

Die Shutdown- und Restart-Manager für Immobilien

Was tun, wenn Flächen vorübergehend stillgelegt werden müssen? Und was gilt es bei Wiederbetrieb zu beachten?

Die Corona-Pandemie hat immense Auswirkungen für die deutsche Wirtschaft. Ein Nebeneffekt der Kontaktsperre und Ausgangsbeschränkungen sind leere, ungenutzte Immobilien. Die Betriebskosten für Bürogebäude, Produktionsanlagen, Gastronomie- und Ladenflächen laufen dennoch weiter. Das auf Bau und Immobilien spezialisierte Planungs- und Beratungsunternehmen Drees & Sommer mit Hauptsitz in Stuttgart berät öffentliche und private Unternehmen beim temporären Shutdown und auch bei der Wiederinbetriebnahme – mit Checklisten rund um die Themen Reinigung und Hygiene, Betrieb und Facility Management, Sicherheit und Brandschutz, Gebäude- und Anlagentechnik sowie Arbeitsplätzen.

Stuttgart, 15.04.2020. Wenn Unternehmen ihre Mitarbeitenden ins Homeoffice schicken und Händler ihre Geschäfte schließen müssen, stehen Flächen oder gar ganze Gebäude leer. Die Kosten für den Betrieb der Immobilien laufen aber größtenteils trotzdem weiter. Das kann für Immobiliennutzer in der gegenwärtigen Phase eine zusätzliche Belastung sein. Licht aus, Tür zu, Kosten runter – das funktioniert in den meisten Fällen nicht.

Checklisten geben erste Orientierung

Welche Maßnahmen für den temporären Shutdown und auch die Wiederinbetriebnahme von Produktionsanlagen, Hotels, Unternehmensimmobilien sowie Büro-, Laden- und Gastronomieflächen entscheidend sind, hat das Immobilienberatungsunternehmen Drees & Sommer jetzt festgehalten und veröffentlicht. Enthalten sind darin unter anderem Checklisten mit Tipps rund um die Themen Organisation, Prozesse, Kommunikation, Reinigung und Hygiene, Betrieb und Facility Management, Sicherheit und Brandschutz, Gebäude- und Anlagentechnik sowie Arbeitsplätze.

„Nicht nur die Schließung beziehungsweise Stilllegung der Fläche oder des Gebäudes muss präzise geplant und durchgeführt werden, sondern die komplette damit zusammenhängende Infrastruktur muss strukturiert herunter- und danach wieder hochgefahren werden“, sagt Thomas Häusser, Partner der Drees & Sommer SE.

Betreiberverantwortung gewährleisten

Vielfach, so Häuser, seien sich die Flächennutzer beziehungsweise deren Manager über den Umfang ihrer Betreiberverantwortung in den verschiedenen Betriebsbereichen nicht bewusst. Wichtige To Dos in Bezug auf das Leerstandsmanagement würden vergessen und dadurch unnötige Kosten oder auch ungewollte Betriebsrisiken verursacht. Viele Inspektionen und Wartungen, beispielweise von raumlufttechnischen Anlagen, Brandschutztechnik, Aufzügen oder Notbeleuchtungen dürften nur bedingt terminlich verschoben und zudem nur von Fachpersonal mit Sachkundenachweis durchgeführt werden.

Rechtzeitig Termine machen

„In raumlufttechnischen Anlagen und im Trinkwassernetz ist stehendes Wasser das mit Abstand größte Risiko. Vor allem gilt es zu vermeiden, dass sich Keime und Bakterien bilden und vermehren, bis hin zu den gefürchteten Legionellen“, warnt Häussers Teamkollege Bernd Fisel, Associate Partner der Drees & Sommer SE. Auch für die Zeit nach den Corona-Einschränkungen müssten Strategien her. „Trinkwasseranlagen, Lüftungsanlagen und Klimaanlage mit Luftbefeuchtern sollten grundsätzlich komplett überprüft werden. Wichtig ist es auch, sich rechtzeitig mit den externen Dienstleistern auszutauschen, damit sie bei Start des Betriebs auch verfügbar sind. Denn absehbar ist bereits jetzt deren künftige Überlastung.“

Schäden bei den Anlagen vermeiden

Wenn ein Wiederanlauf der Anlagen erfolgt, muss das überwacht werden, um Schäden und Lastspitzen zu vermeiden. „Letztendlich muss es auch Vorkehrungen für ein schnelles und flexibles Reaktivieren der betroffenen Immobilien unter Einhaltung von gesetzlichen Auflagen geben“, sagt Fisel. Das gelte insbesondere für Anlagen mit besonderen Hygieneanforderungen wie Trinkwasser- und Lüftungsanlagen, offenen Kühltürmen oder Anlagen von denen eine besondere Gefährdung für Gebäudenutzer, Umwelt oder Dritte ausgeht. „Es empfiehlt es sich eine vollumfassende Überprüfung der Anlage vorzunehmen, um Gefährdungen auszuschließen. Es sei denn die Anlage wurde auch während der Stillstandszeit von Fachpersonal inspiziert und gewartet“.

Shutdown- und Re-Start-Manager beraten ihre Kunden derzeit online

Kurzum: Die Wiedereröffnung und Inbetriebnahme sollten rechtzeitig geplant sein, um die Infrastruktur des Gebäudes wiederherzustellen bzw. hochzufahren. Für all diese wichtigen Schritte bei der temporären Schließung bietet Drees & Sommer neben den Checklisten Online-Beratungsgespräche an. Aktuell unterstützt Drees & Sommer einige Kunden aus der Industrie- sowie Versicherungsbranche beim Herunterfahren einzelner, derzeit nicht genutzter Gebäude, bei Verhandlungen mit FM-Bestandsdienstleistern und dem Aufsetzen eines Interimsmanagements sowie bei der befristeten Stilllegung von Bauprojekten.

Mehr Infos: https://www.dreso.com/fileadmin/Aktuelles/dt_Shutdown_Gebaeudesicherheit.pdf

Beispiele, was bei Immobilien zu beachten ist:

Zyklus	Tätigkeiten (Auszug)
 bei Stillsetzung	Schließen sämtlicher Brandschutztüren (z. B. blockierte Brandschutztüren) Vollständige Entleerung und Reinigung von Luftbefeuchtern in RLt-Anlagen (abhängig von der Bauart) Vollständige Entleerung und Reinigung von Kühltürmen (abhängig von der Bauart)
 z.B. täglich	Regelmäßige Inspektion der Feuerlöschanlage (neben der regelmäßigen Wartung)
 alle 3 Tage	Spülung der Trinkwasserleitungen gemäß VDI 6023
 z.B. wöchentlich (in Abhängigkeit der Geräteausstattung)	Regelmäßige Inspektion der Sicherheitsbeleuchtung (neben der regelmäßigen Wartung) Regelmäßige Inspektion der Aufzugsanlagen (neben der regelmäßigen Wartung)
 mindestens wöchentlich	Regelmäßige Kontrollgänge zur Zustandfeststellung (frühzeitige Identifikation von Undichtigkeiten, Schäden etc.)
 mindestens monatlich	Regelmäßige Funktionskontrollen der Abwasserhebeanlagen (Prävention Wasserschäden)
 z.B. jährlich bzw. vierteljährlich	Wartung/Inspektion der Brandmeldeanlage

Quelle: Drees & Sommer

* * *

Drees & Sommer: Innovativer Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben.

Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet Drees & Sommer private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Durch zukunftsweisende Beratung bietet das Unternehmen Lösungen an für erfolgreiche Gebäude, renditestarke Portfolios, leistungsfähige Infrastruktur und lebenswerte Städte. In interdisziplinären Teams unterstützen die 3.700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 43 Standorten Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. Alle Leistungen erbringt das partnerngeführte Unternehmen unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“. Mehr unter www.dreso.com.