



Hingehört

# Immo-Betrachtungen

**Ein Top-Manager ohne eigenes Büro. Ein Anwalt für alle Fälle. Eine Hotelbetreiberin zum Betrieb der Zukunft. Ein Fürsprecher für BIM und der Chef der BIG, der in den Bundesbauten ganz viel Energie sparen soll. Ein Streifzug durch den gut besuchten Facility Management Day.**

Text: Franz Artner

Herbert Grebenc ist Facility Manager. Er betreut mit seinem Team weltweit rund 400 Standorte des Autokonzerns BMW mit nahezu 13 Millionen Quadratmetern Fläche. Man sollte meinen, dieser Manager hat ein schickes Büro mit allem Schnick-Schnack, den Männer dieser Einkommensklasse üb-



Herbert Grebenc, Facility Manager der BMW Group

licherweise haben. Weit gefehlt. **Grebenc hat keinen eigenen Raum, wie er in seinem Vortrag auf dem FM-Day erklärte.** Er hat irgendwann festgestellt, dass er pro Woche nur rund zwei Stunden in seinem Büro sitzt und es daher ziemlich unnütz ist. Aus seinem Raum wurde kurzerhand ein Konferenzzimmer und Grebenc hat darauf ein

Vorbuchungsrecht. Wenn er also einen Platz in München braucht, bucht er ihn. Nachdem er die Flächen-Verantwortung für den gesamten Konzern trägt, reicht das freilich nicht. Im Headquarter läuft gerade ein Pilotprojekt zur Annäherung an die neue Arbeitswelt. Allein zwölf Projekte widmen sich weltweit der Reduktion von Vorstandsbüros. „Es geht letztlich um bessere Prozesse“, so der Manager. Die Autobauer experimentieren auch mit mobilem Arbeiten, wozu auch kabellose Schreibtische gehören. Wenn keine Kabel eingezogen werden, reduziert sich der Installationsaufwand und der Doppelboden kann entfallen, folgert Grebenc, und fügt hinzu: „Smart Phones und Autos können inzwischen sehr viel, Häuser und ihre TGA können sehr wenig, sie sind vergleichsweise dumm.“ Für den Facility Manager ist klar, dass in den kommenden Jahren in Gebäuden Nachrüstungen erfolgen werden. Natürlich geht es ihm auch um Flächenreduktion und Energieeffizienz. Der Flächenbedarf pro Mitarbeiter soll von 7 auf 6 m<sup>2</sup> sinken und zusätzlich hat BMW das Ziel, jährlich 5 Prozent Energie einzusparen, was Mut und Unternehmertum erfordert, wie Grebenc betont. Er hat auch zu konventionellen Bürohäusern seine eigene Sicht: „Bürogebäude werden in der Regel von 50-Jährigen

geplant, die leider vergessen, dass sie bald nicht mehr in den Büros sitzen.“ Sein Appell am Ende: „Wir brauchen Innovationsbereitschaft. Probieren sie etwas aus, nur so werden sie Felderfahrung machen.“

Nicht unbedingt aus Innovationshunger werden im Bereich Facility Management unentwegt Pilotprojekte gestartet. Der öffentlichen Hand etwa fehlt vielfach das Geld, um eigenes Personal für die Betreuung von Gebäuden einzusetzen. Reinigung und technische Services werden deshalb vermehrt ausgelagert. Die Bieter rittern wie wild um solche Aufträge und unterbieten sich gegenseitig. Der Preisdruck endet letztlich bei den Beschäftigten, die mit Niedrigstlöhnen heimgehen. **Dass die Verträge für solche Dienstleistungen komplexer sind als die Tätigkeit selbst, dem widerspricht nicht einmal Michael Hecht,** der als Rechtsanwalt bei Fellner Wratzfeld & Partner für gutes Geld solche Vertragswerke aufsetzt. Die haben schnell einmal 600 Seiten und versuchen alle relevanten Normen und Sachverhalte abzudecken. Natürlich geht das nicht, weshalb im Streitfall Gott sei Dank der Anwalt des Vertrauens zur Seite steht. Wer schreibt, der bleibt. Besonders dann, wenn es sich nicht um bloße FM-Verträge handelt, sondern die diversen

Dienstleistungen im Gesamtpaket Public-Private-Partnership erbracht werden. Da wird von Privaten gebaut, geplant, finanziert und betrieben – und das auf ein paar Jahrzehnte, die letztlich im Vertragskonstrukt abgebildet werden sollen.

Knappe Ressourcen sind generell ein Treiber für Facility Management. Besonders auch im Segment der Hotelimmobilien. Das meint zumindest Susanne Kraus-Winkler von der Loisium Hotel- und Resortentwicklungs- und Management GmbH. Von den rund 65.000 Hotelbetrieben in Österreich seien etwa 85 Prozent Familienunternehmen. Dort konnte Facility Management bislang wenig landen. Die gestiegenen Ansprüche der Gäste und die verkürzten Lebenszyklen von Einrichtung und Gebäudetechnik würden die alten Betriebs-Modelle aber bald reduzieren. **„Die Dienstleistungen der Hotellerie werden künftig verknüpft mit der Haustechnik“**, erklärt Kraus-Winkler. Gerade in der Klimatisierung gäbe es extrem hohe Ansprüche der Gäste, die selbst bei großem Engagement kaum zu erfüllen sind. „Der Gast will es warm, wenn ihm kalt ist. Und er will es kühl, wenn ihm warm ist“ – eine Anforderung, die nur mit rasch reagierenden Heiz- und Kühlsystemen annähernd erfüllbar ist. Demgegenüber stehen eine energieeffiziente Bauweise und Technologien, die in ihrer Reaktion sehr träge sind. Kraus-Winkler sieht im FM für die Hotellerie großes Potenzial, allein schon wegen der zahlreichen Normen und Bestimmungen, die einzuhalten sind und deren Überprüfung zu dokumentieren ist. Das



Susanne Kraus-Winkler von der Loisium Hotel- und Resortentwicklungs- und Management GmbH

Eigenpersonal müsste dafür so spezialisiert ausgebildet sein, dass es unmöglich erscheint, diese Anforderungen zu erfüllen. Ganz auf Fremdpersonal werden die Bettenburgen aber auch niemals setzen können, weil einiges an Facility Services aus dem laufenden Hotelbetrieb hervorgeht, und einiges davon nicht absehbar ist. Was die Zukunft des FM in der Hotellerie betrifft, kann Kraus-Winkler sich auch ganz neue Modelle vorstellen.

Denkbar wäre etwa ein Hotel-FM-Cluster, zum Beispiel für die Häuser in einem Tiroler Tal. Dagegen spricht allerdings, dass jedes Haus seine eigenen Systeme installiert hat und es kaum Techniker gibt, die die Steuer- und Regeltechnik diverser Heizkessel-Hersteller beherrschen und nebenbei auch noch Experten für die unterschiedlichsten Lüftungs- und Klimaanlageanlagen sind.

Einen ganz anderen Blick in die Zukunft des Facility Management gab Detlev Heck, Professor an der TU Graz. Er bemüht sich um die Brücke zwischen der Errichtung von Gebäuden und deren Betrieb und Nutzung. Das Schlagwort dazu lautet BIM, also Building Information Modeling. Die Grundidee zur Effizienzsteigerung des Bauens ist, dass die in der Planung generierten Daten für den späteren Betrieb nutzbar gemacht werden. Ist die Durchgängigkeit der Daten erst einmal realisiert, könnten auch Rückkopplungen angewandt werden. Werden zum Beispiel in der Planung besonders wartungsintensive Technologien eingebracht, könnte die FM-Warnglocke bimmeln, um den Errichter vor ausufernden Folgekosten zu warnen. **„Es gibt Krankenhäuser, in denen ein zusätzlicher Operationssaal errichtet wurde, dessen Betrieb aber aus Kostengründen nicht möglich ist“**, nennt Heck ein Beispiel aus der Praxis.

Bis die Vision der durchgängigen Datenbasis wahr wird, kann es noch dauern. Erstens, weil sich die Begeisterung für BIM hierzulande noch in Grenzen hält. Zweitens sind die Software-Tools noch nicht wirklich fertig entwickelt und drittens, weil selbst jene, die BIM mögen und auch investieren, keine Garantie haben, diese Investitionen abgegolten zu bekommen. Am ehesten wird BIM derzeit noch von privaten Bauherrn eingefordert und praktiziert. Aus der Sicht von Heck sind die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), die ÖBB und andere öffentliche Ausschreiber gefordert – auch in Sachen Intelligenz. Denn es stellen sich im Kontext von BIM klarerweise ein paar Fragen: Dürfen öffentliche Auftraggeber BIM einfordern oder diskriminieren sie damit Bieter, die BIM nicht liefern können? Ist es den öffentlichen Auftraggebern verboten, BIM einzufordern? Wo soll BIM angesiedelt sein? Beim Architekten, bei der Baufirma, beim FM-Unternehmen? Für Heck steht trotz dieser Fragestellungen fest, dass die BIM-Planung eine integrierte Planung ist. „Ich bin gegen die baubegleitende Planung, damit kommt man in die Presse“, ist er überzeugt.

Wolfgang Gleissner, Vorstand der BIG, widmete sich in seinem Vortrag teilweise ebenfalls der Thematik Bau, Betrieb und

Nutzung. Seine Erkenntnis: „Wir errichten Gebäude mit immer mehr Haustechnik und nehmen uns danach nicht die Zeit und das Geld, um sie auch ordentlich zu betreiben.“ Im Fall der BIG sind es meist die Nutzer, die sich den Betrieb organisieren. So auch in Bruck an der Mur, wo das dortige Amtsgebäude toll saniert wurde und dem künftigen Betrieb zu wenig Augenmerk gewidmet wurde. Das wurde rasch erkannt und das Ge-



Wolfgang Gleissner, Vorstand der Bundesimmobiliengesellschaft

bäude schließlich doch neu eingeregelt. Am Ende werden nun rund 20 Prozent der früheren Energiemengen verbraucht, so Gleissner. Wenn er über Energieeffizienz spricht, kommt klarerweise rasch die Sonderstellung der BIG im Effizienzgesetz zur Sprache. Die wesentlichen Verpflichtungen der BIG findet man im Paragraphen 16 des Effizienzgesetzes. Dort ist festgeschrieben, dass die BIG in vom Bund genutzten Gebäuden bis Ende 2020 Effizienzmaßnahmen an der gesamten beheizten oder gekühlten Gebäudelfläche im Umfang von 125 GWh durchführen muss. Wie das gehen soll, weiss weder der BIG-Chef noch Thomas Glanzer, der in der BIG als Leiter der Abteilung Objektmanagement tätig ist. **„Wir haben einen Plan für die Erreichung einer Reduktion von 80 Gigawattstunden“**, erklärt er. Wie der Rest eingespart werden soll, steht in den Sternen. Und den Budgets natürlich, denn mit viel Geld ließe sich klarerweise Vieles realisieren. Das Grunddilemma der BIG, das die Nutzer die Energie verbrauchen, wird freilich mit dem Effizienzgesetz nicht aufgehoben. So gesehen ist die BIG ein gefesselter Riese. Im Neubau gilt diese Sicht nur bedingt, denn welcher Nutzer würde sich dagegen sträuben, einen Vorzeigebau zu beziehen? Dass die BIG trotzdem nicht gerade die innovationsfreudigste Projektentwicklung betreibt, liegt vielleicht ein wenig an der Herkunft – und die war halt doch beamtet.