

SONDERDRUCK

Facility Management

TECHNISCHE DUE DILIGENCE

Klinikgebäude auf Herz und Nieren prüfen

IM ZEICHEN DES VIRUS

Corona ist noch nicht besiegt.
Doch die Krankenhäuser sind
gerüstet – zu einem hohen Preis.

IMPRESSUM

Eine Sonderausgabe für
THOST Projektmanagement GmbH
Villinger Straße 6
75179 Pforzheim
Tel.: +49 (0)7231/15 60-0
info@thost.de
www.thost.de

Redaktion Berlin

Georg Thieme Verlag KG
redaktion-kma@thieme.de
www.kma-online.de

Gestaltung und Umsetzung Berlin

Georg Thieme Verlag KG
© 2020. Thieme. All rights reserved.

Symbolfoto: AdobeStock/Andy Dean

TECHNISCHE DUE DILIGENCE

Klinikgebäude auf Herz und Nieren prüfen

Der Gebäudebestand in Deutschlands Kliniken wird immer älter. Wer über notwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen entscheiden muss, steht durch medizinische Entwicklungen, bautechnische und strukturelle Anforderungen und zunehmenden Kostendruck vor großen Herausforderungen. Im Interview erklären die Experten Mathias Heiser und Lucas Pfeiffer, wie das Analyseinstrument Technische Due Diligence (TDD) Investoren und Bauherren bei diesen Entscheidungen maßgeblich unterstützt.

Klinikgebäude müssen heute immer komplexeren technischen und medizintechnischen Entwicklungen gerecht werden. Allerdings ist deren Gebäudebestand oft historisch gewachsen. Gibt es eine gewisse Halbwertszeit, ab der ein Neubau günstiger wird als eine Sanierung, oder sollte das immer eine Einzelfallentscheidung sein?

Heiser: Besonders Kliniken, Krankenhäuser und Gesundheitszentren stehen unter starkem Modernisierungsdruck. Ein Abriss oder eine Komplettsanierung muss nicht immer gleich die beste Lösung darstellen – und ist auch schlicht nicht überall möglich. Fakt ist: Eine pauschale Antwort auf diese Frage gibt es nicht. Hierzu ist jedes Gebäude mit den verbundenen örtlichen Gegebenheiten zu individuell. Es sollte im Einzelfall entschieden werden, welche Maßnahmen die richtigen sind und an welchen Stellschrauben gedreht werden muss, damit die Gebäude den Anforderungen der jeweiligen Nutzer gerecht werden.

Pfeiffer: Viele Mankos oder Beeinträchtigungen können sich in der Regel schon mit einem überschaubaren Investitionsaufwand korrigieren lassen. Deshalb sollten Klinikgebäude immer erst auf Herz und Nieren beziehungsweise gesamtheitlich geprüft werden, bevor umfangreiche Investitionsentscheidungen getroffen werden. Nur so können kostspielige Fehlentscheidungen verhindert und bestehende Potenziale genutzt werden.

Wie wichtig ist die Prüfung des Zustands von Bausubstanz und Gebäudetechnik,



Foto: Thost Projektmanagement

” Die TDD ist der Fahrplan für Umnutzungen oder Sanierungen von Klinikgebäuden.“

Mathias Heiser, Geschäftsleiter und Immobilienexperte bei Thost Projektmanagement

wenn es um solche Investitionsentscheidungen geht?

Pfeiffer: In diesem Fall lässt sich die Frage mit dem Kauf eines Gebrauchtwagens vergleichen. Wer kauft ein Auto, ohne vorher die Motorhaube geöffnet oder Informationen zu Alter oder Vorbesitzern gesammelt zu haben? Ähnlich ist es auch mit der Technischen Due Diligence, kurz TDD. Wir sammeln alle wesentlichen Informationen, die benötigt werden, um solche Investitionsentscheidungen zu



Foto: Thost Projektmanagement

” Das Analyseergebnis können Sie sich wie einen Steckbrief für das entsprechende Gebäude vorstellen, in dem alle Erkenntnisse, Berechnungen und Bewertungen gesammelt sind.“

Lucas Pfeiffer, Projektmanager und Experte für Technische Due Diligence bei Thost Projektmanagement

begründen und die Entscheidungsfindung zu erleichtern. Denn unternehmerische Entscheidungen dieser Art bringen oftmals langjährige Auswirkungen auf den Betrieb mit sich und sind sehr kostspielig. Eine fundierte Grundlagenermittlung zu Bausubstanz und Gebäudetechnik ist daher unumgänglich.

Was ist die Technische Due Diligence“und welche einzelnen Aspekte lassen sich damit analysieren?

Heiser: Zusammengefasst ist die TDD ein Analyseinstrument, mit dem Bestandsimmobilien erfasst, bewertet und analysiert werden können. Im Ergebnis liefert sie einen objektiven Eindruck des zu untersuchenden Gebäudes. Mithilfe qualitativer und quantitativer Informationen wird der aktuelle Ist-Zustand bewertet. Ziel ist es, durch die genaue Untersuchung von Mängeln, Risiken und Nutzungspotenzialen belastbare Investitionsentscheidungen für die Zukunft einer Immobilie treffen zu können. Gerade bei komplexen Immobilien wie Krankenhäusern und Gesundheitszentren können damit teure Fehlentscheidungen verhindert und die richtigen Maßnahmen geplant werden.

Pfeiffer: Die Aspekte, die die TDD analysiert, sind vielfältig. Die Erfassung kann schon bei den rechtlichen Gegebenheiten und der planerischen Dokumentation eines Gebäudes beginnen. In jedem Fall zeigt die TDD, wie der technische und bauliche Zustand einer Immobilie ist und wo es Risiken oder vielleicht auch Nutzungspotenziale gibt. Dazu kommt, dass eine TDD den Blick nicht nur auf die Historie und die Gegenwart, sondern auch auf die Zukunft eines Gebäudes werfen kann. Denn im Hinblick auf immer wichtiger werdende Aspekte wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Barrierefreiheit oder Smart-Building können bei Bedarf auch Untersuchungen zu künftigen Bewirtschaftungsmodellen und hierfür notwendige Investitionen mit einbezogen werden.

Wie kann man sich die einzelnen Ablaufphasen einer Technischen Due Diligence vorstellen?

Heiser: Eine Besonderheit der TDD ist, dass mit dieser Methode nur verhältnismäßig wenige Schritte nötig sind, um einen konkreten Maßnahmenplan für die Zukunft einer Immobilie zu erstellen. Dabei ist der erste Schritt – die Definition der Kriterien, die analysiert werden sollen, und die Festlegung des Analyseziels – gleichzeitig der wichtigste. Die Fragen, die sich Bauherrn und Investoren direkt am Anfang stellen sollten,

ist: Welche Aspekte sind für die künftige Investitionsentscheidung in das Gebäude überhaupt relevant? Welche Betrachtungszeiträume für kurz-, mittel-, und langfristige Investitionsempfehlungen sollen gewählt werden? Mit welcher Granularität sind die einzelnen Gebäudeteile zu untersuchen? Durch die Antworten darauf ergibt sich dann ein sogenannter Bausubstanzerfassungsbogen, mit dem die einzelnen Nutzungsbereiche einheitlich kategorisiert, strukturiert und für den Auftraggeber transparent bewertet werden können.

Pfeiffer: Der Bausubstanzerfassungsbogen ist das maßgebliche Werkzeug für die Vor-Ort-Begehungen des Gebäudes. Durch die parallele Sichtung der vorhandenen Bestandsdokumente lässt sich im Anschluss eine qualifizierte Einschätzung zum Zustand der betroffenen Klinik oder Gesundheitszentrums abgeben. Das Analyseergebnis können Sie sich wie einen Steckbrief für das entsprechende Gebäude vorstellen, in dem alle Erkenntnisse, Berechnungen und Bewertungen gesammelt sind. Die TDD liefert zudem sehr praxisorientierte Ergebnisse. So wird auf Basis der örtlichen Gegebenheiten und den daraus resultierenden Erkenntnissen eine Maßnahmenliste erstellt, die Bauherren und Investoren im Detail Aufschluss über die kurz-, mittel- und langfristigen Handlungsempfehlungen gibt. Eine detaillierte Beschreibung der Ist-Zustände und möglicher identifizierter Mängel findet sich in einem umfangreichen Abschlussbericht wieder. Ergänzt wird dieser Bericht durch eine Fotodokumentation, die es auch einem Außenstehenden ermöglicht, Einblicke in die örtlichen Gegebenheiten zu erlangen. Kurzum: Die Analyse ist weit mehr als nur die Feststellung des Ist-Zustands.

Neben wirtschaftlichen und technischen Aspekten kann die TDD auch bau- und planungsrechtliche Aspekte bewerten. Können Sie das näher erläutern?

Pfeiffer: Richtig, besonders wenn Investoren und Bauherren über eine Umnutzung oder eine Neugestaltung von

bereits bestehenden Gebäuden nachdenken, sind bau- und planungsrechtliche Aspekte entscheidende Faktoren, die nicht unterschätzt werden sollten. Am Beispiel von Kliniken lässt sich das besonders gut sehen. Durch ihre vielfältigen Nutzergruppen sind sie als komplexe Immobilien zu sehen, für die vielfältige Verordnungen, Richtlinien und Standards gelten. Die TDD berücksichtigt diesen Umstand und bezieht beispielsweise die von Bundesland zu Bundesland unterschiedlichen Anforderungen an Barrierefreiheit oder die variierenden Hygienevorschriften mit ein.

Wie kann die TDD, neben der Bewertung des Ist-Zustandes von Klinikgebäuden, bei geplanten Umnutzungen oder Sanierungen auch kostspielige und zeitintensive Verzögerungen im Projektablauf verhindern?

Heiser: Klinikbetreiber wissen oftmals, dass etwas in den Gebäuden getan werden muss, jedoch nicht genau was, und welche Umfänge damit zusammenhängen. Mit unklaren Leistungsinhalten der Sanierungsmaßnahmen können Termin- und Kostenziele nur bedingt definiert werden, wodurch es im weiteren Projektverlauf nicht selten zu bösen Überraschungen kommt. Das Analyseergebnis der TDD bildet gewissermaßen die Basis, um genau solche Situationen im Projektablauf zu verhindern. Oder anders formuliert: Die TDD ist der Fahrplan für Umnutzungen oder Sanierungen von Klinikgebäuden. Das gelingt zum einen, indem die beschriebenen bau- und planungsrechtlichen sowie technischen Abhängigkeiten frühzeitig dargestellt werden. Zum anderen werden etwaige Risiken durch die TDD bereits vor Projektbeginn identifiziert und können damit so minimiert werden, dass sie den weiteren Projektablauf nicht beeinträchtigen. Die TDD oder vielmehr die Ergebnisse einer TDD liefern damit den Grundstein für einen reibungsloseren Projektablauf und den ersten Schritt zur Kostensicherheit ■

Das Interview führte Martin Kucera.