

INTERVIEW: ANNA WIMMER

«Das FM ist kaum zu überschätzen»

» Die Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) ist vor allem in der Planung und im Bau eine omnipräsente Grösse. Sie repräsentiert rund einen Drittel der Schweizer Bauausgaben. Dass sie auch im Bereich Bewirtschaftung aktiv ist, ist vielen noch unbekannt. Wir sprachen mit Anna Wimmer, Projektleiterin der KBOB, über genau diesen Bereich.

Interview: Stefan Kühnis

Das Thema FM und der Anteil der damit verbundenen Lebenszykluskosten bei Immobilien müssen auf der strategischen Ebene stärker präsent werden, sagt Anna Wimmer, KBOB.

Anna Wimmer ist ursprünglich Architektin. Im Anschluss an ihr Studium erweiterte sie ihren Horizont auch in Richtung Betriebswirtschaft und begann eine Art Slalomlauf, der sie immer mehr mit der Lebenszyklusbetrachtung konfrontierte. So rutschte Anna Wimmer auch mehr und mehr ins FM und gewann fortan in allen Bereichen Einblicke. Sie betreute bei einer Beratungsfirma grössere FM-Mandate über mehrere Jahre und sammelte praktische Erfahrungen, sowohl operativ als auch strategisch. Seit zweieinhalb Jahren ist sie nun als Fachexpertin bei der KBOB engagiert.

WAS BESCHÄFTIGT SIE AKTUELL BEI DER KBOB?

Ich habe hier zwei Schwerpunkte: Erstens die Digitalisierung im Bauen und im Betrieb. Da liegt ein gros

ses Potenzial drin. Diese Entwicklung hat nämlich erst angefangen und wir werden auf Ideen kommen, an die denken wir heute noch gar nicht. Der zweite Schwerpunkt ist unsere Fachgruppe Bewirtschaftung. Die öffentlichen Bauherren sind traditionell gut aufgestellt in Planung und Bau, rund um die grossen Beschaffungsaufträge als Immobilienbesitzer. In Sachen Nutzung und Betrieb gibt die öffentliche Hand aber gleich viel aus. Deshalb fokussiert die KBOB nun verstärkt auch auf diesen Bereich.

DIE BEWIRTSCHAFTUNG RÜCKT ALSO ERST NEU IN DEN FOKUS DER KBOB?

«IM FM SIND BRANCHENSTANDARDS ERST DARAN SICH ZU ETABLIEREN.»

In der Planung und im Bau haben wir einen festen Platz, sind eine bekannte Grösse. In der Bewirtschaftung jedoch noch nicht. Obwohl wir da eigentlich sehr nützliche Unterlagen anbieten wie beispielsweise das Cockpit für die Beschaffung von Leistungen in der Objektbewirtschaftung mit Ausschreibungs- und Vertragsvorlagen für alle Vergabeverfahren, Vorlagen für einen Ausschreibungsterminplan, ein Offerteröffnungsprotokoll oder ein Vergabetool ebenso wie die dazugehörigen Leitfäden. Die Bauausgaben in der Schweiz betragen laut Bundesamt für Statistik jährlich rund 66 Milliarden Franken. Der Anteil der öffentlichen Hand beträgt davon ein Drittel, also etwa 22 Milliarden Franken pro Jahr, die sich wiederum zu je etwa einem Drittel auf die drei föderalen Ebenen Bund, Kantone sowie Städte und Gemeinden verteilen. Die Bewirtschaftung von Immobilien wird vom Bundesamt für Statistik nicht erfasst, die Aufteilung dürfte aber ähnlich sein. Angesichts dieser Tatsache rechnen wir damit, dass die Vorlage- und Hilfsdokumente der KBOB eine grosse Hebelwirkung entfalten werden.

EIN DRITTEL DER BAU- UND BEWIRTSCHAFTUNGSAUSGABEN IST EINE ENORME GRÖSSENORDNUNG. WAS STECKT DA ALLES DAHINTER?

Man kann sich kaum vorstellen, was an Objekten da alles dahintersteckt (und das will alles gewartet und betrieben werden!). Denn unsere Mitglieder sind sehr heterogen: es sind dies das Bundesamt für Bauten und Logistik, armasuisse Immobilien, der Rat der Eidgenössischen Technischen Hochschulen, das Bundesamt für Verkehr, das Bundesamt für Strassen, die Kantone über die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz BPUK, der Schweizerische Gemeindeverband und der Schweizerische Städteverband. Unser Auftrag



Bild: zvg

ist es, die strategischen und operativen Interessen unserer Mitglieder über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien zu vertreten. Für die Nutzungsphase von Immobilien wollen wir zukünftig die gleiche Unterstützung anbieten wie für die Planungs- und Bauphase. Deswegen erarbeiten wir nun Unterlagen und ein Angebot für Aus- und Weiterbildung.

WELCHE ZIELE VERFOLGT DIE KBOB DENN KONKRET?

Wir wollen unseren Mitgliedern essentielle Dienstleistungen im Bereich des Immobilienmanagements anbieten, um sie bei ihrer Arbeit professionell zu unterstützen und Kosten zu senken. Durch Standardisierung und Harmonisierung setzen wir uns für eine effiziente Zusammenarbeit aller beim Bau und Betrieb Beteiligten ein, was der öffentlichen Hand und der Wirtschaft dient: Einsparung von Ressourcen, volkswirtschaftlicher Mehrwert, Vereinfachung sowie Rechts- und Planungssicherheit. Wir erarbeiten und stellen Vertragsgrundlagen und Vorlagen zur Verfügung, damit beispielsweise die Beschaffung von FM-Leistungen effizient und rechtskonform in einem Qualitätswettbewerb erfolgen kann. Ein zentrales Ziel ist der optimale Einsatz von öffentlichen Mitteln im Bau- und Immobilienwesen. Unsere Vorlagen, Leitfäden und Empfehlungen stellen wir auf unserer Website standardmässig dreisprachig und kostenlos zur Verfügung. Sie können von den öffentlichen Bauherren und Liegenschaftsorganen aller drei föderalen Ebenen angewendet werden. Wir wollen auch unsere volkswirtschaftliche Verantwortung wahrnehmen. Dem dient der Dialog mit den für uns relevanten Branchen. Damit kann das gegenseitige Verständnis gefördert und die Erarbeitung von Lösungen unterstützt werden, welche die Interessen der öffentlichen Hand wahren, aber auch für die Anbieterseite fair sind.

WIE NEHMEN SIE DIE FM-BRANCHE WAHR?

Nun, in der Öffentlichkeit nehme ich sie eigentlich viel zu wenig wahr. Es ist eine Branche, die grosse Leistungen erbringt, die aber kaum in Erscheinung tritt. Sie ist eine junge Branche, eine Quereinsteigerbranche und ein Sammelbecken von unterschiedlichsten Themen und Personen. Wer im FM arbeitet, bringt ganz verschiedene Voraussetzungen mit: die Grundausbildung reicht von der klassischen Reinigungsfachkraft über Betriebsmechaniker bis zu Pflegefachpersonal und vielem mehr, das man gar nicht erwartet, jeweils ergänzt durch vielfältige Weiterbildungen. Das macht die Branche sehr spannend und lebendig, ist in der Zusammenarbeit aber auch anspruchsvoll. In der Baubranche hat die KBOB klare Gegenüber, die als Lobby stark organisiert sind, mit der man verhandeln, sich austauschen und abgleichen kann. Im FM ist das schwieriger. Wenn wir beispielsweise einen Leitfaden oder eine Vorlage erarbeiten, konsolidieren wir die Dokumente in einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess, während dem wir mit grossen Branchenvertretern zusammenarbeiten möchten. Die Leitlinien sollen ja praxistauglich sein und von den Branchenvertretern kommen stets wichtige Inputs. In der Bewirtschaftung arbeiten wir natürlich mit der IFMA oder fmpro zusammen, aber so breit abgestützte Gesprächspartner wie in der Baubranche haben wir im FM noch nicht.

WELCHEN STELLENWERT HAT DAS FM AUS IHRER SICHT?

Eigentlich ist sein Stellenwert kaum zu überschätzen. Peter Spuhler von Stadler Rail sagte einmal auf die Frage, was FM aus seiner Sicht sei: «FM macht, dass die Sachen funktionieren.» Das hat mir gefallen. Man nimmt FM meist erst dann wahr, wenn es ausfällt. FM übernimmt Verantwortung, ist präsent und

Anzeige

CAMPOS
MACHT IMMO'S MOBIL. **IGFM**

FÜR SORGENFREIE FESTTAGE
IMMOBILIENVERWALTUNG MIT CAMPOS.



Frohe Festtage!



WWW.CAMPOS.CH

kompetent und so soll es sich auch positionieren. Was ich aber auch feststelle: Die Branche hat ein Problem mit den Begrifflichkeiten. Facility Management ist zeitweise ein Modebegriff geworden, der mittlerweile leider etwas übernutzt ist. Wenn wir in der Schweiz von Facility Management reden, meinen wir meist eigentlich Facility Services. Und weil der Begriff FM so übernutzt worden ist, fehlt er als übergeordnete strategische Bezeichnung – genau dort wo die grossen Hebel liegen und wo die gewichtigen Entscheidungen fallen. Das ist schade.

Aktuell wächst das FM immer noch und ist langsam im Begriff, seinen Platz einzunehmen, muss sich aber auch abgrenzen und differenzieren lernen. Wir bei der KBOB reden deshalb derzeit weniger von FM, sondern von «Leistungen in der Objektbewirtschaftung».

«ALS BAUINGENIEUR, ÖKONOM ODER JURIST INTERESSIEREN SICH NUR WENIGE FÜR EIN CAS IN FACILITY MANAGEMENT. ABER DAS IST FALSCH.»

WIE KANN SICH DIE BRANCHE ALSO STÄRKER POSITIONIEREN?

Vor allem über die Aus- und Weiterbildung, mit einer besseren Positionierung auf der Ebene der Hochschulen, im Bereich der Bachelor- und Masterstudiengänge sowie im Bereich der Weiterbildung. Sobald hier der Begriff Facility Management auftaucht, denken die meisten ausschliesslich an Wartung von Heizungen, Reinigungsarbeiten oder Austauschen von Leuchtmitteln. Als Bauingenieur, Ökonom oder Jurist interessieren sich daher nur wenige für ein CAS in Facility Management. Aber das ist falsch, weil es genau diese Qualifikationen auch braucht. Facility Management muss sich verstärkt auf der Ebene der Geschäftsleitungen positionieren: bezogen auf die Lebenszykluskosten von Immobilien macht die Betriebsphase je nach Nutzung schnell die Hälfte der Kosten und mehr aus. Diese Tatsache muss endlich ernstgenommen werden. Mit der entsprechenden Positionierung wird das FM im Immobilienmanagement ein angemessenes Gewicht bekommen.

Rund um die Aus- und Weiterbildung möchte ich auch auf die Wissenschaftlichkeit hinweisen, die es als Überbau braucht. Die Hebelwirkung von Betrieb und Bewirtschaftung muss belegt werden: ökonomisch, ökologisch und sozial. Dieser Nachweis ist für die Positionierung des FM im Gesamtkontext von Wirtschaft und Gesellschaft relevant.

Ein weiterer wichtiger Themenbereich ist das planungs- und baubegleitende Facility Management. Hier habe ich mehrfach festgestellt, wie Planungs- und FM-Vertreter dieselben Begriffe für unterschiedliche Inhalte verwenden oder ganz unterschiedliche Vorstellungen haben, welche Themen auf welcher Massstabsebene festgelegt werden sollten. Aus meiner Sicht beginnt das planungs- und baubegleitende Facility Management bei einer grossen Projektentwicklung mit der Frage, ob die vorhandene Infrastruktur leistungsfähig genug oder ob z. B. der Bau von grossen Erschliessungen wie Strassen oder Hauptleitungen notwendig ist. Danach wird stufengerecht verfeinert und präzisiert bis zum einzelnen Putzraum auf der Projektebene oder der Materialisierung im Ausführungsprojekt. Das gemeinsame Verständnis, die gemeinsame Sprache zwischen Planung, Bau und Facility Management muss entwickelt und gestärkt werden. Man darf die Flughöhe nicht verpassen! Das wiederum hängt mit der Strategie zusammen, mit dem selbstverständlichen Einbezug des FM in die Planung, mit den Ausbildungen und der Wahrnehmung in der Öffentlichkeit. Sie sehen, wir drehen uns im Kreis...

SIE ERWÄHNTEN, DASS ES SCHWIERIG IST, IM BEREICH FM EIN GEGENÜBER ZU FINDEN, EINEN BRANCHENVERTRETER. WIE BEURTEILEN SIE DAS ENGAGEMENT DER FM-VERBÄNDE?

Ich habe einen guten Eindruck von FM-Verbänden wie beispielsweise fmpo. Bisher hat sich die Branche allerdings vor allem in Einzelverbänden organisiert, die sich für unterschiedliche Interessengruppen einsetzen. Eine übergeordnete Struktur, welche die gesamte FM-Branche vertritt, muss sich noch herausbilden. Ebenso sind sich Branchenstandards erst am etablieren. Für die KBOB ist zum Beispiel die Verbindlichkeit von Prozessen und Leistungsverzeichnissen von grosser Wichtigkeit, da sie die Voraussetzung für die Vergleichbarkeit von Angeboten und diese wiederum Voraussetzung für transparente Vergabeprozesse sind. Es gibt das ProLeMo und neu den NPK FM, aber eine Verbindlichkeit wie beispielsweise der BKP, beziehungsweise e-BKP und NPK im Baubereich, haben diese beiden noch nicht.

Die KBOB arbeitet am Aufbau ihres Angebots für die Objektbewirtschaftung genau wie sich das FM als Wachstumsbranche nach wie vor im Aufbau befindet. Die KBOB hat ein essentielles Interesse an einer konstruktiven Zusammenarbeit mit allen Beteiligten: mit Branchen- und Fachverbänden und weiteren Interessenvertretern aus dem FM aus Bildung, Wirtschaft und Politik. Bei gemeinsamen Positionen und Interessen können wir uns gegenseitig stärken – dies wird im Zusammenhang mit zukünftigen Herausforderungen wie der Digitalisierung von grosser Wichtigkeit sein. 