

FACILITY-MANAGEMENT PUTZEN ALLEIN GENÜGT NICHT

Der Hausmeister ist erwachsen geworden

Die Aufgaben, die unter Facility-Management subsumiert sind, gehen weit über die Wartung von Bürogebäuden und Co hinaus. Wie sehr sich die Branche verändert hat und verändern wird, zeigten zwei Veranstaltungen in Wien.

Martin Grabner

Am 24. und 25. Mai war die TU Wien Schauplatz der European Facility Management Conference (EFMC) und des zeitgleich stattfindenden ATGA Facility Kongresses – Letzterer in Zusammenarbeit mit der Plattform Facility Management Austria (FMA). Mehr als 80 nationale und internationale Experten aus Wissenschaft und Industrie informierten auf den beiden Branchentreffen unter anderem über den Arbeitsplatz der Zukunft, über Outsourcing als Wertschöpfung sowie über Trends und Entwicklungen auf dem Facility-Management-Sektor.

„Wir sind natürlich die Hausmeister, aber wir sind erwachsen geworden, es geht im Facility-Management heute um viel mehr als um die nötige Gebäudetechnik und Wartung“, erklärte ATGA-Geschäftsführer Markus Aschauer eine grundsätzliche Entwicklung. Bei neu zu errichtenden Bürogebäuden sei es mittlerweile völlig normal und sinnvoll, den Facility-Manager von Anfang an in die Planung mit einzubeziehen, Stichwort „integrierte Planung“.

Horst Pichlmüller, Präsident der International Facility Management Association Austria (IFMA), ortete – nach den ersten Referaten und Präsentationen – ein paar grundlegende Trends für die Zukunft: „Ein ganz wichtiger Punkt

ten und schafft höher qualifizierte und besser bezahlte Mitarbeiter.“

In Zukunft soll der Facility Manager zudem einen noch genaueren Blick auf die Lebenszykluskosten, die sogenannten Life Cycle Costs, eines Bürohauses werfen: Es sei eine der großen Herausforderungen, die Kosten einer Immobilie über den gesamten Lebenszyklus möglichst niedrig zu halten oder zu reduzieren und gleichzeitig für die optimalen Voraussetzungen für ein produktives Arbeitsklima zu sorgen, war von den anwesenden Experten zu hören.

Praxisorientierte Kennzahlen

Thema waren auch die verschiedenen Nachhaltigkeitszertifikate, die in letzter Zeit auf den Markt gekommen sind, sowie die Energieeffizienz einer Immobilie. „Die Kostenwahrheit ist eine Form der Nachhaltigkeit eines Gebäudes, es braucht praxisorientierte Kennzahlen“, meinte etwa Heinz Mihatsch, Vorstandsvorsitzender der FMA. „Ein wirklich wichtiger Punkt ist die Nachhaltigkeit gegenüber der Umwelt, etwa durch möglichst niedrige Energiekosten. Hier liegt die Zukunft einer Immobilie.“

Der Höhepunkt beider Veranstaltungen war die Verleihung der Austrian FM Awards. Sie wurden, wie bereits in den Jahren zuvor, in den Kategorien „Architekt 2011“



Die FM-Branche strebt die Integration verschiedener Services in das Leistungsportfolio an. Fensterputzen gehört ebenso dazu wie die Optimierung der Lebenszykluskosten der gesamten Immobilie.

Foto: EPA

ist die Integration von verschiedenen Services durch einen Betreiber. Dann kontrolliert der Mitarbeiter nicht nur die Räumlichkeiten während der Nacht, sondern er kümmert sich um Licht, Technik, den Aufzug oder um das nötige Kopierpapier für die Drucker. Das ist für beide Seiten eine Win-Win-Situation, denn es spart Kos-

ten „Facility Manager 2011“ und „Facility 2011“ vergeben. Bereits am Kongress präsentierten und diskutierten die Preisträger ihre Leistungen und Optimierungsansätze im Rahmen des FM-Think-Tank Austria. Der erste Preis in der Kategorie „Facility 2011“ ging an das Etech-Center in Linz. Seit März 2010 stehen dort 8000 Quadratme-

ter Bürofläche in den Obergeschossen in Kombination mit 4000 Quadratmetern Ausstellungsfläche, Werkstätten, Labors und Lager sowie Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Erdgeschoß zur Verfügung. Das Center wurde als energieeffizientes Bürogebäude entwickelt. So sind etwa alle Büros über eine Betonkernaktivierung gekühlt sowie kontrolliert be- und entlüftet. Für die Wärme sorgt Grundwasser. Das Etech bietet als einziges Gebäude in Linz nachhaltige, ÖGNI-zertifizierte Mietflächen an.

Der zweite Preis ging an das Amt der Kärntner Landesregierung, die durch die Konzentration von bisher 38 Klagenfurter Standorten auf eine Zentrale nicht nur den Umgang mit den Bürgern ver-

einfacht, sondern auch die Kommunikation untereinander verbessert, wie es im Urteil der Jury lautet. Der dritte Preis ging an Elin Motoren in Weiz.

Integrales Planen

„Grundlage nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung ist die integrale Planung von Gebäuden“, sagte Architekt Christoph Achammer. Der Abteilungsleiter für Industriebau und interdisziplinäre Bauplanung an der TU Wien verfolgt diese Ideologie bereits seit den Siebzigerjahren. Seine Argumentation habe ihn von allen Einreichungen abgehoben und zeichnet ihn in den Augen der Preisrichter als „Architekt 2011“ aus.

Zum „Facility Manager 2011“ wurde Christian Zwettler, der sich

in seinen derzeit drei nationalen und internationalen Bauprojekten nicht nur für FM-Fragestellungen und Energie- und Umweltmanagement einsetzt, sondern für die gesamte Bauleitung – und so den Leitsatz von Professor Achammer bereits in die Tat umsetzt.

Alexander Redlein, ebenfalls von der Abteilung Industriebau und interdisziplinäre Bauplanung der TU Wien, umriss zum Abschluss der Veranstaltung die Zukunft des Facility-Managements so: „Die Produktivität der Mitarbeiter ist der wichtigste Punkt, und die Infrastruktur dafür herzustellen, egal, wo und wann, ist die zentrale Aufgabe des FM-Managers der Zukunft.“

www.fma.or.at
www.atga.com

www.efmc-conference.com



Das Etech-Center in Linz wurde zur „Facility 2011“ gewählt. Dort werden nachhaltige, ÖGNI-zertifizierte Mietflächen angeboten.

Foto: E-Holding

STANDARD EXKLUSIV



MEIR LOGISTIC CENTER LINZ

Logistik- und Versandzentrum in A-4020 Linz zu vermieten

Meir Logistic Center GmbH | Pollheimerstraße 15, Wels | Tel.: +43 7242 46620

www.mlc-linz.at

Weitere Immobilien-Angebote

Wels Lagerhalle, ca. 10.000 m² Nfl. inkl. Büro, Hallenhöhe 10 m, Neubau, zu vermieten

Wien 23 Lagerhalle, ca. 7.000 m² Nfl., ab Sommer 2011 zu vermieten

Wien 23 Bürogebäude, ca. 2.000 m² Nfl., Tiefgarage, nahe U6, zu vermieten

Wien 23 Gewerbegrundstück, sehr gute Lage, ca. 30.000 m² zu verkaufen

www.meir.at