

IMMOBILIE – DAS IST EIN PROZESS

Planung, Bau, Bewirtschaftung – überall gibt es Trends. Wichtig ist, dass die einzelnen Phasen der Immobilie als gemeinsamer Prozess verstanden werden. Das hilft allen Beteiligten und letztlich auch dem Investor und den Nutzern, meint Peter Kovacs.

Die optimierte Bewirtschaftung der Immobilien ist verstärkt in den Fokus von Bauherren und Immobilieneigentümern gerückt. Früher ging es nur um die Planung und Errichtung, nun liegt das Hauptaugenmerk zunehmend auf der Nutzungsphase – was allerdings auch die Erwartungshaltung verstärkt, dass Planung und Errichtung den späteren Betrieb perfekt antizipieren. Diese Erwartungshaltungen lassen sich aber nur dann erfüllen, wenn die Optimierung der Prozesse in allen Lebensphasen als gemeinsames Ziel aller Beteiligten gesehen wird.

Das erfordert einen interdisziplinären Ansatz und eine gemeinsame Sichtweise auf die Prozesse in der Planungs-, Errichtungs- und Nutzungsphase, was schlussendlich zu einem gemeinsamen Prozess führt. Dieser ermöglicht aber auch eine durchgehende Datenkette von der Entwicklung bis in den Betrieb der Immobilie, was einer der wesentlichen Mehrwerte für Bauherren ist. Bauherren und Immobilieneigentümer haben erkannt, dass Daten Werte sind, und diese gilt es, ohne Qualitätsverluste über die einzelnen Phasen hinweg zu sichern. Die zunehmende Digitalisierung in Planung, Errichtung und Facility Management ist eine Chance, die von allen Beteiligten wahrzunehmen ist. Einen wesentlichen Beitrag dazu bilden Projekte, die mittels Building Information Modeling (BIM) abgewickelt werden. Wenngleich die beson-

dere Herausforderung ist, dass diese Modelle nicht beim Übergang in die Nutzung enden, sondern in ein Facility Information Modeling (FIM) für die Nutzung übergeführt werden.

Das bewirkt aber auch, dass sich althergebrachte Abläufe und Prozesse in allen Projekt- und Lebensphasen radikal ändern müssen. Es ist natürlich klar, dass diese Neuerungen, insbesondere in den ersten bzw.

ALTHER- GEBRACHTE ABLAUFE MÜSSEN SICH RADIKAL ÄNDERN.

Peter Kovacs

Pilot-Projekten, zu Mehraufwänden bei allen Beteiligten führen, jedoch führt daran kein Weg vorbei. Erfreulicherweise sind Bauherren oftmals auch dazu bereit, einen Teil dieser kostenmäßigen Mehraufwände zu übernehmen, da sie in weiterer Folge Mehrwerte, durch Kosten- und Risiko-

Minimierungen im späteren Betrieb bzw. der Nutzung, für ihre Projekte sehen. Die Sichtweise eines gemeinsamen Prozesses, von der Planung über die Errichtung bis zum Betrieb, findet nunmehr auch in Österreich durch die erfolgreiche Umsetzung von Lebenszyklus- bzw. Public-Private-Partnership (PPP)-Projekten große Unterstützung.

Die Verbindung von Kompetenzen in Planung, Errichtung und Betrieb von Gebäuden ist eine der wesentlichen Zielsetzungen, mit der sich die Facility Management Austria (FMA) – das Netzwerk für Facility Management in Österreich – intensiv beschäftigt. Das ist auch mit ein Grund, weshalb die FMA eine der vier Trägerorganisationen der Plattform 4.0 (planen.bauen.betreiben) ist, um die Digitalisierung und Prozessoptimierung im Bau-, Immobilien- und Facility Management zu unterstützen. ■

Peter Kovacs ist Leiter des Objektmanagements bei der Wiener MA 34 – Bau- und Gebäudemanagement. Zudem ist er Vorstandsvorsitzender der Facility Management Austria (FMA).

IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett

Grafik Vera Kapfenberger

Fotografie & Bildbearbeitung

Reinhard Lang, Matthias Dorninger

Fotos Shutterstock.com/Circumnavigation (S. 06), Bulthaup (S. 08),

Microloft (S. 08), Penta Hotels

Worldwide GmbH (S. 10), Tomás

Martínez (S. 10), MRP hotels (S. 10);

Christie & Co (S. 10), Francesco

Luciani, Abaca press (S. 11),

Yotel (S. 11), Accor Hotels/ Christoph

Weiss (S. 12), ABACapress/ Jean-

Paul Lefret (S. 12), Günter Standl

(S. 12), Lovelace/ Steve Herud (S. 13),

Hotel Schani Wien (S. 13), Hotel

Daniel Vienna (S. 14), Deutsche

Hospitality (S. 14), Lovelace/ Thomas

Kiewning (S. 14), August Lechner/

IG Immobilien (S. 15), Harry's

Home Hotels/ Johannes

Plattner (S. 15), ABACapress/

Jean-Paul Lefret (S. 15), Shangri-

La Hotels and Resorts (S. 18–20),

Gernot Gleiss (S. 20), Cleanbird

(S. 24), AR-CHECK (S. 25), Matthew

Henry (S. 26), Stefan Stefancik

(S. 28), CA Immo (S. 30), Disruptive

Technologies (S. 31), ÖGNI (S. 32),

Rita Newman (S. 33), Tanja Hofer

(S. 34), Philipp Tomsich (S. 35),

Signa (S. 36), WISAG (S. 38), RIGIPS

(S. 39), www.kacy.at (S. 39), WISAG

(S. 39), ISS (S. 39), VÖTB (S. 39)

Autoren Anton Beran, Peter Engert,

Alexandra Huber, Konrad Koloseus,

Peter Kovacs, Helga Rüppimacher

Redaktionsanschrift

immobranche.at

Kommunikationsbüro,

Brucknerstraße 2/5, 1040 Wien

office@immobranche.at

Anzeigen- und

Promotionskontakt

STANDARD

Verlagsgesellschaft m.b.H.,

Vordere Zollamtsstraße 13,

1030 Wien

Anzeigen: Henning Leschhorn,

T: +43-1-531 70-234,

henning.leschhorn@derStandard.at

Das Expertenforum (S. 20–23)

bietet Einblick in die Meinung

führender Immobilienprofis und

entsteht auch unter deren finanzieller

Beteiligung.

Das Innovationsforum (S. 30–31)

zeigt ausgewählte Neuerungen der

Bau- und Immobilienbranche und

entsteht auch unter deren finanzieller

Beteiligung.

Druckunterlagen

T: +43-1-531 70-388 oder -431,

produktion@derStandard.at

Druck

Leykam Druck GmbH & Co KG,

Bickfordstraße 21, 7201 Neudorf

Eigentümerin (100%)/

Medieninhaberin, Verlagsort,

Verwaltungs- und

Herausgeberadresse

Egger & Lerch Corporate Publishing,

Vordere Zollamtsstraße 13,

1030 Wien, T: +43-1-5248900

Geschäftsführung

Martin Kneschaurek

Offenlegung gemäß § 25 Abs. 2

und 3 Mediengesetz

www.egger-lerch.at/impressum