

## BIM – Bedeutung für Investoren

***Die Bauherren und Investoren profitieren am meisten vom digitalen Planen und Bauen. Sie sollten darauf drängen, dass ihr Bauprojekt mit BIM realisiert wird.***

### **Building Information Modeling BIM**

Building Information Modeling, kurz BIM, wird als «Digitale Revolution der Bauwirtschaft» bezeichnet. Nüchtern definiert ist BIM eine «Methode zur Entwicklung von virtuellen Gebäudemodellen, basierend auf sämtlichen Informationen, die während des Lebenszyklus eines Bauwerks entstehen». Die Betonung liegt auf «während des Lebenszyklus»: BIM spielt in alle SIA-Phasen, von der strategischen Planung bis zum Betrieb, hinein und unterstützt so unterschiedliche Aufgaben, wie modellbasierte Variantenvergleiche zu Beginn der Planung, Visualisierungen und Simulationen in der Projektierungsphase, Mengen- und Massenauszüge für die Ausschreibung, modellbasierte Bauablaufplanung bei der Realisierung und Prozessoptimierung bei der Nutzung eines Gebäudes. Ebenfalls entscheidend ist, dass BIM sich mit «sämtlichen Informationen» befasst – nur so lässt sich ein virtuelles Gebäudemodell entwickeln, das tatsächlich die Realität widerspiegelt und in der Praxis Nutzen bringt.

### **Für wen ist BIM also relevant?**

Die Antwort liegt auf der Hand: Eigentlich für alle Stakeholder, die mit Gebäuden zu tun haben, vom Einfamilienhaus bis zum Kantonsspital. Planer, Architekten, Bauunternehmen, Generalunternehmer, Holzbauer, Schreiner, Elektro- und Sanitärinstallateure, Immobilienunternehmen und Facility Manager werden über kurz oder lang nicht darum herum kommen, sich mit BIM zu beschäftigen.

**Nicht zu vergessen: Der Bauherr und der Investor.**

Er kann das Gebäude vor dem Bau virtuell begehen, Varianten evaluieren und profitiert von Effizienzsteigerungen und reduziertem Risiko. Zum Beispiel durch eine Simulation des Bauvorgangs bereits in der Planungsphase – Stichwort «Build it twice» –, so dass Fehler frühzeitig erkannt und beim realen Bauvorgang vermieden werden. Bauunternehmen wiederum hilft BIM bei der Bewältigung des Kostendrucks und der zunehmenden Komplexität der Bauvorhaben. Immobilienunternehmen können mit BIM ihre Gebäude effizienter bewirtschaften.



Bild HMQ BIM (hmq-bim.ch)

Daher sollten Bauherren und Investoren darauf drängen, dass ihr Bauprojekt mit BIM realisiert wird. Denn noch sehen viele Auftraggeber BIM als Planungswerkzeug, das ihre Interessen kaum berührt. Dabei sollten sie darauf drängen, dass ihr Bauprojekt digital geplant und gebaut wird.

Denn die Vorteile der Digitalisierung kommen letztendlich jenen zugute, die das Gebäude finanzieren und betreiben. Die Erfahrungen zeigen, dass Termine und Kosten von BIM-Projekten so eingehalten werden, wie geplant. Es entstehen bessere und fehlerfreie Gebäude, weil Architekten, Planer und Bauunternehmen im gleichen Datenraum arbeiten, statt jeder für sich.

BIM führt alle Beteiligten zur rechten Zeit zusammen, um das gemeinsame Verständnis und Soll zu erarbeiten.

Vor allem hören die Vorteile nicht mit der Fertigstellung des Gebäudes auf, sondern gehen in der langen Betriebsphase weiter. Dank BIM hat die fertige Immobilie einen digitalen Zwilling – ein Modell, das sie exakt so abbildet, wie sie dasteht. Sogar die verwendeten Materialien und die technische Ausstattung sind darin hinterlegt. Dieses Modell ist eine Datenbank für alle, die das fertige Gebäude nutzen und bewirtschaften. Der Betreiber kann damit etwa Energie-, Reinigungs- und Wartungskosten berechnen und Umbauten planen.



Bild: ZPP ZHAW (zhaw.ch)

Der Investor kann schon vor dem Projektstart genau kalkulieren, was die Immobilie während ihres gesamten „Lebens“ kosten wird, bis hin zum späteren Rückbau. Das ist bei Konsumgütern schon lange üblich und für Bauwerke nicht weniger sinnvoll.



Bild HMQ BIM (hmq-bim.ch)

All das spricht dafür, dass Bauherren und Investoren sich der digitalen Revolution anschliessen. Sie sollten das modellgestützte Planen und Bauen nicht nur beobachten, sondern aktiv für ihre Projekte einfordern.



**Franco Quinter**  
REG SIA ETH

Verwaltungsratspräsident und Inhaber der Investimo AG

Engagement seit 1996 als visionäre und innovative Unternehmer- und Führungspersönlichkeit sowie als Inhaber von eigenen Unternehmen in den Bereichen Engineering, Projektentwicklung, Planung, Projektmanagement, Immobilienprojekte, Tourismusprojekte, Bergbahnen, Ferienressorts, Finanzen, Treuhand, Startups und Innovationen.

Erfahrung und Netzwerk im Rahmen verschiedener Funktionen als Geschäftsführer, Verwaltungsrat, Bankrat, Stiftungsrat, Beirat und Experte.

Akademische Basis als dipl. Ingenieur ETH/SIA und eidg. pat. Ingenieur-Geometer.

## Investimo AG

Rabengasse 10 | CH-7000 Chur

T +41 81 250 55 00 | [info@investimo.ch](mailto:info@investimo.ch) | [investimo.ch](https://investimo.ch)