

## Medienmitteilung - Rückblick

### **Property&Facility - Kostengarantie für den Bau und Betrieb von Immobilien**

**Die 1. Property&Facility, St. Galler Forum für Baudienstleistungen entlang dem Lebenszyklus von Gebäuden, hat anlässlich ihrer Premiere vertieft Betriebskosten im Fokus des Lebenszyklus von Bauten beleuchtet. Rund 110 Teilnehmerinnen und Teilnehmer verfolgten die Fachreferate und Talks am 18. November im WBZ der Universität St.Gallen. Dabei zeigte sich, dass die Nutzungskosten, welche bisher in der Planungsphase kaum berücksichtigt wurden, an Bedeutung gewinnen und gerade bei PPP-Projekten von grosser Bedeutung sind.**

Bei Bauvorhaben spielen heute noch immer die reinen Baukosten und die Rendite zu Beginn der Nutzung die zentrale Rolle. Dabei müsste vielmehr die Wirtschaftlichkeit während dem ganzen Lebenszyklus eines Bauwerkes im Zentrum stehen. Die Forderung nach einer nachhaltigen Entwicklung bei der Planung, dem Bau und Betrieb von Gebäuden erhält immer mehr Gewicht. Die Erfüllung dieser Forderung setzt aber einen intensiven Austausch unter den beteiligten Akteuren im Baubereich voraus.

Das Fachforum *Property&Facility*, eine neue Veranstaltung der Olma Messen St.Gallen, bietet allen Marktteilnehmern entlang dem Lebenszyklus von Immobilien die Möglichkeit, über Themen der Zukunft zu debattieren und leistet damit einen Beitrag zum geforderten interdisziplinären Austausch. Dies ist an der ersten Durchführung am 18. November 2009 im Weiterbildungszentrum WBZ Holzweid der Universität St.Gallen ausserordentlich gut gelungen.

#### **Fehlende Definitionen und Ansätze**

Obwohl seit einigen Jahren die Forderungen nach nachhaltigem Bauen und Lebenszyklusbetrachtung an Bedeutung gewinnen, fehlen weiterhin verlässliche Definitionen und kalkulatorische Ansätze für deren Umsetzung. Mit Ausnahme grosser Wohnbaugesellschaften und institutioneller Bauherren gibt es bislang nur wenige Immobilienbesitzer, die ihre Bestände systematisch warten, Instand halten und modernisieren. Zudem fehlen fundierte Kenntnisse über die Haltbarkeit der unterschiedlich eingesetzten Baustoffe, um daraus den mittel- und langfristigen Instandhaltungsbedarf von Bauwerken prognostizieren zu können.

Im Mittelpunkt der Referate und Talks standen denn auch Ansätze zu einer nachhaltigen Entwicklung entlang dem Lebenszyklus für alle Beteiligten: private Investoren, Öffentliche Hand, Politik, Projektentwicklung, Planung, Finanzierung, General- und Totalunternehmen, Facility Management, Zulieferer, Nutzer und Betreiber. Dabei kamen Modelle der Kosten- und Qualitätsgarantie ebenso zur Sprache wie erfolgreiche Ansätze bei der Planung und Projektentwicklung.

Innovation auf sämtlichen Ebenen, mehr Mut zum Risiko und zur Einfachheit, systemisches Denken und eine Planung, welche den Begriff der Nachhaltigkeit mit Robustheit ersetzt, das waren die am meisten gestellten Forderungen. Bauen als kultureller und gesellschaftlicher Akt, hohe Professionalität und Erfahrung, eine möglichst hohe regionale Wertschöpfung auf Basis partnerschaftlicher Auftragsverhältnisse, mehr Effizienz und Flexibilität in der Bewirtschaftung durch den Einsatz von Standards, der Einbezug der Totalunternehmer bereits bei der Projektentwicklung: dies weitere Appelle, welche ein und dasselbe Ziel im Auge haben, die Nachhaltigkeit von Bauten und Infrastrukturanlagen und deren Wirtschaftlichkeit während des gesamten Lebenszyklus zu fördern. Dies kann aber nur erreicht werden, wenn allen Beteiligten von der Planung bis zum Betrieb einer Baute vermehrt bewusst wird, dass die Betriebsphase der längste und kostenintensivste Abschnitt im Lebenszyklus einer Immobilie ist

### **Public Private Partnership (PPP)**

Besonderes Augenmerk erhielten dabei Lösungen, welche sich im Rahmen von PPP ergeben: vermehrt Synergien zwischen öffentlichen Auftraggebern und privaten Anbietern nutzen, Lebenszyklus in die Investitionsentscheide einbeziehen, Risiken über gemeinsame Trägerschaften teilen sowie Innovationsbeiträge von Seiten Besteller/Nutzer und Anbieter/Betreiber einbeziehen.

Als Beispiel eines erfolgreichen PPP-Projekts wurde das Projekt Überbauung Zeughausareal Burgdorf beleuchtet. Eine wichtige Schlussfolgerung daraus war, dass eine Partnerschaft der Öffentlichen Hand mit Privaten allein durch den Prozess Qualitätsgewinne mit sich bringt und damit die Effizienz pro Steuerfranken steigert; dadurch, dass jeder Partner seine Stärken einbringt und alle Kosten über die ganze Lebensdauer eines Projekts berücksichtigt werden.

Zu den Referenten gehörten Klauspeter Nüesch, Nüesch Development; Markus Schaefer, Hosoya Schaefer Architects; Gérard Jenni, Andermatt Alpine Destination Company AG; Prof. Dr. Christian Stoy, University of Stuttgart; Hans Jörg Fuhr, Fuhr Buser Partner BauOekonomie; Stefan Bitterli, Baudirektion Kanton Zürich sowie Doris Haldner, Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern. Moderiert wurde der Anlass von Eva Nietlispach Jaeger. In den Talks kam es zu interessanten, teilweise auch kontroversen Diskussionen um den Begriff der Nachhaltigkeit sowie den Forderungen an die einzelnen Beteiligten.

Unterstützt wurde die *Property&Facility* von der HRS Real Estate AG als Hauptsponsor sowie von namhaften Fachverbänden, Vereinigungen und Bundesämtern. Medienpartner waren die schweizerische Kommunal-Revue sowie die Fachzeitschrift für Facility Management in puncto. Veranstalter des Forums sind die Olma Messen St.Gallen.

### **Bildlegende**

Spannende Diskussionen an der *Property&Facility* (v.l.n.r): Moderatorin Eva Nietlispach, Heinz Eggenberger, Bund Schweizer Architekten BSA, Hansruedi Müller, Vorstand PPP Schweiz, Paul Curschellas, Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung CRB, Martin Kull, CEO HRS Real Estate AG, Andreas Müller, Swiss Facility Management Services CHfms. (Foto pd)

### **Weitere Informationen**

Olma Messen St.Gallen  
Property & Facility  
Sandrine Kuster, Projektleiterin  
Splügenstrasse 12, 9008 St.Gallen  
Tel. +41 71 242 01 01 / Fax +41 71 242 01 03  
sandrine.kuster@olma-messen.ch,  
www.property-facility.ch

St.Gallen, 2. Dezember 2009