



Bei Righetti Partner steht Teamwork im Vordergrund (von links nach rechts): CEO Marc Righetti zusammen mit Samuel Grünwald, Yvonne Schröder, Raoul Müller und Joël Maire.

FOTO: MICHELE LUMINA

#VorreiterDerBaubranche

Digital auf dem Vormarsch

Nicht nur private Unternehmen, auch öffentliche Einrichtungen wie armasuisse Immobilien ticken zunehmend digital. Schon bald sollen die Bauprojekte des Bundes mit der BIM-Methode erstellt werden. Das gilt auch für Ausschreibungen – eine Aufgabe, die zu den Kernkompetenzen von Righetti Partner gehört.

Wie muss eine Ausschreibung formuliert sein, damit sie den Standards des Building Information Modeling (BIM) entspricht? Und wie müssen Vergabekriterien formuliert sein, damit sie so präzise wie möglich bewertet werden können? Fragen wie diese gehören zum täglichen Repertoire der Righetti Partner Group AG (RPG). Das Unternehmen mit Sitz in Zürich und Bern gilt als Spezialist für BIM-Projekte und ist aufgrund seiner langjährigen Erfahrung ein gefragter Berater bei grossen Bauvorhaben. Zum Kundenkreis zählt auch armasuisse Immobilien, das Immobilienkompetenzzentrum des VBS, zuständig für das Management von rund 24 000 Hektaren Land sowie 7500 Gebäuden und Anlagen.

Zum Hintergrund muss man wissen, dass BIM, das digital vernetzte Planen, Ausführen und Bewirtschaften von Gebäuden, für Behörden des Bundes noch weitgehend Neuland ist. Das betrifft auch das öffentliche Beschaffungsrecht. Es soll sich zeitnah grundlegend ändern: In seiner Strategie «Digitale Schweiz» sieht der Bund vor, bis 2021 die BIM-Methode als Standard für Immobilienprojekte einzuführen, bis 2025 ebenfalls für

sämtliche Infrastrukturvorhaben. armasuisse Immobilien und andere öffentliche Bauherren stehen damit vor der Aufgabe, die Anforderungen an die jeweiligen Planerteams und an Projektleitungen neu zu konzipieren und an die entsprechenden Vorgaben anzupassen.

Teamwork ist Trumpf

Die BIM-Methode, in der Fachwelt «Virtual Design and Construction» genannt, greift tief in bisherige Arbeitsweisen ein. Sie ist nicht nur technisch anspruchsvoll, sondern verändert auch tradierte Rollen und Anforderungsprofile. «Gefragt ist jetzt vor allem Teamarbeit, die nicht nur möglichst viele Beteiligte, sondern auch den Auftraggeber einschliessen sollte», betont Ralph Fellmann, Projektleiter Bauherr bei armasuisse Immobilien. Fachgerecht angewendet, führt die Methode zu mehr Transparenz, direkter Kommunikation und kurzen Entscheidungswegen.

«Noch weit mehr als bei herkömmlichen Planungsprozessen braucht es dafür klare Zielsetzungen und Regeln für die Zusammenarbeit», weiss Marc Righetti, CEO und Gründer von RPG, aus Erfahrung. Das koste in frühen Projektphasen zwar Zeit und Geld, führe aber zu Qualitätsgewinnen und Kostenersparnissen im Zuge der Projektierung und Realisierung – und noch viel mehr entlang des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.

Die wichtigsten Instrumente, um Führungswerkzeuge und Prozessorganisationen effizient zu vereinheitlichen, sind die Informationsanforderungen des Auftraggebers (IAG) und der BIM-Projektentwicklungsplan (BAP). In den IAG sind Ziele, Anforderungen und Randbedingungen des Auftraggebers in einer Art Lastenheft festgehalten. Der BAP wiederum regelt in Form eines Pflichtenhefts die Zusammenarbeit unter den Projektbeteiligten und beschreibt, wie die digi-

«Im Endeffekt verbinden wir herkömmliche Prozesse mit BIM und entwickeln daraus einen neuen Prozess.»

talen Bauwerksmodelle aufzubauen sind, um die geforderten Projektziele und Modellanwendungen zu erreichen.

Modelle zusammenführen

Angesichts der komplexen Aufgaben ist schon in der Planungsphase eine enge Zusammenarbeit der zahlreichen Projektpartner sinnvoll, ja erforderlich. «Periodisch werden dabei die unterschiedlichen Fachmodelle der beteiligten Planer in einem Koordinationsmodell zusammengeführt und genauestens überprüft», erläutert Joël Maire, Partner und Mitglied der Geschäftsleitung von RPG. In Kooperations-Workshops, den sogenannten ICE-Sessions, sucht das Projektteam abschliessend gemeinsam Lösungen für mögliche Fehler und Konflikte. Technik und Organisation helfen, die für das Projekt erforderlichen Informationen zu erzeugen, sie zu verifizieren und wieder zugänglich zu machen, zum Beispiel als Datensätze, mit denen Tools für das spätere Facility Management gefüttert werden.

Allerdings herrscht in der Praxis häufig noch grosse Unsicherheit darüber, welche Informationen überhaupt relevant sind. Darüber hinaus werden Prozesse

oftmals sehr allgemein definiert und erfordern für eine benutzerspezifische Anwendung umfangreiche Anpassungen. Dank ihrer profunden Kenntnisse im Umgang mit BIM werden darum Experten wie die Righetti Partner Group AG als Berater beigezogen, und das bereits in der Ausschreibungsphase. Sie überarbeiten dabei jene Aufgabenprofile und Vorgaben, die für Bauprojekte von armasuisse Immobilien massgebend sind, und bringen sie in Form eines Leitfadens, «Level of Information Need» (LOIN) im Fachjargon, auf einen gemeinsamen Nenner: die BIM-Standards, erfasst in den Informationsanforderungen des Auftraggebers.

armasuisse Immobilien

Das Immobilienkompetenzzentrum des VBS über die Zusammenarbeit mit der Righetti Partner Group AG (RPG).

Die Digitalisierungsstrategie des Bundes umfasst auch den Bau- und Immobilienbereich: Welchen Beitrag leisten hier externe Berater wie RPG?

Die Prozesse in der Planung und Realisierung werden durch die Digitalisierung verändert und teilweise neu definiert, etwa in den Bereichen Bestellung, Qualitätsprüfung und Datenaustausch. Die Righetti Partner Group AG unterstützt armasuisse Immobilien mit ihrem Wissen im Bereich der Beschaffung von BIM-Dienstleistungen und beim Projektmanagement.

Ist RPG für Sie ein Innovationstreiber, das heisst, ein Unternehmen, das neue Entwicklungen gezielt voranbringt?

Ja, mit dem Wissen und der Erfahrung der Righetti Partner Group AG im Bereich digitale Bearbeitung und Prozesse können wir die Veränderung lösungsorientiert mit Pilotprojekten voranbringen.

armasuisse Immobilien hat in Zusammenarbeit mit RPG konkrete Richtlinien und Ausschreibungsunterlagen für die Anwendung von BIM erarbeitet: Was sind hier die grössten Herausforderungen?

Die openBIM-Standards zu berücksichtigen und die konkrete Datenbestellung sind momentan die grössten Herausforderungen. Es war uns wichtig, die Ausschreibungsunterlagen für die Anbieter so übersichtlich und einfach wie möglich zu gestalten, damit die Beschaffung einfach bleibt und transparente Angebote eingereicht werden können.

«Im Endeffekt verbinden wir herkömmliche Prozesse mit BIM und entwickeln daraus einen neuen Prozess, durch den sich die Projektbeteiligten und die Projektleiter des Bauherrn armasuisse Immobilien durchklicken können – Schritt für Schritt, entlang den einzelnen Vorgaben und Normen», so Joël Maire. Kommuniziert wird, selbstverständlich, auf digitaler Basis, mittels einer Projektmanagement-Software namens JIRA, mit der sich zum Beispiel Pendenzen erfassen und bestimmte Abläufe vordefinieren lassen. Mehr noch erarbeiten die Experten von RPG zusammen mit ihren Partnern auf Bundesebene konkrete Kriterien, interne Richtlinien zu Prozessen und Strukturen, Ausschreibungsunterlagen und auch Anforderungsprofile zur Auswahl von Planungspartnern für armasuisse Immobilien. Ausserdem werden anhand verschiedener Pilotprojekte BIM-Anwendungsfälle analysiert und fortlaufend gecheckt. Sie zeigen im Detail, wo die grössten Potenziale und wichtigsten Wertschöpfungsfaktoren aus Sicht des Bauherrn liegen.

Neue Strategien und Standards

Das BIM-Entwicklungsteam arIMMO – besetzt mit sieben internen und externen Fachleuten – erarbeitet auf der Basis des vom Schweizer Ingenieur- und Architektenverein entwickelten Merkblatts 2051 in regelmässigen Meetings strategische Papiere und Standards und garantiert so die Balance zwischen Qualität und Quantität, Nachhaltigkeit, Mehrwert und Praktikierbarkeit. RPG beteiligt sich auf diese Weise aktiv an der Entwicklung nachhaltiger Beschaffungskriterien – in enger Kooperation nicht nur mit armasuisse Immobilien, sondern neuerdings auch mit weiteren Bau- und Liegenschaftsorganen des Bundes.

Die besondere Stärke der Spezialisten von RPG liegt darin, komplexe Zusammenhänge klar und verständlich zu formulieren. «Wir erstellen gewissermassen das Fundament, auf dem Projekte mit der BIM-Methode überhaupt erst umgesetzt werden können», so Firmenchef Marc Righetti. Das Ziel ist es, die Abläufe bei neuen Projekten zu beschleunigen, die jeweiligen Planungs- und Steuerungsprozesse zu optimieren – auf der Basis digitaler Kollaborationsplattformen und Workflows. Das spart nicht nur wertvolle Zeit und Kosten, sondern erhöht zugleich die Qualität der Projekte.

Dazu braucht es eine Harmonisierung der jeweiligen Projektmodelle und -prozesse und den Einsatz von zielorientierten Datenbanken, die nicht zu viele, aber auch nicht zu wenige Informationen beinhalten dürfen. Und die auch langfristig bewirtschaftet werden können, zum Beispiel im Hinblick auf spätere Sanierungsarbeiten. Dank «Gamechangers» wie der Righetti Partner Group AG hat die Zukunft schon begonnen – auch im öffentlichen Bausektor. «Wir arbeiten mit grösstem Engagement daran, um die Projektorganisation, um Abläufe und Strukturen zu optimieren», ergänzt Marc Righetti. «Wo immer möglich und sinnvoll, reizen wir dazu technische Innovationen aus.»

Story: Elmar zur Bonsen

Righetti Partner

«The fine art of construction» lautet der Claim der Righetti Partner Group AG. Das 2010 gegründete Unternehmen mit Sitz in Zürich und Bern verfügt über langjährige Erfahrung im Prozessmanagement und in der Beratung, speziell auf dem Gebiet des Building Information Modeling (BIM). Es ist heute in allen Schlüsselgebieten des Bauwesens aktiv. Das Team umfasst 20 Mitarbeitende, die meisten von ihnen Architektinnen und Architekten mit Zusatzausbildungen.