

Notwendige Erweiterung und Vertiefung der Kompetenzen

Facility Management. Das Aufgabenfeld von Facility Managern wird sich durch die regulatorischen Rahmenbedingungen zur Erreichung der Klimaschutzziele verändern und erweitern. Wissenswertes über die künftigen Herausforderungen

Klimaschutz und Energieeffizienz sind die großen Herausforderungen unserer Zeit. „Facility Management hat einen wesentlichen Einfluss auf die effiziente Nutzung und den Betrieb von Gebäuden und Infrastruktur, wo etwa 30 Prozent der gesamten CO₂-Emissionen entstehen“, erklärt IFMA (International Facility Management Association) Austria Präsident Georg Stadlhofer. „Die bereits heute bekannten Vorgaben aus dem European Green Deal, der Europäischen Richtlinie für energieeffizienten Betrieb und dem österreichischen Regierungsprogramm 2020 zu Klimaschutz und Energieeffizienz haben somit auch Auswirkungen auf Errichtung, Sanierung, Nutzung und den Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen.“

Welche Tragweite in diesem Zusammenhang der Facility Management (FM)-Sektor hat, skizziert FMA (Facility Management Austria) Vorstandsvorsitzende Doris Bele anhand aktueller Zahlen: „In



„Facility Management ist eine Branche mit mehr als 200.000 Beschäftigten und einem Umsatz von über 18 Milliarden Euro“

Doris Bele
FMA Vorsitzende

Österreich ist Facility Management eine Branche mit mehr als 200.000 Beschäftigten und einem Umsatz von über 18 Mrd. Euro. Sie zeichnet für fünf Prozent des Bruttoin-

landsproduktes verantwortlich. Darüber hinaus sorgt Facility Management jeden Tag für das Wohlergehen von mehr als 2,5 Mio. Kunden und Nutzern. Als Managementdisziplin vereint es die erforderlichen Unterstützungsprozesse des Kerngeschäfts eines Unternehmens und sorgt für die wirtschaftliche Bereitstellung von Immobilien, Arbeitsplätzen und Services für Unternehmen und Organisationen.“

Neue Anforderungen

Das Aufgabenfeld von Facility Managern wird sich durch die kommenden regulatorischen Rahmenbedingungen deutlich verändern und erweitern. Neben den bisherigen Aufgaben zur Aufrechterhaltung des Gebäudebetriebs und der Servicierung der Nutzer wird die laufende Optimierung des Energie- und Ressourceneinsatzes eine noch wichtigere Rolle als bisher einnehmen. Dafür werden digitale Werkzeuge und Technik zur Verfü-



„Die Klimaschutzziele haben auch Auswirkungen auf Errichtung, Sanierung, Nutzung und den Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen“

Georg Stadlhofer
IFMA Präsident

gung stehen, deren Einsatz ein fixer Bestandteil des täglichen Arbeitens sein wird. Die korrekte Bedienung dieser Tools wird jedoch eine Erweiterung und Vertiefung der vor-

handenen Kompetenzen erfordern.

So werden Facility Manager zwar auch künftig keine Bauteile und Anlagen konstruieren, müssen aber die energetischen Kennwerte und Atteste der Fachingenieure beurteilen können, um den Bauherrn bzw. die Eigentümer in der Inbetriebnahme- und Betriebsphase gut zu beraten. Dies geht von den U-Werten der Gebäudehülle bis zum Test der Luftdichtheit. Ebenso wird die Mess-, Steuer- und Regelungstechnik zunehmend wichtiger. Die Sensorik kommuniziert immer häufiger über LAN-Netze – umso essenzieller sind heute schon die Schnittstellen der verschiedenen eingesetzten Techniken.

Überhaupt nimmt der IT-Bereich (Informationstechnologie) durch IoT, Sensorik und Digitalisierung immer mehr Raum in modernen Gebäuden ein, ebenso die Datendichte und die Anforderungen an die Datensicherheit rund ums Gebäude. Hier wird auch seitens FM ein adäquates Know-how

FM-Talk

Um die (I)FM(A)-Community zu stärken, findet am 4. März ein FM-Talk zum Thema „Personalentwicklung im Facility Management - verschiedene Ansätze und deren Herausforderungen“ statt.

Wann & wo
4. März 2021, 17 – ca. 18 Uhr
Online mit GoToMeeting

<https://global.gotomeeting.com/join/655496053>

erforderlich sein. Last but not least werden Förderungsmöglichkeiten für Optimierungsmaßnahmen beim Kunden einen Wettbewerbsvorteil schaffen.

Vielfältige Aufgaben

Das aktuelle White Paper „FM for Future – Energieeffizienz und Klimaschutz“ fasst zusammen, auf welche Entwick-



Facility Manager haben einen wesentlichen Einfluss auf die effiziente Nutzung und den klimaschonenden Betrieb von Gebäuden und betrieblicher Infrastruktur

lungen Facility Manager ihren Fokus richten müssen:

- Vorgaben zu erneuerbaren Energien und energetischer Sanierung: Das energetische Ziel beim Neubau wird das Nullenergiehaus bzw. Plusenergiehaus sein. Alle dafür erforderlichen bau- und ge-

bäudetechnischen Maßnahmen sind einzuhalten.

- Energieeffizientes Betreiben: regelmäßige Monitoring-Werte und eine intelligente Steuerung zur zur Sicherstellung des energieeffizienten Betriebs. Bei Inspektionen muss zudem auf den

korrekten energieeffizienten Betrieb der Anlagen geachtet werden.

- Smart Readiness Indicator (SRI): Der SRI wird als Kenngröße zu erstellen sein. Er misst die technologische Leistungsfähigkeit eines Gebäudes und soll anzeigen, wie in-

telligent es in Bezug auf bestimmte Ausrüstungsmerkmale (Zähler, Automationsysteme, Sensorik, etc.) auf ein weitgehend dekarbonisiertes, erneuerbares Energiesystem vorbereitet ist.

- Kreislaufwirtschaft: Neben den Aufgaben des Abfallma-

agements werden Unternehmen dazu verpflichtet sein, über die Stoffflüsse Buch zu führen und ihre CO₂-Emissionen zu erklären. Damit wird das Ressourcenmanagement (soweit es nicht unmittelbar spezielle Ressourcen des Kerngeschäfts betrifft) eine

wesentliche FM-Aufgabe.

- Fördermittel: Durch Kenntnis und Inanspruchnahme von Fördermitteln werden Unternehmen schneller und effektiver in der Lage sein, sich an die neuen Rahmenbedingungen anzupassen.

SUSANNA SKLENAR

„Die Nachfrage nach konzeptioneller Bewirtschaftung steigt“

Interview. Stefan Babsch, Vorsitzender der Geschäftsführung bei STRABAG Property and Facility Services in Österreich sowie Direktionsleiter STRABAG PFS International, über die neuen Anforderungen an ein nachhaltiges Gebäudemanagement

Inwiefern wirkt sich die Corona-Krise auf die Tätigkeiten des Facility Managements im Bereich Industrie- und Bürogebäude aus?

Stefan Babsch: Der Grad der Auswirkungen durch Covid-19 hängt stark von den Branchen ab, in denen wir unsere Services erbringen. Generell lässt sich sagen, dass technische und kaufmännische FM-Leistungen weniger stark betroffen sind als infrastrukturelle Leistungen. Und was die Branchen angeht: Hier sind Gesundheitswesen sowie Banken und Versicherungen weniger betroffen als beispielsweise Handel, Touristik und Industrie.

Nun steht die Frage nach dem „New Normal“ im Raum: Wie stellen sich die mittelfristigen Auswirkungen dar?

Facility Management ist und bleibt eine unverzichtbare Dienstleistung für Immobilien und deren gesamten Lebenszyklus. Mit einem Umsatz von über 18 Milliarden Euro und über 200.000 Beschäftigten in Österreich stellt die FM-Branche einen sehr wichtigen Wirtschaftszweig dar.

Wie haben sich generell in den vergangenen Jahren die

Anforderungen an FM-Services verändert?

Die Anforderungen sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, sowohl in Bezug auf Qualität, Transparenz und Professionalität. Wurden vor einigen Jahren noch überwiegend konkrete Einzelleistungen nachgefragt, nimmt die Nachfrage nach externen Dienstleistern nicht nur generell zu, sondern auch die Nachfrage nach konzeptioneller Bewirtschaftung mit digitalisierten Serviceprodukten. Ein Trend in Richtung gebündelter Vergabe von IFM und TFM Leistungen ist ebenfalls zu erkennen.

Was macht einen besonders guten FM-Dienstleister aus? Wie unterscheidet sich hier die gute von der weniger guten Qualität?

Qualität ist messbar. Für mein Verständnis ist es die Erbringung der vereinbarten Serviceleistungen zum vereinbarten Zeitpunkt. Darüber hinaus spielt die Qualifikation des Personals eine große Rolle, und ein transparentes Berichtswesen ist ebenfalls von großer Bedeutung. Gerade in den vergangenen zwölf Monaten wurde die Qualität unserer FM-Dienstleistungen sichtbar, mussten doch in sehr kurzer Zeit strenge Vor-



Stefan Babsch, Chef der STRABAG PFS Österreich

kehrungen für den Infektionsschutz getroffen und die durchgehende Funktionsfähigkeit und Betreuung der bewirtschafteten Gebäude gewährleistet werden. Hier hat sich die partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Auf-

traggeberinnen und Auftraggebern bewährt.

Als moderne Dienstleisterin können wir nicht nur mit einem effektiven Energiemanagement unterstützen, sondern auch mit Konzepten, die Hygiene und Nachhaltigkeit intelligent verbinden. Selbst kleinere Maßnahmen, wie z. B. Mülltrennung und der Einsatz umweltfreundlicher Produkte, können einen großen Beitrag leisten. Nachhaltigkeit in der Immobilienbewirtschaftung ist jedoch nicht nur ein Betreiberthema, sondern liegt auch in der Verantwortung der Errichter und Bestandhalter.

Welche Trends und Herausforderungen zeichnen sich hier ab?

Mit dem European Green Deal sind die Vorgaben an die Reduktion an CO₂-Emissionen klar definiert. Der Beitrag, den eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung leisten kann, liegt auf der Hand. Daneben sind jedoch auch weitere Themen wie der Fachkräftemangel und die Digitalisierung die bestimmen Themen der FM-Branche.

Was kann man in Österreich im FM-Bereich von anderen Ländern noch lernen – wo ist man in Österreich eher hinten nach, wo wiederum Vorreiter?

In Österreich werden größtenteils Facility Services ausgeschrieben, sprich: Die Vergabe von einzelnen Gewerken steht im Vordergrund. Deutschland ist hier schon einen Schritt weiter und vergibt Facility Management Aufträge, sprich: eine gebündelte Vergabe von mehreren Leistungen. Auch bei der Vergabe von kaufmännischen Leistungen sind die heimischen Unternehmen im Vergleich zu anderen Ländern noch sehr zurückhaltend. Eine zunehmende Bereitschaft, Leistungen auszulagern, ist jedoch erkennbar. Die Zunahme an länderübergreifenden FM-Ausschreibungen der letzten Jahre hat gezeigt, dass die internationalen Qualitätsstandards teilweise niedriger sind als dies in Österreich der Fall ist. Daran sollten sich zukünftig Auftraggeber und Auftragnehmer in Österreich orientieren. Gelingt dies, wird die FM-Branche nicht nur in ihrer Bedeutung hinsichtlich des Themas Nachhaltigkeit in den Fokus rücken, sondern auch als Arbeitgeberin an Stellenwert gewinnen.

FM-Day 2021 Die Konferenz für Querdenker

Unter dem Motto „Veränderung leben. Chancen nutzen.“ kehrt der FM-Day am 15. September 2021 wieder zurück

2020 machte der Facility Management-Day der FMA und IFMA Austria eine Corona-bedingte Pause. Doch 2021 kehrt er wieder zurück. Die Vorbereitungen für die diesjährige „Konferenz für Querdenker“ haben bereits begonnen. Unter dem Motto „Veränderung leben. Chancen nutzen.“ soll der FM-Day am 15. September 2021 mehr denn je als Kommunikationsplattform im Facility und Real Estate Management dienen, um Erfahrung-

en auszutauschen und von überstandenen Hürden, positiven Erlebnissen und dem so wichtigen Zusammenhalt zu berichten.

„Digital Findet Stadt“

„Durch die Corona-bedingte Pause haben wir uns auf neue Aktivitäten, wie z. B. die Teilnahme am FFG-Forschungsprojekt „Digital Findet Stadt – Die Plattform für digitale Innovationen der Bau- und Immobilienwirtschaft“, fokussiert, erklärt

Doris Bele, FMA Vorstandsvorsitzende. „Die Arbeitsbereiche von Digital Findet Stadt reichen dabei von der Schaffung digitaler Infrastruktur über Innovationsbegleitung von Open-BIM-Pilotprojekten und Forschungs- und Entwicklungsvorhaben bis zu Weiterbildungsmaßnahmen und Know-how-Transfer sowie Beratung bei geplanten Förderprojekten. Spannende fünf Projektjahre stehen uns bevor.“

18. Ausbildungspreis für beste Arbeiten: Jetzt noch einreichen!

Bis 28. Februar 2021 können Werke für den 18. Ausbildungspreis der FMA und IFMA Austria eingereicht werden

Die Arbeiten im FM und in verwandten Bereichen werden von einer neunköpfigen Fachjury bewertet. Ausgezeichnet werden jene, die durch Wissenschaftlichkeit, Praxisrelevanz und Innovationsgrad überzeugt haben. Die drei Kategorien sind:

- **Kategorie A:** Masterthesen, Diplomarbeiten und Doktorarbeiten
- **Kategorie B:** Bachelorarbeiten
- **Kategorie C:** Projektarbeiten, Abschlussarbei-

ten, Modularbeiten und Praxisberichte

Die Preisträger werden im Rahmen der feierlichen Preisverleihung persönlich vorgestellt und in diversen Wirtschafts- und Fachmedien präsentiert. Sie erhalten eine Finalisten-Urkunde und Sachpreise, wie z. B. Teilnahmen an attraktiven Immobilien- und Facility Management-Veranstaltungen in Europa.

Die feierliche Verleihung findet am 16. Juni 2021 statt.

Einreichunterlagen

- Arbeit (Originalumfang in deutscher oder englischer Sprache)
- Management Summary (in Deutsch und Englisch, je 1 Seite A4)
- Lebenslauf mit Foto
- Ein Videobeitrag von max. 120 Sekunden ist ausdrücklich gewünscht, aber keine Voraussetzung für die Teilnahme. Es besteht die Option auf einen Sonderpreis.

eMail: office@fma.or.at

HABAU GROUP



the construction family

Unter dem Dach der HABAU GROUP liefern die einzelnen Unternehmen top Performance in allen Bereichen des Bauens – ob Hochbau, Tiefbau, Pipelinebau, Untertagebau, Fertigteiltbau, Stahl- oder Anlagenbau. Mit Fokus auf eine ganzheitliche Projektumsetzung sorgen wir für eine optimale Vernetzung aller Schnittstellen und haben dabei stets das große Ganze im Blick. Kurze Wege, Handschlagqualität und ein gelebtes Miteinander innerhalb der Gruppe machen das möglich. Qualitäten wie man sie in einer Familie findet.

HABAU GROUP.COM