

best of Best of Facility Management

Facility Management ist erwachsen geworden. Immer mehr Unternehmen erkennen, dass FM mehr ist als Gebäudereinigung. Erlaubt ist, was gefällt. Die Grenzen sind weit gesteckt und die Dienstleister entdecken attraktive Nischen – vom klassischen Portierdienst über den Betrieb von Restaurants und Konferenzräumen bis zur Bereitstellung von medizinischem Personal. Besonders zukunftsorientierte Bauherren holen das Facility Management schon in der Planungsphase ins Boot und können so die laufenden Kosten deutlich reduzieren. **Der Bau & Immobilien Report** hat sich auf Spurensuche begeben und präsentiert ausgewählte Best Practices aus der Welt des Facility Managements.



WISAG: C&A

Der Facility-Service-Dienstleister WISAG betreut nahezu alle Filialen des Modehauses C&A in Österreich. Insgesamt werden 95 der größten Geschäfte der Bekleidungskette gereinigt. Die Bandbreite der Tätigkeiten reicht von Unterhaltsreinigung, Fenster- und Glasreinigung über Grundreinigung bis zu verschiedenen Sonderreinigungen. Für die Bekleidungskette sind täglich etwa 125 WISAG Reinigungskräfte im Einsatz. Gereinigt wird morgens vor der Geschäftsöffnung. Mit besonders kurzfristigen Einsätzen bei Filialeröffnungen und bei Umbauten kann WISAG ihre Stärken in der Organisation und Durchführung unter Beweis stellen. Dass sich der Kunde C&A für WISAG entschieden hat, liegt an der Qualifikation der Mitarbeiter, dem lückenlosen Qualitätsmanagement und einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

➤ **Kunde:** C&A Mode GmbH & Co KG

➤ **Leistungsumfang:** Unterhaltsreinigung, Fenster- und Glasreinigung, Grundreinigung, diverse Sonderreinigungen

➤ **Vertragsbeginn:** Seit 2007

➤ **Vertragsdauer:** Laufend

Besonderheit: Besonders kurzfristige Einsätze bei Filialeröffnungen und bei Umbauarbeiten, die Organisationsstärke und Flexibilität erfordern.

Porreal: Viertel Zwei

Im zweiten Wiener Gemeindebezirk entstand das innovative Bauprojekt Viertel Zwei unter der Federführung der IC Projektentwicklung GmbH. Dieser neue Stadtteil bringt der Wiener Leopoldstadt einen neuen attraktiven Standort mit Büros, Hotels, Restaurants und Wohnungen sowie einen gemütlichen grünen Fleck zur Erholung, welcher durch ein konsistentes Grünraumkon-

zept mit eigenem See geschaffen wurde. Von Beginn an war die V2FM als Facility-Management-Dienstleister an Bord. Im letzten Jahr wurde dann ein zusätzlicher FM-Partner gesucht. Die Anforderung: hohe Kompetenz und Erfahrung bei der Umsetzung eines umfangreichen Facility Managements sowie fundierte Qualifikation in der Planungsbegleitung der weiteren Entwicklungsphasen. Dabei kam die Porreal zum Zug. Das von Geschäftsführer Franz Vogl geführte Team der V2FM wird von der operativen Mannschaft vor Ort sowie von dem Consulting-Team der Porreal beispielsweise bei der Durchführung von Optimierungen, dem Energiemanagement sowie bei neuen Projekten unterstützt. Gerhard Haumer, Geschäftsführer der Porreal, und sein ExpertInnen-Team freuen sich über das ihnen entgegengebrachte Vertrauen. Für die Umsetzung der neuen, angepassten Anforderungen wurde eine





neue Struktur mit dem Kern um das bewährte FM-Team geformt. Erste Optimierungen und Verbesserungen konnten bereits gemeinsam umgesetzt werden.

➤ **Kunde:** V2 FM GmbH

➤ **Leistungsumfang:** technisches Gebäudemangement; Inspektion & Wartung der technischen Gebäudeausrüstung; 24h Service; allgemeiner First & spezieller Second Level Support (Helpdesk); Beauftragtenleistungen; Nutzerbetreuung; Projektmanagement und -abwicklung

➤ **Vertragsbeginn:** 01.01.2013

➤ **Vertragsdauer:** k.A.

M.O.O.CON: Österreichische Post AG

M.O.O.CON koordinierte den Generalplanerwettbewerb für das neue Büro- & Geschäftsgebäude der Österreichischen Post am Rochusmarkt. Mit der Entwicklung einer unternehmenseigenen Liegenschaft in der Rasumovskygasse will die Post den Weg zu einem kostenoptimierten und auf die künftigen Unternehmensanforderungen ausgerichteten Headquarter einschlagen. Dabei spielte die Orientierung am zukünftigen Betrieb eine wichtige Rolle.

Deshalb wurden die verantwortlichen Facility Manager von der Geburtsstunde des Projekts an, also in der Phase der Bedarfserhebung und der Vorentwurfs- und

Entwurfsphase, maßgeblich miteinbezogen. Da der Bauherr gleichzeitig auch Nutzer des Gebäudes ist, waren Fragen zum Lebenszyklus des Objektes – Errichtung, Betrieb, Umbau – von Beginn an essentiell. Für das Objekt wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung mit zumindest Silber nach DGNB/ÖGNI angestrebt. Dabei berät M.O.O.CON den Auftraggeber, so dass die für die Zertifizierung notwendigen Kriterien von Beginn an berücksichtigt werden sowie besonderer Wert auf die integrale Planung gelegt wird. Das Projekt befindet sich nun in der Vorbereitung für die Vergabe der Errichter- und Betreiberleistungen. Die Ausschreibung soll nach Erarbeitung einer entsprechenden Bestellqualität durch das postinterne Projektteam in eine Totalunternehmerverantwortung übergeführt werden. Dies bedeutet, dass Planungs-, Errichtungs- sowie teilweise Betriebsleistungen gebündelt erbracht werden.

➤ **Kunde:** Österreichische Post AG

➤ **Leistungsumfang:** Bedarfsplanung, Aufbau eines funktionalen Architekturbriefings, Durchführung eines Generalplanerwettbewerbs, facultäres Planungscontrolling in der Vorentwurfs- und Entwurfsphase, Durchführung einer Totalunternehmerausschreibung

➤ **Vertragsbeginn:** Mai 2012

➤ **Vertragsdauer:** Ende 2014

ISS: Canon Austria



Weil die alte Firmenzentrale einfach nicht mehr zeitgemäß war, beschloss Canon Austria schon im Jahr 2006 einen Neubau in der Wiener Oberlaaer Straße. Knapp zwei Jahre später, im Frühjahr 2008, folgte der Umzug in das neue 6.000 Quadratmeter große Bürogebäude, das auch technologisch alle Stückerln spielt. So unterliegt etwa die zentrale Haustechnik einer von der Außentemperatur abhängigen Steuerung, was Canon hilft, den Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und auch damit Ressourcen zu schonen.

Dazu kommt eine Kühldecke, die für ein angenehmes Arbeitsklima im Sommer sorgt. Im Winter wird eine optimale Temperatursteuerung durch die stu-

◇ fenlose Regulierung der Fernwärme mit Nachtabsenkung und Thermostatbegrenzung ermöglicht. Schon im ersten Jahr konnte durch die Feineinstellung der Gebäudetechnik der Heizenergiebedarf um fast 20 Prozent und der Stromverbrauch um knapp zehn Prozent verringert werden.

Um noch mehr Einsparungspotenziale zu realisieren, wurde mit dem Umzug in die neue Firmenzentrale auch ein Großteil des Facility Managements ausgelagert. Zum Zug kam Komplettanbieter ISS, der auch heute noch an Bord ist. Zu den schon damals übernommenen Leistungen zählen neben Klassikern wie Reinigung, Wartung und Instandhaltung auch der Winterdienst, ein Waschräume-service, ein Entsorgungsdienst, die Innen- und Außenbegrünung, Schädlingsbekämpfung, der Postservice sowie der Empfangsdienst.

➤ **Kunde:** Canon Austria

➤ **Leistungsumfang:** Unterhaltsreinigung, Sonderreinigung, Waschräume-service, Entsorgungsmanagement, Schädlingsbekämpfung, Inspektion- und Wartungsarbeiten an haustechnischen Anlagen, Winterdienst, Grünraumbetreuung, Post Service, Empfangsdienst

➤ **Vertragsbeginn:** Mai 2008

➤ **Vertragsende:** laufend

IFM: Marxbox



Mit dem Labor- und Bürogebäude Marxbox hat die Wüstenrot Versicherungs AG vor rund einem Jahr das erste Laborgebäude Österreichs gekauft, das mit einem Leed-Zertifikat in Gold ausgezeichnet ist. Die Marxbox überzeugt laut Wüstenrot mit einer flexiblen und effizienten Nutzbarkeit, einer Energieeffizienz auf modernstem Stand und eine günstige Mieterstruktur. Geheizt und gekühlt wird in der Marxbox mittels Bauteilaktivierung. Selbst bei der Sprinkleranlage wurde auf eine möglichst hohe Ressourceneffizienz geachtet. Zum Einsatz kommt eine neuartige Hochdrucksprinkleranlage, die einen Nebel erzeugt und somit weniger Wasser benötigt. Damit sind nicht nur kleinere Sprinklerbecken notwendig, auch die Folgeschäden werden wesentlich reduziert. Für das Facility Management zeichnet bereits ab der Planungsphase die Rustler-Tochter IFM verantwortlich. Nachdem Errichter, Planer und FM schon beim Projekt Solaris zusammengearbeitet haben, sind diese Erfahrungen auch in die Planung der Marxbox eingeflossen. So wurde etwa die Regelung der Heizung und Kühlung wesentlich verfeinert, kleinere Einheiten sind separat regelbar und zur Verbesserung vom Wohlbefinden sind die Fensterbänke beheizt.

➤ **Kunde:** Marxbox Bauprojekt GmbH & Co OG
 Leistungsumfang: Inspektionen und Wartungen aller technischen Anlagen, Störungsbehebungen, technische Betriebsführung, Brandschutzbeauftragter

➤ **Vertragsbeginn:** 1.1.2012

➤ **Vertragsdauer:** auf ein Jahr, danach automatische Verlängerung um jeweils ein Jahr

HSG Zander: Feuerwehrhaus

Als Fire-Security für die OMV, Borealis und den Industriepark Schwechat wurde mit 1. Jänner 2013 die Feuerwehrbetriebsstätte am OMV-Gelände in Schwechat in Betrieb genommen. Als eine der modernsten Feuerwachen verfügt die Anlage unter anderem über einen Übungsturm für Rauchentwicklung. Geheizt wird das Lifecycle-Objekt durch die Abwärme der Raffinerie mittels eines Dampfumformers. Als Klimaanlage steht eine sogenannte VRV-Anlage (Variable-Refrigerant-Volume) zur Verfügung. Druckwellenhemmende Fenster und Türen sowie die LED-Notlichtanlage gehören ebenfalls zur Ausstattung im Feuerwehrhaus Schwechat.

Das 5.600 m² große Feuerwehrhaus bietet Platz für 16 Einsatzfahrzeuge, ein Turbolöschfahrzeug und Kommandofahrzeuge. Die Alarmzentrale am Einsatzort ist permanent besetzt.

FM-Dienstleister HSG Zander zeichnet für das technische Facilitymanagement verantwortlich. Der Vertrag wurde auf 25 Jahre abgeschlossen. In der Branche immer noch ungewöhnlich, aber für den Betrieb von großem Vorteil, ist die Tatsache, dass HSG Zander bereits ab Baubeginn in das Projekt mit einbezogen war.

➤ **Kunde:** FWG Feuerwehrgebäude GmbH

➤ **Leistungsumfang:** technisches FM

➤ **Vertragsbeginn:** 2012

➤ **Vertragsdauer:** 2037

Dussmann: Infineon Technologies

Seit 2004 kümmert sich Dussmann bei Infineon in Villach und an weiteren Infineon-Standorten in Europa um Teile des Integrierten Gebäudemanagements. Alleine in Villach beschäftigt Dussmann aktuell 115 Mitarbeiter. In der Verpflegung werden die MitarbeiterInnen in der Kantine mit täglich ca. 1.500 Essen pro Tag verköstigt. Weiters betreut Dussmann Service das Casino und ist für die Vorstandsbewirtung sowie das Konferenz- und Veranstaltungsservice verantwortlich. In der Gebäudereinigung deckt Dussmann Service die Fassaden- und Fensterreinigung, Sonder- und Grundreinigung sowie die Außenanlagenpflege ab. Eine besondere Herausforderung bei Infineon ist die Reinraumreinigung: Um fehlerfrei jährlich Milliarden von Chips zu produzieren, bedarf es neben hochreiner Rohstoffe und Materialien auch hochreiner Umgebungsluft. Die von Dussmann Service erbrachten Sicherheitsdienstleistungen reichen vom Empfangsdienst am Besucher- und Lieferanteneingang über Kontrollrundgänge, die Alarmverfolgung in die Alarmzentrale bis zur Telefonvermittlung für 4.000 Nebenstellen. Darüber hinaus ist Dussmann für



die technische Instandhaltung, die Abfallwirtschaft und den Wafer-Boxentransport verantwortlich und stellt außerdem eine arbeitsmedizinische Assistentin zur Verfügung.

➤ **Kunde:** Infineon Technologies Austria AG

➤ **Leistungsumfang:** Verpflegung, Gebäudereinigungen, Sicherheitsdienst, Reinraum-Wäscherei, -Schneiderei, und -Bekleidungsausgabe, Abfallwirtschaft, Wafer-Boxentransport, arbeitsmedizinische Assistentin

➤ **Vertragsbeginn:** Mai 2004

➤ **Vertragsdauer:** laufend

Energiecomfort: Flughafen Wien

Seit 2003 ist die Energiecomfort für die Wärmelieferung am Flughafen Wien zuständig, 2007 kam die technische Betriebsführung von Office Park I und Office Park II dazu. Im März 2012 schließlich konnte die Wien-Energie-Tochter die Ausschreibung der Flughafen Wien AG für die technische Betriebsführung von 53 Gebäuden für sich entscheiden. Damit betreut die Energiecomfort jetzt eine Fläche von 630.000 Quadratmetern vor Ort. Das Aufgabengebiet der Energiecomfort-Mitarbeiter, die am Flughaf-

fen 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 der 53 »Nicht-Kernobjekte« am Flughafen.

Die bisher mit diesen Aufgaben befassten Mitarbeiter der Flughafen Wien AG werden für Betriebsführungsleistungen im neuen Terminal Skylink eingesetzt. Seit über einem Jahr sorgt die Energiecomfort für einen effizienten, funktionstüchtigen und wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb der zu betreuenden Immobilien. Dazu zählen neben dem reibungslosen Normalbetrieb insbesondere das Ausschöpfen von Optimierungspotenzialen beim Heizen und Kühlen sowie das Erhalten und Steigern des Imagewerts der Immobilien.

➤ **Kunde:** Flughafen Wien AG

➤ **Leistungsumfang:** Wärmelieferung, Betriebsführung der haustechnischen Anlagen, Wartung & Instandhaltung der haustechnischen Anlagen, Energie Management

➤ **Vertragsbeginn:** 2003

➤ **Vertragsende:** laufend