

## Schadenprävention im Neubau

# Die Prozesse und Vorgaben. So macht es die BUWOG in Berlin, erklärt Jörn-Ole Heyn, Abteilungsleiter Construction Excellence bei der BUWOG Bauträger GmbH

Bezahlbares und nachhaltiges Bauen ist mehr als nur „Stein auf Stein“. Wer für seinen Bestand baut, sollte schadenpräventiv planen, gleiches gilt für den Bau von Eigentumswohnung. Warum? Nun, Mieter und Käufer sind zufrieden und glücklich. Bestandhalter und Investoren erfreuen sich am Image- und Kompetenzgewinn. Schadenpräventiv bauen bedeutet auch im Lebenszyklus der Immobilie Minderung der Folgeschäden. Fragt man auf den Baustellen nach: Was macht häufig Problem? Einhellige Antwort: Wasserschäden! Für Forum Leitungswasser Alles rund um die Leckage-Prävention, beantwortet Jörn-Ole Heyn, Abteilungsleiter Construction Excellence bei der BUWOG Bauträger GmbH, einige Fragen zu Leitungswasserschäden und Schadenprävention.



Berlin. Baustelle HAVELKIESEL im Juli 2021. Foto: BUWOG

**Herr Heyn, welche Rolle spielt die Schadenprävention bei den wasserführenden Leitungen? Zum Beispiel im Bad oder Küche?**

**Jörn-Ole Heyn:** Die Schadenprävention hat für die BUWOG eine sehr hohe Priorität, sowohl im Neubau von Eigentumswohnungen als auch im Neubau von Mietwohnungen, die wir in fast allen Wohnquartieren

ebenfalls anteilig errichten. In der Praxis stellen eintretende Wasserschäden ein hohes Kostenrisiko und nicht zuletzt auch ein Imagerisiko dar, so dass es dringend gilt, diese durch geeignete Schadenprävention zu vermeiden. Grundsätzlich gelingt dies durch sachgerechte Planung, präzise Ausführung und baubegleitende interne und externe Kontrollen durch Spezialist:innen. Teilweise arbeiten wir auch baubegleitend mit dem TÜV zusammen, was eine zusätzliche Kontrolle darstellt und die Sicherheit in Bezug auf die perfekte Ausführung erhöht.

Eine interessante Perspektive bietet auch der Modulbau mit seinem verstärkten Einsatz etwa von vorgefertigten Badzellen oder Badmodulen. Hier ist häufig ein besseres Qualitätsmanagement in der werkseitigen Produktion möglich, bedingt durch bessere Montagebedingungen in der geschützten Werkhalle. Das kann durchaus ein Vorteil sein gegenüber der Montage auf der ungeschützten Baustelle.



Jörn-Ole Heyn: Schadenprävention und Materialvorgaben gehören zusammen. Foto: BUWOG

## Welche Materialvorgaben geben Sie den Planern und den ausführenden Handwerkern an die Hand?

**Jörn-Ole Heyn:** Bei einer Development-Pipeline von derzeit rund 15.000 Wohnungen in Bau und in Planung kann natürlich eine Schadenprävention nicht ohne klare Materialvorgaben auskommen, welche den Planern und den ausführenden Gewerken verbindlich mitgegeben werden. Diese Materialvorgaben basieren auf der jahrelangen Erfahrung der BUWOG und einem stetigen Austausch auch mit Fachunternehmen sowie natürlich unserem zentralen Einkauf im Hinblick auf technische Innovationen und Verfügbarkeit neuer oder verbesserter Lösungen. Bei den Materialvorgaben sehen wir konkret bei den Trinkwasserleitungen, also bei Warmwasser und Kaltwasser, die Steiger in Edelstahl vor, da dies besonders dauerhaft ist und keine Korrosion erzeugt. Relevant ist auch bei Heizungsanlagen: Bei Stahlrohren bildet sich im Zusammenhang von Sauerstoff und Wasser Magnetit, welcher die Filter der Wasseranlage zusetzen oder verschlammen kann. Dies verhindern wir durch Einbau eines Magnetit-Abscheiders.

Die Verteilung der Trinkwasserleitungen innerhalb der Wohneinheit kann dann gut mit Multiverbundrohr gepresst gelöst werden. Aus unserer Erfahrung bedarf die Verwendung von C-Stahl-Rohren in der Heizungsinstallation besondere Sorgfalt, da eine versehentliche Materialmischung im Trinkwassersystem unbedingt zu vermeiden ist. Diese stellt eine relevante Gefahr der elektrochemischen Spannungsreihe mit Lochfraßkorrosion in der Folge dar.

Nach unserer Erfahrung ist Kupfer nicht mehr zeitgemäß und steht in enger Abhängigkeit mit der im Projekt anliegenden regionalen Trinkwasserqualität, welche von den jeweiligen Wasserwerken zur Verfügung gestellt wird. Darüber hinaus ist die Fließreihenfolge im unedlen und edlen Material (ESR) zu beachten. Wichtig ist auch eine Qualitätskontrolle mittels fachmännisch durchgeführtem Druckprotokoll und BQÜ beziehungsweise Sichtprüfung.

## **Welche Rolle spielt die Sensorik bei der BUWOG?**

**Jörn-Ole Heyn:** Wir beobachten die Entwicklungen in diesem Bereich sehr aufmerksam und überprüfen verfügbare neue Lösungen immer wieder auf ihre Anwendbarkeit in unseren Projekten und vor allem natürlich im Hinblick auf den tatsächlichen Mehrwert für Erwerberrinnen und Erwerber. Derzeit sehen wir keine Sensoriklösungen vor, etwa Feuchtesensoren im Wandaufbau. In der Regel ist das mehr ein Thema für sensible Bereiche wie beispielsweise Schulen oder Alten- und Pflegeheime, wo es durchaus Sinn machen kann, mit Sensoren in leckageanfälligen Bereichen zu arbeiten, um Zwischenfälle frühzeitig registrieren und Schäden verorten zu können – nicht jedoch in einer gut konzipierten und normal genutzten Eigentumswohnung.

## **Im Rahmen der Instandhaltung bzw. Schadenbehebung gewinnen die Verantwortlichen im technischen und kaufmännischen Bereich viele Erkenntnisse. Wie nutzen Sie diese im täglichen „Geschäft“ bzw. für die zukünftige Planung?**

**Jörn-Ole Heyn:** Unsere guten Erfahrungen aus der Errichtung von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen werden fortlaufend in die TGA-Planungsrichtlinie eingehen. Die negativen schadensbehafteten Planungsdetails – sollte hier keine Weiterentwicklung seitens der Industrie erfolgt sein – werden zukünftig vermieden. Solche Erfahrungswerte gehen in unsere eigenen Planungsrichtlinien ein und werden auch abteilungsübergreifend als Lerneffekte dokumentiert, mit dem Ziel der stetigen Verbesserung. Hier ist gute Kommunikation das A und O, auch innerhalb der Projektteams.

## **Herr Heyn, vielen Dank für den Einblick zum Thema Schadenprävention und Leitungswasserschäden.**

### **Lesen Sie auch die Reportage von der Baustelle: Schadenprävention im Neubau II**

Ganzheitlich, konsequent, energieeffizient und ressourcenschonend, nachhaltig gebaut: Das Wohnquartier BUWOG SPEICHERBALLETT in Berlin-Spandau ab Seite 6.

**Die BUWOG** wurde 1951 in Wien gegründet und ist aktuell in Deutschland und Österreich aktiv. Die BUWOG Bauträger GmbH und die BUWOG Immobilien Treuhand GmbH in Deutschland sowie die BUWOG Group GmbH in Österreich verfügen über 70 Jahre Erfahrung am Wohnimmobilienmarkt. Sie alle sind Tochtergesellschaften der Vonovia SE, Europas führendem Wohnungsunternehmen mit Sitz in Bochum (Deutschland). Gemeinsam decken die drei Hauptgesellschaften der BUWOG die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors ab. In Deutschland konzentriert sich die BUWOG Bauträger GmbH derzeit mit Fokus auf Berlin, Hamburg, Leipzig und Rhein-Main-Gebiet auf den Bereich Property Development und verfügt aktuell über eine Development-Pipeline von rund 15.000 Wohneinheiten. Die BUWOG setzt Neubau im Einklang von ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit um. In diesem Rahmen verfolgt das Unternehmen ambitionierte Klimaschutzziele und verfügt über ein Energiemanagement-System nach ISO 50001. 2021 wurde sie ausgezeichnet mit dem German Brand Award als Sustainable Brand of the Year.

Im Bereich der Drittverwaltung betreut die BUWOG Immobilien Treuhand GmbH derzeit rund 17.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Corporates, Institutionelle Anleger, Family Offices und Einzelkunden mit dem Schwerpunkt auf Operatives Asset Management, kaufmännische und technische Leistungen, Vermietung und infrastrukturelle Dienstleistungen.