

## FACILITY MANAGEMENT

**Facility Management wird erwachsen.** Immer mehr Unternehmen erkennen, dass Facility Management mehr sein kann als nur Gebäudereinigung. **Echtes FM** bedeutet heute die ganzheitliche Betreuung einer Immobilie. Erlaubt ist, was gefällt. Die Grenzen für FM sind weit gesteckt und immer mehr Dienstleistungsanbieter entdecken attraktive Nischen – vom klassischen Portiers- und Wachdienst über den Betrieb von Restaurants und Konferenzräumen bis hin zu Healthcare. Der Bau & Immobilien Report hat sich auf Spurensuche begeben und präsentiert ausgewählte Best Practices aus der Welt des Facility Managements.



### Wisag – Stift Admont

Die Wisag Gebäudereinigung kümmert sich seit 2002 um die komplette Reinigung des Stiftes Admont in der Steiermark. Dabei werden die Unterhaltsreinigung, die Sonderreinigung und die Fassadenreinigung auf einer Fläche von insgesamt 20.000 Quadratmetern abgewickelt.

Zu den gereinigten Objekten gehören die historische Stiftsbibliothek mit dem weltweit größten klösterlichen Bücher-saal mit rund 70.000 Büchern, das dazugehörige Gymnasium sowie das Museum. Mittlerweile übernimmt der FM-Spezialist auch die Reinigung der meisten Einrichtungen der Gemeinde. Zum Einsatz kommen fast ausschließlich Mitarbeiter aus der Region. Derzeit sind 25 Mitarbeiter für die Wisag in Admont tätig. Das Stift und die Gemeinde Admont können dank der ausgelagerten Reinigungsdienste massiv Kosten sparen, zudem liegt die Verantwortung beim Reinigungsunternehmen.

Admont ist ein gutes Beispiel dafür, wie ein Facility-Management-Anbieter eine Gemeinde dabei unterstützen kann, Kosten zu sparen und den Verwaltungsaufwand zu minimieren und trotzdem den Menschen in dieser Gemeinde einen Arbeitsplatz zu sichern.

> **Kunde:** Stift Admont

> **Leistungsumfang:** Reinigungsdienste mit Unterhaltsreinigung, Sonderreinigung und Fassadenreinigung

> **Vertragsbeginn:** 2002

> **Vertragsdauer:** Laufend

> **Besonderheit:** Reinigung von schwer zugänglichen Räumlichkeiten mit wertvollen Kunstschatzen.



### Bromberger – Flughafen Wien

Zu Beginn war der Auftrag am Wiener Flughafen für Bromberger kein

gutes Geschäft. Rudolf Bromberger musste den damaligen Winterdienst-Verantwortlichen Ing. Köfinger erst davon überzeugen, dass eine Auslagerung von Dienstleistungen durchaus Sinn macht. Als Bromberger den Auftrag für die Winterbetreuung der Kurzparkplätze erhielt, nutzte man die Chance und lieferte eine umfassende Leistung ohne Rücksicht auf kaufmännische Perspektiven ab. Das Risiko machte sich bezahlt und öffnete die Tür in die Dienstleistungswelt des Flughafens. Die Geschäftsbeziehung intensivierte sich. Aus dem Winterdienst wurde eine komplette Außenanlagenbetreuung inklusive dem neuen Check-in 3. Heute ist Bromberger mit einem umfangreichen Leistungskonzept rund um die Uhr an 365 Tagen am Flughafen aktiv.

> **Kunde:** Flughafen Wien AG

> **Leistungsumfang:** Komplette Außenanlagenbetreuung aller Flächen inklusive Winterdienst, Verkehrsflächenreinigung, Müllentfernung, Grünpflege, Parkhaus- und Parkplatzreinigung etc.

> **Vertragsbeginn:** 1995

> **Vertragsdauer:** Bis 2018

### Energiecomfort – Flughafen Wien

Seit 2008 ebenfalls am Flughafen aktiv ist Energiecomfort. In den vergangenen vier Jahren zeichnete die Wiener Energie-Tochter für die technische

Betriebsführung von Office Park I und Office Park II verantwortlich. Mit einer Vertragserweiterung 2012 hat sich das Aufgabengebiet jetzt deutlich erweitert. Jetzt besorgt die Energiecomfort am Flughafen die technische Betriebsführung von 53 Objekten mit einer Gesamtfläche von 630.000 Quadratmetern. Dazu zählen die Wartung, Inspektion sowie Instandsetzung von »Nicht-Kern-Objekten« – darunter fallen jene Gebäude, in denen kein unmittelbarer Passagierverkehr stattfindet. Die eigenen Facility-Management-Ressourcen werden hingegen stärker auf die passagierrelevanten Gebäudeeinrichtungen und den neuen Terminal 3 konzentriert. Das neue Aufgabengebiet der Energiecomfort-Mitarbeiter, die am Flughafen Wien tätig sind, reicht vom Warten, Inspizieren und Instandsetzen der Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitäranlagen über die elektrotechnischen Anlagen bis hin zu den Tür- und Toranlagen.



> **Kunde:** Flughafen Wien AG

> **Leistungsumfang:** Technische Betriebsführung, Warten, Inspizieren und Instandsetzen der Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitäranlagen, elektrotechnischen Anlagen, Tür- und Toranlagen etc.

> **Vertragsbeginn:** 2008 (2012 erweitert)

> **Vertragsdauer:** k.A.



**Straus & Partner Development – Campus Gertrude Fröhlich-Sandner**

Der Campus Gertrude Fröhlich-Sandner war der erste Bildungsbau in Wien, der als PPP-Modell umgesetzt wurde. Realisiert wurde das Projekt von der Stadt Wien und einem Konsortium aus Strauss & Partner Development, damals noch als Porr Solutions, und der Bank Austria Real Invest. Nach dem Spatenstich im Mai 2009 konnte Ende Oktober 2009, nach nur sechs Monaten Bauzeit, die Dachgleiche gefeiert werden. Die Fertigstellung des Projekts und Übergabe erfolgte Ende Juli 2010. Insgesamt vergingen zwischen Zuschlag und offizieller Übergabe an den Mieter, die Stadt Wien, nur 20 Monate.

Für das technische, kaufmännische und infrastrukturelle Facility Management zeichnet für die nächsten 25 Jahre Strauss & Partner Development verantwortlich. Dazu zählen unter anderem die technische und bauliche Instandhaltung, das Energiemanagement, die Reinigung, die Bewachung, die Außenanlagenbetreuung, die Essensausgabe sowie die gesamte Hausverwaltung.

> **Kunde:** Stadt Wien

> **Leistungsumfang:** Gesamtes technisches, infrastrukturelles und kaufmännisches FM

> **Vertragsbeginn:** 2010

> **Vertragsdauer:** Laufend

> **Besonderheiten:** Wiens erstes Bildungsbau-PPP-Projekt.

## FIRST FACILITY

### Neuer Eigentümer Hypo



Hypo NOE Generaldirektor Peter Harold, first facility Geschäftsführerin Susanne Schindler, first facility Geschäftsführer Klaus Reisinger und EVN-Vorstand Stefan Szyszkowitz besiegeln den Eigentümerwechsel.

Die Hypo Niederösterreich Gruppe ist neuer Eigentümer der first facility, des ersten Facility-Management-Unternehmens Österreichs. Die ehemalige 100%-EVN-Tochter verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung als Komplettanbieter für Facility-Management-Dienstleistungen. Derzeit betreut das Unternehmen rund 215 Immobilienobjekte in Österreich und weitere 44 in den CEE-Ländern.

Mit dem Kauf der first facility will die Hypo NOE ihre Immobilien-Wertschöpfungskette weiter ausbauen. »Unser Ziel ist es, den Kunden einen Full-Service, also alles aus einer Hand, zu bieten«, erklärt Peter Harold, Generaldirektor der Hypo NOE Gruppe, zum Erwerb der EVN-Tochter den Kauf des FM-Dienstleisters. »Mit unseren Real-Estate-Finance-Experten und unserer Tochter Hypo NOE Real Consult können wir derzeit die Bereiche Projektfinanzierung, -entwicklung, -begleitung sowie -steuerung über unser Haus anbieten. Mit der first facility und vor allem dem Know-how ihrer Mitarbeiter ist es uns in Zukunft möglich, den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie abzudecken. Daraus ergibt sich auch eine breitere Positionierung für die Hypo NOE, da durch den Full Service eine optimale Betreuung und der Werterhalt unserer Objekte durch unsere eigene Mannschaft sichergestellt werden.«

➤ BUWOG

## Mehr als eine Million gespart



In Buwog-Liegenschaften wurde durch die Zentralisierung des Einkaufs und die Vereinbarung von Fixpreisen viel Geld gespart.

abgeschlossene Betriebskostenabrechnung 2011, dass im Vorjahr durch die Zentralisierung des Einkaufs von Strom und Gas sowie durch die Vereinbarung von Fixpreisen im Rahmen einer bundesweiten Zusammenarbeit mit der KELAG mehr als eine halbe Million Euro eingespart werden konnten. Der Kostenvorteil fiel dabei vor allem bei Gas mit 42 % gegenüber dem »Normalpreis« besonders hoch aus. Zusätzliches Plus: Die BUWOG-Gruppe bezieht von der KELAG – ohne Mehrkosten – zu 100 % Strom aus Wasserkraft und Ökoenergie. Damit können rund 20.000 Tonnen CO<sub>2</sub> (das entspricht der jährlichen CO<sub>2</sub>-Emission durch den Energieverbrauch von rund 28.000 Haushalten) eingespart werden.

Die Zentralisierung trägt auch in zahlreichen anderen Bereichen Früchte: So wurde etwa in den Bereichen Winterdienst und Grünflächenbetreuung die Zahl der Lieferanten deutlich reduziert. »Wir konnten in jedem einzelnen Bereich Kostensenkungen durchsetzen und so unsere Mieter und Wohnungseigentümer bei den Betriebskosten spürbar entlasten«, freut sich BUWOG-Hausverwaltungs-Chef Erich W. Fuchs. Echte Highlights seien etwa Energie und Hausbetreuung, wo es zu Kostensenkungen um bis zu 40 bzw. 35 % gekommen sei.

Die Mieter und Eigentümer in den Objekten der BUWOG-Gruppe bzw. in Objekten, die von der BUWOG FM betreut werden, konnten im letzten Jahr satte Kostenvorteile lukrieren. So zeigt die Ende Juni

➤ WIEN ENERGIE STROMNETZ

## Nachhaltiger Neubau

Mit dem Einsatz von Smart Grids, Smart Metering und neuen Netzkonzepten propagiert die Wien Energie Stromnetz GmbH einen verantwortungsvollen Umgang mit Energie und Ressourcen. Dieser Philosophie versucht man auch bei eigenen Neubauprojekten zu folgen. Bei Bau des Betriebsgebäude Kagran BGK hat man das Ziel eines energieeffizienten und nachhaltigen Gebäudes während der gesamten Planungs- und Ausführungsphase konsequent verfolgt und umgesetzt. Durch eine intelligente Konstruktion und ein durchdachtes Energiekonzept konnten die Energie-, Wartungs- und Instandhaltungskosten auf ein Minimum reduziert und die Baukosten und Terminpläne eingehalten werden. Bei der Umsetzung wurde Wien Energie unterstützt vom Strategie- und Objektberater M.O.O.CON. Dieser zeichnete für die Funktions- und Organisationsplanung, die Organisation des Generalplanerwettbewerbs, die Evaluierung der Wettbewerbsbeiträge hinsichtlich Nachhaltigkeit und Lebenszykluskosten sowie das gesamte Projektmanagement während der Umsetzungsphase verantwortlich. Zudem wurde ein Konzept für die Vorortverantwortung des zentralen Facility Managements erarbeitet. Dazu zählten unter anderem eine Ressourcenabschätzung sowie eine Definition des Leistungsspektrums und der Nahtstellenfunktion zwischen dem zentralen FM, den Nutzern und den operativen Servicedienstleistern.



Beim neuen Betriebsgebäude Kagran erhielt die Wien Energie Stromnetz GmbH bei Planung und Ausführung Unterstützung vom M.O.O.CON.

➤ AFM

## Neues Joint Venture

Der österreichische Baukonzern Alpine und das deutsche Immobilien-Dienstleistungsunternehmen RGM haben das gemeinsame Tochterunternehmen AFM

GmbH – Austrian Facility Management – gegründet. Am Joint Venture sind beide Unternehmen zu je 50 % beteiligt. Austrian Facility Management soll in Österreich als starker, verlässlicher Dienstleister für technischen Service an Gewerbeobjekten positioniert werden. Die kar-

telrechtliche Genehmigung der EU für das Joint Venture wurde bereits erteilt. »Alpine erweitert das Angebotsportfolio vom Errichter hochwertiger Gewerbeobjekte um die Servicedienstleistung Facility Management. Das neue Unternehmen Austrian Facility Management AFM soll sich

am österreichischen Markt als ein führender Dienstleister im Bereich technischer Service für Gewerbeobjekte etablieren. RGM ist für unser Vorhaben ein idealer Partner mit hervorragender Branchenerfahrung«, erklärte Josef Pils, Geschäftsführer der neuen AFM GmbH.