

Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 6

September 2016
Heft 9, Jahrgang 23

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Vergaben im FM

Studie der FH Münster • Qualitätsanforderungen
Leistungsmodell • Normpositionen 16

Sturzfluten 26

GEFMA 922 32

Schließsysteme 38

Energieaudits 54

Für ökonomische und betriebsorientierte Bewirtschaftung Ihrer Objekte lebt SAUTER wahre Kundennähe.



SAUTER Facility Management.

Lösungskompetenz und Partnerschaft im täglichen Betrieb.

Jedes Gebäude ist einzigartig und verlangt nach eben solchen Leistungen. Die Interessen von Eigentümern und Investoren, von Mietern und Behörden in Einklang zu bringen, ist eine Aufgabe, die wir seit vielen Jahren umsichtig für unsere Kunden lösen.

Der komplexe Organismus Ihres Gebäudes wird von unseren **kaufmännischen, technischen, infrastrukturellen** und auch **energiebewussten** Kompetenzträgern zuverlässig geführt. Mit ruhiger Hand. Zu jeder Tages- und Nachtzeit. Nah und persönlich.

Dass wir als Spezialist ein besonderes Augenmerk auf die Senkung des Energieverbrauchs und somit der Betriebskosten im Gebäude legen, ist ein Gewinn für Sie und Ihre Umwelt.

www.sauter-fm.com



Systems
Components
Services
Facility Management

 **SAUTER**
Für Lebensräume mit Zukunft.



Gesunder Wettbewerb

Die Dienstleisterlandschaft im deutschen FM-Markt ist äußerst heterogen und vielfältig. Es gibt eine Handvoll Global Player, rund ein Dutzend nationaler Alleskönner und dann mehrere Hundert, wenn nicht gar Tausend spezialisierte Anbieter in einzelnen Disziplinen. Die FH Münster hat festgestellt, dass immer noch über 55 Prozent aller Auftraggeber die Einzelvergabe bevorzugen – und das ist auch gut so! – nicht unbedingt, weil das das bessere Modell ist. Für die Einzel- oder Gesamtvergabe sprechen jeweils ungefähr gleich viele Pro- wie Contra-Argumente. Deshalb werden beide Varianten wohl auch auf lange Sicht weiterhin im Markt bestehen.



V. l.: Sandra Hoffmann, Detlef Hinderer, Martin Gräber, Robert Altmannshofer und Miriam Glaß.

Und genau darin liegt das Problem. Allzu oft mussten wir in den letzten Jahren beobachten, dass durch die Verringerung der Anbieterzahl der Wettbewerb leidet. Bleibt nur eine überschaubare Gruppe übrig, nimmt bei dieser die Neigung zu, durch illegale Preisabsprachen und Gebietsaufteilungen den Markt unter sich auszumachen und zu steuern. Etliche Kartelle sind in letzter Zeit aufgefliegen: das Schienenkartell, das LKW-Kartell, das Bierkartell, das Sanitärkartell, sogar einem Wurstkartell waren die Verbraucher jahrelang ausgeliefert. Im Facility Management ist in dieser Hinsicht noch nichts hochgeplott. Hoffen wir, dass es dabei bleibt.

Martin Gräber

Besser ist die Einzelvergabe aus Kundensicht aus einem anderen Grund. Nehmen wir einmal an, die Komplettvergabe an einen einzigen Dienstleister würde sich als einziges Modell durchsetzen. Das würde zwangsläufig bedeuten, dass etliche kleine Anbieter pleite gehen oder aufgekauft würden. Die Großen würden durch organisches Wachstum und Zukäufe immer weiter wachsen. Die fortschreitende Konsolidierung würde dazu führen, dass nur noch ein paar wenige international agierende Großanbieter übrig bleiben.

Der Facility Manager als ePaper

„Der Facility Manager“ gibt es auch als ePaper. Nutzen Sie unser günstiges Kombi-Jahresabo aus Print und Online:

www.facility-manager.de/abo/kombi-jahresabo



HINTEN RECHTS.



**BEFINDEN SICH
DIE GOLDMINEN
IHRER DATENBERGE**

Sie werden relativ lange suchen. Viel Glück.



**WIR MACHEN AUS DUMMEN
DATEN ECHE INFORMATIONEN.**



OBJEKTBEWERTUNG



BESTANDSMANAGEMENT



POTENTIALANALYSE



ENERGIE-SCORING



ZUKUNFTSPROGNOSE

www.calcon.de



MARKT

- 8 IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG 2030
Arbeiten im Borg-Kollektiv
- 10 TÜV SÜD BÜNDELT IMMOBILIENAKTIVITÄTEN
Integration auf Augenhöhe
- 12 LÜNENDONK-LISTE INDUSTRIESERVICE-UNTERNEHMEN
Lichtstreif in fragilem Marktumfeld
- 14 BELL-RANKINGS
Dienstleister und Software für das Property Management

TITEL – VERGABE

- 16 STUDIE AN DER FH MÜNSTER
Beschaffungsmanagement im FM
- 20 STÄRKERE NACHFRAGE NACH QUALITÄT
Kunden erhoffen sich Impulse für eigene Arbeitgebermarke
- 22 VODAFONE
Von der Eigenleistung zur Leistungssteuerung
- 23 NORMPOSITIONEN-KATALOG IM FM
Schweizer Online-Tool für die Leistungsbeschreibung

STRATEGIE

- 26 AKTUELLE STUDIE: URBALE STURZFLUTEN
Überschwemmungen gezielt vorbeugen

RECHT

- 32 NEUFASSUNG GEFMA 922: CONTENT FÜR BIM
Daten & Dokumente im Lebenszyklus des FM (Teil 1)

IT

- 36 DIGITALISIERUNG VON INNENRÄUMEN
Panoramabilder, Punktwolken und Points of Interest

TECHNIK

- 38 GEFAHRENMELDETECHNIK
Sicherheitstechnik via Cloud

- 42 MARKTÜBERSICHT
Digitale Schließsysteme
- 50 EXKLUSIVE SONDERAKTION
Security Essen thematisiert vernetzte Sicherheit
- 52 VANDALISMUS IM AUFZUG
Mutwilliger Zerstörung an Aufzügen effektiv vorbeugen
- 54 ANALYSE VON 450 SPARKASSEN-FILIALEN
Energieaudit als Chance
- 58 VIRTUELLES KRAFTWERK
Energieversorgung nach Maß
- 60 MARKTÜBERSICHT DER ENERGIECONTRACTING-ANBIETER
Energielösungen ganzheitlich gedacht

ARBEITSWELTEN

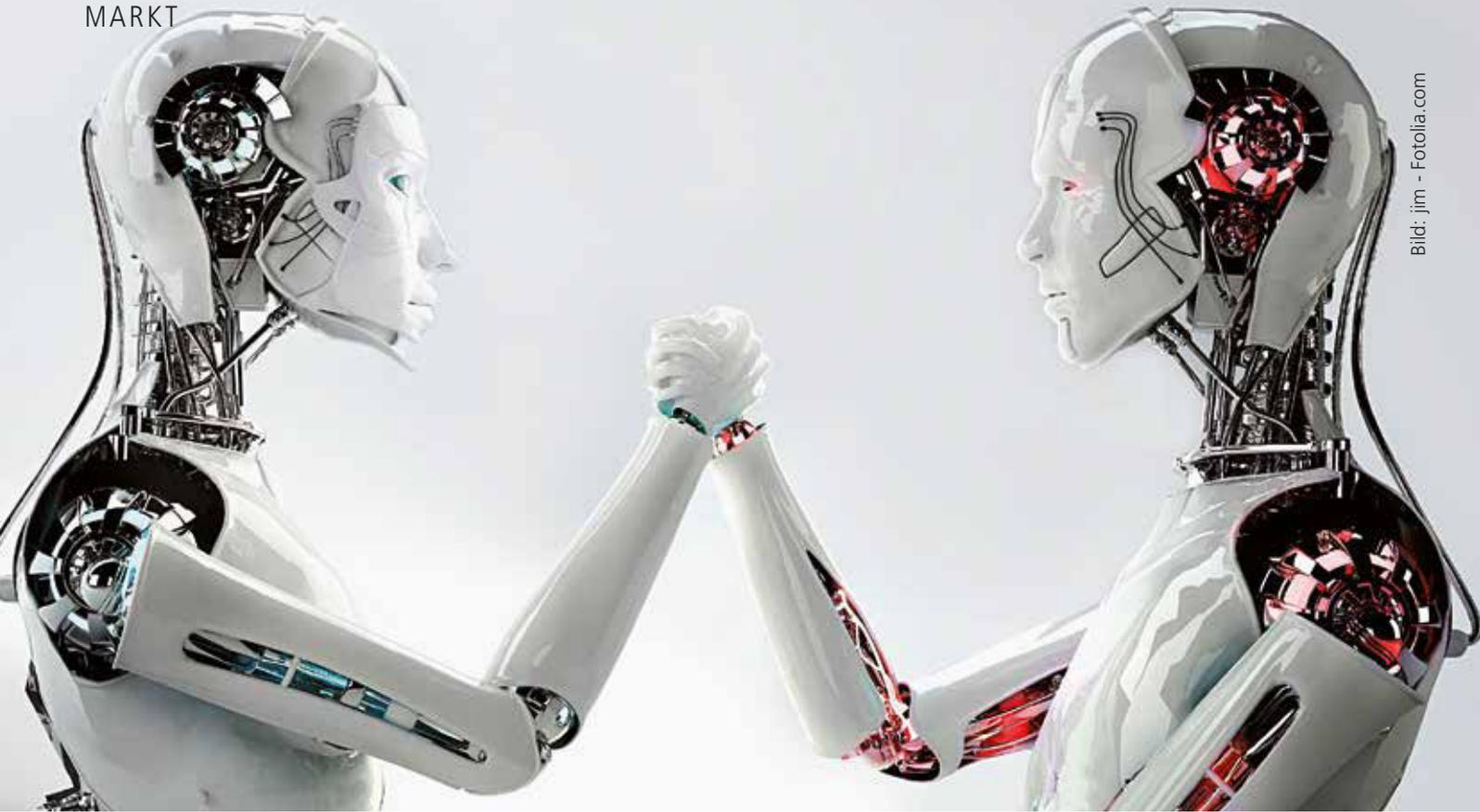
- 62 BAUA-STUDIE HEAD-MOUNTED DISPLAYS
Datenbrillen sicher und belastungsgünstig einsetzen

VERANSTALTUNGEN

- 66 FACHSYMPOSIUM INDUSTRIESERVICE
Industrieservice und Facility Management im Industrie 4.0-Zeitalter
- 67 FACHSYMPOSIUM ARBEITSSCHUTZ
Regelungen und Rollenverteilung
- 68 CAFM-FACHSYMPOSIUM
Trends im CAFM
- 69 2. ORGATEC-WORKPLACE-KONGRESS
Arbeitsplatzgestaltung für Facility Manager

Editorial	3
Jobticker	6
Branchenticker	10/12
Produkte	64
Impressum	66
Veranstaltungskalender	68
Firmenverzeichnis	70-73
Vorschau	74
Zu guter Letzt	74

Titelbild: Bild: vege – Fotolia.com



IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG 2030

Arbeiten im Borg-Kollektiv

Mensch oder Maschine? Der Übergang in der Bewirtschaftung von Immobilien wird fließend. Roboter werden künftig Aufgaben übernehmen, die heute noch von Menschen ausgeführt werden. Servicetechniker werden sich wiederum über digitale Vernetzung verstärkt die Vorteile künstlicher Intelligenz zunutze machen. „Der Facility Manager“ im Gespräch mit Dirk Brandt, Geschäftsführer Technisches Facility Management der Strabag Property and Facility Services GmbH.

Herr Brandt, auf unserer FM-Innovationsbörse im Frühjahr dieses Jahres haben Sie einen viel beachteten Vortrag unter dem Titel „Immobiliendienstleistung 2030“ gehalten. Benötigen wir im technischen Facility Management künftig überhaupt noch Menschen oder hält sich das intelligente Gebäude der Zukunft nicht vielmehr selbst instand?

Im technischen Facility Management werden wir weiterhin Menschen benötigen, die sich jedoch in zunehmendem Maße digitaler

Instrumente bedienen, um ihre Aufgaben zu erfüllen. Außerdem werden Immobilien ja von Menschen genutzt, deshalb gehen wir trotz eines steigenden Automatisierungsgrades davon aus, dass sich weiterhin Menschen um diese Nutzer kümmern werden.

Aber Roboter sind auf dem Vormarsch?

In Unternehmen, die bereits heute ihr Kerngeschäft stark durch Robotik unterstützen, wie beispielsweise die Automobilindustrie, besteht eine hohe Affinität, auch FM-Dienstleistungen durch Roboter erbringen zu

lassen. Vor allem im Industrieservice können wir uns vorstellen, dass im Jahr 2030 verstärkt Robotik zum Einsatz kommt, um die Fehlerquote in den kerngeschäftsnahen Prozessen zu minimieren.

Spielen traditionelle Dienstleistungsunternehmen wie Ihres in diesem Markt dann überhaupt noch eine Rolle, oder werden nicht eher Konzerne wie Google dieses Geschäft übernehmen?

Wir sehen durchaus, dass Google im Zeitalter von Big Data ein Interesse an Immo-



Dirk Brandt,
Geschäftsführer
Technisches
Facility Management
der Strabag Property
and Facility Services
GmbH.

bilien entwickelt, aber auch die traditionellen FM-Dienstleister werden sich der umfassenden, vernetzten Nutzung digitaler Daten gegenüber offen zeigen. Wir befassen uns sehr intensiv mit künstlicher Intelligenz.

In welcher Form?

Wir haben mit einem Kunden aus der Telekommunikationsbranche ein Pilotprojekt gestartet, bei dem wir den Einsatz von Datenbrillen durch unsere technischen Servicekräfte testen. In der Gebäudeverwaltung und im technischen Property Management haben wir die Pilotphase bereits hinter uns gelassen und setzen bei Teilportfolien u. a. selbstlernende linguistische Software ein und sind so dabei, wesentliche Arbeitsschritte zu automatisieren und insgesamt die Datenbasis und die Nutzungsmöglichkeiten der Daten erheblich zu erweitern.

Was leisten die Datenbrillen?

Die Servicekräfte können darüber die Instandhaltungsanleitungen für Maschinen abrufen und haben beim Arbeiten beide Hände frei. Zudem können die Arbeiten gefilmt werden, was die Dokumentation, aber auch Abnahmeprozesse, beispielsweise von kleineren Umbaumaßnahmen, erleichtert. Ein weiterer Vorteil ist, dass über die Echtzeit-Übertragung Spezialisten zurate gezogen werden können, die nicht vor Ort sind, sondern den Vorgang von irgendwo auf der Welt aus mitverfolgen.

Von der vielversprechenden Zukunft zur profanen Gegenwart. Eine Zeit lang sah es so aus, als würden die großen Baukonzerne das FM-Dienstleistungsgeschäft in Deutschland unter sich ausmachen. Hochtief hat sich allerdings schon länger wieder davon verabschiedet und auch Bilfinger hat sich nun vom FM-Geschäft getrennt. Wird denn die Strabag im Jahr 2030 noch mit von der Partie sein?

Davon gehe ich aus. Ich sehe uns im Jahr 2030 unter dem Dach der Strabag nach wie vor in einer führenden Rolle im deutschen FM-Dienstleistungsmarkt und auch durchaus in den Bereichen, über die wir gesprochen haben.

Martin Gräber ■

Offizielle Reaktion der ISS Facility Services Österreich zur Pressemeldung „Roboter werden die Hausmeister der Zukunft“ in der Kronenzeitung und dem Standard

Mit Ende Juni 2016 hat ISS eine weltweite Partnerschaft mit IBM Watson IoT beschlossen. Die hochentwickelten Facility-Management-Technologien von IBM werden genutzt, um die Dienstleistungen, die ISS für Gebäudeeigentümer und Nutzer auf der ganzen Welt erbringt, umzugestalten – mit dem Ziel, Gebäude persönlicher, intuitiver und nutzerfreundlicher zu machen. „Mit diesem Abkommen nehmen wir die Leistungsfähigkeit der Technik und die Leistungsfähigkeit der Menschen, fügen sie zusammen und ermöglichen es so ISS, die Gebäude für ihre Nutzer besser zu machen“, sagte Harriet Green, General Manager Watson IoT.

Zusätzlich testen wir bei ISS sogenannte COBOTS, die den Servicemitarbeiter bei der Leistungserbringung unterstützen, indem schwere und monotone Routinetätigkeiten von ihm übernommen werden. Das führt zu einer Entlastung bei einfachen Tätigkeiten und ermöglicht dem Mitarbeiter mehr Zeit für anspruchsvollere Aufgaben. Das ISS-Team der Zukunft ist dementsprechend ein hybrides Team, und es gibt vermehrten Bedarf an Fachleuten, die COBOTS konfigurieren, trainieren und servicieren. Dass diese Entwicklung Arbeitsplätze kosten muss, glauben wir nicht, vielmehr kommt es zu einer Verschiebung, nicht zu einer Reduktion. (...)

Mobile Räume mieten. Flexible Raumlösungen für jede Branche.



www.container.de

ela[container]

TITEL – FM INTERNATIONAL

Bild: Bilderbox



Global, regional, national

Aktuelle Marktstudien analysieren die Trends im weltweiten Facility Management. Wir bringen die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse auf den Punkt.

STRATEGIE

Bild: NikkyMaier



Vorsprung durch Gebäudetechnik

Beim Technologiezentrum, Herzstück des Projekts „Augsburg Innovationspark“, gehen Visualisierung und Bedienung der Gebäudeautomation Hand in Hand mit den Facility Services und dem Energiemanagement.

IT

Bild: Bilderbox

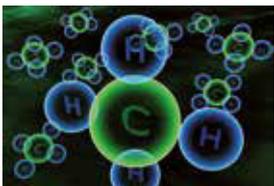


Digitalisierung von FM-Prozessen

Welche FM-Prozesse lassen sich digitalisieren, was braucht man dafür und wem hilft was? Experten geben Antworten.

Bild: Peter Eggermann/Fotolia

TECHNIK



Ab 2020 kann Kälte richtig teuer werden

Mit der EU-Verordnung Nr. 517/2014 über fluorierte Treibhausgase kommen auf Betreiber von kältetechnischen Anlagen gravierend veränderte Rahmenbedingungen zu.

Bild: denismagilov/Fotolia

ARBEITSWELTEN



Intelligente Arbeitswelten von morgen

In Zusammenarbeit mit anerkannten Experten und anhand von beispielhaften Projekten analysieren wir die aktuellen Entwicklungen und Trends und zeigen Lösungen für die Arbeitsplatzgestaltung von morgen.

Anzeigenschluss: 25. August 2016
Erscheinungstermin: 22. September 2016

Traditionelle Fassadenbegehung

Haben Sie auch genug von dieser Dolympiade, dieser Vergleichsschau internationaler Hochleistungs-Pharmazeutik? Wahrer Spitzensport wird heute sowieso andernorts geboten.



Bild: Bergfriedalm

Zum Beispiel in Tux-Lanersbach im beschaulichen Zillertal. Da hat am 9. Juli die 7. Zillertaler Fenstermeisterschaft stattgefunden. Absolut genderkorrekt konnte dabei gewinnen „der schnellste Bursch (Söhne, Töchter oder wurscht), der es über einen anspruchsvollen Parcours ganz nach oben schaffte: Balancieren über einen Baumstamm, Bierkistenstapeln bis zum ersten Balkon, 9 m klettern in den 3. Stock – und das alles natürlich im richtigen Outfit: der guten alten Lederhose! Gestartet wurde in den Disziplinen Kinder-Fensterln, Damen-Fensterln und Herren-Fensterln. Jeden (jede?), der/(die?) es bis ganz nach oben schaffte, erwartete eine ganz besondere Belohnung – ein Kuss des Alm-Dirndls des Veranstalters, der Bergfried-Alm. Ihren krönenden Abschluss fand die Fensterl-Meisterschaft mit dem Tuxer Fensterlball, bei dem sich alle „Fensterl-Freunde“ mit kulinarischen Köstlichkeiten wie Zillertaler Krapfen verwöhnen lassen konnten.

HUMAN SPACE CUBE

RÄUME NEU DENKEN.



Mit dem human space Cube lassen sich Räume frei vom Gebäudekörper realisieren. Die funktionale **Raum-in-Raum-Lösung** in Systembauweise bietet höchste Raumqualität durch Akustik, Beleuchtung und ein perfektes Belüftungssystem. Für ein kreatives, zukunftsweisendes und effizientes Arbeiten. Made in Germany.

NEU BOSSE TELEFONCUBE: DAS COMEBACK DER TELEFONZELLE

Die platzsparende Lösung für vertrauliche Telefonate in der offenen Bürolandschaft.



Vertrieb:

Dauphin HumanDesign® Group GmbH & Co. KG
Espanstraße 36 / 91238 Offenhausen/Germany
Tel. +49 9158 17-700 / Fax +49 9158 17-701
Internet www.dauphin-group.com / E-Mail info@dauphin-group.com

