

Pflegebauten – human und wirtschaftlich

Planer zwischen Know-how, Nutzervertretung und künstlerischem Denken



Flurbereich der Paracelsus Klinik Osnabrück, Architektur: TSJ-Architekten GmbH, Lübeck;
Bau: Generalunternehmer Köster AG, 2008

Im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) beauftragte die Bundesarchitektenkammer (BAK) eine Forschungsarbeit zum Themenfeld verschiedener Auftraggebermodelle (AG-Modelle) und der Rolle der Planer innerhalb dieser Modelle. Eingebettet war diese Forschung in den Diskussionsprozess „Leitbild Bau“. Der Dipl.-Ing. Olaf Fechner stellt das Projekt vor. Fechner ist seit 2005 Projektleiter bei TSJ Architekten, seit 2007 Mitglied der ÖPP-Expertengruppe der BAK und der Task Force des BMVBS.



Olaf Fechner

Im Pflegebereich steht man grundsätzlich vor den gleichen Herausforderungen wie im Krankenhaussektor (vgl. dazu den Bericht von Volker Merker in medAmbiente 4/2007, S. 6–7): Hier wie dort werden in vielerlei Hinsicht Wege zur Gebäude- und Kostenoptimierung gesucht. Allzu häufig ist man (vor-)schnell bei den Bau- und Betriebskosten, die es mittels neuer evtl. auch bekannter Vergabeverfahren zu senken gilt. Nicht nur, weil Betriebskostensenkung mittels Energieeinsparung nach „quadratisch-praktisch-gut“ verlangt, wiederholen sich scheinbar „gestapelte“ Bettenhäuser, monotone Fassaden und langweilige Innenräume, wie wir sie aus den 1970er Jahren kennen. Individualität und Humanität drohen erneut auf der Strecke zu bleiben. Doch haben Architekten aus den letzten Jahrzehnten nichts gelernt?

Menschlichere Architektur oder „Humanisierung“, wie sie kürzlich der Architekt Thomas Jansen beschrieb, braucht beispielsweise Licht und Farbe – hier bedarf es auch der Augen eines Künstlers. Wenn solche Synergien gelingen sollen, braucht es allerdings ein Bindeglied zwischen technischem Know-how, Nutzerinteressen und freiem künstlerischen Denken: Ein unabhängiger Generalist ist gefragt. Synergien zur Kostenoptimierung kann der im Gesundheitswesen erfahrene Architekt beispielsweise erreichen, wenn überzogene Nutzererwartungen durch gute Moderation und fachliche Beratung vermieden und dennoch höchste funktionale Forderungen erfüllt werden.

Wirtschaft, Gesellschaft, Baukultur

Wie im Mai dieses Jahres die Tagung „Rendite durch Baukultur?!“ der „Initiative Architektur

und Baukultur“ des Bauministeriums wiederholt zeigte, ist die Frage nach der Vereinbarkeit wirtschaftlicher Interessen und gesellschaftlicher (baukultureller) Belange noch lange nicht beantwortet. Die Diskussion zwischen Vertretern aus Immobilien- und Bauwirtschaft, Architektur und Politik ist nicht nur eine fachlich-theoretische, sondern kennzeichnet den täglich praktischen Spannungsbogen der Planer.

Bauherren, die zugleich die wirtschaftliche wie auch die baukulturelle Qualität eines Gebäudes befördern und im besten Fall beide Aspekte gleichrangig betrachten, sind selten. Dabei sind mögliche wirtschaftliche Vorteile aus anspruchsvoller Architektur mehrfach durch Studien, insbesondere der Immobilienwirtschaft, nachgewiesen. Nicht zuletzt beschreiben unsere heutigen Gebäude, im Pflegebereich wie im

Krankenhausbau, in entscheidendem Maße den heutigen Umgang der Gesellschaft mit Kranken und Alten. Es sind öffentliche Orte zum Teil sehr intimen Charakters. „Die zu meist unfreiwillige Nutzung [...] durch die Patienten und die besondere Sensibilität der Angehörigen fordern den Architekten als Treuhänder ihrer Bedürfnisse.“ (Volker Merker in medAmbiente 4/07)

Ingeborg Flagge, ehemalige Direktorin des Deutschen Architekturmuseums, fasst genau diese Diskrepanz zwischen kulturellem und wirtschaftlichem Anspruch unserer Gesellschaft zusammen, indem sie sagt, dass Baukultur „die Konflikte und Widersprüche einer Gesellschaft im Bauen wider[spiegelt], sie [...] Verantwortlichkeiten oder Gleichgültigkeiten auf[deckt]“.

Im Rahmen der vorgestellten Forschungsarbeit werden diese Verantwortlichkeiten v.a. anhand der Rolle der Architekten und Ingenieure im Bauprozess beschrieben und hinsichtlich ihrer Einflussmöglichkeiten auf die Baukultur anhand gängiger als auch neuartiger Auftraggebermodelle geprüft. Zum einen, um das Thema der Untersuchung einzugrenzen, zum anderen, um die fachliche Kompetenz unabhängiger Planer zur Stärkung des Bauherrn als Entscheidungsträger herauszuarbeiten, stehen nicht die Gesamtheit der Akteure im Baugeschehen, sondern die Planer im Fokus der Betrachtungen. Zumeist als Generalisten geschult – unter ästhetischen, pragmatischen und wirtschaftlichen Aspekten ausgebildet –, liegt diesem Berufszweig auch die Möglichkeit nahe, beide Diskussionen – (bau-)kulturelle wie (bau-)wirtschaftliche – zusammenzuführen.

Der Planer und sein Einfluss

In der Studie wird praxisnah erörtert, welchen Einfluss Planer auf die Qualitäten der einzelnen Lebenszyklusphasen eines Gebäudes haben. Ferner werden Begriffe, Zusammenhänge und einzelne Glieder der Wertschöpfungskette Bau verdeutlicht und analysiert. Die Arbeit zeigt den Zusammenhang zwischen unterschiedlichen AG-Modellen infolge verschiedener Vergabeverfahren und der Rolle der freien Architekten und Ingenieure bezogen auf die Wertschöpfung. Diese Betrachtung endet nicht bei der Übergabe eines Gebäudes, wie sie Definitionen der Planungs- und Bauwirtschaft sehen, sondern erfasst die darüber hinausgehende Nutzungszeit. Derartige Lebenszyklusbetrachtungen sind viel eher finanz- oder immobilienwirtschaftlicher Art und können den Mehrwert „Architektur“ oder „weicher Qualitätskriterien“ deutlicher machen.

Einen wesentlichen Bestandteil der Arbeit bildet die Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Qualitätskriterien des Bauens. Diese beziehen sich im Ursprung noch immer auf Anforderungen, wie sie Vitruv, weitläufig als

„Urvater der Architekten“ anerkannt, an öffentliche Gebäude stellte. Ergänzt und untermauert werden die Aussagen mit Erkenntnissen ingenieur- und immobilienwissenschaftlichen Forschungen unserer Zeit. Durch die Untersuchung aktueller Forschungsergebnisse sowie durch die Befragung von Experten aus allen Bereichen der Bau- und Planungswirtschaft wird das Einflusspotential der Architekten und Ingenieure auf diese Qualitäten hinterfragt.

Typologie der AG-Modelle

Um den Befragten als auch dem Leser den praktischen Bezug zu ermöglichen, wurde die Studie anhand ausgewählter Auftraggebermodelle geführt. Bei der Auswahl war weniger die Vielzahl, sondern vielmehr die Frage nach ihrer Bedeutung für die Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ entscheidend. So wurden in Abstimmung mit BAK und BMVBS unter Betrachtung öffentlicher Bauaufgaben folgende AG-Modelle als Basis der Tätigkeit freier Architekten und Ingenieure untersucht:

- Planer im Bauteam (sogenanntes Partnering)
- Planer als Auftragnehmer des Bauherrn versus Generalunternehmer (GU-A)
- Planer als Auftragnehmer des Generalunternehmers (GU-PIA) versus Bauherr

Der Planer als Auftragnehmer des Bauherrn stellt hierzulande (noch) die „klassische Vergabe von Planungsleistungen“ dar. Demgegenüber erbringt ein Planer als Auftragnehmer eines Generalunternehmers (GU-PIA) Planung als Nachunternehmerleistungen. Diese Form der Beauftragung von Planungsleistung korrespondiert mit den üblichen Konstellationen innerhalb von ÖPP-Verfahren, wenngleich sie sich nicht zwingend ableitet.

Zur Veranschaulichung wird die Befragung anhand von Beispielen geführt. Die Auswahl der Beispielprojekte orientiert sich an aktuellen Untersuchungen zu den Tätigkeitsschwerpunkten von Planern, Wirtschaftsdaten zur Bauwirtschaft und langfristigen Prognosen zur Entwicklung der Bauaufgaben.

Delegat mit Folgen

Das Ergebnis weist grundsätzlich auf einen direkten Zusammenhang zwischen der Rolle der Planer, verstanden als Einfluss auf die Wertschöpfungskette Bau, und dem jeweiligen Auftraggebermodell hin. Signifikant erscheint, dass mit zunehmender Veränderung der Vergabepaxis in Deutschland, insbesondere seitens der öffentlichen Hand, zunehmend Bauherrenaufgaben an die Bauausführenden delegiert werden. Verbunden mit diesem Delegat werden Möglichkeiten zur eigenen Wertschöpfung sowie zum projektbegleitenden Qualitätscontrolling reduziert. Grundlegende Veränderung erfährt dadurch die Rolle der Architekten und Ingenieure. Die vormals unabhängigen Vertreter des Bauherrn sind als Nachunternehmer des Bauausführenden nicht mandatiert, best-

mögliche Zielerreichung im Sinne des Bauherrn zu suchen, sondern schulden in erster Linie den Erfolg entsprechend den Interessen ihres AGs, d.h. des Bauausführenden.

Die Forschungsarbeit schließt mit Empfehlungen zur bestmöglichen Einbeziehung von Architekten und Ingenieuren in die Wertschöpfungskette. So bildet die Studie einen spannenden Rundblick heutiger Rahmenbedingungen im Bauwesen und zeigt gleichsam Möglichkeiten zur Qualitätssicherung und -steigerung im zukünftigen Bauen auf. Die Auswertungen, insbesondere zur beispielhaften Aufgabenstellung im Gesundheitswesen, lässt Schlüsse für Pflegebauten ableiten. Demnach ließe sich der Mehrwert im Lebenszyklus von Pflegeimmobilien, d.h. von Projektentwicklung über Planung, Bau und Nutzung bis hin zur Verwertung steigern, sofern die Leistungspotentiale von Planern voll ausgeschöpft werden. Allem voran sind mittels geeigneter Vertragskonstellationen Grundlagen zu schaffen, die eine Unabhängigkeit der Planer als Treuhänder des Bauherrn und Mediator zu den späteren Nutzern garantiert. Ziel sollte die langfristige Sicherung des wirtschaftlichen Betriebes sein – zugunsten einer anspruchsvollen und humanen Architektur.

Die Studie wird in Buchform im Oktober auf der Buchmesse in Frankfurt vorgestellt und zu vermindertem Preis auch als Download zur Verfügung gestellt: Olaf Fechner, „Analyse der Rolle der Architekten und Ingenieure in Abhängigkeit von unterschiedlichen Auftraggebermodellen“ (2009). ISBN: 9783897396395, 16,50 €, www.vdg-weimar.de/catalogue_vdg/?id=9783897396395

Kontakt:

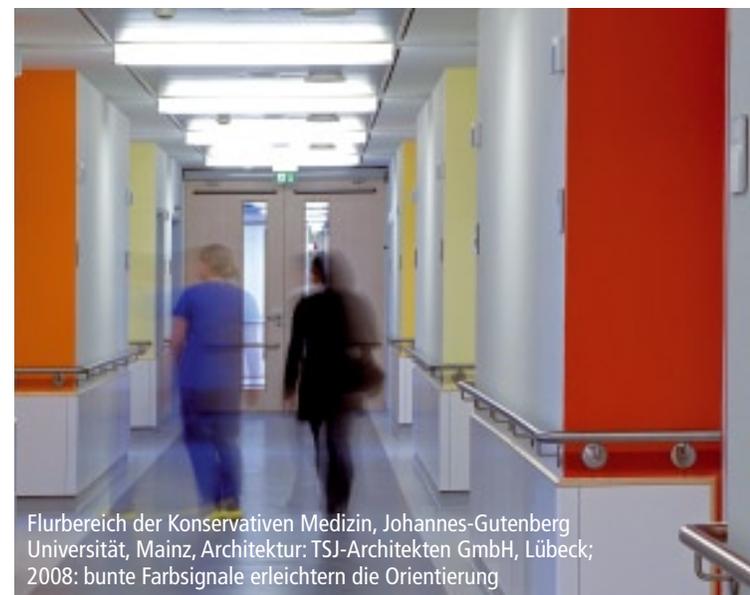
Olaf Fechner

Tönies + Schroeter + Jansen, Freie Architekten

Tel.: 0451/79973-14

o.fechner@tsj-architekten.de

www.tsj-architekten.de



Flurbereich der Konservativen Medizin, Johannes-Gutenberg Universität, Mainz, Architektur: TSJ-Architekten GmbH, Lübeck; 2008: bunte Farbsignale erleichtern die Orientierung