

bestf...

Schön langsam wird FM erwachsen. Immer mehr Kunden erkennen, dass Facility Management mehr ist 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 aktuelle Best Practices aus der Welt des Facility Managements.



Im MGC ist Dussmann seit 1992 für Reinigung und Überwachung und seit 2011 für das gesamte technische Gebäudemanagement zuständig.

Dussmann Service

Das MGC Office Center in Wien Landstraße bietet mit seinen 24.000 m² rund 20 Mietern Platz, darunter so prominente Namen wie Böhler Uddeholm, die BBRZ Reha GmbH, die MA 30 oder die Deichmann AG. Schon seit 1992 ist Dussmann Service im MGC Office Center sowohl für die Gebäudereinigung als auch für die Bewachung zuständig. Dazu zählen der Tagportier sowie Wachdienst und Streifendienst in der Nacht. Zudem hat Dussmann im MGC auch seine Alarmzentrale, die rund um die Uhr besetzt ist. Im Bereich der Reinigung werden die öffentlichen Flächen sowie die Fassadenreinigung durchgeführt. Im April 2002 hat Dussmann seine eigene Wiener Niederlassung ins MGC verlegt. Im Zuge dessen wurde auch das Betriebsrestaurant übernommen. Mit Juli 2011 hat Dussmann Service auch das Technische Gebäudemanagement übernommen und ist heute für das gesamte FM zuständig.

- > **Kunde:** KGAL Asset Management Österreich
- > **Leistungsumfang:** Gebäudereinigung; Bewachung; Technische Gebäudemanagement
- > **Vertragsbeginn:** 1992



Mit dem Gesundheitsbereich hat sich Energiecomfort ein neues Standbein geschaffen.

Energiecomfort

Gleich für 15 Jahre wurde der FM-Auftrag der Wien-Energie-Tochter mit den Seniorenresidenzen Fortuna aktiv abgeschlossen. Das Gesamtvolumen beträgt 105 Mio Euro. Zwei der insgesamt sechs geplanten Pflegewohnhäuser haben bereits ihre Pforten geöffnet, die restlichen Häuser folgen bis 2013. Der Leistungskatalog umfasst die Reinigung von 37.000 m² Flächen in den wohnbereichsfernen Bereichen wie Foyers, Gängen und Aufzügen, Reinigung der 7.000 m² Innenglasflächen, tägliche Reinigung von insgesamt 9.000 Geschirrsätzen, Instandhalten und Optimieren der technischen Anlagen von der Hauszentralheizung über die Notstromanlage bis hin zu den Aufzügen. Im Endausbau werden auch Lüftungsanlagen für eine Luftmenge von 1,6 Millionen Kubikmetern gereinigt.

- > **Kunde:** Wiener Krankenanstaltenverbund
- > **Leistungsumfang:** Gesamtheitliches Facility Management (Betriebsführung, Betreuung und Instandhaltung der technischen Anlagen, Außenflächen- und Unterhaltsreinigung, Gärtner- und Winterdienste sowie das Energiemanagement für insgesamt 140.000 m² Fläche).
- > **Vertragsdauer:** 15 Jahre

- > **Besonderheit:** erstmalig ganzheitlich in diesem Umfang in Österreich vergeben
- > **Auftragswert gesamt:** € 105,5 Millionen



Der Florido Tower: Hightech-Ausstattung sowie atemberaubender Ausblick.

FMA Gebäudemanagement

Der Florido Tower ist das architektonisch spannendste Bürogebäude nördlich der Donau. Der Turm ist 113 Meter und 31 Geschoße hoch und bietet 36.000 m² vermietbare Bürogesamtfläche. Seit der Tower im Jahr 2001 eröffnet wurde, kümmert sich FMA Gebäudemanagement GmbH fazilitär um die Landmarke in Wien Floridsdorf. FMA übernimmt die technische Betriebsführung, die technische und bauliche Instandhaltung, den Empfangs- und Portierdienst, die Reinigung und Außenanlagenbetreuung. Außerdem ist FMA zuständig für das Konferenzraummanagement der »Florido Lounge« und das Property Management. Die Eventlocation bietet auf 40 bis 800 m² den idealen Rahmen für Konferenzen, Seminare, Produkt- und Firmenpräsentationen, Besprechungen, Firmenfeiern, Galadiners, Schulungen, oder Pressekonferenzen für zehn bis 240 Personen. Das Projekt wurde im Sinne der Lebenszyklusbetrachtung durch die Porr Gruppe mit der UBM Realitätenentwicklung AG entwickelt und errichtet.

- > **Kunde:** Union Investment Real Estate
- > **Leistungsumfang:** technische Betriebsführung, technische und bauliche Instandhaltung, Empfangs- und Portierdienst, Reinigung, Außenanlagenbetreuung; Betrieb »Florido Lounge«
- > **Vertragsbeginn:** 2001
- > **Besonderheit:** Hoher Eigenleistungsanteil

HSG Zander

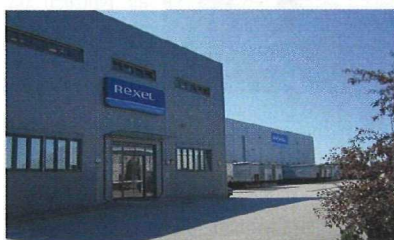
Das Tech Gate Vienna, gestaltet von den Wiener Architektengruppen Holzbauer und Frank, ist Wiens größter Wissenschafts- und Technologiepark.



HSG Zander betreut im Wiener Tech Gate eine Gesamtfläche von 54.000 m².

Zielsetzung ist es, den hier angesiedelten Firmen durch die örtliche Konzentration von erfolgreichen und innovativen Technologieunternehmen und Forschungseinrichtungen Synergien zu ermöglichen und Vernetzungen zu intensivieren. Die vermieteten Büroflächen reichen von 35 bis rund 4800 m². Für das technische und infrastrukturelle FM sowie Property- und Projektmanagement zeichnet seit 2004 HSG Zander verantwortlich. Insgesamt betreut die Bilfinger-Berger-Tochter im Tech Gate eine Fläche von 54.000 m².

- > **Kunde:** Tech Gate Vienna Wissenschafts- und Technologiepark GmbH
- > **Leistungsumfang:** Technisches Facility Management, infrastrukturelles Facility Management, Property Management, Projektmanagement
- > **Vertragsbeginn:** 01.01.2004
- > **Besonderheit:** 54.000 m² betreute Fläche



Auch Rexel hat festgestellt, dass ein FM-Profil viele Probleme effektiver löst als die IT-Abteilung.

Rustler IFM

Vom Standort Weißkirchen aus beliefert Elektrogroßhändler Rexel ganz Österreich. Täglich werden über die 29 LKW-Laderampen bis zu 30.000 Auslieferungspositionen ent- und beladen. Bereiche wie Brandschutz oder Instandhaltung, die abseits des eigentlichen Kerngeschäfts liegen, musste lange Zeit die IT-Abteilung mitmachen. Überlegungen, das Facility Management auszulagern, gab es erstmals Anfang 2010. Ziel war eine signifikante Steigerung der Qualität und Effizienz. Gemeinsam mit der Geschäftsführung von Rexel hat die IFM ein »Rundum-

Sorglos-Paket« geschnürt, das zudem auch noch eine Ersparnis gegenüber der Einzelbeauftragung der Facility Services gebracht hat. Nach einer kostenlosen Implementierungsphase von sechs Wochen wurde mit Jänner 2011 die Betriebsführung gestartet. Heute bestätigen die anfangs skeptischen Mitarbeiter, eine wesentliche Entlastung erfahren zu haben, was auch daran liegt, dass IFM die technischen Möglichkeiten der EDV voll ausschöpft. Störungsmeldungen werden seitens Rexel in das IFM-eigene CAFM-System Planon eingetragen, Daten und Korrespondenz werden im Rustler Net Service administriert. Beide Systeme sind webbasiert und in Echtzeit aktuell. Störungen werden rund um die Uhr von IFM-eigenem Personal behoben, darunter etwa Elektriker, Kälte-techniker oder Installateure.

- > **Kunde:** Rexel Austria GmbH
- > **Leistungsumfang:** technisches Gebäudemanagement, Betriebsführung – Betreiben der Anlagen, Inspektion, Wartung und Instandhaltung
- > **Vertragsbeginn:** Dezember 2010



Prestigeauftrag für Strabag FM: das Sofitel am Wiener Donaukanal.

Strabag PFS

Es zählt zweifellos zu den spektakulärsten Neubauten in Wien der letzten Jahre: Das vom französischen Stararchitekten Jean Nouvel geplante Gebäude hat sich innerhalb kürzester Zeit zu dem architektonischen Aushängeschild am Wiener Donaukanal gemausert. Das darin befindliche Hotel Sofitel ist das neue Flaggschiff der Hotelkette in Europa und wenige Monate nach der Eröffnung zu einem der gefragtesten Hotels in Wien aufgestiegen. Absolutes Highlight ist das im 18. Stock befindliche Panoramarestaurant Le Loft. Den prestigeträchtigen FM-Auftrag konnte die Strabag-Tochter Strabag Pro-

facility management

perty and Facility Services an Land ziehen, die seit November 2010 für das gesamte technische Gebäudemanagement verantwortlich zeichnet.

- > **Kunde:** Uniga
- > **Leistungsumfang:** technisches Gebäudemanagement
- > **Vertragsbeginn:** 01.11.2010
- > **Vertragsende:** unbefristet
- > **Besonderheit:** modernstes Gebäude mit spezieller Architektur im Herzen Wiens
- > **Auftragswert/Jahr:** größer € 200.000



Wisag bietet der BP-Niederlassung in Wiener Neudorf sämtliche FM-Dienstleistungen aus einer Hand.

Wisag

Seit 2005 betreut Wisag die österreichische Zweigniederlassung der BP Europa SE am Standort in Wiener Neudorf. Der Leistungskatalog, den die insgesamt 20 Wisag-Mitarbeiter täglich erbringen, ist breit gefächert. Neben den klassischen FM-Dienstleistungen wie Reinigung, Sicherheit und Gebäudemanagement zählen auch Post-/Boten- und Empfangsdienste genauso wie der Betrieb des Unternehmensrestaurants dazu. Die Wisag erbringt bei BP Europa das komplette Leistungsspektrum und kann dadurch optimal die Synergien in den einzelnen Bereichen für den Kunden ausschöpfen. Geschulte und kompetente Mitarbeiter mit langjähriger Erfahrung runden das FM-Paket ab. Das wird auch durch Kundenzufriedenheitsstudien von BP bestätigt.

- > **Kunde:** BP Europa SE Zweigniederlassung BP Austria
- > **Leistungsumfang:** Ganzheitliche FM-Betreuung in technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen Bereichen
- > **Vertragsbeginn:** 2005
- > **Besonderheit:** WISAG erfüllt die strikten Umweltstandards des BP-Konzerns am Standort in Wiener Neudorf.