

Integrale Planung rechnet sich! – Mehrwert für ein nachhaltiges Gebäude

Integrale Planung – obwohl dieser Begriff seit geraumer Zeit in aller Munde ist, sieht die tägliche Praxis leider anders aus. Einige Entwicklungen in der Gebäudeplanung machen sie zwar immer notwendiger andere Entwicklungen machen sie aber immer schwieriger. Die zunehmenden Anforderungen an eine Immobilie, die Komplexität der Gebäudestruktur, die technische Ausstattung bis hin zu Anforderungen einer effizienten Nutzung erfordern eine Vielzahl an Fachleuten.¹ Betroffen sind nicht nur die Ausführung, sondern ebenso die Vorbereitungs-, bzw. Entwicklungsphase. Es lässt sich aber ein Trend ablesen, der die künftige Projektabwicklung prägt. Speziell geht es hierbei ganz nach dem Motto „Zeit ist Geld“ um die kurzfristige Verfügbarkeit einer Immobilie, d.h. zunehmende Verkürzung der Entwicklungsphase, oder baubegleitende Planung, was in der Praxis nunmehr überwiegend anzutreffen ist. In der folgenden Abbildung werden die Tendenzen der Projektabwicklung dargestellt.

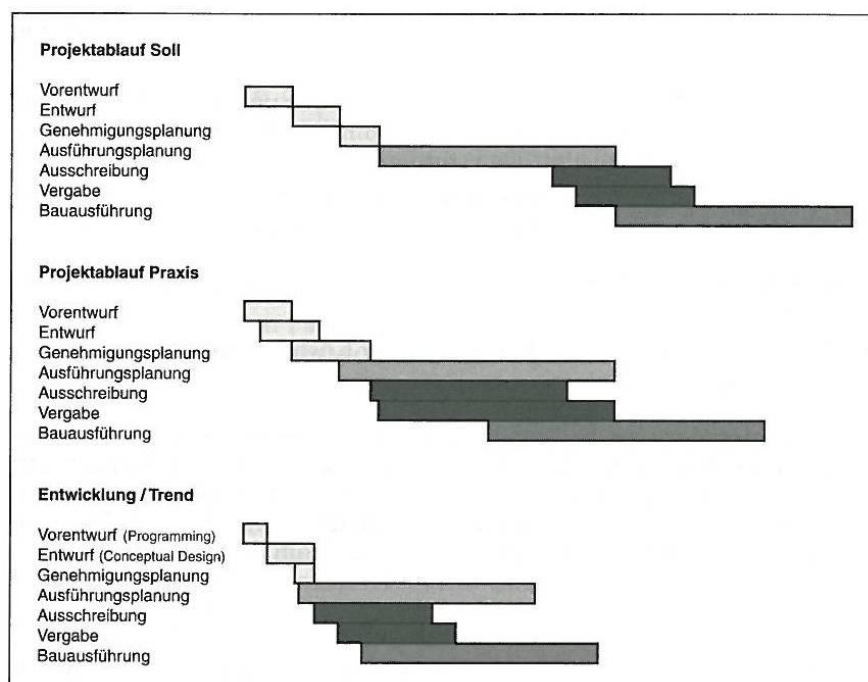


Abb. 1: Tendenzen der Projektabwicklung²

Die verkürzte Planungsphase macht aber eine gute Abstimmung der Planer untereinander und auf die Planungsziele immer schwieriger. Die Lösung liegt in der frühzeitigen Integration der am Projekt beteiligten Fachleute mit einer ganzheitlichen Sichtweise im Sinne eines nachhaltigen Bauens.

Eine frühzeitige Integration setzt auf die noch entsprechend hohe Beeinflussung in der Planungsphase. (nach Schulte / Bone-Winkel, beeinflussen die an dieser Stelle

getroffenen Entscheidungen die Gesamtkosten mit ca. 80-85%)³ Die ganzheitliche Sichtweise bezeichnet eine Ausrichtung nach dem Lebenszyklus der Immobilie. In anderen Worten, die Berücksichtigung des Know-how aus Folgeprozessen (Ausführung- und Nutzungsphase) in den vorgelagerten Prozessen. (Entwicklungs- bzw. Planungsphase) Die nachstehende Abbildung stellt den Informations- und Kostenverlauf, sowie die gegenüberliegenden Beeinflussung dar.

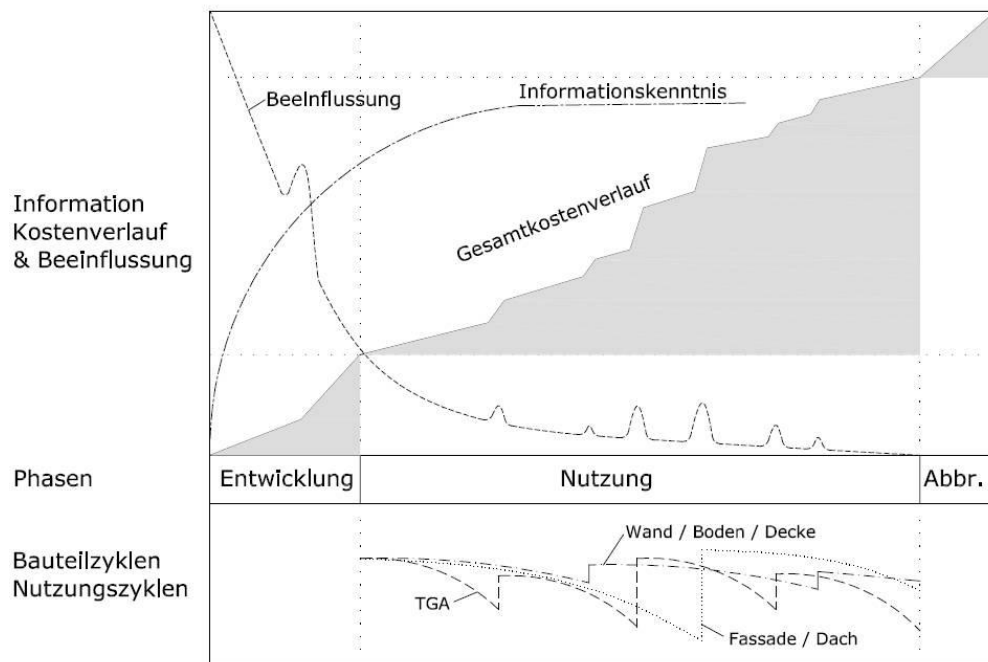


Abb. 2: Kostenentwicklung / Beeinflussung⁴

Mit Hilfe der integralen Planung soll nun die Informationskenntnis am Beginn der Entwicklung angehoben werden, um so Optimierungen durch Alternativen, Synergien und Ideen einleiten zu können.

Integrale Planung ist keine Neuerfindung

Das bereits über die letzten Jahrzehnte entwickelte Konzept einer integralen Planung ist meist nur auf den Energieaspekt bzw. ökologischen Fokus begrenzt. So werden im heutigen Denken bereits energieeffiziente und ressourcenschonende Ausführungen nachgefragt. Die im Weiteren einer nachhaltigen Berücksichtigung gefragten umfassenden Forderungen, wie beispielsweise die gesamten Betriebs- und Bewirtschaftungsprozesse bis hin zu den sozialen Aspekten (Nutzerzufriedenheit und Behaglichkeit) sind bei den Anbietern in der Regel jedoch nicht vorhanden.⁵ Eine integrale Planung soll die gleichzeitige und gleichberechtigte Betrachtung gestalterischer, technischer, ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte voraussetzen.⁶ Für das

Zusammenführen von, zu unterschiedlichen Zeitpunkten am Entwicklungsprozess Beteiligten ist ein Managementorientierter Ansatz erforderlich, welcher dieser Aufgabenstellung gerecht wird und die unterschiedlichen Sichtweisen unter den Kriterien des nachhaltigen und lebenszyklusorientierten Bauens beachtet.

Methodik der integralen Planung

Das Abgehen von der gewohnten, traditionellen Planungsmethodik bedarf von den Beteiligten viel Engagement, zumal beispielsweise Fachplaner um ihr Honorar durch entstehende Kostensenkungen fürchten.⁷ Dies bedeutet, dass die übliche Honorierung mit Bezug auf die Herstellungskosten zu überarbeiten ist. Eine Alternative könnte sich in Form eines Anreizmodells mit Bezug auf die Lebenszykluskosten anbieten.

Der in Abb. 3 beispielhaft abgebildete Planungsprozess ist ein dynamischer Prozess. Die Rahmenbedingungen, Struktur und Ziele werden zu Beginn festgelegt und durch die einzelne Optimierungen angepasst. Durch die Teambildung wird das Know-how gebündelt und daraus die Maßnahmen implementiert. Konkretes Detailwissen wird über Spezialisten bezogen.

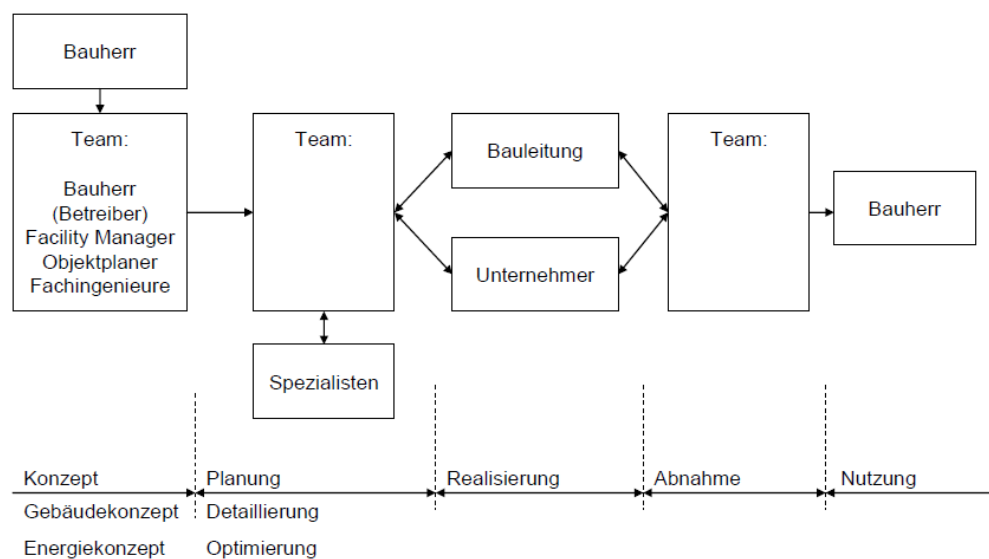


Abb. 3: Beispiel integraler Planungsprozess⁸

Die Methodik dieser Form der Planung ist kein allgemein gültiges Rezept, sondern gibt vielmehr einen Raster vor, dessen Details den jeweiligen Planungszielen angepasst werden müssen.⁹ Zur Berücksichtigung der nachhaltigen Zielsetzung ist innerhalb des Planungsprozesses ein begleitendes Controlling, als Möglichkeit zur Bewertung und Überprüfung der Festlegungen und Entscheidungen einzusetzen. Empfehlenswerte Fragestellungen ergeben sich z.B. aus den Checklisten des Leitfadens FM-Gerechte

Planung und Realisierung, herausgegeben von der IFMA (International Facility Management Association) Deutschland e.V.. Die darin angeführten Checklisten enthalten Planungsaspekte, die als Gedankenstütze dienen und in der Planung zu berücksichtigen sind. Beispielsweise können ebenso die Kriterien und Ziele, die für eine Zertifizierung in Frage kommen würden, als Review benützt werden.

Als Beispiel einer strukturierten Hilfestellung für die Abwicklung der Konzeptphase eines Bürogebäudes kann die nachstehende grobe Projektplandarstellung vom O.Ö. Energiesparverband herangezogen werden.

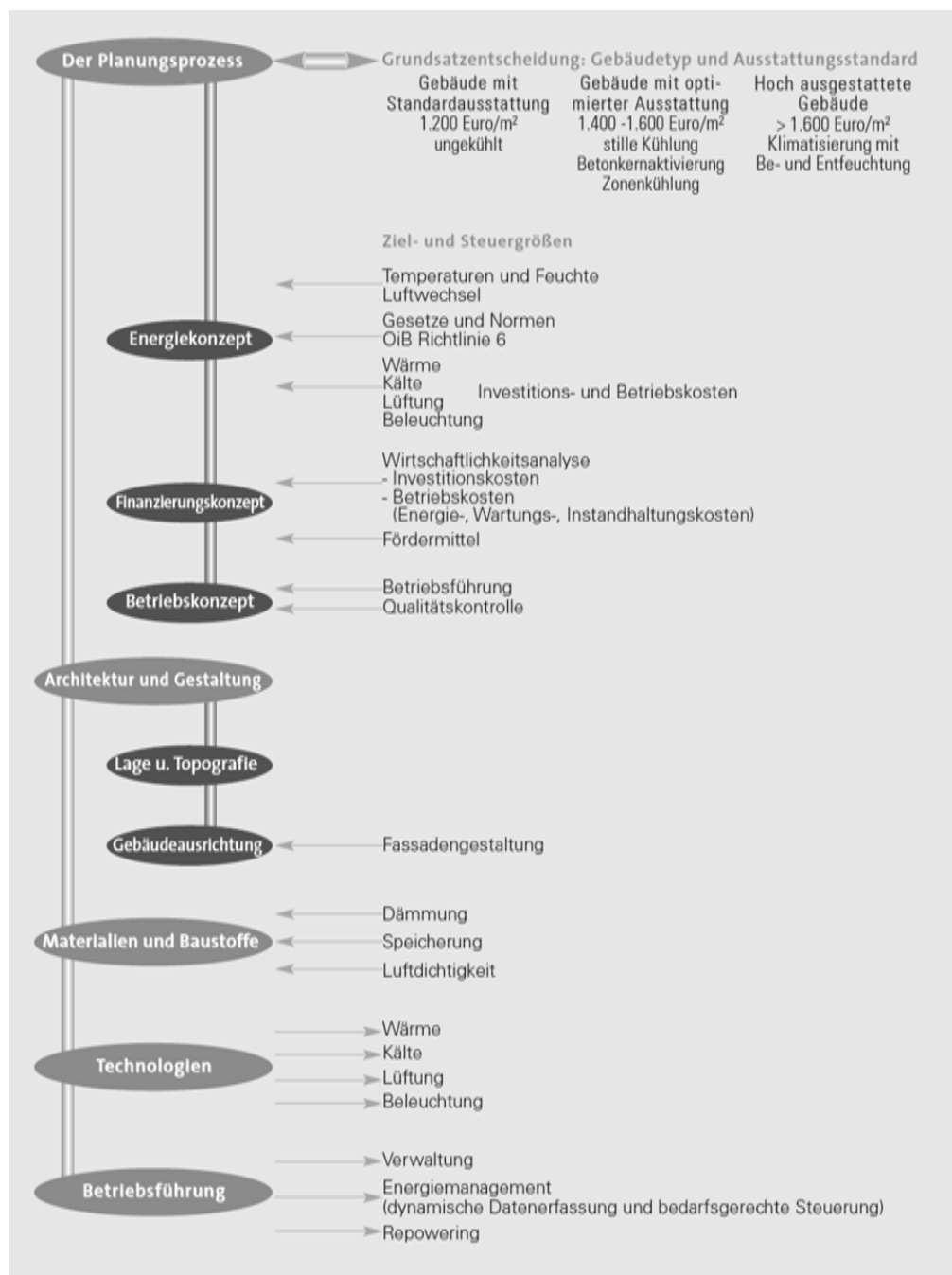


Abb. 4: Struktur Projektplan Konzept¹⁰

Zusammenfassende Darstellung

Im Wesentlichen geht es bei diesem Planungsablauf darum, sich Gedanken über die zu treffenden Entscheidungen und dessen Auswirkungen zu machen. Das heißt in anderen Worten die Planung zu Ende denken. Dies wirkt sich auch vorbeugend auf Fehler in der Planung aus. Es kommt immer wieder vor, dass festgestellte Mängel auf Planungsfehler zurückzuführen sind. Diese Fehler verursachen je später diese erkannt werden, enorme Mehrkosten. Die „10er Regel der Fehlerkosten“ besagt, dass die Kosten zur Fehlerbehebung von Projektphase zu Projektphase um den Faktor 10 steigen.¹¹ Dies kann bedeuten, dass unter Berücksichtigung der Projektphasen Planung, Ausführung und Nutzung, Fehler, die in der Planungsphase entstehen, eine 10^3 fache Auswirkung für eine Behebung des Fehlers in der Nutzungsphase haben. Von Beginn an die geforderte Funktion und Qualität zu berücksichtigen, ist somit wesentlich günstiger, als im Nachhinein diese mit Mehrkosten zu beseitigen.

Im Hinblick auf die Prozessgestaltung ist darauf zu achten, dass so viele Fachleute wie nötig, jedoch so wenig Planer wie möglich integriert werden, frei nach dem Motto „zu viele Köche verderben den Brei“. Dies hat schließlich eine direkte Auswirkung auf die Arbeitseffizienz und der damit verbundenen Honorierung. Der aus der abgeänderten Vorgehensweise entstehende Mehraufwand, in der Regel ca. 3-5% der Baukosten, ist nur manchmal mit einem konkreten Mehrwert gegenüberzustellen. Jedoch kann, wenn man bedenkt, dass die Baukosten nur ca. 30% der Lebenszykluskosten betragen, davon ausgegangen werden, dass dieser Gesamtaufwand deutlich reduziert werden kann und die erhöhte Qualität an Planung sich am Ende lohnt und daraus ein Mehrwert geschaffen wird.

Literaturverzeichnis

-
- ¹ Vgl. **Hellerforth, M.** (2006): *Handbuch Facility Management für Immobilienunternehmen*, Berlin, Springer-Verlag, 2006, S. 39.
- ² Übernommen aus: **Eschenbruch, K. / Racky, P.** (2008): *Partnering in der Bau- und Immobilienwirtschaft*, Stuttgart, Kohlhammer, S. 179.
- ³ Vgl. **Schulte, K.W. / Bone-Winkel, S.** (2002²): *Handbuch Immobilien-Projektentwicklung*, Köln, Immobilien Informationsverlag, S. 764.
- ⁴ Übernommen aus: **Stocker, E. / Gollner, W. et al.** (2009): *Lebenszyklusbetrachtung im Hochbau*, in: *Tagungsband 4.PM-BAU Symposium*, S. 43.
- ⁵ Vgl. **Balck, H.** (2007): *Integrale Planung – neu erfinden?* in: *Facility Management*, Ausgabe 5/2007, S. 15.
- ⁶ Vgl. **Viering, M. / Kochendörfer, B. / Liebchen, J.** (2007): *Managementleistungen im Lebenszyklus von Immobilien*, Wiesbaden, B.G. Teubner, S. 373.
- ⁷ Vgl. **Schulte, K.W.** (2000): *Facilities Management*, Köln, Immobilien Informationsverlag, S. 59.
- ⁸ Modifiziert übernommen aus: **Schulte, K.W.** (2000): *Facilities Management*, Köln, Immobilien Informationsverlag, S. 61.
- ⁹ Vgl. **Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie** (2002): *Vernetzte Planung als Strategie zur Behebung von Lern- und Diffusionsdefiziten bei der Realisierung ökologischer Gebäude*, S. 86.
- ¹⁰ Übernommen aus: **O.Ö. Energiesparverband** (2008): *Bürogebäude mit Zukunft*, Linz, S. 2.
- ¹¹ Vgl. **Viering, M. / Kochendörfer, B. / Liebchen, J.** (2007): *Managementleistungen im Lebenszyklus von Immobilien*, Wiesbaden, B.G. Teubner, S. 278.