

Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 6

November 2017
Heft 11, Jahrgang 24

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Einkauf und FM

Zusammenarbeit Einkauf/FM • FM-Ausschreibungen • Zirkuläre Wirtschaft 22

Wohnungswirtschaft 36

BlmSchV 44

Schneelasten 48

Ergonomie 54



JOB & KARRIERE

- 8 GASTBEITRAG
Abnahmen im Facility Management
- 9 GEFMA
Förderpreis für FM-Fachwirte
- 10 ECO-VERBAND/KIENBAUM
Schlüsselqualifikation gehört die Zukunft
- 11 PROPTECHS
Digitalisierung in Immobilienberufen

VERANSTALTUNGEN

- 12/13 MESSEN UND SEMINARE
BIM World
8. Mainzer Immobilientag
Bau und Betrieb von Logistikimmobilien
forum.facility.management
- 14 FUTURE LAB
Ready for Take-off
- 16 GEFMA-NUTZERTAGUNG
Facility Management 4.0

MARKT

- 18 FM-BERATUNGSMARKT
Zeichen für unabhängige Beratung
- 20 SICHERHEIT
Wachstumssprünge durch Sondereffekte

TITEL – EINKAUF UND FM

- 22 INTERVIEW
Zusammenarbeit von Einkauf und FM
- 24 FM-AUSSCHREIBUNGEN
Auftrag? Nein, danke!
- 25 PREISSPIEGEL
Dienstleister kalkulieren unterschiedlich
- 26 WANDEL IN DEN NIEDERLANDEN
FM in der zirkulären Wirtschaft

IT

- 30 GEFMA 924
Datenmodell und digitaler Ordnungsrahmen für das FM (Teil 6)

RECHT

- 34 AUSSERGERICHTLICHE STREITBEILEGUNG
Konstruktive Konfliktlösung

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- 36 UMNUTZUNG
Wohnen statt arbeiten
- 38 DISKUSSION UM WOHNRAUMSLÜFTUNGS-NORMEN
Mechanisch oder manuell?
- 39 PLUGGIT
Preiswerte Komfortlüftung im Wohnbau
- 40 KONTROLLIERTE NATÜRLICHE LÜFTUNG
Alternative zur ventilatorgestützten Lüftung
- 42 ENERGETISCHE SANIERUNG
Cross-Lauf zur Energieeffizienz

TECHNIK

- 44 SERIE 42. BIMSCHV (TEIL 2)
Laborprüfungen in der Praxis
- 48 PLANUNG, BAU UND BETRIEB VON RAUCH-WÄRME-ABZUGSANLAGEN
Die Last mit dem Schnee
- 51 HERSTELLER-ENERGIELABEL DES FVLR
Mehr Transparenz für Dachoberlichter
- 52 MRA- UND RWA-STEUERUNG
Entrauchungssicherheit fürs Möbelhaus

ARBEITSWELTEN

- 54 ERGONOMISCH MOTIVIERENDE ARBEITSPLÄTZE
Gesund und produktiv
- 58 ZU GAST BEI: FC BAYERN CAMPUS, MÜNCHEN
Ein Campus als Talentschmiede

Editorial	3
Jobticker/Personalia	6
Veranstaltungskalender	14
Branchenticker	18
Produkte	60,61
Vorschau/Impressum	66

Titelbild: carloscastilla - Fotolia.com

Wohnen statt arbeiten

Bezahlbarer Wohnraum in Großstädten ist ein knappes Gut. Gleichzeitig gibt es oft genug Büroflächen, die kaum mehr vermarktet werden können – wegen der Lage oder aus Altersgründen. Die Konversion in Wohnraum kann für beide Probleme eine Lösung sein.



Der anhaltende Zuzug in die Städte treibt die Mietpreise in die Höhe und qualitativ volleren Wohnraum, der auch für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist, wird knapp. Wie in Frankfurt am Main, das zu den am stärksten wachsenden Großstädten in Deutschland gehört: Das Bauland ist hier begrenzt, es gibt kaum noch innerstädtische Entwicklungslagen. Seit 2010 sind die Mieten um 26 Prozent und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen gar um 62 Prozent gestiegen, rechnet der Projektentwickler Rockstone Real Estate vor. Dies führe zu einer Aufwertung von Lagen im gesamten Stadtgebiet, von der auch bisher nicht so stark gefragte Lagen, wie etwa der Stadtteil Höchst, profitieren. Prognosen gehen hier

von einem Bevölkerungswachstum von 16 Prozent bis zum Jahr 2040 aus.

Gleichzeitig gibt es in vielen Innenstadtlagen Gebäude, die nicht mehr gebraucht werden. Oder die einfach nicht mehr gefragt sind. Ein Beispiel ist das ehemalige „Thyssen-Trade-Center“ in Düsseldorf. Nach seiner Fertigstellung 1991 wurde es 20 Jahre lang als Bürogebäude genutzt. Doch der gesamte Standort an der Grafenberger Allee im Stadtteil Flingern geriet außer Mode. Namhafte Nachbarn wie C&A zogen an andere Standorte, ThyssenKrupp verlegte seine Zentrale nach Essen. Trotz umfangreicher Vermarktungsaktivitäten folgten auf die intensive Nutzung vier Jahre Leerstand. Ein

Schicksal, das der Bürokomplex mit so manch anderer Büroimmobilie in deutschen Großstädten teilt.

Konversion statt Abriss

Zwei gegenläufige Entwicklungen also, für die es einen gemeinsamen Lösungsansatz gibt: die Konversion von Büroflächen in Wohnraum. So entschieden sich Catella, der Projektentwickler Bauwert und Industria Wohnen beim Thyssen-Trade-Center gegen den Abriss und für die Umnutzung vom Bürogebäude zum Wohnquartier – natürlich mit einem neuen Namen: Der „living circle“ nach Plänen von Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure macht sich dabei in der Neubelebung die eigenwillige Gebäudegeometrie zunutze. Auf einer Grundstücksfläche von 21.500 m² und in altem Gemäuer finden sich nun eine vierzügige Kindertagesstätte, eine Einzelhandelsfläche und 340 Mietwohnungen, die zu 20 Prozent als „preisgedämpft“ für 8,50 EUR/m² angeboten werden. Die in dieser Größenordnung einzigartige Transformation in Deutschland wurde bereits für den Deutschen Bauherrenpreis 2018 nominiert.

Für die Architekten war es eine besondere Herausforderung, „die Kreisgeometrie des Bestandsgebäudes in den Entwurf zu integrieren, sodass sie zur räumlichen Qualität beiträgt und den Wohnungen und Apartments mit zwei bis vier Zimmern einen unverwechselbaren Charakter bei voller Funktionalität verleiht“. Der Rückbau der Sonderbereiche im Erdgeschoss, wie Mensa, Besprechungszonen und IT-Flächen, brachte nicht nur zusätzliche 33 Prozent Freifläche,



Bild: Manos Meisen (3)



Aus dem ehemals repräsentativen Thyssen-Trade-Center mit Büroflächen für über 1.000 Mitarbeiter ...

... wurde der living circle mit 340 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen in attraktiver Lage.

sondern ermöglichte auch die Aufwertung aller Erdgeschosswohnungen durch einen privaten Gartenbereich. In den Obergeschossen erlauben nun vorgehängte Balkone oder eine Dachterrasse den Tritt ins Freie. In den kreisrunden Innenhöfen entstanden halbprivate Flächen und Spielbereiche.

dienen den Mietern nun als Kellerräume. Mehr als 60 Prozent der Dachflächen sind begrünt. Zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgte die Revitalisierung nach dem KfW-70-Standard. Für die Wärmeversorgung ist der Gebäudekomplex an das Fernwärmenetz angeschlossen.

genutzt. Bis Ende 2019 sollen laut Rockstone im bisher gewerblich genutzten Teil 53 neue Mietwohnungen für Familien entstehen. Geplant sei der Umbau zu Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, wobei der Großteil mit 40 Prozent auf die Vier-Zimmer-Wohnungen entfallen wird. Gewerbeflächen, deren Mieter die Nahversorgung im Stadtteil sichern, bleiben bestehen. Zudem ist eine Kindertagesstätte geplant.

Entkernung und Neugliederung

Nach der Entkernung erfolgte die Neugliederung der Grundrisse mit nichttragenden Trennwänden. Die bereits existierenden Erschließungskerne wurden um neun weitere Treppenhäuser im Bereich der Fassade ergänzt. Die bestehende Parkebene mit 455 Stellplätzen konnte in ihrer Nutzung erhalten werden und steht nun den Bewohnern des Quartiers und deren Besuchern zur Verfügung. Die ebenfalls im Untergeschoss angesiedelten ehemaligen Technikflächen der Büronutzung

Weiteres Projekt in Frankfurt

Auch andere Projektentwickler finden Gefallen am Wohnen im Büro. So sollen in Frankfurt Höchst im ehemaligen AOK-Verwaltungsgebäude ebenfalls neue Wohnungen entstehen. Rockstone Real Estate, die das Gebäude erworben hat, will dort 25 Mio. Euro investieren. Das Architekturbüro msm meyer schmitz-morkramer verantwortet die Planung. Aktuell wird das Gebäude als Büro- und Gewerbeimmobilie mit abgeschlossenem Wohnbestand mit 27 Einheiten

Noch sind solche Projekte die Ausnahme. Aber das könnte sich bald ändern. Angesichts des Wohnungsmangels in vielen Städten bietet die Konversion von überhängigen Büroflächen in Wohnraum eine Chance, von der alle profitieren.

Robert Altmannshofer ■



WIPFELSTÜRMER

Wir sorgen für sicheres Wachstum.

Sicher ist Natur uns am liebsten. Ob Bäume, Wege oder Spielplätze: Eigentümer einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie unterliegen der Verkehrssicherungspflicht. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen. www.die-gruenflaechenmanager.de

 **HVG**
Grünflächenmanagement

STRATEGIE

Bild: Syda Productions/ Fotolia.com



FM-Innovation des Jahres

Am 25./26. Oktober fand in Düsseldorf die zweite FM-Innovationsbörse statt. Den Höhepunkt bildete die Preisverleihung „FM-Innovation des Jahres“.

Wir stellen den Sieger und die zwei Nächstplatzierten in ausführlichen Porträts vor.

IT

Bild: Denys Rudyi - stock.adobe.com



Mobile IT-Anwendungen im FM

Die digitale Unterstützung von Serviceprozessen wird immer wichtiger und mit ihr mobile IT-Anwendungen

für das FM. Wir zeigen, wo Apps und wo Cloud-Zugriffe auf CAFM-Systeme für welches Szenario sinnvoll sind.

ARBEITSWELTEN

Bild: Bilderbox



Aktuelle Arbeitsplatzstudie

Jeder dritte Arbeitnehmer vermag die Grenze zwischen Beruf und Privatleben nicht mehr klar zu ziehen und

fühlt sich dadurch zunehmend gestresst. Arbeitgeber können durch Angebote diesen Effekt abmildern.

TECHNIK

Bild: Bilderbox



Energetische Inspektion

Die Energetische Inspektion nach §12 der Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt vor, dass sämtliche Lüftungs- und Klimaanlage mit einer Kälteleistung von mehr als 12 kW alle 10 Jahre zu inspizieren sind. Diese Inspektion betrachtet vor allem die energetische Qualität.

Desinfektionsverfahren bei Legionellenbefunden

Die 42. BImSchV schreibt die mikrobiologische Untersuchung von Kühlwasser in Verdunstungskühlanlagen

zum Schutz vor Legionellen vor. Wir stellen vor, was Betreiber tun müssen, wenn im Kühlwasser Legionellen festgestellt werden.

Bild: bluecmu - Fotolia.com



Anzeigenschluss: 2. November 2017
Erscheinungstermin: 30. November 2017

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH
 Mandichostraße 18, 86504 Merching
 Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212
 www.facility-manager.de, www.forum-zeitschriften.de
 E-Mail: service@facility-manager.de

Geschäftsführer: Rosina Jennissen
 Chefredakteur: Martin Gräber (verantwortl.), Tel. 08233/381-120
 martin.graeber@forum-zeitschriften.de
 Robert Altmannshofer, Tel. 08233/381-129
 robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de

Stellv. Chefredakteur: Detlef Hinderer, Tel. 08233/381-549
 detlef.hinderer@forum-zeitschriften.de
 Miriam Glas, Tel. 08233/381-552
 miriam.glass@forum-zeitschriften.de
 Sandra Lederer, Tel. 08233/381-162
 sandra.lederer@forum-zeitschriften.de
 Sandra Hoffmann,
 sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Redaktion: Detlef Hinderer, Tel. 08233/381-549
 detlef.hinderer@forum-zeitschriften.de
 Miriam Glas, Tel. 08233/381-552
 miriam.glass@forum-zeitschriften.de
 Sandra Lederer, Tel. 08233/381-162
 sandra.lederer@forum-zeitschriften.de
 Sandra Hoffmann,
 sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Redaktionsassistentin, Veranstaltungsmanagement: Michaela Feigel, Tel. 08233/381-517
 michaela.feigel@forum-zeitschriften.de

Autoren in dieser Ausgabe: Dr. Christian Felix Fischer, Ulrich Glauche, Hessel van Minnen, René Heister, Susanne Weber, Chantal Weiland, Erick Wuestman

Ständiger Redaktionsbeirat: Ralf Golinski, Immo-KOM
 Wolfgang Inderwies, IndeConsult
 Prof. Dr. Michael May, FHTW Berlin
 Bernhard Miehl, Interpark Management GmbH
 Robert Oettl, TÜV SÜD Advimo GmbH
 Peter Prischl, Drees & Sommer International
 Paul Stadlöder, Facility Management Consulting GmbH

Anzeigen: Helmut Junginger, Tel. 08233/381-126
 helmut.junginger@forum-zeitschriften.de
 Birgit Raab, Tel. 08233/381-125
 birgit.raab@forum-zeitschriften.de

Stellenanzeigen/ Weiterbildung: Beate Lichtblau, Tel. 08233/381-539
 beate.lichtblau@forum-zeitschriften.de
 Anzeigenverwaltung: Karin Meier, Tel. 08233/381-247
 karin.meier@forum-zeitschriften.de

Leserservice: Andrea Siegmann-Kowsky, Tel. 08233/381-361
 andrea.siegmann@forum-zeitschriften.de

Layout/DTP: Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de
 Lithografie: Engel & Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de
 Druck: Silber Druck, Niestetal

Anzeigenpreisliste: 24/2017
 ISSN: 0947-0026
 Bezugspreise: Jahresabonnement € 88,- + Versandkosten
 Studentenabonnement € 55,- + Versandkosten
 Versandkosten: € 15,- (Inland) / € 18,- (Ausland)
 Mitglieder des GEFMA können die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags beziehen. Mitglieder des VKIG erhalten die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags.

Erscheinungsweise: 10 x jährlich
 Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar. Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.



„Der Facility Manager“ ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeitschriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:

hotelbau
 www.hotelbau.de

industriebAU
 www.industriebau-online.de

Manuskripteinsendungen/Urheberrecht:
 Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg
 Copyright: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH