

Der Facility Manager

Gebäude und Anlagen besser planen, bauen, bewirtschaften

A photograph of a man and a woman in professional attire, both wearing white face masks. They are looking out a window with a view of a city. The man is in the foreground, and the woman is slightly behind him. The background shows a blurred cityscape.

IMMOBILIENMÄRKTE UND CORONA
Business Continuity • Laborgebäude • Lüftungstechnik

18



VERANSTALTUNGEN

- 8 29. OKTOBER
workplace-Kongress
- 8 12. NOVEMBER
Treffpunkt FM
- 9 18. UND 29. OKTOBER
3. Jahrestagung BIM im FM
- 10 14. UND 15. OKTOBER
Expo Real ohne FM

Titelbild: blacksalmon/stock.adobe.com



42

MANAGEMENT & SERVICES

- 14 IMMOBILIENMÄRKTE
Corona und die Immobilienwirtschaft
- 18 BUSINESS CONTINUITY MANAGEMENT
Einfach weitermachen – aber wie?
- 22 STATUS QUO IM FM, TEIL 1:
BETRIEBSKONZEPT ZUR
VERANTWORTUNGSTEILUNG
Meine Rolle – deine Rolle
- 28 FM IN LABOREN
Einsatz im Risikogebiet

28



- 32 MARKUS HAMMES,
HAMMESKRAUSE ARCHITEKTEN
Beflügeln und Vorantreiben
- 34 ANWENDUNG UND WIRKUNGSWEISE
Haftungsfreistellungen in FM-Verträgen

ARBEITSWELTEN

- 38 SHAREYOURSPACE
„Einfach, strukturiert und nutzerfreundlich“
- 42 DYNATRACE, LINZ
Spielerische Raumdramaturgie

EMOBILITY EINFACH GEMACHT!

DIE LADELÖSUNG FÜR
INDUSTRIE UND GEWERBE!

NEU

PLANEN & BAUEN

- 44 FORSCHUNGSPLATTFORM NEST
Uneinheitliche Einheiten
- 46 MODULARER SCHULBAU
Das fliegende Klassenzimmer
- 48 AUFSTOCKUNG
15 auf einen Streich

DATEN & SYSTEME

- 50 ZURÜCK AN DEN ARBEITSPLATZ
Mit IWMS ins neue Normal

TECHNIK

- 52 BETRIEB VON RLТ-ANLAGEN
Viren in der Luft? Nein, danke!
- 56 HFKW-KÄLTEMITTEL
Illegaler Import
- 58 WÄRMEPUMPEN
**Ökologische Wärme
mit staatlicher Förderung**



Einfach Ladeinfrastruktur aufbauen und die Abrechnung von Ladestrom abgeben!

Die brandneue Ladesäule AMEDIO mit neuester Technik in Kombination mit der MENNEKES ativo Abrechnungsdienstleistung sind ein ideales Paket aus einer Hand speziell für Industrie und Gewerbe.

Erfahren Sie mehr unter:
www.chargeupyourday.de

Editorial	3
Jobticker	6
Personalia	6
Branchenticker	10, 12
Markt	12
Produkte	60
Firmenverzeichnis	62
Vorschau/Impressum	66

29. OKTOBER

workplace-Kongress digital

Am 29. Oktober steht unser alljährlicher workplace-Kongress auf dem Programm. In diesem Jahr, anders als ursprünglich vorgesehen, aufgrund der hohen Planungsunsicherheiten von Präsenzveranstaltungen erstmals (und hoffentlich auch letztmals) als rein digitales Format über die Plattform zoom. Die Corona-Pandemie prägt den diesjährigen workplace-Kongress nicht nur in organisatorischer Hinsicht, sondern wird auch thematisch das beherrschende Thema sein.

Dennoch wollen wir versuchen, nicht nur die Gegenwart zu beleuchten, sondern einen positiven Blick in die Zukunft zu werfen.

Wie der Weg zurück in die Normalität aussehen kann, wollen wir mit allen Teilnehmern und Fachexperten wie Herbert Grebenc, Leiter des unternehmenseigenen Corona-Stabs der BMW Group, Fred Kloet, Content Director Smart WorkPlace International, sowie Henning Wündisch, Rechtsanwalt und Experte für Arbeitsschutz bei Rödl & Partner, diskutieren. In einer zweiten Runde werden wir mit Vertretern namhafter Coworking-Anbieter das Thema „Teamarbeit im Zeitalter von Social Distancing“ erörtern und darüber sprechen, ob die Corona-Pandemie die Grundidee der Coworking-Center ad absurdum geführt hat. www.facility-manager.de/workplace2020

12. NOVEMBER

Treffpunkt FM digital

Spannende Themen, wechselnde Diskussionsgruppen an mehreren Tischen mit sachkundigen Moderatoren – das ist das Konzept des Treffpunkt FM. Leider lässt sich dieses Konzept in diesem Jahr nicht Corona-konform als Präsenzveranstaltung realisieren. Sehr wohl jedoch und völlig risikofrei als rein digitales Format. Deshalb haben sich die Veranstalter TÜV SÜD Advimo, M.O.O.CON und „Der Facility Manager“ dazu entschieden, das 2018 erfolgreich gestartete interaktive Veranstaltungsformat Treffpunkt FM in diesem Jahr online über die Plattform zoom abzubilden.

Bei der Veranstaltung mit Workshop-Charakter werden an vier Tischen (die

in zoom über Breakout-Räume realisiert werden) vier unterschiedliche Fragestellungen bearbeitet. Jeder Teilnehmer hat die Gelegenheit, im Wechselturnus in allen vier Breakout-Räumen mitzudiskutieren. Anschließend stellen die jeweiligen Moderatoren die Ergebnisse im Plenum vor. Die abschließende Keynote von Beatriz Soria León, Head of Division Central Procurement, European Central Bank, und ehemaliges GEFMA-Vorstandsmitglied für das Ressort Nutzer und Internationales, wird zudem eine Beschreibung von gegenwärtigen und einen Ausblick auf kommende Herausforderungen im Facility Management liefern.

www.facility-manager.de/treffpunkt2020

18. UND 29. OKTOBER

3. Jahrestagung BIM im FM

Am 28. und 29. Oktober 2020 treffen sich Anwender auf der 3. Jahrestagung „BIM im Facility Management“ in Berlin, um über die Umsetzung und den erfolgreichen Einsatz von Building Information Modeling zu diskutieren. Das Fachforum vermittelt das nötige Wissen, um den Einsatz von BIM voranzutreiben. In zahlreichen Fachbeiträgen von Unternehmen wie Audi, Flughafen Köln/Bonn, Gebäudewirtschaft der Stadt Köln oder Siemens werden Fragestellungen aus der Perspektive der Anwender beleuchtet. Im Fokus stehen das Vorgehen bei der Implementierung in die Betriebsphase, der Übergang vom As-built-Modell zum Betreibermodell und BIM im CAFM-Kontext.

Des Weiteren werden Einsatzmöglichkeiten von Building Information Modeling im SAP-Umfeld sowie im baulichen Bestand thematisiert.

www.tacevents.com/BIM-FM2020

Feine Sache!

Die vielfältigen Energiedienstleistungen von ista

Energieabrechnung und Mietersicherheit sind unsere Spezialität. Wir bieten Ihnen Dienstleistungen rund um die Immobilie – ganz nach Ihrem Geschmack.

Heizkostenabrechnung

Hausnebenkostenabrechnung

Trinkwasseranalyse

Energieausweis

Rauchwarnmelderservice



IMMOBILIENMÄRKTE

Corona und die Immobilienwirtschaft

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ist im zweiten Quartal 2020 um 10,1 Prozent geschrumpft. Der Gewerbeimmobilienmarkt befindet sich im Abschwung. Corona hat massive Auswirkungen auf den Einzelhandel, die Hotellerie und den Büromarkt. In Industrie und Logistik sieht es schon anders aus.

Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) hat den Global Commercial Property Monitor (GCPM) für das zweite Quartal 2020 veröffentlicht. Mieter und Investoren sind laut diesem eher negativ gestimmt, weil Covid-19 für einen deutlichen Abschwung im gewerblichen Immobilienmarkt weltweit sorgt. Das Ergebnis bildet der Stimmungsindikator ab, der von -28 auf -37 gesunken ist. Gut ein Drittel der Befragten geht davon aus, dass die Werte in den Mainstream-Assetklassen in den nächsten zwölf Monaten weiter zurückgehen werden. In Europa fiel der Wert von -14 auf -36. Experten aus 16 europäischen Ländern sind mehrheitlich der Meinung, dass sich der globale Immobilienmarkt im Downturn befindet. Auch internationale Investoren nehmen eine defensive Haltung bei Immobilien ein, wodurch die Kapitaleinnahmen in Deutschland und Europa sinken könnten.

Strukturwandel

Da die Stimmungsindikatoren negativ beeinflusst sind, kündigt sich laut RICS als Folge ein Strukturwandel an. Zwar hat die Politik mit Liquiditätshilfen den Schaden teilweise begrenzt, doch steht die Realwirtschaft noch immer auf der Kippe. Auch

Folgewirkungen durch beispielsweise eine zweite Welle können noch nicht ausgeschlossen werden. Um mit der aktuellen Situation bestmöglich umgehen zu können und auf zukünftige Krisen vorbereitet zu sein, haben sich digitale Lösungen etabliert und das Thema Nachhaltigkeit hat eine noch größere Bedeutung in der Immobilienwirtschaft bekommen. Dazu werden die Nutzeranforderungen in Bezug auf Gesundheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz wichtiger.

Büro

Der Mietmarktindex „Occupier Sentiment Index“ (OSI) ist im zweiten Quartal gefallen (von -17 auf -36 Punkte); auf den niedrigsten Stand seit 2009. In der Bürolandschaft verzeichnen 55 Prozent der Umfrage-Teilnehmer einen negativen Trend. Drees & Sommer hat zu den Entwicklungen eine Analyse unter 1.500 Mitarbeitern durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass Homeoffice gern genutzt wurde und wird. Dadurch ergibt sich die Frage, ob Büroflächen in Zukunft noch notwendig sind. Faktoren, die die Meinung der Befragten beeinflussten, waren die Qualität der Fläche und ihre Zukunftsfähigkeit. Das Büro von morgen muss individuell, flexibel und ortsungebunden sein.

Einfach weitermachen – aber wie?

Krisen sind an sich nichts Neues: Zwischen 1970 und 2007 gab es mehr als 100 Bankenkrisen, etwa 300 Währungskrisen und über 50 Staatsverschuldungskrisen (Internationaler Währungsfonds). Und jede Krise verlangt ihre eigenen Gegenmaßnahmen. Eine davon ist das Business Continuity Management.

Im globalen Gedächtnis geblieben sind vor allem die erste Ölkrise 1973, der Tschernobyl-Reaktor-Unfall 1986, diverse Sturmfluten und Überschwemmungen, die Dotcom-Krise 2002, die Lehman-Finanzkrise 2008, die „Schweinegrippe“, die „Vogelgrippe“, die seit mehr als 20 Jahren grassiert, und jetzt das Coronavirus. Es ist tatsächlich in vielerlei Hinsicht anders bzw. ungewohnt in dem, was es uns Menschen an Verhaltensweisen abverlangt.

Und schon tönt es landauf und landab: „Das Büro ist tot“, und wir erschauern und propagieren Schnellschuss-Konzepte. Dabei müsste uns ein Blick auf die mannigfachen Krisen allein in unserer Lebenszeit eines lehren: Die nächste Krise ist anders als die letzte. Daher werden die Gegenmaßnahmen von damals – wie schon bei allen Krisen davor – nicht helfen.

Alle Aufmerksamkeit auf das FM

Für das Immobilien- und Facility Management muss man tatsächlich feststellen, dass unterschiedliche Krisen unterschiedliche Auswirkungen in diesem Bereich hatten: manche wenige, manche viele, kaum eine

jedoch so viele wie die Corona-Krise. Corporate Real Estate- und Facility Manager standen im Brennpunkt und hatten so viel Aufmerksamkeit – sowohl vom Top-Management wie auch von der Masse der Mitarbeiter – wie kaum je zuvor. Die Corona-Pandemie hat auch die Aufmerksamkeit auf Krisenmanagement-Methoden gelenkt. Im Folgenden soll Business Continuity Management (BCM) vorgestellt werden, die vielleicht umfassendste und langfristig nützlichste in der angewandten Betriebswirtschaftslehre bekannte Methode:

Business Continuity Management ist eine Managementmethode, welche die Fortführung der Geschäftstätigkeit eines Unternehmens bzw. einer Organisation unter Krisenumständen sichert. Ziel ist der Fortbestand des Unternehmens in seiner marktwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aufgabenerfüllung angesichts großer Bedrohungen mit hohem Schadenspotenzial.

Die „Continuity“ eines „Business“ muss durch teilweise unvorhersehbare, unlösbare und sich dauernd verändernde Umstände hindurch gemanagt werden. Dafür muss



Bild: Miemed OZASLAN/stock.adobe.com

das Geschäfts- bzw. Betriebsmodell (Total Operating Model) des Unternehmens – im Immobilien- und Facility Management, im Kerngeschäft und in allen anderen Unterstützungsfunktionen – angepasst werden, in jedem Moment, an jedem Tag und immer wieder. Wie (ohnedies) sonst auch, muss das Unternehmen dabei vom Kunden her und zum Kunden hin gemanagt werden.

Vorbereitung und Aufbau

BCM ist zu planen, und das heißt

- vorausdenken und probehandeln,
- Szenarien entwickeln und
- jedes Szenario einem Stresstest unterziehen.

BCM ist zu organisieren in

- Prozessen, die möglichst einfach sind und bleiben, und
- Organisationseinheiten, für die das Gleiche gilt.

BCM ist zu üben, und zwar regelmäßig, so wie bei Fußballmannschaften, Orchestern oder Piloten.

Dies ergibt schließlich ein Business-Continuity-Management-System des Unternehmens, bestehend aus

- Wissen,
- Menschen,
- Prozessen und
- Werkzeugen.

VERWANDTE BEGRIFFE UND KONZEPTE

Es gibt bereits ähnliche Konzepte bzw. Methoden. Was macht Business Continuity Management „besser“ als diese?

Krisenmanagement:	Setzt ein separates Managementsystem für Krisen voraus – aber wie komme ich vom „Normalbetrieb“ in den Krisenbetrieb?
Notfallmanagement:	Gibt Anleitungen für genau definierte Notfälle – „wenn X eintritt, dann nehmen Sie Checkliste 123“ – es kommt aber stets anders ...
Contingency Planning:	Zielt auf die präventive Vorbereitung ab – was aber, wenn die Krise dann da ist?
Disaster Recovery:	Ein Satz von Maßnahmen zum Wiederanfahren des Betriebs – aber was tun wir, während das Disaster da ist?
Resilience:	Eine anzustrebende, umfassende Eigenschaft einer Organisation, robust allen Widrigkeiten entgegenzutreten zu können – mit BCM erreichen wir Robustheit.



Bild: alotofpeople/stock.adobe.com

**STATUS QUO IM FM, TEIL 1: BETRIEBSKONZEPT
ZUR VERANTWORTUNGSTEILUNG**

Meine Rolle – deine Rolle

Ein modernes und leistungsfähiges Facility Management basiert auf einem flexiblen Betriebskonzept, klaren Rollen der Beteiligten und einem schlüssigen Make-or-buy-Konzept. Wie sich mit den Werkzeugen aus dem Markt aus den vielfältigen Aufgaben und Anforderungen ein funktionierendes Ganzes gestalten lässt, lesen Sie im ersten Teil unserer neuen Serie zum Status quo im FM.

Jedes Unternehmen bzw. jede Betriebs-
einheit, die als unternehmensinterner
Verantwortungsbereich die Bereitstellung
von Immobilien und Arbeitsplätzen sowie
Facility Services einer Corporate gegenüber
verantwortet, damit das Kerngeschäft seine
Kernaufgaben verfolgen kann, steht vor
den gleichen Aufgabenstellungen: Wie ist
die eigene Organisationseinheit aufzustellen,
um das aus dem Kerngeschäft geforderte
Leistungsportfolio an die Bereitstellung von
Immobilien bzw. Flächen optimal umzu-
setzen? Lassen sich neben den originären
strategischen Aufgaben auch taktische bis
hin zu operativen Aufgaben selbst wahr-
nehmen? Oder ist es besser, ausgesuchte
Aufgaben durch Dritte vornehmen zu
lassen und sich auf das Managen unter
Wahrnehmung der entsprechenden Ver-
antwortung zu beschränken? Diese Fragen
betreffen in vergleichbarer Weise auch
Unternehmen, deren Kerngeschäft das
Bereitstellen von Immobilien bzw. Flächen
selbst ist. Die Festlegung des Aufgaben-
paketes kann in der Regel nicht pauschal
getroffen werden. Die Aufgaben sind so
vielfältig, wie sie das Eigentum und oder
der Betrieb von Immobilien in seinen un-
terschiedlichen Facetten aufgrund un-
terschiedlichster Nutzeranforderungen oder
des Immobilientyps bzw. der Standort-
anforderungen mit sich bringen.

Teilung von Verantwortlichkeiten

Eine Teilung von Verantwortlichkeiten – also
die Frage, was in Eigenleistungen erbracht
werden soll oder muss und was durch
eingekaufte Fremdleistungen unterstützt
werden soll oder kann – ist in der Regel
unausweichlich. Denn nur in den seltensten
Fällen erbringt eine Organisationseinheit
tatsächlich die komplette Leistungstiefe
über alle Ebenen in Eigenleistung. Dafür sind
die Bedarfe zu komplex. Zudem hat sich
hier, wie in der Wirtschaft überhaupt, eine
professionelle Arbeitsteilung entwickelt.

Organisationseinheit „Entscheider“

Dabei kommen immer wieder einmal
Sichtweisen auf, das „komplette“ Facility
Management inkl. dessen Services durch
einen oder mehrere Dienstleister erbringen
zu lassen. Doch hier stellt sich die Frage: Wer
trifft die Entscheidung der Verantwor-
tungsgrenzung und der Aufgabenteilung? Die
dafür erforderliche Organisationseinheit
des „Entscheiders“ ist der kleinste Nukleus,
der in jedem Falle in Eigenleistung erbracht
werden muss. Dieser Organisationskern ist

Die Autoren:

Alexander Odin ist
geschäftsführender
Gesellschafter der
Dr. Odin GmbH,
Janke Papenfuß
ist Prokurist und
Mitglied der
Geschäftsleitung
bei der Dr. Odin
GmbH.

SERIE STATUS QUO IM FACILITY MANAGEMENT: DENN SIE WISSEN, WAS SIE TUN

Auftraggeber und Auftragnehmer im Facility Management verbindet
bekanntermaßen eine komplizierte Beziehung, da dieser besondere Wirt-
schaftsbereich sowohl für Nutzer von facility Einrichtungen als auch für
Anbieter von Dienstleistungen rund um diese Einrichtungen von Bedeutung
ist. Das Besondere an der damit verbundenen Kette der Arbeits- und Verant-
wortungsteilung ist vor allem die Komplexität der Aufgabenstellungen, die die
Verfügbarkeit von Facilities ausmacht. Zudem ist die Veränderungsgeschwin-
digkeit der Anforderungen an die Facilities – an das Produkt für den Nutzer
– so hoch, dass die arbeitsteiligen Prozesse und Vereinbarungen innerhalb der
„Lieferkette“ eine hohe Flexibilität mitbringen müssen.

In einer fünfteiligen Serie beleuchten die FM-Berater der Dr. Odin GmbH die
unterschiedlichen Perspektiven und Rollen – Auftraggeber, Dienstleister, Fach-
verantwortlicher, Nutzer, Objektleiter etc. – auf der Basis von Erfahrungs-
berichten aus realisierten Projekten. Dabei werden positive Lösungen gezeigt,
aber auch kritisch Schnittstellen bewertet. Die Dr. Odin GmbH ist seit 1997
bereits in zweiter Generation als spezialisierter Unternehmensberater im
Markt des Facility Managements tätig.

Die Serie im Überblick

Teil 1, Ausgabe Oktober 2020:

„Meine Rolle – deine Rolle“

Betriebskonzept zur Verantwortungsteilung

Teil 2, Ausgabe November 2020:

„Werksvertragliche Leistung und FM-typische Flexibilität“

Dienstleistungen in Mengen, Massen, Services und Budgets gesichert
aussteuern

Teil 3, Ausgabe Dezember 2020:

„Konzepte für die Optimierung von Services und Kosten“

Innovationen und Fachqualifikation gezielt einkaufen und auf Dauer halten

Teil 4, Ausgabe Januar/Februar 2021:

„Performance-genaue Budgetsteuerung und -planung beim Auftraggeber“

Benchmarking mit parametrisierten FM-Preisen

Teil 5, Ausgabe März 2021:

„Was tun, wenn der Dienstleister nicht performt?“

Gesicherte Übergabe an Nachfolge-Dienstleister und Schadensbegrenzung
für den Auftraggeber

Einsatz im Risikogebiet

Die Betreuung von Laboren gilt als Königsdisziplin des Facility Managements. Denn ihr Betrieb ist besonders kostspielig, es wird oftmals mit Gefahrenstoffen hantiert und deshalb müssen viele gesetzliche Vorgaben beachtet werden.

Nachdem sich im November 2003 die SARS-Pandemie ausbreitete, wurden in vielen Ländern neue Hochsicherheitslabore gebaut, um gefährliche Erreger zu erforschen. So entstand etwa am Robert Koch-Institut in Berlin ein Labor der höchsten Sicherheitsstufe, in dem die Forscher seit 2018 u. a. das Ebola- oder das neuartige Coronavirus untersuchen. Gemäß der Biostoffverordnung unterteilen sich Labore in Deutschland in die Sicherheitsstufen 1 bis 4, um Arbeitnehmer vor biologischen Arbeitsstoffen zu schützen. Die vier Stufen bauen aufeinander auf, sodass die Maßnahmen niedrigerer Schutzstufen auch in den höher eingestuft Laboren getroffen werden müssen. Während in Laboratorien der Schutzstufe 1 nur die allgemeinen baulichen, technischen und organisatorischen Hygienevorschriften gelten, müssen in Laboren der Stufe 4 strengere Auflagen an Sicherheit und Hygiene erfüllt werden. So dürfen beispielsweise nur fachkundige Beschäftigte zu solchen Bereichen Zugang erhalten, alle Biostoffe müssen unter Verschluss gehalten werden und die Labore hermetisch abgeriegelt werden können. Darüber hinaus sind für die Arbeit in solchen Einrichtungen weitere Sicherheitsstandards einzuhalten. All diese Vorschriften erschweren auch das Facility Management. Nicht jeder Dienstleister bietet die Betreuung von Laboren an und nur die wenigsten zählen S4-Labore zu ihren Kunden.

Komplexes Aufgabengebiet

Der Betrieb eines Labors stellt eine komplizierte Aufgabe dar, die viele verschiedene Teilgebiete umfassen kann. „Gerade in Zeiten der Digitalisierung sind Laborprozesse zwar schlanker und effizienter, aber auch komplexer geworden“, bestätigt Frank Pauli, Facilities Services Leitung Objektbetrieb bei Infracore Höchst. Die vielfältigen und miteinander verwobenen Themen erfordern mitunter so viel Aufmerksamkeit, dass sich der Fokus von Entscheidern und Fachpersonal vom Kerngeschäft weg verschiebt. Zu den Aufgaben gehören:

- die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben
- die Betreiberverantwortung
- das Vorantreiben der Digitalisierung
- die Integration von Laborprozessen in Unternehmensabläufe
- das Facility Management
- der Arbeitsschutz
- der Brandschutz
- der Umgang mit Gefahrstoffen
- die Gefährdungsbeurteilung
- die Ausstattung von Laboren
- die Wartungskonzepte
- die Schulung von Mitarbeitern

Da diese Aufgabengebiete breit gefächert sind und zugleich miteinander in Beziehung stehen, ist ein zuverlässiger und fachkundiger Partner hilfreich. Im Idealfall übernimmt der

SHAREYOURSPACE

„Einfach, strukturiert und nutzerfreundlich“

Der Trend in der Officewelt geht hin zu mehr Flexibilität. Deswegen unterstützt die digitale Plattform ShareYourSpace (SYS) Unternehmen dabei, temporär ungenutzte Büroflächen Dritten zur Verfügung zu stellen. Martin Adolph von Aurelis und Dr. Michael Toedt von Dailypoint erklären aus Nutzersicht, warum es sinnvoll ist, auf so einer Plattform vertreten zu sein, und wie sie sich die künftige Zusammenarbeit vorstellen.



Martin Adolph, Leiter Asset & Property Management, Aurelis Real Estate Service GmbH der Region Süd.

Wie wurden Sie auf SYS aufmerksam?

Martin Adolph: Ich habe Ende 2019 in München an einer PropTech-Veranstaltung von AIS Management teilgenommen. In diesem Rahmen fanden Start-up-Pitches statt. Ein Teilnehmer, der dort sein Unternehmen vorgestellt hat, war Dr. Tobias Wagner, der Gründer von SYS.

Dr. Michael Toedt: Bei uns war es ähnlich, aber über einen Newsletter, der über Start-ups berichtet hat. Das Konzept von SYS hat uns sofort überzeugt.

Neben SYS gibt es noch weitere Plattformen, die die Vermietung von Flächen übernehmen. Warum haben Sie sich genau für diese entschieden?

Toedt: Sie ist einfach, strukturiert und nutzerfreundlich. Der Marktplatz ist nicht lediglich Leadvermittler, sondern bildet für Anbieter und Nachfrager den gesamten Prozess digital ab – Inserat-Erstellung, Suche, Buchung und Zahlungsabwicklung. Besonders hat mir der persönliche Aspekt gefallen. Das Team ist sehr freundlich und zuvorkommend, war auch bei Dailypoint

in München vor Ort und hat es uns sehr erleichtert, die Flächen in die Plattform zu bringen.

Adolph: Da unterscheiden wir uns nicht groß. Für uns war wichtig, dass die Plattform einfach und unkompliziert zu bedienen ist. Bei SYS hat sich gezeigt, dass es tatsächlich kinderleicht ist: Objekt anlegen und mit zwei oder drei Klicks freischalten. Das hat uns schnell überzeugt. Ein ganz wesentlicher Aspekt ist aber auch, dass SYS unsere Welt versteht und mit Services überzeugt. Das ist deswegen hilfreich, weil bei z. B. tagesweiser Nutzung ein relativ kleinteiliges Geschäft effizient möglich ist.

Warum leisten Sie die temporäre Vermietung Ihrer Flächen nicht selbst?

Adolph: Aurelis managt natürlich als Bestandshalter, Asset Manager und Projektentwickler Flächen von jeher schon selbst. Zu einem Asset Management gehört aber auch, sich einen Überblick über alle Möglichkeiten zu verschaffen, die es hinsichtlich der Vermarktung gibt. Die Kunst ist zu erkennen, was für das Unternehmensportfolio sinnvoll ist. Unsere Kernkompetenz ist



Dr. Michael Toedt, Gründer und CEO von Dailypoint.

AUFSTOCKUNG

15 auf einen Streich



Bild: Alho Holding GmbH

Das Modulbau-Unternehmen Alho ist in den vergangenen Jahren so gewachsen, dass der Stammsitz aus allen Nähten zu platzen drohte. Was liegt näher, als die Vorteile des seriellen Bauens einmal für sich selbst zu nutzen? Deshalb stockte die Firma ihr dreigeschossiges Verwaltungsgebäude um eine Etage auf. So entstanden an einem Wochenende aus neun Modulen 15 neue Büros, eine Küche und ein Sanitärbereich.

Im Jahr 2000 errichtete das Unternehmen am Stammsitz im rheinland-pfälzischen Friesenhagen-Steeg einen neuen Verwaltungsbau, die sogenannte „Red Box“, in modularer Bauweise. Namensgebend für das Gebäude, das von Beginn an so konzipiert wurde, dass es gemeinsam mit der Firma mitwachsen kann, sind die roten Fassadenelemente, aus denen sich die Gebäudehaut zusammensetzt. Das Innere wird aufgrund großer Fensterflächen in natürliches Licht getaucht, weiterhin gewährleisten Glastrennwände Helligkeit und Stäbchenparkett sorgt für ein freundliches Arbeitsambiente. So gilt die Red Box auch nach heutigen Maßstäben noch als moderne und attraktive Bürowelt. In einem ersten Bauabschnitt produzierte die Alho-Raumfabrik im

eigenen Werk die Module vor und transportierte sie zur Baustelle. Zwischen einem Freitagnachmittag und einem Sonntagnachmittag wurden alle neun Elemente mithilfe eines Krans auf dem vormaligen Dach des Bestandgebäudes montiert. Dadurch erweiterte sich die Fläche für die Verwaltung um 490 m² auf 8.500 m².

In einem zweiten Schritt erfolgte daraufhin der Ausbau des Stockwerks. Außerdem wurden die neuen Flächen, die sich in 15 Büros, eine Küche sowie einen Sanitärbereich aufteilen, an die Treppenhäuser und die Aufzugsanlage des Bestands angeschlossen. Abschließend wurde die Fassade an der hinzugekommenen vierten Etage angebracht. Zugleich wurde das Gebäude über einen aufgeständerten Verbindungsgang im ersten und zweiten Obergeschoss an den zur Straße hin orientierten Altbau angebunden, um die Laufwege zu verkürzen. Ein zweiter Bauabschnitt für ein Bemusterrungszentrum und weitere Büroräume ist bereits in Planung.

Text: Juliane Brendebach,
Alho Unternehmensgruppe

Redaktionelle Bearbeitung: Petra Kellerer ■

HANDELSLEHRANSTALTEN LOHNE/VECHTA

Sieben Klassen in 32 Containern

Wegen Sanierungsarbeiten an älteren Gebäudeteilen haben den Handelslehranstalten in Lohne/Vechta Räumlichkeiten für sieben Schulklassen gefehlt. Obwohl die Renovierung am Bestand in mehreren Bauabschnitten erfolgte, hätte der Betrieb nicht planmäßig zum neuen Schuljahr starten können. Deshalb entschied man sich kurzfristig für eine temporäre Anlage von Ela Container. Der Aufbau besteht aus 32 Modulen und bietet insgesamt eine Fläche von 480 m². Dort können sich die Schüler der sieben Klassen in den kommenden anderthalb Jahren ausbreiten. Die mobilen Schulräume sind in zwei Etagen angeordnet und verfügen über verstärkte Wände für Whiteboards, LED-Beleuchtung und Klimageräte. Für die Innenausstattung nutzt die Schule ihr eigenes Mobiliar,



Bild: Ela Container GmbH

auf Wunsch liefert Ela Container dieses aber auch mit. Funkvernetzte Rauchwarnmelder, Brandmelder, Feuerlöscher und Verbandkästen sollen für die Sicherheit der Schüler und Lehrer sorgen, solange sie in den modularen Klassenräumen lernen und lehren. ■

32 Container dienen als Zwischenlösung für sieben Klassen in Niedersachsen.

BÜROGEBÄUDE MESSE BERLIN

Drei Stockwerke in fünf Monaten

Seit Jahren arbeiten die Messe Berlin und Zeppelin Rental zusammen, um Raumlösungen auf Zeit bereitzustellen. Jüngstes gemeinsames Projekt ist ein dreistöckiges Bürogebäude auf dem Messegelände für insgesamt 70 Beschäftigte. Für die Planung und Umsetzung des Bauvorhabens reichten Zeppelin Rental fünf Monate: Entstanden ist ein Interimsgebäude, das sich zwei verschiedene Nutzergruppen teilen, weshalb es über zwei separate Eingänge zugänglich ist. Die Anlage setzt sich aus Büros sowie Sozial- und Besprechungszimmern, Umkleiden, Duschen, Sanitärbereichen, Aufenthalts- und Nebenräumen zusammen. Eine besondere Herausforderung stellte die Gründung der Containeranlage dar, denn

bei der Prüfung des Baugrunds entdeckte man unterirdische Versorgungsschächte, sodass Punktfundamente nicht infrage kamen. Die Lösung ist eine Unterkonstruktion aus HEA-340-Trägern (ca. 10 x 5 m), die im Werk vorkonfektioniert wurde. ■



Bild: x21.de/reiner Freese

Das Messegelände in Berlin ist um einen Interimsbau reicher.

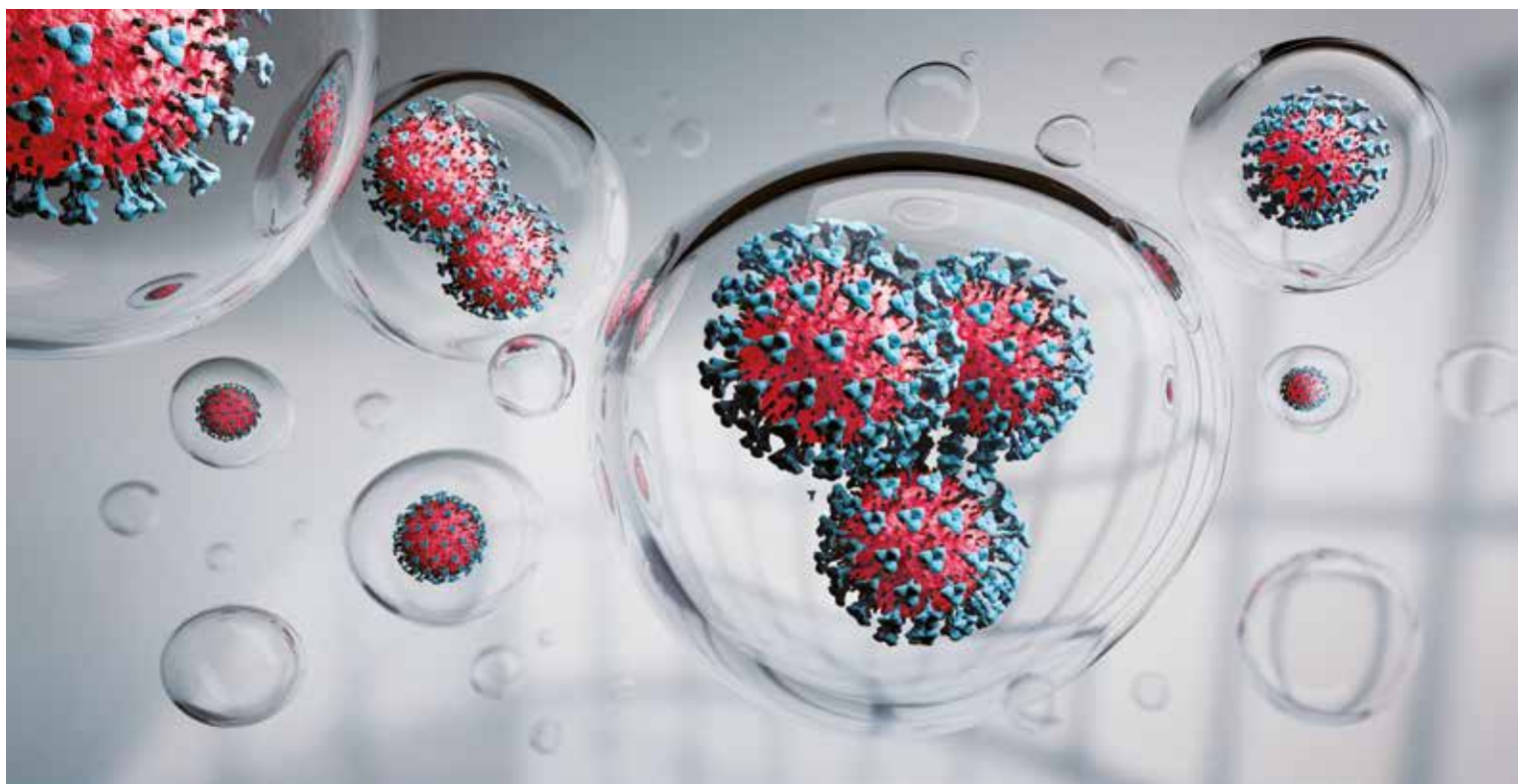


Bild: peterschreiber.media/stock.adobe.com

BETRIEB VON RLT-ANLAGEN

Viren in der Luft? Nein, danke!

Durch die Corona-Krise und die Verbreitungsmöglichkeit des Virus über Aerosole ist eine große Unsicherheit im Umgang mit raumlufttechnischen Anlagen entstanden. Dabei sind sie im Hinblick auf die Infektions-Prävention sogar hilfreich, sofern sie richtig betrieben werden.

Raumlufttechnische Anlagen (RLT-Anlagen) sind für die Nutzung vieler Gebäude aus energetischer und hygienischer Sicht eine unabdingbare Voraussetzung. Doch vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Pandemie stehen Betreiber vor einer Vielzahl von Fragen zum Umgang mit der Lüftungs- und Klimatechnik. Aus diesem Grund haben jüngst der Bundesindustrie-

verband Technische Gebäudeausrüstung e.V. (BTGA), der Fachverband Gebäude-Klima e.V. (FGK) und der Raumlufttechnische Geräte Herstellerverband e.V. aktuelle Empfehlungen für den Betrieb von RLT-Anlagen zusammengefasst. Der Leitfaden geht auch konform mit der neuen SARS-CoV-2-Arbeitsschutzregel aus dem Bundesministerium vom 20. August 2020.

MANAGEMENT & SERVICES

Betreiberverantwortung in Zeiten von COVID-19

Die Bundesfachtagung Betreiberverantwortung diskutiert die Herausforderungen an den rechtskonformen Betrieb, vor denen Immobilieneigentümer und Nutzer stehen. In diesem Jahr prägt die Corona-Pandemie nicht nur die Inhalte der Veranstaltung.



Bild: Robert Kneschke/stock.adobe.com

DATEN & SYSTEME

Roboter, Drohnen und künstliche Intelligenz

Auch wenn der Start-up-Hype in Immobilienwirtschaft und FM derzeit ein wenig nachlässt, etablieren sich einige Trends und Entwicklungen in der Praxis. Wir zeigen auf, was wirklich Potenzial für den Fortschritt im FM hat.



Bild: Chopard Photography/stock.adobe.com

ARBEITSWELTEN

Bestes Licht für helle Köpfe

Die Beleuchtungssituation ist einer der entscheidenden Faktoren bei der erfolgreichen Gestaltung von Büro-Arbeitswelten. Doch worauf kommt es bei Planung und Realisierung an? Wir geben unseren Lesern die Antworten.



Bild: mgc/stock.adobe.com

TECHNIK

Messdienstleistung und digitale Mehrwerte

Smart Meter Gateways bündeln nicht nur die Daten der Zähler in der Wohnungswirtschaft, sondern verknüpfen auch weitere Geräte und damit verbundene Services. Ein Betreten der Wohnung zu Ablesezwecken ist nicht mehr nötig – ein Plus in Zeiten von Corona.



Bild: Power Plus Communications AG

Anzeigenschluss: 1.10.2020
Erscheinungstermin: 30.10.2020

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
 Robert Altmannshofer (verantw.), Tel. 08233/381-129
 robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de

Chefredakteur: Miriam Glaß, Tel. 08233/381-552
 miriam.glass@forum-zeitschriften.de

Redaktion: Sandra Lederer, Tel. 08233/381-162
 sandra.lederer@forum-zeitschriften.de
 Petra Kellerer, Tel. 08233/381-332
 petra.kellerer@forum-zeitschriften.de
 Marie Graichen, Tel. 08233/381-497
 marie.graichen@forum-zeitschriften.de
 Lisa Regenold, Tel. 08233/381-388
 lisa.regenold@forum-zeitschriften.de
 Sandra Hoffmann,
 sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Veranstaltungsleitung: Martin Gräber, Tel. 08233/381-120
 martin.graeber@forum-zeitschriften.de

Veranstaltungsmanagement: Olivia Uhl-Baumm, Tel. 08233/381-576
 olivia.uhl-baumm@forum-zeitschriften.de

Autoren in dieser Ausgabe: Juliane Brendebach, Klaus Forster, Alexander Odin,
 Janke Papenfuß, Peter Prischl, Carina Thomaier

Ständiger Redaktionsbeirat: Ralf Golinski, Immo-KOM
 Wolfgang Inderwies, IndeConsult
 Prof. Dr. Michael May, HTW Berlin/GEFMA
 Bernhard Miehling, Interpark Management GmbH
 Robert Oettl, TÜV SÜD Advimo GmbH
 Peter Prischl, Afondo GmbH
 Paul Stadlöder, Facility Management Consulting GmbH

Anzeigen: Helmut Junginger, Tel. 08233/381-126
 helmut.junginger@forum-zeitschriften.de
 Andrea Wollny, Tel. 08233/381-201
 andrea.wollny@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

Gestaltung: Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de
 Lithografie: Engel & Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de
 Druck: Silber Druck, Lohfelden

Anzeigenpreisliste: 27/2020
 ISSN: 0947-0026
 Bezugspreise: Jahresabonnement € 96,26 (inkl. Versand, zzgl. MwSt.)
 Studentenabonnement kostenlos
 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

Manuskriptensendungen/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

