

FM-Arena-Begründer Remo Schällibaum

Facility-Management als zentrale Komponente der Architektur

Lange Zeit war Facility-Management hauptsächlich eine Domäne der Theoretiker und Akademiker – gelehrt an Universitäten, eingesetzt nur von hochqualifizierten Spezialisten, in der alltäglichen Baupraxis oft nur schwer verstanden. Inzwischen melden sich aber vermehrt die Praktiker zu Wort. Die «FM-Arena» und die «FM-Messe» wollen ihnen eine öffentliche Plattform bieten. Im folgenden Interview spricht Remo Schällibaum, Inhaber der Schällibaum + Partner AG, Zürich, und Initiator von FM-Arena und FM-Messe.

Interview: Paul Balt

«baublatt»: Herr Schällibaum, wie ist die Idee zur FM-Arena (vgl. Kasten) und zur FM-Messe entstanden?

Remo Schällibaum: Meinem Partner Wolfgang Penschel und mir hat ein wenig die «Arena»

im Schweizer Fernsehen vorge-schwebt. Wir fanden, dass es im Bereich Facility-Management schon genügend Vortrags- und Lehrveranstaltungen gibt. Hin-gegen gab es kaum Gelegen-heiten zum Diskutieren und gegenseitigen Informations-

austausch. Es fehlte auch eine Kontaktplattform für die Bran-che und für all die Leute, die praktisch im FM tätig sind. Deshalb waren wir überzeugt, dass es auch eine FM-Messe braucht.

Sie sind Architekt. Man hört immer wieder Klagen, dass sich die wenigsten Architek-ten um so etwas wie Facility-Management kümmern.

Dass ich mich so intensiv mit FM beschäftige, mag damit zu-sammenhängen, dass ich als Architekt nicht der realitäts-fremde Künstler bin – ich nenne mich deshalb manch-mal auch «Wirtschaftsarchitek-t». Hauptsächlich habe ich es mit Objekten zu tun, bei denen Betrieb und Nutzung im Vordergrund stehen. Und wenn man ein Gebäude aus dieser Sicht betrachtet, drängt sich Facility-Management auto-matisch als zentrale Kompo-nente der Architektur auf.

Da werden sich Kollegen wie Mario Botta oder Herzog & de Meuron aber wundern.

Nicht jeder will zu dieser künstlerischen Elite gehören. Andererseits ist der Architekt ja vornehmlich in der Projekt-phase des Baus aktiv, und exakt

hier muss eigentlich auch die Nutzungsplanung beginnen, für spätere optimale Resultate. Vor allem ist es jedoch sinnvoll, die in der Planung ohnehin an-fallenden Daten gleich aufzu-nehmen und dann für den wei-teren Lebenszyklus des Objekts zu nutzen.

Der Normalfall sieht bekannt-lich ganz anders aus.

Ja, im «Normalfall» archiviert der Architekt seine Pläne, wenn ein Bau abgeschlossen ist.

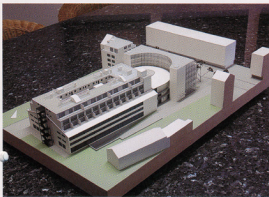
Dieser sogenannte Normalfall war bei mir und meiner Firm, seit jeher nicht der wirkliche «Normalfall» – wir dachten immer strategisch an die er-weiterte Nutzung über die ge-samte Lebensdauer eines Ge-bäudes. Auch wenn das damals noch nicht «FM» genannt wurde.

Wie kamen Sie zum Thema Facility-Management?

Ein Kunde, der sich sehr dar-über erstaunt zeigte, wie weit wir als Architekten betrieblich vorausdenken, hat mich auf die Notwendigkeit gebracht, vermehrt diesen Planungs-aspekt auch wirklich zu kom-munizieren. Daher das Inter-esse an Facility-Management.

Remo Schällibaum nennt sich selbst ein «Wirtschaftsarchitekt».





Die Nutzungsplanung muss in der Bauprojektionsphase beginnen. Südmodellansicht eines Mehrfamilien- und Geschäftshauses in Zürich. (Foto: zvg)

Aus diesem Grund haben wir auch unsere Firma erweitert und die Schällibaum + Partner PFM AG gegründet.

Können Sie vielleicht den frühen Einbezug von FM an einem konkreten Objektbeispiel erläutern?

Ein beispielhaftes Projekt dafür ist «LetziSpace» (vgl. Kasten rechts, LetziSpace) in Zürich, wo wir insbesondere grosses Gewicht auf die einheitliche Planerstellung legen – alle Pläne werden insbesondere von der Layerstruktur her einheitlich nach SIA-Norm erstellt und so abgelegt, dass sie später mit dem FM-Tool kompatibel sind und sinnvoll eingelesen werden können.

Zu diesem Zweck legen wir auch alle Sachdaten, vom Heizkesseltyp bis zu den Seriennummern der Sprinklerköpfe, einheitlich ab. Allein schon dies nachträglich zu machen wäre kaum noch bezahlbar.

Denken Sie in dieser frühen Phase auch schon an Bana-

litäten, wie etwa die Reinigung?

Aber ja. Das Reinigen ist absolut nicht banal, zumal immer mehrere Aspekte berücksichtigt werden müssen, etwa Reinigung gegenüber Betriebssicherheit.

Einen Küchenboden kann man auf Standsicherheit für das Personal optimieren, dann hat er aber wahrscheinlich Noppen, welche das Putzen erschweren. Das kennen wir von Gastronomieobjekten her, etwa den Restaurants, die wir unter anderem für McDonald's geplant und betreut haben. Hier haben wir auch erziehbare Erfahrungen mit Anlagen gesammelt, die von Kindern genutzt werden. Da kann man gemäss EU-Norm planen, dafür wird aber ein Kinderspielplatz so eminent sicher, dass sich die Kids nicht mehr dafür interessieren, so langweilig ist er.

Wie entwickeln sich inzwischen die FM-Arena und die FM-Messe?

FM-ARENA

FM-Arena und FM-Messe

Die FM-Arena wurde 2002 als Verein gegründet. Remo Schällibaum, dipl. Arch. FH Zürich, und Wolfgang Perschel, dipl. Arch. ETH und Dozent FHSG, Zürich, hatten beim professionellen Einsatz von FM die eminente Wichtigkeit des Gedanken- und Erfahrungsaustausches als wechsel-

Das Interesse ist sehr gross, wobei sich naturgemäss die Diskussionskultur noch etwas zögerlich entwickelt – wir sind von der Moderation her bestrebt, die Leute ein wenig «zum Busch rauszuholen», damit sie aktiv mitmachen.

Die FM-Messe war ein voller Erfolg, wobei auch hier vor allem die Kontakt- und Austauschmöglichkeiten gelobt wurden. Die logische Folgeerung ist, dass sie nächstes Jahr im März wieder stattfinden wird.

Alle weiteren Auskünfte über das Sekretariat der FM-Arena, Norastrasse 7, Postfach 1220, 8040 Zürich, Telefon 01 496 66 90, E-Mail info@fm-arena.ch, Website www.fm-arena.ch.

seitige Aufgabe erkannt. Mehrmals jährlich finden Vorträge, Seminare und Workshops statt mit dem Ziel, effizientes und professionelles FM zu vermitteln und zu fördern. Eine weitere Netzwerkplattform ist die FM-Messe. Die nächste Fachmesse findet am 9. und 10. März 2005 in Zürich statt.

PROJEKT LETZISPACE

Das Projekt «LetziSpace» an der Zürcher Badenerstrasse besteht aus Um-, An- und Neubau eines denkmalgeschützten, im Jahr 1951 erstellten Garagenbaus von Suter + Suter. Geplant ist gemäss der stadtzieherischen Bau- und Zonenordnung ein Riegel aus Glas, der das dahinter liegende Wohnareal abschottet und gleichzeitig den charakterischen Rundbau der Garage, der ursprünglich einer Zufahrtsrampe diente, sichtbar belässt. Der sakral wirkende Rundbau

wurde 1998 ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen, da er unter anderem exemplarisch die gesellschaftliche Bedeutung des Autos zu Anfang der Fünfzigerjahre dokumentiert. Das umfangreiche und komplexe Projekt sieht sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzung vor, der Rundbau wird freigelegt, ausgehöhlt und erhält eine Galerie sowie einen Restaurantbetrieb. Weitere Infos im Internet unter www.letzispace.com.