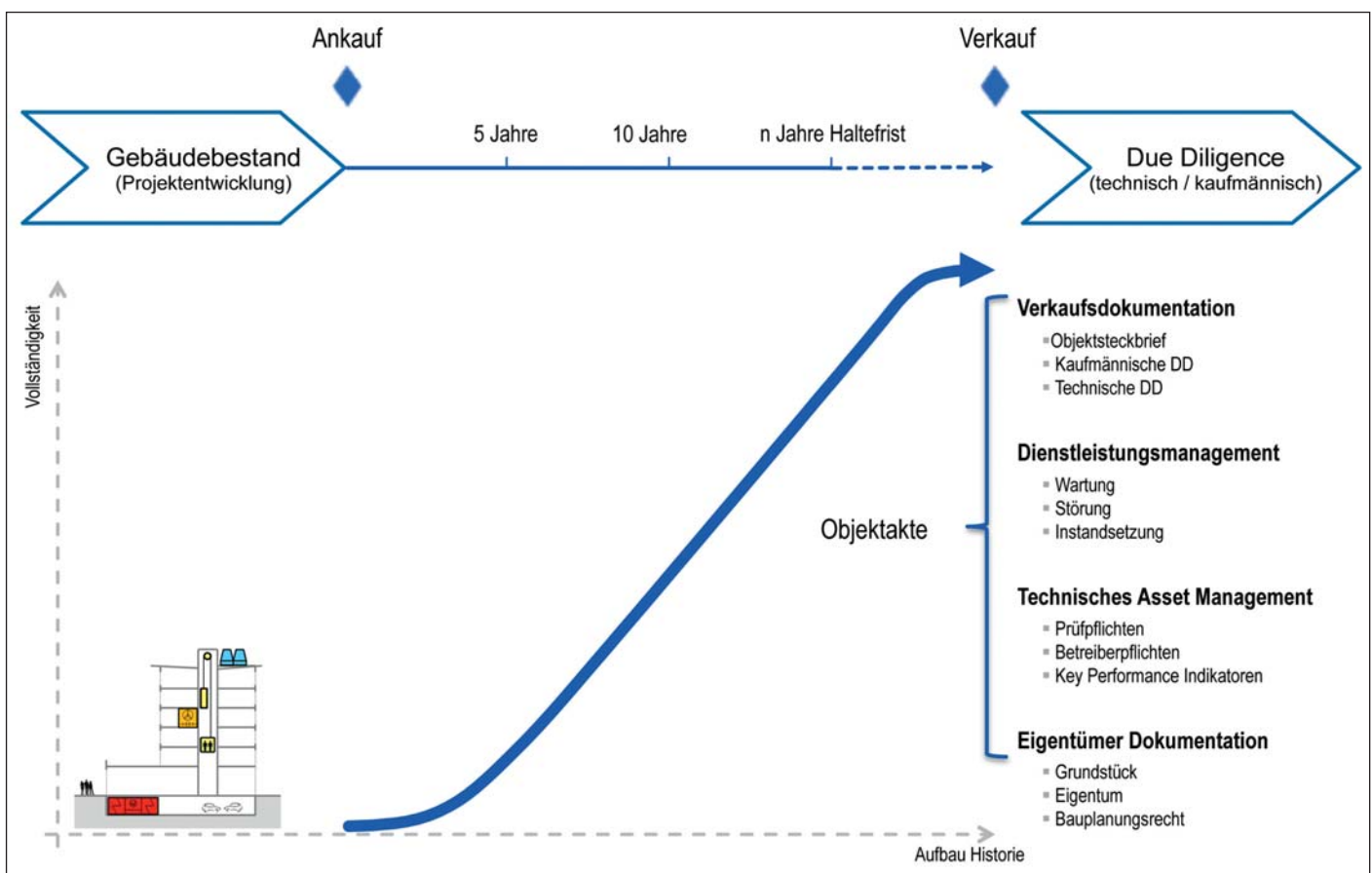


Modernes Dokumentations-Tool für die Gebäudetechnik

Uwe Forgber

Daten zur technischen Gebäudeausrüstung sollten über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie vollständig erfasst und nachvollziehbar dokumentiert werden. In der Praxis sind die Datensätze jedoch häufig unvollständig. Auch werfen unterschiedliche Strukturierungsansätze bei Planern, Immobilienbetreibern, Property Managern und technischen Dienstleistern Fragen auf. Abhilfe verspricht ein neues, IT-gestütztes Dokumentations-Tool.



Objektdokumentation im Immobilien-Lebenszyklus

Wurden alle Prüfungen vorschriftsmäßig erledigt und Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt? Ist die gesamte Gebäudetechnik in einem einwandfreien Zustand? Wie steht es um die Funktionsfähigkeit, die Betriebssicherheit oder die Prüffristen von Aufzügen, Brandschutz- oder Klimaanlage?

Nicht immer liefert die Dokumentation aus Bauplanung, Inbetriebnahme, Wartung und Instandhaltung konkrete Antworten auf diese Fragen – insbesondere bei älteren Gebäuden, bei de-

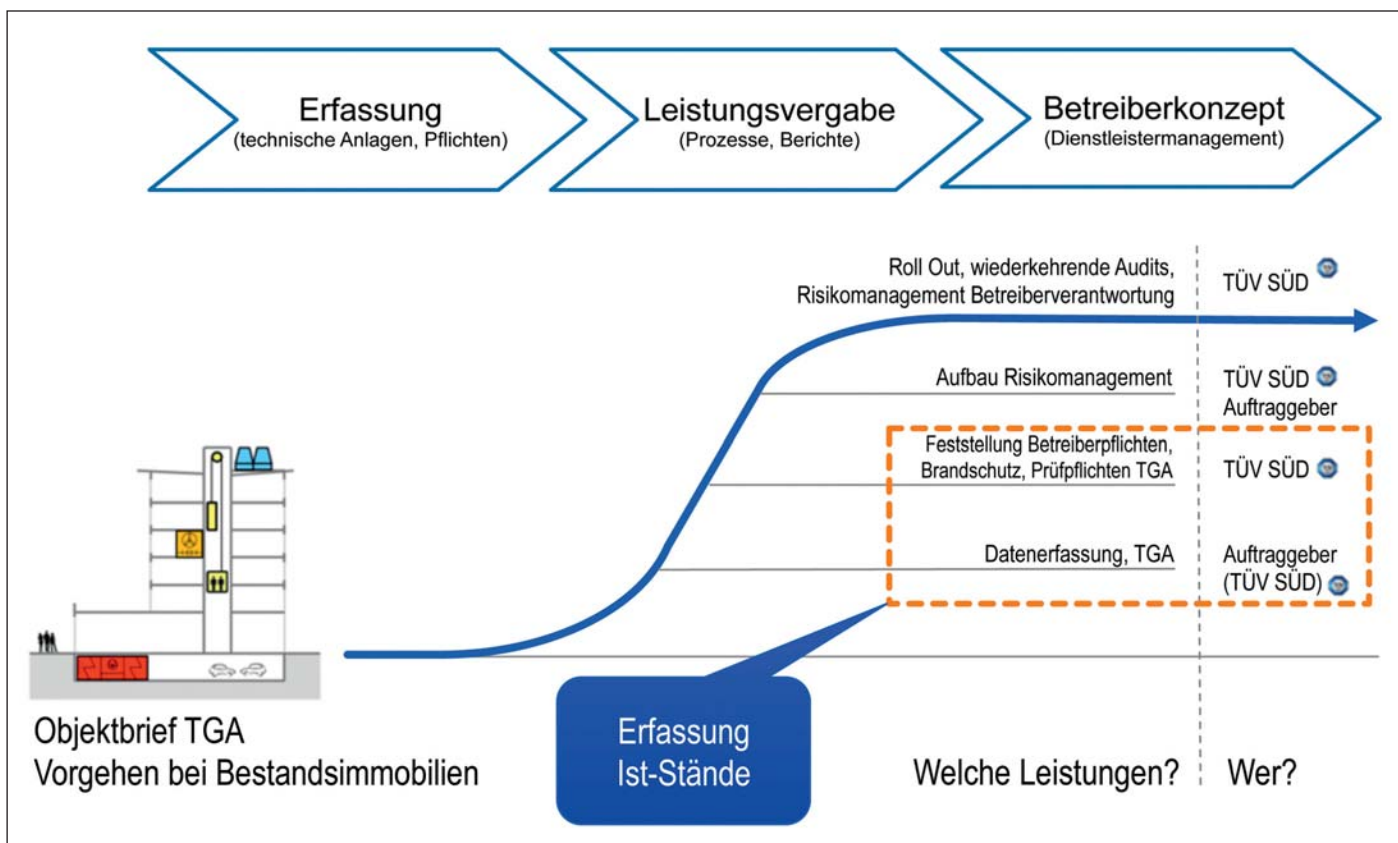
nen die technische Ausrüstung schon mehrfach wesentlich geändert wurde.

Doch die Fragen kommen in der Praxis immer wieder auf die Tagesordnung: beispielsweise wenn Anlagen modernisiert oder neu geplant, Haftungsfragen geklärt oder Immobilien verkauft werden. Die konkreten Objektdaten zur TGA müssen dann nachträglich erhoben bzw. neu strukturiert und abgestimmt werden. Dabei entstehen teils erhebliche Aufwände und Folgekosten sowie nicht zu unterschätzende Haftungsrisiken. Hier sind alle Marktteilnehmer gefragt, Lösungen zu finden.

Bereits Fachingenieure für Heizungs- und Klimatechnik oder Elektro- und Gebäudetechnik stehen in der Pflicht, wenn es um einheitliche Erfassungsstrukturen und die vollständige, übersichtliche Dokumentation geht.

Der Autor

Dr. Uwe Forgber, Division Real Estate & Infrastructure, TÜV SÜD Industrie Service, München



Fokus TGA: additiver Aufbau von Mehr Wert...

Schon bei der Anlagenplanung legen sie als professionelle Schnittstellen-Manager das Fundament für die Datenstruktur, die später der Objekterfassung und Bewirtschaftung dient.

Pilotprojekt Montgelas Park

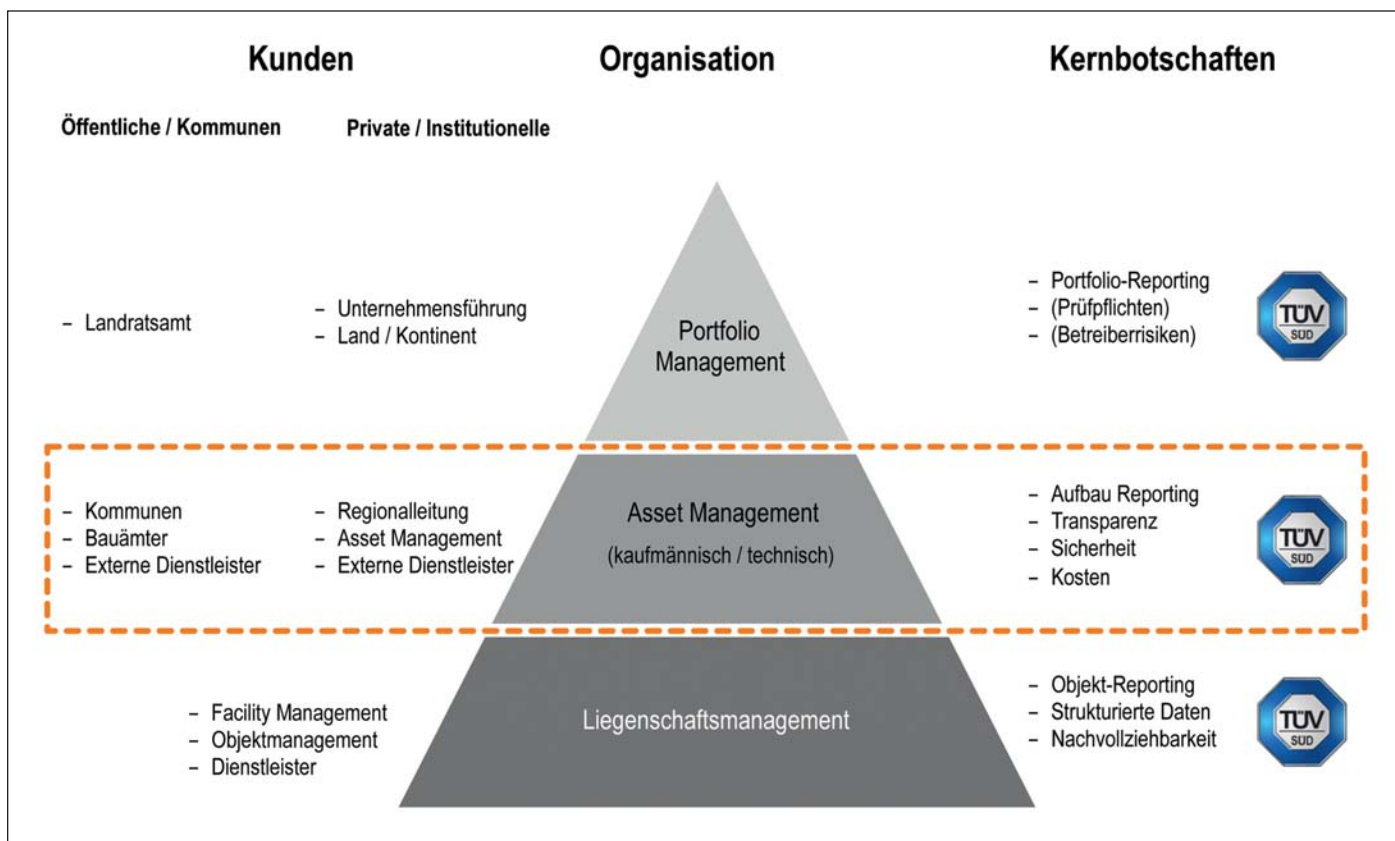
Vermeintlich kommen hierfür IT-gestützte Liegenschaftsmanagement-Systeme und CAFM-Systeme (Computer-Aided Facility Management) zum Einsatz, so dass Daten auch digital eingelesen, übermittelt und ausgewertet werden können. Dabei gilt es, eine einheitliche, praktikable Lösung zu finden, die den Informationsfluss zwischen allen Gewerken und dem Gebäudebetreiber erleichtert, alle relevanten Daten vollständig erfasst und nachvollziehbar dokumentiert. Wie das gelingt, zeigt das Pilotprojekt Montgelas Park in München. Es bildete die Basis zur Entwicklung des webbasierten Dokumentationssystems, das TÜV SÜD Industrie Service erstmals auf der Immobilienmesse Expo Real 2013 vorgestellt hat.

Der Projektentwickler Frankonia Eurobau AG, Nettetal, errichtete in dem Münchener Premium-Quartier zwischen Montgelasstraße, Töringstraße und Händelstraße hochwertige Immobilien mit Wohnungen und Büroflächen. Das Projekt Montgelas Park umfasst einen Neubau mit rund 5.600 m² Wohn- und 6.800 m² Büroflächen. Ein weiterer Neubau entlang der Montgelasstraße bietet weitere 8.000 m² Bürofläche. Hinzu kommt ein modernisiertes Bestandsgebäude mit etwa 1.500 m² Bürofläche. Von November 2012 bis Februar 2013 haben TÜV SÜD-Experten die gesamte TGA aller Gebäude IT-gestützt erfasst (ca. 22.000 m² Bruttogeschossfläche). In einer webbasierten Datenbank wurde beispielsweise dokumentiert, welche prüfpflichtige und nicht prüfpflichtige Anlagentechnik in den einzelnen Stockwerken und Räumen installiert ist.

Unterstützt hat dabei der Projektpartner und Facility Management-Dienstleister Gegenbauer Holding SE & Co. KG, Berlin, der Rückmeldung gegeben hat zur Dokumentationstiefe bei den technischen Anlagen sowie zum Strukturierungsansatz. Um den Objektbrief nach den Anforderungen aller Beteiligten zu entwickeln und praxistgerecht zu gestalten, lief das gesamte Projekt in enger Zusammenarbeit mit dem Branchenverband CAFM RING. Dieser leitet unter dem Namen CAFM-Connect eine Initiative mit dem Ziel, eine Datenschnittstelle zu entwickeln und im Markt zu verbreiten, die hardware- und herstellerunabhängig implementiert werden kann.

Erweiterter Strukturierungsansatz: Der TÜV SÜD Objektbrief TGA

Die Systematik zur Erfassung der technischen Anlagen und Baugruppen sowie ihre Katalogisierung und eindeutige Kennzeichnung basiert auf bestehenden Strukturierungsansätzen. Dazu zählen z. B. die DIN 276 „Kostenermittlung im Hochbau“ oder VDMA-Leitlinien. Darüber hinaus wurden zusätzliche Kriterien und Vorgaben entwickelt, um die Datenqualität weiter zu erhöhen. Denn diese beeinflusst entscheidend das Risikomanagement und die Betriebstauglichkeit von Gebäuden. So bilden valide Anlagendaten nicht nur die Basis für eine gezielte und effektive Dienstleistersteuerung – zur Kostenkontrolle und zum Werterhalt der technischen Anlagen. Sie werden auch herangezogen, um die Konformität mit den gesetzlichen Anforderungen (beispielsweise der Betriebssicherheitsverordnung) zu überprüfen. Darüber hinaus zahlt sich die systematische und nachvollziehbare Dokumentation aus, wenn es zur Ausschreibung von technischem Gebäudemanagement und von Wartungsverträgen kommt oder wenn im Verkaufsfall eine technische Due Diligence



Positionierung Systemdienstleistungen Real Estate

Professionelle TGA-Dokumentation:**Vorteile auf einen Blick**

Transparenz: Alle Anlagendaten werden sinnvoll strukturiert und vollständig erfasst.

Rechtssicherheit: Die Dokumentation bleibt aktuell und entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Zeiteffizienz: Die Ausschreibung des technischen Gebäudemanagements oder von Wartungsverträgen wird erleichtert.

Kostensparnis: Für den Fall einer technischen Due Diligence liegen die relevanten Daten bereits vor. Im Verkaufsfall lässt sich so die Betriebstauglichkeit der Anlagen einfach nachweisen.

zur Wertermittlung der Immobilie benötigt wird. Voraussetzung dafür: Die Daten zur TGA sind jederzeit aktuell, vollständig und standardisiert strukturiert.

Transparenz für alle Beteiligten durch modernes CAFM-System

Der intensive Informationsaustausch und die enge Zusammenarbeit zwischen TÜV SÜD, Frankonia Eurobau, Gegenbauer Facility Management und dem CAFM-Ring hat dazu geführt, dass die Datenerfassung und -strukturierung sowohl der Dokumentationspflicht und dem Risikomanagement der Eigentümer genügt als auch den Anforderungen der technischen Dienst-

leister. In einem abschließenden Audit prüften und bestätigten die TÜV SÜD-Experten, dass die Dokumentation der gesamten TGA nach den Vorgaben des Objektbriefs vollständig und korrekt ist. Der webbasierte Ansatz bringt dabei weitere Vorteile: Die Anlagendaten sind nun über standardisierte Datenschnittstellen (GAEB und CAFM-Connect) ein- und auslesbar und somit kompatibel zu marktüblichen AVA- und CAFM-Systemen. Der nun erstellte Anlagenkatalog des TÜV SÜD Objektbriefs TGA wird dem Markt im Rahmen von CAFM-Connect als offene Schnittstelle kostenfrei zur Verfügung gestellt. Hersteller von CAFM-Systemen und Datenerfassungstools sowie Immobilienbetreiber können diesen einfach in ihre Systeme und Anwendungen integrieren.

Fazit

Durch den TÜV SÜD Objektbrief TGA sind effiziente Lösungen möglich, die gleichzeitig die Risiken bei der Betreiberhaftung minimieren, die hohe Verfügbarkeit und Qualität im Gebäudebetrieb sichern und den Wert der Immobilie erhalten. Auch das Management von Dienstleistern und die Kostensteuerung im Gebäudebetrieb werden erheblich vereinfacht, Neuplanungen von Anlagen und Modernisierungen können reibungslos abgewickelt werden. So profitieren Frankonia Eurobau und Gegenbauer Facility Management künftig von einem transparenten Informationsaustausch und jederzeit abrufbaren, aktuellen Daten. Und der Facility Management-Dienstleister kann während des gesamten Bewirtschaftungszyklus die erforderliche hohe Datenqualität liefern. Denn wer die TGA-Daten stets aktuell verfügbar hat, spart im Bedarfsfall erheblich Zeit und Ressourcen und damit Kosten ein.