

Smart Home im Geschosswohnungsbau

Immobilien werden durch komfortable, energie- und kosteneinsparende Maßnahmen aufgewertet und für die Zukunft gerüstet. Praktische Funktionen, Komfort und Energieeffizienz sind sowohl im Gewerbebau als auch im privaten Wohnbau angesagt. Diese Eigenschaften gelten als marktrelevante Faktoren mit positiver Wirkung auf die Baubranche.

Es gibt viele Gründe, warum Smart Home-Lösungen auch für den gewerblichen Wohnungsbau attraktiv sind. Nicht zuletzt werden Immobilien durch die Integration intelligenter Gebäudesystemtechnik-Funktionen deutlich aufgewertet. Im Geschosswohnungsbau sind Fachleute in Sachen Smart Home zwar hellhörig geworden, es fehlt jedoch an ganzheitlichen Konzepten für die Umsetzung sowie das nötige Know-How. Hinzu kommt eine unübersichtliche Marktsituation mit einer Vielzahl an Systemen und Hardware mit großen Unterschieden bei Preis, Systemstabilität und Marktdurchdringung. Die vielfältige Schnittstellenproblematik überfordert Planer und Entscheider der Branche. Den Überblick behält der Systemintegrator, der schon bei Projektbeginn mit dabei sein sollte. Er ist der Experte, der gewerkeübergreifend funktionierende Lösungen kennt bzw. entwirft und der als »technischer Architekt« alle losen Fäden miteinander verknüpft. Im Wohnungsbau eröffnet sich ihm eine neue Aufgabenstellung, da die Branche ganz eigene Anforderungen an Beratung, Planung und Ausführung stellt.

Der Systemintegrator hat Überblick im Konzept- und Hardware-Dschungel

Derzeit buhlen viele Hersteller beim Projektentwickler um den Zuschlag, Systemlieferant zu werden – oft mit proprietären Lösungen. Es empfiehlt sich aber der Einsatz eines herstellerneutralen Systems. Dafür bietet sich KNX mit seinen Tugenden wie Standardisierung und Marktdurchdringung an. Zudem ermöglicht KNX das Zusammenspiel verschiedener Komponenten sowie unterschiedlicher Gewerke, die über ein einheitliches Netz kommunizieren. Der Systemintegrator verfügt über umfangreiche, herstellerneutrale Produktkenntnisse der KNX-Geräte, die er einbringt, um in Teamwork mit dem Projektentwickler die smarten Funktionen unter Berücksichtigung der Hardware, deren Fähigkeiten und Kosten zu beschreiben. Um dem Thema »Smart Home« seine Komplexität zu nehmen und es für alle Beteiligten nachvollziehbar zu machen, benötigen Entwickler und Planer im Geschosswohnungsbau ein Konzept, das die spätere Leistung konkretisiert. Daneben ist die Zusammenarbeit mit dem Erwerbmanagement ein wichtiger Aspekt, denn das Erwerbmanagement ist die Schnittstelle zwischen Endkunde und Technik. Beratende Unterstützung ist an dieser Stelle relevant. Der

Systemintegrator kennt die Wünsche und Vorstellungen der Endkunden, er kann verständliche Formulierungen für technisch komplexe Sachverhalte finden und an die Hand geben. Gemeinsam mit ihm lassen sich Konzepte verfeinern und bedarfsgerecht gestalten.

Konkrete Konzepte sind gefragt

Ein besonders wichtiges Detail ist schließlich, dass Funktionen verkauft werden, kein Material. Soll eine Smart Home-Lösung im Geschosswohnungsbau angeboten werden, ist eine präzise Beschreibung der Funktionen erforderlich, die später geschuldete Leistung sind. Notwendig ist eine klar definierte, kalkulierte Leistung, die Mehrwert und Nutzen anschaulich macht. Als Start ist eine vorsorgliche KNX-Basisausstattung denkbar, möglicherweise ohne smarte Funktionen. Die Mehrkosten gegenüber einer konventionellen Installation sind gering. Damit wäre der Grundstein für ein echtes Smart Home gelegt. Mit einer ausbaufähigen Vorsorgeinstallation ließe sich das Smart Home im gewerblichen Wohnungsbau vorantreiben. Ein Angebotskonzept könnte darauf aufbauend mehrere Ausstattungsvarianten oder Funktionspakete enthalten, die der Endkunde zusätzlich buchen kann. Es geht um die nachhaltige Errichtung moderner Gebäude, die für die Zukunft gerüstet sind. Und letztlich gehört Automation in den Wohnbau, sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment.



Autor

DIRK BEYER

Über das Ingenieurbüro Beyer

Das Ingenieurbüro Beyer hat sich auf Gebäudesystemtechnik spezialisiert. Als gewerkekoordinierende Systemintegratoren kümmern sich Dirk Beyer und sein Team seit 1994 um Smart Homes und Smart Buildings in Norddeutschland, aber auch deutschland- und europaweit im privaten Wohnsektor, im Gewerbebau und im öffentlichen Bereich. Kostengünstige und nachhaltige Lösungen werden vor allem auf Basis von KNX geplant und umgesetzt.