

DIGITALE UND PHYSISCHE RÄUME

Im Seminarhotel Bocken in Horgen fand anfangs Juni der FM Day 2022 statt. Dieser stand heuer unter dem Motto «FM for Future – Ein Schlüssel für die Zukunft». TEXT – MATHIAS RINKA*

BILDER: CHRISTOPH KAMINSKI

Das dritte Podium hat sich zum Thema «Neue Arbeitswelten» ausgetauscht. Im Bild zu sehen sind v.l.: Corinne Kiener, Conleop GmbH; Roger Krieg, Office LAB AG; Christian Hofmann, Präsident SVIT FM Schweiz.



► BIM AUCH FÜR SANIERUNGEN

«BIM ist keine Raketenwissenschaft, BIM ist das Management von Daten und Informationen.» Auf diesen kurzen und prägnanten Nennern brachte es Christine Proksch von der DIN-Bauportal GmbH in ihrem Impulsreferat zum Thema «BIM4FM – einfach machen» am diesjährigen FM Day. Am Beispiel des DIN-Hauptsitzes in Berlin zeigte die Diplom-Ingenieurin, Architektin und Gesamtprojektleiterin der BIM-Gebäudestrategie bei der Normierungsbehörde in Deutschland auf, wie BIM im Rahmen eines Sanierungsprojektes eingesetzt wurde – und welche Lehren man daraus gezogen hat. Das Bauvorhaben an der Burggrafenstrasse in Berlin wurde 2021 umgesetzt und betraf ein 33 000 Quadratmeter grosses Bürogebäude.

GEBURT DER BIM-CLOUD

Hieraus wurde ein BIM-Projekt, das als sogenanntes «As-built-Modell» losgelöst von Planung und Bauausführung lief. «Konkret hiess das», so Proksch, «das Überführen von 2D-Zeichnungen mit Unmassen an Dokumentenordnern in ein einziges 3D-Modell.» Am Ende dieses Prozesses stand die neue DIN-BIM-Cloud, eine Online-Bibliothek und ein Managementsystem für Eigenschaften von BIM-Projekten – mit herstellerneutralen und genormten Bauteilgruppen sowie mit Merkmalen und Ausprägungen. Diese Cloud ist «eindeutig und sprachenunabhängig» und ihr Einsatz ist direkt im CAFM-System möglich.

Dirk Otto, Präsident des deutschen Verbands RealFM, stellte in diesem Zusammenhang die Vorgehensweisen

«BIM2FM» und «BIM4FM» gegenüber. Beim ersten Begriff steht die reine Datenübergabe vom Bau zum Betrieb im Zentrum. Beim zweiten Begriff handelt es sich um die FM-gerechte Bauplanung und -realisation im Zusammenhang mit der Building-Information-Modeling-Methode.

«Das FM muss hierzu Anforderungen definieren: an Daten, Strukturen, Formate und aus der eigenen Betriebsorganisation heraus», sagte Otto. Das «As-built-Modell» sei ohne diese konkreten Anforderungen unbrauchbar bzw. lediglich ein «Zufallsprodukt». Er verwies darauf, dass letztlich die Übernahme der Betreiberverantwortung ohne Datenaufnahme oder Datenprüfung fast unmöglich sei. Daten seien die Basis zur Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen mit rechtlichen Konsequenzen bei Verstössen. «Mit den

übernommenen Daten beginnen neue Prozesse, deren Ergebnisse rechtlich zu gewährleisten sind und durch andere Unternehmungen verantwortet werden», merkte er an und bestätigte die Einschätzung Prokschs, dass gängige CAFM-Softwaresysteme die Lösung für «BIM im Betrieb» sein können.

WIE VIELE DATEN BRAUCHEN WIR?

Wie BIM4FM ganz konkret in der Realwelt gehandhabt wird, zeigten Michael Ulli und Martina Reinholz anhand von Zahlen eindrucksvoll auf. «Ein komplettes Lüftungsmodell etwa kann aus über 36 000 Einzelteilen bestehen. Hier von sind zur Montage auch 100 Prozent aller Einzelteile notwendig. Doch für das CAFM-Modell später werden lediglich neun Prozent aller Bauteile relevant sein», gaben sie zu be-



Michel Gammethaler (links), Moderator, und Christian Hofmann, Präsident SVIT FM Schweiz, führten durch den FM Day 2022 zum Thema «FM for Future – Ein Schlüssel für die Zukunft».



denken. Sie votierten dafür, zwischen Bau und Betrieb bezogen auf BIM-Systeme ein gemeinsames Verständnis zu erarbeiten. Dies könne am besten gelingen, wenn man Informationen und Daten anhand von konkreten Anwendungsfällen definiere. Auch der Zeitpunkt und der Weg der Datenübergaben müsse genau bestimmt werden. Excel sei auch eine Möglichkeit für die Datenübergabe, so Ulli und Reinholz, die beide angesichts der schieren Datenflut für ein «Weniger ist mehr» plädierten.

NEUE BÜROWELTEN

Roger Krieg von Office LAB widmete sich am Nachmittag des FM Days 2022 dem Thema «New Work» und welche Ansprüche die kommenden Generationen an ihren Arbeitsplatz haben. Sie wollen in urbanen Zentren und in flexiblen und nachhaltigen Büro-

räumen arbeiten. Auch die Rolle des Headquarters bei Unternehmen ändere sich und dabei werde auch das Raumkonzept neu definiert. «Die vier Hauptarbeitsmodi eines Büros in Zukunft sind Fokus, Sozialisierung, Kollaboration und Lernen», so Krieg. Eine Grosszahl der Unternehmer gehe davon aus, dass in Zukunft mit einer Homeoffice- bzw. Remote-Work-Quote von 20 bis 40% auszugehen sei. Firmen seien bereit, für mehr Flexibilität bei der Raumsituation auch einen höheren Preis zu zahlen. Der Druck auf Gesamtkosten werde jedoch weiter zunehmen. Eine weitere Folge daher: «Bereiche, die nicht zum Core Business zählen, werden ausgelagert.»

FAZIT DES KAMMER-PRÄSIDENTEN

«BIM und neue Arbeitswelten sind zwei zentrale Zu-

kunftsthemen im Facility-Management», fasste Christian Hofmann, Präsident der SVIT FM Kammer, am Ende des FM Days 2022 zusammen. «BIM kann der Steigbügelhalter für das FM sein. Dies vor allem dann, wenn es um Einsparungen hinsichtlich Kosten und Zeit geht. Zudem kann uns BIM helfen, die Komplexität vieler Facility-Management-Prozesse zu reduzieren.» Bei der Diskussion um Nachhaltigkeit im Facility-Management gelte es, Ursachen und Wirkungen genau zu trennen. Als Ursachen könnten gelten: der Energie- und Materialverbrauch, aber auch der Umgang mit Abfallstoffen oder der CO₂-Verbrauch bei Bau und Betrieb von Immobilien. «Berücksichtigen wir alle ursächlichen Faktoren, die beim Ressourcenverbrauch einzahlen, und gestalten wir gewisse Prozesse deutlich effizienter, erst dann können wir von einer wirklich nachhaltigen Wirkung sprechen», resümierte FM-Kammerpräsident Christian Hofmann. ■

ZHAW-ANALYSE: JOBSITUATION UND -ANFORDERUNGEN IM FM

Dr. Antje Junghans und Isabelle Wrase vom Institut für Facility Management an der hiesigen ZHAW stellten am FM Day 2022 eine Studie zur aktuellen Ausbildungssituation in der Schweiz vor. Das Institut hatte 600 Jobinserate sowie 1500 Personenprofile aus den Bereichen Architektur, Facility-Management, Immobilien und Bauingenieurwesen analysiert und ausgewertet. Junghans und Wrase stellten auf dieser Basis u. a. die These auf, dass es einen Nachwuchskräfteangel an entsprechend ausgebildeten FM-Managern gebe, welche die Transformationsprozesse hinsichtlich Nachhaltigkeit von Immobilien aufgleisen und umsetzen könnten. Dies gelte es bei den künftigen Ausbildungen und Studiengängen zu berücksichtigen.



***MATHIAS RINKA**

Der Autor ist freier Wirtschafts- und Immobilienjournalist.