«Unsere RLT-Anlagen sind in einem sehr guten Zustand»

Die Wartung und Instandhaltung von raumlufttechnischen Anlagen hat heute bei vielen Gebäudebetreibern einen hohen Stellenwert, so auch bei den Schweizer Grossbanken. «Hygieneinspektionen gemäss den SWKI-Richtlinien werden bei uns alle zwei bis drei Jahre durchgeführt», erläutert Christian Maeder, Leiter der Fachstelle Gebäudetechnik der Credit Suisse, das entsprechende Prozedere bei der Grossbank. **Interview** Oskar E. Aeberli

Haustech: Wie ist es bei der Credit Suisse (CS) heute bezüglich Wartung und Instandhaltung von raumlufttechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) bestellt?
Christian Maeder: Der Zustand der Anlagen, insbesondere im Hinblick auf die Hygiene, entspricht höchsten Standards. Die Wartungen und die Instandhaltungen sowie die Instandsetzung von betriebsgenutzten Liegenschaften der CS in der Schweiz werden durch externe Gebäudedienstleister gemäss unseren Wartungsvorschriften durchgeführt.

Welche Abteilung zeichnet bei der CS für den Betrieb und Unterhalt der RTL-Anlagen verantwortlich?
Die Abteilung Corporate Real Estate & Services verfügt über eine Fachstelle Instandhaltung, welche die Instandhaltungsstrategie sowie die Wartungsvorschriften definiert und überwacht. Der Gebäudeservice der betriebsgenutzten Liegenschaften der CS ist an drei externe Firmen ausgelagert. Die Bank selber hat für betriebskritische Anlagen eigenes Unterhaltspersonal.

Und wie sieht es bezüglich den verfügbaren personellen Ressourcen aus?
Die personellen Ressourcen werden so geplant und eingesetzt, dass die Wartung gemäss den vorgegebenen Zyklen durchgeführt werden kann. Die externen Anbieter zählen dabei auf qualifizierte und im entsprechenden Bereich erfahrene Mitarbeitende.

Werden die RLT-Anlagen im Betrieb auch mittels Fernüberwachung überprüft?
Unsere Gebäudedienstleister sind bei klei-

Christian Maeder, Leiter Fachstelle Gebäudetechnik bei der Credit Suisse: «Für den Bau von Neuanlagen geben wir den Planern die notwendigen Gebäudetechnik-Standards vor.»

Fotos
Peter Frommenwiler

neren Liegenschaften periodisch und bei grösseren Gebäuden zu den Geschäftszeiten vor Ort. Aus diesem Grund werden unsere betriebsgenutzten Liegenschaften nicht generell mit einem gebäudeexternen Zugriff «überprüft». Eine Fernüberwachung existiert nur bei jenen Liegenschaften, für welche unsere Dienstleister eine solche beantragt haben, um die Hauswarte vor Ort durch spezialisierte Ingenieure zu unterstützen.

Gibt es bei der CS verbindliche Vorgaben für den Betrieb und Unterhalt der RLT-Anlagen?
Die Wartung der raumlufttechnischen Anlagen geschieht somit in allen betriebsgenutzten Liegenschaften der CS gemäss unseren eigenen Wartungsvorschriften, welche auf den verschiedenen gängigen Normen und Vorgaben basieren wie z.B. den VDMA 24186 Teil 1-7, den SWKI-Richtlinien und Herstellervorgaben.

Wie viele Anlagen sind in den Gebäuden der CS zurzeit in Betrieb?
Insgesamt umfasst der CS-Gebäudepark heute über 1000 RLT-Anlagen.

Im Jahre 2006 ist bei 710 relevanten RLT-Anlagen erstmals einer Hygiene-Inspektion durchgeführt worden. Mit welchem Resultat?
Wir haben aufgrund eines Pilot-Projekts mit 50 Anlagen festgestellt, dass die relevanten Daten nicht einheitlich in den Untersuchungsberichten erfasst wurden. Aufgrund dessen konnte kein schlüssiges Fazit gezogen werden. Daraufhin wurde mit Hilfe eines externen Spezialisten ein «Pflichtenheft Hygiene-Inspektion» auf der Grundlage der neuen SWKI-Norm erstellt. Dieses erlaubt uns, die Hygieneinspektionsberichte auf eine einheitliche Basis zu stellen.

Welche Erkenntnisse hat die Inspektion damals den Verantwortlichen geliefert?
Die Haupterkenntnis war, dass bessere und detailliertere Wartungsvorschriften notwendig sind. Diese sind zwischenzeitlich in unsere Vorschriften eingeflossen. Weiter konnten technische Mängel aufgrund von angepasster Wartungstätigkeit und Periodizität eliminiert werden.

Welche spezifischen Mängel sind bei der Inspektion ermittelt worden?
Vor allem verschiedene Unzulänglichkeiten an den Anlagen selber zum Beispiel fehlende Revisionsöffnungen und ungenügende Zugänglichkeit. So gab es zum Beispiel verschmutzte Anlagen mit Bauschutt, was zum Teil noch auf die Bauzeit zurückzuführen war.

Wie sind die festgestellten Mängel im Nachgang behoben worden?
Die Mängel wurden zum Teil durch Drittfirmen behoben und dabei sind auch Nachmessungen durchgeführt worden.

Was waren die wesentlichsten Ursachen für die damals festgestellten Mängel?
Primäre Ursachen waren teilweise veraltete Technologien sowie die Nichtdurchführung der notwendigen Hygienewartung bzw. zu grosse Wartungsintervalle. Zudem erfolgte oft nur ein Stilllegen und nicht ein Zurückbauen von nicht mehr in Betrieb stehenden Komponenten wie beispielsweise den Befeuchtungsanlagen. Zudem gab es viele Anlagen, welche noch nicht nach den gültigen Hygienerichtlinien geplant und gebaut wurden, da diese zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht existierten.

Welche Kostenfolge hatten die Instandsetzungsarbeiten für die CS als Betreiberin?
Durch die detaillierte Auswertung der Daten der Untersuchungsberichte konnten konkrete Massnahmen an rund 20 Anlagen durchgeführt werden, wofür ein fünfstelliger Betrag notwendig war.

Zur Person

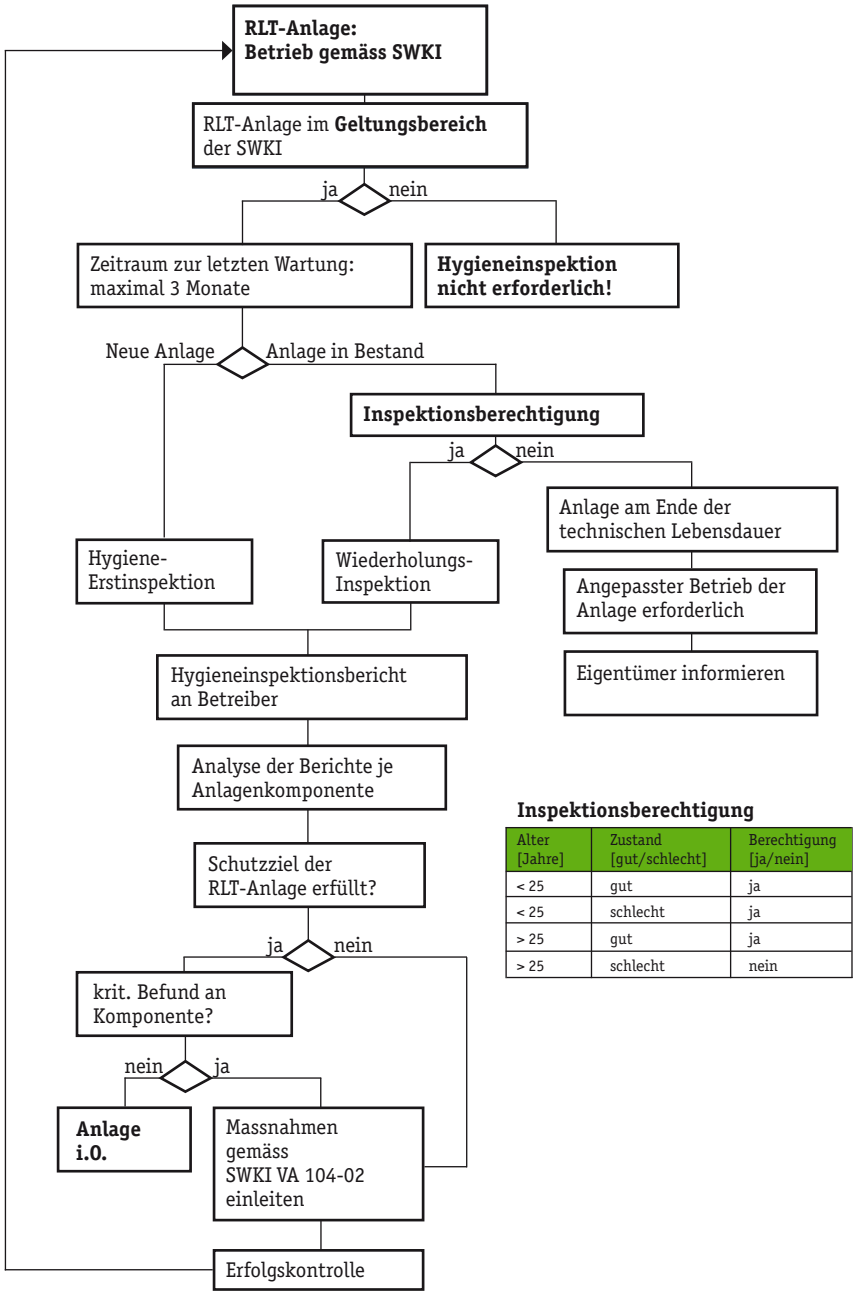
Seit Juni 2008 ist Christian Maeder (45) als Leiter der Fachstelle Gebäudetechnik für betriebsgenutzte Liegenschaften der Credit Suisse Group in der Schweiz verantwortlich. Zuvor war er als Projektleiter HLKS in verschiedenen Ingenieurbüros tätig, zuletzt bei einem grossen Bauherrn. Maeder absolvierte eine Lehre als Heizungs- und Sanitärzeichner in ausführenden Betrieben. Danach bildete er sich als Heizungs- und Klimatechniker TS weiter und erwarb anschliessend das Nachdiplom für Betriebswirtschaft.

Ist diese Art der Hygiene-Inspektion inzwischen wiederholt worden?
Ja, die Hygieneinspektionen werden heute gemäss den SWKI-Richtlinien, d.h. alle zwei bzw. drei Jahre, entsprechend unseren Wartungsvorschriften durchgeführt. Die Einhaltung wird stichprobenartig in den jährlichen Audits überprüft. Zudem wird bei allen neuen Anlagen eine Hygiene-Erstinspektion durchgeführt, um sicherzustellen, dass die CS und somit der Gebäudedienstleister eine hygienisch einwandfreie Anlage erhält. Zudem muss auch der Ingenieur bei der Planung bereits die SWKI-Vorgaben berücksichtigen

Betreibt die CS heute eine interne Hygieneschulung für das technische Personal?
Ja, das technische Personal der CS für betriebskritische Anlagen wurde und wird laufend geschult. Gleiches gilt für die Mitarbeitenden unserer externen Dienstleister.

Was beinhaltet das «Pflichtenheft Hygieneinspektion» konkret für den Betrieb der RLT-Anlagen?
Dieses umfasst alle Vorschriften bezüglich

Ablaufschema der Hygieneinspektion



Inspektionsberechtigung

Alter [Jahre]	Zustand [gut/schlecht]	Berechtigung [ja/nein]
< 25	gut	ja
< 25	schlecht	ja
> 25	gut	ja
> 25	schlecht	nein

der Hygiene-Erstinspektion und den Wiederholungsinspektionen sowie die Lieferform der entsprechenden Berichte. Das Ablaufschema Hygieneinspektion zeigt zudem dem externen Dienstleister das stufenweise Vorgehen auf.

Was ist dabei die genaue Aufgabe des externen Dienstleisters?
Dessen Aufgaben umfassen nebst der Wartung, der Instandhaltung und der Instandsetzung auch die Service- und Reaktionszeiten, die zu erreichende Energieeffizienz bzw. Energieeinsparung und den Komfort der Nutzer.

Welche primären Informationen werden dabei erfasst und ausgewertet?
Es gibt diverse sogenannte Schlüsselindikatoren, wie die Anzahl Reklamationen, Störungsbehebungen usw.

Wie beurteilen Sie 2011 den aktuellen Zustand der RLT-Anlagen?
Durch die regelmässige Wartung sind diese grundsätzlich in einem sehr guten Zustand. Die notwendigen und anstehenden Sanierungen der Anlagen sind Teil unseres kontinuierlichen Erneuerungsplanes. Gebäudetechnikanlagen werden vorwiegend im Rahmen von Umbauarbeiten oder Sanierungen am Gebäude erneuert.

Und welche Dispositionen werden bei der Realisierung von Neuanlagen vorgekehrt?
Für den Bau von Neuanlagen geben wir den Planern die notwendigen Standards vor. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird durch die Fachstelle Gebäudetechnik der CS während dem Bauprojekt laufend phasengerecht geprüft. So stellen wir sicher, dass die Bank als Betreiberin immer über Gebäudetechnikanlagen verfügt, die einfach und kostengünstig zu warten und zu unterhalten sind.