



„ERFAHRUNGS-  
GEMÄSS BRAUCHT  
ES DREI JAHRE,  
BIS EIN GEBÄUDE  
HALBWEGS  
EINREGULIERT  
IST.“

Margot Grim,  
e7 Energie Markt Analyse

täten? Das Ganze muss operationalisiert werden. Bestellqualität nennt sich das, und sie soll auch schon für die Betriebsführung festgelegt werden. Es muss vorher schon klar sein, was zu geschehen hat, wenn zum Beispiel Störungen auftreten, wie und wie schnell reagiert werden soll etc. Die begleitende Beratung für diesen Prozess nagelt aber auch die Hausplaner fest. Das Wissen des Haustechnikplaners wird strukturiert aufbereitet, damit seine Planung unmissverständlich für alle künftigen Vertragspartner ist. Dies geschieht zum Beispiel, indem er gezwungen wird, in vorgegebenen Formatvorlagen zu arbeiten.

### Monitoring und Optimierung

Drei Phasen brauche es insgesamt, glaubt Grim, damit Planung und Betrieb endlich Hand in Hand gehen. Zu der in Ansätzen beschriebenen gut aufbereiteten Planung komme zweitens ein brauchbares Monitoring während der Inbetriebnahmephase und drittens eine konsequente Betriebsoptimierung. Für Punkt zwei wurde ein spezielles Tool entwickelt, das Funktionen in der Inbetriebnahmephase überprüfbar macht, die laut Grim bislang nicht überprüfbar waren. Dafür werden eigene „Referenzräume“ definiert, damit Herr Errichter und Herr Facility Manager gemeinsam in dem Tool arbeiten und kontrollieren können, ob alle Gewerke optimiert laufen oder nicht.

So geht es dann in den echten Betrieb. Erfahrungsgemäß brauchen die Branchenkollegen des Herrn Facility Managers etwa drei Jahre, ehe ihr Gebäude halbwegs einreguliert ist und sie die „Tücken des Objekts“ kennen. Beim energie navigator, wie die Software von e7 heißt, wird die Haustechnik auf ihre einzelnen Komponenten „zerlegt“, um Fehlstellen lokalisieren zu können. Mit diesen Daten marschiert e7 dann vor der Abnahme zum Herrn Errichter, den sie auf allfällige Mängel hinweisen, und nach der Abnahme wird mit dem Facility Manager in puncto Optimierung der Betriebsabläufe zusammengearbeitet. Fragen der Gewährleistung werden offen ausdiskutiert. Auch für jenen Herrn, der am Anfang der gesamten Kette steht, nämlich den Investor, ist dieser Zugang interessant, weil in der Gewährleistungsfrist schneller Mängel gefunden – und behoben – werden können. Eine „krampfhaftes Fehlersuche“, etwa indem der Herr Investor Personen bezahlt, Mängel im Gebäude zu finden, bleibt aus. ■

## GUT GEPLANT, SCHLECHT BETRIEBEN

Die Inbetriebnahme ist jener Abschnitt bei der Gebäudeentwicklung, wo oft aus einer energieeffizient geplanten bzw. gebauten Immobilie ein ineffizient betriebenes Gebäude wird. Ein neuer Prozess soll das vermeiden.

Gemeinhin denkt man: Ein Herr Bauherr beauftragt ein Gebäude, der Herr Planer entwirft es, ein Herr Errichter baut es und schließlich betreibt es der Herr Facility Management. Und schon steht am Ende ein energieeffizientes Gebäude mit niedrigen Energiekosten da. Im besten Fall ist das Herr übrigens durch Frau zu ersetzen, in der Bau- und Immobilienwirtschaft ist das allerdings nach wie vor sehr selten der Fall. Und überhaupt sieht die Realität ganz anders aus. Überall zwischen den vielen Schnittstellen vom Bauherrn über Planung bis zum Betrieb gehen wichtige Informationen verloren oder sie sind so aufbereitet, dass der darauffolgende Vertragspartner seine eigenen Interpretationen daraus entwickeln muss/kann. Die Ursprungsidee des Herrn Planer – warum welche Anlagen wie zu laufen haben – gelangt meist nicht bis zum Herrn Facility Management im Betrieb. Die TU Braunschweig hat einen Prozess entwickelt,

der verhindern soll, dass die meist intelligente Intention der Planung einfach so mir nichts, dir nichts auf der Strecke bleibt und am Ende, in der Nutzungsphase, davon gar nichts mehr zu merken ist. Das Beratungsunternehmen e7 Energie Markt Analyse bringt den Prozess nun nach Österreich. „Dabei ist die Inbetriebnahme eine Schlüsselstelle. Wir haben den Prozess durchleuchtet, wann wer was machen muss, damit ein gut geplantes Gebäude optimal und effizient funktioniert“, kündigt Margot Grim, Gesellschafterin von e7, an und verweist auf konkrete Projekte, bei denen dieser Prozess bereits angewandt wird.

### Festnageln statt Wischiwaschi

Und das geht so (zur allgemeinen Verständlichkeit ein wenig vereinfacht ausgedrückt): Der Bauherr muss gefragt werden, was er denn eigentlich haben will. Wie effizient soll das Gebäude sein? Wie gut, welche Quali-