

- Teil 3 -
**Serie
 Sicherheit**



Gemeinsam für den Bau

Von Karin Legat

Der Prozess von der Planung bis zum Betrieb eines Gebäudes weist derzeit wenig Gemeinsamkeit der Ausführenden auf. Architekten und Facility Manager sollten integral zusammenarbeiten.

Gewerksdenken« nennt es Karl Friedl, geschäftsführender Gesellschafter von M.O.O.CON und Sprecher des Vorstandes der IG Lebenszyklus Bau – das Denken und Arbeiten in Schienen am Bau. »Wir müssen uns unserer Kompetenz bewusst werden und endlich integral planen.« Friedl spricht damit die nach wie vor bestehende Situation am Bau an, dass Planer und Facility Manager, FM, überwiegend getrennte Wege gehen. Vielfach besteht die Meinung, Architektur ist Architektur und FM ist FM. »Angesichts dieser Scheuklappen wird kein Zusammenhang erkannt«, kritisiert Professor Helmut Floegl, Leiter des Zentrums für Immobilien- und Facility Management an der Donau-Universität Krems und begründet das damit, dass der Architekt »nur« das fertige Werk schuldet. Er hat selten die Chance, Fehler aus der Planung, die sich erst im Betrieb zeigen, zu korrigieren. »In der Planung und Konzeption liegt aber der entscheidende Hebel,

Sicherheit durch Betreiberverantwortung

■ **MODERNE IMMOBILIEN WEISEN** einen hohen Grad multifunktionaler Haustechnik auf. Für deren Betrieb und Instandhaltung werden im Rahmen der behördlichen Anlagengenehmigungen Auflagen und Vorschriften, Gesetze und Normen vorgegeben. Die 2013 von der FMA herausgegebene Richtlinie Betreiberverantwortung stellt einen umfangreichen Leitfaden für die Aufgaben und Pflichten der Betreiber dar. Die Richtlinie wurde kürzlich von Professor Helmut Floegl von der Donau-Universität Krems aktualisiert. Die überarbeitete Version steht ab 1. Juli 2016 über die Geschäftsstelle der Facility Management Austria zur Verfügung.

Fotos: thinkstock, IG Lebenszyklus Bau



Mit dem Online-Kurs »Der Weg zum lebenszyklus-orientierten Hochbau« spricht die IG Lebenszyklus Bau Bauherren an, die ihre Projekte lebenszyklusorientiert errichten und betreiben wollen. (K. Friedl)

Thermische Gebäudesimulationen bilden eine Planungshilfe bei komplexen Baumaßnahmen.

v.a. zur Beeinflussung der späteren Folgekosten«, betont Peter Kovacs, Vorstandsvorsitzender-Stv. von Facility Management Austria und Leiter des Objektmanagements der MA 34.

>> Integration vonnöten <<

Durch die frühzeitige Einbindung erfahrener Facility Manager in die Planung sowohl von Neu- als auch Umbauten lassen sich teure Fehler und hohe Folgekosten im Betrieb eines Objekts vermeiden, Sicherheitsdienstleistungen wie Alarmservice und Notrufzentrale an das Objekt anpassen. Am ehesten ist dieses Mitarbeiter des Facility Managers laut Professor Floegl bei der Planung und Errichtung von Bürogebäuden etabliert. In Wohngebäuden fehle die Zusammenarbeit zwischen Planern und FM weitgehend. Die Bauherren seien vielfach der Meinung, alles im Griff zu haben. Verbesserungspotenzial sieht Peter Kovacs vor allem bei der grundsätzlichen Konzeption und Planung und er gibt ein Beispiel. »Energieoptimierung ist in aller Munde. Wenn ich in der Planung nicht ausreichend strukturierte Zähler einbaue, ist es schwer, die einzelnen Bereiche zu optimieren, denn die Hauptver-

braucher sind kaum zu lokalisieren. Hier muss der FM aktiv werden, er gehört in den Konzeptionsprozess integriert.« Auch Renate Scheidenberger von Baukultur sieht speziell bei größeren Bauvorhaben die Miteinbeziehung von Facility Managern schon in der Planungsphase als überaus wichtig. »Wartungs- und Erhaltungskosten stellen einen wesentlichen Kostenpunkt dar. In der Planungsphase können sie noch gesteuert werden.« Das Argument der dadurch entstehenden zu hohen Errichtungskosten lässt sie nicht gelten, da bezogen auf die Lebenszyklus- die Errichtungskosten nicht dominant sind. Etwa 80 Prozent der Kosten, die für eine Immobilie über deren gesamten Lebenszyklus auftreten, fallen als Betriebskosten in der Nutzungsphase an – nur 20 Prozent sind Investitionskosten in der Bauphase. »Das wird meines Erachtens noch zu wenig gewichtet«, kritisiert Scheidenberger. Facility Management müsse mit dem Architekten mit mehr Tiefgang besprochen werden. Hier fällt das Schlagwort Building Information Modeling. »Das Thema BIM ist eine Chance, den Planungsprozess integral einzufordern«, zeigt Karl Friedl

FMA-Leitfaden

■ **DER NEUE FMA-LEITFADEN** »Dokumentation bei Objektübergabe« bildet einen wesentlichen Beitrag zur Qualitätssicherung der Daten- und Dokumentenübergabe von der Errichtungs- in die Betriebsphase. »Er ermöglicht, ab Planungsbeginn die entsprechenden objektspezifischen Datenstrukturen aufzubauen und Zuständigkeiten bzw. Verantwortungen festzulegen, um eine ordnungsgemäße Informationsweitergabe für den Betrieb sicherzustellen«, so Peter Kovacs.

auf. Im Planungsprozess werden mit BIM alle Elemente, die später für den Betrieb benötigt werden, so aufgesetzt, dass sie auch später genutzt werden können, z.B. die Anlagenkennzeichnung – nach dem Motto BIM2FIM. Das Building Information Modeling verknüpft Entwicklungs- und Betriebsprozesse.

>> Mit am Tisch? <<

Aus dem Verhältnis 80/20 lässt sich die Bedeutung einer ganzheitlichen Betrachtungsweise klar erkennen. Hermann F. Kolar, Prokurist und Geschäftsbereichsleiter Business Technologies bei Energiecomfort, fordert die Zusammenarbeit von Architekten und Facility Managern. »Wenn sich der Architekt nur halbherzig mit den Aspekten des Betriebs auseinandersetzt, ist das keine Lösung. Der Facility Manager, der die nächsten 20 bis 30 Jahre den Betrieb verantwortet, muss mitplanen«, ist auch Ingo Linke, Geschäftsführer von WISAG Facility Management und Vorstandsvorsitzender der FMA, überzeugt. Böse Überraschungen bei Betriebskosten ließen sich damit vermeiden. ▶

daten pool
THE PROJECT POOL

Einfach. Sicher. Effizient.

Intelligentes Datenmanagement für Ihr Projekt.

www.datenpool.at

KOMMENTAR

Schon bei der Planung an die Sicherheit denken

VON HERBERT MATÉ, Leitung Business Solution Management bei EVVA



Es gibt zahlreiche Gründe warum sich Betreiber schon bei der Planung des Gebäudes über die Art sowie das Sicherheitsniveau des Zutritts Gedanken machen sollten. Wenn es beispielsweise notwendig ist, jeden Zugang zu kontrollieren und zu protokollieren, so muss der Zutritt zum Gebäude über eine sogenannte Personenvereinzelung gesteuert werden. Schon diese hat einen großen Einfluss auf das Aussehen, die Raumaufteilung und auf den Personenstrom im Unternehmen.

Bei der Wahl eines elektronischen Schließsystems gibt es mehrere Varianten zur Auswahl: offline, online, verkabelt, oder integriert in die Gebäudetechnik? Für jede im Grundrissplan eingezeichnete Tür oder jeden Zutritt ist also auch zu überlegen, ob eine verkabelte Schließkomponente eingesetzt werden soll. Die richtige Leerverrohrung, der Platz für den Wandler, die Stromversorgung und die IT-Infrastruktur nicht zu vergessen. Bei sensibleren Zugängen innerhalb des Unternehmens sollten die Türen schon beim Türenhersteller mit Leerverrohrung oder Vorverkabelung bestellt werden. In die Planung müssen natürlich auch gesetzliche Vorgaben miteinfließen. Rettungs- und Fluchtwege, und die damit verbundene Ausrüstung von Türen mit den entsprechenden Panik- oder Druckstangen, müssen an die geplante und zukünftige Nutzung ausgelegt werden. Ich rate meinen Kunden daher, das Sicherheitskonzept in jedem Fall in die Planung miteinzubeziehen. Denn eine spätere Anbringung von Kabelkanälen kostet ein Vielfaches und sieht optisch nicht ansprechend aus. ■

26

► Aber nicht nur im Kostenbereich hilft Facility Management. »In einem unserer Workshops müssen die StudentInnen ein zeitgeistiges Bürogebäude analysieren und Verbesserungsvorschläge erstellen«, berichtet Professor Helmut Floegl. Als typische Fehler, die aufgezeigt werden, nennt er Mängel beim Zugang, bei der Fassade und im Wohnbereich. »Wenn ich auf ein Gebäude zukomme, muss ich intuitiv wissen, wie ich es betreten kann. Das fehlt bei vielen modernen Gebäuden.« Die Fassade ist laut Floegl oft zu transparent ausgeführt, mit dem Resultat, dass ein »strenger« Windwächter die Jalousie trotz nach wie vor bestehender Sonneneinstrahlung beinhaltet hinauffahren lässt und am Bildschirm nichts mehr zu erkennen ist. Der Vermeidung von Angsträumen wie dunklen Gängen, Postfächern in Gebäude-



nischen oder auch mangelhaft beleuchteten, langgezogenen Tiefgaragen werde zu wenig Augenmerk geschenkt. Dabei würde das Mitplanen der sozialen Kontrolle nach dem Motto »Design against Crime« Räume schaffen, in denen man sich gerne aufhält. Diese Sicherheit muss von Anfang an mitgeplant werden. Hier brauche es ebenfalls Facility Manager, die das Know-how haben. Laut Kolar stellt sich aber immer die Frage, wer der Beauftragende ist – Projektentwickler oder Eigennutzer. »Das kann zum Problem werden. Bei einem reinen Verkauf spielen etwa Betriebskosten eine untergeordnete Rolle.«

>> Zukunft integral <<

Die Strukturen in den Bauprojekten müssen überdacht werden, Gebäude der Zukunft brauchen einen neuen Teamgeist in der Planung und in der Errichtung. Für Professor Floegl ist das ein Leitmotiv – leider ist es noch ein bisschen Wunschdenken. »Viele erkennen zwar, dass eine Veränderung notwendig ist. Diese Stufe ist aber mühsam, da sich die Baupraxis in den Köpfen ändern muss.« Es helfe der Effekt, dass Gebäude immer komplizierter werden. Aber weil jeder auf seinen Vorteil schaut, steht Claim Management auf der Tagesordnung. Baustellen wie der Flughafen Berlin oder Stuttgart 21 zeigen, dass die gegenwärtigen Projektstrukturen versagt haben. Ein gelungenes Beispiel der Integration von FM bildet die thermische Gebäudesimulation, die oft für Energiekosteneinsparung herangezogen wird. Bauprojekte werden unter Kosten- und Zeitdruck errichtet und in Betrieb genommen. Dafür gibt es eine Energie-Grundeinstellung. »Allein mit einigen Parameteränderungen lassen sich allerdings bis zu 20 Prozent der Energiekosten einsparen«, informiert Energieprofi Kolar. Es brauche ein individuelles Eingehen auf das Nutzerverhalten, eine Ausrichtung auf den Kernzweck der Immobilie.

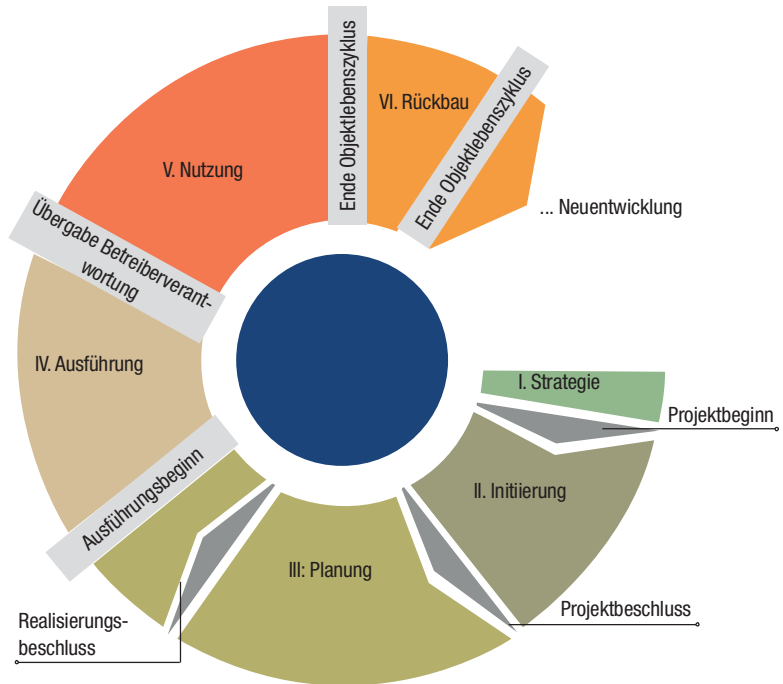
>> Architektur FM <<

Dafür ist hochwertige Dokumentation nötig. »Wenn ein KFZ in die Werkstatt kommt, liegen automatisch alle benötigten Daten vor. Das muss auch für Gebäude gelten«, fordert Karl Friedl. Leider sprechen die verschiedenen Gewerke noch unterschiedliche Sprachen. Diesem Problem stellt sich die IG Lebenszyklus Bau mit ihrem Online-Kurs »Der Weg zum lebenszyklusorientierten Hochbau«.



»Wir sind angetreten, die verschiedenen Verantwortungsbereiche im Gebäude, d.h. Planung, Errichtung, Betrieb und Finanzierung gleichwertig anzusprechen und in ein System zu bringen. Im Kurs kommen Architekten, Bauherrenberater, Kaufleute und Vertreter der Bauphase zu Wort«, erläutert Friedl. Der Kurs wurde als Experiment mit der Uni Graz durchgeführt. Aufgrund der starken Nachfrage kündigt Friedl eine Wiederholung an. Die Inhalte stehen auch über eine E-Learning-Plattform bereit. Das Pro-

Phasen im Lebenszyklus



Die Prozesse zwischen allen am Lebenszyklus von Bauwerken beteiligten Unternehmen und Organisationen – von Planung und Errichtung über Finanzierung bis zur Bewirtschaftung – müssen optimiert werden.

blem der unterschiedlichen Sichtweisen sieht auch die FMA und hat den Leitfaden »Dokumentation bei Objektübergabe« als Beitrag

zur Qualitätssicherung der Daten- und Dokumentenübergabe von der Errichtungs- in die Betriebsphase herausgebracht.

Enquete CHANCE HOCHBAU
2 0 1 6

Report Verlag

Der Report-Branchentreffpunkt geht in die nächste Runde.

SAVE THE DATE →

Gironcoli-Kristall / Strabag-Haus
Donau-City-Straße 9
1220 Wien

OKTOBER

19.

2016

powered by



styropor IGPH





»Viele Bauherren wissen gar nicht, was technisch an Automationslösungen alles möglich ist und dass vieles, was einen Mehrwert bringt, nicht zwingend mehr kosten muss«, sagt Hans-Jörg Schweinzer.

»Das ist eigentlich nur paradox«

Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report erklärt Hans-Jörg Schweinzer, Geschäftsführer des Gebäudeautomationsspezialisten Loytec, wie mit möglichst wenig Energieaufwand größtmöglicher Komfort erzielt werden kann, warum die Kluft zu den späteren Betreibern einer Immobilie immer noch groß ist und an welchen Themen aktuell geforscht wird.

Von Bernd Affenzeller

Report: Der Begriff »Smart Building« geistert seit einiger Zeit durch Fach- und Publikumsmedien. Wie smart sind Österreichs Gebäude wirklich?

Hans-Jörg Schweinzer: Ich kann nur den Bereich beurteilen, in dem wir uns bewegen. Das sind in erster Linie die Themen Gebäudemanagement und Gebäudeauto-

mation. Das ist ein sehr wesentlicher, aber nicht allumfassender Aspekt eines »Smart Buildings«. Innerhalb dieses Themenkomplexes liegt unser Schwerpunkt auf Heizung, Lüftung, Klima, Beleuchtung und Beschattung.

Aber alleine in diesem eng gefassten Bereich geht die Schere weit auseinander.

Wie smart ein Gebäude tatsächlich realisiert wird, hängt ganz stark davon ab, wer der Initiator und Bauherr ist. Wenn ein Gebäude vom Errichter selbst genutzt wird, dann werden viele Komponenten, die technisch möglich und sinnvoll sind, auch tatsächlich umgesetzt. Handelt es sich um einen klassischen Projektentwickler, der das Gebäude nach Errichtung weiterverkauft, stellt sich die Situation leider gänzlich anders dar.

Report: Aber kommt nicht seitens der künftigen Mieter der Druck in Richtung Projektentwickler, das Thema genauso zu berücksichtigen wie bei einer Eigennutzung?

Schweinzer: Nein, gar nicht. Für den Mieter zählt immer noch in erster Linie die Lage. Dazu kommt, dass Energie im Moment nichts kostet. Das macht es nicht leichter, Automationslösungen zur Steigerung der Energieeffizienz zu vermarkten. Wir wissen zwar, dass wir in die Energiefalle laufen, gleichzeitig wird die Energie aber immer billiger.

Report: Da geht es Ihnen also ähnlich wie etwa den Dämmstoffherstellern, die