

■ Energiecomfort

Facility Management: Das neue Kerngeschäft

„Energiecomfort wird seinen Fokus in Zukunft verstärkt auf den Ausbau des Facility Management-Geschäfts legen“, kündigt Martina Jochmann, Geschäftsführerin von Energiecomfort an: „Denn dieser Bereich gewinnt immer mehr an Bedeutung.“

Die Kunden von Energiecomfort sollen sich dadurch noch besser auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können. Gleichzeitig soll durch die professionelle Unterstützung von Energiecomfort der Wert der Immobilien erhalten oder gesteigert werden.

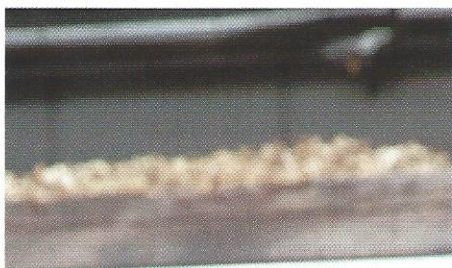
Neuer Hauptschwerpunkt

Energiecomfort zählt zu den Vorreitern in der österreichischen Facility-Management-Branche und kann auf jahrelange Erfahrung in diesem Bereich zurückblicken. „Wir wollen sehr zeitnah ausschließlich auf Facility Management setzen“, sagt Jochmann: „Unser Inhouse-Expertenteam übernimmt die Gesamtbetreuung einer Immobilie und ist damit für die Bereiche technisches, infrastrukturelles sowie kaufmännisches Facility Management hauptverantwortlich.“

Große Expertise bei FM-Leistungen

Das neue Hauptaugenmerk wird sich vom reinen Energiemanagement hin zum Facility Management verlagern. Damit wird sich auch das Leistungsportfolio von Energiecomfort auf die folgenden Disziplinen, Fachgebiete und Leistungen konzentrieren:

- › Technisches Facility Management (Gebäudetechnik): Betriebsführung, Inspektion, Wartung, Störungsbehebung und Instandsetzung bis hin zu Erweiterungs- und Umbauten, Beratung für die Themen Heizung, Kälte/Kühlung, Lüftung, Klima-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie alle bau- und sicherheitstechnischen Anlagen wie Brandmelde- und Brandschutzanlagen, Notstromanlagen, Blitzschutz, Feuerlöschanlagen, Türen/Tore, Schranken, Förderanlagen, Beistellung von Abfall- und Brandschutzbeauftragten, Umzugsmanagement, Energieausweise und Energie-Audits
- › Infrastrukturelles Facility Management: Klassische Unterhaltsreinigung, Sonderreinigungen, Hausbetreuung, Grünflächenbe-



Dr. Martina Jochmann

- treuung, Fenster- und Fassadenreinigung, Schädlingsbekämpfung, Winterdienst
- › Kaufmännisches Facility Management: Als Ergänzung zu den vorgenannten Disziplinen; diese Leistungen umfassen das Management der Immobilie durch insbesondere Erstellen von Forecasts, sowie der jährlichen Betriebs- und Nebenkostenabrechnung, Controlling, Vergabe der Subleistungen, Wahrnehmen von Behördenvertretungen, Energie- und Medienabrechnung.

Facility Solutions

Jochmann: „Wir bieten sowohl Einzelleistungen aus unserem Baukastensystem als

Foto: Victoria Schaffer

auch maßgeschneiderte all-inclusive-Komplettlösungen für die umfassende Betreuung von Immobilien an.“

Damit übernimmt Energiecomfort auf Wunsch die Gesamtverantwortung für eine Immobilie. Mit eigenen Mitarbeitern agiert das Unternehmen schnell und flexibel und bietet sowohl Qualitäts-, Leistungs- als auch Kostengarantien an. Die Experten von Energiecomfort können durch Optimierungen und Anpassung an technische Entwicklungen den Wert der Immobilie steigern, gehen individuell auf Kundenwünsche ein und agieren garantiert produktneutral. ■

▲ www.energiecomfort.at

■ FMA

Das Preisdumping be

Der Alltag bei vielen FM-Dienstleistungen: Erst soll ordentliche Qualität eingekauft werden, schließlich will man ja die Mitarbeiter und Kunden unterstützen. Dann geht es um den Preis, der wird gedrückt, bis realitätsfremde Bedingungen entstehen. Am Ende sind alle Beteiligten unzufrieden, machen die Augen zu und jammern. Schuld ist bekanntlich immer „der andere“.

Zum Jahresauftakt lud die Facility Management Austria (FMA) zum ersten FM-Round Table zum Thema „Preisdumping bei Gebäude-Services“. An sechs runden Tischen jeweils vertreten durch Facility Management-Experten (Auftraggeber, Auftragnehmer und Berater), Fachjournalisten und den – wie sie genannt wurden – „Exoten“ bzw. „Querdenkern“. Als Diskussionsgrundlage galt es, Fragen zu beantworten und daraus gemeinsam, mögliche Auswege aus dem für alle Seiten unbefriedigenden Zustand zu finden.

Viele Fragen zum Thema

- Diskutiert wurde zu folgenden Fragen:
- › „Warum wird das Billigstbieterverfahren dem Bestbieterverfahren vorgezogen und

pit-cup und Partner

Den Lebenszyklus im Fokus

Auf der diesjährigen FM-Messe in Frankfurt rückte ein altbekanntes Thema wieder in den Vordergrund: BIM – Building Information Modeling. Wie kommt die anwachsende Anzahl digitaler Daten aus der Planungsphase über den Bau schließlich auch einheitlich strukturiert und weiterverwendbar in den Betrieb von Immobilien und Liegenschaften?

Drei Tage lang zeigten die Mitarbeiter des Heidelberger IT-Anbieters pit-cup GmbH zusammen mit ihren Kooperationspartnern Ing. Günter Grüner GmbH, IP Syscon GmbH und Geo12 GmbH den Messebesuchern ihre integrierten IT-Lösungen mit CAD, CAFM und GIS. Groß war auch die Nachfrage nach dem durchgängigen Einsatz mobiler pit-Anwendungen

für die digitale Unterstützung in den FM-Prozessen. Und wie einfach sich mittels der intelligenten Varianten-Steuerung der ReCoTech GmbH Miet- und Energiekosten durch eine strategische Flächen- und Belegungsplanung in Bürogebäuden reduzieren lassen, stieß bei den Besuchern auf reges Interesse.

Die pit-cup GmbH bietet integrierte Software für die ganzheitliche Unterstützung des Lebenszyklus von Immobilien und Liegenschaften. Mit CAD, CAE, CAFM, GIS und dem Kommunikationsraumbuch unterstützt sie Planer, ausführende Unternehmen, Bauherren und Betreiber, branchen- und prozessübergreifend. ■

▲ www.gruener.com

▲ www.pit.de

Gebäude-Services

garantiert ein Bestbieterverfahren überhaupt eine Verbesserung für alle Beteiligten?"

- › „Ist eine Wertsteigerung von Immobilien auch möglich, wenn die Qualität der Gebäudedienstleistungen nicht systematisch verfolgt (und dokumentiert) wird?“
- › „Welchen Mehrwert bietet eine höhere Qualität der Anlagen- und Gebäudedokumentation für beide Seiten, inwieweit trägt dieser zur besseren Abwicklung bei?“

Erste Ergebnisse, Erkenntnisse

Man ist sich einig, dass es dem Auftraggeber oftmals um den sogenannten „Quick Win“ geht, die Qualität der Leistung ist allerdings erst auf der Zeitachse zu bewerten. Umso wichtiger wäre es, die auszuschreibende Leistung vollständig und genau zu beschreiben und damit keinen Spielraum für Interpretationen zu geben. Oftmals sind auch die Ausschreibungen „schleißig“ und diesen folgen dann noch schlechtere Arbeitsbestätigungen.

Mögliche Lösungen für das Bestbieter-Prinzip, das allerdings oft als das aufwendigere Verfahren gesehen wird (Dokumentation der Verfahrensschritte etc.) könnten sein: Klare Zielsetzungen am Beginn, die Auswirkungen auf



Kurt H. Mraz und Heimo Rollett (l.)

das Kerngeschäft hinterfragen sowie die laufende Prüfung und Adaptierung der Leistung im Service-Bereich.

Mit der Frage „Ob eine Wertsteigerung von Immobilien auch möglich ist, wenn die Qualität der Gebäudedienstleistungen nicht systematisch verfolgt (und dokumentiert) wird?“ ging die angeregte und lebhaft Diskussion in die zweite Runde. Zu einem eindeutigen „Nein“ im ersten Schritt kommen die einen, revidieren dies allerdings im zweiten Schritt. Eine andere Runde kommt sofort zu dem Entschluss, dass zuallererst zwischen den Begriffen Wertsteigerung und Werterhaltung zu unterscheiden ist. Eine langfristige Werterhaltung ist nur dann möglich, wenn die Baudokumentation bei der Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme übergeben wird und

Lesen Sie weiter auf Seite 48 →



Für den Fall der Fälle!

- Klein, flexibel und für jeden Einsatzzweck geeignet
- von 9 bis 36 kW erhältlich
- Bundesweit regional stark mit eigenem Servicepersonal.



Mobile Elektroheizzentralen

HEIZZENTRALEN | KÄLTZENTRALEN
 DAMPFZENTRALEN | ELEKTROHEIZ-
 ZENTRALEN | BIOMASSEZENTRALEN
 SERVICELEISTUNGEN

die wesentlichen Dokumente auch im Betrieb weitergeführt werden.

Welchen Mehrwert bietet eine höhere Qualität der Anlagen- und Gebäudedokumentation für beide Seiten, inwieweit trägt diese zur besseren Abwicklung bei? – dieser dritten und letzten Frage stellten sich die Diskutanten. Hier war man sich vollkommen einig – die Qualität der Dokumentation, sprich auch die laufende Nachführung etwaiger Änderungen, ist für alle Beteiligten ein Mehrwert. Gebäude werden immer komplexer – mit dem steigenden Technisierungsstandard wird der Nutzer vor permanente Herausforderungen

gestellt. Doch auch hier sei Vorsicht geboten, denn alles kann übertrieben werden, so eine kurze Anmerkung. Die genannten Erkenntnisse sind nur ein kleiner Auszug aus den zahlreichen Antworten, die im Rahmen des ersten FM-Round Tables „erarbeitet“ werden konnten.

Startschuss für neue Task-Force – „Qualität versus Preis“

Um das Begonnene fortzusetzen, wurde die Task-Force „Qualität versus Preis“ gegründet, die sich in regelmäßigen Abständen zu Arbeitsmeetings treffen wird. Das Ziel lautet: „Faire Ver-



Angeregte Diskussionen

träge, angemessene Preise, nachvollziehbar dokumentierte Leistungen und zufriedene Nutzer.“

▲ www.fma.or.at

■ **Österreich-Pavillon bei der Weltausstellung 2015**

Energieeffizienz von ihrer schönsten Seite



technologie großflächig installiert. Sie nutzt den sogenannten Grätzel-Effekt, als Anwendung der Nano-Bionik zuzuordnen. Realisiert wurde dieses neue Glas-Photovoltaik-System vom Technologieunternehmen SFL technologies mit dem eigenen Forschungszentrum FIBAG, beide mit Sitz in Stalhofen in der Steiermark.

„Die Farbstoff-Solarzelle ist eine weltweit neuartige Glastechnologie. Basierend auf dem Prinzip der Photosynthese wird dabei Licht in elektrische Energie um-

gewandelt“, erläutert Mario J. Müller, Vorstand der FIBAG und Leiter Technik, Forschung & Entwicklung bei SFL technologies. Licht wird bei dieser von Prof. Michael Grätzel patentierten Entwicklung nicht durch den photoelektrischen Effekt in elektrischen Strom umgewandelt, sondern durch mesoskopisch dimensionierten Farbstoff (ähnlich wie Chlorophyll). Grätzel-Zellen können selbst schwaches bzw. diffuses Licht nutzen und sind färbig-transparent – so kann auch nächtliches Kunstlicht aus dem Österreich-Pavillon in Energie umgewandelt werden. Tagsüber schwächt die Grätzel-Zelle die Intensität des Sonnenlichtes ab und wirkt gleichzeitig beschattend. Die Glasfläche am Österreich-Pavillon macht insgesamt 90 m² aus,

gewandelt“, erläutert Mario J. Müller, Vorstand der FIBAG und Leiter Technik, Forschung & Entwicklung bei SFL technologies. Licht wird bei dieser von Prof. Michael Grätzel patentierten Entwicklung nicht durch den photoelektrischen Effekt in elektrischen Strom umgewandelt, sondern durch mesoskopisch dimensionierten Farbstoff (ähnlich wie Chlorophyll). Grätzel-Zellen können selbst schwaches bzw. diffuses Licht nutzen und sind färbig-transparent – so kann auch nächtliches Kunstlicht aus dem Österreich-Pavillon in Energie umgewandelt werden. Tagsüber schwächt die Grätzel-Zelle die Intensität des Sonnenlichtes ab und wirkt gleichzeitig beschattend. Die Glasfläche am Österreich-Pavillon macht insgesamt 90 m² aus,

gewandelt“, erläutert Mario J. Müller, Vorstand der FIBAG und Leiter Technik, Forschung & Entwicklung bei SFL technologies. Licht wird bei dieser von Prof. Michael Grätzel patentierten Entwicklung nicht durch den photoelektrischen Effekt in elektrischen Strom umgewandelt, sondern durch mesoskopisch dimensionierten Farbstoff (ähnlich wie Chlorophyll). Grätzel-Zellen können selbst schwaches bzw. diffuses Licht nutzen und sind färbig-transparent – so kann auch nächtliches Kunstlicht aus dem Österreich-Pavillon in Energie umgewandelt werden. Tagsüber schwächt die Grätzel-Zelle die Intensität des Sonnenlichtes ab und wirkt gleichzeitig beschattend. Die Glasfläche am Österreich-Pavillon macht insgesamt 90 m² aus,

wobei sich die kleinste Einheit auf 0,6 m² beläuft. Die Anlage umfasst ca. 4 kW installierte Leistung. Bei durchschnittlich sechs Sonnenstunden sind 24 kWh an Energie-Ernte pro Tag zu erwarten. Damit können zwei der mobilen Energiespeicher von SFL technologies namens ELI vollgeladen werden und stellen somit CO₂-freie Nahverkehrsmobilität am EXPO-Gelände bereit. Die Farbstoff-Solarzellen-Fassade am Österreich-Pavillon ist die weltweit erste Kunstinstallation mit Grätzel-Technologie.

Äußerst energieeffizient ist auch das Beleuchtungskonzept des Österreich-Pavillons. Untertags reicht durch die offene Gestaltung des Pavillons natürliches Licht zur Beleuchtung. Abends wird durch intelligente Planung eine dezente Grundbeleuchtung mit rund 5 bis 10 Lux umgesetzt, Spots setzen dabei dramaturgische Effekte. Das Konzept wurde vom Lichtspezialisten Bartenbach aus Aldrans (Tirol) entwickelt, Zumtobel realisiert die Systeme. Zum Einsatz kommen ausschließlich LED-Lampen mit einem Wirkungsgrad von mehr als 80 % und einer Leistung von zumindest 120 Lumen/Watt. Sämtliche Leuchten sind mit dem Eco+-Siegel von Zumtobel klassifiziert, das für beste Produkte hinsichtlich Energieeffizienz, Umweltrelevanz und Anwendungsqualität vergeben wird. Die Lichtanlage benötigt nur 30 bis 40 % der Energie eines herkömmlichen Beleuchtungssystems, wie etwa mit Halogenlampen. Zum niedrigeren Energieverbrauch trägt auch die intelligente Lichtsteuerung bei: Die Intensität der kompletten Anlage lässt sich regeln und wird den gewünschten Anforderungen des Raumes angepasst.

▲ www.expoaustria.at

▲ www.bartenbach.com

▲ www.sfl-technologies.com