

Thema: Koordinierung von technischen Gewerken

Referent: Dr. Gerd Huber / Niels Schwarzer

Die Komplexität von Baumaßnahmen im Bereich der Technik steigt zunehmend an. Bei Baumaßnahmen mit größeren Gesamtbaukosten ist zunehmend zu beobachten, dass die beim Abschluss von HOAI-Verträgen vom Objektplaner geschuldete Leistung der Koordinierung aller Gewerke äußerst unzureichend geleistet wird. Das gilt für die Integration der Technik in den Baukörper wie auch für Abstimmungen über komplexe Funktionalitäten der einzelnen Technikgewerke untereinander.

Fragen:

1. Haben Sie in Ihrem Verantwortungsbereich ebenfalls diese Probleme beobachtet?

Ja Nein

2. Wird von anderen Verwaltungen zur Vermeidung von Problemen in der Betriebsphase von hochtechnisierten Gebäuden eine zusätzliche Leistung Gesamtkoordination Technik innerhalb der Planung beauftragt?

Ja Nein

Falls ja, wie erfolgt die Honorierung und welche konkreten Leistungen werden gefordert?

Zu 1: Insgesamt wurden 6 Antworten eingereicht; in 5 Fällen wurde festgestellt, dass die Koordinierung von den Objektplanern äußerst unzureichend geleistet wird, eine Verwaltung hat keine Probleme bzw. macht keine Angaben.

Zu 2: Eine zusätzliche Leistung wird nur von einer Verwaltung, trotz der bestätigten Probleme, separat beauftragt. Vielmehr wird versucht, vermutlich aus Kostengründen, das Problem mit eigenem technischem Personal im Rahmen der Projektsteuerung zu kompensieren bzw. verlagert die Verantwortung gemäß HOAI auf den Architekten bzw. Objektleiter. Aufgrund der Komplexität bei technischen Anlagensystemen sind diese i.d.R. dazu jedoch fachlich nicht in der Lage.
Grundsätzlich vorstellbar wäre eine Beauftragung auf Basis der VDI 6039 „Inbetriebnahme-management für Gebäude“ als zusätzliche Leistung der HOAI. Auf Grundlage einer nachvollziehbaren Aufwandskalkulation (Zeitaufwand plus Nebenkosten) über die gesamte Zeit der Baumaßnahme (Planung, Bauausführung, Inbetriebnahme und Probetrieb / Einregulierung) könnte eine Aufteilung der beauftragten Leistungen des Inbetriebnahme-

managements analog zu den HOAI- Leistungsphasen 1 bis 9 und eine dem Planungs-/ Baufortschritt entsprechende Honorierung erfolgen.

In der Diskussion wurde darauf hingewiesen, dass man alternativ die Planer für Gebäude-automatisation mehr in die Pflicht nehmen sollte. Bei diesen gehört ein hoher Koordinierungsaufwand für alle technischen Gewerke zum originären Leistungsbild.

Positive Erfahrungen wurden auch mit der Beauftragung und Implementierung eines Monitorings nach der Inbetriebnahme gemacht. Das Monitoring zeigt viel auf (Mängel, Nichterreicherung von Parametern und Fehlfunktionen) und trägt darüber hinaus wesentlich zu einer energetisch und funktional optimierten Betriebsführung der technischen Anlagen einschließlich der Umsetzung des Betriebsführungskonzeptes bei.