

Der Plan sagt das eine. Der Bestand etwas anderes.

Was über Jahre umgebaut, erweitert oder stillgelegt wurde, findet sich nicht immer in den Bestandsunterlagen wieder. Warum für uns eine gute TGA-Planung deshalb häufig direkt im Gebäude beginnt.



Bestandsaufnahme vor Ort: Beschriftungen helfen – ersetzen aber keine technische Prüfung.

Bestandsplanung beginnt nicht am Bildschirm

Bei Neubauten entstehen technische Anlagen auf einer weitgehend definierten Grundlage. Im Bestand sieht die Situation häufig anders aus. Vorhandene Pläne, alte Schemen und Dokumentationen sind wichtige Ausgangspunkte – sie bilden aber nicht zwangsläufig den heutigen Zustand des Gebäudes ab.

Über viele Jahre werden Anlagen verändert. Leitungen werden ergänzt, Verbraucher kommen hinzu, Bereiche werden stillgelegt oder umgenutzt. Manchmal wird sauber dokumentiert, manchmal nur teilweise. Und manchmal bleibt von einer Änderung lediglich eine Beschriftung an einer Leitung zurück.

Genau deshalb beginnt eine belastbare TGA-Planung im Bestand für uns nicht mit der ersten Linie im CAD-Plan, sondern mit einer Frage: Was ist tatsächlich vorhanden?

Bestandsunterlagen sind der Anfang – nicht das Ergebnis

Bestandspläne liefern Orientierung. Sie zeigen mögliche Leitungswege, Anlagenbereiche und frühere Planungsstände. Für eine neue Planung müssen diese Informationen jedoch mit der Realität vor Ort abgeglichen werden.

Dabei geht es nicht darum, vorhandene Unterlagen grundsätzlich infrage zu stellen. Vielmehr müssen wir einschätzen, welche Informationen für die aktuelle Aufgabe verlässlich genug sind und an welchen Stellen eine zusätzliche Aufnahme notwendig ist.

Gerade bei älteren Gebäuden können kleine Abweichungen große Auswirkungen haben: eine andere Dimension, ein veränderter Leitungsweg, eine unbekannte Verbindung oder ein Anschluss, der inzwischen eine andere Nutzung versorgt. Werden solche Punkte erst während der Ausführung entdeckt, sind Anpassungen meist aufwendiger als in der Planungsphase.

Was wir vor Ort prüfen

Je nach Projekt verfolgen wir vorhandene Leitungswege, nehmen Dimensionen und Höhen auf, kontrollieren Anschlusspunkte und ordnen vorhandene Anlagen und Verbraucher zu. Ebenso wichtig ist die Frage, welche Anlagenteile noch genutzt werden und welche möglicherweise längst außer Betrieb sind.

Das klingt zunächst nach zusätzlichem Aufwand. Tatsächlich schafft diese Arbeit jedoch die Grundlage für die nächsten Planungsschritte. Je besser wir das Gebäude und seine vorhandene Technik verstehen, desto gezielter können wir neue Leitungswege, Anschlüsse oder Anlagenkonzepte entwickeln.

Nicht jede Leitung lässt sich dabei bis zum letzten Meter sichtbar verfolgen. Bauteile verschwinden in Schächten, Decken oder Wänden. Bestandsaufnahme bedeutet deshalb auch, vorhandene Informationen, sichtbare Situationen und technische Zusammenhänge miteinander abzugleichen und offene Punkte klar zu benennen.

Warum sich die Zeit am Anfang lohnt

Eine sorgfältige Bestandsaufnahme verhindert nicht jede Überraschung. Gerade bei Sanierungen und Umbauten wird es immer Situationen geben, die erst nach dem Öffnen von Bauteilen sichtbar werden.

Unser Ziel ist deshalb nicht, eine hundertprozentige Sicherheit zu versprechen, die es im Bestand kaum geben kann. Ziel ist vielmehr, vermeidbare Unsicherheiten möglichst früh zu reduzieren.

Denn eine falsche Planungsgrundlage kann sich durch viele weitere Schritte ziehen: Berechnungen basieren auf falschen Annahmen, Leitungswege passen nicht, Ausschreibungsmengen verändern sich oder ausführende Unternehmen treffen auf Situationen, die in den Unterlagen anders dargestellt waren. Aus einer kleinen Abweichung kann so schnell zusätzlicher Abstimmungs-, Planungs- und Bauaufwand entstehen.

Zeit, die zu Beginn in eine vernünftige Aufnahme investiert wird, kann deshalb später auf der Baustelle einen erheblichen Unterschied machen.

Planung und Realität zusammenbringen

Für uns gehört die Bestandsaufnahme deshalb unmittelbar zur Fachplanung von Sanitär-, Heizungs- und Lüftungstechnik in bestehenden Gebäuden. Sie verbindet die vorhandene Bausubstanz mit der neuen Planung und schafft eine gemeinsame Grundlage für Bauherrschaft, Planung und ausführende Unternehmen.

Dabei hilft auch der Blick aus der Praxis: Ein Plan muss nicht nur technisch nachvollziehbar sein. Leitungen müssen später montiert, Anlagen zugänglich gehalten und Lösungen unter den tatsächlichen räumlichen Bedingungen umgesetzt werden können.

Gerade im Bestand zeigt sich deshalb besonders deutlich, was wir unter praxisnaher TGA-Planung verstehen: vorhandene Situationen verstehen, technische Zusammenhänge prüfen, Unsicherheiten offen ansprechen und daraus eine Lösung entwickeln, die zum Gebäude passt.

Unser Fazit ist einfach: Bestandsunterlagen sind wichtig. Aber wenn Planung und Realität voneinander abweichen, hat das Gebäude das letzte Wort.

Denn manchmal ist der beste Bestandsplan das Gebäude selbst.

Sie planen einen Umbau oder eine Sanierung?

Wir unterstützen bei der Fachplanung für Sanitär-, Heizungs- und Lüftungstechnik – von der Bestandsaufnahme bis zur Begleitung der Umsetzung.