



(Nach)gefragt

Facility Manager sind Allroundexperten, wenn es um Gebäudemanagement geht.

SEITE 2



Eventtipp

Beim FM-Day 2017 am 27.09. treffen sich Experten aus der ganzen Branche.

SEITE 3

FACILITY MANAGEMENT

SERVICE

EINE PRODUKTION
DER MEDIAPRINT
22. SEPTEMBER 2017

BEILAGE IM **KURIER**

In guten Händen

Gebäude-Manager. Von der Beratung, Planung und Durchführung bis hin zur Gesamtbetriebsführung: Gut abgestimmtes Facility Management ist eine der wichtigsten Säulen, die eine Immobilie auf Dauer erhalten. Einblicke in innovatives Gebäudemanagement aus Österreich.



Die Hüter der Häuser:



Gebäude effizient und auf lange Sicht erfolgreich zu betreiben, ist eine Aufgabe, die sehr viel fachliches Know-how benötigt. Facility Manager sind daher gefragte Experten, gute Jobchancen inklusive

Allrounder. Facility Manager steuern direkt und indirekt bereits bis zu 50 Prozent aller Gebäude und Anlagen. Sie haben daher Einfluss auf bis zu 19 Prozent der Gesamtkosten von Betrieben. Einblicke in ein Berufsbild, das sich immer weiter entwickelt.

Facility Service ist wie ein Hausarzt für eine Immobilie: Durch (zukunftsorientierte) Beratung und Leistungen wird gemeinsam und individuell geplant der bestmögliche „Zustand“ erhalten. So definiert ein Mitglied der Facility Management Austria den Grundgedanken von Facility Management (FM). Es geht dabei um die Kunst, die Anforderungen einer Immobilie mit ökonomischen und ökologischen Aspekten zu verbinden, um die volle Zufriedenheit von Kunden und Nutzern zu erreichen. Die Branche ist in Österreich gut aufgestellt, etwa beim aktuellen Thema Digitalisierung, weiß Günter Grüner, Experte der Facility

Management Austria I IFMA Austria: „Die meisten Arbeitsabläufe werden schon digital unterstützt. Ohne professionelle Datenhaltung (CAFM) ist eine effiziente Be-

herrschung der Datenmengen auch gar nicht möglich. Die aktuellen Herausforderungen liegen jedoch darin, dass die Betreiber auch ihrerseits in den Genuss der Vorteile kommen, die sich aus der Digitalisierung ergeben. Die derzeit entstehenden Datenmodelle oder digitalen Zwillinge müssen um betriebsrelevante Daten erweitert werden und somit den Fokus von der Errichtung zum Betrieb ausrichten.“ Beispiele dafür gibt es viele, erzählt der Experte: „Etwa die Übermittlung der anfallenden Tätigkeiten per App direkt an den Mitarbeiter und die direkte Bearbeitung dieser am Smartphone bzw. Tablet

oder Terminal vor Ort. Aber auch die automatische Aktualisierung von Wartungs- und Betriebsanleitungen im CAFM-System/Datenmodell des Dienstleisters, beispielsweise über die Cloud des Herstellers oder Lieferanten.“

Ausbildungs-Trends

Auch im Bereich Aus- und Weiterbildung ist in der Branche sehr viel Bewegung. Seit einigen Jahren gewinnen die Themen Lebenszyklusbeurteilung von Gebäuden mit dem Schwerpunkt Lebenszykluskostenoptimierung, Betreiberverantwortung und BIM für Facility Management an Bedeutung. Das zeigt sich auch bei den Lehrinhalten, schildert Helmut Floegl, Leiter Interessengemeinschaft Ausbildung und Studierende: „Der Ausbildungssektor muss der dynamischen Entwicklung der Professionalität des Berufsbildes und dem neu entwickelten D-A-CH-Standard des Funktions- und Leistungsmodells im Facility Management Rechnung tragen. Entsprechend der ÖNORM A7002 ist es neben der Fachkompetenz, die Methodenkompetenz und last but not least die Sozial- und Individualkompetenz, die

„In Zukunft wird es darum gehen, unnötige Arbeitsschritte durch Monitoringmethoden und Verhaltensweisen von Menschen in Gebäuden zu verhindern.“

Reinhard Poglitsch, Präsident IFMA Austria

trainiert werden muss.“ Ausbildungsmöglichkeiten gibt es zahlreiche, beispielsweise die Programme vom ARS, vom WIFI, BFI und der FM-Akademie, sowie akademische Ausbildungen mit Master-Abschluss der FH Kufstein, der TU Wien und der Donau-Universität Krems. Zusätzlich gibt es zahlreiche Seminaranbieter, wie zum

Beispiel ATGA, WEKA das ASI, Business Circle und Ghezze, die Weiterbildungsmöglichkeiten in Teilbereichen des Facility Managements anbieten.

Arbeitsfeld 4.0

Blickt man die Zukunft, wird es nicht mehr alleine um Technologien in den verschiedenen Services im herkömmlichen Sinn gehen, weiß Reinhard Poglitsch, Präsident der IFMA Austria: „Vielmehr wird es darum gehen, unnötige Arbeitsschritte durch Monitoringmethoden und Verhaltensweisen von Menschen in Gebäuden zu verhindern. Wie dürfen wir uns das vorstellen? Wenn in einem Meetingraum anstatt der gebuchten 20 Teilnehmer nur 10 kommen, wird dementsprechend die Klimatisierung und Luftumwälzung reduziert. Falls die Frequenz in Toiletten sehr hoch ist, wird

„Die derzeit entstehenden Datenmodelle müssen um betriebsrelevante Daten erweitert werden und somit den Fokus von der Errichtung zum Betrieb ausrichten.“

Günter Grüner
FM-Experte

IMPRESSUM: Medieninhaber und Verleger: Mediaprint Zeitungs- und Zeitschriftenverlag GesmbH & Co.KG. Hersteller: Mediaprint Zeitungsdruckerei GesmbH & Co.KG, 1230 Wien, Richard-Strauß-Straße 23
Anzeigenberatung: Peter Stein, Tel. 0660/7630929, stein-kurier@chello.at Redaktion: Mag. Christina Badelt, christina.badelt@frauenbuero.at (www.frauenbuero.at)

FIX
GEBÄUDESICHERHEIT + SERVICE

SICHERER, SORGENFREIER UND NACHHALTIGER GEBÄUDEBETRIEB

www.fix.at

Ein vielseitiges Berufsbild



Die Koordination der Gebäudereinigung, Haustechnik, Flächenmanagement, Gebäudeverwaltung und Gebäudeinstandhaltung sowie Raummanagement zählen zu den Aufgaben des Facility Managers

via Sensoren die Reinigung vermehrt angefordert. Umgekehrt, wenn ein Raum zwei Tage nicht genutzt wird, sollte auch nicht serviert werden. Somit ändert sich nicht grundsätzlich die

Technologie der Einzelservices, aber die Frequenz und Dichte der angewandten Tätigkeiten. Mensch und Maschine gehen hierbei eine ‚Kooperatio‘ein.“ Zukunftsmusik? „Nein, die ersten

Feldversuche laufen schon ganz gut an.“

INTERNET
www.fma.or.at
www.ifma.at

EVENTTIPP
Facility Management-Day am 27. 9. 2017: „Weitblick schaffen. Visionen entwickeln“

Netzwerken. Die sich ständig wandelnde Arbeitswelt schafft neue Herausforderungen, aber auch Perspektiven: Der 3. Österreichische FM-Day 2017 beschäftigt sich daher mit aktuellen Entwicklungen der Branche. Claudia Laubner, Leiterin der Geschäftsstelle Facility Management Austria I IFMA Austria erklärt: „Die Fachveranstaltung ist eine Plattform für Entscheidungsträger der nationalen Facility-Management- und Real-Estate-Management-Branche. Zielgruppe sind Investoren, Pro-

jektentwickler, Consuler, Bauträger, Errichter, Betreiber sowie Top-Manager, die erkannt haben, dass Facility Management für alle Unternehmen einen Mehrwert darstellt.“ Ein Schwerpunkt der Fachkonferenz ist das Thema Mensch und Technik, erklärt Laubner: „Das ist aus unserer Sicht kein Gegensatz, sondern eine Symbiose. Die Digitalisierung vereinfacht und beherrscht unser Leben und fordert uns gleichzeitig, uns laufend neu zu definieren. Schlagworte wie Industrie 4.0 – agil und disruptiv, Inter-

net of Things, Künstliche Intelligenz uvm. begleiten uns täglich und bieten neue Geschäftsmodelle. Noch nie da gewesene Vertragsmodelle definieren die Zusammenarbeit, doch bei all diesen Bewegungen muss der Mensch im Mittelpunkt bleiben. Wertschätzung und die klassische Handschlagqualität spielen weiterhin eine wesentliche Rolle, selbst im Berufsleben eines Facility Managers 4.0.“

INTERNET
<https://fm-day.at>



Der FM-Day gibt Einblicke in neueste Entwicklungen der Branche und lädt mit Fachpublikum zu Diskussionen ein



„Nachdenken über Nachhaltigkeit endet nicht mit der Fertigstellung eines Gebäudes“

Andreas Köttl, Präsident der ÖGNI

www.ogni.at

Rechtssichere Umsetzung

Gesetzesrichtlinien. Facility Manager müssen in rechtlichen und kaufmännischen Belangen immer „up to date“ sein

Betreiber von Gebäuden und technischen Anlagen haben eine Vielzahl an Regelungen und Pflichten zu beachten, um den sicheren Betrieb zu gewährleisten – von diversen Qualitätsanforderungen bis hin zur ordnungsgemäßen Prüfung und Wartung. Hardwig Wilfinger, Inhaber von FMW, gibt Einblicke in das Thema.

„Die laufende Überprüfung der Haustechnik ist eine präventive Sicherungsleistung.“

Hardwig Wilfinger
FM-Experte

dert, kluge und individuelle Lösungen vorzuschlagen.

KURIER: Was sind die häufigsten rechtlichen Herausforderungen?

Hardwig Wilfinger: Die Facility Management Branche hat durch die Wirtschaftskrise, aber auch durch globale Einwirkungen wie Terror und Erderwärmung neue Herausforderungen bekommen. Diese Einflüsse, aber auch die weiter steigenden gesetzlichen Regelungen im Betreiben von Immobilien, fordern eine weitere Spezialisierung der verantwortlichen Personen. Werterhaltung der Immobilie, Rechtssicherheit im Betrieb und die Optimierung des Energieverbrauchs einer Immobilie zählen zu den wichtigsten Themen der nächsten Jahre. Wenn eine Immobilie mit zunehmendem Alter und Betriebsdauer auch noch Investitionen benötigt, so ist die Branche gefor-

Wie schaut die Lage diesbezüglich in Österreich aus?

Neue Immobilien haben den Vorteil, effiziente Bauteile und Haustechnik zu besitzen, jedoch ist gerade in Österreich der Althausbestand sehr hoch. Die Nutzung, aber auch etwaige Umnutzungen von älteren Bestandsimmobilien bedeuten auch für den Facility Manager, von dem „Althergebrachten“ loszulassen. In dieser Hinsicht ist auch der rechtssichere Betrieb dieser Immobilien mit den dadurch notwendigen laufenden Investitionen in die Substanz ein wichtiger Punkt.

Was sind die neuesten Lösungsansätze?

Bei Immobilien ist es zieldienlich, bereits im Vorfeld den Facility Manager in die Planungsphase einzubeziehen. Dieser hilft dem Eigentümer, eine nachhaltige Immo-



VEGETOCK.ADOBE.COM

den Facility Manager. Für eine bessere Abstimmung zwischen Eigentümer und Nutzer ist auch die optimale Zusammenarbeit zwischen der Hausverwaltung und den Facility-Management-Dienstleistern wichtig.

Von Qualitätsanforderungen bis zur ordnungsgemäßen Prüfung und Wartung: Welche Pflichten und möglichen Folgen einer Rechtsverletzung gibt es?

Ausgehend von Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien ist eine entsprechende Darstellung und Erfassung der Leistungspositionen die Grundlage für die genaue Definition der Qualitätsstandards. Wenn ich als Auftraggeber nicht weiß, welche Auflagen, Gesetze, Normen etc ich einhalten muss (Betreiberpflichten), kann ich auch keine lückenlose Qualität erwarten. Der Prozess der Leistungserfassung und die Definition der dadurch resultierenden Services bedingen eine quantitative und qualitative Aufstockung der konsulenten Leistungen. Der Betreiber (Grundeigentümer, aber auch der Geschäftsführer) haftet im vollen Umfang für alle Abläufe der Immobilie.

bilie zu vermarkten, aber auch in den darauffolgenden Nutzungsphasen eine nachhaltige, aber auch kostenoptimierte Betriebsführung zu ermöglichen. Ein Rechts-Kataster (Sammlung

aller relevanten Auflagen, Gesetze etc) für die Immobilie, welche der Facility Manager führen und am Laufenden halten sollte, hilft dem Eigentümer und Nutzer, rechtliche Änderungen früh genug

zu erkennen und Maßnahmen einzuleiten. Bei bestehenden Objekten ist eine laufende Überprüfung der Objektbestandteile und der Haustechnik eine präventive Sicherungsleistung durch

NACHGEFRAGT

„Unser Vorteil: Wir bieten eine Vielzahl an Berufsprofilen an“

Interview. Der Chef der STRABAG Property and Facility Services GmbH im Gespräch über Digitalisierung, neue Berufsbilder und Fachkräftemangel

KURIER: Wie laufen die Geschäfte von STRABAG PFS in Österreich?

Stefan Babsch: Die Entwicklung im ersten Halbjahr ist außerordentlich erfreulich. Umsatz und Ergebnis liegen deutlich über dem Vorjahreszeitraum. Ausschlaggebend hierfür sind unsere Investitionen in den Vertrieb und die hohe Kundenzufriedenheit, die es uns ermöglichen, das Leistungsportfolio bei Bestandskunden zu erweitern.

Wie entwickeln sich die osteuropäischen Märkte?

Ich bin sehr zufrieden, weil wir uns auch in Osteuropa hervorragend entwickelt haben. In Ungarn sind wir seit letztem Jahr mit knapp 50 Millionen Euro die Nummer eins am FM-Markt. Auch in der Slowakei und Polen konnten wir im vergangenen Jahr zulegen, und zwar mit Wachstumsraten von über zehn Prozent.

Wie digital ist das Facility Management heute, wie digital wird es morgen sein?

Digitalisierung, Automatisierung und Vernetzung prä-

gen unser Leben in vielen Bereichen. Auch die Immobilienwirtschaft kann sich diesem Megatrend nicht entziehen. Im Gegenteil, sie steckt schon mitten in der digitalen Disruption. Digitale Plattformen, virtuelle Datenräume und mobile Endgeräte sind nur einige Beispiele für diese Entwicklung.

In welcher Form setzt STRABAG PFS schon heute auf neue Technologien?

Die Digitalisierung wird für uns immer wichtiger. Bei STRABAG PFS arbeiten wir bereits an Zukunftsszenarien, für die wir starke und renommierte Kooperationspartner mit ausgeprägter Digitalkompetenz gewinnen konnten. Ein Beispiel ist Microsoft. Außerdem sind wir Mitglied im Real Estate Innovation Network, einem Impulsgeber für digitale Entwicklungen in der Immobilienbranche. Innovationen brauchen eine Präsentations- und Erprobungsfläche. Welche Rolle die Mixed-Reality-Brille HoloLens, der M3-Trolley NavVis oder der humanoide Roboter Pepper im Facility Management von morgen spielen, zeigen wir in unserem Frankfurter Showroom. Selbstverständlich sind wir damit auch auf der EXPO REAL in München vertreten.

Wird sich das Berufsbild des Facility Managers verändern?

Ja, wobei wir den Vorteil haben, dass wir eine Vielzahl



MARC KEMPER

Digitalisierung, Automatisierung und Vernetzung spielen auch in der Immobilienbranche eine immer größere Rolle

von Berufsprofilen anbieten – sowohl im technischen als auch im kaufmännischen Bereich, mit und ohne akademischen Hintergrund. Der Hausmeister im Blaumann? Ja, es gibt ihn noch. Bei uns haben aber vor allem der „Servicetechniker Elektrotechnik“, der „Bauingenieur mit Planungserfahrung“ oder der „Account Manager“ eine Perspektive.

Und was gibt es beim Thema Fachkräftemangel zu betonen?

Der Fachkräftemangel trifft alle Branchen. Derzeit können wir offene Stellen noch vernünftig besetzen, aber wir wissen, dass wir uns auf die „Generation Y“ einstellen müssen, wenn wir als Arbeitgeber attraktiv bleiben wollen. Von der Wiege bis zur Bahre scheint heute nicht mehr zeitgemäß. Wir setzen

beispielsweise auf ein umfangreiches Weiterbildungsprogramm. Auch die enge Vernetzung mit dem Konzern bietet Karriereperspektiven für Fach- und (angehende) Führungskräfte.

Building Information Modeling (BIM) ist in aller Munde. Welches Potenzial hat das Programm im Bestand?

Bei BIM denken die meis-

ten an Neubauten. Dabei hat es im Bestand für Facility Manager ein enormes Potenzial. Die meisten unserer Gebäude wurden nicht in BIM geplant. Ich bin fest davon überzeugt, dass es zukünftig auch Formen der Digitalisierung von Bestandsgebäuden geben wird. Erste Piloten laufen bei uns schon.



MATASCHA UNKART

Stefan Babsch, Leiter STRABAG PFS International

Brandschutz für mehr Sicherheit

Service nach Maß. FM-Spezialisten sind auch vermehrt für ein effizientes Energiemanagement zuständig

Durch ein professionelles technisches Gebäudemanagement wird sichergestellt, dass ein Gebäude jederzeit betriebsbereit ist. Stillstand, eingeschränkte Funktionstüchtigkeit und fehleranfällige Infrastruktur kosten Zeit und Geld. Das zu vermeiden ist Aufgabe der Facility-Manager-Spezialisten, etwa vom Unternehmen FIX. Die Experten sorgen für einen ordnungsgemäßen Betrieb, die richtige Wartung und Instandhaltung, eine moderne Gebäudetechnik und ein effizientes Energiemanagement: Vom Sicherheits-, Reinigungs- und Gärtnerdienst bis zum Hausmeisterdienst und Catering müssen alle Tätigkeiten präzise aufeinander abgestimmt sein.

Neben der richtigen Technik und Infrastruktur spielt das kaufmännische Know-how der FM-Spezialisten ebenfalls eine große Rolle, etwa bei Kostenmanagement, Objekt- und Finanzbuchhaltung, Vertrags- und Projektmanagement sowie Rechtsberatung bei Erwerb oder Veräußerung.

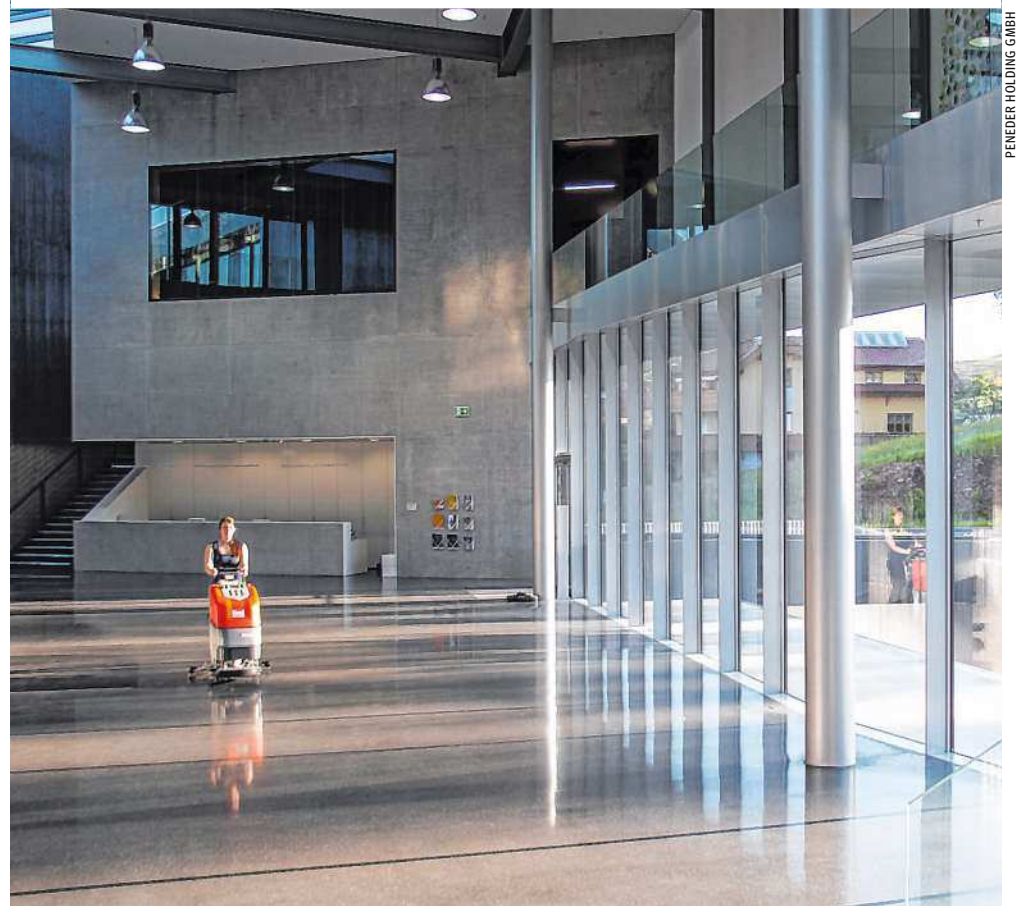
Ganzheitliche Konzepte In Zeiten, in denen ein schonender Umgang mit der Umwelt und den natürlichen Ressourcen immer wichtiger



Service und Wartung von Brandschutztoren und -türen

wird, gewinnt außerdem der bewusste Umgang mit Energie auch im Gebäudemanagement zunehmend an Bedeutung. „Für ein effizientes Energiemanagement braucht es das perfekte Zusammenspiel der einzelnen Gewerke wie Heizung, Kälteversorgung, Wärmeverbund, Beleuchtung sowie der baulichen Maßnahmen“, ist Robert Punzenberger, Geschäftsführer der FIX Gebäudesicherheit + Service GmbH, überzeugt und ergänzt: „Wir analysieren Immobilien und erarbeiten mit den Kunden gemeinsam ein individuelles ganzheitliches Konzept für ein effizientes und nachhaltiges Gebäudemanagement. Durch die präzise Kosten-Nutzen-Bewertung erhalten diese zudem ei-

ne aussagekräftige Entscheidungsbasis, um geeignete Maßnahmen für einen geringen Energieverbrauch treffen zu können.“ Die FM-Spezialisten überwachen dabei alle technischen Parameter eines Gebäudes, führen Schwachstellenanalysen durch und kümmern sich um eine moderne Ausstattung. Von der Wartung im laufenden Betrieb bis zum Management im Stillstandfall sorgen die Fachleute des Facility Managements zudem durch Service und die regelmäßige Überprüfung von Feuerschutzeinrichtungen für funktionierenden Brandschutz. „Wir verfügen über 30 Jahre Erfahrung bei Feuerschutz, wobei alle unsere Servicetechniker ausgebildete Brandschutzbeauftragte



Betrieb und Verwaltung eines Gebäudes werden immer komplexer. Ganzheitliches Facility Management ist daher wichtiger Bestandteil

sind. Mit unserem flächendeckenden Service bieten wir erhöhte Funktionssicherheit und einen wirtschaftlichen Betrieb. Ebenso wie eine ver-

längerte Lebensdauer der Feuerschutzeinrichtungen, garantierte Sicherheit bei der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie aufrechten

Versicherungsschutz“, betont Robert Punzenberger.

INTERNET
www.peneder.com

ENTGELTLICHE KOOPERATION

M.O.O.CON

Ein gutes Gefühl, beim Club zu sein: FM macht's möglich

Vorreiter-Projekt. Nachhaltige Bewirtschaftung der ÖAMTC-Zentrale durch technische, infrastrukturelle und kaufmännische Abstimmung bis ins Detail.

Zur Eröffnung der neuen ÖAMTC-Zentrale im letzten Jahr hatte Verbandsdirektor Oliver Schmerold die gesamte Belegschaft ins Atrium des Gebäudes eingeladen. Mitarbeiter aus allen Abteilungen, Blue-Collar wie auch White-Collar-Angestellte, waren verteilt auf alle Ebenen, auf Stiegen, Gänge und Foyer, als Schmerold das zu Beginn des Projekts gemeinsam erarbeitete Mood-Board an die Big Data Spine projizieren ließ. „Es war ein berührender Moment, der gezeigt hat, wie sehr das fertige Haus den Wünschen des gesamten ÖAMTC-Teams entspricht. Und für ein paar Sekunden ist es im Atrium,

wo nun 800 Leute standen, mucksmäuschenstill geworden.“ So der Auszug aus einem Buch, das unter dem Titel „MOTION MOBILITY“ am 17. November 2017 erscheint. Es beschreibt den vierjährigen Arbeitsprozess zwischen dem ÖAMTC und dem Strategieberater M.O.O.CON – ein partizipativer Informations- und Abstimmungsprozess, in den phasenweise bis zu 150 ÖAMTC-Mitarbeiter eingebunden waren. Beginnend bei den ersten Umzugs- und Umstrukturierungsgedanken über diverse Planabstimmungen in der heißen Konzept- und Ausführungsphase bis hin zur Einbin-

dung in die Möbel- und Einrichtungplanung.

Ein Weg für zwei Ziele

Zu Beginn, so ÖAMTC-Verbandsdirektor Oliver Schmerold im Interview für das im November erscheinende Buchprojekt, sei man vor zwei – vermeintlich voneinander völlig getrennten – Zielen gestanden. „Das eine war die Neupositionierung des Unternehmens, der Transformationsprozess vom Automobilclub zum Mobilitätsclub. Und das andere war die Schaffung einer neuen baulichen Situation“, beschreibt Schmerold die Ausgangssituation zu Beginn des Projekts. Dass sich diese beiden Ziele bündeln ließen und einander auf wunderbare Art und Weise stützen und bedingen, war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht klar und wesentlicher Input des Strategie- und Bauherrenberaters M.O.O.CON. „Die Unternehmenskultur prägt ein Gebäude und das Gebäude hat wiederum Einfluss auf die Organisation und seine Menschen. Ein Standortwechsel geht daher immer auch mit einem Bruch von Gewohnheiten



Das Atrium, ein sechsgeschoßiger kreisrunder Luftraum in der Mitte des neuen ÖAMTC-Gebäudes

einher. Durch frühzeitig berücksichtigtes Facility Management wird dieser Prozess zum Leben erweckt“, betont Karl Friedl, Geschäftsführer von M.O.O.CON. Und meint damit einen integralen, aufeinander abgestimmten Prozess von der Unternehmensstrategie über das Funktionskonzept bis zum Betrieb und der Organisation aller Services im fertiggestellten Gebäude.

Innovatives Konzept

Im ständigen Abgleich mit den Mitarbeitern wurde der technische, infrastrukturelle und kaufmännische

Betrieb in einem logischen ineinandergreifenden Funktionskonzept geplant: Von Beginn an war klar: Nicht nur technisch, sondern auch sozial sollte in der neuen ÖAMTC Zentrale alles laufen, klappen und rollen. Der neue Mobilitätsclub ist ein „Leistungsmix-Weltmeister“: Nothilfe Callcenter, Technischer Stützpunkt, Rechtsberatung, Schulungszentrum, Konferenzbereiche, Filmstudio, Restaurant, Büros und Notarzt-Helikopterstützpunkt – all dies und vieles mehr musste unter ein neues, gemeinsames, Dach. Dokumentiert und unter-

stützt wurde dieser Prozess durch computerunterstützte Facility Management Anwendungen (CAFM). Kark Friedl: „Die Frage, ob wir etwas selbst machen oder den Auftrag vergeben war für jedes notwendige Service zu beantworten. Darauf aufbauend wurden Servicelieferanten vom Catering angefangen bis zum technischen Betrieb ausgewählt.“ Mit einem frühzeitigen Blick auf den Gebäudebetrieb ist es beim ÖAMTC gelungen, eine auf die Anforderungen der Nutzer abgestimmte und nachhaltige Bewirtschaftung des Gebäudes sicherzustellen.



Das Café ist Treffpunkt von Mitarbeitern aller Abteilungen

Gebäude ganzheitlich zertifizieren

Qualität. Das internationale Zertifizierungssystem DGNB wird nun um den Schwerpunkt „Betrieb“ erweitert

Die Planung von nachhaltigen Aspekten eines Gebäudes endet nicht bei der Fertigstellung. Sie ist erst dann wirklich erreicht, wenn sie auch den Betrieb über die Lebenszeit eines Objekts berücksichtigt. Um dies zu gewährleisten, sind beispielsweise Zertifizierungen ein wichtiger Qualitätsmesser – für den Bauherren, für den Betreiber und schlussendlich auch für all jene Verantwortlichen, die ein Gebäude tagein, tagaus verwalten und betreiben. Führende internationale Zertifizierungssysteme sind dabei nie abgeschlossen, da sie ständig weiterentwickelt, verbessert und an die neuesten Erkenntnisse aus Forschung und Industrie angepasst werden müssen.



wertbare Kriterien zur Bewirtschaftung erfasst. Diese reichen von „Komfortthemen“ für die Menschen in einem Gebäude – etwa, Luft, Klima und Wärme – bis hin internen Abläufen. So kann es wichtig sein, die Kommuni-

„Die Qualitätsadaptierung wird nicht nur für Neubestand gelten, sondern auch für Blue-Card-Zertifizierungen.“

Peter Engert
GF ÖGNI

Betrieb im Fokus

Aktuell wird in Österreich etwa an der Weiterentwicklung des sogenannten DGNB-Zertifikats gearbeitet, welches seit 2007 existiert und die Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Quartieren zur Aufgabe hat. Bewertet wird die Qualität im umfassenden Sinne, über den kompletten Gebäudelebenszyklus hinweg. Nun soll dieses System um eine neue Instanz, nämlich die der Einbeziehung des Betriebs, erweitert

„Der Betrieb hat eine wachsende Bedeutung für die Nachhaltigkeit eines Gebäudes.“

Peter Engert
GF ÖGNI

werden, erklärt der Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), Peter En-

gert: „Die Aspekte des Betriebs werden für Bauherren, Nutzer und Investoren in Zukunft eine zentrale Rolle bei der Entscheidung für ein Objekt spielen. Vor allem, wenn sie mit einem Zertifikat auch gutachterlich bestätigt werden können. ÖGNI ist der Qualität und der Objektivität verpflichtet. Daher wollen wir viele österreichische FM-Firmen dazu motivieren, sich mit ihren Erfahrungen und ihrer Expertise in der ÖG-

NI einzubringen und bei der Erweiterung des Zertifizierungssystems um das Kapitel Betrieb eines Objekts mitzuwirken.“ Planung, Bau und Betrieb sollten grundsätzlich unter einem ganzheitlichen Aspekt gesehen werden, genauso wie die Abläufe und Verantwortlichkeiten der Mitarbeiter, erklärt Engert. „Der Grad der tatsächlichen Energieeffizienz wird genauso durch den Betrieb bestimmt wie die Wirt-

schaftlichkeit der Instandhaltung. Zukunftsthemen wie z. B. die Einbeziehung von Gebäuden in die Energieversorgung einer Region (Optimierung des Stromverbrauchs, Energiespeicher) können nur über einen Betrieb, der am letzten Stand der Technik agiert, gelöst werden.“

Neue Kriterien

Im Rahmen der Adaptierung werden nun verschiedene be-

gestaltungswege effizienter zu gestalten und Facility Manager von Beginn an einzubeziehen, etwa wenn Räume umgebaut werden oder neueste Gebäudetechnik angeschafft wird. Hier ist zudem sicherzustellen, dass die Mitarbeiter auch nach dem neuesten technischen Wissen geschult sind.

Die neuen Kriterien sollen langfristig nicht nur für Neubestand eingesetzt werden, sondern auch bei Blue-Card-Zertifizierungen.

 INTERNET
www.oegni.at



TEAMS WORK. STRABAG Property and Facility Services gehört mit europaweit mehr als 14.000 Beschäftigten in der Unternehmensgruppe zu den führenden Immobilien- und Industriedienstleisterinnen.

Auch in Österreich sind wir unter den Top 5 und bieten unseren Kunden umfassende Services für die Bewirtschaftung kompletter Standorte und den Betrieb ihrer technischen Anlagen. Unser Leistungsspektrum orientiert sich an Ihrem Bedarf – modular oder als Gesamtkonzept:

- Kaufmännische Facility Services
- Technisches Facility Management
- Infrastrukturelles Facility Management
- Industriereinigung, -instandhaltung und -wartung
- Hausmeisterservices, Empfangs- und Sicherheitsdienste

www.strabag-pfs.at



STRABAG
TEAMS WORK.