



Bilder: zVg

600 bis 700 Millionen Euro beträgt das Bauvolumen für das neue Schul- und Verwaltungsareal in Ravensburg.

## PBFM IN DEUTSCHLAND

# «Eigentlich ganz normal»

» Die Schweiz kennt den Begriff «pbFM» schon seit einiger Zeit. In Deutschland ist dieser Ansatz allerdings wenig verbreitet. Ausser im Landkreis Ravensburg. Dort spielt das planungs- und baubegleitende Facility Management (pbFM) rund um das neue Schul- und Verwaltungsareal eine zentrale und wirtschaftlich äusserst effiziente Rolle.

Autor: Stefan Kühnis

600 bis 700 Millionen Euro beträgt das Bauvolumen für das neue Schul- und Verwaltungsareal in Ravensburg. Es wird das gesamte Spektrum, das man von einem Bau kennt, vereinen: Abbruch, Neubau, Sanierung. Das Areal verfolgt zwei Ziele. Einerseits soll auf die rückläufige Anzahl von Auszubildenden in gewissen Branchen reagiert werden. Um vernünftige Klassengrössen zu erreichen werden Klassen aus teils unterschiedlichen Berufsschulen an einem Standort zusammengeführt. Andererseits sollen die Landratsämter mit rund 1750 Mitarbeitenden aus den 13 bestehenden Gebäuden an neun verschiedenen Standorten auf letztlich ein einziges Areal umziehen.

## DEN KÜNFTIGEN BEDARF ERKENNEN

Franz Baur ist Dezernent im Landkreis Ravensburg. Er leitet den Bereich Finanzen, Schulen und Immobilien und machte sich rund um die Entwicklung dieses Areals detaillierte Gedanken: «Wir überlegten uns, wie wir auf die schwindende Zahl an Auszubildenden reagieren sollen und was dies für die entsprechenden Immobilien bedeutet. Wir analysierten den gesamten Bestand und definierten, wo wir stehen, worauf wir aufbauen und was der künftige Bedarf ist. So entstand unser Schulbauprogramm 2020 – 2040. Es zeigt uns, was wir während diesen 20 Jahren in einzelne Schulstandorte investieren müssen.»

Von der Stadt Ravensburg konnte nun ein Grundstück erworben werden, das unmittelbar neben einem bestehenden Standort und in der Nähe von weiteren Bestandsbauten liegt. So liess sich ein zusammenhängendes Areal entwickeln, das sowohl die Belange der Schulen als auch jene der Landkreisverwaltung berücksichtigt.

## PBFM: WER HAT'S ERFUNDEN?

Wenn wir von einem Bauvolumen von bis zu 700 Millionen Euro sprechen, lassen sich die Kosten für die Betriebsphase hochrechnen. Sie sind ein Vielfaches höher, in der Regel drei bis vier Mal höher als die Kosten der Planungs- und Bauphase. Und: Betriebsrelevante Aspekte sind in der Planungsphase einer Immobilie am einfachsten beeinflussbar. Sinn und Zweck eines planungs- und baubegleitenden Facility Managements (pbFM) ist es deshalb, sich frühzeitig Gedanken über die optimale Bewirtschaftung einer Immobilie zu machen – und zwar über den gesamten Lebenszyklus hinweg.

Das pbFM nahm in der Schweiz durch die Empfehlung SIA 113 vor einigen Jahren richtig Fahrt auf. Die SIA 113 dient als Leitfaden für die bauwerkspezifische Zusammenstellung von Leistungen, welche unter dem Aspekt des Facility Managements erforderlich sind. Der FM-Planer vertritt in den Phasen vor der Nutzung der Immobilie den Facility Manager. Der Facility Manager kann anhand der vorliegenden Empfehlung die FM-Planung nachverfolgen und daraus

600 bis 700 Millionen Euro beträgt das Bauvolumen für das neue Schul- und Verwaltungsareal in Ravensburg.



Erkenntnisse für den Betrieb der Immobilien ableiten. Bauherren und Eigentümern hilft die Empfehlung, die richtigen Investitionsentscheidungen zu fällen. Deren vorausschauende Planung ermöglicht einen wirtschaftlichen Betrieb über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

### BAU- UND FM-BRANCHE ZUSAMMENBRINGEN

In Deutschland spielt pbFM bisher noch keine grosse Rolle. Der Landkreis Ravensburg wendet den Ansatz nun aber rund um das neue Schul- und Verwaltungsareal an. Patricia Karasiewicz ist Sachgebietsleiterin technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement beim Landratsamt Ravensburg und kannte pbFM durch ihre frühere Tätigkeit in der Schweiz. «Ich bringe gerne neue Konzepte und Strategien ein und habe es mir zur Leidenschaft gemacht, die Bau- und FM-Branche zu vernetzen», sagt sie. «Wenn eine Immobilie erst einmal steht, sind die Einflussmöglichkeiten auf die Inhalte, die Technik und die Kosten relativ gering. Spätere Anpassungen sind aufwändig und führen zu Mehrkosten. Doch Eigentümer, Nutzer und Betreiber wünschen sich eine möglichst gut zu betreibende Liegenschaft. Fehlt es hier an einem Punkt, löst das Frustration aus. Und man gibt Geld für Dinge aus, die nicht notwendig gewesen wären.»

Die zu Beginn höheren Kosten in der Planungs- und Bauphase zahlen sich über den Lebenszyklus hinweg mehrfach aus. Deshalb sollten in einem Bauprojekt die Ziele beider Seiten aufgenommen werden und beide Disziplinen müssen zusammenarbeiten. Durch ein planungs- und baubegleitendes Facility Management können die Erfahrungen aus der Bewirtschaftung helfen, ein Gebäude konsequent zu optimieren und für den späteren Betrieb effizient zu gestalten.

### SIA 113 VS. DIN 6039

Ihre Kenntnisse der Schweizer Empfehlung SIA 113 helfen Patricia Karasiewicz. In Deutschland vermisst sie eine entsprechende Norm. «Die DIN 6039 rund um das Inbetriebnahmemanagement ist schlicht nicht ausreichend», sagt sie. «Wer zu diesem Zeitpunkt einsteigt, kommt zu spät. Dann lässt sich nicht mehr viel steuern. Die SIA 113 schaffte hingegen Grundlagen, die für den gesamten europäischen Markt unheimlich wertvoll sind. Der Praxisleitfaden erläutert verständlich, wer welche Rolle einnimmt und welche Leistungen oder Module ein Prozess umfasst. Er führt durch die Bauphasen bis zum Betrieb und jeder Beteiligte weiss, was zu tun ist.»

Aus ihrer Sicht bräuchte es unbedingt eine Art SIA 113 für Deutschland. «Mich kann man von diesem Prozess gar nicht mehr abbringen, das pbFM schafft überall Mehrwerte», sagt Karasiewicz. «Man muss das Rad auch nicht ständig neu erfinden. Das Bau- und Betreibergeschäft ist überall ähnlich. Es gibt



«Mich kann man von diesem Prozess gar nicht mehr abbringen, das pbFM schafft überall Mehrwerte», sagt Patricia Karasiewicz.

zwar teils unterschiedliche Gesetzgebungen, aber inhaltlich bearbeiten wir alle die identischen Themen und die Problemstellungen wiederholen sich. Es wäre also eine grosse Unterstützung für die Branche, wenn es auch in Deutschland eine entsprechende Norm gäbe.»

### VERSTÄNDNIS UND FINGERSPITZENGEFÜHL

Ein solcher Standardprozess könne Leitplanken setzen, müsse aber unbedingt genügend flexibel bleiben, um ihn an die Individualitäten der Bauprojekte anzupassen. Und es ist Patricia Karasiewicz zudem wichtig, rund um solche schriftlichen Standardwerke das Fingerspitzengefühl nicht zu vergessen: «Alle Beteiligten müssen dafür eine Akzeptanz entwickeln, und zwar schon zu Beginn des Projekts. Das braucht viel Verständnis und bringt eine menschliche Komponente mit sich. Man muss aufzeigen, dass man nicht in die Kompetenzen anderer eingreifen will, sondern dass man die Gruppe mit den Erfahrungen aus der Betriebsphase ergänzt. Alle Beteiligten müssen verstehen, dass die Teilnahme der Betreiber das Projekt bereichert und positiv beeinflusst.»

In Deutschland sei das ein völlig neuer Ansatz, sagt sie. Teilweise gäbe es viel Verständnis dafür, aber in der Regel sei man noch nicht so weit. Deshalb zog sie für das Projekt des Schul- und Verwaltungsareals in Ravensburg auch die externe Unterstützung der Amstein + Walthert AG hinzu. «Es braucht die richtige Kommunikation, damit wir aufzeigen können: wir wollen nichts Böses, sondern nur helfen und optimieren.»

### SPÜRBARE VERÄNDERUNGEN

Manch ein Fachplaner habe sich erst gewundert, freue sich nun aber über technische Lastenhefte und klare Definitionen, wie gewisse Anlagen künftig betrieben werden sollen. «Kürzlich hatten wir ein weiteres Projekt-Kick-off», sagt Patricia Karasiewicz. «Wir haben zuvor unsere Standardvorgaben an die Technik versendet, damit die Fachplaner sich ein Bild machen konnten. Es war schön, das Verständnis zu erleben, das dies auslöste. Es kamen konkrete Rückfragen und es ist für Fachplaner deutlich einfacher zu

«Es gibt mehr als nur den Tag der Einweihung», sagt Franz Baur.



planen, wenn sie wissen, was für den Betrieb gewünscht ist.»

Auch intern habe sich die Zusammenarbeit gewandelt. «Es war zwar Überzeugung nötig, aber inzwischen konnte ich alle Beteiligten von diesem Ansatz begeistern», sagt Patricia Karasiewicz. «Manchmal gibt es Konflikte, aber wir kommen immer wieder auf den selben Nenner, wiegen Vor- und Nachteile ab und schaffen so die bestmöglichen Effekte. Wir haben gemeinsam einen grossen Schritt gemacht. Und: Die beiden Disziplinen Bau und FM kommunizieren heute viel enger. Ich komme selbst aus der Baubranche, bin nun schon längere Zeit im FM, und ich fand es immer schade, wenn es in dieser Kommunikation haperte. Schliesslich stehen beide Disziplinen für das selbe Ziel. Nun rückte man zusammen. Mittlerweile werden wir schon gefragt, wie wir etwas technisch realisiert haben möchten. So können

sich die Planungsbranche und die Baubranche wieder ganz auf ihre Kerngeschäfte konzentrieren.»

### NACHHALTIGKEIT UND GESETZGEBUNGEN

Nicht nur die Wirtschaftlichkeit und die Kostenfrage dürften dem pbFM in Deutschland mehr Auftrieb geben. Auch Fragen der Nachhaltigkeit und der Gesetzgebungen spielen dem Ansatz in die Hände. «Es gibt mehr als nur den Tag der Einweihung», sagt Franz Baur. «Heute wird schon viel über die Lebenszykluskosten gesprochen, bloss handelt kaum jemand danach. Bildet man dies jedoch ab, wird selbst die Politik aufmerksam. Wollen wir die Klimaziele und die Klimawende erreichen, müssen wir mehr Augenmerk auf die Betriebsphase legen.»

«Eigentlich gehe ich davon aus, dass es ganz normal ist, was wir machen», sagt Franz Baur. «Wir möchten bloss Dinge rechtzeitig erkennen und dann vorantreiben. Wir möchten nicht nur am Puls der Zeit sein, sondern etwas voraus. Wir achten schon lange auf Themen wie Nachhaltigkeit oder Werthaltigkeit. Dann baut man zwar etwas teurer, spart dabei aber später viel Geld. Diese Erfahrungen haben wir nun nochmals eine Stufe früher angesetzt und geben bereits den Architekten und Fachplanern Vorgaben mit, wie wir uns den Betrieb vorstellen.»

Patricia Karasiewicz ist stolz, dass der öffentliche Dienst hier eine Vorreiterrolle übernimmt. «Draussen gibt es noch immer diese Klischees. Doch unser Projekt zeigt, dass der öffentliche Dienst innovativ und zukunftsorientiert sein kann. Und das ist gar nicht so schwierig. Man muss bloss damit beginnen und sich einarbeiten, dann läuft das. Ich würde mich freuen, wenn jemand von uns hört und das selber machen möchte.»

