

Bessere Gebäude braucht das Land

... und mehr Innovation im FM. Rückblick auf den ATGA-Kongress 2011 – powered by FMA: Von Schildbürgerstreichen und Effizienzgewinnern, von Facility-Strategen und Branchen-Visionären.

Auf dem Weg zum besseren Gebäude: Die TGA-Gruppe innerhalb der ATGA nutzte den diesjährigen Kongress, um zu zeigen, wie Facility Management vorrangig nicht ablaufen sollte.

Halbherziger Brandschutz

Auf grobe Pannen im Brandschutz weist Günter Bartel von Belimo hin: „Brandschutzklappen befinden sich überall im Haus. Ihr Federrücklaufmotor



Unverantwortlich angebrachte Brandschutzklappen: einmal einfach durch eine Gipskartonwand, einmal nur provisorisch „isoliert“.

– Schweizer Know-how aus der Uhrentradition! – sorgt dafür, dass sich Feuer über den Luftkanal nicht ausbreiten kann, indem

dimensionierten Lastenaufzüge, die barrierefrei schlichtweg unbrauchbar werden. Kiss ergänzt: „Hinzu kommt, dass wir von gewerkeweisen, digitalen Daten für die Betriebsführung weit entfernt sind. In den technischen Zentralen herrscht meist ein System-Wirrwarr, wo die Komponenten viel zu wenig miteinander reden.“

Danfoss-Mann Michael Hitter verweist auf die potenzielle Fehlerquelle Messfühler: „Beliebt ist etwa, nur den Wind-Druck an der Vorderfront, nicht aber den Wirbel an der Rückfront zu messen. Die Folge: verrückt spielende Jalousien.“

Generell gilt für die Erfassung von Temperatur, Helligkeit, Feuchte usw.: „Je besser Sensoren positioniert werden, umso genauer arbeitet die Regelung. Bei der Positionierung dürfen daher nicht architektonische Überlegungen im Vordergrund stehen.“

Die Positionierung von Drucksensoren kann aber auch beim Einsatz von Frequenzumrichtern wahre Wunder wirken: „Einige Kabel zusätzlich zu verlegen, kostet deutlich weniger als der dauerhafte Ärger einer fehler-

Von „in die Wand versenkten Türprofilen“ berichtet Matthias Herzog von Kreuzroither Metallbau: „Ein Glastausch wird so entweder unmöglich oder enorm teuer.“ Beckhoff-Manager Christian Pillwein bringt es auf den Punkt: „Eine intensive Kommunikation bereits in der Planungsphase würde uns viele dieser Pannen ersparen. Mehr Planung ist teuer, rentiert sich aber vielfach.“



Entscheidend für eine funktionierende Haustechnik: sinnvoll montierte Messfühler für die Steuerung.

„Stellschrauben“ nutzen Dabei lässt sich bereits mit einfachen Methoden jede Menge

erkelt derzeit Kurt-Helmut Mraz für die Office- und Logistikimmobilien am Flughafen Wien. „Ein wichtiges Projekt darin wird das Anfang 2012 startende Energiemonitoring sein. Wir wollen damit unter anderem unseren Kälteverbrauch schrittweise auf den Verbrauch von 2009 ‚einfrieren‘.“ Internationale Benchmarks werden generell für die Betriebskosten der Immobilien herangezogen.

Auf Kennzahlen setzt auch

Belvedere“ auch eine „Wohlfühlgegend“ wird, werden auch neue Wege der Zusammenarbeit beschritten. So viel verrät er: „Derzeit wird das als gemeinsames Projekt aller Beteiligten aufgesetzt.“

Fehlendes FM-Marketing

Bei alledem – und hier hält Andreas Meister von der Basler move Consulting der Branche den Spiegel vor die Augen (s. auch Kommentar S.5): „Der Begriff ‚Facility Management‘ ist viel zu operativ geworden. In der Schweiz spricht man daher schon von Real Estate Management.“ Sein Rat: „Wir müssen aufhören, uns ausschließlich mit uns selbst zu beschäftigen, und innovativer werden!“

Er spricht von fehlender Dienstleistungsmentalität: „Techniker begegnen Gebäuden viel zu oft mit ‚gesenktem Blick‘ – in Richtung Untergeschoß, wo sich die Haustechnik befindet. Wo die FM-Dienstleistung tatsächlich erbracht wird – weiter oben –, dafür hat er keine Augen.“

Damit ein Service als Dienstleistung auch „verkaufbar“ wird, dazu müssen diese oft gebündelt werden, so Meister. Denken Sie an

Franz Fleischmann, der mit Erste Group Immorent den neuen Stadtteil um den Wiener Haupt

Uhrentraction! – sorgt dafür, dass sich Feuer über den Luftkanal nicht ausbreiten kann, indem sie sich bei hohen Temperaturen automatisch schließen.“ Diese Schutzfunktion funktioniert aber nur, wenn die Klappen auch fachgerecht eingebaut werden: „Oft wird vergessen, dass hohe Temperaturen insbesondere dünne Wände beträchtlich dehnen, zudem müssen Raum-Übergänge gut isoliert sein.“

Apropos Brandschutz: Sehr oft werden in modernen Gebäuden Druckbelüftungen eingesetzt.

ge Kabel zusätzlich zu verlegen, kostet deutlich weniger als der dauerhafte Ärger einer fehlerhaften Steuerung“, so Hitter. Die rund 4.500 Euro teuren Frequenzumrichter amortisieren sich übrigens in mittelgroßen Gebäuden binnen acht Monaten und senken den Energieverbrauch gegenüber nicht-drehzahlgeregelten Motoren um rund die Hälfte.

Problemzone Fassade

Alexander Riemer von Alukönigstahl weiß, was fehlende Dampffolien beim Fensterabschluss

„Stellschrauben“ nutzen

Dabei lässt sich bereits mit einfachen Methoden jede Menge optimieren. Andreas Pree, der für den Kranhersteller Palfinger ein zentrales FM aufgebaut hat, nutzte etwa eine 3.500 Euro teure Wärmebildkamera für die Gebäudethermografie. Das Gerät ermöglicht es nun, „dass an einem einzigen stillgelegten Fenster bis zu 13.200 kWh pro Jahr eingespart werden können“.

„Eine klare FM-Strategie ist aber noch selten anzutreffen“, sagt FMA-Vorsitzender Heinz Mi-

Franz Fleischmann, der mit Erste Group Immorent den neuen Stadtteil um den Wiener Hauptbahnhof mitgestaltet: „Wir wollen einen pulsierenden neuen Stadtteil schaffen. Bei unseren

tung auch „verkaufbar“ wird, dazu müssen diese oft gebündelt werden, so Meister. „Denken Sie an die Umzugs-Dienstleistung: Dazu braucht es Beratung, Flächenplanung, Koordination, Durch-

„Intensivere Kommunikation bereits in der Planungsphase würde viele Pannen ersparen.“

„Damit diese aber auch im Ernstfall wirken können, braucht es entsprechend leicht eingestellte Türen“, gibt STRABAG-Manager Thomas Kiss zu bedenken.

Friktionen in der Wartung

Ebenso wird gerne auf die Zugänglichkeit der Haustechnik-Komponenten vergessen. Nicht nur sind entsprechende Öffnungen zu klein oder gar unzugänglich, es scheitert auch an zielführender Beschriftung: „Architekten hätten es gerne, dass sie in die Hände klatschen und das Licht geht an – ein banales Pickerl an der Wand stört ein solches Ästhetikgefühl natürlich beträchtlich.“ Fehlende Beschriftung macht sich übrigens auch an „nackten Aufzug-Bedienungen“ nicht weniger unprofessionell.

Überhaupt sind Aufzüge ein Magnet für Schildbürgerstreiche: Wer kennt sie nicht, die hoch-

bewirken: „Feuchtigkeit will von innen nach außen diffundieren – und das kann Wärmebrücken, Schimmel- und sogar Eisbildung verursachen. Wassersperre außen, Dampffolie innen: Nur so funktionieren Fassaden tatsächlich.“

Weiterer Schildbürgerstreich: Die „Winterkälte in den Schulklassen“. „Der CO₂-Spiegel schnell in einem vollen Klassenzimmer schnell nach oben. Werden CO₂-Sensoren ohne ein Umluftsystem eingesetzt, führt das leicht dazu, dass permanent die Fenster automatisch geöffnet werden.“

hatsch, „FM passiert meist einfach“. Wichtig wäre, „Entscheidungsprozesse zu definieren, klare Konzepte und ausgeglichene Zyklen zu verfolgen sowie eine Balanced Scorecard einzusetzen.“

Peter Kovacs nutzt die Balanced Scorecard bereits seit fünf Jahren bei der Wiener MA 34: „Bewährt hat sie sich insbesondere beim Störungsmanagement, indem wir Prioritäten für bestimmte Störfälle vergeben haben und die Erledigung in einem bestimmten Zeitfenster überwachen.“

Eine definitive FM-Strategie für die nächsten acht Jahre entwi-



Heinz Mihatsch, FMA-Vorsitzender, referierte zum Thema Kennzahlen im FM

Lebenszykluskennzahlen unterlegen wir einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren und sichern so die Nachhaltigkeit der Gebäude, die dort neu errichtet werden.“ Damit das „Quartier

führung, Kommunikation sowie Reinigung und Administration. All diese Einzelleistungen müssen stimmen, aber erst gemeinsam ergeben sie eine vermarktbare FM-Dienstleistung.“ [mz] ■

BECKHOFF New Automation Technology
www.beckhoff.at

BELIMO

Belimo.
Sicherheit und Komfort.

www.belimo.at

Making modern
living possible

www.danfoss.at/vlt

Danfoss