

Die Einbeziehung der Nutzer in den Bauplanungsprozess

In verschiedenen Veröffentlichungen hat sich gezeigt, dass Gebäudeperformance direkten und indirekten Einfluss auf die Produktivität der dort Beschäftigten hat. Die Diplomarbeit beschäftigt sich damit, wie das Wissen der Gebäudenutzer genutzt werden kann und beschreibt einen Ansatz, die daraus entstehenden Vorteile zu quantifizieren.

Zunächst werden mit Programming und Post-Occupancy Evaluation (POE) die beiden Schlüsselmethoden des Facility Managements zur Einbeziehung der Nutzer vor dem Hintergrund des Gebäudelebenszyklus beschrieben und bewertet. Während Programming eine Methode zur Aufstellung eines quantitativen und qualitativen Raumprogramms ist, dient die POE zur Bewertung gebauter Umwelt nach ihrem Bezug durch die Nutzer.

Anschließend wird die Wirtschaftlichkeit der Einbeziehung von Nutzern vor dem Hintergrund der Motivationstheorien von Maslow und Herzberg aus der allgemeinen Betriebswirtschaftslehre diskutiert. Danach werden konkrete Auswirkungen von Gebäuden auf die Produktivität anhand der BOSTI-Studie und des ProKlimA-Projektes beschrieben.

Für die Bewertung gebauter Umwelt kann sowohl die Kosten-Nutzen-Analyse (KNA) angewandt werden, die ausschließlich monetär bewertbare Nutzen- und Kostenfaktoren miteinander vergleicht, als auch die Nutzwertanalyse (NWA), bei der durch den Vergleich anhand von Punkten auch nicht-monetär bewertbare Faktoren mit einbezogen werden können. In der Diplomarbeit wird als neue Bewertungsmethode die Nutzerbezogene Wirtschaftlichkeits- und Wertanalyse (NWW) entwickelt. In einem Koordinatensystem wird dabei auf der Ordinate die TEST-EACH-Gliederung von Hershberger aufgetragen, die acht jeweils untergliederte gebäuderelevante Faktoren wie Umgebung, Technologie, Ästhetik, usw. aufweist. Auf der Abszisse werden Kosten sowie Umwelt- und Arbeitsfaktoren aufgetragen, die jeweils nach der KNA bzw. NWA bewertet werden können.

Mit Hilfe dieser Bewertungsmethode ist es möglich, sowohl betriebswirtschaftliche Bewertungen von Baumaßnahmen im Hinblick auf die zu erwartende Produktivität der Mitarbeiter zu machen (Programming als Basis), als auch die Performance eines bestehenden Gebäudes zu ermitteln (POE als Basis). Darüber hinaus kann die Wirtschaftlichkeit der Methoden der Nutzerbeteiligung selbst ermittelt werden.

Im praktischen Anwendungsbeispiel hat sich gezeigt, dass der Einsatz dieser Bewertungsmethode erst ab einer höheren Komplexität des Bauvorhabens sinnvoll ist. Zudem zeigte sich, dass - für eine praktikable Handhabung der Methode - der Aufbau einer Datenbank, in der verschiedene Faktoren hinsichtlich ihrer Auswirkung bereits bewertet wurden, unerlässlich ist.

Es konnte gezeigt werden, dass die Einbeziehung der Nutzer im Bauplanungsprozess positive Auswirkungen auf das Gebäude und damit auf die Produktivität der Mitarbeiter hat. Mit der NWW wurde eine Methode entwickelt, mit der dieser Nutzen sowohl monetär als auch mit Punkten nicht-monetär dargestellt werden kann.

Kontakt: Frank.Viseneber@gmx.de