



Handwerker und Dienstleister sind unverzichtbare Partner beim Bau, der Erhaltung und Verwaltung von Immobilien. Wir stellen deshalb in loser Reihenfolge regionale immobilienaffine Unternehmen und die „Macher“ an ihrer Spitze vor. Im Jahr 2000 von leitenden Mitarbeitern der ehemaligen Tb Berliner Tief- und Verkehrsbau GmbH gegründet, konnte die TBS Rinne GmbH schnell an die 50-jährige Erfahrung der einst größten Berliner Tiefbaufirma anknüpfen. Heute steht das Unternehmen vor allem für ein breites Leistungsspektrum zur Lösung sämtlicher Probleme im unterirdischen Versorgungsnetz – sowohl im Havariefall als auch bei dessen Vorbeugung. Wir sprechen mit Gründer und Geschäftsführer Klaus-Dieter Rinne, der beim Thema Dichtheitsprüfung von Abwasser-Hausanschlüssen noch immer auf große Unsicherheiten in Immobilienwirtschaft und Facility Management sowie manch schwarzes Schaf unter den Dienstleistern trifft.

TBS Rinne GmbH – die Fakten

Firmensitz

TBS Rinne GmbH
Dorfstraße 4
16341 Panketal – Schwanebeck
Telefon 030/924 093 69
Telefax 030/924 095 14
kontakt@tbs-rinne.de
www.tbs-rinne.de

Kernkompetenzen

Tiefbau-Notdienst, Tief-, Rohrleitungs- und Straßenbau, Grundstücksentwässerung, Rigolen und Mulden, Abscheideranlagen, Tiefgaragen- und Betonsanierung, Hallen- und Industriebau

Mitarbeiter

46 Mitarbeiter, darunter 2 Ingenieure und 5 Meister, denen ein umfangreicher Maschinen- und Fahrzeugpark zur Verfügung steht. Die TBS Rinne GmbH ist Ausbildungsbetrieb.

Firmenmotto

Tiefbau mit Tradition

Kompetente Lösungen – bundesweit und rund um die Uhr

„Eigentümer sollten Wert auf eine fachgerechte Sanierung legen“

GE: Herr Rinne, auf der Internetseite Ihres Unternehmens, aber auch in Anzeigen und Broschüren, werben Sie mit dem Gesicht einer jungen Frau in unterschiedlichsten Gemütszuständen. Eher ungewöhnlich für die wenig emotionale Tiefbaubranche.

Klaus-Dieter Rinne: Das verstehe ich als Kompliment. George Bernard Shaw hat es einmal so formuliert: Wenn man in dieser Welt etwas nicht auf eine irritierende Art sagt, kann man es ebenso ungesagt lassen. Aber das war gar nicht der Grund für unsere Motivwahl. Ausschlaggebend war vielmehr, dass Störungen an unterirdischen Trink- und Abwasserrohren eine hochemotionale Sache sein können. Wir arbeiten im Tiefbau-Notdienst. Im Havariefall stehen wir unseren Kunden 24 Stunden an sieben Tagen in der Woche zur Verfügung. Dabei haben wir schon in manch entsetztes Gesicht geblickt. Zum Beispiel, wenn der Schaden so groß war, dass eine Gebäudesicherung erforderlich wurde. Unser Ziel ist es – und das wollen wir mit unserer Werbung zum Ausdruck bringen –, wieder ein Lächeln in die Gesichter von Auftraggebern und Hausbewohnern zu zaubern, weil sie sich bei uns in guten Händen wissen.

GE: Abwasserentsorgung und Grundstücksentwässerung von Gewerbe, Industrie, Kommunen und privaten Haushalten gehören ebenfalls zu Ihren Tätigkeitsschwerpunkten. Hier begegnet man immer wieder dem Thema Dichtheitsprüfung von Hausanschlüssen.

Klaus-Dieter Rinne: Das ist richtig. Und leider sind nicht alle Informationen im Rahmen dieser Diskussion zutreffend. Fest steht: Erdverlegte Entwässerungsanlagen müssen dicht sein und sind nach anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Andernfalls dringen Schadstoffe ins Erdreich ein und gefährden das Grundwasser. Die in vielen Köpfen noch immer umherspukende Nachweispflicht bis zum 31. Dezember 2015 entfällt, aber der inzwischen nicht mehr gültigen Norm DIN 1986-30. Für Berlin und Brandenburg existieren gegenwärtig keine konkreten Fristen für den Nachweis der Dichtheit von

Grundstücksentwässerungen. Separate Verordnungen gelten allerdings für jedes Wasserschutzgebiet.

GE: Eigentümer und Betreiber außerhalb von Wasserschutzgebieten können sich also entspannt zurücklehnen?

Klaus-Dieter Rinne: Nein, das sicherlich nicht. Aus zahlreichen Studien und eigenhändigen Prüfungen wissen wir, dass die Mehrzahl von Abwasser-Hausanschlüssen undicht ist, also bauliche Mängel wie Rohrbrüche, Muffenversätze oder auch Wurzeleinwüchse aufweist. Unabhängig von zu erwartenden Fristen sollten Grundstückseigentümer bzw. -nutzer ihrer Verantwortung gegenüber Umwelt und Bausubstanz nachkommen und eigeninitiativ werden.

Dichtheitsprüfungen rechtzeitig zu planen und fachgerecht durchzuführen sowie festgestellte Mängel und Schäden professionell beseitigen zu lassen, kann Kosten sparen. Dabei sollte z. B. auch der Ablauf von Gewährleistungsfristen berücksichtigt werden. Die Umsetzung von Anforderungen der Europäischen Union macht bundesweite Regelungen einschließlich Terminen und Fristen ohnehin nur zu einer Frage der Zeit. Zu erwarten sind eine erstmalige Prüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen nach 20 Jahren Betrieb sowie eine wiederkehrende Dichtheitsprüfung alle 20 Jahre.

GE: Sie betonen die „fachgerechte“ Prüfung und Sanierung ...

Klaus-Dieter Rinne: Und das mit Nachdruck. Vor allem in Nordrhein-Westfalen, wo besagte Norm durch landes- oder satzungsrechtliche Regelungen, z. B. die Bauordnung, verankert wurde, hat sich schnell ein Prüf- und Sanierungsmarkt entwickelt, auf dem eine regelrechte Goldgräberstimmung herrschte. Ausführungsqualität und Wirtschaftlichkeit blieben dabei bisweilen auf der Strecke. Deshalb empfehlen wir Eigentümern dringend, keine vorschnellen Entscheidungen zu treffen und die Fachkunde und Leistungsfähigkeit anbietender Unternehmen zu prüfen – etwa über RAL-Gütezeichen.



Das Interview



GE: Qualität hat ihren Preis. Was kostet die Sanierung einer undichten Abwasserleitung?

Klaus-Dieter Rinne: Das hängt komplett vom Einzelfall ab, also von der konkreten Aufgabenstellung und dem Sanierungsverfahren. Grundsätzlich gilt: Je besser die vorausgehende Bestands- und Zustandserfassung, desto präziser die Auswahl des optimalen Verfahrens und umso geringer die Kosten. Diese können, zzgl. der Baustellengemeinkosten, zwischen 50 €/m für eine Reparatur in einem Sanierungsverfahren und bis zu 500 €/m in offener Bauweise betragen – eine unveränderte Trasse und unbefestigte Oberfläche vorausgesetzt.

GE: Was gehört neben der Grundstücksentwässerung und dem Tief-, Rohrleitungs- und Straßenbau noch zu Ihren Unternehmensschwerpunkten?

Klaus-Dieter Rinne: Einiges, wie z. B. Planung, Einbau und umweltgerechte Wartung oder Sanierung von Fett- bzw. Leichtflüssigkeitsabscheidern oder kompletten Abscheideranlagen. Auch Regen-



wasserversickerung gewinnt an Bedeutung. Vermehrte Starkregenereignisse, auch als Folge des Klimawandels, führen immer häufiger zu Straßen-, Parkplatz- oder Kellerüberflutungen. Intelligente Systeme für die gesetzeskonforme Versickerung, Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser können einen wichtigen Schutz für die Infrastruktur darstellen. Deshalb werden die Errichtung von Rigolensystemen, also von Pufferspeichern, sowie die Muldenherstellung für private und kommunale Auftraggeber immer wichtiger. Die steigende Nachfrage bedienen wir aus einer Hand.

GE: Ein Projekt war für Sie dann perfekt, wenn ...

Klaus-Dieter Rinne: ... wenn alle Prozesse optimal ineinandergreifen haben, von der Planung bis zum Bau einschließlich der Zusammenarbeit mit den Behörden, die Fertigstellung möglichst vorfristig erfolgt und der Kunde am Ende rundum zufrieden ist.

GE: Das Thema der Wasserschadenbeseitigung betrifft ja nicht nur Eigentümer. In letzter Zeit hört man immer wieder von Rohrbrüchen im öffentlichen Straßenland. Täuscht der Eindruck?

Klaus-Dieter Rinne: Nein, das täuscht nicht. Wir reden hier über ein in großen Teilen veraltetes Rohrnetz. Gleichzeitig sind die Straßen häufig in einem schlechten Zustand, wodurch der Druck der darüber fahrenden Autos nicht gleichmäßig verteilt werden kann, was das System zusätzlich beansprucht – und der Sanierungsrückstau ist so groß, dass die Wasserbetriebe große Probleme haben, ihn abzuarbeiten.

GE: Und wie sieht es bei den privaten Leitungssystemen aus?

Klaus-Dieter Rinne: Die Privaten investieren. Besonders die großen Wohnungsunter-

nehmen. Die Deutsche Wohnen beispielsweise dürfte in spätestens zwei Jahren ihr Grundleitungssystem im Griff haben – und zwar dauerhaft. Entgegen der bisweilen in der Öffentlichkeit geäußerten Kritik wird das Problem dort sehr ordentlich angegangen, in die Überprüfung ihres Bestandes durch ein wahres Heer an verschiedenen Unternehmen investiert und vor allem nach dauerhaften Lösungen gesucht. So eine Sorgfalt erlebt man selten.

GE: Zum Abschluss: Sie haben einen Prospekt, in dem Sie einen schockierenden Fall präsentieren, der gleichzeitig ein Plädoyer für die Beschäftigung von Hausmeistern – sozusagen als eine Art Frühwarnsystem – ist. Erzählen Sie uns davon.

Klaus-Dieter Rinne: Damit wollten wir das Bewusstsein für die Gefahr durch undichte Leitungen schärfen. Es handelt sich dabei um einen Vorfall, der einem Mietshaus in Berlin-Mitte beinahe zum Verhängnis geworden wäre. Wir bekamen – natürlich am Freitagabend – einen Anruf, dass der Kellerfußboden Löcher hat. Wir haben dann mit Teleskopkameras überprüft, was da passiert war und festgestellt, dass nach einem Rohrbruch ein Großteil des Kellers vollständig unterspült worden war. Das von der Verwaltung eingesetzte Facility Management hatte aufgrund häufiger Verstopfungen über längere Zeit ein wöchentliches Spülen der Leitungen beauftragt. Durch den Rohrbruch führte das dazu, dass immer mehr Erdreich weggespült wurde, bis der Boden irgendwann nachgab. Das gesamte Gebäude musste geräumt werden. Ein fester Hausmeister wäre vermutlich früher stutzig geworden. Um es kurz zu machen: Innerhalb einer Woche konnten wir mit neuen Rohren und Aussteifungen das Problem beheben und den Mietern in der Übergangszeit auch temporäre Sanitäranlagen zur Verfügung stellen.

Schmitz & Radtke Haustechnik GmbH

- Schöne Bäder aus einer Hand funktional bis exklusiv
- Energiesparende Heizungen
- Strangsanierungen Heizung, Wasser, Abwasser
- Notdienst

Berlin -Spandau
www.schmitz-radtke.de
Telefon 030-3030 4990

H·A·T·A·G Altbautensanierungs GmbH

Fassadensanierung
Fassadendämmung
Dachsanierung/-ausbau
Wohnungsmodernisierung
Treppenhaussanierung
Außenanlagen
Energieberatung

Meinekestraße 13, 10719 Berlin
Fon (030) 21 28 84 - 0
www.hatag-bau.de • info@hatag-bau.de