



C.-WAAGNER BIRO STEEL AND GLASS

# Wartung bringt's

**SANIERUNG IV.** Beim Thema Sanierung wird die Wichtigkeit der Wartung oft übersehen. Im Stahlbau wird der enge Zusammenhang paradigmatisch sichtbar.

**E**s ist nicht das österreichische Parlament (wo es aber bekanntlich auch bereits Probleme mit Beschädigungen durch Vögel gibt), aber ein ähnlicher Fall: 2005 wurde der Plenarsaal des Bayerischen Landtags saniert und darüber ein Glasdach eingebaut, das bereits 15 Jahre später undicht war. Letztendlich musste es 2022 aufwendig saniert werden. Dazu beauftragt wurde ein renommiertes Unternehmen aus der Zeman Gruppe, Waagner Biro steel and glass, auch da der Auftraggeber zugleich 21 Jahre Gewährleistung und einen ebenso langen Wartungsvertrag im Angebot forderte.

Nach der erfolgten Sanierung zeigte sich der Auftraggeber höchst zufrieden: „Mit der erfolgreichen Sanierung des Daches und der vertraglich geregelten Gewährleistung werden in den kommenden Jahrzehnten keine weiteren Kosten dazu kommen“, sagte etwa Landtagspräsidentin Ilse Aigner (CSU) Anfang Dezember 2022 in München.

Doch möglicherweise hätte es 2022 gar nicht zur aufwendigen Sanierung kommen müssen, wenn das 2005 beauftragte Unternehmen die Wartung mit angeboten hätte. Das Beispiel zeigt jedenfalls: Die Auseinandersetzung mit dem Thema Bestand – und wie man ihn am effektivsten erhält – wird wahrscheinlich eines der wichtigsten, wenn nicht das wichtigste Thema der mittelbaren Zukunft der Baubranche sein.

## Was benötigen Bauunternehmen, um eine langfristig geplante Wartung effektiv auszuführen?

Es sind Erfahrung und Fachwissen in der Errichtung und Sanierung von Bauwerken, die Unternehmen dazu qualifizieren, Gebäude effektiv zu warten und konstant in gutem Zustand zu halten, teure Reparaturen abzuwenden oder zumindest kosteneffizient zu planen.

Und sie müssen die Voraussetzungen für Wartungen schaffen: Geeignete Kran-

In den Vereinigten Arabischen Emiraten setzt sich das Geschäftsmodell der (teils mit Errichtung verknüpften) Wartung durch – hier bei Projekten der Waagner Biro steel & glass.

bahnträger, um beispielsweise Glasscheiben tauschen zu können, Wartungszugänge, fix installierte Absturzsicherungen und vor allem qualifiziertes Wartungspersonal. Häufig ist nicht geeignetes Personal dafür verantwortlich, dass Schäden oder Sicherheitsprobleme entstehen.

Ein Unternehmen, das sich seit Jahren intensiv und erfolgreich diesem Geschäftsfeld widmet, ist die bereits erwähnte Waagner Biro steel and glass. 2020 von der Zeman Gruppe übernommen, hat der Stahlbau-Pionier mit beinahe 170 Jahren Erfahrung das Wartungsgeschäft – von den an Gebäuden aus Stahl und Glas reichen Vereinigten Arabischen Emiraten ausgehend – derart professionell aufgebaut, dass er daraus langfristig Gewinne lukriert. Präventive Wartung und langfristig geplante Instandhaltung sind inzwischen ein Standbein, das gerade in turbulenten Zeiten für Stabilität sorgt. Doch der Aufbau dieser Dienstleistung ist aufwendig.



noch immer kosteneffizienter ist, Gebäude abzureißen und neu zu errichten, zeichnet sich also eine Veränderung ab. Peter Zeman, Geschäftsführer der auf Stahlbau spezialisierten Zeman Gruppe, betont: „Uns ist es wichtig, dass unsere Kunden mit unseren Leistungen langfristig zufrieden sind und die Baubranche, die für einen enormen Teil der Emissionen verantwortlich ist, umweltschonender wird. Das erreichen wir nur dann, wenn wir Investoren einfache, schnelle und unkomplizierte Lösungen anbieten, um die Lebensdauer von Bauwerken zu verlängern.“ Besonders das Material Stahl spielt eine herausragende Rolle, um die vor allem beim Neubau entstehende „Graue Energie“ lange zu speichern. Die herausragenden Eigenschaften von Stahl wie Festigkeit, Langlebigkeit, Designflexibilität,

Anpassungsfähigkeit, Recyclingfähigkeit und Wiederverwendbarkeit machen ihn zu einem Schlüsselakteur beim Bauen im Bestand. Präventive Wartung ist dabei ein weiterer Schlüsselansatz.

### **Präventive Wartung und korrektive Instandhaltung**

Die präventive Wartung trägt dazu bei, Schäden vorzubeugen, während die korrektive Instandhaltung erforderlich ist, um Probleme zu beheben. Beide Ansätze sind notwendig, um sicherzustellen, dass Gebäude sicher und lange funktionsfähig bleiben. Die Zustandserhebung, das Betriebs- und Wartungshandbuch sowie der Wartungsvertrag sind wesentliche Elemente, um sie in optimalem Zustand zu halten, Risiken zu minimieren und langfristige Wertsteigerungen zu erzielen. //

Nötig sei „eine Kombination aus Investitionen in Fachpersonal wie Experten für Fassadentechnik und -engineering sowie Experten für Kreislaufwirtschaft. Und wir bilden unser eigenes Wartungspersonal für diese speziellen Einsatzzwecke aus. Nur so sind wir in der Lage, einen schlüsselfertigen Instandhaltungsdienst anzubieten, der komplexe Instandhaltungsprojekte für Kunden bearbeitet“, erklärt Johann Sischka, Geschäftsführer von Waagner Biro steel and glass.

Auch andere Unternehmen der Zeman Gruppe haben umfangreiche Erfahrung mit dem Bauen im Bestand und der Sanierung von Stahlbauten und erschließen nun nach und nach dieses zukunftsträchtige Geschäftsfeld. Zeman & Co hat in den letzten 15 Jahren rund 15% des Umsatzes mit Projekten erwirtschaftet, deren Ziel es war, Bauwerke an neue Bestimmungen anzupassen oder für neue Nutzungszwecke umzubauen. PEM Buildings, der Systemhallen-Spezialist in der Unternehmensgruppe, bietet seit Jahren von sich aus 10 Jahre Gewährleistung und führt regelmäßige Wartungen durch.

### **Stahl und Nachhaltigkeit: Erhalten, was zu erhalten ist**

Die Baubranche steht vor der drängenden Aufgabe, ihren ökologischen Fußabdruck zu verkleinern. In einer Zeit, in der es oft

## **So werden Wartung und Erhaltung zum Geschäftsmodell**

### **Zustandserhebung: Die Grundlage für erfolgreiche Wartung**

Die Zustandserhebung eines Gebäudes oder einer Struktur ist die Basis jedes Umbaus, jeder Instandhaltung und Wartung. Sie identifiziert potenzielle Problemstellen und ermöglicht einen Vergleich zwischen den Kosten einer aufwendigen Reparatur und einer regelmäßigen Wartung. Die Kenntnis des genauen Zustands ermöglicht es, realistische Kostenschätzungen für notwendige Arbeiten abzugeben, maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln und diese langfristig zu planen.

### **Betriebs- und Wartungshandbuch: Die Anleitung für langfristigen Werterhalt**

Das Betriebs- und Wartungshandbuch ist ein entscheidendes Dokument, es enthält detaillierte Anweisungen und Empfehlungen zur ordnungsgemäßen Wartung und Pflege eines Gebäudes. Das Handbuch bietet klare und leicht verständliche Anweisungen zur Instandhaltung und Pflege des Gebäudes. Für Bauunternehmen werden Haftungsrisiken minimiert,

wenn Wartungen durch Dritte nicht korrekt ausgeführt werden und die Ursache für Schäden sind.

### **Wartungsvertrag: Langfristige Stabilität für Bauunternehmen und Auftraggeber**

Der Wartungsvertrag ist ein wichtiger Bestandteil des Geschäftsmodells für Bauunternehmen, die auf präventive Wartung setzen. Für Bauunternehmen bedeutet ein Wartungsvertrag langfristige und stabile Umsätze. Auftraggeber profitieren davon, dass ihr Gebäude kontinuierlich in einwandfreiem Zustand gehalten wird und Kosten für zu erwartende Reparaturen über Jahre hinweg geplant werden können.

### **Fachpersonal: Erfahrenes Personal muss aufgebaut und ausgebildet werden**

Bei der präventiven Wartung werden Stahlstrukturen wie Träger, Stützen, Balkone, Treppen und Dachrahmen regelmäßig inspiziert. Ziel ist es, Anzeichen von Verschleiß, Korrosion oder anderen Schäden frühzeitig zu erkennen, bevor sie zu ernsthaften Problemen werden.