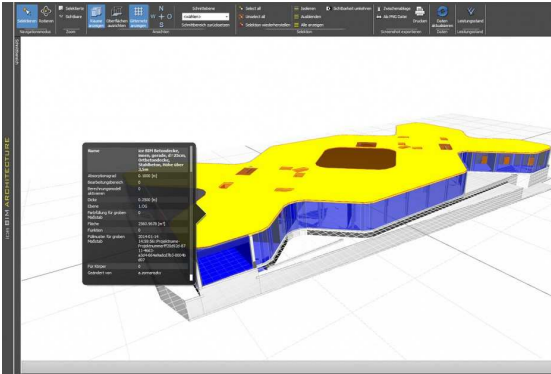


BIM: Die Wunderwaffe fehlt noch im Facility-Management

(von Lars Wiederhold)



BIM-Systeme, wie hier von hartmann technologies, geben ein einem 3D-Modell über die verwendeten Baumaterialien Auskunft.

Während die Bauunternehmen schon voll auf das Zugpferd Building Information Modeling (BIM) setzen, machen Architekten und Facility-Manager gerade erste Erfahrungen damit. Der Bund will Planer bald zum Einsatz von BIM verpflichten. Kein Wunder: Das könnte ihm helfen, Kostenexplosionen bei Großprojekten zu vermeiden. Bei den Facility-Managern hält sich das Interesse am System derweil noch in Grenzen.

Ist BIM, also die Erfassung, Verknüpfung und Darstellung aller Gebäudedaten in einem virtuellen Modell, schon in der Immobilienbranche angekommen? Auf diese Frage erhält man von den verschiedenen Berufsgruppen verschiedene Antworten. "Es ist noch gar nicht angekommen", meint Bauherrenberater Heribert Leutner. Einst als Chef der ReGE für den Bau der immer noch unvollendeten Hamburger Elbphilharmonie verantwortlich, liegt ihm viel daran, dass sich daran etwas ändert. Denn BIM könne das Projektmanagement professionalisieren und große Effizienzvorteile bringen. Voraussetzung: Die Verantwortlichkeiten sind genau geregelt. Die Software sei jedenfalls schon weit ausgereift. Vorteile sieht auch der Projektmanager Drees & Sommer: BIM ermögliche erst ein schlankes Baumanagement. Jeder Arbeitsschritt könne so exakt vorausgeplant und die Bauzeit um bis zu 30% verringert werden.

Das Bauunternehmen Wolff & Müller ist bereits voll im BIM-Fieber. "Beim Rohbau betrifft es nahezu jedes Projekt", berichtet Matthias Jacob, technischer Geschäftsführer. Das Thema gewinne immer mehr an Fahrt. Jacob findet: "Für die Bauherren liegt darin ein großer Mehrwert". Zwar würden dadurch nicht die Kosten eines Bauprojekts von 100% auf 80% gesenkt. Dafür stelle es sicher, dass die im Voraus geplanten Kostenbudgets eingehalten werden. Kunden zeigten Preisen und Budgets gegenüber nur so lange Akzeptanz wie diese nicht überschritten werden und es nicht zu Schlechtleistungen kommt.

Derzeit setzt das Unternehmen das Verfahren unter anderem beim aja Ferienresort in Grömitz, beim Büroprojekt Fleet-Office in Hamburg und beim Ausbildungszentrum eines deutschen Sportwagenbauers ein. Letzteres sei das fortschrittlichste Projekt. "Dort arbeiten die Tragwerksplaner auf den W&M-Servern", sagt Jacob. Bei den Planern ist das Thema aus Jacobs Sicht noch weniger etabliert. Dies werde sich jedoch ändern, wenn die öffentliche Hand wie geplant bei Ausschreibungen verlangt, dass die Planung ab einer gewissen Größenordnung mit BIM durchgeführt werden muss. Damit kommt Deutschland einer EU-Richtlinie nach, die verlangt, dass bis 2016 alle Mitgliedsstaaten BIM fördern sollen. Entsprechende Verpflichtungen wurden bereits in Dänemark, Finnland, Norwegen, den Niederlanden und in Großbritannien umgesetzt. "Die Planer müssen sich darauf einstellen." Jacob geht davon aus, dass die Schwelle für die Nutzungspflicht bei etwa 10 Mio. Euro liegen wird.

Entsprechend steigt bei den Architekten das Interesse für BIM. Das besagt zumindest das Architektenbarometer, eine Umfrage, die Arch-Vision vier Mal im Jahr unter 1.600 Architekten in Europa durchführt. Allerdings zeigt diese Datenerhebung auch, dass dies nicht für alle Länder gleichermaßen gilt. "Die meisten europäischen Architekten schließen gerade erst damit Bekanntschaft", berichtet Arch-Vision. In den Niederlanden und Großbritannien sei dagegen bereits im Jahr 2011 Pionierarbeit geleistet worden.

Die Planer in Deutschland ordnet Arch-Vision im Mittelfeld ein. Eines der deutschen Büros, das BIM bereits einsetzt, ist agn Niederberghaus & Partner. "BIM wird kommen", sagt der geschäftsführende Gesellschafter Bernhard Busch. Ihn erinnert das Ganze an die Einführung von CAD in den 1980er Jahren. "Wir versuchen, Erfahrungen zu sammeln", sagt der Architekt. Der Umstieg lasse sich nicht in einem Jahr leisten. BIM erfordere eine ganzheitliche Betrachtungsweise. Zur Geometrie einer Immobilie komme die Materialität hinzu. Busch geht davon aus, dass 90% bis 95% der deutschen Architekturbüros noch nicht mit BIM arbeiten, den Einsatz bei Einfamilienhäusern mal ausgenommen.



Die Elbphilharmonie ist eines von mehreren Großprojekten mit explodierenden Kosten, das die Bundesregierung bewogen hat, nach Mitteln für eine effizientere Planung zu suchen. Dabei setzt sie auch auf BIM. [Pixelio.de/l. Rasche](http://pixelio.de/l. Rasche)
Bild: pixelio.de/l. Rasche

agn hat BIM bei einem Kindergarten-Projekt getestet. Busch kommt dabei zu dem Schluss, dass es auf Dauer ein unverzichtbares Tool sein wird. Es sei aber viel Aufklärungsarbeit erforderlich, um zu zeigen, was BIM leisten kann. Zudem müsse sich die Leistung in Ausschreibungen und in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) niederschlagen. Oft fehle auf Auftraggeberseite auch noch das Verständnis, was BIM genau ist. "Es bedeutet nicht, Animationen mit vielen Bildern zu erstellen."

Vor allem Architekten und Bauunternehmen müssen zwar beim BIM dafür sorgen, dass die Daten ins System kommen. Nutznießer sind aber später andere: Neben den Eigentümern und Investoren trifft das vor allem auf die Property-Manager und Facility-Manager zu. Für sie wird die Immobilie dadurch insgesamt transparenter und besser zu handhaben. Überhaupt macht BIM erst auf den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie bezogen richtig Sinn.

Für Eugen Alfs, Leiter Help Desk bei Piepenbrock Facility Management, ist BIM ein "wichtiges Zukunftsthema". Piepenbrock verstehe als überregionaler Dienstleister, was es bedeutet, Datenbestände über viele Beteiligte hinweg ständig aktuell zu halten. "Daher haben wir uns bereits mit dem Thema im Rahmen der Weiterentwicklung der FM Kompetenzen auseinandergesetzt", sagt Alfs. Derzeit gebe es dafür jedoch nur einen sehr eingeschränkten Markt. "Gebäude oder Liegenschaften, die nach BIM-Standard geplant, errichtet und betrieben werden, sind noch die absolute Ausnahme." Auch Kunden, die im Nachhinein während des Gebäudebetriebs bereit sind, ihren Datenbestand BIM-konform überarbeiten zu lassen und die entstehenden Kosten zu tragen, seien derzeit extrem rar. "Somit ist BIM derzeit ein Thema für die Weiterentwicklung unserer Dateninstrumente, eine reale Anwendung bei unseren Kunden findet jedoch noch nicht statt", zieht Alfs sein Fazit.

Doch lassen sich beim Thema BIM alle Akteure an einen Tisch bringen? Dieses Ziel hat sich die Initiative Building Smart auf die Fahne geschrieben, die schon in den 90er Jahren von deutschen Planungs-, Ausführungs- und Bausoftwareunternehmen gegründet wurde. Allerdings ist in dieser Initiative noch immer kein einziger Gebäudebetreiber oder Verwalter tätig.

Gleiches gilt für die Großprojektkommission des Bundesbauministeriums, die auf der Basis von Building Smart an einer BIM-Strategie arbeitet. Grund für die Einberufung des hochrangig besetzten Gremiums mit 36 Mitgliedern war weniger der europäische Druck als mehrere Großprojekte mit erheblichen Kosten- und Terminüberschreitungen. Neben der anfangs erwähnten Elbphilharmonie nennt die Kommission Stuttgart 21 und den Flughafen BER. Doch in der Mitgliederliste finden sich aus der Immobilienbranche nur Planer und Bauunternehmen. Dabei könnten die Betreiber sicher so einiges zu dieser Runde beitragen. Wird das Interesse der Facility-Manager noch steigen? "Wenn sie darin Vorteile sehen, sicherlich", meint Architekt Busch. Moderne FM-Unternehmen könnten sich Anwendungsmöglichkeiten, z.B. beim Energiemonitoring, sicher vorstellen.