

2021

Ihr persönlicher Leitfaden für
modernes Facility Management &
intelligente Gebäudetechnik

www.newbusiness.at



SALESIANER

Textil-Management vom Besten.

TOP-FIT für FACILITY!

Ihr zuverlässiger Partner mit persönlicher Betreuung.



Waschraumhygiene | Reinraumbekleidung
Berufsbekleidung & Reinigungstücher | Matten

salesianer.com

EIN FÜNKCHEN HOFFNUNG

An dieser Stelle habe ich vor ziemlich genau einem Jahr bereits auf Corona Bezug genommen. In meiner Naivität habe ich angenommen, wir hätten bis jetzt das Schlimmste überstanden. Unvorstellbar schien es, dass sich die Situation so lange hinziehen würde.

Aber erstens kommt es anders, und zweitens als man denkt. So finden wir uns also heute in einer Situation wieder, die in manchen Belangen jene vom vergangenen April in den Schatten stellt. Die damalige Unsicherheit ist nicht verschwunden, aber sie hat sich verändert. Unternehmen haben gelernt, auf die neue Lage zu reagieren und mit ihr, aber auch nicht zuletzt trotz ihr zu arbeiten.

AN VORDERSTER FRONT AKTIV FÜR DEN KUNDEN

Die Facility-Management-Branche hatte daran keinen unwesentlichen Anteil. Einerseits haben sich die Bedürfnisse ihrer Kunden verschoben und gewandelt, andererseits war sie selbst, genauso wie jedes andere Unternehmen, gefordert, sich, ihr Business und ihre Strategien an die neuen Realitäten anzupassen sowie zugleich die Sicherheit ihrer Mitarbeiter sicherzustellen. Und Letztere waren an vorderster Front aktiv, um das Virus zu bekämpfen. In Büros, Betriebsstätten, Verkaufslokalen, in den Krankenhäusern und an vielen, vielen weiteren Orten sorgten sie für die jetzt noch viel mehr ins Zentrum des öffentlichen Interesses gerückte Hygiene. Haben Sie jemanden dafür klatschen gehört?

Ich nicht. Aber ohnehin kann man sich für das Geräusch aneinandergeschlagener Hände keinen Lutscher kaufen.

Noch öfter als sonst hört man jetzt, man solle die Krise als Chance nutzen. Da ist was dran. Zögerliche Digitalisierungsschritte etwa wurden beschleunigt, neue Ideen verfolgt und Innovationen nicht nur angedacht, sondern auch umgesetzt. Der Grundtenor der FM-Branche ist positiv, wie sich in zahlreichen Artikeln und Statements in diesem Guide nachlesen lässt. Positiver als noch vor einem Jahr. Der Mensch ist eben ein Gewohnheitstier und lernt rasch, sich an neue Bedingungen anzupassen.

WIEDER ZURÜCKANPASSEN

Wissen Sie, worauf ich mich sehr freue? Wenn es so weit ist, dass wir uns alle wieder (wenn auch wahrscheinlich in gewissen Grenzen) „rück anpassen“ können. Ich traue mich zwar nicht mehr naiv vorherzusagen, dass es bis zum nächsten FM-Guide schon lange so weit sein wird – man ist ja lernfähig –, aber mein Fünkchen Hoffnung lasse ich mir nicht nehmen. ■

**In diesem Sinne, hoffen wir gemeinsam!
Herzlichst, Ihr**

Rudolf N. Felser,
Chefredakteur NEW BUSINESS Guides



Foto: NEW BUSINESS



32



16

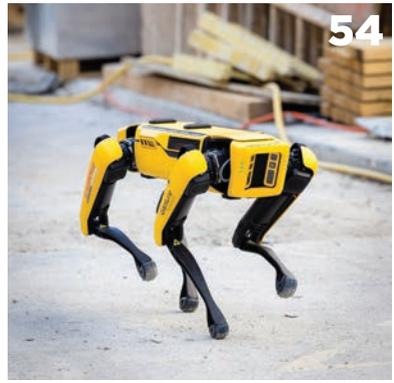


36

Editorial. Von Rudolf Felser.....	03
Vorwort. Von Doris Bele, M.Sc., und DI (FH) Georg Stadlhofer, M.Sc.	06
Neuigkeiten aus der Welt des FM. Akquisitionen, Jubiläen und Innovationen	08
Wie schaut's aus im Schneckenhaus? Umfrage in der FM-Branche.....	16
Türöffner ISO 41001. Zertifizierte Firmen haben die besseren Karten	26
Eine ideale Ergänzung. Interview mit Peter Edelmayer, Dussmann Service	32
Wachstum mit Knick. Studie über den österreichischen Facility-Service-Markt	36
What the Tech!? Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft.....	42
Gebäudetechnik lernen. Projekt techFM4.0 der FH Burgenland.....	50
Spot, hols Balli! Roboterhund scannt selbstständig für digitalen Zwilling.....	54
Nachhaltige Immobilien. Wie Österreich wohnt und wohnen will	58
Die Lehren der Pandemie. Wie Corona den Krankenhausbau verändert.....	66
Dicke Luft, was nun? Studie über Schimmel zu Hause und am Arbeitsplatz	74
Software senkt Risiko. Covid-Prävention in smarten Gebäuden	82



50



54



58



66



74

Fotos: Jose da Silva/Pixabay (16), Dussmann (32), Free-Photos/Pixabay (36), Roland Schuller/FH BGLD (50), IKEA/Johannes Brunnbauer (54), Immobilienrendite AG (58), Lisa Rastl (66), Kühnel Electronic (74)

IMPRESSUM

Medieneigentümer-, Herausgeber- und Chefredaktionsanschrift: NEW BUSINESS Verlag GmbH, Otto-Bauer-Gasse 6/4, 1060 Wien, Tel.: +43/1/235 13 66-0, Fax: +43/1/235 13 66-999, info@newbusiness.at **Geschäftsführung:** Lorin Polak **Chefredaktion:** Rudolf Felser **Redaktion:** Max Gfrerer **Art-Direktion:** Genius Graphics Gabriele Sonnberger **Anzeigenleitung:** Lorin Polak **Lektorat:** Julia Teresa Friehs **Coverfoto:** Adobe Stock/Graf Vishaenka **Verlagspostamt:** 1060 Wien **Druck:** Hofeneder & Partner GmbH. Alle Rechte, auch die Übernahme von Beiträgen nach § 44 Abs. 1 und 2 Urheberrechtsgesetz, sind vorbehalten.



FACILITY-MANAGEMENT IM JAHR DANACH

Wir alle blicken auf ein besonderes Jahr zurück. Ein Jahr, das uns alle in vieler Hinsicht gefordert hat und das nach wie vor große Ungewissheit hinterlässt, uns allerdings auch an den neuen Herausforderungen hat wachsen lassen. Den Blick nach vorn gerichtet, wollen wir ein Resümee ziehen und über die Entwicklungen in der Branche sprechen. Was erwartet uns in den kommenden Jahren, und worauf wird unser Hauptaugenmerk liegen?

Die Krise hat gezeigt, dass das Facility-Management eine zentrale Rolle spielt und auch weiterhin spielen wird. Die Adaptierung der Arbeitsbedingungen und die Umstellung auf das „Homeoffice“ gehörten zu den größten Herausforderungen, um größtmögliche Flexibilität bei der Sicherstellung des Geschäftsbetriebs zu erreichen. Die Bereitstellung sicherer, hygienischer Arbeitsplätze ist in den Fokus gerückt. Facility-ManagerInnen haben sich als zuverlässige Partner erwiesen, die Sicherheit und Arbeitsfähigkeit gewährleisten. Zusätzlich werden wir uns noch schneller auf Risiko- und Krisensituationen einstellen und im Vorfeld Maßnahmen- und Aktionspläne parat haben müssen.

Das Facility-Management hat – nicht zuletzt auch der derzeitigen Pandemie geschuldet – in den vergangenen Monaten einen immensen Schub erhalten. „In Österreich ist Facility-Management eine Branche mit über 200.000 Beschäftigten und einem Umsatz von über 18 Milliarden Euro und zeichnet für rund fünf Prozent des Bruttoinlandsprodukts verantwortlich (*Statistik Austria, Leistungsstatistik 2018 vom 30. Juni 2020*). Jeden Tag sorgt Facility-Management für das Wohlergehen von mehr als 2,5 Millionen KundInnen und NutzerInnen. Als Managementdisziplin vereint Facility-Management die erforderlichen Unterstützungsprozesse des Kerngeschäfts eines Unternehmens und sorgt für die wirtschaftliche Bereitstellung von Immobilien, Arbeitsplätzen und Services für Unternehmen und Organisationen“, so Doris Bele, M. Sc., Vorstandsvorsitzende FMA.

Und auch zukünftig werden sich enorme Möglichkeiten auftun, betrachtet man zum Beispiel die Flächenentwicklung – ein zwar immer angesprochenes Thema in unserer Branche, das aber praktisch nie wirklich zu Ende gedacht wird. „Stellen wir den Vergleich mit Organisationsentwicklung an: Wer hat in der Vergangenheit daran gedacht, den Facility-Manager hier einzubinden? Wie würde sich die technische Gebäudeausrüstung in einer agilen Organisation ändern? Was könnte man und wie könnte man es in Zukunft anders beziehungsweise besser machen? Organisationsanpassungen haben nun nicht nur besondere Herausforderungen, sondern es bieten sich auch große Chancen, Veränderungen mitzugestalten und einzuleiten“, regt Doris Bele zum Nachdenken an.

Das Bewusstsein für Gesundheit und Hygiene wird in Unternehmen einen noch höheren Stellenwert einnehmen, und davon können wir nachhaltig profitieren.

KLIMASCHUTZ UND ENERGIEEFFIZIENZ

Das Aufgabenfeld verändert sich permanent. Neben den bisherigen Aufgaben zur Aufrechterhaltung des Gebäudebetriebs wird die laufende Optimierung des Energie- und Ressourceneinsatzes eine noch wichtigere Rolle spielen. Die Facility-ManagerInnen werden zunehmend auch zu Energiedienstleistern.

In den letzten zwölf bis 18 Monaten ist die unmittelbare Bedeutung des Klimaschutzes für unsere Gesellschaft einer breiteren Basis ins Bewusstsein gerückt. Der beeindruckende Erfolg der Fridays-for-Future-Bewegung ist sowohl Motor als auch starker Ausdruck davon. Nun haben auch die politischen Verantwortungsträger, allen voran die Europäische Union (EU), klare Schritte hin zu einem nachhaltigen Wandel unserer Gesellschaft eingeleitet. Mit dem European Green Deal will die EU nicht weniger als die Umgestaltung der europäischen Wirtschaft für eine nachhaltige Zukunft und ein klimaneutrales Europa bis 2050 erreichen. Auch die neue Europäische Richtlinie für energieeffiziente Gebäude (EPBD) und das österreichische Regierungsprogramm 2020 enthalten bereits konkrete Vorgaben dazu. „Facility-ManagerInnen haben dadurch aber auch wesentlichen Einfluss auf die effiziente Nutzung und den Betrieb von Gebäuden und betrieblicher Infrastruktur. Eine Hochrechnung in Deutschland zeigt, dass etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen beim Betrieb von Gebäuden entstehen (*Klimaschutz in Zahlen, Broschüre des*

deutschen BMU), wenn zu den direkten Emissionen (10–14%) auch die indirekten Emissionen, die bei der Versorgung mit Strom und Wärme (wie etwa Fernwärme) durch Unternehmen der öffentlichen Versorgung entstehen, hinzugerechnet werden. Und daraus erwächst natürlich die Möglichkeit und damit die Verantwortung, auch bewusst mit diesen Gebäuden und deren Ressourcenverbrauch umzugehen. Dazu kommt das Erreichen der Sanierungsquote von drei Prozent, immerhin eine Verdreifachung des aktuellen Werts, welche maßgeblich durch das Facility-Management mitgestaltet werden kann. Damit wird nicht nur der Gebäudebetrieb, sondern auch der Gebäudebestand an sich, für den wir in der Betriebsphase ja verantwortlich zeichnen, stärker in den Fokus rücken“, so DI (FH) Georg Stadlhofer, M. Sc., Präsident IFMA Austria.

DIGITALISIERUNG ALS STARKER PARTNER

Schon sehr früh hat man im Facility-Management eigene IT-Tools und -Werkzeuge für Arbeitsplatzmanagement, Gebäudebetrieb, Instandhaltungs- und Servicemanagement eingesetzt. Sensorik, smarte Gebäude und BIM-Datenmodelle werden einen noch höheren Digitalisierungs- und Automatisierungsgrad ermöglichen und damit die Nutzungseffizienz von Gebäuden steigern. Intelligente Energiesysteme und Gebäudesteuerungen reduzieren den Energieeinsatz und tragen zur Erreichung der europäischen Klimaziele bei! ■

All diese Anforderungen können Facility-ManagerInnen bestens erfüllen! Lassen Sie uns gemeinsam nach vorne blicken – Ihr Netzwerk für Facility-Management in Österreich.

Doris Bele, M.Sc.
Vorstandsvorsitzende, FMA



DI (FH) Georg Stadlhofer, M.Sc.
Präsident, IFMA Austria



NEUIGKEITEN AUS DER WELT DES FM

Akquisitionen, Jubiläen und Innovationen. Das Facility-Management ist facettenreich und immer in Bewegung. Auf den folgenden Seiten haben wir einige der interessantesten News der vergangenen ereignisreichen Monate für Sie zusammengefasst.



HAGLEITNER EXPANDIERT IN DEUTSCHLAND

In Frankfurt am Main entsteht eine eigene Deutschland-Zentrale des österreichischen Hygieneartikelherstellers Hagleitner. Der Spatenstich für das Projekt mit einem Volumen von acht Millionen Euro erfolgte am 23. September 2020. Ab 2022 sollen vom neuen Standort aus die Vertriebsaktivitäten in Deutschland gelenkt werden, die bereits existierenden Standorte in Sauerlach bei München, Kirchheim unter Teck,

Nürnberg, Weiterstadt, Greven bei Münster sowie in Berlin sollen bestehen bleiben. Mit dem Neubau versetzt die Firma ihren bundesdeutschen Dreh- und Angelpunkt Richtung Landesmitte. 10.220 m² misst die Liegenschaft im Stadtteil Sossenheim. Für das fertige Bauwerk hat Hagleitner 2.500 m² Nutzfläche auf zwei Etagen geplant, vorgesehen sind neben Büro- und Lagerräumen ebenso Ausstellungs- sowie Schulungsbereiche. ■

SAUBERMACHER OUTSOURCING FEIERT JUBILÄUM

Saubermacher Outsourcing wurde am 12. März 2001 in der Steiermark als 100-prozentige Tochter von Saubermacher gegründet und ist derzeit mit rund 600 Mitarbeitern in Österreich, Slowenien, Tschechien und der Slowakei tätig. Das Unternehmen bietet Spezialleistungen wie Hallenreinigung, Kaltvernebelungsdesinfektion, Produktionslogistik oder Lagerbewirtschaftung an. Es wurde gegründet, um das Dienstleistungsangebot im Bereich der Abfallwirtschaft zu erweitern. Besonders der Reinigungsbereich stellte eine logische Verlängerung der Wertschöpfungskette dar. Heute bewegt Saubermacher Outsourcing mit mehr als 200 Fahrzeugen rund 60.000 Tonnen Abfall pro Jahr. Im Facility-Service wird jährlich eine Fläche von etwa 5.000 km² gereinigt bzw. desinfiziert. Künftig soll der Bereich Logistics-Services insbesondere im Bereich Lagermanagement und Produktionslogistik weiter ausgebaut werden. Ein weiterer Fokus liegt auf dem Wachstum im Ausland. ■



REIWAG VERTRAUT AUF ROBOTER

Trotz Covid-19 musste die REIWAG Gruppe 2020 eigenen Angaben zufolge keine Kündigungen unter den 3.000 Mitarbeitern aussprechen und konnte ihren Umsatz stabil bei rund 83 Millionen Euro halten. Das sei nicht zuletzt auf einen Zuwachs bei Desinfektionsaufträgen und damit verbunden den Einsatz von UV-Desinfektions-Robotern zurückzuführen. Die Desinfektion durch ultraviolette C-Strahlung im Wellenbereich von 254 Nanometern gepaart mit autonom fahrender Robotertechnik ermöglicht es, Räume und Bereiche in den unterschiedlichsten Branchen „wirksam und nachweisbar zu desinfizieren“. Der Roboter wird auf den zu reinigenden Raum „eingelert“ und findet sich dann mit seinen zusätzlichen Sensoren (Laser, Infrarot, Ultraschall und Thermografie) zurecht. Ein Raum mit einer Größe von 25 m² wird innerhalb von circa zehn bis 15 Minuten ohne Anwesenheit von Personen autonom abgefahren und desinfiziert. Aus Sicherheitsgründen erkennt der Roboter Menschen, die sich im Raum befinden, und schaltet dann seine UV-Lampen sofort ab. REIWAG ist von der Technologie so überzeugt, dass Ende 2020 sogar die REIWAG Ltd. Singapur gegründet wurde, die sich als Leadinvestor mit elf Prozent an LionsBot Singapur beteiligt hat. LionsBot erzeugt Reinigungs- und UV-Roboter und produziert zur Gänze im eigenen Haus. ■



4 DUSSMANN KAUFT JANUS

Die Dussmann Group hat zum 1. März 2021 über ihre Tochtergesellschaft Dussmann Service Österreich die Anteile der Janus Gruppe mit Sitz in Wien erworben (siehe auch das Interview in diesem Guide). Janus ist mit 1.300 Mitarbeitern Spezialist für Reinigungs- und Desinfektionsdienstleistungen für Einrichtungen des Gesundheitswesens. Ihr Leistungsspektrum umfasst auch die Betreuung besonders sensibler Bereiche wie OP-Säle oder Covid-

19-Intensivstationen sowie die Reinraumreinigung. Sie zählt einige namhafte heimische Kliniken zu ihren Kunden, darunter das AKH Wien, die Klinik Donaustadt, die Klinik Favoriten und das Landeskrankenhaus Graz. Firmengründer Dragan Janus bleibt als Geschäftsführer an Bord. Weitere Mitglieder der Geschäftsführung sind die beiden Dussmann-Service-Geschäftsführer für Österreich, Peter Edelmayer und Günter Oberhauser. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. ■



SIEMENS BESCHALLT KOMPAKT

Siemens Smart Infrastructure hat eine neue, kompakte Version von Cerberus PACE Modular vorgestellt, durch die der Anwendungsbereich dieses Systems erweitert wird. Zusammen stellen Cerberus PACE Modular und Compact eine umfassende Beschallungs- und Sprachalarmlösung dar, die sich in Brandschutz- und Gefahrenmanagementsysteme integrieren lässt. Das System kommt für alle Anwendungen infrage, in denen eine zuverlässige Beschallung und Sprachalarmierung erforderlich ist, darunter Büros, Hotels, Flughäfen, gewerbliche Gebäude sowie Bildungseinrichtungen.

Wie das Cerberus PACE Modular bietet auch Cerberus PACE Compact mehrere Redundanzniveaus und eignet sich zur schrittweisen Modernisierung veralteter Anlagen. Cerberus PACE Compact ist in zwei Varianten erhältlich: Compact 400 und Compact 1000. ■

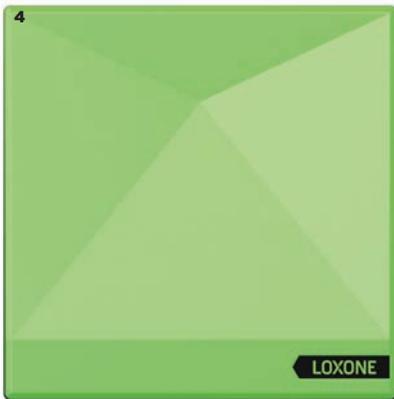
KÄRCHER VERSPRÜHT HYGIENE

Kärcher hat ein neues Gerät für die Sprühdesinfektion auf den Markt gebracht: Der PS 4/7 Bp Mister erlaubt eine mobile und effiziente Flächendesinfektion in Krankenhäusern, Bürogebäuden, Hotels oder Transportmitteln. Dank des ergonomischen, kabellosen Designs und der intuitiven Bedienung soll das Gerät auch über lange Zeiträume hinweg komfortabel im Einsatz sein. Es besteht aus einem Tank (3,8 Liter) mit einer elektrischen Pumpe, betrieben durch einen fest verbauten Akku mit rückseitigem Ladekabel. Die Pumpe befördert das Desinfektionsmittel mit Druck an die Sprühpistole. Durch die stabile Sprühdüse werden Oberflächen und Böden gleichmäßig ohne Unterbrechung abgedeckt und desinfiziert, auch in Winkeln und Ecken, wo Wischdesinfektion nur schwer ausreicht. ■



E-BIKES STATT AUSGLEICHSABGABE

Bei Neu- sowie Umbauten besteht in Österreich und Deutschland häufig eine Stellplatzpflicht. Anders gesagt: Wer baut, muss auch für Parkplätze sorgen. Die Regularien unterscheiden sich je nach Bundesland gemäß der lokalen Bauverordnung. Können keine Stellplätze auf oder in unmittelbarer Nähe des Bauplatzes errichtet bzw. zugesichert werden, wird prinzipiell eine Ausgleichsabgabe fällig. In Wien beträgt diese beispielsweise 12.000 Euro pro Stellplatz. Statt Autoparkplätze zu errichten oder entsprechende Ausgleichszahlungen zu tätigen, haben Bauherren allerdings die Möglichkeit, vertraglich abgesicherte Mobilitätskonzepte vorzulegen. Ein solches bietet der Mobilitätsdienstleister movelo aus Bayern mit seinem E-Bike-Sharing-System an. Inwiefern das Mobilitätskonzept in das Immobilienprojekt integriert wird, entscheiden die Bauherren oder die Betreiber der Immobilie. Kauft der Bauherr bzw. Betreiber die E-Bikes und Ladestationen von movelo, ist movelo in Folge lediglich durch Wartung und Service involviert. Mietet der Bauherr bzw. Betreiber die E-Bikes und Ladestationen, stellt er movelo die nötigen Flächen zur Verfügung, und der Mobilitätsdienstleister erledigt den Rest. ■



NEUES „KLEINHIRN“ VON LOXONE

Loxone hat eine neue Generation des Miniserver Go vorgestellt, der sich perfekt für Renovierungen oder zur Anbindung von Peripherie eignen soll. Die Miniserver sind das „Gehirn“ einer intelligenten Gebäudeautomation von Loxone. Der neue Miniserver Go bietet eine 21-fach höhere Rechenpower als die erste Generation, und es können bis zu 128 Air-Geräte eingebunden und gesteuert werden. Dank des Loxone Link lassen sich zudem bis zu 30 Extensions (Verteilerkomponenten) einbinden. So kann beispielsweise das System um Ein- und Ausgänge sowie zahlreiche Schnittstellen, wie KNX- oder Dali, modular erweitert werden. Das Gerät eignet sich zu Automatisierung von

Smart Homes, Gewerbeobjekten sowie Spezialanwendungen mit der Funktechnologie Loxone Air. So lässt sich etwa im privaten Bereich der neue Wintergarten oder im gewerblichen Bereich eine Außenanlage ohne kabelgebundenes System intelligent automatisieren. Loxone erneuerte im Zuge der Präsentation auch sein Versprechen, dass alle Produkte „ein Gebäudeleben lang“ zuverlässig bleiben sollen: Der Miniserver Go sei wie alle Miniserver 100-prozentig kompatibel mit allen je entwickelten Loxone-Komponenten und der neuesten Softwaregeneration, das solle auch so bleiben. ■



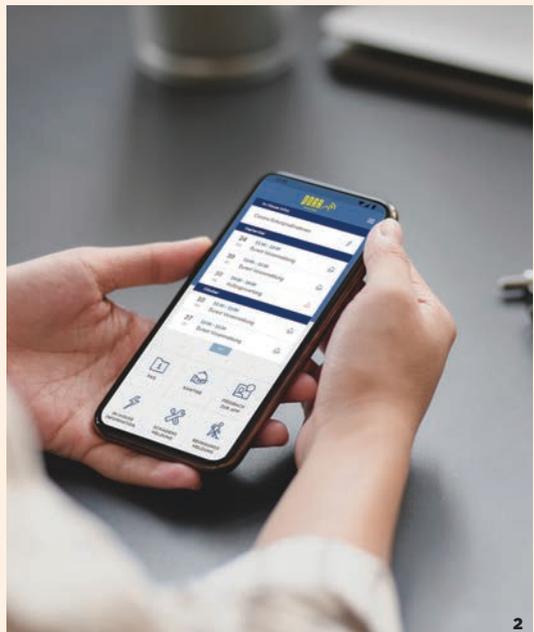
ISS INNOVIERT MIT WEXELERATE

ISS Österreich hat 2021 eine strategische Kooperation mit dem Wiener Innovationszentrum weXelerate gestartet. Gemeinsam sollen innovative Ideen aus dem Unternehmen zu smarten Lösungen weiterentwickelt und neue Geschäftsmodelle umgesetzt werden. „Vor allem in herausfordernden

Zeiten wie der Corona-Krise ist es wertvoll, ideenreiche Partner an seiner Seite zu haben. Gemeinsam mit den Teams aus der Start-up-Szene wollen wir neue Wege beschreiten. Entstehen sollen neue Services, punktgenau zugeschnitten auf die Bedürfnisse unserer Kunden, mit denen wir die Vorreiterrolle in der Branche weiter manifestieren“, so der ISS-Österreich-CEO Erich Steinreiber (*im Bild links*) zur Zusammenarbeit. Neben der strategischen Kooperation mit weXelerate befasst sich ISS Österreich seit Jahren intensiv mit Facility-Innovationen und arbeitet aus diesem Grund mit einigen Fachhochschulen zusammen. ■

PRAKTISCHE APP FÜR PORR

Eine durch die Pocket House GmbH entwickelte App unterstützt künftig den Arbeitsalltag im PORR-Headquarter in Wien und liefert den Mitarbeiterinnen sowie Mitarbeitern am Standort umfassende Services, Angebote und Echtzeitinformationen. Die App ermöglicht es außerdem, etwaige Mängel im Gebäude, wie Schäden oder Verschmutzungen, direkt an die zuständigen Stellen zu kommunizieren. Auch die von EUREST geführte Kantine wird über die neue App digital organisiert. Das bedeutet kürzere Wartezeiten durch gewählte Timeslots und zugewiesene Sitzplätze und für den Kantinenbetreiber eine bessere Planbarkeit und einen effizienteren Lebensmitteleinsatz, denn auch Menüs können schon im Vorfeld über die App bestellt werden. So wird die Anzahl der Speisen optimiert, wodurch in der Folge weniger Lebensmittel entsorgt werden müssen. ■



30 JAHRE KNX

Happy Birthday, KNX! Seit etwas mehr als 30 Jahren gibt es diesen weltweit einheitlichen Standard, der es ermöglicht, dass tausende Produkte verschiedener Hersteller eine gemeinsame Sprache sprechen, um an einem Strang in der Automatisierung von Gebäuden zu ziehen. Eine Basis, ohne die Ideen wie Smart Home, Smart Buildings oder sogar Smart Cities deutlich schwerer umzusetzen wären. 1990 entschieden sich mehrere Unternehmen, gemeinsam diesen Standard für die digitale Vernetzung zu realisieren. Erst trug er den Namen Instabus, dann Europäischer Installationsbus (EIB), bis er schließlich auf seinen heutigen Namen KNX getauft wurde. KNX ist die Abkürzung von Konnex, abstammend vom lateinischen Wort „connexio“ für Verbindung. Der KNX-Familie gehören mittlerweile beinahe 500 Unternehmen an, ihre Produkte arbeiten u. a. in bekannten Bauwerken wie der Hamburger Elbphilharmonie oder auch dem Wiener Stephansdom. Seit 2006 ist KNX als internationale Norm im Bereich der Gebäudesteuerung festgelegt. Herstelleroffen, so wie es von Anfang an das Ziel war, ist das System auch heute noch. Wer es genau wissen will: Am 20. Oktober 2020 feierte die KNX Association offiziell den 30. Geburtstag – standesgemäß mit einem zehnstündigen Videomarathon!



3

Fotos: ISS Österreich/Isabella Schulner (1), Pocket House GmbH (2), Peggy & Marco Lachmann-Anke/Pixabay (3), Gerd Altmann/Pixabay (4)



Viessmann PV+E-Systeme GmbH und WOLF GmbH nun im vergangenen September in Deutschland gemeinsam die wibutleralliance e.V. gegründet. Der Verein hat den Zweck, die Anforderungen der Märkte an digitale Gebäudetechnik gebündelt zu formulieren und die Weiterentwicklung von unabhängigen, ganzheitlichen und innovativen Technologien im Bereich der digitalen Gebäudetechnik zu fördern. Durch wibutler sollen verschiedene gewerkeübergreifende Anwendungen realisiert werden. Dazu zählen u. a. das Energy-Management, Beleuchtung, Beschattung, Heizungsoptimierung und -steuerung, (de)zentrale Lüftung, Leckageschutz sowie Sicherheitsapplikationen.

EIN VEREIN FÜR WIBUTLER

Die herstellereffene IoT-Plattform wibutler hat sich vor einiger Zeit das Ziel gesetzt, der neue Industriestandard für digitale Gebäudetechnik zu werden. Dazu haben die Hersteller Busch-Jaeger Elektro GmbH, CLAGE GmbH, Connectivity Solutions GmbH, Eltako GmbH, Hans Sasserath GmbH & Co. KG, Oventrop GmbH & Co. KG,

LPAD-7 Raumbedienung

Control is just a touch away!



L-PAD ist die zeitgemäße, interaktive Bedienlösung für Büroräume, Konferenzräume, Hotelzimmer und Wohnungen.

- Anwendungen reichen vom kommunikativen Raumbediengerät bis hin zum vernetzten Einzelraumregler mit integrierter, intuitiver Touchbedienung
- 7-Zoll-IPS-Display erlaubt die Montage im Hoch- oder Querformat
- Glasfront in Schwarz oder Weiß
- Geringes Aufbaumaß von nur 21 mm
- Unterstützt BACnet, EnOcean, LonMark, Modbus, Bluetooth, OPC XML / DA und OPC UA
- Umfangreiche integrierte Sensoren: Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Helligkeit, TOF, Infrarot
- Frei programmierbar (modellspezifisch)
- WiFi und Dual Ethernet, PoE



WIE SCHAUT'S AUS IM SCHNECKENHAUS?

Die vergangenen Monate waren geprägt von Unsicherheit und großen Herausforderungen in allen Branchen. Auf den Schultern der FM-Anbieter lag aber eine besonders schwere Last. NEW BUSINESS hat nachgefragt, wie sie damit umgegangen sind, und lässt die Unternehmen ungefiltert zu Wort kommen.

Besonders der Bereich der Gebäudereinigung und Desinfektion war durch die Pandemie stark nachgefragt. An anderer Stelle gab es jedoch Rückgänge zu verzeichnen. Welche Auswirkungen hatte das auf die Unternehmen? Wie haben sie darauf reagiert? Und was bedeuten die Entwicklungen des vergangenen Jahres für die Zukunft? Im folgenden finden Sie die Statements der Vertreter zahlreicher Branchengrößen zu diesen Themen.

VIKTOR WAGNER, REIWAG

„Nach dem April-Schock 2020 blieben immer noch eine Anzahl von Mitarbeitern unserer Kunden im Homeoffice. Wir versuchten, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse maßgerecht einzugehen und uns anzupassen, was von unseren diversen Abteilungen ein hohes Maß an Aufwand und Flexibilität erforderte – aber deshalb sind wir eben Dienstleister und sehen unsere Kunden als Partner. Die erhöhte Nachfrage nach Desinfektion konnten wir durch den Einsatz von UVD-Robotern, die Viren töten, bedienen und so viele Auftraggeber nicht unwesentlich unterstützen“, erklärt Viktor Wagner, Gründer,

Eigentümer und Geschäftsführer der REIWAG Facility Services GmbH.

Das gesteigerte Hygienebewusstsein sieht Wagner als hoffentlich lang anhaltenden Beitrag zur Vermeidung von Ansteckungen: „Obwohl wir das gewohnte Händeschütteln vermissen, werden wir vorsichtiger als vor der Pandemie mit unserer Gesundheit umgehen. Alleine das häufigere Händewaschen ist ein sehr einfach durchzuführender Beitrag. Nicht ohne Grund haben wir in Robotik und Technologie investiert und erhoffen uns wertvolle Fortschritte zum Wohle unserer Kunden und Mitarbeiter.“





Fotos: Adobe Stock/Volodymyr (1), Reiwag (2)



THOMAS ANGERER, FACILITYCOMFORT

Der Geschäftsführer der FACILITYCOMFORT Energie- und Gebäudemanagement GmbH versucht wie viele andere, der Krise auch Positives abzugewinnen. Thomas Angerer: „Das Geschäftsjahr 2020 war für alle Unternehmen und in nahezu jeder Branche eine Herausforderung. Die Kundennachfrage ist auf gleichem Niveau geblieben, jedoch haben sich in kurzer Zeit die Anforderungen der Kunden geändert. Dies betrifft gleichermaßen den rechtlichen Rahmen als auch unsere eigenen Anforderungen. Die Gesamtanforderungen an einen FM-Dienstleister sind gestiegen. Rückblickend sehen wir die Effekte aber durchaus positiv. Durch die geänderten Rahmenbedingungen konnten wir 2020

unsere Qualität und Effizienz weiter steigern. Im Endeffekt sind wir alle besser bzw. noch professioneller geworden. Die gesamte Organisation hat in kurzer Zeit viel gelernt und sich weiterentwickelt. Man muss eine Krise auch als Chance sehen.“

Hinsichtlich der Zukunft rechnet er in diesem Zusammenhang mit Wachstum: „Das Hygienebewusstsein ist definitiv gestiegen. Solange wir uns in dieser Intensität mit dem Coronavirus auseinandersetzen, wird dieses Geschäftsfeld stärker nachgefragt sein und sich weiterentwickeln. Einflüsse, wie wir sie im letzten Jahr erlebt haben, wirken auch immer als Katalysator für Veränderungen. So haben wir bei den eingesetzten Technologien bzw. Methoden auch die Anforderungen an den ArbeitnehmerInnen-schutz gesteigert und unsere Qualitätsstandards noch einmal erhöht.“





MARTIN ZIMMERMANN, ATTENSAM

Martin Zimmermann, ist für die Bereichsleitung Bürobetreuung bei der Hausbetreuung

Attensam GmbH zuständig. „Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft, weil die Auftragslage für Attensam trotz der Pandemie im vergangenen Jahr sehr gut gewesen ist. Das liegt daran, dass zwei Drittel unseres Umsatzes in der Reinigung auf Wohnimmobilien entfallen, die auch während der Lockdowns von unseren Teams betreut wurden. Naturgemäß kam es durch die Schließungen von Büros und Gewerbeflächen zu einem vorübergehenden Auftragsrückgang in diesen Bereichen. Das konnte aber durch die verstärkte Nachfrage in der Oberflächendesinfektion abgedeckt werden – hier konnten wir im Vorjahr die Aufträge verzweifachen“, erklärt Zimmermann.

Er erwartet künftig einen noch verstärkteren Technologieeinsatz: „In modernen Gebäuden kommt heute schon häufig Sensorik zum Einsatz, zukünftig wird sich dieser Trend sicherlich verstärken. Dank dieser Technologie können Tätigkeiten zielgerichteter erledigt und Kontakte reduziert werden: Beispielsweise ist es damit möglich, über den Füllstand eines Spenders per SMS informiert zu werden, ohne immer vor Ort kontrollieren zu müssen. In der Bürobetreuung wird vermehrt ‚Conference Service‘, also die automatisierte Anforderung von Reinigungsleistungen, nachgefragt werden, um Meetingräume direkt nach deren Benutzung sauber zu machen. Derzeit haben aber die meisten unserer Kunden diese Systeme noch nicht implementiert.“

PETER EDELMAYER, DUSSMANN SERVICE

Für Peter Edelmayer, Geschäftsführer von Dussmann Service Österreich, zeichnet sich ein positiver Trend ab: „Bei Dussmann Service ist

die Auftragslage in der Reinigung bereits wieder auf dem gleichen Niveau wie vor Beginn der Corona-Krise. Während des Lockdowns kam es zu kurzzeitigen Einbußen, etwa aufgrund von temporären Schul- und Universitätsschließungen. Dies konnte durch zusätzliche Corona-Schutzmaßnahmen für unsere Kunden mehr als wettgemacht werden. Dussmann Service bietet als langjähriger Experte auch Hygienedesinfektion und die Methode der Kaltvernebelung gegen Viren und konnte daher relativ rasch durch Zusatzaufträge, bei denen man rasch und flexibel Kunden unterstützte, auf den gestiegenen Hygienebedarf – sei es im Schul-, Verkaufs- oder Gesundheitsbereich – reagieren. Und dieser Trend hält an, die Auftragslage ist im Steigen begriffen.

In den Bereichen Gebäudetechnik und Security gab es keinerlei Einbußen, ganz im Gegenteil. Schon länger aufgeschobene Reparaturen bzw. Neuinstallationen im Technikbereich wurden in dieser Zeit durchgeführt, und im Bereich Security gab es erhöhten Bedarf, zum Beispiel aufgrund von Einlassbeschränkungen.“ Edelmayer sieht als erfreulichen Nebeneffekt unter anderem auch eine gesteigerte Wertschätzung seitens der Kunden: „Seit Beginn der Pandemie werden vermehrt Leistungen zum Beispiel im Desinfektionsbereich nachgefragt, besonders dort, wo viel Patienten- und Publikumsverkehr stattfindet. Wir reinigen und desinfizieren verstärkt in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen. Spezialreinigungsverfahren wie Kaltvernebelung gewinnen ebenso an Bedeutung wie der Einsatz von Hygienemessungen. Sehr positiv ist auch, dass durch diese – leider insgesamt herausfordernde – Situation der Reinigungsbranche von Kundenseite deutlich mehr Wertschätzung entgegengebracht wird. Das freut uns, denn großer Dank gilt den vielen engagierten Reinigungsfachkräften, die



tagtäglich unermüdlich im Einsatz sind. Es eröffnen sich auch neue Chancen für die Zeit nach der Krise: Gerade jetzt unterstützt unsere Branche Unternehmen noch mehr als bisher in Bereichen, die nicht deren Kernkompetenz sind. Somit können diese Unternehmen ihre – aktuell möglicherweise verknappten – Ressourcen bündeln und sich noch mehr auf die Bedürfnisse ihrer Kunden konzentrieren. Wir erwarten uns aufgrund der anhaltenden Covid-19-Situation weiterhin vermehrte Nachfrage nach Reinigungs- und Desinfektionsleistungen. Das Niveau wird auch nach der Krise hoch bleiben.“

THOMAS FASTENRATH, WISAG

„Die massiven Probleme bei unseren Kunden in Hotellerie und Handel haben für alle Sparten negative Veränderungen mit sich gebracht. Die WISAG hat jedoch ihr Portfolio in den letzten Jahren erweitert und konnte dadurch vieles kompensieren, etwa durch massive Erhöhung der Sonder- und Desinfektionsreinigungen zusätzlich zu den vertraglichen Unterhalts- und Grundreinigungen. Die geringere Zahl an technischen Mitarbeitern in den Objekten verstärkt den Bedarf und Einsatz von Sensorik und automatisiertem Monitoring. Und die steigende Nachfrage nach Sicherheitstechnik gleicht den gesunkenen Bedarf an Sicherheitspersonal aus“, kommentiert Thomas Fastenrath, General Manager der WISAG Service Holding Europa GmbH.

Er erwartet, dass sich die von ihm genannten Entwicklungen weiter fortsetzen werden. „Zudem gewinnen Umwelt- und Energieeffizienzmaßnahmen sowie das

Heben von Einsparungspotenzialen aufgrund des veränderten Nutzungsverhaltens durch Covid und Homeoffice wieder an Bedeutung. Die WISAG hat 2020 zudem den Bereich Sanierung und Umbau weiter ausge-

baut und erbringt damit vermehrt Leistungen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude“, gibt Fastenrath einen Ausblick.

URSULA SIMACEK, SIMACEK

Ursula Simacek, Geschäftsführerin der SIMACEK Holding GmbH, zieht eine mehr oder minder ausgeglichene Bilanz: „Wir haben durch unsere breite Geschäfts- und Kundenstruktur – zehn Geschäftsbereiche, über 70 Spezialisierungen – ganz klar Effekte in beide Richtungen erlebt. Unsere Kunden kommen aus allen Bereichen der Wirtschaft und Öffentlichkeit, und so hat uns jeder Lockdown unmittelbar betroffen. Durch rechtliche Vorgaben und massives Homeoffice wurden öffentliche Gebäude, Schulen, Geschäfte, Einkaufszentren und Büroimmobilien ganz oder teilweise gesperrt, sodass sie für uns als Dienstleister nur eingeschränkt oder gar nicht zu betreuen waren. Wir haben auf die Situation sehr flexibel reagiert und mit jedem Kunden eine optimale Hygiene- und Reinigungsstrategie entwickelt. Das Geschäft ist aber durch die Objektsperren in vielen Branchen spürbar eingebrochen. Sehr stark betroffen war der Wäscheservice für die Hotellerie mit Umsatzeinbrüchen von nahezu 100 Prozent. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Hygiene- und Desinfektionsdienstleistungen quer über die Branchen stark gestiegen. Präventiv sind das professionell durchgeführte und regelmäßige Flächendesinfektion, insbesondere von neuralgischen Punkten mit hohem Kontaktpotenzial wie z.B. Geländer, Lichtschalter, Lifttasten. Im Akutfall führen wir mit unseren Desinfektorenteams binnen 24 Stunden, häufig schneller, die Desinfektion von Verkehrsmitteln, LKW-Fahrerkabinen, öffentlichen Räumen, Schulklassen, Sportanlagen,



1



2



Industriehallen, Büros, Sozial- und Pflegeeinrichtungen oder Spitalsbereichen durch – und können diese nach dem Einsatz sofort wieder zur Nutzung freigeben. Banken, Krankenhäuser und viele Kunden im Handel unterstützen wir mit unseren Sicherheits- und Empfangsdienstleistungen wirkungsvoll in der Zutrittskontrolle und im Besuchermanagement. Auch hier war rasches und unbürokratisches Handeln entscheidend, um mit nur kürzesten Vorlaufzeiten auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Ergänzend haben wir neue Dienstleistungen entwickelt und auf den Markt gebracht, die unseren Kunden vollen Fokus auf ihr Kerngeschäft ermöglichen und einen kontinuierlichen Geschäftsbetrieb sichern – etwa die Immobilienübergabe durch unsere Security-Teams, die auf Conciergeniveau geschult sind.“

Als Reaktion auf die geänderten Bedingungen tut sich bei SIMACEK einiges: „Wir sehen schon jetzt ein steigendes Hygienebewusstsein und reagieren einerseits flexibel auf die Wün-

sche unserer Kunden, andererseits arbeiten wir an Strategieänderungen, indem beispielsweise Hygieneleistungen und Desinfektionen in unsere Standardprodukte eingearbeitet werden. Zusätzlich passen wir die Ausbildung unserer MitarbeiterInnen an, sowohl im Bereich persönlicher Hygiene als auch im Umgang mit Desinfektionsgeräten und -methoden. Im Bereich Facility-Management stehen wir beratend mit Hygiene- und Desinfektionskonzepten bereit, spezialisieren uns auf smartes Hygiene-Monitoring sowie auf frequenzbasierte Servicepakete, etwa in der Reinigung. Die Digitalisierung sehen wir als Basis für hohe Serviceflexibilität und smartes Immobilienmanagement“, sagt Ursula Simacek.

ERICH STEINREIBER, ISS

„Auch wir sind von den Auswirkungen der weltweiten Corona-Krise stark betroffen – allen voran am Flughafen Wien. Zeitgleich waren im Gesundheitswesen, im öffentlichen Bereich, aber auch in der Industrie unsere Teams immens gefordert. Mit hohem persönlichem Einsatz und unter Einhaltung aller sicherheitsrelevanten Maßnahmen haben sie großartige Arbeit geleistet und damit wesentlich zum Systemerhalt beigetragen – das erfüllt uns mit Stolz“, resümiert Erich Steinreiber, CEO von ISS Österreich. Die letzten Wochen und Monate hätten gezeigt: „Was vor der Pandemie häufig als nebensächliche Notwendigkeit angesehen wurde, gewinnt heute für Unternehmen aller Branchen an Bedeutung – die Bereitstellung einer sicheren und sauberen Arbeitsumgebung. Insbesondere unser Service ‚Reinigung‘ hat in den letzten Monaten eine Aufwertung erfahren und wird nun in der Gesellschaft anders wahrgenommen. Hygiene und Sauberkeit geben den Menschen ein sicheres Arbeitsumfeld und werden somit ein



Fotos: WISAG (1), Aquila (2), Dussmann (3), ISS Österreich (4)



wesentlicher ‚Wohlfühlfaktor‘ für Mitarbeiter sowie Gäste einer Immobilie.“

Jede Krise liefert aber auch neue Chancen, ist Steinreiber überzeugt: „So haben wir die Corona-Krise zum Anlass genommen, unsere Kernkompetenzen zu schärfen, um noch besser die Kundenbedürfnisse erfüllen zu können – nicht nur im Bereich Reinigung, sondern auch für die Gebäudetechnik und Mitarbeiterverpflegung. Wir haben bestehende Services weiterentwickelt und Aufgabenbereiche aufgewertet bzw. gänzlich neue Services entwickelt. Auch den Einsatz von neuen Technologien wie Tablets, Robotern und Apps haben wir in den letzten Monaten proaktiv vorangetrieben und vielfältige Kooperationen geschlossen. Intern profitieren wir auch wesentlich von einer neu eingeführten Mitarbeiter-App, mit der wir österreichweit noch schneller kommunizieren sowie agieren können. Von diesen vielen Neuerungen werden auch langfristig alle Kunden maßgeblich profitieren.“

Die „Nachwehen“ der Pandemie werden noch länger sichtbar bleiben. „Wir gehen davon aus, dass uns die Auswirkungen der weltweiten Krise langfristig beschäftigen werden. Neben der Corona-Krise wird auch die Digitalisierung dazu führen, dass in den nächsten Jahren Gebäude – allen voran Büroimmobilien – anders genutzt werden. Neue Arbeitsweisen werden entstehen, sie verändern maßgeblich

den Alltag unserer Kunden. Daher haben wir ein neues Geschäftsfeld namens ‚Workplace‘ gruppenweit erschlossen. Wir begleiten unsere Kunden bei der Veränderung und Gestaltung ihrer Arbeitswelt, um damit die besten Voraussetzungen für mehr Produktivität und Wohlbefinden ihrer Teams zu schaffen. Wir sind davon überzeugt, dass wir in den kommenden Jahren durch Sensorik und Robotik sowie andere Technologien neue Services anbieten werden. Durch die Digitalisierung wird es möglich sein, dass Menschen nicht mehr alle Tätigkeiten beherrschen müssen, das wird wiederum zu einer Aufwertung der Tätigkeitsprofile führen. Denn es werden immer unsere Mitarbeiter sein, die Räume prägen. Als heimischer Marktführer wollen wir auch im Bereich Digitalisierung eine Vorreiterrolle einnehmen und investieren hier intensiv in die weitere Qualifizierung unserer Mitarbeiter.“

ANDREAS SCHOBER, ASE FACILITY SERVICES

Wie andere Unternehmen auch berichtet Andreas Schober, Geschäftsführer der ASE Facility Services GmbH, von einer Art Nullsummenspiel: „Aufgrund der behördlich angeordneten Schließungen und Homeoffice-Empfehlungen mussten wir im Wirtschaftsjahr 2020 viele Verträge mit unseren Auftraggebern vorübergehend ruhend stellen. Zu Beginn der Krise gab es verständlicherweise keine Neukundenanfragen, dies hat sich jedoch im Laufe des Jahres wieder normalisiert. Zusätzliche Serviceleistungen wie zum Beispiel Desinfektionen oder verkürzte Reinigungsintervalle wurden in einem über-

schaubaren Ausmaß beauftragt. Wir konnten den entgangenen Umsatz jedoch mit unserem Onlineshop im Bereich Hygieneprodukte kompensieren.“



Gestiegene Budgets erwartet Schober nicht, selbst wenn die Nachfrage steigen könnte: „In unserem Unternehmen und unserer Branche hatten wir schon vor Corona sehr hohe Hygieneanforderungen. Selbstverständlich gab es jedoch auch spezielle Mitarbeiterunterweisungen und Schulungen in Bezug auf Corona. Bei den eingesetzten Technologien und Methoden hat sich generell nichts geändert, Virusarten an sich hat es ja auch schon davor gegeben. Ich denke nicht, dass in Zukunft den meisten Unternehmen und Einrichtungen ein höheres Budget in Bezug auf Hygiene und Reinigung zur Verfügung stehen wird. Dies ist meiner Ansicht nach in den meisten Bereichen auch nicht zwingend notwendig. Unser Anspruch ist es, stets das Beste aus dem jeweiligen Budget des Auftraggebers herauszuholen. Das Image der gesamten Reinigungsbranche hat mit Sicherheit davon profitiert. Und die Menschen richten ein größeres Augenmerk auf die Sauberkeit und Hygiene, was zukünftig auch zu einer stärkeren Kundennachfrage führen könnte.“

ANDREAS UBL UND WERNER PILLWEIN, IFM SERVICE

Verändert hat sich die Arbeit auch beim Facility-Management-Anbieter IFM Service, wie die Geschäftsführer Andreas Ubl und Werner Pillwein bestätigen: „Als Dienstleister tragen wir eine sehr hohe Verantwortung im Umgang mit der Situation, nicht nur unseren MitarbeiterInnen, sondern selbstverständlich auch unseren Kunden gegenüber. Um hier bestmöglich eventuelle Übertragungen zu vermeiden und das Risiko einer Infektion zu reduzieren, haben wir nicht nur die Organisation entsprechend umgestellt und angepasst, sondern auch unsere MitarbeiterInnen durch Fachleute im Umgang mit Eigenhygiene intensiv geschult.“ Für sie ist die Wasserversorgung ein wichtiges Thema: „Durch unsere Tätigkeiten in Gesundheitseinrichtungen, wo eine regelmäßige Wasserspülung von

wenig genutzten Wasserleitungen anhand eines Spülplans Usus ist, konnten wir dieses Wissen sehr gut bei unseren Kunden im Businessbereich einbringen und auch umsetzen.“ Sehr häufig wird an IFM Service das Thema Klimaanlagen herangetragen, ein Thema, bei dem die Kenntnisse bezüglich der Verbreitung von Coronaviren noch eingeschränkt sind: „Fakt ist, dass eine verstärkte Zufuhr von Außenluft eine eventuelle Verbreitung vermindern kann. Wir haben nach Rücksprache mit unseren Kunden ebendiese Einstellungen bei den Geräten vorgenommen und auch die Wartungsintervalle erhöht.“ Auch der Filtertausch wird nun öfter durchgeführt. Ab der eingetroffenen zweiten Welle hat sich das Unternehmen mit klar strukturierten Prozessabläufen vorbereitet und gemeinsam mit einem externen, darauf spezialisierten Unternehmen ein sehr umfangreiches Krisenhandbuch ausgearbeitet. In Summe konnte IFM Service durch das breit gefächerte Angebot an Dienstleistungen bei unterschiedlichen Kunden wie Gesundheitseinrichtungen oder auch Business und Education fast einen Ausgleich zwischen Reduzierung und Erhöhung der Reinigungsintervalle erzielen. „Durch die sehr überraschende Situation und um eine nachhaltige Eindämmung zu erreichen, bedarf es einer sehr guten Kommunikation zwischen Auftraggeber und Dienstleister“, wissen Andreas Ubl und Werner Pillwein. Und sie bleiben positiv: „Alles Negative hat auch eine positive Seite! Wir haben auch für uns festgestellt – und dieser Trend zeichnet sich derzeit generell ab –, dass es durchaus Sinn ergibt, den Bereich Homeoffice zu forcieren, um größere Ansammlungen von Mitarbeitern zu deren Schutz zu vermeiden und um das Unternehmen in gewohnter Weise im Sinne unserer Auftraggeber stabil zu halten.“



Fotos: Gerhard Bögner/Pixabay (1), ASE Facility Services (2), Petra Spiola (3), IFM Service (4)

SICHERHEIT: TECHNIK STATT PRÄSENZ

Im Sicherheitsbereich geht der Trend weg von persönlicher Präsenz hin zu technischen Lösungen. Das Facility-Management (FM) ist dabei gefordert, Sicherheits- und Gebäudetechnik smart miteinander zu vernetzen.

Geht es um das Wohlbefinden von Mietern und Nutzern, zählt die Sicherheit zu den Top-drei-Anforderungen. Neben Brandschutz und Gebäudetechnik stehen auch externe Risiken im Fokus. Die WISAG hat ihr Dienstleistungsangebot erweitert und mit der Übernahme der Firmen S3 Slauf Security Systems GmbH und Innotron GmbH zusätzliche Expertise bei der Sicherheitstechnik gewonnen.



„Die Sicherheitstechnik verlangt immer eine optimale Abstimmung der Technik, der Alarmkette und das Bewusstsein der Nutzer. Nur dann ist eine höchstmögliche Sicherheit gewährleistet.“

Thomas Herbst, gewerberechtl. Geschäftsführer der WISAG Sicherheitstechnik

„Wir bieten in Österreich Sicherheitsberatung, Installation und Wartung in den Bereichen Sicherheitstechnik, Alarm- und Videosysteme sowie Zutrittskontrollen an. Zudem zählen die Bereitstellung, Vermietung, Fertigung und der Verkauf von Spezial-Equipment im BOS-Bereich (Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben) zu unseren Tätigkeitsfeldern“, so Thomas Herbst, gewerberechtl. Geschäfts-

führer der WISAG Sicherheitstechnik. Ausgangspunkt für die Beratung und Umsetzung ist eine detaillierte Risikoanalyse. Die WISAG-Sicherheitsexperten legen anschließend gemeinsam mit dem Kunden maßgeschneiderte Lösungen und den Leistungsumfang fest. Das ist die Basis für ein ganzheitliches Sicherheitskonzept, das die Planung, Montage bis hin zur Installation beinhaltet. „Als ganzheitlicher FM-Dienstleister können wir alle Gebäudeprozesse optimal miteinander vernetzen und aufeinander abstimmen. Das gewährleistet einen nachhaltigen Betrieb der Immobilie und ein Maximum an Sicherheit“, betont Michael Maurer, Geschäftsführer der WISAG Sicherheitstechnik.

Damit das Sicherheitskonzept optimal funktioniert, schult die WISAG die Gebäudenutzer und Mitarbeiter und fördert so die Bewusstseinsbildung. Zudem bietet die WISAG ein Notruf- und Servicecenter, das jederzeit erreichbar ist sowie im Ernstfall schnelles, professionelles und routiniertes Agieren ermöglicht. So gewährleistet die WISAG einen bestmöglichen Schutz für Anlagen, Immobilien und Sachgüter. ■



Facility Management

Intelligent und wirtschaftlich.
Unser Auftrag! Unsere Werte!

Individuelle Facility-Lösungen sichern Ihnen optimale Abläufe. Aber auch mehr Wirtschaftlichkeit und Wertsteigerung. Wir gehen für Sie den einen Schritt weiter.

WISAG heißt Wertschätzung! WISAG heißt Einsatz! WISAG heißt bunt!



TÜRÖFFNER ISO 41001

Zertifizierte FM-Unternehmen haben bei Ausschreibungen die besseren Karten und ein geringeres Haftungsrisiko. Johann Rußegger von Quality Austria erklärt, welche Normen für die Branche relevant sind und weshalb die ISO 41001 künftig noch stärker an Bedeutung gewinnen wird.

Johann Rußegger kennt die Welt der Normen bis ins kleinste Detail. Als Fachverantwortlicher für Facility-Management (FM) und für das Integrierte Managementsystem bei der Quality Austria hat Rußegger bei der Ende 2018 erstmals veröffentlichten ISO 41001 sprichwörtlich Pionierarbeit geleistet. Bereits Anfang 2020 wurde erstmals ein Unternehmen in Österreich von der Trainings-, Zertifizierungs- und Begutachtungsorganisation nach dieser Norm zertifiziert. Eine Handvoll weiterer Betriebe ließ sich bald darauf ebenfalls zertifizieren. Doch dann kam Corona, und die Aufbruchsstimmung war vorbei. „Zahlreiche Mitarbeiter in den Facility-Management-Unternehmen waren plötzlich im Homeoffice oder in Kurzarbeit, und es gab verständlicherweise kaum Ressourcen, um sich mit der Umsetzung der Normen zu beschäftigen“, schildert Rußegger.

BRANCHENÜBERGREIFENDE NORMEN NOCH DOMINIEREND

Zugleich erzählt der Fachexperte, dass Zertifizierungen in der Branche sowohl bei öffentlichen als auch bei privaten Ausschreibungen immer wichtiger werden. Manchmal nur als Kann-Bestimmung, mit der man Pluspunkte sammelt – bei großen Aufträgen aber immer öfter auch als Muss-Bestimmung. Bislang waren in den Ausschreibungsbedingungen häufig branchenübergreifende Normen zu finden. Konkret sind derzeit zahlreiche FM-Unternehmen nach ISO 9001 (Qualität), ISO 14001 (Umwelt) und ISO 45001



„Vielen Unternehmen ist längst bewusst, dass Zertifizierungen nicht nur als sichtbares Zeichen nach außen und als Türöffner für Aufträge dienen können, sondern auch die innere Organisationsstruktur massiv verbessern.“

Johann Rußegger, Fachverantwortlicher für FM bei Quality Austria



2

Zertifizierungen werden in der Branche sowohl bei öffentlichen als auch bei privaten Ausschreibungen immer wichtiger, fungieren also auch als „Türöffner“ für manche Aufträge.

(Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz) zertifiziert. „Der Überschneidungsanteil der Anforderungen von ISO 9001 und ISO 41001 liegt bei circa 70 bis 80 Prozent, der restliche Prozentsatz ist bei der ISO 41001 ganz speziell auf die FM-Branche zugeschnitten“, erläutert Rußegger.

Auch der Branchenverband Facility Management Austria (FMA) hat die Chancen der Norm erkannt und einen „Leitfaden mit Arbeitstool“ für die ISO 41001 entwickelt, den er seinen rund 500 Mitgliedsbetrieben als eine Art Branchenempfehlung zur Verfügung stellt. In den Normen selbst werden nämlich primär Aspekte der Aufbau- und Ablauforganisationen abgebildet. Methoden, wie man etwas umsetzen muss, sind dort keine zu finden. Diese werden vielmehr von internen Qualitätsbeauftragten und internen Auditoren auf die Bedürfnisse der jeweiligen Unternehmen zugeschnitten. Der Leitfaden bietet aber eine gute erste Orientierung.

ISO 41001 ALS EINSTIEG IN DIE WELT DER NORMEN

Rußegger empfiehlt kleineren und mittelgroßen FM-Unternehmen, die sich bei der Einführung eines Managementsystems für eines entscheiden müssen, derzeit die ISO 41001 zu priorisieren. Erster Schritt ist in der Regel die externe Ausbildung eines Mitarbeiters. Der Lehrgang „Qualitätsbeauftragter Facility-Management – Kompakt“ beispielsweise dauert bei der Quality Austria nur vier Tage. Hinzu kommt ein Tag für die Ausbildung zum internen Auditor, der die anderen Mitarbeiter im Unternehmen später instruiert und die Umsetzung inspiziert. Diese Lehrgänge dienen unter anderem auch dazu, die angehenden Qualitätsbeauftragten und internen Auditoren mit dem für Außenstehende ein wenig eigenwillig klingenden Fachvokabular vertraut zu machen: Was ist ein Prozess? Was FM-Planung? Was ein internes Audit? Diese Terminologie muss einem geläufig sein.

Fotos: beigestellt (1), Arek Socha/Pixabay (2)



ZERTIFIKAT IST DREI JAHRE GÜLTIG

Nach Absolvierung des externen Lehrgangs sind die Mitarbeiter in der Lage, in ihren jeweiligen Unternehmen ein Managementsystem aufzubauen und später auch intern zu auditieren. Ist das geschehen, können sie einen unabhängigen externen Auditor damit beauftragen, das implementierte Managementsystem zu inspizieren. Dann kommt erneut Rußegger ins Spiel, der bei der Quality Austria nicht nur als Lehrgangsleiter fungiert, sondern auch als externer Auditor. Wurde dann alles ordnungsgemäß umgesetzt, gibt es das begehrte Zertifikat. Weil die Prozesse laufend überprüft und das Wissen stetig aufgefrischt werden muss, sind die Zertifikate immer nur drei Jahre gültig und müssen danach verlängert werden. Zudem sind jährlich kleinere und weniger aufwendige Audits notwendig.

Die Kosten für ein Audit orientieren sich an der Unternehmensgröße und damit an der Stun-

denanzahl, die der externe Auditor im Unternehmen verbringt. Kleine Unternehmen müssen mit rund zehn Stunden rechnen, wobei das nur eine Richtgröße ist. Der Aufwand macht sich allerdings mehr als bezahlt. Die begehrten Zertifikate der Quality Austria dienen später nämlich nicht nur als Türöffner für Aufträge, die vor allem bei langfristigen Verträgen sehr lukrativ sein können. Es kommt noch ein entscheidender Faktor dazu.

RISIKEN MINIMIEREN

„Die Implementierung von Managementsystemen ist auch ein wichtiges Instrument zur Minimierung von Haftungsrisiken, die Manager grundsätzlich immer tragen. Oft greifen dabei sehr viele Zahnräder ineinander“, sagt Rußegger und erklärt die komplexe Materie anhand eines einfachen Beispiels. „Angenommen ein Kanister mit zehn Litern hoch-



Experte Rußegger empfiehlt kleineren und mittelgroßen FM-Unternehmen, die sich bei der Einführung eines Managementsystems für eines entscheiden müssen, derzeit die ISO 41001 zu priorisieren.

konzentrierter Reinigungsflüssigkeit kippt durch Unachtsamkeit um und gelangt ins Grundwasser. Dann könnte das strafrechtliche Konsequenzen haben.“ Die Umsetzung von Umweltmanagementsystemen hätte hingegen dazu geführt, dass die betroffenen Mitarbeiter im umweltrelevanten Umgang mit Gefahrenstoffen unterwiesen worden wären und technische Vorkehrungen getroffen hätten – beispielsweise durch die Benutzung von Auffangwannen beim Umfüllen und Verdünnen der Substanz. Eine korrekte Unterweisung der Mitarbeiter kann nicht nur das grundsätzliche Risiko für die Eröffnung eines Strafverfahrens gegen die Vorgesetzten minimieren, auch bei der Bemessung der Strafhöhe macht es einen Unterschied, ob grob oder nur leicht fahrlässig gehandelt wurde.

Noch folgenschwerer wird es, wenn in besagtem Szenario der Mitarbeiter auch noch verätzt wur-

de, denn dann ist es plötzlich nicht nur ein Umweltthema (ISO 14001), sondern es betrifft auch den Bereich Arbeitssicherheit (ISO 45001).

Es geht aber noch schlimmer. Wird nämlich im Zuge des falschen Umgangs mit Gefahrenstoffen sogar eine behördlich angeordnete Schließung des Betriebs notwendig, könnte das betroffene Facility-Management-Unternehmen wahrscheinlich temporär auch nicht mehr seinen Pflichten gegenüber seinem Auftraggeber nachkommen. Dann wird die Causa auch noch relevant für die ISO 9001 bzw. ISO 41001.

Mit der Implementierung eines sogenannten Integrierten Managementsystems lässt sich sogar einem solchen Worst-Case-Szenario vorbeugen. Wie der Name bereits vermuten lässt, werden bei diesem Ansatz verschiedene Managementsysteme in eines integriert. Dann greift ein Rädchen ins andere, und man kann das Optimum aus der Welt der Normen für das eigene Unternehmen lukrieren.

GÜLTIGKEIT UND ECHTHEIT TRANSPARENT ÜBERPRÜFEN

„Vielen Unternehmen ist längst bewusst, dass Zertifizierungen nicht nur als sichtbares Zeichen nach außen und als Türöffner für Aufträge dienen können, sondern auch die innere Organisationsstruktur massiv verbessern“, erklärt Rußegger. Im Gegensatz zu anderen Erdteilen kommt es in Österreich kaum zu Fälschungen der Zertifikate, auch wenn diese bei den Unternehmen immer begehrt werden. Wenn man den Eindruck hat, dass ein Unternehmen zu Unrecht damit auf seiner Website, in der E-Mail-Signatur oder eben bei Ausschreibungen prahlt, kann jeder Interessent die Echtheit und Gültigkeit jederzeit transparent auf der Website der Quality Austria nachprüfen. Das ist im Übrigen nicht nur bei der ISO 41001 der Fall, sondern auch bei der Zertifizierung nach anderen Normen. ■

DIE SALESIANER GRUPPE IN ÖSTERREICH: TOP IM FACILITY-MANAGEMENT

Moderne Technologien, innovative Produkte und langjähriges Know-how machen das österreichische Familienunternehmen SALESIANER zum kompetenten Dienstleister für integrierte Miettextil- und Hygienelösungen und zum verlässlichen Partner für FM-Unternehmen, die ihren Kunden umfassende Services aus einer Hand anbieten.

Saubere, hygienisch einwandfrei aufbereitete Textilien sind gerade in der aktuellen Pandemiesituation wichtiger denn je. Mit innovativen Produkten und einem zuverlässigen Wäschekreislauf unterstützt SALESIANER österreichische Unternehmen und begleitet sie sicher durch die herausfordernde Zeit. „SALESIANER ist Covid-fit, und Unternehmen aus dem Facility-Management, der Industrie und dem Gewerbe, der Hotellerie und Gastronomie sowie dem Gesundheitswesen vertrauen unserer Expertise und Erfahrung. Wir reinigen sämtliche Textilien all unserer Kunden nach zertifizierten und durch das Robert Koch-Institut gelisteten chemothermischen Waschverfahren. Damit garantieren wir die desinfizierende Wirksamkeit gegen Bakterien und Viren, selbstverständlich auch gegen das Coronavirus (SARS-CoV-2). Neben unserer Kompetenz in umfassenden Miettextilservices entwickeln wir auch neue Produkte gemeinsam mit unseren Kunden und Lieferanten. Jüngstes Beispiel ist der nach EN14126 zertifizierte Schutzmantel im Mehrwegsystem,

von dem wir bereits über 55.000 Stück an österreichische Gesundheitseinrichtungen liefern konnten. Das ist einzigartig und zeigt einmal mehr, wie wichtig regionale Betriebe für die Versorgungssicherheit in Krisenzeiten sind“, erklärt Dr. Victor Ioane, CEO SALESIANER Gruppe.

SICHERHEIT UND SAUBERKEIT IM ALL-INCLUSIVE-PAKET

Aktuell sind die SALESIANER-Hygienematten sowie die Produkte für Waschräumhygiene im Fokus der Aufmerksamkeit. Matten mit individuellen Aufschriften wie „Hände desinfizieren“, „Abstand halten“ oder „Hände waschen“ sind bedingt durch Covid-19 voll im Trend. „Die Lösung ist simpel, praktisch und einfach umsetzbar. Diese wichtigen Botschaften können mit unseren Hygienematten sympathisch kommuniziert und gut sichtbar positioniert werden“, beschreibt Ioane den Mehrwert der Matten. Der regelmäßige Tausch und die fachgerechte Aufbereitung bei SALESIANER garantieren Sicherheit und Sauberkeit.



„Durch unsere Fachkompetenz, moderne Technologien und das einzigartige, österreichweite Betriebsnetz kann SALESIANER flexibel und zeitnah auf Kundenwünsche reagieren. Diese Qualitäten machen uns zum ersten Ansprechpartner für Unternehmen im Facility-Management.“

Dr. Victor Ioane, CEO SALESIANER Gruppe



Das Headquarter der 1916 in der Wiener Salesianergasse gegründeten SALESIANER Gruppe – immer noch in Wien, aber mittlerweile am Rautenweg im Bezirk Donaustadt.



HYGIENE UND NACHHALTIGKEIT IM WASCHRAUM

Mit „Bluecare“ hat SALESIANER eine innovative Marke mit nachhaltigen Lösungen für Waschraumhygieneprodukte am Markt etabliert. Das Hygieneportfolio reicht von den derzeit so wichtigen Handdesinfektionssäulen über Duft- und Seifenspender, Toilettenpapierspender bis hin zu Stoffhandtuchspendern mit Touch-free-Technologie. „Wer möchte auf einer öffentlichen Toilette etwas berühren? Niemand. Aus diesem Grund bieten wir kontaktlose Spendersysteme. Die nachhaltigen Vorteile zeigen sich im Detail, zum Beispiel durch die Verwendung von Stoff-



handtuchrollen aus 100 Prozent Baumwolle im Mehrwegsystem. Kein Müll im Gegensatz zu herkömmlichen Papierhandtüchern. Die benutzten Rollen werden getauscht, gewaschen und wiederverwendet. Da freut sich unsere Umwelt“, ist loane vom hygienischen und ökologischen Vorteil überzeugt. Bei SALESIANER steht der persönliche Kontakt im Vordergrund. Die MitarbeiterInnen unterstützen mit kompetenter Betreuung bei der Projektumsetzung. ■

SALESIANER

SALESIANER MIETTEX GmbH
Rautenweg 53
1220 Wien
Tel.: +43/800/20 24 30
office@salesianer.com
www.salesianer.at

EINE IDEALE ERGÄNZUNG

Peter Edelmayer ist einer der beiden Geschäftsführer des Unternehmens Dussmann Service in Österreich. NEW BUSINESS hat mit ihm über den jüngsten Neuzugang gesprochen, die im Gesundheitswesen gut verankerte Janus Gruppe.

Die P. Dussmann GmbH mit Sitz in Linz ist ein Unternehmen der internationalen Dussmann Group. Der größte Geschäftsbereich Dussmann Service bietet alle Dienstleistungen rund um das Gebäude aus einer Hand an: Gebäudereinigung, Gebäudetechnik, Betriebsverpflegung, Sicherheits- und Empfangsdienst, kaufmännisches Management sowie Energiemanagement. Seit diesem März gehört auch die Wiener Janus Gruppe, ein Spezialist für Reinigungs- und Desinfektionsdienstleistungen im Gesundheitswesen, zur Familie. Sie wurde von Dussmann übernommen, Firmengründer Dragan Janus bleibt aber an Bord. NEW BUSINESS nahm die Akquisition zum Anlass, mit Peter Edelmayer, einem der beiden Dussmann-Service-Geschäftsführer für Österreich, über die Hintergründe des Deals zu sprechen.

HERR EDELMAYER, WURDE DIE ÜBERNAHME SCHON VOR DER CORONA-PANDEMIE ANGEBAHNT ODER WÄHRENDEDESSEN UND GEWISSERMASSEN EBEN DESWEGEN?

Die Übernahme steht in keiner Verbindung zur Pandemie. Es ergab sich ein Window of Opportunity, das wir genutzt haben.

WAS WAR DER GRUND FÜR DIESE ÜBERNAHME, UND WAS WAR IHR ZIEL DABEI?

Die Next-Level-Strategie der Dussmann Group setzt den Fokus auf unsere Kunden. Im Mittelpunkt stehen daher operative Exzellenz, der Einsatz neuester Technologien, Innovationen, ein attraktiver Arbeitgeber zu sein und letztendlich auch finanzielle Stabilität. Die überdurchschnittlich hohe Kompetenz der Janus Gruppe

„Unser Ziel ist es, sämtliche Aktivitäten, Kompetenzen und Erfahrungen im Gesundheits- und Hygienebereich innerhalb unseres Unternehmens optimal zu bündeln.“

**Peter Edelmayer, Geschäftsführer der
P. Dussmann GmbH Österreich**





2

Die hohe Kompetenz der Janus Gruppe im Gesundheitsbereich ist eine ideale Ergänzung für das Portfolio von Dussmann Service.

im Gesundheitsbereich ist daher eine ideale Ergänzung unseres Portfolios. Unser Ziel ist es, sämtliche Aktivitäten, Kompetenzen und Erfahrungen im Gesundheits- und Hygienebereich innerhalb unseres Unternehmens optimal zu bündeln. Damit können wir unseren Kunden österreichweit noch bessere individuelle Konzepte anbieten, sei es im Krankenhausbereich, in Pflege- und Reha-Einrichtungen oder Therapiezentren.

WIRD DER KAUF FÜR DIE BESTEHENDEN KUNDEN IRGENDWELCHE ÄNDERUNGEN NACH SICH ZIEHEN?

Nein, für bestehende Kunden sowohl bei Dussmann als auch bei Janus ergeben sich keine

Änderungen. Die Geschäftsführung bei Janus bleibt unverändert, ebenso die Gesellschaft Janus.

WIE STEHEN SIE GRUNDSÄTZLICH WEITEREN ÜBERNAHMEN IN ÖSTERREICH GEGENÜBER? IST DAS TEIL IHRER STRATEGIE, ODER WAR ES DAS ERST EINMAL MIT DEN AKQUISITIONEN?

Im Zuge der Strategie „Dussmann Next Level“ stehen wir Neuerwerbungen primär im Bereich Gebäudetechnik prinzipiell positiv gegenüber. Allfällige zu übernehmende Unternehmen müssen natürlich einen Mehrwert für die österreichische Gesellschaft, im Idealfall auch für die Dussmann Group, bringen.

Fotos: Bildagentur Zolles/Christian Hofer (1), P. Dussmann GmbH (2)



Peter Edelmayer, Geschäftsführer der P. Dussmann GmbH Österreich

WELCHE AUSWIRKUNGEN AUF IHR GESCHÄFT ERWARTEN SIE IN ZUKUNFT DURCH DIE AKTUELLE PANDEMIE? WIRD SICH IN IHREM BEREICH VIEL ÄNDERN, ODER GEHEN SIE MEHR ODER WENIGER VON EINER RÜCKKEHR ZUR NORMALITÄT AUS?

In der Pandemie können wir unsere Kunden mit unseren Dienstleistungen gezielt und gerade in systemrelevanten Punkten unterstützen. Dienstleistungen wie Reinigung, Desinfektion, Hygienemaßnahmen und spezielle Sicherheits-

dienstleistungen werden überdurchschnittlich nachgefragt – wir erwarten, dass diese verstärkte Nachfrage auch nach der Pandemie anhalten wird. Und wir sehen bei den Kunden eine höhere Wertschätzung unseren Dienstleistungen und insbesondere unseren Mitarbeitenden gegenüber. Aus unserer Sicht werden Innovationen, insbesondere auf digitaler Basis, die bereits intensiv erarbeitet und erprobt werden, bei den Kunden höhere Akzeptanz erfahren, zum Beispiel unser vollautomatisches Bezahlssystem für Betriebsrestaurants, E-plate. Auch interne digitale Prozesse wurden durch Corona beschleunigt und werden somit nachhaltig die Effizienz im Unternehmen steigern. ■

INFO-BOX

Über die Dussmann Group

Die P. Dussmann GmbH Österreich ist ein Unternehmen der Dussmann Group. Sie bietet mit 64.500 Mitarbeitern in 22 Ländern Dienstleistungen rund um den Menschen. Der größte Geschäftsbereich Dussmann Service bietet alle Dienstleistungen rund um das Gebäude aus einer Hand an: Gebäudereinigung, Gebäudetechnik, Betriebsverpflegung, Sicherheits- und Empfangsdienst, kaufmännisches Management sowie Energiemanagement. Der zweitgrößte Geschäftsbereich Kursana sorgt für Betreuung und Pflege von insgesamt 13.600 Senioren. Als Komplettanbieter für kälte- und klimatische Ausrüstungen leistet DKA den Bau und Service für Kühl- und Klimaanlage. HEBO bietet den Bau und den Service von Premiumaufzügen. Die Dussmann Group erzielte 2019 einen Konzernumsatz von 2,13 Mrd. Euro. Dussmann Service Österreich erwirtschaftete 2019 mit 3.500 Mitarbeitern einen Bruttoumsatz von 127 Mio. Euro. Die Geschäftsführung besteht aus Mag. Peter Edelmayer und Günter Oberhauser.

www.dussmann.at

MEHR ALS EIN GEBÄUDE

Seit mehr als 40 Jahren deckt Facilitycomfort als Komplettanbieter alle Anforderungen an ein modernes Gebäudemanagement aus einer Hand ab.

Gebäude dienen zum Wohnen und Arbeiten. Man ist es gewohnt, dass alles funktioniert. Doch im Hintergrund sorgen Profis für den reibungslosen Betrieb. Das Facility-Management bietet eine Vielzahl von Services, die über klassische Gewerke wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär oder Elektrik hinausgehen. Facilitycomfort deckt als Komplettanbieter alle Anforderungen an ein modernes Gebäudemanagement ab, von der Einzelleistung bis zur Gesamtlösung. Egal ob es sich um Instandhaltungsarbeiten wie Wartung, Überprüfung oder Störungsdienst handelt – wenn es um Haus- und Gebäudetechnik geht, die mit Qualität sowie erfahrenen Mitarbeitern

umgesetzt wird, ist Facilitycomfort der richtige Ansprechpartner. Das Angebot beinhaltet neben technischen Leistungen auch infrastrukturelle Leistungen und Errichtungsleistungen. Mit seinem sicherheitstechnischen Zentrum steht Facilitycomfort seinen Kundinnen und Kunden bei Fragen rund um Arbeitssicherheit, Brandschutz, Objektsicherheitsprüfungen, Abfallmanagement oder Gefahrengut kompetent zur Seite. ■



Mag. Werner Loidhold,
Leitung Vertrieb
Werner.Loidhold@facilitycomfort.at

Anzeige

Wir.Sind.FM. Unser Team für Ihre Immobilie.

Mit unserer großen Bandbreite an Leistungen, jahrelanger Erfahrung und unserem qualifizierten Team sind wir die Ansprechpartner im Facility Management für Immobilien aller Art.

Jetzt Termin
vereinbaren unter:
facilitycomfort.at

WACHSTUM MIT KNICK

Die 20 größten Facility-Service-Dienstleister Österreichs legten 2019 im Mittel um 7,5 Prozent zu. Doch dann kam ein unsicheres Jahr 2020. Aber bereits für 2021 wird die Normalisierung erwartet.

Jeden Tag sorgen mehr als 200.000 Beschäftigte im Facility-Service (FS) für das Wohlergehen von gut 2,5 Millionen Kunden und Nutzern. Diese Zahlen von Statistik Austria unterstreichen, welche Bedeutung dem Markt für Facility-Management (FM) in Österreich zukommt. Das bayerische Marktforschungsunternehmen Lünendonk & Hossenfelder hat deshalb zum mittlerweile dritten Mal nach 2015 und 2016 einen genauen Blick auf den österreichischen Facility-Service-Markt geworfen.

Es gibt durchaus Positives zu berichten: So sind die 20 größten Facility-Service-Unternehmen in Österreich im Geschäftsjahr 2019 so stark gewachsen wie seit 2014 nicht mehr. Aufgrund vermehrt externer Vergaben sowie einiger Unternehmenskäufe war das zurückliegende Geschäftsjahr auch von Sondereffekten geprägt. Im Mittel steigerten die 20 Unternehmen der aktuellen Lünendonk-Liste ihren Umsatz um 7,5 Prozent. Das Marktvolumen für den externen Facility-Service-Markt in Österreich stieg im Jahr 2019 auf etwa 6,1 Milliarden Euro an. Nicht enthalten sind die Leistungen, die Kundenunternehmen selbst erbringen.

Für das Geschäftsjahr 2020 fielen die Umsatzprognosen zum Zeitpunkt der Studienveröffentlichung Ende Oktober des vergangenen Jahres allerdings verständlicherweise sehr unsicher aus. Die befragten Facility-Service-Unternehmen erwarteten im Durchschnitt einen Anstieg um lediglich ein Prozent.



„Nachdem alle 30 in diese Marktanalyse einbezogenen Facility-Service-Dienstleister im Jahr 2017 im Durchschnitt um 4,6 und 2018 um 5,2 Prozent zulegen konnten, steigerten sie im Geschäftsjahr 2019 den Umsatz sogar um 6,3 Prozent.“

**Jörg Hossenfelder, geschäftsführender Gesellschafter
von Lünendonk**



2

Die Top 20 der österreichischen Facility-Service-Firmen sind 2019 so stark gewachsen wie seit Jahren nicht mehr. Für 2020 erwarten sie zwar einen Knick, doch 2021 geht es wieder aufwärts.

COVID-19 BEHERRSCHTE 2020

„Nachdem alle 30 in diese Marktanalyse einbezogenen Facility-Service-Dienstleister im Jahr 2017 im Durchschnitt um 4,6 und 2018 um 5,2 Prozent zulegen konnten, steigerten sie im Geschäftsjahr 2019 den Umsatz sogar um 6,3 Prozent“, so Jörg Hossenfelder, geschäftsführender Gesellschafter von Lünendonk. Diese erfolgreiche Entwicklung sei jedoch im vergangenen Jahr jäh unterbrochen worden, der Covid-19-Einfluss hätte für unsichere Prognosen für 2020 und entsprechend geringere Erwartungen gesorgt, so der „Obermarktforscher“.

Im Mittel rechneten die Studienteilnehmer für das Geschäftsjahr 2020 demnach mit einem Umsatzwachstum von lediglich 1,1 Prozent. Im Folgejahr 2021 sollen die Umsätze wieder ansteigen, voraussichtlich um durchschnittlich 5,7 Prozent. Hossenfelder hierzu: „Die Studienteilnehmer erwarten demnach eine Normalisierung des Business bereits im Jahr 2021.“

Wobei Normalisierung voraussichtlich relativ zu verstehen ist. Denn die Corona-Krise hat die Anforderungen an das Facility-Management verändert. Sie beschleunigt Entwicklungen und führt zu Anpassungen an neue Rahmenbedingungen. Im „New Normal“ sinkt aufgrund der höheren Homeoffice-Quote der Bedarf an Workspace, gleichzeitig gewinnen Hygienekonzepte und Business-Continuity-Management an Bedeutung. Facility-Manager sind laut den Marktforschern mehr denn je maßgeblich daran beteiligt, auch in Krisenzeiten die Funktionsfähigkeit wichtiger Geschäftsprozesse und die Aufrechterhaltung des Tagesgeschäfts sicherzustellen.

ERSTMALS RANGLISTE DER TOP 20

Die Inlandsumsätze der 20 führenden Facility-Service-Anbieter Österreichs lagen im Geschäftsjahr 2019 bei 1,38 Milliarden Euro. Rund 30.400 Mitarbeiter trugen zu diesem Ergebnis

Fotos: Lünendonk&Hossenfelder (1), Colin Behrens/Pixabay (2)



bei. Bei einem externen Marktvolumen von 6,1 Milliarden Euro liegt der Marktanteil der Top 20 bei 22,6 Prozent. Die Top Ten kommen mit 1,06 Milliarden Euro auf 17,4 Prozent.

Erstmals veröffentlichte das Marktforschungsunternehmen Lünendonk & Hossenfelder in Österreich ein Ranking der 20 größten Facility-Service-Unternehmen. Die Lünendonk-Liste ist traditionell nach konsolidierten Inlandsumsätzen geordnet. Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden nur diejenigen Anbieter berücksichtigt, die mehr als die Hälfte ihres Umsatzes mit Facility-Services generieren. Dieser Anteil muss sich zu zwei Dritteln aus infrastrukturellem und technischem Gebäudemanagement zusammensetzen. Ferner müssen mehr als 66 Prozent des Geschäfts auf dem externen Markt, also außerhalb eines Konzerns oder einer Unternehmensgruppe, erzielt werden.

Deutlicher Marktführer ist den Zahlen der Auguren zufolge ISS Facility Service, Wien. Das Tochterunternehmen des dänischen Dienstleistungskonzerns erzielte 2019 einen Inlandsumsatz von 290,3 Millionen Euro (im Vergleich zu 2018: +4,4%). Auf Rang zwei folgt die Simacek Facility Management Group, Wien. Der österreichische Dienstleister kommt auf einen konsolidierten Inlandsumsatz von geschätzt 150 Millionen Euro (+3,4%).

Sodexo Service Solutions, Wien, rangiert mit 121,4 Millionen Euro Umsatz auf Position drei (+3,9%), gefolgt von P. Dussmann mit Sitz in Linz mit 105 Millionen Euro (+10,5%). ISS, Simacek, Sodexo und Dussmann bilden damit die Gruppe der Service-Provider mit individuellen Umsätzen im dreistelligen Millionenbereich. Die Service-Umsätze der Engie Gruppe lagen im Jahr 2019 bei 82 Millionen Euro (+5,1%). Das Unternehmen Attensam kommt auf Rang sechs mit 73,9 Millionen Euro (+10,5%), gefolgt von Siemens Gebäudemanagement & -Services mit 73 Millionen Euro (+4,3%). Mit etwas Abstand liegt Markas, St. Pölten, mit 62,3 Millionen Euro auf Position acht (+16,2%).

Strabag Property & Facility Services (PFS) nimmt mit 58,4 Millionen Euro Inlandsumsatz Platz neun ein. Damit legte das Tochterunternehmen des bekannten Baukonzerns im Vergleich zum Vorjahr um 6,2 Prozent zu. Die Top Ten schließt Apleona mit 41,7 Millionen Euro ab (+6,9%). Apleona gehört seit einigen Jahren zum Finanzinvestor EQT.

Reiwag Facility Services liegt mit 38,4 Millionen Euro Inlandsumsatz auf Rang elf (+6,4%), gefolgt von GBG (36 Mio. Euro; +5,9%), Porreal (35 Mio. Euro; +25%), Wisag (34,3 Mio. Euro; +9,9%), PKE (33 Mio. Euro; +4,8%) und Santesis (32,1 Mio. Euro; +8,8%).



Corona hat die Anforderungen ans Facility-Management verändert: leere oder geringer besetzte Büros auf der einen Seite, Hygienekonzepte und Business-Continuity-Management auf der anderen. Die Unternehmen wollen aber weiter organisch wachsen.

Main rangiert mit 31,5 Millionen Euro Inlandsumsatz auf Platz 17 (+15,8%), gefolgt von Dr. Sasse (31 Mio. Euro; +6,9%), Facilitycomfort (28,7 Mio. Euro; +7,9%) und Spie (25 Mio. Euro; +4,2%).

TRENDTHEMEN UND HERAUSFORDERUNGEN

83 Prozent der fakturierten Services waren für das Geschäftsjahr 2019 fest geplant. Hier zeige sich im Vergleich zu den vergangenen fünf Jahren ein Rückgang der ungeplanten Leistungen, so die Studienautoren. Zudem müssten sich die FS-Anbieter weiterhin mit Preisdruck, Entscheidungsstrukturen im öffentlichen Sektor sowie dem Einfluss von FM-Beratern auseinandersetzen. Eine mangelnde Nachfrage stellten die Studienteilnehmer hingegen auch 2020 nicht fest. Österreichische FS-Anbieter setzen zudem mehrheitlich auf das Wachstum aus eigener Kraft. 75 Prozent der künftigen Umsatzgenerierung sollen organischer Natur sein. Eine Marktkonsolidierung wie im benachbarten Deutschland sei bislang nicht auszumachen, steht bei Lünenonk zu lesen.

An Herausforderungen mangelt es ebenfalls nicht, auch abseits von Corona. Die Digitalisierung erfordert von den FS-Anbietern zunehmend eine Erweiterung des Leistungsspektrums um neue, datenbasierte Lösungsansätze. Auch

die Personalsuche bleibt schwierig für den Facility-Service-Markt in Österreich. Die Unternehmen tun sich schwer, neue qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Hier mache sich der demografische Wandel bemerkbar, ebenso wie die im Vergleich zu anderen Branchen geringe Attraktivität in Bezug auf Bezahlung und Image, schlussfolgern die bayerischen Marktbeobachter.

Die Facility-Service-Anbieter würden sich außerdem zunehmend mit den Themen Ökologie und Nachhaltigkeit auseinandersetzen. Beweggründe hierfür seien zumeist Umweltschutzgedanken und ein erwarteter Imagegewinn seitens der Anbieter. Bei den Auftraggebern hat das Thema allerdings (noch) keine Priorität, im Mittel fragen nur knapp 17 Prozent nachhaltige Facility-Services und Produkte nach. Die Aspekte Preis, Qualität und Branchen- wie auch Fach-Know-how stünden weiter im Mittelpunkt der Auftragsvergabe, so die Auguren abschließend. ■

INFO-BOX

Über Lünenonk & Hossenfelder

Lünenonk & Hossenfelder mit Sitz in Mindelheim (Bayern) analysiert seit dem Jahr 1983 die europäischen Business-to-Business-Dienstleistungsmärkte (B2B). Im Fokus der Marktforscher stehen die Branchen Management- und IT-Beratung, Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung, Facility-Management und Instandhaltung sowie Personaldienstleistung (Zeitarbeit, Staffing). Zum Portfolio zählen Studien, Publikationen, Benchmarks und Beratung über Trends, Pricing, Positionierung oder Vergabeverfahren. Der große Datenbestand ermöglicht es Lünenonk, Erkenntnisse für Handlungsempfehlungen abzuleiten. Seit Jahrzehnten gibt das Marktforschungs- und Beratungsunternehmen die als Marktbarometer geltenden „Lünenonk-Listen und -Studien“ heraus.

www.luenendonk.de

MIT ABSTAND DIE SICHERSTE LÖSUNG

Zu schützen, was Unternehmen und Organisationen wichtig ist – dieser Aufgabe widmet man sich im Hause ESSECCA Tag für Tag. Ein umfangreiches Angebot führender Technologien, branchenspezifische Systemintegration, langjährige Erfahrung und Expertise sowie ein serviceorientiertes Team garantieren:

Wer wann ein Gebäude betritt, ist in Zeiten von Corona und Social Distancing zur entscheidenden Frage geworden. Denn wenn der mittlerweile ausgewachsene Babyelefant nicht mehr zwischen Kunden, Mitarbeiter oder Gäste passt, erhöht sich die Ansteckungsgefahr um ein Vielfaches. Ein automatisches Ampelsystem, um zu wissen, wie viele Personen sich bereits in einem bestimmten Raum befinden, kann in diesen Fällen Abhilfe schaffen. Zutritt wird erst gewährt, wenn es möglich ist, die erforderlichen Abstandsregeln einzuhalten. Oder man registriert sich einfach vorab via Smartphone-App und kann sicher sein, zum gewünschten Termin eintreten zu

dürfen. Dank innovativer Lösungen für das Zutrittsmanagement lassen sich solche Abläufe bereits realisieren.

KOMFORT UND SICHERHEIT GEHEN HAND IN HAND

Die vielfältigen Möglichkeiten der digitalen Sicherheitstechnik hat der österreichische Leitbetrieb ESSECCA jedoch bereits lange vor Corona erkannt, ebenso wie die Tatsache, dass Sicherheit und Komfort in intelligenten Gebäuden Hand in Hand gehen. „State-of-the-Art-Sicherheitslösungen können weit mehr als abschließen, überwachen und melden“, erklärt Geschäftsführer Wilfried Hirmann. „Es geht dabei um erweiterte Intelligenz für Gebäude und Annehmlichkeiten für deren Nutzer.“

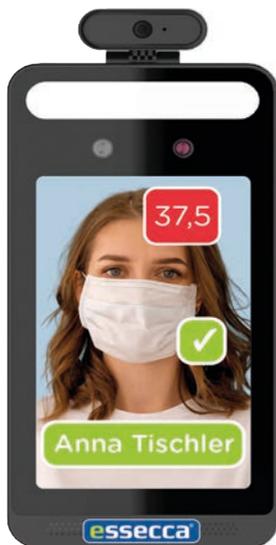
ESSECCA setzt auf ein sorgfältig ausgewähltes Portfolio von starken Marken und auf langfristige, partnerschaftliche Beziehungen zu den Technologiepartnern. Im Lösungsbereich „Elektronischer Zutritt“ ist ESSECCA beispielsweise exklusiver Herstellervertreter in Österreich für den Marktführer SALTO. Ob Online-, Offline- oder cloudbasiertes System, die flexible SALTO-Produktpalette bietet eine Vielzahl von Integrationsmöglichkeiten und Branchenlösungen – und diese haben in der Zeit der Pandemie stark an Bedeutung gewonnen. In Verbindung mit der SALTO-Zutrittssteuerung lassen sich auch folgende Funktionen in das Zutrittssystem integrieren:



BioCote® gilt weltweit als Marktführer im Bereich antimikrobieller Technologie.



- Wärmebildkameras messen die Temperatur einer Person bis auf +/- 0,3°C genau. So lassen sich kranke Menschen sofort erkennen.
- Software zur Bilderkennung analysiert die Mund-Nasen-Maske und erkennt, ob die Hygienevorschriften eingehalten werden.
- Dank innovativer Algorithmen kann die Kamera ein Gesicht auch dann zuordnen, wenn die Person eine Maske trägt. Der Abgleich mit den Berechtigungsprofilen in der Personendatenbank erfolgt ebenso automatisch wie ein etwaiger Alarm.



ESSECCA Access-Check:
überprüft die Körpertemperatur und das Tragen einer MNS-Maske.

Gemeinsam mit SALTO und dessen Partner BioCote® geht ESSECCA sogar noch einen Schritt weiter. Mittels antimikrobieller Beschichtungen von Türbeschlägen und Türklinken wird eine dauerhafte Lösung angeboten, die das Hygienemanagement verbessert und die Gefahr einer Kreuzkontamination verringert – ohne weiteren Arbeitsaufwand! Die Silberionen-Beschichtung des britischen Unternehmens BioCote® ist im Metall selbst verankert und kann damit weder abgewischt noch abgetragen werden. Die Beschichtung behält ihre Schutzwirkung während der gesamten Lebensdauer eines Schließsystems bei. Ihre Wirksamkeit wurde im Labor erfolgreich getestet. Nach zwei Stunden war die Viruslast um 90 Prozent verringert. Das belegt die antiviralen Eigenschaften dieser Technologie.

FULL SERVICE: PLANUNG, INTEGRATION UND LAUFENDER BETRIEB

Das Erfolgsrezept für eine funktionierende Lösungsintegration endet nicht bei der Qualität der Hardware und Software, ebenso wichtige Zutaten sind Erfahrung, Know-how und vor allem Lösungskompetenz. ESSECCA berät und unterstützt in jeder Projektphase und ist im laufenden Betrieb als Wartungs- und Servicepartner für Kunden da. So kann sichergestellt werden, dass die Sicherheitsanlage die Geschäftsprozesse optimal unterstützt und langfristig für Sicherheit und Effizienz sorgt. „Sie werden in Österreich kein zweites Unternehmen finden, das sich mit einem beinahe 100-köpfigen Team und dieser umfangreichen Erfahrung ausschließlich auf Sicherheitstechnik spezialisiert hat“, ist Wilfried Hirmann stolz auf sein Team. ■



ESSECCA GmbH
Ing.-Julius-Raab-Straße 2
2721 Bad Fischau-Brunn
Tel.: +43/2622/422 88
office@essecca.at
www.essecca.at

WHAT THE TECH!?

Im Digitalisierungsteich der Immobilienwirtschaft schwimmen neue, bunte Fische. Fintechs, Proptechs, Contechs, und wie sie alle heißen mögen, wollen auch ihr Stück vom Kuchen. Und das wird immer größer.

Die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft mag später angelaufen sein als in anderen Branchen, sie holt jedoch zügig auf. Waren früher wenige Akteure wie Projektentwickler, Banken und Bauunternehmen in Projekte involviert, ist die Zahl der Akteure gewachsen: Neben den üblichen Verdächtigen etablieren sich Start-ups mit den klingenden Bezeichnungen Fintechs, Proptechs und Contechs. Ihr Ziel ist es, Immobilienprojekte mit gezielten digitalen Lösungen schneller und effizienter durch die verschiedenen Lebenszyklusphasen wie Planung, Finanzierung oder Vermarktung zu führen. Ein Beispiel ist das Wiener Unternehmen Mezzalite, das die Vermittlung von Mezzanine-Kapital zur Realisierung von Projektentwicklungen in Österreich und Deutschland professionalisieren und standardisieren möchte.

Eines haben alle Unternehmen mit dem Suffix „Tech“ gemeinsam: Sie stellen sich mit digitalen Lösungsansätzen über Jahrzehnte oder noch länger angestauten Branchenherausforderungen. Je nach Tätigkeitsbereich lassen sie sich in verschiedene Kategorien einteilen. Die breite Palette an Unternehmen bezeichnet sich als Proptech. Diese Start-ups sind innerhalb der Bau- und Immobilienwirtschaft tätig bzw. weisen „einen Bezug zu den Immobilienlebenszyklusphasen Neu- und Bestandsentwicklung, Planung, Bau, Vermarktung, Betreuung und Finanzierung von Bauwerken“ auf. Sie „entwickeln, initiieren und setzen neue Produkte und

Dienstleistungen um, die bestehende Prozesse oder Geschäftsmodelle optimieren oder diese disruptieren“ (Quelle: „PropTech Germany Studie 2021“). Auch der Begriff Contech ist gebräuchlich und zählt zu den Proptechs, wobei es sich um Unternehmen handelt, die ihren Fokus auf das Ent-



„Neue digitale Lösungen sind ein wichtiger Katalysator im Lebenszyklus von Immobilienprojekten.“

Georg Stampfl, Co-Gründer von Mezzalite



Wo „Tech“ draufsteht, stecken digitale Lösungsansätze drin, die das Ziel haben, frischen Wind in angestaubte Branchen zu wehen.

werfen, die Planung und den Bau von Gebäuden sowie deren Management legen.

SCHNITTMENGE AUS FINTECH UND PROPTECH

Weitaus länger als Proptechs bestehen Fintechs, laut dem Gabler Wirtschaftslexikon „Unternehmen, die mithilfe moderner Technologie spezialisierte Finanzdienstleistungen anbieten“. Fintechs waren auch die Wegbereiter für den größten Teil der Proptech-Unternehmen. Auch das Ende 2020 in Wien gegründete Unternehmen Mezzalite beschäftigt sich mit dem Thema Immobilienfinanzierung. Konkret vermittelt es Mezzanine-Kapital, eine Mischform aus Fremd- und Eigenkapital. Indem Projektentwickler Kapital – etwa in Form von Nachrangdarlehen – von Investoren aufnehmen, wird die Bonität erhöht, da Banken Mezzanine-Kapital als Eigenkapital ansehen. Dadurch können Kreditlinien erhöht und günstigere Mischfinanzierungen erzielt werden. Die Projektentwickler haben durch die gewonnene Flexibilität die Möglichkeit, weitere Projekte umzusetzen. Auf der anderen Seite erhalten Investoren für die Nachrangig-

keit des gegebenen Darlehens eine Art Risiko-prämie und hohe, teilweise zweistellige Zinsen. Als reines Fintech sieht sich Mezzalite jedoch nicht: „Unsere Position liegt genau in der Schnittmenge zwischen Proptech und Fintech“, sagt Mezzalite-Geschäftsführer Georg Stampfl. „Wir bieten eine Finanzierungsvermittlung an, sind aber auch fest im Immobilienbereich verankert. Wir sehen uns daher weder als reines Proptech noch als reines Fintech.“ Die Definition des „Real Estate Fintech“, das die Schnittmenge zwischen den beiden Kategorien darstellt, erscheint passender. Nach dieser Definition ist ein „Real Estate Fintech“ gleichermaßen eine Fintech-Subkategorie sowie ein Proptech-Schlüsselsegment.

STUDIE BESTÄTIGT ZUVERSICHT UNTER IMMOBILIEN-START-UPS

Laut der European PropTech Association hat die Pandemie Proptech stark beschleunigt. Das spiegelt sich auch in mehreren Umfragen wider: Laut der eingangs erwähnten „PropTech Germany Studie 2021“ herrscht unter den deut-



Georg Stampfl (li.) und Michael Rohrmair (re.),
Gründer der Mezzalite GmbH

schen PropTechs große Zuversicht – trotz oder gerade wegen der Corona-Pandemie. Zwei Drittel erwarten aus diesem Grund eine Zunahme ihres Geschäfts. Auch die im Rahmen einer Studie der Austrian PropTech Initiative (apti) befragten Unternehmen sind mehrheitlich der Meinung, dass die Covid-Krise die Digitalisierung schneller vorantreiben wird.

„Fintechs sind PropTechs mehrere Jahre voraus, vor allem in puncto des investierten Venture Capitals und der Anzahl der Start-ups im jeweiligen Segment. Aber auch PropTechs sind im Windschatten des Fintech-Booms deutlich im Aufwind. Wir sehen das auch an den über 160 Vorregistrierungen aus Österreich und Deutschland auf unserer Plattform seit dem Soft-Launch Ende 2020.“ Der eigentliche Start der digitalen Vermittlungstätigkeit ist für April 2021 geplant.

POTENZIAL IM FINANZIERUNGSSEKTOR

Die PropTech-Studie hat auch untersucht, welchen Tätigkeiten die Start-ups nachgehen. Das Ergebnis war, dass die zweitwenigsten PropTechs im Finanzierungsbereich tätig sind, die meisten Unternehmen in der Umsatzklasse über zwei Millionen Euro jedoch aus dieser Ecke kommen. Auch laut der European PropTech Association hinkt der Bereich Finanzierung und Investment hinterher. „Wir sehen in der Digitalisierung der Immobilienfinanzierung noch viel

Potenzial“, so Stampfl. Nicht etwa, weil der Anwendungsfall Mezzanine-Kapital in der Immobilienbranche neu erfunden wurde. Schließlich ist Mezzanine-Kapital laut den Quartalsberichten des unabhängigen Analyseunternehmens Bulwiengesa regelmäßig die am häufigsten verwendete Alternative zu Bankdarlehen in Deutschland – noch vor Eigenkapital (Private Equity, Joint Venture etc.) oder Fremdkapitalinstrumenten wie Anleihen. Der Popularität stand lange Zeit ein wesentlicher Nachteil gegenüber, der viele Kapitalgeber und -nehmer abschreckte: Die Suche nach passenden Partnern gestaltete sich komplex und zeitaufwendig. „Digitalisierung ist das einzig richtige Gegenmittel. Dabei ist die digitale Vermittlung von Projekten mit Investoren nur der erste Schritt. In Zukunft werden wir auch alle weiteren Phasen bis zur Rückzahlung des Kapitals sukzessive auf Mezzalite abwickelbar machen. Unsere Lösung baut Hürden ab und reduziert Ineffizienzen. Neue digitale Lösungen sind ein wichtiger Katalysator im Lebenszyklus von Immobilienprojekten“, unterstreicht Stampfl. ■

INFO-BOX

Über die Mezzalite GmbH

Mezzalite ist eine Onlineplattform zur Vermittlung von Mezzanine-Kapital für Immobilienprojekte. Das Wiener Unternehmen wurde 2020 von Georg Stampfl und Michael Rohrmair gegründet. Beide verfügen über umfangreiche Expertise im Bereich Finanzierung und Digital Business. Ziel ist die effiziente Vermittlung von Kapitalgebern und Kapitalnehmern. Der Prozess zur Vergabe von Mezzanine-Kapital erfolgt nach einer standardisierten Methode und wird digital abgewickelt. Mezzalite ist in diesem Zusammenhang Vermittler und übernimmt keine Treuhandfunktion oder Abwicklung der Geldflüsse.

www.mezzalite.com



Objektbetreuung

- Facility Management:
365 Tage rundum betreut!
- Saubere Flächen: innen und außen
- Spielplatzkontrolle
- Inspektion, Wartung und Pflege
von Flachdächern
- Sichtkontrolle
Heizanlagen
- u.v.m.

Ihr regionaler
Partner!

Grünraumpflege

- Professionelles Baummanagement:
inklusive Haftungsübernahme
- Kreative Gartengestaltung
- Zuverlässige Grünraumpflege:
Rasen mähen, Hecken schneiden,
Unkraut jäten
- Anlagenpflege: Blumenbeete und
Grünflächen
- u.v.m.



Winterdienst

- Händische und maschinelle
Schneeräumung von den Profis:
Gehwege, Parkflächen, Straßen
- Inklusive Haftungsübernahme
- Salz- und Splittstreuung
- Streugutentsorgung zu Saisonende
- u.v.m.



Flächendeckend in ganz Österreich
Regional mit 80 Geschäftsstellen
www.maschinenring.at/kontakt

RAUMAUTOMATION: SCHLÜSSEL ZU ENERGIEEFFIZIENZ & NUTZERKOMFORT

Die Raumautomation als Teildisziplin der Gebäudeautomation spielt die entscheidende Schlüsselrolle, wenn es darum geht, ein Gebäude möglichst energieeffizient bei gleichzeitig größtmöglichem Nutzerkomfort zu betreiben.

Richtig geplant und ausgeführt kann sie außerdem ein Höchstmaß an Flexibilität ins Gebäude bringen, sodass schnell und effizient auf Raumänderungen wie zum Beispiel im Rahmen von Nutzerwechseln reagiert werden kann. Durch sämtliche vorgenannte Faktoren kann die Raumautomation auch bei einer angestrebten Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB, LEED, BREEAM usw.) einen wertvollen Beitrag leisten, indem die bewerteten ökologischen, funktionalen und wirtschaftlichen Kriterien deutlich aufgewertet werden. Darüber hinaus muss ein zeitgemäßes Raumautomationssystem auch auf Ebene der kommunikativen Integrationsmöglichkeiten auf eine Vielzahl von Protokollen vorbereitet sein.

INTUITIVE RAUMBEDIENUNG VIA SMARTPHONE, PC, TABLET ODER LPAD-7

Im heutigen mobilen Zeitalter ist Raumbediienung via Smartphone, PC und Tablet gefragt denn je. Die komplette Bedienung eines Raumes über mobile Endgeräte ist vor allem dort empfehlenswert, wo sinnvolle

Montageorte für herkömmliche Raumbediengeräte schwer zu finden sind, wie zum Beispiel in Großraumbüros.

ANFORDERUNGEN AN DIE MODERNE RAUMAUTOMATION

■ **Energieeffizienz – Kosten reduzieren und die Umwelt schonen**

Energieeffizienz ist das Gebot der Stunde. Eine optimale Raumautomation sorgt für Energieeffizienz wie kein anderes Automationssystem im Gebäude. So sorgt sie für immer optimal konditionierte Umgebungsbedingungen entsprechend der Nutzung und garantiert damit maximalen Komfort bei gleichzeitiger Minimierung beim Energieaufwand. Mit dem L-ROC System von LOYTEC werden enorme Einsparungen des Primärenergiebedarfs erreicht, und dies wirkt sich wiederum positiv auf die entsprechenden Kriterien nach DGNB, LEED oder BREEAM aus.

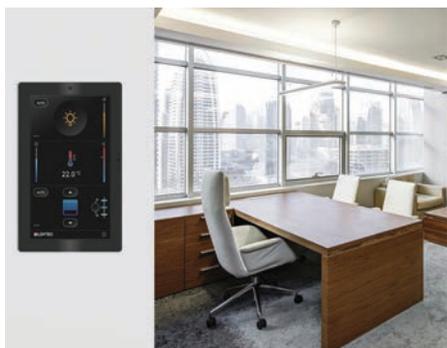
■ **Nutzerkomfort**

Aufgabe der Raumautomation ist es, zu jedem Zeitpunkt automatisch den Raum optimal zu konditionieren. Ob Komforttemperatur von 22°C, ideale Beleuchtungsverhältnisse, automatischer Blendschutz oder die perfekte Luftqualität – alles geschieht vollautomatisch. Gleichzeitig darf aber natürlich die Möglichkeit für den Nutzer

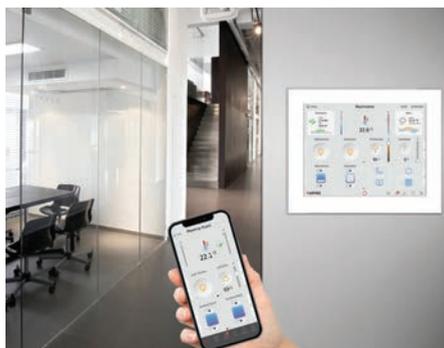


„LOYTEC forscht, entwickelt und produziert, um der modernen Gebäudeautomation neue Wege und Möglichkeiten zu eröffnen.“

Hans-Joerg Schweinzer, CEO von LOYTEC



Intuitive Raumbedieneung via Smartphone, PC, Tablet oder LPAD-7



Raumbedieneung zeitgemäß per LOYTEC App und L-VIS Touch Panel

nicht fehlen, Einstellungen individuell anzupassen. Damit Kunden sich auf das Wesentliche konzentrieren können, bietet LOYTEC zahlreiche Möglichkeiten, wie der Nutzer selbst jederzeit Anpassungen am Raumklima vornehmen kann. Entweder per L-STAT Raumbediengerät, L-VIS Touch Panel oder auf jedem beliebigen Endgerät wie Smartphone oder Tablet. Letztere Variante sorgt wegen des außergewöhnlich hohen Bedienkomforts bei der Nachhaltigkeitszertifizierung für hohe Punktezahlen.

Darüber hinaus lassen sich natürlich auch Fremdgeräte integrieren, da das L-ROC System Schnittstellen zu allen relevanten Protokollen bietet – BACnet, KNX, LON, DALI, SMI, Modbus, EnOcean, um nur einige zu nennen.

■ **Flexibilität**

Vor allem in Büros und Verwaltungsgebäuden spielt das Thema Flexibilität schon in der frühesten Planungsphase eine große

Rolle. Oftmals werden große Bürohäuser gebaut, bei denen bis zur Fertigstellung noch nicht alle Etagen vermietet sind. Um möglichst flexibel die Bedürfnisse potenzieller Mieter erfüllen zu können, steht der Wunsch nach einer freien Raumaufteilung im Vordergrund.

SCHNELLE ANPASSUNG AN SICH ÄNDERNDE BEDÜRFNISSE

Das L-ROC System von LOYTEC wird diesem Wunsch gerecht und ermöglicht es, flexible Raumlösungen mit geringem Arbeitsaufwand zu erstellen und bedarfsorientiert zu verändern. Die gesamte Gebäudeapplikation läuft zwar verteilt auf verschiedenen Controllern, die Kommunikation wird jedoch zentral und hardwareunabhängig verwaltet. So wird das Ändern und Neuaufteilen von Büroflächen zum Kinderspiel und kann mühelos vom Bauherrn oder Betreiber selbst durchgeführt werden. ■



LOYTEC electronics GmbH
 Blumengasse 35, 1170 Wien
 Tel.: +43/1/402 08 05-0
 Fax: +43/1/402 08 05-99
 info@loytec.com
 www.loytec.com

WAVEBIONIX VERHINDERT DIE VIRENÜBERTRAGUNG IN DER LUFT

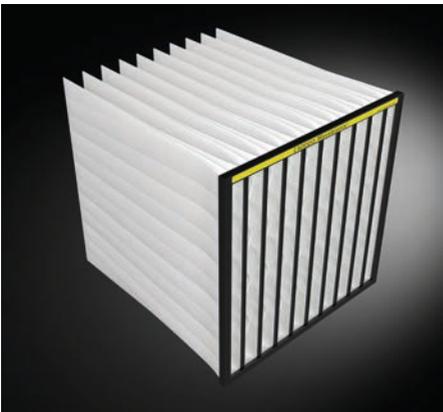
Die Innovation von Kappa Filter Systems macht aus Lüftungsanlagen ein Schutzsystem, das zu 97 Prozent die Virenübertragung in der Luft verhindert.

Eine Lüftungsanlage kann Segen oder Fluch sein. Einerseits sorgen Lüftungsanlagen für den so wichtigen Luftaustausch in Innenräumen, andererseits schützen die eingebauten Lüterfilter oft nur unzureichend vor einer Virenübertragung in der Luft. So werden zentrale Lüftungs- und Klimaanlage häufig, vor allem in der Heizperiode, mit einem Umluftanteil betrieben. Zudem sind Lüftungsanlagen in vielen Fällen nicht ausreichend dicht gegenüber Aerosolen gebaut. Christina Schickmair, Produktmanagerin von Kappa: „Die Lüftung kann ein echter Superspreader werden, der das Virus von einem Raum in den nächsten transportiert. Mit dem Wavebionix® wird das nicht nur unterbunden, sondern das Lüftungssystem zu einem

effektiven Sicherheitssystem, einem Schutzschild sozusagen, hochgerüstet.“

VIRENÜBERTRAGUNG AKTIV IN DER LUFT VERHINDERN!

Die Virenabscheideeffizienz des Kappa Filterelements wurde im Dezember 2020 vom Österreichischen Forschungsinstitut für Chemie und Technik (OFI) überprüft. Das ist einzigartig, denn Filtereinsätze werden bislang nur auf die Abscheidung von Staub getestet. Eine Prüfung der Virenabscheideeffizienz ist nicht Standard. (Das gilt übrigens auch für FFP2-Masken sowie für Hepafilter, wie sie im Gesundheitswesen eingesetzt werden.) Das Prüfinstitut OFI ist eine der wenigen Einrichtungen in Österreich, die tatsächlich echte Viren für Prüfungen verwenden dürfen. Dabei wird die Abscheidung von Viren, die an Aerosolen haften, gemessen. Die Übertragung des Covid-19-Virus über Aerosole ist – wie Wissenschaftler im Sommer 2020 herausgefunden haben – die häufigste Form der Ansteckung. Im Gegensatz zur Tröpfcheninfektion halten sich Viren an Aerosolen sehr lang in der Atemluft – vor allem in geschlossenen Räumen.



Kappa Wavebionix® macht das Lüftungssystem zu einem Schutzschild.

ERGEBNIS DES VIRENSCHUTZES ÜBERTRIFFT DIE ERWARTUNGEN

Die im Institut OFI gemessene Abscheideleistung ist nicht nur laut Kappa sensationell. „Nach Durchführung der Messung konnten wir eine Abscheiderate von etwas



Das Kappa-Team mit der Innovation Wavebionix®

mehr als 97 Prozent feststellen. Das ist ein sensationelles Ergebnis“, sagt Bernadette Führer, Mikrobiologin am Österreichischen Forschungsinstitut. „Wir sind aufgrund unserer Erfahrungen von einer hohen Abscheideleistung ausgegangen. Die erzielten 97,2 übertreffen jedoch unsere Erwartungen“, so Klaus Krüger, Geschäftsführer von Kappa.

Kappa Wavebionix® schützt Menschen in Innenräumen.

GESUNDE ATEMLUFT FÜR ALLE

Das Unternehmen Kappa hat sich seit 1993 vor allem mit innovativen Absaug- und Filteranlagen sowie mit kompletten Innenluftreinigungsanlagen für Industriebetriebe einen Namen gemacht. Kappa wendet dabei seit Jahren Lüftungskonzepte an, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen und von namhaften Forschungseinrichtungen empfohlen werden. Mit dem Wavebionix® Filterelement für Lüftungsgeräte zählt das Unternehmen neben der Industrie in Zukunft auch Gewerbe, Dienstleister und öffentliche Gebäude zu seinen Kunden. ■

Nähere Infos: www.kappa-fs.com/wavebionix


www.kappa-fs.com

Kappa Filter Systems GmbH

Im Stadtgut A1
 4407 Steyr-Gleink
 Tel.: +43/7252/220-500
office@kappa-fs.com
www.kappa-fs.com

GEBÄUDETECHNIK LERNEN

Drei Jahre lang erhielten sechs Unternehmen im Projekt techFM4.0 fachlichen Input zu aktuellen Herausforderungen in der Gebäudetechnik von Experten der FH Burgenland, und das mit großem Erfolg. Auch an der Hochschule war der Lerneffekt enorm.

Gäbe es den Begriff Win-win-Situation nicht, man müsste ihn zur Beschreibung des FH-Burgenland-Projekts techFM4.0 erfinden. Konzipiert als Weiterbildungsmaßnahme für Unternehmen in Sachen moderner Gebäudetechnik, entpuppte sich der Innovationslehrgang auch für die Macher als überaus bereichernd. „Das gegenseitige Voneinander-Lernen ist an der FH Burgenland nicht neu“, betont Studiengangsleiter Christian Heschl. „Expertinnen und Experten aus der Praxis stehen bei uns als Lehrende im Hörsaal. Ebenso fließt unser Know-how aus Projekten und Forschung in die Unternehmen. Mit dem Kurskonzept techFM4.0 haben wir 2018 Neuland betreten und freuen uns umso mehr, dass das Ergebnis für alle Beteiligten als großer Erfolg zu verbuchen ist.“

BUILDING-INFORMATION-MODELING UND DEEP LEARNING

Mit großer Dynamik hat sich der Gebäudetechniksektor in den letzten Jahren weiterentwickelt. Die Digitalisierung eröffnet ungeahnte Möglichkeiten für Planer, Errichter und Betreiber. „Oft ist es für kleinere Unternehmen nicht leicht, mit den Entwicklungen Schritt halten zu können“, erklärt Heschl die Motivation für sein einzigartiges Projekt. Sechs Unternehmen entsandten Kursteilnehmer an die Hochschule mit dem Ziel, neue Innovationen aus ihren Bereichen zu identifizieren und durch das erworbene Wissen

weiterzuentwickeln. Themen wie Building-Information-Modeling, Deep Learning oder cloudbasierte Datenanalyse konnten mit Experten der FH bearbeitet und im Energetikum, einem Living Lab auf dem Campus Pinkafeld, direkt getestet werden.

Peter Weinzettl, Geschäftsführer der Woschitz Engineering ZT GmbH: „Digitale Planungs-, Errichtungs- und Betriebsprozesse sind für uns keine Zukunftsmusik mehr, wir arbeiten täglich damit. Im Innovationslehrgang an der FH Burgenland haben wir die Möglichkeit erhalten und auch genutzt, unser Wissen weiter auszubauen und uns mit fachlich sehr versierten Experten auszutauschen. Nachhaltig wirkt das



Die Gebäudetechnik ist gerade in den letzten Jahren stark in Bewegung gekommen.



Eine Win-win-Situation: Die Praxis findet Einzug in den Hörsaal, Know-how aus Projekten und Forschung fließt wiederum in die Unternehmen.

natürlich nur dann, wenn wir die Kenntnisse nun in unsere Prozesse integrieren. Das ist bereits im Laufen.“

WISSENSTRANSFER IN DIE LEHRE

Auch der Wissenstransfer zurück an die FH Burgenland erwies sich als äußerst erfolgreich. „Ganze Module sind im Masterstudiengang Gebäudetechnik und Gebäudemanagement aus der Zusammenarbeit mit den Unternehmen entstanden“, erklärt Heschl. „Am Puls der Zeit zu liegen, ist für uns in der Ausbildung der nächsten Generation an Expertinnen und Experten ebenso wichtig wie am Puls der Unternehmen zu sein, deren Bedürfnisse zu kennen und zu verstehen.“

Im Rahmen eines Abschlussevents zogen die teilnehmenden Unternehmen Ende Jänner Bilanz. Teilnehmende Unternehmen waren EAM Systems GmbH, DI (FH) Manfred Fuhrmann, normconsult ZT GmbH, SCHRACK SECONET AG, WIEN ENERGIE GmbH,

Woschitz Engineering ZT GmbH. Die FH Burgenland fungierte als Konsortialpartner. Wissenschaftlich begleitet wurde das Projekt außerdem von AIT – Austrian Institute of Technology GmbH. ■

INFO-BOX

Facts zum Studiengang

Masterstudium – 4 Semester – Akademischer Grad: Diplomingenieur/in für technisch-wissenschaftliche Berufe – Dipl.-Ing./in – Organisationsform: berufsbegleitend – Unterricht am Studienzentrum im Schnitt alle zwei Wochen: i. d. R. Freitag 14:00 bis 21:45 Uhr und Samstag von 8:30 bis ca. 18:30 Uhr, zusätzlich pro Semester zwei Präsenzblöcke Donnerstag bis Samstag jeweils von 08:30 bis ca. 18:45 Uhr – Studienort: Pinkafeld, Unterrichtssprache: Deutsch – keine Studiengebühren.

www.fh-burgenland.at

SIMACEK: KUNDENORIENTIERT & DIGITAL

Die Mission der SIMACEK Gruppe ist es, immer der kundenorientierteste Dienstleister für die Immobilienservicierung zu sein. Das wird unter anderem durch enge Kooperation und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Kunden sowie eine umfassende Digitalisierungsstrategie im Unternehmen erreicht.

Ein eigenes Transformationsteam aus Geschäftsfeldexperten, Prozess- und IT-Experten setzt diese intern um und implementiert gleichzeitig abteilungsübergreifende agile und teamorientierte Arbeitsweisen. „Wir liefern unseren Auftraggebern kostenoptimierte Gesamtlösungen, messbare Servicequalität, Planbarkeit und Flexibilität bei geänderten Bedarfen. Dafür setzen wir auf durchgehende Digitalisierungslösungen, mit denen wir Kundenbedürfnisse, Immobiliendaten, Mitarbeiterereinsatz und Servicelevel permanent aufeinander abstimmen – mit dem Kunden im Mittelpunkt“, so DI Gerald Karner, Head of Group Transformation.

Auch mit den Kunden setzt das Unternehmen auf enge Kooperation und partnerschaftliche Zusammenarbeit, wenn es um die Entwicklung und Umsetzung digitaler Services geht. In der IoT-unterstützten, bedarfsorientierten Reinigung oder in der digitalen Qualitätssicherung wurden gemeinsam mit ausgewählten Kunden verschiedene Lösungen in der Praxis pilotiert. In der Evaluierung und Auswertung sind Kundenvertreter, Geschäftsführung, Ver-



Innovationen werden bei SIMACEK immer in enger Kooperation mit den Kunden entwickelt.

trieb, Operations, IT und Zentralstellen eingebunden, um ein umfassendes Verständnis des tatsächlichen Nutzens und der Praxistauglichkeit der Lösungen zu gewinnen. Ebenso werden andere Innovationen wie Reinigungsroboter oder elektrische Mops der neuesten Generation zunächst inhouse und dann bei ausgewählten Kunden unter Realbedingungen getestet und erst dann tatsächliche Einsatzgebiete festgelegt. IoT-gestützte, digitale Lösungen im Schädlingsmonitoring konnten von der Sensorik über das Netzwerk bis zum Webportal in Feld-



„Digitalisierung ist für mich keine Frage der Technik, sondern ein Weg zur Umsetzung unseres Anspruchs als Service-Leader. So richten wir mit maximaler Konsequenz unsere Dienstleistungen und unser ganzes Unternehmen noch stärker auf unsere Kunden aus und generieren spürbare Mehrwerte.“

KR Mag. Ursula Simacek, CEO SIMACEK Facility Management Group



Digitales Monitoring- und Alarmmanagementsystem für digitale Schlagfallen.

versuchen derart optimiert werden, dass flächendeckende Rollouts in großen Filialstrukturen nun in kürzester Zeit möglich sind. SIMACEK treibt diesen Ansatz der Collaborative Innovation aber noch weiter: Mit Partnern wie der TU Wien und der Stanford University (Silicon Valley) wird zielgerichtet an IoT und Benutzerverhalten zur energieeffizienten Nutzung von Immobilien geforscht, Prototypen werden international umgesetzt und neue Services rund um die Immobilie

und ihre Nutzer entwickelt. „Digitalisierung nutzen wir damit auch im Bereich der Nachhaltigkeit – sei es durch Energieeinsparung, optimierte Routenplanung im Fuhrpark oder den Einsatz ökologischer Reinigungsmittel mit intelligenter Dosierung. Das sind Beispiele für unseren aktiven Beitrag zur Umsetzung jener ökologischen und sozialen Ziele, zu denen wir uns durch unsere führende Rolle bei respACT verpflichtet haben“, so Mag. Ursula Simacek, Landeskoordinatorenin von respACT – austrian business council for sustainable development. ■

FACTS & FIGURES

Branche: *Dienstleistung, Facility-Services, Energiemanagement*

MitarbeiterInnen: 8.000

Umsatz: 200 Mio. Euro

Zertifizierungen: *ONR 192500(CSR), EMAS, ISO 9001, ISO 50001, ISO 10000, ISO 14001, ISO 4501, ISO 37001, ISO 19600, CEN Standard EN 16636, Staatliche Auszeichnung, Nestor Gold sowie Audit Familie und Beruf*



SIMACEK Facility Management Group

Ignaz-Köck-Straße 8

1210 Wien

Tel.: +43/1/211 66-0

www.simacek.com

<http://simacekvisionaryproject.at>

SPOT, HOLS BALLI!

Mitten im Herzen Wiens entsteht das innovativste Einrichtungshaus, das es aktuell in der IKEA-Welt gibt. Und obendrauf erstellt ein gelber Roboterhund namens Spot bei seinen Spaziergängen durchs Gebäude selbstständig 3D-Laserscans für einen digitalen Zwilling.

Mit IKEA Wien Westbahnhof verfolgen wir ein visionäres Projekt, das mit zukunftsweisenden Innovationen und den neuesten Technologien gestaltet wird. Die Kooperation mit G. Klampfer Elektroanlagen GmbH und unser vierbeiniger Roboterkollege Spot geben uns die Chance, als absoluter Vorreiter in der digitalen Gebäudeplanung etwas komplett Neues zu entwickeln“, freut sich Alpaslan Deliloglu, Country Manager und Chief Sustainability Officer bei IKEA Österreich. Günther Hinterberger, CEO G. Klampfer Elektroanlagen GmbH, ergänzt: „Mit IKEA konnten wir unseren Wunschpartner auf der Bauherren- und Betreiberseite gewinnen, denn echten Mehrwert und Nachhaltigkeit kann man nur mit neuen Konzepten und einer gesamtheitlichen Sicht auf die Dinge erreichen.“

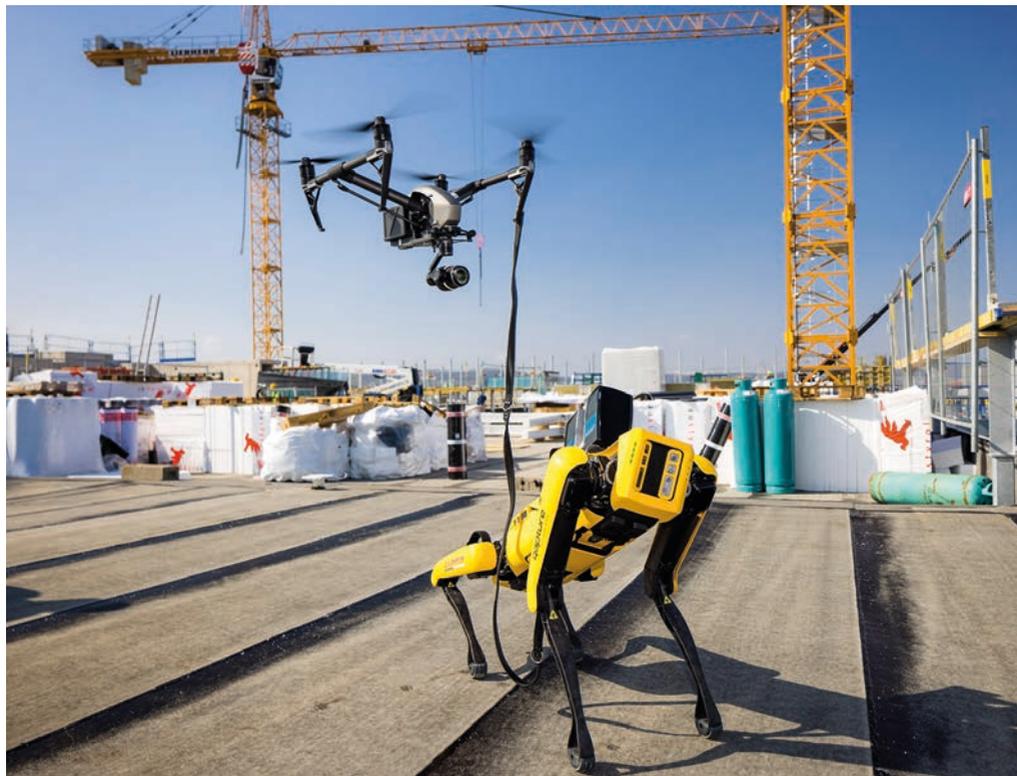


Na, geht Ihr Hund auch so brav an der Leine?

ROBOTERHUND SPOT VEREINFACHT DAS BAUPROJEKT ERHEBLICH

Als Kooperationspartner haben sich die G. Klampfer Elektroanlagen GmbH und das Linzer Start-up qapture GmbH mit Sitz im LIT (Linz Institute of Technology) zum Ziel gesetzt, Bauvorhaben komplett zu revolutionieren: Mithilfe von weiterführenden Systemen, bei denen jedes einzelne Bauteil und darüber hinaus sogar der Freiraum mit Daten verknüpft werden können – von der Brandschutzklasse einer Tür bis hin zur Vorschrift, wie ein Baum zu beschneiden ist –, können digitale Gebäudewillinge erstellt werden.

„In der Schule haben wir noch gelernt, Baupläne mit Bleistift und Tusche zu zeichnen“, erinnert sich Robert Charuza, Construction Project Manager bei IKEA Österreich. „Heutzutage arbeiten alle Fachabteilungen – von den Architektinnen und Architekten bis hin zur Haus-technik – mithilfe neuester Technologien



Roboterhund Spot scannt mit LiDAR-Sensoren selbstständig und vorwiegend in der Nacht die Baustelle des IKEA Wien Westbahnhof und erstellt dabei 3D-Laserscans des Gebäudes.

gemeinsam an einem 3D-Gebäudemodell des IKEA Wien Westbahnhof.“

Dabei spielt Spot eine zentrale Rolle: Der mit LiDAR-Sensoren (eine Art „Laser-Radar“) ausgestattete Roboterhund weist definitiv eine bessere Sehkraft als seine realen Verwandten auf – Spot läuft selbstständig vorwiegend im Dunkel der Nacht die Baustelle des IKEA Wien Westbahnhof ab und erstellt dabei 3D-Laserscans des Gebäudes, um alle Beteiligten mittels BIM-Methode (Building-Information-Modeling) in Echtzeit über Planungsänderungen und Fortschritte zu informieren.

„Mit IKEA haben wir einen innovationskräftigen Partner gefunden, um gemeinsam Möglichkeiten der digitalen Transformation weiterzudenken und neuartige Anwendungen rund um

das Thema Digital Twin zu entwickeln“, so Daniel Hoeller, Geschäftsführer von qapture GmbH. Anhand des digitalen Gebäudezwilling kann zudem auch in Zukunft eine noch nachhaltigere Nutzung des IKEA Wien Westbahnhof sichergestellt werden: Ein digitaler Zwilling umfasst alle notwendigen Informationen zur Haustechnik und optimiert so die interne Absprache und die Prozesse zur umweltschonenden Einregulierung der Energienutzung. Durch die Möglichkeit der virtuellen Begehung können nebenbei unzählige Reisen vermieden werden – das hat direkten Einfluss auf den CO₂-Fußabdruck des Projekts und spart viel Zeit bei allen Beteiligten. Somit unterstützt der Roboterhund IKEA auch beim Erreichen des Unternehmensziels, bis 2030 klimapositiv zu werden. ■

VENTILATOREN WIE EULENFLÜGEL

Die Lüftungsanlage von McDonald's in Wörgl bewältigt wieder problemlos 18.000 Kubikmeter Luft. Dass dazu kein aufwendiger Sanierungseingriff notwendig war, bewies das Unternehmen Ziehl-Abegg.

Wer zu Hause Fleisch brät und Pommes frittiert, der weiß, wie es in der Küche dann dampft und riecht. Kein Vergleich zur Gastronomie, wo Anbraten und Frittieren die Lüftungsanlage extrem fordert und der Stromzähler munter summt. McDonald's in Wörgl, Tirol, hat seine Stromkosten für die Lüftung durch einen kleinen Umbau um mehr als 25 Prozent gesenkt. Die Anlage im Gebäude blieb unverändert, nur die alten Ventilatoren wurden ersetzt. Eingesetzt wurden sehr leise und stromsparende bionische Ventilatoren.

PRAKTISCHER UMBAU

Zum Einsatz kam diese technische Innovation dank des Know-hows aus dem Hause Ziehl-Abegg. Das im Bereich der Luft-

Regel- und Antriebstechnik international führende Unternehmen aus Baden-Württemberg in Deutschland hat dazu einen alten, über Riemen angetriebenen Ventilator durch neue, selbst entwickelte Modelle ersetzt. Dadurch kann die Anlage nun wieder problemlos 18.000 Kubikmeter Luft bewältigen, ohne dass sie vorher einem aufwendigen Komplettumbau unterzogen werden musste.

„Alle Lüftungskanäle blieben unverändert“, freut sich Techniker Robert Slavkovsky von der Partnerfirma digiCONTROL. Das hatte auch den Vorteil, dass der Umbau rasch vonstattengehen konnte. Eingesetzt wurden zwei energiesparende Ventilatoren der Type ZABluefin, die EC-Motoren integriert haben. „Sollte einer der beiden ausfallen, könnte



Der alte Zuluftventilator von McDonald's in Wörgl wies bereits einen hohen Verschmutzungsgrad auf.



Mit der neuen, umweltschonenden Lüftungsinstallation von Ziehl-Abegg können nun auch wieder in der Tiroler McDonald's-Filiale ruhigen Gewissens die Fritteusen angeworfen werden.

man auch eine Grundlüftung mit dem anderen gewährleisten – mit der vorherigen Single-Lösung hatte ein Ausfall einen Stillstand bedeutet.“

INSPIRATION AUS DER TIERWELT

Hinzu kommt noch eine extreme Stromersparnis. Um mehr als 25 Prozent sind die Stromkosten niedriger als mit dem alten Riemenantrieb. Das liegt einmal am modernen ECblue-Motor. Zum anderen ist es aber auch das bionische Design des Ventilators. Die Entwickler haben sich von Tieren abgeschaut, wie Akustik und Effizienz optimiert werden können. Bei den Ventilatoren, die im McDonald's in Wörgl eingebaut wurden, sind

Merkmale von zwei völlig unterschiedlichen bionischen Ansätzen umgesetzt: von der Aero- (Vogelkunde), aber auch von der Hydrodynamik (Meeresbiologie). So sind die Hinterkanten der Ventilatorschaufeln dem Eulenflügel nachempfunden. Die Eule als leisester Raubvogel ist schon für mehrere Designs Vorbild gewesen. Mittlerweile gelten gezackte Hinterkanten von Ventilatoren als ein Markenzeichen von Ziehl-Abegg. Die hohe Innovationskraft hat dem Hightechunternehmen bereits große internationale Beachtung eingebracht. Weltweit arbeiten bei Ziehl-Abegg 4.300 Menschen, der Großteil davon im deutschsprachigen Raum. Der Umsatz beträgt rund 640 Millionen Euro. ■

ZIEHL-ABEGG 

Ziehl-Abegg GesmbH
Prinz-Eugen-Straße 19
4020 Linz
Tel.: +43/732 78 50 95-0
info@ziehl-abegg.at
www.ziehl-abegg.at

Anzeige

NACHHALTIGE IMMOBILIEN

In einer Umfrage im Auftrag der IMMOBILIENRENDITE AG wurde erhoben, wie die Österreicher und Österreicherinnen wohnen, wie sie gern wohnen würden sowie welche Rolle Themen wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bei den Entscheidungen für oder gegen ein Objekt spielen.



Das Eigenheim ist in Verruf geraten. Denn die Klimabilanz der Bewohner und Bewohnerinnen der Speckgürtel sieht meist trüb aus: mit einem großzügigen Haus auf der einst grünen Wiese und zwei Autos, die für jede Aktivität gebraucht werden. Dennoch boomt pandemiebedingt das Häuschen im Grünen. Denn viele sehnen sich nach mehr Freiraum. Wie nachhaltig Immobilien sein können, welche Rolle die Themen Smart Energy und die persönliche Klimabilanz spielen, wie Herr und Frau Österreicher jetzt leben sowie in Zukunft wohnen wollen, hat INTEGRAL im Auftrag der IMMOBILIENRENDITE AG unter tausend Österreichern und Österreicherinnen zwischen 16 und 69 Jahren erhoben.

„Wir beschäftigen uns intensiv mit dem Thema Upcycling von alten, oft lange Zeit leer stehenden Immobilien, für die andere keine Ideen mehr haben. Denn wir sind der festen Überzeugung, dass nicht immer neu auf die grüne Wiese gebaut werden muss, sondern



„Denn wir sind der festen Überzeugung, dass nicht immer neu auf die grüne Wiese gebaut werden muss, sondern dass bestehende Objekte mit smarten Ideen neu genutzt werden können.“

Mathias Mühlhofer, Vorstand der IMMOBILIENRENDITE AG



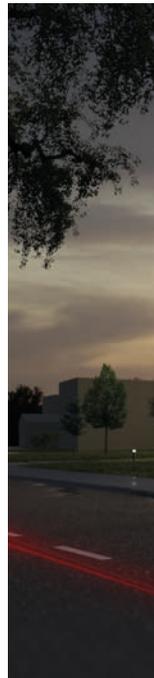
Viele träumen vom Häuschen im Grünen, Nachhaltigkeit und Klimaschutz spielen aber auch eine Rolle.

„dass bestehende Objekte mit smarten Ideen neu genutzt werden können“, so Mathias Mühlhofer, Vorstand der IMMOBILIEN-RENDITE AG. Die Firma Mühlhofer beschäftigt sich mit dem Thema Renovierung schon seit 1950 und mit Mathias Mühlhofer in dritter Generation: „Auch aktuell liegen wir damit im Trend. Daher statten wir einige unserer Gewerbeobjekte derzeit mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern, modernen Heizsystemen und neuen Dämmungen aus. Und mit Messgeräten, die uns Lastenprofile in puncto Stromverbrauch, Heizen und Kühlen liefern. Was in fünf bis zehn Jahren gefragt sein wird, ist für uns als passionierte Vordenker schon jetzt wichtig. Die Umfrage liefert uns dafür die perfekte Basis.“

WOHNREALITÄT UND WOHNTRÄUME

Traditionell wohnen Österreicher auf dem Land im Eigenheim und in der Stadt in einer Miet-

wohnung: vier von zehn (40%) in ihrem eigenen Haus, besonders in Niederösterreich, dem Burgenland (55%), Oberösterreich und Salzburg (57%). 34 Prozent der Umfrageteilnehmer leben in einer Mietwohnung, vor allem in Wien (57%) sowie Junge (48% bei 16- bis 29-Jährigen). Zwölf Prozent der befragten Österreicher besitzen eine Eigentumswohnung, 18 Prozent der Wiener eine Genossenschaftswohnung. Die Pandemie wirkt sich in Österreich auch auf die Wohnsituation aus, vor allem bei unter 30-Jährigen: 17 Prozent planen, sich wohn-technisch zu verändern. Über alle Altersgruppen hinweg wollen jedoch nur acht Prozent umziehen. Hauptgrund für eine Veränderung ist der Traum vom Häuschen auf dem Land mit eigenem Garten (39%). Gleich danach kommt der Wunsch, in Immobilien zu investieren (27%) beziehungsweise eine Wohnung mit Freifläche zu bewohnen (22%).



In der ehemaligen Fabrik von Auer/Blaschke in Spillern (links aktueller Zustand) soll eine moderne Basis für ein großes Event-, Veranstaltungs- und Cateringunternehmen entstehen (Rendering rechts).

ÖSTERREICHER ALS ENERGIE-SPAREFROHS – WENN ES DEN KOMFORT NICHT MINDERT

Die befragten Österreicher und Österreicherinnen sind Energiesparmeister: 64 Prozent wollen ihre Energiekosten senken. Jeder Zweite (50 %) möchten etwas zum Klimaschutz beitragen und 24 Prozent die persönliche Klimabilanz verbessern, vor allem Höhergebildete. Knapp die Hälfte (46 %) ist jedoch nur bereit, Energie zu sparen, wenn es den persönlichen Komfort nicht mindert.

Bei einer neuen Wohnung bzw. einem neuen Haus stehen alle Zeichen auf Grün. Denn für die befragten Österreicher zählen die Wärmedämmung (67 %), eine Mehrfachverglasung von Fenstern (48 %), nachhaltige bzw. moderne Heizsysteme (46 % bzw. 45 %) und die Nähe zu Öffis (46 %) zu den entscheidenden Faktoren. Nur eine Minderheit (6 %) legt darauf keinen Wert, sondern schaut nur auf den Preis – nach

dem Motto: Hauptsache billig. Der verpflichtende Energieausweis von Objekten ist umstritten: Für rund ein Viertel (23 %) ist er nur ein Kostenfaktor, für 22 Prozent jedoch eine Wertsteigerung ihrer Immobilie. Knapp die Hälfte (47 %) hält das Dokument für einen Schritt in die richtige Richtung, vor allem Höhergebildete (59 %).

Klimaschutz ist den Österreichern wichtig. Und die große Mehrheit ist überzeugt, dass die gesteckten Klimaziele zu erreichen sind. Dabei sollte Österreich speziell auf private Stromerzeugungsinfrastruktur (60 %), erneuerbare Energie (55 %), moderne Heizungen bzw. die Dämmung älterer Gebäude (51 %) setzen – und weniger auf Flüge sowie LKW-Transporte (38 %). Einigkeit herrscht beim Atomstrom: Nur sechs Prozent halten Atomenergie für ein probates Mittel im Kampf gegen den Klimawandel, obwohl sie eigentlich CO₂ einspart.



KRISENTAUGLICHER IMMOBILIENMIX

Dank des Upcyclings alter, leer stehender Objekte war das pandemiebedingt schwierige Geschäftsjahr 2020 für die IMMOBILIENRENDITE AG ein sehr erfolgreiches: „Mit dem Verkauf unserer Erfolgsprojekte in Fischamend, dem Gelände des Megaflohmarks in Unterradlberg und unseren Wohnungen in Salzburg-Maxglan haben wir auch in diesem Jahr wieder stille Reserven aufgedeckt. 2020 hat noch einmal eindeutig gezeigt, wie viel Kraft in unserem Geschäftsmodell steckt: dem krisentauglichen Mix aus kleinen, sicheren Büros, Local Storages etc., die zurzeit einen wahren Boom erleben“, bilanziert Vorstand Markus Kitz-Augenhammer. „Von der Krise war nur etwa ein Drittel unserer Mieter betroffen, z. B. Fitnesscenter und Restaurants. Mit ihnen haben wir Lösungen gefunden, die für beide Seiten passen. Andere Mieter wie Banken, Supermärkte und unsere Kleinbüros

waren von Corona gar nicht betroffen und bleiben uns als Partner auf Augenhöhe auch in Zukunft erhalten.“

Das Verhältnis mit Mietern und Investoren ist bei der IMMOBILIENRENDITE AG immer auf eine langfristige Zusammenarbeit ausgelegt. Dies macht sich auch in der aktuellen Situation bezahlt. Vorstand Michael Rajtora: „Wir freuen uns sehr, dass unsere rund 800 Investoren uns auch weiterhin unvermindert das Vertrauen schenken. Auch unser Team, das aus etwa 20 Mitarbeitern besteht, ist stabil – es wurde niemand abgebaut. Dank der gestiegenen Auslastung bei unseren kleinen, leistbaren Büros und unseren Local Storages, die aktuell bei 94 Prozent liegt, konnten wir im vierten Quartal 2020 fast fünf Millionen Euro in neue Projekte investieren. Zum Beispiel in den Ankauf eines Gewerbeobjekts in der Wiener Zetschegasse mit 2.400 m² Büro- und 1.200 m² Werkstattflächen.“



Mathias Mühlhofer (li.), Markus Kitz-Augenhammer (Mitte) und Michael Rajtora (re.),
Vorstände der IMMOBILIENRENDITE AG

Auch im niederösterreichischen Spillern bei Kornenburg wurde kürzlich eine Liegenschaft erworben: eine 5.400 m² große ehemalige Fabrik, in der von Auer/Blaschke früher Schokowaffeln hergestellt worden sind. Mathias Mühlhofer: „Nach dem Umbau entsteht hier eine Basis für ein großes Event-, Veranstaltungs- und Cateringunternehmen: mit Bühnen, Zelten und tausenden Tischen sowie Sesseln. Auch dieses Objekt wurde von unseren Renovierungsprofis mit einer modernen Heizung, einer neuen Dämmung und Isolierung am Dach ausgestattet.“ Die Zukunft gehört auch im Gewerbeimmobilienbereich nachhaltigen Objekten und Projekten: „Die aktuelle Umfrage ist eine Bestätigung für unseren innovativen Weg. Denn wir können gar nicht anders, als immer wieder neue Wege zu beschreiten. Daher gibt es bereits wieder neue, spannende Projekte, die wir im Team derzeit evaluieren: für neue, kreative Immobilienlösungen am Puls der Zeit, die die Business-Welt ein Stück besser machen.“ ■

Foto: Immobilienrendite AG

INFO-BOX

Über die IMMOBILIENRENDITE AG

Die IMMOBILIENRENDITE AG mit Sitz in Wien schafft dank innovativer Lösungen Mehrwert im Immobilienbereich. Die Vorstände – Mathias Mühlhofer, Markus Kitz-Augenhammer und Michael Rajtora – haben langjährige Erfahrung und Know-how in den Bereichen Immobiliensuche, -verwertung und -sanierung. Mit Blick auf künftige Nutzer erwirbt die IMMOBILIENRENDITE AG attraktive Immobilien in Österreich, saniert sie nachhaltig und behutsam und verkauft oder vermietet sie weiter. Die Anlageobjekte sind breit gestreut – vom Büro bis zur Mietwohnung, vom Luxusdomizil bis zur Lagerfläche.

www.immobiliendirekte.at

XPlanar®: Schwebend, kontaktlos, intelligent!

Freie 2D-Produktbewegung mit bis zu 6 Freiheitsgraden



	Schwebende Planarmover
	Skalierbare Nutzlast
	360° Rotation
	Kippen um bis zu 5°
	Heben um bis zu 5 mm
	Dynamisch mit bis zu 2 m/s

www.beckhoff.com/xplanar

XPlanar eröffnet neue Freiheitsgrade im Produkthandling: Frei schwebende Planarmover bewegen sich über individuell angeordneten Planarkacheln auf beliebig programmierbaren Fahrwegen.

- Individueller 2D-Transport mit bis zu 2 m/s
- Bearbeitung mit bis zu 6 Freiheitsgraden
- Transport und Bearbeitung in einem System
- Verschleißfrei, hygienisch und leicht zu reinigen
- Beliebiger Systemaufbau durch freie Anordnung der Planarkacheln
- Multi-Mover-Control für paralleles und individuelles Produkthandling
- Voll integriert in das leistungsfähige PC-basierte Beckhoff-Steuerungssystem (TwinCAT, PLC IEC 61131, Motion, Measurement, Machine Learning, Vision, Communication, HMI)
- Branchenübergreifend einsetzbar: Montage, Lebensmittel, Pharma, Labor, Entertainment, ...



12. – 16.04.2021
Wir sind dabei!

www.beckhoff.com/hm-digital

New Automation Technology

BECKHOFF

SMARTE TECHNOLOGIEFÜHRER

MYFLEXBOX, ein Corporate Start-up der Salzburg AG, zeigt, wie man mit smarten Lockern rund um die Uhr kontaktlose Übergabemöglichkeiten bietet und Facility-Management-Services nachhaltig gestaltet.

Die MYFLEXBOX ist ein von der Salzburg AG entwickeltes Netzwerk von smarten Abholstationen, das durch vielfältige Vorteile für Paketdienstleister, Wohnbauträger, Immobilienentwickler, lokale Händler und Privatpersonen überzeugt. In die intelligenten Schließfächer kann man sich rund um die Uhr, kontaktlos und bequem Pakete liefern lassen. Ebenso ist es möglich, Gegenstände, Wertsachen sowie Produkte zeitunabhängig an Dritte zu übergeben oder sie sicher aufzubewahren. „In der Paketzustellung und Smart-City-Logistik gibt es großen Bedarf an neuen, innovativen Lösungen der Zustellung, die Zeit und Stress vermeiden. Unser Antrieb war, eine zu finden, die auch nachhaltig ist“, erklärt Jonathan Grothaus, Head of Product and Strategy von MYFLEXBOX.



Lukas Wieser und Jonathan Grothaus von MYFLEXBOX verfolgen eine klare Vision.

EINZIGARTIGES SYSTEM

Das ist mit dem Konzept von MYFLEXBOX geglückt. Die intelligenten Schließfächer sind kleine Mikrologistik-Hubs, die mit einer einzigartigen Softwarelösung überzeugen: „Unser System ist offen für alle Nutzerinnen und Nutzer. Damit sind wir Technologieführer am Markt, was mittlerweile auch Anfragen aus dem Ausland bestätigen“, freut sich Lukas Wieser, Head of Partnerships and Sales. Gerade in Zeiten der Coronapandemie zeigt sich, wie wichtig kontaktlose Übergabemöglichkeiten sind. Gleichzeitig trägt MYFLEXBOX zum Klimaschutz bei, indem unnötige Wege eingespart werden. Die smarten Locker sind damit wichtige Bausteine von Smart-City-Strategien und erhöhen die Lebensqualität ganzer Wohnviertel. Dass der eingeschlagene Weg stimmt, beweist die große Nachfrage: „Seit dem Start im Jahr 2018 hat sich viel getan. Aktuell haben wir fast 5.000 Schließfächer bei unseren Smart Lockern, die an Standorten in Wien, Linz, Wels, Graz, Salzburg und Klagenfurt stehen. Innsbruck folgt bis Ende 2021“, so Lukas Wieser.

SERVICE RUND UM DIE UHR

Für Wohnbauträger oder im Facility-Management ergeben sich noch weitere Vorteile. „Die Zukunft des Facility-Managements ist digital. Wir bieten eine ideale, für Standortpartner kostenlose Smart-Locker-Management-Solution für den Wohnraum. Der Paketempfang, Retouren oder Ver-



Die unabhängige, für alle Nutzer offene Systemlösung von MYFLEXBOX ist einzigartig am Markt.

sendungen, aber auch Schlüsselübergaben und Dokument hinterlegungen sind mit MYFLEXBOX einfach, rund um die Uhr und ohne operativen Aufwand möglich“, freut sich Jonathan Grothaus. Das wiederum steigert die Standortattraktivität und wertet Immobilien auf. Die Vision des Start-ups ist damit klar: MYFLEXBOX will das größte anbieterunabhängige Smart-Locker-Netzwerk in Österreich etablieren. Der gelbe Zettel im Briefkasten soll damit langfristig Geschichte sein. ■



INFO-BOX

Vorteile auf einen Blick:

- *Kostenlos und ohne operativen Aufwand: Aufstellung und Inbetriebnahme sowie Sicherstellung des laufenden Betriebs*
- *Erhöhung der Mieterbindung ohne Kosten und Mehraufwand*
- *Steigerung der Customer-Convenience und des Immobilienwerts*

myflexbox.at



myflexbox.at, c/o Salzburg AG
 Bayerhamerstraße 16
 5050 Salzburg
 Tel.: +43/800/66 06 60 (kostenlos)
 support@myflexbox.at
 www.myflexbox.at

DIE LEHREN DER PANDEMIE

Wolfgang Kradischnig und Peter Podsedensek, die beiden Gründer der Delta Podsedensek Architekten ZT GmbH, geben einen Einblick in die architektonischen Lehren, die in puncto Krankenhausbau bisher aus der Corona-Krise gezogen werden können.

Vor etwas mehr als einem Jahr wurde im chinesischen Wuhan binnen zehn Tagen ein Krankenhaus mit 1.000 Betten aus dem Boden gestampft, in Manhattan legte das größte Hospitalschiff der Welt an, und in Wien wurde vorsorglich ein Großlazarett in der Messehalle am Prater aufgebaut. Plötzlich stand eine hoch spezialisierte Architekturdisziplin, über die sonst wenig gesprochen oder geschrieben wurde, im Fokus der Öffentlichkeit. In der internationalen Bau- und Architekturbranche gilt das Gesundheitswesen aufgrund seiner vielfältigen Anforderungen bereits seit jeher als Königsdisziplin. Krankenhäuser sind komplexe Gebäude, die zahlreiche unterschiedliche Funktionen unter einem Dach erfüllen müssen. Wesentliche Hauptverbindungswege, etwa zwischen Notaufnahme und OP, sind neben kilometerlangen Verkabelungen und Installationen möglichst kurz und barrierefrei zu halten. Auch der Reinheitsgrad einzelner Bereiche spielt bei der Gestaltung eine wesentliche Rolle, denn öffentliche und keimreduzierte Räume müssen strikt voneinander getrennt werden. Das Unternehmen Delta Podsedensek Architekten ZT GmbH gilt in diesem Bereich als international anerkannter Player und kann auch in Österreich auf zahlreiche Projekte verweisen – darunter das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln, die Biopharmazeutische Produktionsanlage LSCC von Boehringer Ingelheim, die Krankenhäuser der Elisabethi-



„In der Vergangenheit bestand kaum eine Notwendigkeit, ein Gebäude ohne konkreten Bedarf vorsorglich und binnen weniger Tage zu errichten. Nun werden Herausforderungen bei der unbürokratischen und raschen Abwicklung solcher Projekte aber bewusst thematisiert.“

Wolfgang Kradischnig, Gründer der Delta Podsedensek Architekten ZT GmbH



2

Die Delta Podsedensek Architekten ZT GmbH hat auch an den Krankenhäusern der Elisabethinen in Linz und Wien mitgearbeitet.

nen in Linz und Wien sowie die Klinik der Diakonissen in Linz. Die beiden Unternehmensgründer Wolfgang Kradischnig und Peter Podsedensek zeigen auf, welche Erkenntnisse bisher, ein Jahr seit Ausbruch des Coronavirus, für den Krankenhausbau der Zukunft gewonnen werden können.

GEZIELTE UNTERBRECHUNG DER INFEKTIONSDYNAMIK

Der Eingangsbereich ist Kradischnig zufolge ein Ort, der rasch zum Infektionsherd werden kann: „Die Vereinzelung und gesundheitliche Triage der Personen, bevor sie überhaupt die Innenräume betreten, wird stärker ins Bewusstsein rücken. Eine rasche, unkomplizierte Selektion, beispielsweise über Drehkreuze oder Schleusen wird wesentlich. Für solche Orte wird künftig in der Planung mehr Platz eingeräumt werden müssen.“ Podsedensek ergänzt: „Leitsysteme bzw. Wegkreuzungen in Krankenhäusern werden vermehrt ins Auge gefasst, sodass bestimmte Räumlichkeiten, wie Wartebereiche und Ambulanzen, für eine Pandemie genutzt werden können, ohne dass es bei anderen Pati-

enten zu Kontakttrisiken kommt.“ Eine große Herausforderung bestehe darin, die Räume so zu planen, dass sie auch in „Nicht-Pandemiezeiten“ sinnvoll genutzt werden können. Patienten, Mitarbeiter und Lieferanten sollen möglichst getrennt verkehren, ohne in ihrer operativen Arbeit eingeschränkt zu sein. In der Debatte rund um das Thema Infektionsherde spielen auch krankenhausspezifische Keime, an denen Patienten teilweise sogar sterben, eine Rolle – nicht erst, aber besonders seit Covid-19. Hygienische Aspekte machen bei der Planung von Gebäuden ein hohes Fachwissen in der Raumtechnik erforderlich, das verschiedene Stufen von Keimfreiheit vorsieht. So lässt sich erschließen, welche Formen und Materialien zu verwenden sind. Podsedensek kann hier aus seiner langjährigen Erfahrung schöpfen: „Wenige große Flächen lassen sich dabei besser reinigen als kleinteilige, die Zahl der Fugen sollte möglichst minimiert werden. Automatisierte Türöffner und Push-to-open-Mechanismen sind hygienischer als Griffe. Ein sensibler Bereich ist auch die Kante zwischen Wand und Vorbauten.“

Fotos: Erich Sinzinger (1), Lisa Rastl (2)

FLEXIBILITÄT STÄRKER GEFRAGT

Die Errichtung von Krankenhäusern der höchsten Isolationsstufen ist den beiden Experten zufolge allerdings aus volkswirtschaftlicher Sicht nicht tragbar. „Es gibt bereits Publikationen in diese Richtung, wie beispielsweise das Zweibettzimmer mit zwei getrennten Nasszellen, aber sobald es an die Überprüfung der betriebswirtschaftlichen Folgekosten geht, wird das sehr kritisch“, ist Kradischnig überzeugt. Seiner Meinung nach ist im Vergleich dazu der Trend zum Einbettzimmer zu bevorzugen. So können infektiöse Patienten nicht nur rasch und effektiv isoliert werden, sondern geschlechtergetrennte Mehrbettzimmer werden obsolet, was der flexiblen Belegung zugutekommt. Eine zukünftig verstärkte Investition in den Bereich Modulbau ist denkbar. Kradischnig ist überzeugt, dass die Branche hier viel aus der aktuellen Krise gelernt hat: „In der Vergangenheit bestand kaum eine Notwendigkeit, ein Gebäude ohne konkreten Bedarf vorsorglich und binnen weniger Tage zu errichten. Nun werden die Herausforderungen bei der unbürokratischen und raschen Abwicklung solcher Projekte aber bewusst thematisiert.“

Österreichische Krankenhäuser haben den beiden Experten zufolge erkannt, dass sie rasch auf veränderte Bedürfnisse reagieren müssen. Nicht nur die Anforderungen der Nutzer, sondern auch jene der Pharma- und Gesundheitsbauten selbst haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Der medizinische und vor allem der technologische Fortschritt sorgen dafür, dass die Lebenszyklen der Nutzung immer kürzer



werden, was auch dem Trend zur Gebäude-revitalisierung Aufschwung verleiht.

„SMART HOSPITAL“ IST DAS ZIEL

Wie in vielen anderen Branchen hat Covid-19 auch im Gesundheitswesen den Stellenwert der Digitalisierung offengelegt. „Wir haben gesehen, wie wichtig die enge Zusammenarbeit zwischen den Krankenhäusern ist und dass eine gemeinsame IT-Infrastruktur sowie Cloud-Systeme benötigt werden. Um schnelle und qualitativ hochwertige medizinische Versorgung zu gewährleisten, muss der Datenaustausch auch zwischen niedergelassenen Ärzten und Kliniken einwandfrei funktionieren“, ist Kradischnig überzeugt. Dass dies noch nicht der Fall ist, beweist eine schlagzeilenrächige Panne unserer deutschen Nachbarn in Bayern. Im August mussten Reiserückkehrer wochenlang auf ihre Covid-19-Untersuchungsergebnisse warten, und einige Infizierte konnten nicht mehr ermittelt werden, da in den Testzentren handschriftliche Papierendokumente verwendet wurden. Über die Bedingungen der Pande-



„Ein gesamtheitlicher Dienstleistungsansatz – Architektur, Baumanagement und IT aus einem Guss – ist nun mehr denn je gefragt.“

Peter Podsedensek, Gründer der Delta Podsedensek Architekten ZT GmbH



Hygienische Aspekte machen bei der Planung von Gebäuden ein hohes Fachwissen in der Reinraumtechnik erforderlich, das verschiedene Stufen von Keimfreiheit vorsieht.

mie hinaus seien Maßnahmen zur Erhöhung der IT-Sicherheit und Vorkehrungen gegen Cyberkriminalität besonders wichtig. So soll auch die Datensicherheit bei der digitalen Medikamentenabgabe erhöht werden. „Was fehlt, ist eine einheitliche Digitalisierungsstrategie. Bisher gibt es meist lediglich kleinteilige Insellösungen, die in verschiedenen Krankenhäusern umgesetzt werden. Nun liegt es an uns, neu gewonnenes Wissen zu nutzen und für künftige Projekte umzusetzen“, so Kradischnig. Generell hat die Pandemie die Komplexität von Projekten im Gesundheitssektor nicht nur verstärkt, sondern vor allem offengelegt. Diese Entwicklung führt dazu, dass es schwieriger wird, Projekte mit verschiedenen Ansprechpartnern und Schnittstellen problemfrei abzuwickeln. „Ein gesamtheitlicher Dienstleistungsansatz – Architektur, Baumanagement und IT aus einem Guss – ist nun mehr denn je gefragt. So entsteht ein Anstoß zu Partnerschaften innerhalb der Architektur- und Baubranche“, betont Podsedensek abschließend und verweist dabei auf den Zusammenschluss der Delta ZT Wien und der Architekt Podsedensek ZT, der im Herbst letzten Jahres stattgefunden hat. ■

INFO-BOX

Über Delta Podsedensek Architekten ZT

Die Delta Podsedensek Architekten ZT GmbH entstand 2020 aus dem Zusammenschluss zweier Architekturbüros: der Architekt Podsedensek ZT GmbH und der Delta Ziviltechniker GmbH Wien. Sie versteht sich als ganzheitlicher Dienstleister, der Architektur, Baumanagement und IT aus einem Guss bietet. So kann der gesamte Bauzyklus von der Idee bis zur Übergabe noch besser begleitet werden. Sowohl Delta als auch das Architekturbüro Podsedensek weisen jeweils über 40 Jahre Erfahrung auf. Durch dieses gebündelte Know-how ist das neue Unternehmen in der Lage, Projekte aller Größenordnungen – von Umbauprojekten bis hin zu komplexen Pharma- und Gesundheitsbauten – ganzheitlich zu meistern. Zu den Referenzen zählen unter anderem das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln, die Biopharmazeutische Produktionsanlage LSCC von Boehringer Ingelheim, der Skytower Wien, der Erber Campus, das Krankenhaus der Elisabethinen in Linz, das Bürogebäude Ekom in Piešťany, der Wohnbaukomplex Schichtgründe und das multifunktionale Projekt VIO PLAZA.

www.delta-pods.at

MAXIMALE ENERGIEEFFIZIENZ MIT PC-BASED CONTROL VON BECKHOFF

Acht Embedded-PCs und 3.000 EtherCAT-I/Os von Beckhoff ermöglichen maximale Energieeffizienz am Hochschulcampus von UOW Malaysia KDU.

Als Teil des globalen Netzwerks der University of Wollongong Australia verfügt das UOW Malaysia KDU mit Sitz in Shah Alam, Selangor, über einen 18.000 m² großen Campus, auf dem auch ein komfortables Wohnheim für bis zu 612 Studenten angesiedelt ist. Ziel bei der Errichtung des Universitätskomplexes war von Beginn an ein leistungsfähiges und integriertes Gebäudemanagementsystem als Grundvoraussetzung für einen möglichst energieeffizienten Betrieb. Dass dies mit PC-based Control von Beckhoff erfolgreich umgesetzt werden konnte, belegt nicht zuletzt die zweifache Auszeichnung des Campus als „grüner“ Gebäudekomplex.

OFFEN UND FLEXIBEL

Für das UOW Malaysia KDU konnte die Komplexität des Gebäudemanagementsystems (BMS) von den üblichen drei Netzwerkschichten auf nur noch zwei Layer reduziert werden. Ermöglicht hat dies der Embedded-PC CX5010, der als leistungsfähiger Controller sowohl die Netzwerksteuerung als auch die DDC-Funktionen in einer Hardware vereint. Damit werden die Anforderungen des Kunden an die Kostenreduzierung bei Erstprojekten erfüllt, die in jeder Bildungseinrichtung während der Inbetriebnahme üblich sind.

Das BMS stellt die Steuerungs- und Überwachungsschnittstellen über Modbus, BACnet und Web-Scheduling zur Verfügung. Letzteres ermöglicht die Überwachung,

Programmierung und Planung der HLK-Anlage ganz nach Bedarf. So werden in den Klassenzimmern und Hörsälen die Beleuchtung sowie die Klimaanlage automatisch zur festgelegten Zeit eingeschaltet, wodurch sich der Strom- bzw. Energiebedarf reduziert. Ein weiterer Grund für die Wahl von PC-based Control war die Offenheit und Flexibilität bei der Einbindung von Drittsystemen wie z.B. Kältemaschinen und Kühltürmen sowie Beleuchtungssteuerung und Stromzähler. Hinzu kam die hohe Kosteneffizienz des Steuerungssystems.

EIN STEUERUNGSSYSTEM FÜR ALLE ANFORDERUNGEN

Der Systemintegrator Enthu Technology implementierte die Gebäudeautomatisierung. Er nutzt das System zur Überwachung und Steuerung von Heizung, Lüftung und Klimatechnik (HVAC) sowie von Beleuchtung, Pumpen und Motoren. Somit lässt sich zuverlässig der Energiebedarf des gesamten Campus erfassen, was ihm im Jahr 2014 zum Gewinn des Green Building Index (GBI) in der Kategorie Silber verholfen hat. Die Vorteile von PC-based Control hierbei beschreibt Jeff Wong, technischer Direktor von Enthu: „Wir mussten viele verschiedene Anbieter, Produkte sowie Kommunikationsprotokolle von Sensoren und Geräten durchgängig integrieren können. Um die GBI-Zertifizierung zu erhalten, ist zudem die kontinuierliche Erfassung und Analyse von Systemdaten erforderlich. Das Beckhoff-



Das UOW Malaysia KDU University College bietet auf dem 18.000 m² großen Campus-Gelände eine breite Palette an Grund- und Aufbaustudiengängen an.

System macht all das ohne großen Aufwand möglich.“ Weiterhin erläutert Jeff Wong, dass die einfache Konfiguration und Integration Zeit und Kosten bei der technischen Implementierung eingespart hat. Außerdem bietet die Skalierbarkeit von PC-based Control die optimale Voraussetzung für eine kontinuierliche Systemerweiterung in den kommenden Jahren. Bewährt hat sich das Steuerungssystem auch hinsichtlich seiner Effizienz und Zuverlässigkeit.

Da das System eine breite Palette an Feldbussignalen und -protokollen unterstützt, musste sich Enthu nicht aufwendig darum kümmern, ob bzw. wie sich die vielfältigen Signale in das Beckhoff-System integrieren lassen. Ebenso offen zeigte sich die Automatisierungssoftware TwinCAT bei der Anbindung eines Scada-Systems für die

Überwachung und Netzplanung. Durch die einfache Integration jeder beliebigen Scada-Software konnte die Projektentwicklungszeit laut Enthu minimiert werden. Darüber hinaus stellte TwinCAT fertige Funktionsbibliotheken für die meisten der erforderlichen BMS-Anwendungen zur Verfügung. So ist beispielsweise die Anforderung an ein Energiemanagementsystem ganz nach Bedarf sowohl lokal als auch webbasiert zu erfüllen, da TwinCAT alle dafür notwendigen Ergänzungen und Schnittstellen zur Verfügung stellt.

KOMPAKTE UND LEISTUNGSSTARKE STEUERUNGSTECHNIK

Insgesamt fungieren acht Embedded-PCs CX5010 – verteilt über den gesamten Campus und im Wohnheim – als Steuerungs-

master. Ungefähr 3.000 I/Os sind über zahlreiche Etagen und Zonen verstreut und über Ethernet miteinander verbunden. Aufgrund dieser Komplexität entschied sich Enthu für das PC-basierte Steuerungssystem von Beckhoff, denn nur damit ließ sich die Hardware reduzieren und somit ein BMS-Konzept mit nur zwei Schichten realisieren. Darüber hinaus reduzierte die kompakte Bauform der nur 12 mm breiten EtherCAT-Klemmen den Platzbedarf in den BMS-Schaltkästen – bei insgesamt 3.000 I/Os – deutlich. Durch EtherCAT als Systembus der I/O-Klemmen profitiert dieses BMS-Design laut Enthu zudem von den äußerst kurzen I/O-Reaktionszeiten, und das ohne zusätzliche Kosten. In Übereinstimmung mit den Projektvorgaben verfügt der Embedded-PC CX5010 über einen integrierten BACnet-Kommunikationsport zur Unterstützung der Gesamtanforderungen der Gebäudeleit-

technik. Da TwinCAT außerdem eine große Anzahl von BACnet-Objekten unterstützt, sei dies nur durch diese PC-basierte Steuerung auf solch effiziente Weise möglich.

WEITERE AUSZEICHNUNG FÜR „GRÜNES“ BAUEN

Im Juli 2020 wurde das UOW Malaysia KDU als erste Bildungseinrichtung des Landes mit dem Greenpass Operation Award Certificate der Lestari Energy Development Authority (SEDA) Malaysia ausgezeichnet. Die SEDA ist eine Körperschaft, die unter dem Sustainable Energy Development Authority Act 2011 gegründet wurde. Diese Auszeichnung wurde als Ergebnis eines Evaluierungsprozesses für Energiesparmethoden in Gebäuden vergeben, um das Green-Building-Zertifikat zu erhalten. Die Universität rühmt sich eines zertifizierten Campus mit einem „grünen“ Fuß-



Einer der zahlreichen auf dem Campus und im Wohnheim eingesetzten Embedded-PCs CX5010



Jagjeet Singh, Senior Manager der Abteilung Einrichtungen, Wartung und Sicherheit des UOW Malaysia KDU

abdruck von 16,3 Prozent (die Anforderung der lokalen Behörden liegt bei zehn Prozent). Der tabakrauchfreie Campus verfügt über natürlich belüftete Höfe und Korridore und ist unter anderem mit einem energieeffizienten zentralisierten Kaltwasser-Klimasystem, einem fortschrittlichen Gebäudemanagementsystem mit Planungsfunktionen, energieeffizienten Beleuchtungskörpern, bedarfsgesteuerter Belüftung und einem Regenwassernutzungssystem ausgestattet.

„Das System ist wirklich großartig, da es nicht nur die Energieeinsparung verbessert, sondern uns auch Einzelheiten über die ein-

gesparte Energie liefert“, so Jagjeet Singh, Senior Manager der Abteilung Einrichtungen, Wartung und Sicherheit von UOW Malaysia KDU. „Ich dachte ursprünglich, dass es sehr schwierig ist, entsprechende Daten vom BMS zu erhalten, wurde dann aber angenehm vom Gegenteil überrascht. Die Daten sind einfach auszulesen und lassen sich somit ohne großen Aufwand dem Management auf monatlicher Basis präsentieren“. Jagjeet Singh, der seit über 14 Jahren in der Bildungsgruppe tätig ist, fügt hinzu, dass das System neben dem wichtigsten Faktor – der Energieeffizienz – auch bei der Nachverfolgung hilfreich sei. ■

BECKHOFF
New Automation Technology

Beckhoff Automation GmbH
Hauptstraße 4
6706 Bürs
Tel.: +43/65552/688 13-0
info@beckhoff.at
www.beckhoff.at

DICKE LUFT, WAS NUN?

Das Ergebnis einer aktuellen Studie ist wenig überraschend: Je älter ein Gebäude in Österreich ist, desto wahrscheinlicher ist eine Schimmelbelastung. Dem lässt sich allerdings auch ohne „chemische Keule“ entgegenwirken.

Unansehnliche Schimmelflecken in Wohn- und Arbeitsräumen sind nicht nur ein optisches Ärgernis, sondern auch der Gesundheit aller anderen als zuträglich. Einmal aufgetreten, hält sich der Pilz hartnäckig. Denn oft sind es die Gewohnheiten des Menschen, die ihm seinen Nährboden liefern. Die chemische Keule hilft dann nur bedingt – und ist auch nicht immer notwendig.

Wie es in Österreich in Sachen Schimmel zu Hause und am Arbeitsplatz aussieht, damit haben sich die Onlinemarktforscher von Marketagent im Auftrag ihres Kunden Kühnel Electronic GmbH befasst. Für die repräsentative „Umibus-Studie – Dicke Luft zu Hause“ wurden im Dezember 2020 1.000 Personen befragt. Zentrales Ergebnis der Umfrage: Ein Viertel der Österreicher wohnt aufgrund von Schimmel zu Hause ungesund. „Damit zählt Schimmel zu den vier häufigsten Problemen bei Atemluft in den eigenen vier Wänden“, erklärt Thomas Bernd, Sales Manager von Kühnel Electronic.

Das österreichische Unternehmen aus dem Bereich Messtechnik beliefert eigentlich die Industrie, entwickelte, produziert und vertreibt aber auch den Umibus Bon Air Guardian – ein Hightech-Messgerät für den Hausgebrauch, das rund um die Uhr die Raumluftwerte Luftfeuchtigkeit, Temperatur, CO₂- und VOC-Gehalt (flüchtige organische Verbindungen) misst. „Bedenklich ist, dass von den Befragten daheim viele zusätzliche Probleme in Sachen Atemluft verortet werden, wie zu trockene, zu



„Dicke Luft gehört offenkundig zur heimischen Wohnatmosphäre, um es salopp zu formulieren.“

Thomas Bernd, Sales Manager von Kühnel Electronic



2

feuchte und zu abgestandene Luft oder Hausstaubmilben. Dicke Luft gehört offenkundig zur heimischen Wohnatmosphäre, um es salopp zu formulieren.“ Die Ergebnisse zeigen auch, dass sich ein Fünftel der Befragten vor Schimmel ekelt und ein Drittel bei von Schimmel befallenen Wohnräumen denkt, „dass sich der Wohnungsbesitzer selbst schadet.

WO IST DER SCHIMMEL DAHEIM?

Am häufigsten wurde das Problem Schimmel von Bewohnern in Altbauten, die vor dem Jahr 1945 errichtet wurden, festgestellt (60,7%). In zwischen 1945 bis 1979 errichteten Gebäuden

wurde Schimmel zu 52,9 Prozent von den Befragten verortet, bei Gebäuden, die zwischen 1980 und 1999 fertiggestellt wurden, zu 53,5 Prozent. Bewohner, die in neueren Gebäuden ab dem Jahr 2000 wohnen, sind zu 31 Prozent mit Schimmel konfrontiert. 4,1 Prozent der Befragten wussten nicht, wann ihr Wohnobjekt errichtet wurde. Rund die Hälfte (48,2%) der von Schimmel Betroffenen hat Schimmel in Bad, WC oder in der Waschküche wahrgenommen, knapp gefolgt von Wohnräumen wie Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro (47,3%).

„Schimmel kommt häufig bei einer Änderung der Nutzer, z. B. bei Mieterwechsel, da diese ein

Fotos: Kühnel Electronic (1), Chris Martin/Pixabay (2)



Schimmel – ein gefürchteter Anblick, der sich häufig hinter Schränken und anderen Möbeln versteckt.

anderes Verhalten an den Tag legen bzw. bei einer Änderung der Bausubstanz, z. B. Fenstertausch, vor“, so Bernhard Lipp, Geschäftsführer des Österreichischen Instituts für Bauen und Ökologie (IBO). „Da ändert sich plötzlich der Feuchthaushalt, und das gewohnte Verhalten führt meist zu Schimmel an den Schwachstellen.“ Peter Tappler, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger IBO Innenraumanalytik, fügt hinzu: „Kommt ein Schimmelfall vor Gericht, fragen die Richter fast immer nach der Ursache. Insgesamt werden von mir rund zehn Fälle im Jahr betreut.“

IN BÜROS SCHIMMELT ES SELTENER

Im beruflichen Umfeld sind die Belastungen laut der Umfrage geringer. Dennoch sind auch am Arbeits- oder Ausbildungsplatz immerhin 8,6 Prozent der Studienteilnehmer betroffen.

Weitere Leistungshemmer sind abgestandene und trockene Luft sowie ein muffiger Geruch. Angegeben werden aber auch Fein- und Tonerstaub. „Arbeitgeber sind verpflichtet, für Sicherheit und Gesundheitsschutz der Arbeitnehmer in Bezug auf alle Aspekte, die die Arbeit betreffen, zu sorgen“, zitiert Bernd Paragraf 3 des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes (ASchG). Arbeitgeber haben sich zudem unter Berücksichtigung der bestehenden Gefahren über den neuesten Stand der Technik und der Erkenntnisse auf dem Gebiet der Arbeitsgestaltung entsprechend zu informieren. „Leider ist der Faktor Luftqualität noch nicht stark genug in den Unternehmen verankert.“ Schimmel am Arbeitsplatz sei eher ein seltenes Thema, da die Feuchtproduktion in Büros eher gering sei und die Nutzer, wenn sie können, besser lüften als zu Hause, so Lipp.

EIN AUGEN AUF DIE RAUMLUFT HABEN

Schimmelpilzsporen und andere mikrobielle Stoffe gelangen über die Raumluft in die Atemwege und können zu Allergien oder asthmatischen Erkrankungen führen. „Für die betroffenen Bewohner gibt es keinen Grund, diese Risiken zu erdulden“, betont Bernd. „Wichtig ist es daher, dass die Raumluft beobachtet wird. Fakt ist, dass gut gelüftete Räume das Ansteckungsrisiko durch von der Atemluft übertragene Krankheiten senken, wie z. B. Covid-19.“ Geräte zur Überwachung der Luftqualität können hierbei unterstützen und schaffen außerdem ein höheres Bewusstsein für diese Thematik.

WINTERZEIT IST SCHIMMELZEIT

Bei von Schimmel betroffenen Personen trat der Befall zu 29,4 Prozent erstmals im Winter auf, im Frühling zu elf, im Sommer 9,4 und im Herbst zu 11,4 Prozent. 38,8 Prozent der Studienteilnehmer können sich nicht an die Jahreszeit erinnern. „Kein Wunder, dass das Aufkommen von Schimmel im Herbst und Winter im Vergleich zu Frühling und Sommer extrem steigt, denn dann mummeln sich die Österreicher geradezu ein“, erklärt Bernd. In Zahlen: Während in der wärmeren Jahreszeit täglich durchschnittlich 100 Minuten die Luft ausgetauscht wird, sind es in der stillen Jahreszeit nur mehr 20 Minuten. Spannend ist der Median: 50 Prozent der Befragten lüften im Winter maximal zehn Minuten.

93,1 Prozent lüften mindestens einmal täglich, während 6,9 Prozent nach dem Motto leben: „Erfroren sind schon viele, erstunken ist noch niemand“. Erkennbar ist auch, dass Männer mit 19,3 Prozent seltener zu den häufigen Lüftern gehören (mehr als dreimal täglich) als Frauen (27,5%). Jüngere zählen weniger häufig zu den Viellüftern als Ältere. Die Anzahl der Lüftungsmuffel – also jener, die selten (jeden zweiten Tag) oder gar nicht lüften – ist mit 6,9 Prozent gering. Ebenfalls ein spannendes Ergebnis der Umfrage,

das man vielleicht so nicht erwartet hätte: 25,8 Prozent geben an, aufgrund von Covid-19 häufiger zu lüften. 73,4 Prozent der Befragten änderten wegen Corona ihr Lüftungsverhalten nicht.

KEIN WIDERSPRUCH:

ENERGIESPAREN UND LÜFTEN

Einen Grund für das oftmals wenige oder zu kurze Lüften sieht Bernd auch darin, dass 83,9 Prozent der Österreicher dem Energiesparen einen wichtigen Stellenwert einräumen, der mit steigendem Alter der Befragten zunimmt. „Energiesparen und lüften ist jedoch kein Widerspruch“, versichert Bernd, „solange darauf geachtet wird, dass die Wände bei Fenstern und Türen nicht auskühlen.“ Generell finden aber rund 80 Prozent der Befragten, dass sie einen guten Wissensstand zum Thema richtiges Lüftungsverhalten besitzen.

Wichtigste Waffe bei Schimmelbefall ist für 51,2 Prozent der Befragten mehr Lüften, gefolgt von Produkten zur Schimmelbekämpfung aus dem Baumarkt (41,5%). „Mit richtigem Lüften und Heizen könnte sehr oft auf Produkte zur Schimmelbekämpfung verzichtet werden“, stellt Tappler klar. „Als erster Schritt bei Schimmelalarm sollte dennoch ein Bausachverständiger konsultiert werden, denn das Problem Schimmel gehört immer von der Basis aus gelöst.“

„Mit richtigem Lüften und Heizen könnte sehr oft auf Produkte zur Schimmelbekämpfung verzichtet werden.“

**Peter Tappler, Sachverständiger
IBO Innenraumanalytik**

WÄCHTER FÜR GUTE LUFT

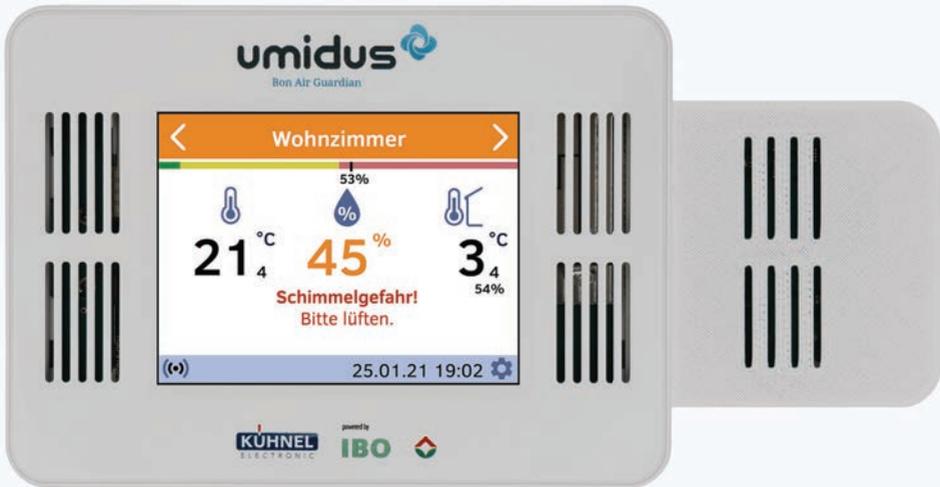
Um den zuvor geschilderten Problemen entgegenzuwirken, hat Kühnel Electronic den Umidus Bon Air Guardian entwickelt, der in Öster-

reich hergestellt wird. Da das Unternehmen aus der professionellen Messtechnik kommt, ist viel heimisches Know-how eingeflossen. Das Gerät überwacht die Qualität, Temperatur und Feuchtigkeit der Raumluft. Durch Echtzeitwarnungen am Gerät selbst wie auch auf Wunsch in der Cloud-Oberfläche lässt sich aktiv Schimmelbefall, schlechter, ungesunder Raumluft, über die Atemluft übertragenen Krankheiten und hohen Feinstaubwerten vorbeugen. Darüber hinaus empfiehlt der Bon Air Guardian auf Basis eines wissenschaftlichen Modells die geeigneten Maßnahmen, um Probleme mit dem Raumklima zu beheben.

Konzipiert ist der Umidus Bon Air Guardian sowohl für Neubau als auch Sanierung. „Durch die Vermeidung aufwendiger Reparaturen spart man sich Kosten und Zeit – und die Vorsorge hilft beim Vermeiden von Streit mit der Haus-

verwaltung, Mietern und Baufirmen“, erzählt Bernd aus der Praxis. „Das universale Raumluftmessgerät prüft die Luftqualität in allen Bereichen und informiert in Echtzeit. Per Handy, Tablet oder PC erhalten Anwender weltweit alle wesentlichen Daten. Der Bon Air Guardian kann sich indes um alles Nötige kümmern: Also zum Beispiel einen Ventilator im Bad einschalten oder den Luftentfeuchter im Keller in Betrieb setzen.“

„Bahnbrechend beim Umidus ist das wissenschaftliche Modell Umisitologie des anerkannten IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie“, erklärt Bernd. „Damit analysiert der Umidus die Raumluft auf Basis eines bauphysikalischen Rechenmodells. Dieses berücksichtigt Parameter wie Innen- und Außentemperatur, Innen- und Außenfeuchte, CO₂-Werte für das Lüftungsverhalten sowie die



1

Im Umidus Bon Air Guardian steckt das wissenschaftliche Modell Umisitologie des renommierten Fachinstituts IBO.



2

Zugegeben: Wenn es in den eigenen vier Wänden so aussieht, braucht man keine Luftgütemessung mehr. Aber Schimmelsporen und andere Beeinträchtigungen der Luftqualität sind meist unsichtbar.

FRSI-Faktoren (*Anm.: Temperaturfaktor/Temperaturdifferenzen-Quotient*) für die Wände.“ Optionale Zusatzsensoren können die Messgröße Feinstaub feststellen, in weiteren Räumen den Gehalt von CO₂ und Luftfeuchte. Das bedeutet einen hocheffizienten Schutz mit geringem Bedienungsaufwand, und das eigene Lüftungsverhalten ist einfach zu optimieren. Das kann einem den – zugegeben nicht im Dumping-Bereich liegenden – Marktpreis von rund 550 Euro für ein Gerät „made in Austria“ schon wert sein. ■

www.umidus.com

INFO-BOX

Über Kühnel Electronic

Das Hauptgebiet des österreichischen Unternehmens Kühnel Electronic ist die Feuchte- und Schüttgutmessung, speziell in der Pharma- und Lebensmittelindustrie, sowie der Meteorologie. 2019 wurde die Consumermarke Umidus Bon Air Guardian registriert. Zielsetzung im Bereich der Schimmelvorbeugung und Luftgütekontrolle ist es, qualitativ hochstehende Geräte mit sehr guter Sensortechnik im Top-Preis-Leistungs-Segment für Konsumenten anzubieten.

www.kuehnel.at

Fotos: Kühnel Electronic (1), StockSnap/Pixabay (2)

DIGICONTROL: AUS ALT MACH NEU

Nicht immer muss eine energetische Sanierung in der Gebäudetechnik eine Großbaustelle bedeuten. Oft kann mit gezielten Maßnahmen im Bereich Heizung, Lüftung und Klimatechnik eine erhebliche Reduktion des Energieaufwands erreicht werden.

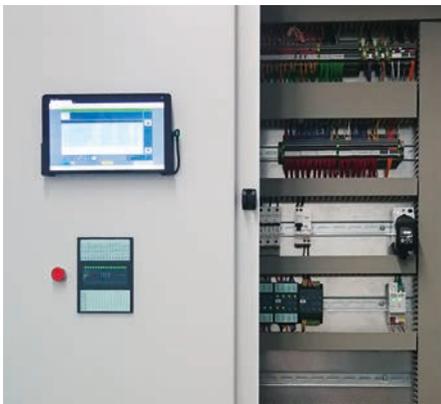
Die auf Gebäudeautomation spezialisierte Firma digiCONTROL GmbH aus Tirol wurde mit dem Ziel gegründet, eine energieeffiziente, aber auch wirtschaftliche Regelungstechnik für gewerbliche Objekte zu liefern. Technische Anlagen sind meist nicht auf die gleiche Nutzungsdauer ausgelegt wie das Gebäude selbst. Ein kompletter Austausch dieser Anlagen kommt nur selten infrage. Hier setzt das Team von digiCONTROL an, nach einer individuellen Analyse der bestehenden Systeme erfolgt die Erstellung eines Konzepts mit gezielten Maßnahmen.

DIGITALISIERUNG ZUM NACHRÜSTEN

Alleine durch die Modernisierung der Regelungstechnik lassen sich Einsparungen zwi-

schen 15 und 30 Prozent erreichen. Voraussetzung hierfür ist eine leistungsfähige und flexible Leittechnik. Von Anfang an wurde hier auf Produkte aus dem Hause Saia Burgess Controls gesetzt. Offen für alle bestehenden und auch zukünftigen Technologien wie LON, KNX, DALI und Modbus kann mit einer Plattform alles abgedeckt werden.

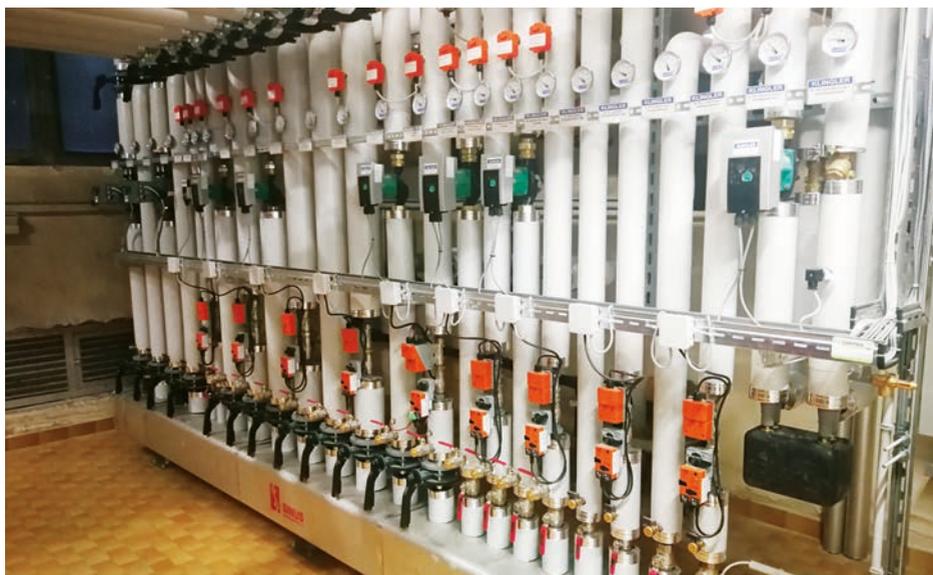
Ein sehr wichtiger Aspekt im Alltag ist die Überwachung der Anlagen. Mit Klartextalarmierung per Mail/SMS kann das Servicepersonal gezielt auf Fehler hingewiesen werden. Einfacher Zugriff per Browser auf eine maßgeschneiderte HTML5-Visualisierung ermöglicht auch von unterwegs volle Kontrolle über das Geschehen. Die integrierte Trendaufzeichnung der einzelnen Sensoren und Zustände ermöglicht eine rasche Analyse.



Eine einfach bedienbare Lösung erleichtert dem digiCONTROL-Kunden seine tägliche Arbeit.

STANDORTE IM GRIFF

Technisches Personal ist eine wertvolle Ressource, dies erkannte auch eine große Systemgastronomieketten. Immer wieder kam es zu teuren Produktionsausfällen, da nahende Probleme nicht rechtzeitig erkannt wurden. Mit Hauptaugenmerk auf die Diagnose aus der Ferne wurden bereits 30 Standorte mit neuer Technik umgerüstet. Moderne EC-Technologie ersetzt die veralteten riemengetriebenen Ventilatoren und verbessert nicht nur den Energieverbrauch, sondern ermöglicht auch tiefe Einblicke in den Anlagenzustand.



Technische Anlagen haben meistens eine geringere Nutzungsdauer als die Gebäude selbst. Wenn ein kompletter Austausch nicht infrage kommt, erstellt das Team von digiCONTROL individuelle Konzepte.

Zusammen mit deren Partnernetzwerk konnten nicht mehr zeitgemäße Direktbrenner gegen Wärmepumpen ausgetauscht werden, alles ohne Betriebsunterbrechung. Dank vorhandenem Energiecontrolling ergaben die Maßnahmen eine jährliche Einsparung von 40 Prozent der Kosten.

ZEIT FÜR DAS WESENTLICHE

Nach über 30 Jahren Betrieb stand eine umfassende Sanierung der Heiz- und Lüftungsanlagen für einen Hotelbetrieb außer Frage. Es galt, die zeitaufwendigen, teils händischen Prozesse auf ein Minimum zu reduzieren. Gemeinsam mit dem langjähri-

gen Installateurbetrieb des Hauses wurde ein Konzept zum Austausch der alten Ölkessel sowie des gesamten Verteilnetzes erarbeitet. Um ein vollautomatisches Regelsystem zu erreichen, galt es, Solaranlage, Schwimmbadtechnik, Gewerbekälte-Wärmerückgewinnung sowie Lüftungszentralen einzubinden.

Als Systemintegrator von BELIMO besteht Zugriff auf die innovativsten Feldgeräte am Markt. So gelang es, diese komplexen Aufgaben mit dem Anspruch auf Digitalisierung bis zum Ventil umzusetzen. Dem Betreiber erleichtert nun eine einfach bedienbare Lösung seine tägliche Arbeit. ■



digiCONTROL GmbH
 Schinter, Auffach 362
 6313 Wildschönau
 Tel.: +43/5339/208 99
 info@digicontrol.at
 www.digicontrol.at

SOFTWARE SENKT RISIKO

Orte, an denen viele Menschen aufeinandertreffen, werden weiter im Visier der Aufmerksamkeit stehen. Mithilfe von Softwaretools lässt sich die Covid-Prävention in smarten Gebäuden digitalisieren.

Regelmäßiges Lüften zählt zu einer wichtigen Maßnahme in der Prävention von Covid-Ansteckungen. Doch wann genau sollte gelüftet werden? Und wie lässt sich das Lüften bei kalten Außentemperaturen am energiesparendsten umsetzen? Der richtige Zeitpunkt zum Lüften hängt von der Aerosolbelastung in den Räumen ab. Je nach Anzahl der Personen, die sich im Raum befinden, variieren die optimalen Lüftungszeiten.

Mittels Sensoren wird die Luftqualität in Räumen gemessen. Mit Tools wie der Softwareplattform zenon des Salzburger Softwareherstellers COPA-DATA lassen sich die Daten erfassen und auswerten. Wird der vordefinierte Grenzwert überschritten, erhält der Nutzer über ein Dashboard und die mobilen Dienste die Information, dass der Raum gelüftet werden muss. In Gebäuden, in denen die Fenster automatisiert gesteuert sind, lässt sich der Lüftungsvorgang digitalisiert durchführen. Mit der Softwareplattform werden auch Messwerte für die Raumtemperatur erfasst, um die Räume zwischen den Lüftungszyklen effizient zu beheizen. Durch die Auswertung der digitalen Daten kann neben dem Infektionsschutz der Grundstein für eine bewusste CO₂-Reduktion der Gebäudeemission gelegt werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Einhaltung des Mindestabstands. Dazu gibt es Regelungen, wie viele Personen sich gleichzeitig in bestimmten Bereichen aufhalten dürfen. Viele Gebäude verfügen über Zutrittssysteme, die Daten über



Alle wesentlichen Informationen werden in einem Dashboard gesammelt angezeigt.

Ein- und Austritte erfassen und Besucherströme lenken. Mit dem Einsatz von Softwaretools wie zenon können dynamische Grenzwerte für die zulässige Anzahl an Personen festgelegt werden, die sich in bestimmten Bereichen oder im gesamten Gebäude gleichzeitig aufhalten dürfen. Um unter den definierten Höchstwerten bei der Anzahl der erlaubten Personen in einem Gebäudebereich zu liegen, werden die Drehtüren oder Zutrittsschleusen situativ gesteuert. Dadurch werden Ansammlungen gezielt vermieden. Die IT-gestützte Orchestrierung der Daten gibt den Verantwortlichen einen genauen Überblick, wie viele Personen sich in welchem Gebäudebereich aktuell aufhalten und in welchem Segment die Grenzwerte annähernd erreicht sind. So lässt sich das Infektionsrisiko von Besuchern verringern. Zur Einhaltung geltender Vorgaben werden die erfassten Daten als Nachweis in digitaler Berichtsform grafisch und textuell bereitgestellt. ■



SIMACEK

Gebäude im digitalen Wandel

ERFOLGSFAKTOR DIGITALISIERUNG

Integrierte Facility Management Services von A - Z

*#multidienstleister
#24/7/365
#simacek*



www.simacek.com

Die Atemschutzmaske für Lüftungsgeräte

Kappa Wavebionix® Virenschutzfilter

Macht aus Ihrem Lüftungsgerät ein SCHUTZSYSTEM, das aktiv vor einer möglichen Virenübertragung in Innenräumen schützt.

Kappa Wavebionix® ist ein neuartiges und innovatives Filterelement, das Viren und Aerosole hochwirksam abscheidet. Die hohe Filterwirkung wurde von einem unabhängigen, akkreditierten österreichischen Prüfinstitut mit einer „Viral Filtration Efficiency“ von 97,2% bestätigt.

- > geprüfte Virenabscheidung mit aktiven Viren
- > minimiert Ansteckungsgefahr in Gebäuden
- > macht Lüftungsgeräte zum Schutzsystem
- > Tuning für Lüftungsanlagen
- > passt in nahezu jedes Lüftungsgerät
- > beste Luftqualität in Gebäuden



THE
FUTURE
HAS ZERO
EMISSIONS