

# Die Überwindung des „Death Valley of Know-how“

**Welche Potenziale bietet die Methode Building Information Modeling – kurz BIM – für das Facility Management? Das war das Thema des diesjährigen IFMA Spotlights in Basel, an dem über 150 interessierte Fachleute aus Planung, Bau und Bewirtschaftung teilnahmen.**

Bei der Übergabe eines fertigen Bauwerks an die Bauherrschaft und die Nutzenden entsteht in der Regel ein grosser Know-how-Verlust. Es werden zwar Datenträger, Planschachteln und Ordner an die Verantwortlichen des Facility Managements übergeben, doch die Informationen sind oft nicht aufeinander abgestimmt und wegen der Komplexität der Projekte innert nützlicher Frist meistens nicht greifbar. „Das führt dazu, dass von Betreiberseite alles von null wieder aufgebaut wird“, so Andres Stierli, Vorstandsmitglied der IFMA und Mitglied der Geschäftsleitung bei Halter Immobilien. Zur Überwindung dieses „Death Valley of Know-how“, wie es Andres Stierli anlässlich seines Eingangsreferats bezeichnete, sei BIM eine mögliche Lösung. Denn die Methode stehe für effiziente Prozesse und effektives Arbeiten – vorausgesetzt es gelinge, eine gemeinsame Datenbasis zu schaffen und die notwendigen Prozesse gemeinsam zu definieren. „Dies bedingt, dass das Facility Management seine Ziele kennt und frühzeitig in den Planungsprozess einbringen kann“, so Stierli.

## Lösungen nach Mass

BIM steckt in der Schweiz nicht nur bei der Bewirtschaftung von Immobilien in den Kinderschuhen. Auch im Planungs- und Bauprozess wird die Methode erst bei einzelnen Pilotprojekten eingesetzt – anders als etwa in Kanada, den USA, in skandinavischen Staaten oder gar in Grossbritannien, wo BIM für Projekte der öffentlichen Hand ab 2016 als Standard vorgegeben wird. Immobilienprojekte wie diejenigen von Roche mit einem Investitionsvolumen von 3 Milliarden Franken zum Ausbau des Hauptareals mitten in der Stadt Basel und des Standorts in Kaiseraugst zeigen allerdings, dass sich dies in naher Zukunft rasch ändern wird. Daniel Riekert, als Projektmanager am Ausbau des Standorts Kaiseraugst beteiligt, präsentierte die Methode, mit der Roche diese Gebäude planen, bauen und bewirtschaften will. „Zur Wahl standen für uns zwei Möglichkeiten: Wir bestimmen die Methode und die Software, die dann alle einsetzen müssen, oder wir arbeiten mit Open BIM“, so Riekert. Beide Ansätze haben Vor- und Nachteile. Roche hat sich entschieden eine massgeschneiderte ‚Owner BIM‘-Hybrid-Lösung zu entwickeln und zu implementieren, welche sich aus bewährten Standards und den neuesten BIM-Programmen zusammensetzt: „Wir sehen die grossen Vorteile einer solchen Lösung bezüglich Datenintegrität über den Lebenszyklus des Gebäudes als entscheidend an, auch hinsichtlich ökonomischer Überlegungen“, so Riekert. Das bedeutet für alle Beteiligten, dass es nur minimale Änderungen zum bisher eingesetzten CAD-Standard geben wird: „Die Beteiligten können mit den für sie optimalen Tools arbeiten und mögliche Konflikte werden bei den IT-Schnittstellen gelöst statt in den Planungsabläufen“, sagt Riekert. Weil dabei nicht alles aus einer Hand kommt, übernimmt Roche die Koordination. „Wir stecken mitten in der Entwicklung dieses 3D-CAD/Daten-Modells, von dem wir optimierte Projektabläufe, signifikante Verbesserung der Datenintegrität über den Lebenszyklus eines Gebäudes und eine spürbare Verbesserung der Qualität erhoffen.“

## Vom Ausland lernen

Aus Grossbritannien, wo man schon einen Schritt weiter ist, berichtete Reid Cunningham. Er ist Diplom-Ingenieur mit einem Abschluss in Facility Management und verantwortet bei BAM in Grossbritannien sämtliche „BIM für FM“-Projekte. „Bei der Methode BIM geht es nicht nur um die Modellierung von Daten, sondern auch um deren Management“, so seine Kernaussage. Ein grosser Vorteil sei, dass die Bedürfnisse seitens des Betriebs eines Gebäudes gleich zu Planungsbeginn definiert würden. „Ein Jahr

ohne BIM im Vergleich zu einem Jahr Arbeit mit der Methode, zeige klare Verbesserungen“, sagt Cunningham. Dies betreffe die Servicequalität ebenso wie die Zeitersparnis pro ausgeführtem Auftrag. Das Beispiel der UCL Academy in Camden demonstriert dies eindrücklich: Das Objekt war kein mit BIM geplantes Projekt, was bedeutete, dass alles neu kategorisiert und aufgebaut werden musste. Das Resultat sind Ansichten von Räumen, wo jedem Bauteil eine eindeutige Identifikation zugeordnet werden kann. Damit stehen dem Facility Management alle verfügbaren Informationen auf einem Tablet zur Verfügung. Dies wiederum führt zu einer höheren Produktivität, weil beispielsweise Informationen zu einer Anlage – wie Art oder Seriennummer – bei einer Störung schon vor dem ersten Besuch des Servicefachmanns bekannt sind. Insbesondere für den Bestand bietet „Retro-BIM“, wie es Cunningham nennt, eine grosse Chance: „Dabei muss ein mit BIM aufgebautes FM-Modell nicht so detailgenau sein wie ein Konstruktionsmodell, da es nur repräsentativen Charakter hat.“

### **Mehr Transparenz und höhere Produktivität**

Bei der Frage, ob man mit der BIM-Methode arbeiten will oder nicht, geht es letztlich darum, wer in Zukunft unsere Projekte plant. Dies stellt Peter Scherer, Bereichsleiter für Prozessinnovationen und Mitglied der Geschäftsleitung bei Amstein + Walthert, fest: „Global tätige Unternehmen, die mit der BIM-Methode arbeiten, wollen in der Schweiz nicht auf den Mehrwert verzichten.“ Dies habe Konsequenzen für die hiesige Baukultur: „Die Unterlagen und insbesondere die Plandokumente sehen nicht mehr so aus, wie wir es gewohnt sind.“ Die resultierende Transparenz ist aus seiner Sicht ein weiterer Grund, weshalb die Methode in unserer Baukultur eher auf Skepsis stösst: „Die Business-Modelle, die einzelne Akteure einsetzen, sind damit nicht immer kompatibel“, sagt Scherer. Trotzdem ist er überzeugt, dass die maximale Wertschöpfung über den Lebenszyklus einer Immobilie nur durch eine effiziente Zusammenarbeit mit informierten Bauteilen und deren Visualisierung, Auswertung und Optimierung zu erreichen ist. Dafür brauche es möglichst viele Erfahrungen im Rahmen von Pilotprojekten in der Praxis, die auch den Fokus der Bewirtschaftung einbeziehen, sowie Aus- und Weiterbildungsangebote wie beispielsweise den Studiengang digitales Bauen an der Fachhochschule Nordwestschweiz. Letztlich steigern die neue Methode auch die Attraktivität der Branche für Berufseinsteigende.



[Presstext und Bilder zum Download \(34,1 MiB\)](#)