

Der Plan zweier Welten

Sie sind keine Freunde, dennoch müssen sie – insbesondere in der Planungsphase – zusammenarbeiten. Und zwar gut, denn der Architekt muss auf den Facility Manager bauen – und umgekehrt.

Ein Haus bauen heißt, viele Fragen beantworten. Schließlich sind weitreichende, lebenslange Entscheidungen zu treffen – und die müssen wohl überlegt sein. Da kann es schon in einer Zweierbeziehung zu Meinungsverschiedenheiten kommen. Im schlimmsten Fall – angeblich gar nicht so selten – trennen sich die Wege.

Aber nicht nur innerhalb der Beziehung kann die Errichtung eines Bauwerks eine enorme Belastungsprobe sein. Auch zwischen Architekt und Bauherr kann sich ein Spannungsfeld aufbauen. Auf der einen Seite der Architekt, der sich austoben, auf der anderen Seite der Bauherr, der trotz anfänglicher Offenheit dann doch lieber ein Haus „so wie der Nachbar“ möchte.

Ganz zu schweigen von der aufgeladenen Situation, wenn sich bei Großprojekten nicht nur zwei, sondern gleich mehrere Parteien einigen müssen. Denn dann prallen zwei Welten aufeinander: die des kreativen Architekten und die des nüchternen Facility Managers.

Im Boxkampf

Frage man den Architekt Johann Kaiser vom Büro Archinoa, wie man denn diesen Artikel bebildern könnte, sagt er wie aus der Pistole geschossen: Mit Boxhandschuhen im Ringkampf. Dann schmunzelt er, relativiert und holt weit aus. Er müsse erst mal die Begriffe klären. Facility Management sei nämlich ein derart breites Feld, da wüssten die wenigsten, was es ist – und verwechseln es mit Facility Services, also zum Beispiel mit Reinigungstätigkeiten. Das Unwissen sei schlecht, insbesondere in der Planungsphase und insbesondere bei der Architektenschaft. Denn wenn man nicht weiß, was man machen sollte, kann man es nicht richtig machen, sagt er.

Bei der Facility Planung gehe es im Grunde um zwei Management-Bereiche: Um die strategische und um die operative Ebene. Die Tätigkeit per se sei per ÖNORM in der DIN wie folgt definiert: FM sind all jene Sachen,



Reinhard Poglitsch von ISS Facility Services

die die Sekundärprozesse eines Unternehmens betreffen. Das heißt alles, was es braucht, um Mitarbeitern in einem Gebäude ihre Arbeit zu ermöglichen. Klingt nicht so kompliziert, allein: „Verstehen und in der Planung beachten tun es die wenigsten“, so Kaiser. Der Grund sei nicht mangelndes Interesse, sondern vielmehr mangelnde Kapazität: „Insbesondere wir Architekten sind in der Planungsphase derart mit der Bauordnung und gewerblich behördlichen Vorschriften eingedeckt, dass wir uns zu wenig mit Facility Management auseinandersetzen.“

Sag mir, was es kosten wird
Dabei macht es durchaus Sinn, Facility Management in die Planung einfließen zu lassen. Denn die Arbeit rund um das neue Betätigungsgebiet wird tendenziell mehr werden – und da macht es Sinn, wenn man weiß, wovon die Rede ist. Ein Bereich, der den Architekten künftig ganz sicher sukzessive mehr fordern wird, ist das lebenszyklusorientierte Planen. Und zwar in drei Phasen: „Da geht es um das Planen, Bauen und Nutzen, wobei der größte Teil der Gesamtkosten auf die Nutzungsphase entfällt“, erklärt Thomas Schnabl, Geschäftsführer von der Beratungsfirma Prevera. Nicht zuletzt deshalb sei es wichtig, schon während der Planung Voraussetzungen für eine Optimierung der späteren Bewirtschaftung zu schaffen. Es heißt, 20 Prozent der Gesamtkosten eines Gebäudes

fallen für die Errichtung an, die restlichen 80 Prozent für den Betrieb. Da müsse man aufpassen, denn „sehr schnell überholen sonst die laufenden Betriebskosten die Investitionskosten“, so Schnabl. Und überhaupt: „Wenn man dann von den 20 Prozent 10 Prozent Architektenhonorar abzieht, sieht man, was man mit den 10 Prozent alles für die Zukunft fixiert“, erklärt Kaiser. Besonders herausfordernd in dieser Phase: Der Spannungsdruck im Dreieck zwischen Errichter, der eine große Rendite, Betreiber, der möglichst wenig Aufwand, und Nutzer, der möglichst wenig Geld bezahlen möchte. Ganz zu schweigen von der verschärften Situation, wenn der Errichter und der Nutzer in einer Funktion fungieren. „Dann geht's wirklich hart auf hart“, sagt Kaiser und nennt ein Beispiel. Bei einem millionenschwernen Bauvorhaben etwa sollte eine Sanierung im laufenden Betrieb stattfinden, wobei der Facility Manager besonderen Stellenwert auf die verstärkte Vorsicht für hochsensible Geräte einforderte. Deshalb wurden Messgeräte aufgestellt, die etwaige Erschütterungen festhielten. Nur: Als die Straßenbahn vorbeigefahren ist, schnellten die Erschütterungs-



Architekt Christian Heiss

Zielkonflikte. Architekten wollen ihre Vorstellungen verwirklichen und haben nicht viele Zeitressourcen übrig, sich mit Lebenszyklusdenken zu beschäftigen.“ Dieses Jahr habe ihn genau ein Architekturbüro wegen Facility Management-Fragen während einer Planungsphase kontaktiert. Poglitsch wünscht sich demnach mehr Austausch, denn der Zeitaufwand für die Architekten sei schließlich gering und der Nutzen enorm, versichert er. Dass die zwei Welten nicht so gut zusammenfinden, erklärt sich Thomas Furtner so: Architekten und Techniker sind einfach oft verschiedene Typen, so der Facility Services Manager von der Vermögensver-

wickelt. Mit einem webbasierten System, das eine parallele Datenerfassung aller beteiligten Planer (Architekt, HKLS-Planung, Elektroplanung, Küchenplanung, Laborplanung, med.-techn. Geräteplanung, Einreichplanung etc.) ermöglicht, wird die Struktur des Datenaustausches, wie zum Beispiel für Medienlisten bei Krankenhausprojekten, während des Planungsprozesses definiert. Von den Kostenschätzungen bis hin zu und Flächen- und Reinigungsmanagement werden alle Informationen in einem System zusammengeführt. Damit sind erstmals die Basics für eine Zusammenarbeit geschaffen. Denn Rest muss man sich dann in der Zusammenarbeit ausschnappen. Denn: Ohne verstärkte Zusammenarbeit wird es künftig kaum gehen, glaubt auch Christian Heiss vom gleichnamigen Architekturbüro. „Bauen ist eine Sache, die nur miteinander geht. Weil es eben nicht nur um Errichtungskosten und Miete, sondern auch um Betriebskosten, Reinigungskosten, Heizung, Elektrik geht – und da sind gute Ideen von Experten gefragt.“ So bringt es zum Beispiel wenig, eine vergleichsweise günstige Glasscheibe zu verwenden, wenn dann

Wir Architekten sind derart mit Bauordnung und behördlichen Vorschriften eingedeckt, dass wir uns zu wenig mit FM auseinandersetzen.

werte derart in die Höhe, dass sie höher als vorgeschrieben waren. Was wir daraus lernen? „Dass es in der Praxis mitunter gar nicht so leicht ist, zusammenzufinden“, sagt Kaiser. Durchsetzen tue sich nicht selten halt dann jener, der sich durchsetzen kann, ist Kaiser überzeugt.

Es geht nur miteinander
Architektenmeinung gut und schön. Was sagt die andere Seite? Reinhard Poglitsch von ISS Facility Services schlägt in dieselbe Kerbe, wenn er sagt: Eine Zusammenarbeit ist praktisch nicht vorhanden. Zu groß sind die

waltung HK 348. Er betreut den Bürokomplex Catamaran – und hat in einem Jahr dort schon allerhand erlebt. Zum Beispiel finden die Architekten eine Revisionsöffnung lästig, die Facility Manager hingegen wollen die ganze Decke damit aufmachen, erklärt er. Irgendwie müsse man dann zusammenfinden. Denn letztlich geht es stets darum, dass man einen Konsens findet. Wenn eine Einigung schlichtweg nicht möglich ist, kann Hilfe von außen jedenfalls nicht schaden: So hat die Firma Prevera ein Daten- und Informationsmanagementsystem für Architekten und Planer ent-

die Energiekosten in die Höhe schnellen. Heiss: „Die Experten haben für alles ein Rechenmodell – und da kann der Architekt immer wieder dazulernen.“ So würden die Facility Manager beispielsweise erschreckend oft sagen, dass alles rausreißen stets der günstigere Weg sei als umbauen. Das hat Heiss anfangs nicht glauben können. „Es stimmt aber“, wie er nun weiß. Und noch einen Vorteil hat die enge Zusammenarbeit: Es geht auch um einen psychologischen Punkt, sagt er. „Treten Probleme auf, kann im Nachhinein keiner sagen, er hat von nichts gewusst.“ ■

Sie suchen Fachpersonal?

FACILITY AKTUELL JOBBÖRSE
Der Stellenmarkt für die Facility Management Branche

01/32 88 444

WWW.FACILITY-AKTUELL.AT