

ines Gebäudes definieren sich nicht alleine über das Investment bei der Errichtung, sondern in großen Ausmaß über die Kosten des laufenden Betriebs. Nur wenn es gelingt, bereits in der Entwicklungsphase die Grundzüge einer nachhaltigen Bewirtschaftung zu integrieren, sind nutzerorientierte Lösungen möglich. Der Facility Manager muss in dieser frühen Phase eingebunden werden.“

efragte FM-Consulter

entsprechend beschäftigt sich die Schmid Gruppe seit 2001 intensiv mit dem Thema FM. Mit der Schmid Facility Management und Services GmbH hat das Unternehmen eine Tochterfirma, die bereits in der Development-Phase zum Einsatz kommt. Bei größeren Projekten wiederum werden Consultant eingebunden.

Auch die Strabag verfügt mit der Strabag Property and Facility Services GmbH über ein Unternehmen, das in elf Ländern FM-Dienstleistungen sowohl für Konzerntöchter als auch für externe Firmen anbietet. Geschäftsführer Jürgen Steiner erklärt: „Der Vorteil bei der konzerninternen Zusammenarbeit sind die kurzen Wege und das gemeinsame Know-how, von dem auch unsere Kunden profitieren.“ Und weiter: „Mit FM-Consultern gibt es immer wieder Kontakt. Wobei sich die Zusammenarbeit auf Ausschreibungen beschränkt, bei denen wir ein Angebot abgeben.“

angelnde FM-Kultur in Österreich

Bei der Strabag arbeiten gemäß Steiner die verschiedenen Bereiche bereits in der Planungsphase eng zusammen. Sie erstellen gemeinsam individuelle Maßnahmen für ein Objekt, die sowohl die Anforderungen der Auftraggeber als auch die Bedürfnisse der Nutzer abdecken. Diese Herangehensweise sichert ein nachhaltiges FM des Gebäudes während der Nutzungszeit. Bei anderen Konzernen sehe der Ablauf hingegen gelegentlich so aus, dass in der Errichtungsphase ein FM-Unternehmen involviert ist. „Erst kurz vor der Fertigstellung des Gebäudes beauftragen sie einen Consultant mit der Übergabe der technischen und infrastrukturellen Leistung. Zu diesem Zeitpunkt kann der Dienstleister der FM-Leistung jedoch lediglich noch die Anforderung der Ausschreibung ausführen und nicht mehr in

//// KOMMENTAR ////



Kurt-Helmut Mraz ist Vorsitzender der 1995 gegründeten Non-Profit-Organisation Facility Management Austria (FMA).

FM rechnet sich nicht immer kurzfristig

Ein Kommentar von Kurt-Helmut Mraz.

Die Anforderungen an die Errichter und zukünftigen Betreiber von Immobilien werden immer komplexer. Die neuen Gebäude gleichen mehr und mehr Hightech-Maschinen, sollen entsprechenden Nutzerkomfort bieten, müssen flexible Bürogrundrisse ermöglichen und selbstverständlich geringstmögliche Betriebskosten aufweisen. Wenn darüber hinaus neue Arbeitsformen ermöglicht sowie alternative Energieformen zum Betrieb herangezogen werden, ist das Glück des Projektentwicklers perfekt. So weit die Wunschform.

Die Realität kommt da nicht immer mit. Es steht außer Diskussion, dass der Grundstein für ein erfolgreiches Immobilienprojekt bereits in der ersten Planungsphase gelegt wird. Ein Investor wird nur dann eine nachhaltige Finanzierung bekommen, wenn er eine Mindestverwertung vorweisen kann. Potentielle Mieter kann dieser aber nur dann an Land ziehen, wenn sich neben den genannten Aspekten natürlich auch die Betriebskosten so gering wie möglich darstellen. In vielen Fällen nur mit Betriebskosten-Garantien für entsprechende Zeiträume. Genau hier greift FM an der richtigen Position ein.

20 Prozent Errichtungskosten, 80 Prozent Erhaltungs-/Betriebskosten

Von Seiten der Lebenszykluskostenbetrachtung gilt schon seit beinahe Ewigkeiten die Faustformel „20 Prozent der Errichtungskosten steuern 80 Prozent der Erhaltungs- bzw. Betriebskosten“. Umso wichtiger ist die Unterstützung der Gebäudeplaner (Architekten / TGA-Planer / Sonderfachleute) durch die FM-Consulter. Schließlich weiß der FM-Planungsbegleiter am besten, wie sich die Erhaltungskosten zusammensetzen und wie sich diese vom Start weg minimieren lassen. Planungsfehler in der Konzeptphase wirken sich auf die Lebenszykluskosten gravierend aus und können in vielen Fällen nachträglich nur mit erheblichem Aufwand bereinigt werden.

FM rechnet sich nicht immer kurzfristig, sondern lebt von der langfristigen, lebenszykluskostenorientierten Betrachtung. Diese Art des Mehrwerts ist beim Großteil der Bauherren sowohl in der Privatwirtschaft als auch im öffentlichen Bereich angekommen. Daher werden die positiven Erfahrungen immer häufiger konsequent umgesetzt.