

Fachkongress in Basel

Instandhaltung und Facility Management gemeinsam

Franz Stohler

Erstmals wurde in der Schweiz vom 18. bis 20. Mai 1999 ein dreitägiger Fachkongress zu den gemeinsamen Themen Instandhaltung (Maintenance) und Facility Management (FM) durchgeführt. Er war auch von einer Fachausstellung mit namhaften Firmen begleitet. In einer Vielzahl von Fachvorträgen wurden wichtige Erkenntnisse vorgetragen. Instandhaltung und FM werden bei der Gebäudewirtschaftung immer wichtiger. Eine bessere Koordination und eine branchenübergreifende Zusammenarbeit ist künftig unerlässlich.

Der Kongress MFS 99 stiess auf grosses Interesse und erfuhr gegenüber den früheren Veranstaltungen eine wesentliche Aufwertung. Das Gebiet des Facility Managements (FM) wird als Wachstumsmarkt der Zukunft bezeichnet. Es wird gar von einem Milliarden-geschäft gesprochen. Doch wie die Ausführungen diverser Referenten am Kongress zeigten, ist man erst am Anfang einer Entwicklung und noch vieles ist zu tun, bis der Durchbruch auf breiter Front erfolgen wird. In der Schweiz scheint noch viel Nachholbedarf gegenüber dem Ausland zu bestehen. Nicht einmal der Begriff FM scheint für

viele ganz klar zu sein. Da muss noch einige Kommunikationsarbeit geleistet werden. Beim FM handelt es sich um ein breitgefächertes Gebiet beim Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen während ihrer gesamten Lebensphase. Grundsätzlich geht es um Kostenoptimierung beziehungsweise Kostensenkung speziell bei den Betriebskosten. Gegenüber den Investitionskosten betragen sie das X-fache auf den Lebenszyklus verteilt betrachtet.

Nachdenken – Umdenken – Neudenken

Urs Hettich vom Hochbauamt des Kantons Bern zeigte anhand von Wortschöpfungen neue Wege auf:

- «Umvestieren» heisst umdenken beim Investieren. Statt neu zu bauen, müssen wir Bestehendes besser nutzen und unterhalten.
- «Beneuern» bedeutet bewirtschaften und erneuern: Bestehende Gebäude müssen intensiv genutzt werden, damit sie die Mittel für ihre Werterhaltung am Markt einspielen.
- «Idestieren» heisst ideenreich desinvestieren: Wir werden nicht alle ge-



Erich Wegmann, Sekretär MFS, am Informationsstand.
Fotos: Franz Stohler.

erbten Bauten erhalten und gleichzeitig neue erstellen können. Es gilt, Prioritäten zu setzen. Was kulturell wertvoll oder nützlich ist, müssen wir erhalten, Wegwerfbauten aber abbrechen und die Terrains renaturieren.

- «Trennneuern» ist ein besonders wichtiger Begriff. Ein Gebäude besteht aus *Infrastruktur und Rohbau* (Lebensdauer über 50 Jahre), *Innenunterteilung und Installationen* (Lebensdauer 20 Jahre) und *Betriebseinrichtungen* (Lebenserwartung 10 Jahre). Die maximale Ausnutzung der Lebensdauer senkt die Folgekosten. Beim Neubauen und Erneuern sind die Systemteile deshalb klar zu trennen. Unterputzmontagen, Bodenheizungen und andere integrierte Systeme, wie sie heute angewendet werden, verstossen gegen das Prinzip der Sparsamkeit.
- «Geldstalten» schliesslich bedeutet, dass beim Bauen nicht nur das Geld zählt, sondern auch die Gestaltung der Umwelt in den Aufgabenbereich der Baufachleute gehört.

Externes Dienstleistungsangebot

Damit beschreitet ein Novartis-interner Dienstleistungsbetrieb ganz neue Wege. Auf der Suche nach einem Markt als Puffer für die freie, hochqualifizierte Man-beziehungsweise Brainpower, an der sich Kollegialfirmen, aber auch andere Dienstleister beteiligen könnten, war die Teilnahme der Technical Services an der MFS99 der ersten Kontaktnahme und dem Auf- und Ausbau erster Beziehungen gewidmet.

Mit 600 festangestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verfügen die Technical Services über eine hervorragend eingespielte Belegschaft, die nicht nur fundierte High-Tech-Kenntnisse hat, sondern auch die diversen staatlichen Bewilligungsverfahren und technischen Auflagen – vor allem die der internationalen Gesundheitsbehörden – erstklassig beherrscht.



Erstmaliger Auftritt von Novartis Technical Services am Kongress MFS99 in Basel.

Weitere Informationen: Novartis Services AG, Technical Services WKL-24.3, Postfach, 4002 Basel
Tel. 061 - 696 88 00, Fax 061 - 696 48 48



Felix Graf, Vorstand MFS, Graf+Reber AG, Basel (links) und Guido Walt, Präsident MFS, Castolin SA, St-Sulpice, engagierten sich stark für den Kongress.



Peter E. Häfliger, Mitglied des Kongresskomitees, Novartis Services AG, Basel, moderierte den Veranstaltungsblock «Trends in der operativen Umsetzung».

Dreistufig bauen

Auf die Folgekosten einer Investition wirkt sich deren Lebensdauer massgeblich aus. Ein Bau ist nicht ein homogenes Gebilde, sondern ein Konglomerat einzelner Komponenten unterschiedlicher Lebenserwartung. Die Werterhaltung ist deshalb von den Eigenschaften der einzelnen Gebäudeteile abhängig. Bei Erstellung und Unterhalt dürfen Elemente unterschiedlicher Lebensdauer nicht fest miteinander verbunden werden, weil sonst die Erneuerungsbedürftigkeit des kurzlebigeren Bauteils die Vollamortisation des längerlebigen verhindert. *Die bisherige Praxis, das ganze Planungsteam frühzeitig mit der Gesamtoptimierung zu beauftragen, ist nicht länger tauglich.* Nur wenn das *Primärsystem* (äussere Logistik, Tragstruktur, Installationen, innere Logistik, Gebäudehülle) bei Planung und Ausführung konsequent vom *Sekundärsystem* (Innenwände, Böden, Decken, Installationen) und vom *Tertiärsystem* (Mobilen, Betriebseinrichtungen) getrennt wird, entstehen Konzepte, welche den späteren Lebenszyklus des Hauses vorwegnehmen. *Die Planung erfolgt für alle drei Systemstufen mit gleichen Zielsetzungen, aber zeitlich gestaffelt.* Aufeinander abgestimmte, aber physisch getrennte Systeme können später leichter repariert

Kundenbedürfnisse diktieren den FM-Markt
 Gefragt wird immer weniger FM, sondern gefragt sind kundenorientierte Leistungen. Die Kundenbedürfnisse definieren die Leistungen des künftigen FM-Marktes. Immobilien und Anlagen werden in Zukunft nicht verwaltet, sondern «bewirtschaftet».

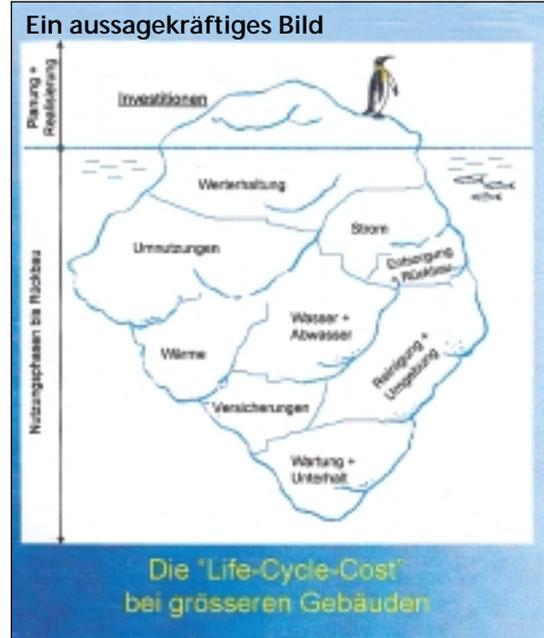
oder nach Erreichen der Lebensdauer ohne Nebenwirkungen ersetzt werden.

Instandhaltung wichtig

Johannes Niessen vom Forschungsinstitut für Rationalisierung in D-Aachen bezeichnete die *Sicherung der technischen und zeitlichen Verfügbarkeit von Anlagen und Gebäuden* als die Hauptaufgabe der Instandhaltung. Der Trend: gleiche Leistung mit weniger Ressourcen. Er sprach auch von TPM = Total Production Maintenance, das heisst autonome Instandhaltung, Gesamtanlageneffektivität. Der Referent machte die Tagungsteilnehmer aber auch mit dem «hybriden Mechaniker», dem Instandhaltungsfachmann der Zukunft bekannt.

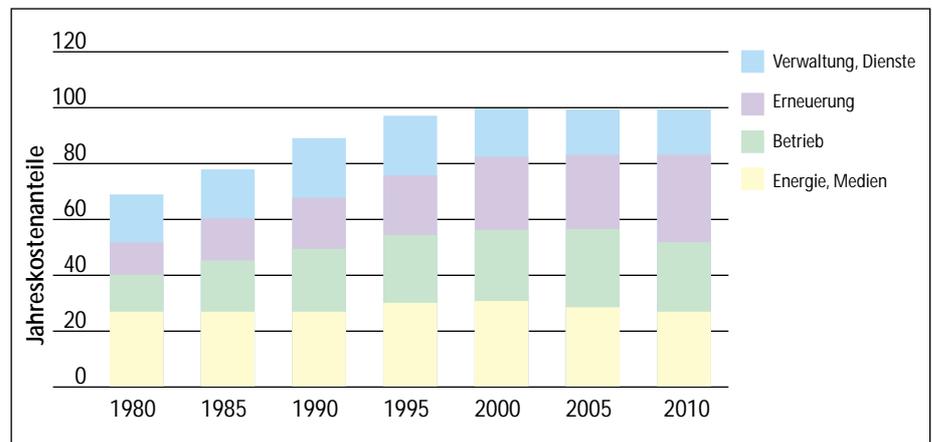
Trends in der operativen Umsetzung

Peter E. Häfliger von Novartis Services AG, Basel, sprach über die Entwicklung von neuen Organisationsformen und Veränderungen beim Facility Management. Ausgelöst durch die Forderung nach mehr Wettbewerb und höherem Kundennutzen entwickelten sich in den letzten Jahren beim Facility Management ständig neue Organisationskonzepte, nämlich:
 – vom *Anlagenserviceanbieter* mit Monopolcharakter und einem Dienst nach fixen Vorgaben
 – zur *Anlageinstandhaltung* für einen funktionstüchtigen Anlagebetrieb mit einem Energiemanagement und einer umfassenden Kostenkontrolle, danach
 – zum *Profit Center* mit vielseitigen Dienstleistungen und einem Kundendienst, schliesslich



Ernst Hächler von Suselectra Ingenieurunternehmung, Basel, zeigte auf einprägsame Weise mit dem «Eisberg» die Tragweite und Bedeutung des Facility Management während der Lebensdauer eines Gebäudes auf.

- zum *Outsourcing* von Service-Dienstleistungen als Betreiber mit einer umfassenden Kunden- und Anlagenbetreuung und neu
 - zur *Allianzenbildung* von Lieferanten und Kunden durch Allianzverträge, *All-In-Service-Verträge* sowie *Contracting* inklusive Finanzierung der Energieerzeugung, Energieverteilung und der entsprechenden Infrastrukturen.
- Der heutige Entwicklungsprozess als eine Folge der ungeheuren wirtschaftlichen Veränderungen der letzten Jahre erfordert nicht nur ein ständiges Umdenken und Dazulernen, sondern eröffnet auch neue Tätigkeitsfelder und Erwerbsmöglichkeiten, die zum Teil auch einen Ersatz für die rückläufige Auftragsituation

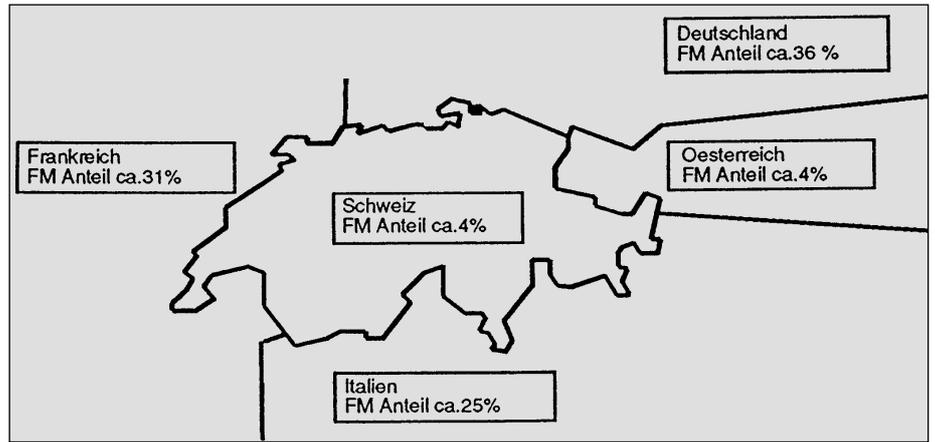


Veränderung der Kostenanteile des Facility Managements der Objekte in der Schweiz und in den Nachbarländern.

beim traditionellen Neubau- und Investitionsgütermarkt ermöglichen. Dieser Sachverhalt wird bei der nachfolgenden Darstellung der Veränderungen der prozentualen Jahreskostenanteile in der Schweiz und in den Nachbarländern mit einem Gesamtkostenaufwand pro Jahr, beispielsweise im Bereich Gebäudetechnik, von zirka 700 Milliarden Ecu dargestellt. Aufgrund dieser Verhältnisse kann man leicht erkennen, dass die Entwicklung und die vorhandenen Möglichkeiten im Facility Management-Sektor bei weitem noch nicht ausgeschöpft sind, sondern durch den Wettbewerbsdruck stets zu weiteren Innovationen führen werden, indem immer neue wissensbasierte Daten, umfangreichere Tools und neue Verfahren zwangsläufig wieder zu neuartigen Lösungen führen werden. In den benachbarten Ländern sind die Entwicklungsmöglichkeiten noch grösser als in der Schweiz. Dies zeigt die nachfolgende Grafik mit den prozentualen Länderanteilen am jährlichen Aufwand für den Bereich des Facility Managements von Objekten.

Die Betreuung der Anlagen und der Gebäude wird auch weiterhin ständig neuen Strömungen ausgesetzt sein, wobei revolutionäre Ideen zu neuen Methoden und neuartigen Technologien führen und somit weitere Entwicklungsmöglichkeiten auslösen.

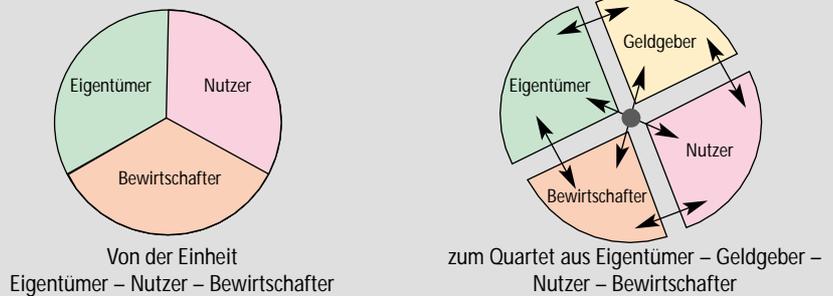
Weitere Informationen:
 Maintenance and Facility Management
 Society of Switzerland MFS
 Kirchweg 5, 6440 Brunnen
 Tel. 041 - 820 35 81, Fax 041 - 820 33 38



Facility Management von Objekten. Aufwand für Verwaltung, Dienste, Energie, Support, Instandhaltung und Erneuerung in der Schweiz und in den Nachbarländern zusammen total zirka 700 Milliarden Euro.

Zukunftsmarkt FM

Der Kunde ist immer weniger eine Einheit und immer mehr ein Verbund verschiedener Interessengruppen



Aussichten

- Facility Management ist heute ein Markt, der von den Anbietern gestossen wird.
- Die künftige Richtung wird von den Nachfragern nach neuen Spielregeln bestimmt werden. Verlangt werden Modularität, Varietät und Transparenz.
- Kosten werden zum primären Gestaltungselement; Facility Management wird in neuen Strukturen viel billiger werden.
- Auch unter Kostendruck wird Facility Management ein Markt mit Potential und Chancen bleiben.

Matthias Haag, Wüest + Partner, Zürich