

MA 34: „Eigenobjekte statt 170.000 m² Fremdmiete“

Facility Aktuell hat den „Wiener Gebäudemanager“ besucht: Peter Kovacs leitet die stadteigene MA 34 – und ist damit für mehr als 1.800 Gebäude verantwortlich. Dreierlei beschäftigt ihn derzeit vorrangig: 1) Die Digitalisierung des kompletten Gebäudebestandes. 2) Die vermehrte Nutzung eigener, in Cluster gebündelter Immobilien. Und 3) die von der Stadt gewünschte Schulbau-Offensive.

Wir wollen die Digitalisierung all unserer Immobilien bis 2017 abschließen – bei den Bürogebäuden sind wir bereits fertig, Schulen sind zu 70 Prozent aufgenommen, Kindergärten hinken noch etwas hinterher. Diese „Inventur“ betrifft nicht nur Flächen, sondern auch Raumhöhen, Qualitäten der Gebäudehülle, Bodenbeläge, Anschnitte etc. Generell führt die genaue Vermessung im Zuge dieser Digitalisierung häufig zu „Flächengewinnen“ – was à la longue auch höhere Mieterträge bedeutet.

Planer, Errichter und das FM sollen als künftige „Lebenszykluspartner“ ihre jeweiligen Leistungen in einem zentralen, digitalen Gebäudemodell dokumentieren. Wie weit sind wir davon noch entfernt? Was muss noch standardisiert werden?

Bei sehr komplexen Gebäuden werden diese Software-Umgebungen bereits eingesetzt, von einem flächendeckenden Einsatz sind wir aber noch fünf bis zehn Jahre entfernt. Während die Harmonisierung der CAD-Pläne weitgehend abgeschlossen ist, gilt es

beiden Jahren zum Thema werden, derzeit laufen unsere Prozesse größtenteils auf SAP.

Wie hoch ist bei der Erbringung der FM-Services der Grad an Eigenleistung, wie viele Markttaktanteure hat die MA 34 unter Kontrakt?

Bei der Reinigung und beim Störungsdienst ist unsere Eigenleistung noch sehr hoch, Wartung und Befundung – jährlich gilt es bei uns, einige Tausend aus SAP heraus automatisch generierte Befunden abzuarbeiten – werden indessen weitgehend von Dritten ausgeführt. Sowohl im technischen wie auch im infrastrukturellen FM beschäftigen wir derzeit etwa 80 eigene Mitarbeiter, haben hier aber den KV weitgehend an die Privatwirtschaft angegliedert, also im Falle der Reinigung etwa die zu erbringende Leistung/m² neu definiert.

Für wie viele Objekte der MA 34 wären FM-Gesamtvergaben denkbar? Kommt ein Total-FM bereits heute zum Einsatz?

Bei der ersten im Zuge der Wiener Campus-Offensive errichteten Schule stellt uns Porreal ein solches Total-FM bereits zur Verfügung – als Teil des gewählten PPP-Modells. Einfacher formuliert: Porr fungiert hier als Leibeszyklusunternehmer, der über einen bestimmten Zeitraum eine garantierte Miete erhält, die Porrt-Tochter Porreal sorgt zusätzlich für den Betrieb der Schule.

Abseits dessen stehen Total-FM-Vergaben einfach zu strikte Service Level Agreements entgegen – innerhalb längerer Laufzeiten engt dieses Komplettangebot

zu stark ein. Hinzu kommt, dass SLAs bei Testläufen nicht immer eingehalten wurden. Im technischen FM bündeln wir auch künftig keine Leistungen, im infrastrukturellen FM aber sehr wohl.

Wie würden Sie den Zustand der 6.205 stadteigenen Objekte generell beschreiben?

Oft sehr gut, Bauteile aus der Gründerzeit sind aber oft auch sanierungsbedürftig. Allesamt sind sie aber sicher und nutzungstauglich – eine Sanierungswelle steht uns nicht ins Haus.

DIE ABTEILUNG BAU- UND GEBÄUDEMANAGEMENT

Die Wiener MA 34 betreut mit knapp 1.300 Mitarbeitern 6.205 Objekte, davon rund 1.800 Gebäude wie das Rathaus, 147 Bürogebäude, 358 Schulen, 401 Kindergärten, Feuerwachen, Märkte und Betriebsobjekte in Parks. Zur betreuten Gesamtfläche von etwa 3,8 Mio. m² gehören aber auch Museen, Volkshochschulen, Kirchen, Büchereien, die Urania, die Sezession, Sternwarten und Denkmäler. Aktuell wird von der MA 34 etwa der Naschmarkt revitalisiert, bis 2017 läuft zudem ein umfangreiches Schulsanierungsprogramm.



Peter Kovacs: „Ein von uns selbst errichtetes Gebäude amortisiert sich in spätestens 18 Jahren.“

– wie lautet Ihre übergeordnete Strategie?

Bei Sanierungen sind wir teilweise von stadtinternen Drittstellen abhängig, größtenteils reagieren wir als Dienstleister einfach auf den anfallenden Bedarf. Oft haben wir aber auch den Denkmalschutz oder andere gesetzliche Hürden zu überwinden, um an der Bausubstanz Veränderungen vornehmen zu können. Übergeordnet versuchen wir seit 2008

im Zuge der Normierung, noch genau zu definieren, welche Daten künftig aus der Errichtung in ein solches Gebäudemodell einfließen sollen. Ich denke, dass dieser Prozess in ein bis zwei Jahren abgeschlossen sein wird.

Lebenszykluskosten: Fast alle Branchen haben in den vergangenen Jahrzehnten alles darangesetzt, dass ihre Produkte kurzlebiger werden, bei Immobilien verrenken wir uns regelrecht, um sie langlebiger zu machen. Sind die Barrieren im Kopf zu hoch dafür?

Das Bedenken der Lebenszykluskosten zahlt sich auf jeden Fall aus. Gebäude stellen eine relativ große Summe an Kapital dar – diese längerfristig zu binden macht Sinn, eingedenk langer Abschreibungszeiten auch aus steuerlichen Gründen. Ich bin überzeugt: Innerhalb eines einmal errichteten Rohbaus sowie der Dachkonstruktion muss der zehn- bis fünfzehnjährige Sanierungszyklus mehrmals möglich sein, damit das Invest wirtschaftlich ist. Entscheidend ist dabei auch die Möglichkeit flexibler Umnutzungen in diesen Zeiträumen. Den Lebenszyklus von Gebäuden zu verringern macht rein finanziell keinen Sinn. Daher gilt es, Luxus, Komfort und architektonische Zurschaustellung vermehrt mit Funktionalität in Harmonie zu bringen.

Sie führen jährlich rund 550 Einzelplante Projekte mit einem Bauvolumen von mehr als 125 Mio. Euro durch. Nach welchen Kriterien werden diese ausgewählt

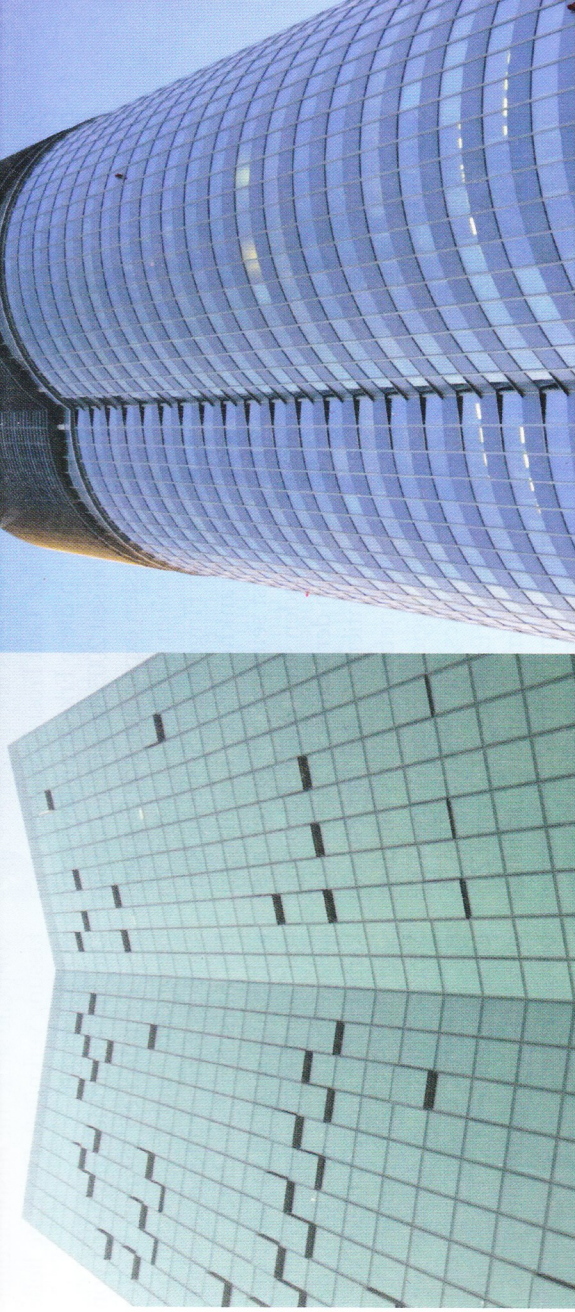
vermehrt grössere und im Cluster gebündelte Eigenobjekte zu nutzen, was die Flächeneffizienz der öffentlichen Verwaltung drastisch erhöht. Aktuell ist unser eigener Leerstand unter einem Prozent. Und ein von uns selbst errichtetes Gebäude amortisiert sich in spätestens 18 Jahren.

Jene 170.000 m², die Sie derzeit noch angemietet haben, kommen in den kommenden Jahren also auf den Markt?

Es wird nicht die gesamte Mietfläche betreffen. Und man muss auch aufpassen, um den Markt nicht zu überhitzen. Ein Beispiel für das erwärmte Clustern eigener Immobilien: Derzeit planen wir in der Rinnböckstraße in Wien-Simmering den Labor-Cluster „Test Base“. Alle Standorte der MA 39 sowie die Lebensmittelluntersuchung der MA 38 sollen dort künftig gebündelt werden.

Welche Controlling-Instrumente verwendet die MA34, welcher Rolle kommt FM-spezifischer Software zu? Berechnen Sie bereits Lebenszykluskosten?

Wir haben 2006 ein eigenes Prognose-Tool für Lebenszykluskosten sowie ein Bewertungs-Tool für Architekturwettbewerbe entwickelt und seitdem laufend verbessert. Wir können damit den Materialeinsatz bei Neu- und Umbauten auf einer beliebigen Zeitschiene gemäß Barwertmethode berechnen. Damit sind wir in der Lage, sehr früh den FM-Gedanken entscheidend einzubringen. Ein dediziertes CAFM-System sollte in den kommenden



UNGETRÜBTE SCHÖNHEIT AUS METALL.

Das FACH-Team sorgt für Glanz, Sauberkeit und Gepflegtheit in jeder Stadt.

Metallfassaden geben Gebäuden eine besonders charakteristische Note. Damit dies auch lange so bleibt, ist der laufenden Reinigung und Pflege besonderes Augenmerk zu schenken. Wir sorgen dafür, dass Ihre Fassaden auch noch nach Jahren wie neu aussehen!

Facility Services

Krankenhaus- und Pflegeheimreinigung • Reinigung in Büro- und Verwaltungsgebäuden • Fassadenreinigung • Spezialreinigung Brand-, Wasser- und Umweltreinigung • Steinbodenpflege • Schädlingsbekämpfung • Grünflächenbetreuung • Hausbesorgerdienste • Bewachung • Personalüberlassung • Winterdienst • Übersiedelungen

G E B Ä U D E S E R V I C E

W F A C H **GesmbH**
DENKMAL-, FASSADEN- UND GEBÄUDEREINIGUNG
SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG • SICHERHEITSDIENSTLEISTUNGEN
IHR ÖSTERREICHISCHER PARTNER



Gebäudeservice W. Fach GesmbH, 1170 Wien, Lobenhauerung. 24, Tel.: +43 (1) 485 36 00
Fax: +43 (1) 480 68 28, E-Mail: office@fach.com, www.fach.com