

Sanierung mit System

Externes Projektmanagement: Wie man Bauvorhaben richtig plant, exakt koordiniert und reibungslos durchführt.



Die Eigentümergemeinschaft hat eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme zur Instandsetzung der Trinkwasserinstallationen in ihrer Liegenschaft beschlossen. Nun soll aus dem Vorhaben ein Bauvorhaben werden. Damit steht also ein umfangreiches Projekt auf der Tagesordnung für die nächste Eigentümerversammlung – mit vielen Fragen, die in diesem Zusammenhang beantwortet werden müssen: Was genau muss gemacht werden? Wie viel wird das kosten? Wie lange wird es dauern? Womit fängt man an? Was bedeutet es für die Bewohner? Wer soll das Gesamtprojekt steuern, wer die Baumaßnahmen ausführen?

Die Hausverwaltung selbst kann all diese Fragen nur schwerlich beantworten. Dafür gibt es Spezialisten. Ein adäquates Planungs- und Projektmanagementbüro kann helfen. Wie, das soll das folgende Beispiel anschaulich machen:

Das Projekt: In einer bewohnten Immobilie, Baujahr 1965, mit angenommen 30 Wohneinheiten sollen die Trinkwasser-,

Abwasser- und Heizungsleitungen im Kellergeschoss und in den Installationsschächten zur Versorgung der einzelnen Wohnungen erneuert werden. Auch die Leitungen im Sondereigentum sollen wegen eventueller gesundheitlicher Risiken durch mangelhafte Trinkwasserqualität mit einbezogen werden. Zu berücksichtigen sind bei der Planung eines solchen Projekts zwangsläufig auch Brandschutzvorschriften, Regelungen für Sanitärinstallationen und Vorgaben des Gesundheitsamtes sowie zur Gefährdungsanalyse.

Die Klärung der Kostenfrage

Ein hinzugezogenes Planungsbüro wird dafür ein nach Gewerken getrenntes Leistungsverzeichnis erstellen und die Angebote der einzelnen Bieter auf fachliche und sachliche Richtigkeit prüfen. Nach den Vergabeverhandlungen wird es zur Entscheidungsfindung einen Preisspiegel präsentieren und zusammen mit der Verwaltung einen VOB-Bauvertrag verfassen, der auf die Gegebenheiten der anstehenden Maßnahmen zugeschnitten ist.

Zeitplan und Ablauf der Maßnahmen

Für die Sanierungsmaßnahme wird ein Zeitplan erstellt, dem für jede Wohnung zu entnehmen ist, in welchem Zeitraum welche Arbeiten stattfinden. Über Änderungen am Ablauf werden Eigentümer und Wohnungsnutzer umfassend informiert. Unter der Prämisse, dass die Wohnungen für die Dauer der Arbeiten bewohnbar bleiben müssen, werden die anstehenden Baumaß-

nahmen geplant und ausgeführt – in engem Kontakt mit den jeweiligen Fachbauleitern und Geschäftsführern der beauftragten Unternehmen und im Bestreben, stets die sinnvollste Lösung und Umsetzung zu finden. Sollte es zu unvorhergesehenen Verzögerungen kommen, sollte das beauftragte Planungsbüro Sorge dafür tragen, die Zeit wieder aufzuholen.

Rechnungsprüfung und -freigabe

Im Laufe der Baumaßnahmen gilt ein vorher mit den Auftraggebern abgestimmter Zahlungsplan. Aufgabe des Projektmanagements ist es, stetig zu prüfen, ob der Zahlungsstatus dem jeweiligen Leistungsstand entspricht. Sind die Maßnahmen abgeschlossen, erhalten alle Eigentümer die Schlussrechnung inklusive eines bereits geprüften Aufmaßes aller Leistungen. Auch Zusatzpositionen wie etwa Stundenlohnarbeiten sind nachvollziehbar dargestellt, da entsprechende Rapporte im Rahmen der regelmäßigen Baubesprechungen vor Ort bereits vorgelegt und geprüft wurden.

Dokumentation eventueller Schäden

Vor Beginn der Arbeiten sollte eine Bestandsdokumentation erstellt werden, aus der hervorgeht, ob eventuelle Beschädigungen bereits vor Beginn der Arbeiten vorlagen. Bei neu entstandenen Schäden wird sich ein beauftragtes Planungsbüro im Rahmen der Mängelüberwachung auch darum kümmern, dass die involvierten Unternehmen etwaige Mängel fristgerecht beheben.

DIE AUTORIN



MARINA SCHÄFER
Die Diplom-Ingenieurin ist im Projektmanagement der Pronoxa GmbH tätig.
www.pronoxa.de



definiert, mit Fristen belegt und den Verantwortlichen zugeordnet. So bleibt der Baufortschritt während des gesamten Verlaufs der Arbeiten transparent.

Nach Fertigstellung der definierten Bauabschnitte werden die eingereichten Handwerkerrechnungen vom Projektmanagement geprüft und nach Freigabe zur Zahlung an die Hausverwaltung übersandt. Sind alle Arbeiten abgeschlossen, begleitet das Team des Projektmanagements die Abnahme bis zu letzter Unterschrift. Im Falle der hier beispielhaft ausgeführten Sanierung der Trinkwasseranlage kann die Eigentümergemeinschaft nach Behebung etwaiger letzter Mängel für die nächsten 40 Jahre auf zuverlässige Wasserver- und -entsorgung setzen.

Hinweis für Betreiber

Die Eigentümergemeinschaft ist als Betreiberin der Trinkwasseranlage für den ordnungsgemäßen und gesundheitlich unbedenklichen Betrieb der Trinkwasseranlage verantwortlich. Sie muss auch Sorge dafür tragen, dass entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um eine notwendige Instandhaltung bzw. Sanierung zu ermöglichen. Bei Verletzung dieser Sorgfaltspflicht können Haftungsrisiken der Gemeinschaft gegenüber einzelnen betroffenen und geschädigten Eigentümern entstehen – was laut Trinkwasserverordnung seit 2011 strafrechtliche Folgen haben kann, z. B. bei einer Infektion durch Legionellen.

Operation am offenen Herzen

Der Vergleich ist etwas drastisch. Dennoch ist die Sanierung von Trinkwasserleitungen in Wohngebäuden ein sensibles Thema. Bad, WC und Küche gehören zur Privatsphäre der Wohnungsnutzer, die sie nur ungern Fremden als Bau- bzw. Arbeitsstelle überlassen. Zudem dienen diese Räume der Wasserver- und -entsorgung – mit entsprechend intensiver Nutzung. Schon deshalb werden Bewohner am dringlichsten daran interessiert sein, wie lange die Arbeiten dauern werden. Um einen Sanierungszeitraum möglichst kurz zu gestalten, ist eine umfassende Ermittlung der Grundlagen erforderlich, die alle Gegebenheiten des Gebäudes erfasst, planerisch berücksichtigt und in die neue Ausführungsplanung umsetzt.

Zu dieser Grundlagenermittlung müssen sämtliche Bäder, WCs und Küchen begangen werden, um alle relevanten Informationen über Versorgungsschächte, die geöffnet werden müssen, und die Ausstattung der Räume zu dokumentieren. Auf Basis dieser Dokumentation können die Ausschreibung der damit festgelegten erforderlichen Maßnahmen und die Montageplanung erfolgen.

Vor Baubeginn wird ein detaillierter Terminplan erstellt, in dem auch alle Tätigkeiten der beteiligten Gewerke des Sanitär- und Trockenbaus zeitlich koordiniert werden. Dieser Ablaufplan wird mit den Eigentümern und Bewohnern abgestimmt.

Was gutes Projektmanagement auszeichnet ist, dass es während der gesamten Bauzeit den Immobilieneigentümern, der Hausverwaltung und den Handwerkern vor Ort steuernd und leitend zur Verfügung steht und für eine fristgerechte, qualitätsorientierte Ausführung sorgt. Bauzeitverzögerungen, Restleistungen und Mängel werden sorgfältig aufgenommen und im wöchentlichen Jour fixe mit Handwerkern, Hausverwaltung und ggf. dem Bauausschuss, den meist der Verwaltungsbeirat bildet, besprochen. Eventuell daraus entstehende Pflichten werden

Um **Sanierungen effizient** zu gestalten, ist die **umfassende Ermittlung** aller Gegebenheiten im **Vorfeld** unerlässlich.