

DIGITAL UND ZIELORIENTIERT

Im Zeitalter fortschreitender Digitalisierung sollte man davon ausgehen, dass sich Fehler leichter erkennen und schneller beseitigen lassen, besonders unter Verwendung spezieller Lösungen für das Mängelmanagement. Als Ausgangspunkt dient nach wie vor das Erfassen und Verorten vorhandener Schwächen, die man zunächst rechtssicher dokumentieren muss. Doch was hat ein digitales und effizientes Mängelmanagement noch zu leisten, und welche Möglichkeiten gibt es, komplexe Bauprojekte schneller und transparenter abzuwickeln? *Von Claus Mink*

Monatlicher Statusüberblick im Mängelmanagement-system.

Mangelhafte Abnahmen bergen Risiken für das Gewährleistungsmanagement an sich, vor allem dann, wenn bei der Endabnahme handfeste Mängel in der Bauleistung nicht erkannt werden. Das mag vor dem Hintergrund zahlreicher Projekte, die es zu managen gilt, auf den entstehenden Zeitmangel oder monetäre Kapazitätsgrenzen zurückgehen. Aber auch Fristen bei Mitobjekten verschärfen die Situation:

schließlich wollen die Mieter pünktlich einziehen und die Bauherren so schnell wie möglich Miete einnehmen. Kaum ein Vermieter würde daher seinem Mieter einen zeitigen Einzug verwehren. Wegen dieser gängigen Gemengelage führen unzureichende Abnahmen am Ende des Tages vor allem dazu, dass das finanzielle Risiko des Bauherrn steigt. Im Rahmen des Gewährleistungsmanagements lassen sich nämlich nicht alle Mängel auf-

grund der „Umkehr der Beweislast“ abschließend geltend machen.

Das führt nicht selten zu handfesten rechtlichen Auseinandersetzungen und damit zu erheblichen Kosten, wenn die festgestellten Mängel durch den Bauherrn abzustellen sind. Die Kosten hierfür – und die mögliche Rechtsberatung – trägt dann der Bauherr. Zudem reklamieren Mieter nicht selten Mängel, die sie entdeckt haben, und drohen mit Mietminderung. So kommt es durchaus vor, dass sich Wohnungen, Mietbereiche, komplette Etagen oder ganze Liegenschaften durch defekte Haustechnik nicht mehr entsprechend beheizen, kühlen oder mit Strom versorgen lassen. Wenn das passiert, sind es nicht nur vereinzelte Mieter/Bewohner, sondern es gibt den Zusammenschluss Gleichgesinnter, die sich ständig miteinander austauschen.

Die Kosten für die Beseitigung der vorhandenen Mängel trägt in diesem Fall wiederum der Bauherr, so dass es im schlimmsten Fall zeitweilig zu doppelten Ausfällen finanzieller Art kommen kann, etwa durch Mietminderungen und Reparaturen gleichzeitig. Es lohnt sich im Bewusstsein dieser möglichen Szenarien besonders viel Wert auf die Abnahme der Gebäudeautomation zu legen, da die Auswirkungen hier beson-

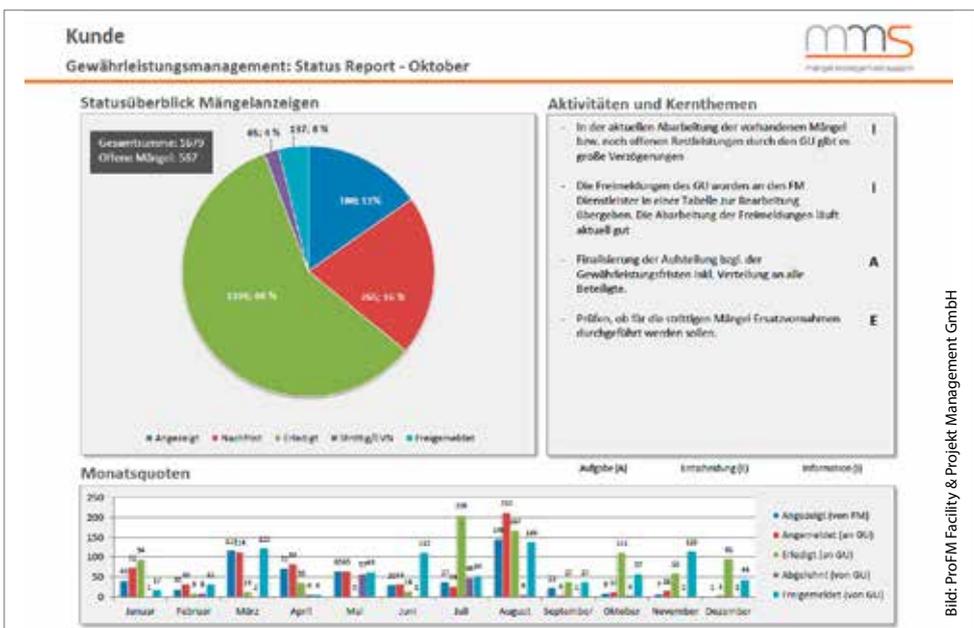


Bild: ProFM Facility & Projekt Management GmbH

ders groß und die Kosten entsprechend hoch sein können. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn bereits mehrere Mieter im Objekt eingezogen und von Ausfällen betroffen sind.

Mängel proaktiv managen

Um zu verhindern, dass eines der oben genannten Fälle eintritt, ist es hilfreich einige Punkte zu beachten: Zu allererst sollte der Bauherr über alle Gewerke hinweg auf potenzielle Risiken einer mangelhaften Abnahme oder Übernahme hingewiesen werden. Bevor also überhaupt Bauleistungen durch Fachplaner oder Bauherren abgenommen werden, muss das Gewährleistungsmanagement – mit Sicht auf den späteren Betrieb – einsetzen. Hierzu lässt sich bereits bei der Abnahme ein entsprechender Spezialist hinzuziehen, der einen externen und demnach differenzierten Blick mitbringt und das Gewährleistungsmanagement auf diese Weise auf eine professionellere Ebene hebt. Er ist zudem in der Lage, selbst Mängel frühzeitig zu erkennen, die dem Fachplaner gar nicht aufgefallen sind, oder die dieser als irrelevant eingestuft hat. Und selbst kleine Mängel können einem späteren Mieter rasch negativ auffallen und eine große Wirkung erzielen.

Es lohnt sich also beim Thema Mängelmanagement – über alle Liegenschaftsphasen hinweg – grundsätzlich Spezialisten aus diversen Fachbereichen wie Gebäudeautomation, Versorgungstechnik sowie Bautechnik mit ins Boot zu holen, da diese bereits über Projekterfahrung verfügen, die sie in aktuelle Fälle einbringen können.

Für zusätzliche Effizienz sorgen Softwarelösungen, die den Ablauf der Prozesse von Bauleistungen (Qualitätssicherung und Abnahmen) sowie der Gewährleistungsphase darstellen und so für mehr Systematik und Übersicht sorgen. Sie helfen Mängel schnell und vollständig aufzunehmen und zu managen. Gleichzeitig reduzieren geeig-

nete Softwaretools aufwändige Verwaltungsarbeiten und sparen somit Zeit, die sich aufwenden lässt, wenn es darum geht, potenzielle Fehler aufzudecken. Sie vermeiden Mängel so zwar nicht per se, aber verringern unnötige finanzielle Belastungen. Nicht zuletzt aus diesem Grund lohnt sich die Überlegung, entsprechende Unterstützungsgaranten bereits in früheren Phasen einzusetzen, zum Beispiel während der Bauphase – zur Sicherung der Qualität.

Bedarfsgerechte Lösungen

Wie lassen sich überhaupt entsprechende Tools finden, die den individuellen Anforderungen gerecht werden? Dazu gilt es, die Erwartungen an eine unterstützende Software zu definieren. Eine gute Grundlage bieten Lösungen, die alle Schritte des Mängelmanagements abbilden – beginnend bei der Lokalisierung von Mängeln, über deren Beschreibung, bis hin zur Erfassung und Archivierung. Da das alles in digitaler Form erfolgt, gehört der gängige Papierkrieg der Vergangenheit an und alle Unterlagen sind gebündelt verfügbar.

Als Anbieter einer entsprechenden Lösung „mms“ (mängel management system) erfahren die ProFM-Berater in der Praxis immer wieder, dass eine echte Erleichterung für alle Beteiligten nur jene Systeme sind, die über ein unkompliziertes und intuitives Bedienkonzept verfügen. Denn eines ist klar: Nicht immer haben Planer, Bauherren oder Betreiber in der Hektik verschiedener aufeinanderfolgender Abnahmen die nötige Übersicht und Geduld, sich in ein komplexes Tool hineinzudenken. Erste Wahl sind hier Applikationen, die die Nutzer überall und unabhängig vom Typ des Endgeräts bequem per Webbrowser oder App verwenden können.



Das eigene Tablet oder Smartphone wird so zum Werkzeug für die Abnahme. Im Idealfall sorgt eine Verbindung in die Cloud dann dafür, die erfassten Daten direkt zu synchronisieren und somit jederzeit verfügbar zu machen. Natürlich sollte die App auch über eine Offline-Funktionalität verfügen, damit man auch ohne Internetverbindung Mängel erfassen kann. Neben der notwendigen Konnektivität sollten allerdings grundlegende Features wie etwa die grafische Verortung von Mängeln oder Suchfunktionen vorhanden sein, da diese, gepaart mit Formatierungsfunktionen zum Im- und Export, die tägliche Arbeit ebenfalls effizienter machen. Auch Pläne, Zeichnungen oder Dokumente sollten sich intuitiv einbinden lassen, ebenso wie die zielgerichtete Verteilung von Zugriffsrechten.

Fazit

So sinnvoll es auch sein mag, beim Mängelmanagement auf digitale Unterstützung durch Softwaretools zu setzen – jede Technik hat ihre Grenzen. Fakt ist, sie ersetzt die Kommunikation zwischen allen Beteiligten nicht, sondern unterstützt lediglich beim Managementprozess. Sie gibt eine Richtung vor, deren Ausgestaltung der Anwender unter Berücksichtigung aller anderen Faktoren, übernehmen muss. Die Digitalisierung von Prozessen ist kein Selbstzweck, sondern zweckgebunden und zielorientiert. Werden die eigentlichen Ziele verfehlt, verfehlen auch digitale Lösungen ihren Zweck – und das entlastet keinen der Beteiligten. **IRA**

Einfach Ausschreiben!