

«im toni-areal werden wir gut tausend räume bewirtschaften»

Alessandra Zanotelli ist Projektleiterin der ZHdK für das Toni-Areal und Leiterin Facility Management der Hochschule. Im Toni-Projekt stellt sie die Interessen der ZHdK-Angehörigen sicher. Ein Gespräch mit *Heike Pohl* über die Herausforderung, viele verschiedene Interessen unter einen Hut zu bringen. Foto: *Betty Fleck*

Sie sind seit Januar 2008 an der ZHdK tätig als Leiterin Facility Management. Wie sind Sie zu diesem Job gekommen?

Als gelernte Hochbauzeichnerin habe ich zuerst in mehreren Architekturbüros gearbeitet. Nach einem zweijährigen «Ausflug» ins Marketing war ich zehn Jahre als Beraterin bei einer Facility Management Firma tätig. Daneben studierte ich Immobilienökonomie an der Fachhochschule St. Gallen. Dabei geht es um den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie, von der Planung über den Unterhalt bis zum Rückbau inklusive aller wirtschaftlichen Faktoren. Hier konnte ich auch mein früher erworbenes Praxiswissen optimal einsetzen. Die Stelle bei der ZHdK und die Herausforderung, mit meinen Kenntnissen und Erfahrungen die Zukunft im Toni-Areal mitgestalten zu können, haben mich deshalb gereizt. Mich interessiert, wie wir die Prozesse für den künftigen Betrieb bereits in der Bauphase optimal anlegen können, und ich diskutiere gerne über Methoden, wie man dies tun kann.

Facility Management an der ZHdK: Was gehört dazu?

Dazu zählen die Bereiche Hausdienst und Sicherheit, Reinigung und Betrieb sowie Raum/Bau und die Leitung des Projektes Toni-Areal. Der Schwerpunkt meiner Arbeit liegt seit 2008 in der Konzeption und im Aufbau eines professionellen Facility Management fürs Toni-Areal und der Begleitung des Bauprojektes. Wir werden dort rund tausend Räume bewirtschaften.

Was beinhaltet Ihre Aufgabe als Projektleiterin Toni-Areal der ZHdK?

Innerhalb der offiziellen Projektorganisation bin ich Nutzervertreterin der ZHdK. In dieser Funktion sitze ich dem obersten Steuerungsgremium bei, dem Projektausschuss, in dem die ZHdK durch meinen Vorgesetzten, den Verwaltungsdirektor Daniel Waeber, repräsentiert wird. Als stimmberechtigtes Mitglied bin ich Teil des Projektteams, das sich aus Vertretern der kantonalen Bau- und Bildungsdirektion und der ZHAW zusammensetzt. ZHdK-intern arbeite ich im Toni-Support-Team mit einigen meiner Mitarbeitenden sowie mit verschiedenen Arbeitsgruppen zu den Themen Verpflegung, Arbeitsplätze, Werkstätten usw., ich nehme also eine Schnittstellen-Funktion ein.

An welchen Themen arbeiten Sie und ihr Team aktuell?

Zurzeit laufen parallel ganz verschiedene Projekte, die einen beziehen sich auf die Bauphase und andere auf die Betriebsplanung. Die Facility Management Organisation ist bereits weit entwickelt, einzelne Teilkonzepte werden finalisiert. Auch die Raumorganisation im Toni-Areal ist ein grosses Thema. Zusammen mit den Informatikabteilungen der ZHdK, ITZ und dem BAP, entwickeln wir gerade ein entsprechendes Tool. Ausserdem durchdenken wir Abläufe und organisatorische Fragen: Wie funktioniert der Empfang? Wo wird geraucht? Wer reinigt was und wie oft? Wer bezahlt wie viel für welche Leistung und aus welcher Kasse? Alle betrieblichen Fragen müssen auch mit unserer Mitmieterin ZHAW, welche mit den beiden Departementen Soziale Arbeit und Angewandte Psychologie ins Toni-Areal einziehen wird, abgestimmt werden und natürlich auch mit der Eigentümerin Allreal.

Ein Wunsch ist ja der 24-Stunden-Betrieb ...

Wir planen das Toni-Areal mit einem 24-Stunden Betrieb, was natürlich Auswirkungen auf die Organisation hat. Die Zutrittsberechtigungen müssen entsprechend geplant werden, die Sicherheit muss darauf ausgerichtet werden, und es wird Hausregeln brauchen, damit diese Leistung funktioniert.

Wir haben es geschafft, mehr ganzheitliches Denken in die Arbeitsgruppen zu bringen.

Wo steht das Gastronomie-Konzept?

Für die Gastronomie im Toni-Areal wurde im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens der Zürcher Frauenverein ZFV ausgewählt. Er führt beispielsweise die Mensen der Universitäten Zürich und Bern und das Restaurant Zürichberg. Er betreibt auch die Mensa am Sihlquai, und ich habe bis anhin die Zusammenarbeit immer als sehr angenehm und konstruktiv empfunden.

Wer kümmert sich um die zukünftigen Arbeitsplätze von Studierenden und Dozierenden oder um Werkstätten? Und wer um die IT-Infrastruktur?

Hier sind seit Jahren verschiedene Arbeitsgruppen am Werk. Sie haben den Mieterausbau definiert, der mittlerweile steht. Im Moment beschäftigen wir uns mit der dazugehörenden Ausstattung und dem Spezialausbau. Die Experten aus den Arbeitsgruppen werden dann einbezogen, wenn es um nutzerspezifische Bedürfnisse und Abläufe geht wie Arbeitsplätze Studierende, Arbeitsplätze Dozierende, Unterrichtsräume und Hörsäle, Werkstätten, Verpflegung und Gastronomie, Bibliothek und Medien, Produktion und Events, Musik, Ton und Film, Tanz und Theater. Ausserdem gibt es die vier Querschnittsgruppen Informations-Technologie, Facility Management/Infrastruktur, Umzug und Audio-Video, die bei fast allen Räumen mitreden.

Wie wissen Sie, was die ZHdK-Angehörigen morgen und übermorgen im Toni-Areal brauchen?

Ein grosser Teil der Anforderungen lässt sich gut über die Flächen herausfinden. Wir haben jede Fläche einer Arbeitsgruppe zugeteilt, damit nichts vergessen geht. Als Basis nehmen wir den Zustand von heute, dann analysieren wir, was gut und was schlecht ist, und wir sprechen über neue Möglichkeiten im Toni-Areal. In Brainstormings versuchen wir herauszufinden, was in den Räumen passieren könnte und welche Leistungen dort erbracht werden sollen. Wenn diese Anforderungen stehen, können wir daraus die konkreten Bedürfnisse ableiten. Dieses Vorgehen hat sich bewährt. Erfreulicherweise haben wir es auch geschafft, mehr ganzheitliches Denken in die Arbeitsgruppen zu bringen. Viel eher als früher stellen die Leute sich nun die Frage, ob sie den Rolls-Royce beantragen sollen, der dann eh gestrichen wird, oder lieber gleich den Ford, der eigentlich ihrem Bedürfnis entspricht. Dieses Umdenken brauchte viel Zeit, funktioniert nun aber sehr gut. Natürlich gibt es immer Einzelne, die noch anders denken. Grundsätzlich habe ich aber grosses Vertrauen in die Leute, in unsere Arbeit und in die Resultate.

Ich möchte selber unbedingt im Sommer 2013 ins Toni-Areal einziehen. Deshalb bin ich froh um jeden Schritt, der uns diesem Ziel näherbringt.

Was sind die nächsten Schritte mit Blick auf den Umzug?

Wir müssen zusammen mit den Arbeitsgruppen die Ausstattung aller rund tausend Räume auf den neuen Planungsstand bringen und detaillieren. Dafür schaffen wir eine Master-Raumdatenbank, die zeigt, in welchem Raum welche Möbel stehen, mit welchen Massen und zu welchem Preis. Für den Umzug wird das ganze bestehende Mobiliar inventarisiert und ein Möblierungskonzept erstellt. Wir sollten möglichst viel zügeln und wenig neu kaufen müssen. Und am Schluss muss alles in unser Budget passen – das ist ein Riesenaufwand.

Wir haben mit den organisatorischen Vorbereitungen für den Umzug begonnen, der durch Caroline Gürber aus der Abteilung Raum/Bau geleitet wird. Sie hat bereits in vorgängigen Umzügen an der ZHdK Nerven aus Stahl bewiesen, und ich bin überzeugt, dass sie uns wohlbehütet übersiedeln wird. Der Umzug wird zusammen mit einer externen Firma durchgeführt, im Herbst findet dazu eine interne Info-Veranstaltung statt.

Wer sind Ihre wichtigsten Ansprechpersonen innerhalb der ZHdK?

Oft tausche ich mich mit meinem Vorgesetzten Daniel Waeber aus. Im Kernteam mit Marco Castellano, Peter Eberhard und Claudia Isler diskutieren wir den baulichen Fortschritt und unsere Pendenzen. Auch mit den einzelnen Arbeitsgruppen habe ich regelmässig zu tun. Einen Rieseneinsatz leisten unsere Planungsexperten für den Spezialausbau Marcello Rosenberger, Mike Honegger, Alex Stierli und Peter Färber. In den Hochschulleitungs-Sitzungen bin ich häufig zu Gast, weil

gewisse Arbeitsschritte dort genehmigt werden müssen, so beispielsweise die Ausschreibungen für den Gastro-Betrieb, für die Kinderbetreuung oder aktuell für den Bau der Orgel im kleinen Konzertsaal. Mit dem Rechtsdienst habe ich öfter zu tun wegen Verträgen, mit Hansuli Matter bezüglich Projekt «ODI – Orte des Informellen» und mit dem Gremium Toni-Kommunikation diskutiere ich die Projektkommunikation.

Wie motivieren Sie sich, um alle Anforderungen unter einer Hut zu bringen?

Ich muss mich nicht motivieren, ich bin motiviert. Ich möchte selber unbedingt im Sommer 2013 ins Toni-Areal einziehen. Deshalb bin ich froh um jeden Schritt, der uns diesem Ziel näherbringt. Da kann es allerdings schon mal ein Dämpfer sein, wenn eine Person wieder etwas hinterfragt, was bereits vor langer Zeit entschieden wurde.

Was würden Sie als bisher grössten Erfolg im Toni-Projekt bezeichnen?

Ein wichtiger Schritt für die ganze ZHdK war die Umplanung im Herbst 2009, die zu einer Bereinigung der Flächenverteilung geführt hat. Dies ist natürlich nicht allein mein Verdienst, sondern eine Teamarbeit. Ein Problem wurde als Chance gesehen und angepackt. Wir teilten in mehreren Workshops die bestehenden Flächen neu auf und simulierten zur Bestätigung die neue Flächenverteilung. Diese Umplanung hat viel Unbehagen besänftigt. Es ist mein ausdrückliches Ziel, dass ich alle an ihrem Plätzchen im Toni-Areal unterbringen kann und dass die Flächen möglichst gerecht verteilt sind. Ich möchte, dass alle zufrieden sind und gut funktionieren können.

Wie gehen Sie mit dem von Männern dominierten Bau-Umfeld um?

Das fällt mir nicht auf. Ich hatte noch nie das Gefühl, ich hätte dadurch einen Vor- oder Nachteil. Seit meiner Lehre im Baugewerbe bin ich es gewohnt, häufig die einzige Frau zu sein. Eine Zeit lang habe ich auf dem Bau gearbeitet und bin dort halt viermal gelaufen, um etwas zu tragen statt nur zweimal wie die Männer. Da fand ich dann allerdings: Es bringt nichts, etwas zu tun, wofür man doppelt so lange braucht wie ein Mann.

Nach Plan sollen wir im Sommer 2013 ins Toni-Areal einziehen. Ab wann wird der Betrieb dort rund laufen?

Ich werde alles daran setzen, dass wir vom Facility Management so früh wie möglich Fuss fassen im Toni-Areal. Mein Team soll sich im Haus auskennen und soll alle ZHdK-Angehörigen in Empfang nehmen, einführen und begleiten können. Das erste Jahr, bis alles einmal durchgespielt ist und alle Kinderkrankheiten überstanden sind, wird vermutlich schwierig werden. Aber nach einem Jahr sollte es rund laufen. Dann heisst es optimieren.

Was sind Ihre Pläne für 2015, wenn das Projekt beendet ist?

Die Arbeit wird uns nicht ausgehen! Die ZHdK wird sich weiter verändern, und wir vom Facility Management müssen auf diese Veränderungen reagieren. Es wäre schön, dann einen kontinuierlichen Betrieb aufzubauen.

Sowohl im Toni-Areal als auch bei privaten Bauprojekten: Alessandra Zanotelli fügt Stein um Stein aneinander, bis ein grosses Ganzes entsteht.
Foto: Betty Fleck

