

Der **F**acility **M**anager

CATERING
MANAGEMENT

Gebäude und Anlagen besser planen, bauen, bewirtschaften

NACHHALTIGKEITSINITIATIVEN

Servparc on Air • Modulares Bauen • Raum-in-Raum-Systeme • Kommunalfahrzeuge



JOB & KARRIERE

- 6 UNIVERSITÄT FRANKFURT
„Lernen Sie ein Gebäude aus unterschiedlichen Perspektiven kennen“

VERANSTALTUNGEN

- 10 16./17. JUNI, TREFFPUNKT FM
TransVation im Facility Management
- 12 SERVPARC ON AIR 2021
Zum zweiten Mal digital
- 14 SERVPARC ON AIR 2021
Das Programm im Überblick

MANAGEMENT & SERVICES

- 18 INITIATIVEN ZUM KLIMASCHUTZ
Fünf nach zwölf



- 24 ESG-OFFENLEGUNGSVERORDNUNG
„Jetzt geht es darum, ins Arbeiten zu kommen“

- 30 NEUFASSUNGEN GEFMA 190 UND DIN 32736
Überlegungen zum Wesen des Betreibens (Teil 4)

- 34 VERBAND KOMMUNALER IMMOBILIEN- UND GEBÄUDEWIRTSCHAFTSUNTERNEHMEN E.V.
Sprachrohr und Wissensnetzwerk

- 36 KLIMANEUTRALE BAHNHÖFE
Grünes Licht für CO₂-Reduktion



ARBEITSWELTEN

- 38 RAUM-IN-RAUM-LÖSUNGEN
Flexibel einsetzbarer Rückzugsort
- 42 AXEL SPRINGER, BERLIN
Eine glasklare Sache

DATEN & SYSTEME

- 44 BIM-DATEN
Den Betrieb schon mitgedacht
- 48 PLANEN, BAUEN UND BETREIBEN
BIM-Daten vom CAD-Anbieter

Keine Ahnung, was läuft?

PLANEN & BAUEN

- 50 STAHLMODULBAUWEISE
Nachhaltiges Bauen mit System
- 56 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG
Modularisierung der Gebäudetechnik

TECHNIK

- 58 REGENWASSERMANAGEMENT FÜR VERKEHRSBETRIEBE
Weit mehr als saubere Züge und Gleise
- 61 FILTERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
Platzsparende Lösung
- 62 E-MOBILITÄT UND NUTZFAHRZEUGE
Volle Leistung, null Emissionen
- 64 KOMPAKT- UND UNIVERSALTRAKTOREN
Überall im Einsatz

CATERING MANAGEMENT

- 66 OLYMPIA BUSINESS CENTER, MÜNCHEN
Multiflexible Gemeinschaftsverpflegung für morgen
- 70 LÜFTUNGSTECHNIK
Trotz Corona durchatmen

Editorial	3
Jobticker	6
Branchenticker	8, 10
Markt-Meldungen	8
Modulbau-Projekte	52
Produkte	72
Firmenverzeichnis	74
Vorschau/Impressum	78

Titelbild: Tiberius Gracchus/stock.adobe.com

Voluro/stock.adobe.com

Dann wird's Zeit für den Newsletter von Der Facility Manager!
Jetzt kostenlos abonnieren!

www.facility-manager.de/newsletter

BRANCHENTICKER

Aufgrund der Covid-19-Pandemie hat **Gies Dienstleistungen** im Geschäftsjahr 2020 einen Umsatzrückgang von 1,4 Prozent auf insgesamt 121,3 Mio. Euro verzeichnen müssen. Darin enthalten sind 34,8 Mio. Euro aus Managementaufträgen in Servicegesellschaften. Neben der Zentrale in Stadtallendorf agiert die Unternehmensgruppe mit vier Tochter- und zehn Servicegesellschaften bundesweit mit mehr als 4.580 Mitarbeitern. Trotz des Umsatzrückgangs zeigte sich ein Unternehmenssprecher mit dem Geschäftsjahr zufrieden, da die Gruppe besser abgeschnitten habe als die Branche.



Die Dach-Arbeitsgemeinschaft (Arge) „**Fair TEC Cooling**“ hat den Auftrag zur Ausführung der Gewerke Heizung und Kälte bei der Teilchenbeschleuniger-Anlage **FAIR** (Facility for Antiproton and Ion Research) erhalten. Die Dach-Arge ist ein Zusammenschluss aus Engie Deutschland und der Arge ROMWefers (Rud. Otto Meyer Technik GmbH & Co. KG und Wefers Technik GmbH). Die Arbeitsgemeinschaft ist für die Planung, Lieferung, Montage, Inbetriebnahme und Wartung der kompletten Kälte- und Wärmeversorgung in 25 Gebäuden des Forschungs Großprojekts zuständig.



Die **Dorfner Gruppe** ist auch künftig im Einkaufszentrum **Erding Park** tätig. Bereits seit April 2017 arbeiten der Gebäudedienstleister und der Betreiber, die KGAL Investment Management, zusammen. Im April dieses Jahres wurde der Auftrag verlängert. In den drei Gebäuden mit rund 33.000 m² ist Dorfner für das gesamte technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement verantwortlich.

PERSONALIA

ISS erweitert Management-Team

Die ISS Facility Services Holding baut ihr Führungsteam aus und fokussiert sich mehr und mehr auf die Themen Nachhaltigkeit, Workplace-Experience, Digitalisierung und Marketing-Kommunikation.



Thomas Beimbauer ist seit 1. Mai 2021 neuer Director Innovation & Sustainability von ISS Deutschland. Der Diplom-Kaufmann blickt auf verschiedene leitende und beratende Positionen bei Unternehmen wie Polyas, Telekom Deutschland oder T-Mobile zurück und verfügt über Erfahrungen in der Marktanalyse, Konzeption und Einführung digitaler Produktinnovationen.



Markus Fleischmann hat zur gleichen Zeit die Position als Head of Solution & Bid Management von ISS Deutschland angetreten. Er war bereits in der Marktanalyse, Konzeption und Einführung digitaler Produktinnovationen tätig. Der Fokus seiner beruflichen Aufgaben lag auf Process Development and Consultancy, Customer Development and Sales sowie der Produktentwicklung im Facility Management. So war er u. a. für den Aufbau des Angebotsprozesses und die Angebotserstellung bei der Hochtief-Tochter synexs zuständig.



Bild: ISS (3)

Franko Fischer hat als Mitglied der Geschäftsführung von ISS Deutschland die neue Position als Director Marketing & Communication angetreten. Der diplomierte Medien- und Kommunikationswissenschaftler bringt Erfahrungen in der integrierten Marketing-Kommunikation, im Online- und Social-Media-Marketing, in Transformation und Change sowie vertrieblischem Marketing und in Digitalisierung mit. Diese sammelte er bei Unternehmen wie bei der Deutsche Post/DHL, Huawei Technologies und TP-Link.

BRANCHENTICKER

Apleona hat das Facility Management für die Immobilie Frankfurter Opernplatz XIV der **Clarus Management GmbH** übernommen und ist damit ab sofort für das technische Facility Management im Objekt vollumfänglich zuständig. Zu den Leistungen zählen u. a. die Steuerung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Pflege und Modernisierung der technischen Anlagen.



Der Immobilien-Assetmanager **Real I.S.** mit Sitz in München setzt die auf künstliche Intelligenz basierende Technologie des Bonner GreenTech-Unternehmens **Recogizer** ein, um das grüne Potenzial seiner Immobilien zu heben. Mit dem Büro- und Geschäftshaus Mercedesplatz in Berlin und dem Shopping-Center Schlössle Galerie in Pforzheim werden die ersten Objekte im Real I.S. Portfolio mit der selbstlernenden Regelung für die klimatechnischen Anlagen ausgerüstet. Weitere Objekte sollen folgen.



Piepenbrock hat zum 1. Februar den Reinigungsauftrag bei der **Feuer Powertrain GmbH & Co. KG** in Nordhausen übernommen. Zwölf Piepenbrock-Mitarbeiter reinigen die Zentrale und die Produktionsstätte des Unternehmens in zwei Schichten. Insgesamt umfasst der Auftrag eine Grundfläche von über 36.000 m² mit der Unterhaltsreinigung der Büroflächen, Sanitärbereiche und der hauseigenen Kantine. Einen weiteren Arbeitsbereich bildet die Reinigung der Produktionsstätten.



Bild: peterschreiber.media/stock.adobe.com

16./17. JUNI, TREFFPUNKT FM

TransVation im Facility Management

Der Treffpunkt FM von M.O.O.CON, TÜV SÜD Advimo und „Der Facility Manager“ geht in die nächste Runde. Dieses Mal von Anfang an rein virtuell angelegt, sodass ungeachtet sämtlicher Pandemie-Einschränkungen für die Teilnehmer absolute Planungssicherheit gegeben ist.

Im Facility Management gibt es ständig einen Übergang vom Alten ins Neue. Diese „Transition“ ist zum einen bedingt durch das Kerngeschäft, geänderte Bedarfe und Anforderungen, Einkaufszyklen oder organisatorische Anpassungen und zum anderen auch ausgelöst durch eine geplante Weiterentwicklung und Verbesserung. Diese „Innovation“ ermöglicht es, den Wandel im FM herbeizuführen, der notwendig ist, um nicht nur nachhaltig, wirtschaftlich und ressourcenschonend zu sein, sondern auch die Möglichkeiten der Digitalisierung zu nutzen und die Ziele wie ESG, CO₂-Neutralität etc. zu erreichen.

Bei unserem diesjährigen Treffpunkt FM am 16. und 17. Juni werden wir Ihnen in kompakten zweimal 120 Minuten jeweils nachmittags von 13:30 bis 15:30 Uhr die wichtigsten Punkte zu Transition und Innovation im FM in einer virtuellen Schulung über die Plattform Zoom erläutern:

16. Juni: Auswahl und Implementierung eines Dienstleisters

Am ersten Veranstaltungstag befassen wir uns in vier Vorträgen mit der Auswahl und Implementierung eines neuen Facility-Services-Anbieters. Wir erklären Ihnen, wie Sie den Wechsel vorbereiten und in welchen Schritten Sie vorgehen sollten. Im Anschluss daran berichtet ein Dienstleister aus seinem Erfahrungsschatz heraus, welche Herausforderungen und Schwachstellen er in Vergabeprozessen identifiziert hat. Ist die Vergabe gemeistert, gilt es, die Dienstleister effizient zu steuern. Dafür geben wir Ihnen einen von erfahrenen Experten entwickelten Leitfaden an die Hand. Trotz aller Bemühungen kann es vorkommen, dass Auftraggeber nicht vollständig mit den erbrachten Leistungen zufrieden sind. Um die möglichen Gründe dafür zu evaluieren, müssen jedoch beide Seiten betrachtet werden.

17. Juni: Auswahl und Implementierung von IT-Lösungen

Der zweite Tag steht ganz im Zeichen von Softwarelösungen, die Ihnen helfen, die diversen Aufgaben im Facility Management rechtssicher zu dokumentieren und zielsicher zu bewerkstelligen. Eine effiziente FM-Systemlandschaft ist der zentrale Baustein für die Digitalisierung im Facility Management. Wir zeigen Ihnen, wie Sie diese aufbauen. Auch Apps können dafür eine Rolle spielen. Erfahrene IT-Spezialisten erläutern die Möglichkeiten, die sich Ihnen in der vielfältigen Welt der Softwareanwendungen bieten. Wie schon für die Dienstleisterauswahl stellen wir Ihnen auch für die Auswahl und Implementierung von Computer Aided Facility Management-Systemen einen kompakten Leitfaden zur Verfügung. Wie die Implementierung in der Praxis vonstattengeht und welche Stolpersteine dabei lauern, erfahren Sie im Anschluss daran von einem renommierten CAFM-Anbieter.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und einen regen Austausch. Das vollständige Programm des Treffpunkt FM und das Anmeldeformular finden Sie unter:

www.facility-manager.de/treffpunkt2021

Martin Gräber ■



10XDNA – DAS MINDSET DER ZUKUNFT.

Eine Keynote von
Frank Thelen
01.07.2021, 13:00 Uhr,
Prime Channel



»WENN WIR ES RICHTIG
MACHEN, WIRD SICH
UNSER GANZES LEBEN
DURCH DIGITALISIERUNG
VERBESSERN.«

Frank Thelen, Start-Up-Investor und
Digitalisierungs-Vordenker, bekannt
aus »Die Höhle der Löwen«



ENTDECKEN SIE DIE SERVPARC ON AIR:

- » Digitalisierung, Nachhaltigkeit, New Work und andere aktuelle Themen
- » Drei Tage volles Programm auf drei Channels
- » Tickets erhältlich unter servparc.de/tickets



Bild: Tom Bayer/stock.adobe.com

INITIATIVEN ZUM KLIMASCHUTZ

Fünf nach zwölf

2018 produzierte jeder Mensch weltweit etwa 4,8 t Kohlenstoffdioxid, während der Pro-Kopf-Durchschnitt 2019 in Deutschland bei ca. 7,9 t lag. Im gleichen Jahr verursachte die deutsche Industrie mehr als 119 Mio. t CO₂. Höchste Zeit, dass die Wirtschaft handelt und sich an den Initiativen zum Klimaschutz beteiligt.

Am 29. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht in Deutschland das Klimaschutzgesetz (KSG) der Bundesregierung von 2019 für teilweise verfassungswidrig erklärt. Denn der Staat verpflichtet sich im Grundgesetz dazu, die Freiheit seiner Bürger zu gewährleisten. Doch die aktuelle Regelung geht nicht weit genug, um der Klimakrise ausreichend entgegenzuwirken, und bedroht damit die Freiheit künftiger Generationen. Deshalb ist die Legislative nun gezwungen, das Gesetz bis 2022 zu verschärfen. Dazu erklärte das Bundesverfassungsgericht in seiner offiziellen Stellungnahme: „Mit ihren Verfassungsbeschwerden machen die Beschwerdeführenden vor allem geltend, der Staat habe keine ausreichenden Regelungen zur alsbaldigen Reduktion von Treibhausgasen, vor allem von Kohlendioxid (CO₂), unternommen, die aber erforderlich seien, um die Erwärmung der Erde bei 1,5 °C oder wenigstens bei deutlich unter 2 °C anzuhalten. Dies sei notwendig, weil bei einem Temperaturanstieg um mehr als 1,5 °C Millionen von Menschenleben sowie das Überschreiten von Kipppunkten mit unabsehbaren Folgen für das Klimasystem auf dem Spiel stünden.“

Mit anderen Worten ist das Gerichtsurteil eine direkte Handlungsaufforderung, jetzt für den Klimaschutz aktiv zu werden, anstatt das Problem der globalen Erderwärmung weiter vor sich herzuschieben. Mit dem täglichen Konsumverhalten, Autofahrten und Flugreisen tragen auch Einzelpersonen dazu bei, den Klimawandel zu beschleunigen. Deutlich stärker wirken sich allerdings industrielle Produktionsprozesse aus. 119 Mio. t CO₂ pusteten deutsche Industrieunternehmen allein 2019 in die Atmosphäre. Diese Kennzahl stellt keine Überraschung dar. Dass die deutsche Industrie mit ihren Emissionen dem Klima und der Umwelt schadet, ist hinlänglich bekannt. Die durch das neue Gerichtsurteil

anstehenden Gesetzesänderungen zwingen die Bundesregierung, Industriezweige zum Umdenken zu bewegen. Viele Unternehmen haben sich auch schon auf den Weg gemacht. Sie engagieren sich für die Erreichung der Pariser Klimaziele, streben nach CO₂-Neutralität und sind Nachhaltigkeits-Initiativen beigetreten.

Viele Initiativen

Initiativen für den Klimaschutz gibt es viele. So rufen etwa das Bundesumweltministerium (BMU), das Bundeswirtschaftsministerium sowie der Deutsche Industrie- und Handelskammertag deutsche Firmen aller Größen und Branchen dazu auf, sich bis 31. Juli 2021 als „Klimaschutz-Unternehmen“ zu bewerben. Zudem unterstützt das BMU branchenspezifische Initiativen wie etwa die Dialogplattform „Chemistry4Climate“ der chemischen Industrie. Auch die Länder haben dazu ihre eigenen Bemühungen auf den Weg gebracht, wie z. B. „IN4climate. NRW“ in Nordrhein-Westfalen, und sogar einzelne Städte wollen eigene Nachhaltigkeitsstrategien umsetzen. So gibt es beispielsweise in der bayerischen Landeshauptstadt die „Münchener Initiative Nachhaltigkeit“ (MIN). Auf internationaler Ebene will die Vereinigung „UN Global Compact“, die mehrere Aktionen (z. B.: „Business Ambition for 1.5 C“) unter sich vereint, für den Klimaschutz kämpfen.

INFRASERV HÖCHST

ist bekannt als Betreiber des Industrieparks Höchst in Frankfurt am Main, wo sich viele Unternehmen aus der chemischen Industrie angesiedelt haben.

Was sind die gängigsten Maßnahmen, um industrielle Anlagen nachhaltiger zu gestalten?

Michael Müller, Infraseriv GmbH & Co. Höchst KG:

„Im Bereich der energieintensiven chemisch-pharmazeutischen Industrie kommt der Energieeffizienz besondere Bedeutung zu. Im Industriepark Höchst, in dem etwa 120 Produktionsanlagen betrieben werden, profitieren die Standortgesellschaften also in besonderer Weise von der hocheffizienten Energieerzeugungs-Infrastruktur. Doch auch die sichere, umweltgerechte Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist bei Industrieanlagen ein wichtiges Thema.“

ESG-OFFENLEGUNGSVERORDNUNG

„Jetzt geht es darum, ins Arbeiten zu kommen“

Nachhaltigkeit ist das Thema der Zukunft und spielt entsprechend bei Planung, Bau und Betrieb von Gebäuden eine maßgebliche Rolle. Aktuell besonders im Fokus steht das ESG-Reporting nach der Offenlegungsverordnung mit seinen Auswirkungen auf Immobilienwirtschaft und FM. „Der Facility Manager“ hat bei GEFMA und DGNB nachgefragt, welche Rolle das neue Regelwerk spielt. Dr. Christine Lemaitre, geschäftsführender Vorstand der DGNB, und Robin Petersen, GEFMA-Vorstand für das Ressort Nachhaltigkeit, stehen Rede und Antwort.

Frau Lemaitre, Herr Petersen, zum 10. März ist die ESG-Offenlegungsverordnung in Kraft getreten. Wie wirkt sie sich auf den (Gewerbe-) Immobilienmarkt aus?

Dr. Christine Lemaitre: Theoretisch müsste die Verordnung derzeit noch gar nicht so starke Auswirkungen haben, weil sie ja erst mal nur für Unternehmen mit mehr als 500 Angestellten greift. In der Praxis passiert allerdings schon einiges. Das liegt daran, dass über die gesamte Branche hinweg eine große Aufregung herrscht, ob die prinzipiell benötigten Informationen vorliegen würden und was noch fehlt. Wir merken, dass dabei ein echter Ruck durch die Branche geht, verbunden mit einer größeren Motivation, sich mit den dazugehörigen Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit zu beschäftigen.

Robin Petersen: Momentan gibt es neben der Offenlegungsverordnung die EU-Taxonomie, die die Definition für Nachhaltigkeit liefern soll. Das angedachte Ziel war, dass

sich beide Verordnungen miteinander verzahnen. Bei der Umsetzung der Verordnungen ist die klare Trennung der Aufgaben allerdings nicht ganz eingehalten worden und es befinden sich in der EU-Taxonomie an einzelnen Stellen Regeln, die eigentlich Offenlegungsverpflichtungen sind. Momentan herrscht daher in der Immobilienbranche eine große Unruhe, ob die benötigten Informationen zum Nachweis vorhanden sind und wie diese zusammengestellt werden können. Hier bilden das Property und das Facility Management eine Art Übersetzungsfunktion für die Anforderungen der benötigten Daten, die aus dem Gebäudebetrieb kommen. Darin liegt eine Chance für das Facility Management, sich weiter in Richtung hochwertige und ergänzende Dienstleistungen zu entwickeln.

Welche Auswirkungen hat die Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) auf die nachgelagerten Dienstleistungsbranchen, insbesondere das Facility Management?



NEUFASSUNGEN GEFMA 190 UND DIN 32736

Überlegungen zum Wesen des Betriebens (Teil 4)

In den ersten drei Teilen dieser Artikelreihe wurden bereits verschiedene Aspekte des Betriebens behandelt. In diesem vierten Teil sollen die Teilleistungen der Instandhaltung näher betrachtet werden, was zu einer weiteren Schärfung des Verständnisses über das Wesen des Betriebens beitragen soll.

Leistungen der Instandhaltung im FM werden in hohem Maße fremdvergeben. Für die Zwecke der Ausschreibung dieser Leistungen, für die Angebotskalkulation, die Vertragsgestaltung und die damit bezweckte rechtssichere Delegation von Betreiberpflichten muss daran gelegen sein, diese Leistungen möglichst präzise und ohne Widersprüche zu definieren und zu beschreiben. Bestehende normative Grundlagen sind dafür zwar vorhanden, reichen aber nach Überzeugung des Autors noch nicht aus und bedürfen deshalb der Ergänzung.

DIN 31051

Die DIN 31051 [1] definiert seit bald 50 Jahren die Grundmaßnahmen der Instandhaltung und strukturiert sie dergestalt, dass

„Instandhaltung“ der Oberbegriff ist und die Teilleistungen „Wartung“, „Inspektion“, „Instandsetzung“ und (seit 2003) „Verbesserung“ Unterbegriffe. Dabei ist zunächst festzustellen:

- Prüfungen durch Sachverständige oder Sachkundige sind nicht Gegenstand der Instandhaltung (siehe auch Teil 1 der Artikelreihe).
- Innerhalb des technischen Regelwerks und selbst innerhalb des DIN-Normenwerks ist die Verwendung der Grundbegriffe nicht konsistent, d. h., es gibt zahlreiche Unstimmigkeiten.
- Die Teilleistung der Instandsetzung bedarf einer weiteren Differenzierung z. B. wegen der Abgrenzung der gewollten

KLIMANEUTRALE BAHNHÖFE

Grünes Licht für CO₂-Reduktion

Noch sind es vereinzelte Leuchtturmprojekte: „Grüne Bahnhöfe“, die klimafreundlich gebaut und mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Nach CO₂-neutralen Bahnhofsgebäuden in Kerpen-Horrem und Wittenberg sprießt jetzt in München-Zorneding ein weiteres nachhaltiges Projektpflänzchen aus dem Großstadtbeton.



Bild: DB Station&Service AG / Christian Gahl

bereits mit 100 Prozent Ökostrom betrieben, darunter die sogenannten Zukunftsbahnhöfe, an denen innovative Angebote auf ihre Akzeptanz bei den Kunden getestet werden, sowie die meistfrequentierten Bahnhöfe. Dazu gehören Stationen in Großstädten sowie die Hauptbahnhöfe in Hamburg, Köln, Frankfurt a. M. und München. Die rund 5.400 Bahnhöfe der DB sind außerdem gemäß Energiemanagementsystem DIN EN ISO 50001-zertifiziert. Insgesamt wurde der Primärenergiebedarf zwischen 2010 und 2019 um 22 Prozent gesenkt – u. a. durch Maßnahmen wie die Dämmung von Geschossdecken und Rohrleitungen, den Austausch veralteter Heizkesselanlagen und energieintensiver Leuchtmittel sowie regelmäßige energetische Inspektionen.

2014 wurde in Kerpen-Horrem der erste klimaneutrale Bahnhof Europas eröffnet.

Bahnfahren ist von Haus aus klimafreundlich und hat daher in Hinblick auf Umweltschutz und Nachhaltigkeit ein positives Image. Daran möchte die DB weiter feilen und hat sich bis 2030 die Halbierung der spezifischen CO₂-Emissionen über alle weltweiten Verkehre im Vergleich zu 2006 auf die Fahne geschrieben. Zugleich hebt das Unternehmen nach eigenen Angaben den Anteil erneuerbarer Energien am Bahnstrommix auf 80 Prozent an. Auch die Bahnhöfe der DB werden durch den Ausbau erneuerbarer Energien grüner: 33 davon werden

Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen

Deutlich weiter geht das 2014 gestartete Pilotprojekt „Grüner Bahnhof“ – ein Bauprogramm für besonders klimafreundliche Bahnhöfe in Deutschland. Es basiert auf einem modularen Konzept und wurde von den Architekten der DB Station & Services AG entwickelt. Zum Erscheinungsbild solcher Bahnhöfe gehören begrünte und damit wärmedämmende und regenwasserspeichernde Dächer, Baumaterialien aus

AXEL SPRINGER, BERLIN

Eine glasklare Sache

Der Axel-Springer-Neubau in Berlin-Kreuzberg steht für Kommunikation und Offenheit. Glaselemente ziehen sich wie ein roter Faden durch die gesamte Immobilie und verkörpern sinnbildlich die Transparenz, mit der das Unternehmen Ideen auch in andere Gebäudeteile übertragen will.



Mit einem weiteren Verlagshaus in Berlin rücken die Mitarbeiter von Axel Springer näher zusammen und bilden sogar eine Art firmeneigenen Kiez. Über 3.000 Beschäftigte wechselten hierfür von verschiedenen Standorten in das ehemalige Zeitungsviertel im Stadtteil Kreuzberg. Seit dem Frühjahr 2020 arbeiten in unmittelbarer Nachbarschaft mehr als 5.000 Beschäftigte

des Medien- und Technologieunternehmens. Ziel ist eine Verbesserung hinsichtlich der Vernetzung und des Wissensaustauschs des gesamten Teams untereinander. Dass auch Kommunikation und Begegnungen großgeschrieben werden, zeigen terrassenförmig angelegte Stockwerke und etliche Brücken, die als verbindendes Element integriert wurden. Ebenso zeichnen offene,

BIM-DATEN FÜRS FM

Den Betrieb schon mitgedacht

Oft genug endet die Verantwortung des Architekten mit der Schlüsselübergabe an den Bauherrn bzw. den künftigen Betreiber. Damit einher geht dann gerne auch der Datenbruch zwischen Errichtung und Betrieb. Mit konsequent digitalen Planungsprozessen, die über die Errichtung hinausgedacht sind, lässt sich dieser Bruch verhindern, wie der neue Standort der Deutsche Bahn AG im Frankfurter Europaviertel zeigt.



Der DB Campus Personenverkehr erstreckt sich am Europa Boulevard über zwei Gebäudekomplexe, die von Schmidtplecker Architekten BDA im Auftrag der Aurelis Real Estate geplant worden sind. Beide Neubauten sind mit ihren klar gegliederten und plastischen Ziegelfassaden und den großzügigen Fenstern inspiriert von den Industriebauten der 1920er-Jahre. Die Fassaden nehmen damit Bezug auf die Geschichte des heutigen Europaviertels, das auf Konversionsflächen des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs in Frankfurt entwickelt wurde.

In das Projekt „The Brick“ war das Architekturbüro Schmidtplecker bereits seit 2012 mit ersten Studien involviert. Die Planer entwickelten für den Investor Aurelis Real Estate ein offenes Konzept mit Höfen, öffentlichen Gastronomie- und Einzelhandelsflächen sowie flexiblen Raumkonzepten für die Büroflächen der aufgehenden Geschosse. Mit dem Mieter Deutsche Bahn AG (DB) kam 2017 auch das zusätzliche Hochhausprojekt auf dem westlich angrenzenden Grundstück in die Vorplanung. Es folgten intensive Abstimmungen mit dem neuen

STAHLMODULBAUWEISE

Nachhaltiges Bauen mit System

Die Nachhaltigkeitsbetrachtung von Gebäuden muss den gesamten Gebäudelebenszyklus umfassen: von den Baustoffen über Erstellung, Betrieb, Umbau bis hin zu Abriss und Recycling. Mit der einfachen Umnutzung sowie der Wiederverwendung von Baumaterialien kann das modulare Bauen hier seine Stärken ausspielen.

Lean Production in der „Alho Raumfabrik“: Optimierte, industrielle Fertigungsprozesse beim modularen Bauen reduzieren den Ressourceneinsatz um 36 Prozent und den Abfall um 70 Prozent gegenüber dem konventionellen Bauen.

Stahl ist weltweit das am meisten recycelte Material. Beim Baustahl liegt die Wiederverwendungsquote bei rund 99 Prozent. Damit ist im Grunde jedes Stahlerzeugnis – und somit auch die Grundkonstruktion von Stahlmodulgebäuden – ein Recyclingprodukt. Dies ist eines der Argumente für das modulare Bauen, die der Modulbauspezialist Alho im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsdiskussion ins Feld führt. Auch der Anbieter Algeco betont die Vorteile der Stahlmodul-

bauweise: „Stahl ist ein leistungsfähiger Öko-Baustoff, denn er wird in geschlossenen Werkstoffkreisläufen geführt und lässt sich am Ende des Lebenszyklus fast zu 100 Prozent mehrfach verwenden – entweder direkt nach dem Rückbau als Baustahl oder durch hochwertiges Recycling.“

Gleichzeitig profitiert das Bauen mit Stahl von einem erheblichen Innovationspotenzial, das sich positiv auf die Nachhaltigkeit von Stahlmodulgebäuden auswirkt. Für den Bau des Eiffelturms wurden rund 7.300 t speziell geschmiedetes Eisen benötigt. Heute könnte man ihn mit weniger als 3.000 t moderner Stähle bauen und dabei gleichzeitig die Statik deutlich optimieren, rechnet der Modulbauanbieter Kleusberg vor. Der Grund: Hochfeste Stähle ermöglichen in nahezu allen Anwendungsbereichen, vom Automobilbau bis zum Gebäudesektor, einen stabilen und sicheren Leichtbau. Entsprechend braucht auch der Modulbau immer weniger Stahl für statisch bessere Konstruktionen.

Stoffliche Wiederverwertung

Nach dem Vorbild des Kreislaufwirtschaftskonzepts Cradle to Cradle (C2C) zielen die



Bild: Alho/www.katharina-hein.com

REGENWASSERMANAGEMENT FÜR VERKEHRSBETRIEBE

Weit mehr als saubere Züge und Gleise

Regenwassernutzung ist nicht vorgeschrieben, Kreislaufführung von Waschwasser bei gewerblich betriebenen Fahrzeugwaschanlagen schon. Gewerbe- und Verkehrsbetriebe, die bei Umbau und Erweiterung beides kombinieren, profitieren in mehrfacher Hinsicht.

Das für die Doppel-Portalwaschanlage genutzte Regenwasser stammt vom Dach der Betonhalle.



Bild: VCDB GmbH

Der vor einigen Jahren vollständig modernisierte und funktional erweiterte Straßenbahnbetriebshof der Leipziger Verkehrsbetriebe LVB in Dölitz leistet einen entscheidenden Beitrag zum öffentlichen Personennahverkehr in Leipzig im technischen und logistischen Zusammenspiel mit dem Betriebshof Angerbrücke und dem Technischen Zentrum Heiterblick. Auf dem Gelände entstanden u. a. eine erneuerte Infrastruktur

mit optimalem Gleisbild und Bahnstromversorgung, eine Frei-Abstellanlage für max. 31 Züge – das entspricht 75 Straßenbahn-Fahrzeugeinheiten zu je 15 m Länge – mit Umlauftechnologie, sowie eine multifunktionale Betriebswerkstatt mit drei Arbeitsständen und einer Waschanlage.

Der Standort verfügt über ein umfassendes Konzept zur Regenwassernutzung für die

OLYMPIA BUSINESS CENTER, MÜNCHEN

Multiflexible Gemeinschaftsverpflegung für morgen

Mit der Revitalisierung des Olympia Business Centers in München entstand Ende 2020 das erste gemeinschaftlich nutzbare Mitarbeiterrestaurant unter dem Dach der V&K tailor made catering. Vorbild ist ein niederländisches Qualitätskonzept.



Bild: tmc/Cem Czerwonke

„Der Gastraum gehört den Mietern. Sie können sich dort den ganzen Tag aufhalten und eine hohe Aufenthaltsqualität zum Arbeiten, für Meetings oder Konferenzen genießen.“ Thomas Kisters ist geschäftsführender Gesellschafter bei tailor made catering.

Es ist der erste Referenzbetrieb, der in Deutschland unter dem Namen Vermaat & Käfer's tailor made catering (tmc) geführt wird: Das neue gastronomische Gesamtkonzept im sanierten Olympia Business Center (OBC) am Georg-Brauchle-Ring in München startet bereits in der großzügig gestalteten Lobby- und Empfangspassage mit einer Caf bar, von der schon am Morgen frischer Bohnenduft durch die Halle weht. Auf eine kulinarische Entdeckungsreise nimmt die benachbarte Betriebsgastronomie, das „Flamma“, die Gäste mit: Drei Counter – der „Grill“, „Pizza-Pasta“ und die „Bowl-Bar“ – bieten aufgrund der Corona-Bedingungen aktuell drei warme Gerichte in „Handmade“-Qualität an, später sind insgesamt fünf geplant. „Unser Konzept konzentriert sich auf das Wesentliche. Statt einer großen Auswahl mit sechs verschiedenen Menüs bieten wir unseren Gästen die Hälfte, dafür aber in Top-Qualität“, erklärt Thomas Kisters, seit September 2020 geschäftsführender Gesellschafter bei tmc. „Unser Ziel ist es, an einem Ausgabe-Counter für die gesamte G stezielgruppe Speisen anzubieten und damit als Caterer möglichst flexibel aufgestellt zu sein.“

Kurze Entscheidungswege

Vorbild für das Konzept sind Beispielbetriebe aus den Niederlanden, wie Kisters verrät. „Bei unseren Nachbarn setzt man nicht auf Quantität, sondern auf Qualität der Speisen. Es wird eine überschaubare Menüauswahl geboten, dafür jedoch der Snacking-Bereich mit einer großen Auswahl an gesunden Angeboten bereichert“, erklärt der Geschäftsführer: „Außerdem folgen die Niederländer einer sehr straffen Organisation, die ihnen einen reduzierten Bedarf an Technik, Personal und auch Know-how erlaubt. Durch die Vermaat Gruppe habe ich einige Betriebe kennengelernt, die es schaffen, in kurzer Zeit qualitativ hochwertiges Essen mit hohem Durchschlag zu produzieren – genau dahin wollen wir mit unserer neuen Strategie für Deutschland auch!“

Im Fokus des Konzerns stehen dabei vor allem individuelle Formate. „Viele Caterer stricken ein allgemeines Konzept, das dann an den verschiedenen Standorten immer gleich adaptiert wird. Wir erstellen jedoch für jeden Betrieb ein eigenes Modell, maßgeschneidert also.“ Dafür gibt es eigens eine Abteilung, in der nicht nur

LÜFTUNGSTECHNIK

Trotz Corona durchatmen

Die Raumlufthygiene ist in der aktuellen Corona-Pandemie in aller Munde, denn das Lüften spielt eine wichtige Rolle im Kampf gegen das Virus. Das Fraunhofer Institut für Bauphysik IBP hat untersucht, wie Luftreiniger zur Verringerung der Viruslast in der Luft beitragen, und stellt einen Konfigurator für eine kostengünstige, schnelle Umsetzung zur Verfügung.



Bild: interiorphoto/stock.adobe.com

Geräte im Visier

Für die Untersuchungen nahmen die Forscher ausgewählte Luftreinigungstechnologien (z. B. Filter mit HEPA-Klasse, Inaktivierung mittels UV-, Plasma- oder Ozon-Technologien usw.) in repräsentativen Szenarien im Filterprüfstand und Modellraum des „Indoor Air Test Center“ des Fraunhofer IBP unter die Lupe. Neben Effizienz und Abbauraten waren hierbei eventuelle Beiprodukte hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Innenraumlufthausqualität zu analysieren. Zusätzliche Simulationen der Luft- und Aerosolausbreitung ermöglichen, potenzielle Installationspositionen oder die Anzahl benötigter Geräte zu ermitteln.

Die Ausbreitung von Covid-19 über die Luft stellt einen zentralen Übertragungsweg der Corona-Infektion dar. SARS-CoV-2 wird dabei laut dem Fraunhofer Institut für Bauphysik IBP vor allem in Form von Aerosolen verbreitet, die in der Luft schweben und mit der Raumlufthausströmung verteilt werden. Auf Initiative der vbw (Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft e. V.) und des Bayerischen Hotel- und Gaststättenverbands Dehoga Bayern e. V. hat das Fraunhofer IBP, gefördert durch das Bayerische Wirtschaftsministerium, daher im Rahmen des Projektes „Hy4HoGa“ untersucht, wie eine Reduzierung des Ansteckungsrisikos in Innenräumen gelingen kann. Bereits Mitte März 2021 wurden erste Ergebnisse dazu veröffentlicht.

Im Ergebnis lässt sich fundiert darstellen, wo Lüften ausreicht und welchen Zusatznutzen verschiedene Systeme zur Luftreinigung bringen. Das Ansteckungsrisiko konnte durch die Reduktion der Virenlast merklich verringert werden – je nach Technologie bei zweistündigem Betrieb bis zu 99 Prozent. Hierbei können sowohl mobile als auch in Lüftungsanlagen integrierte Luftreinigungstechnologien zum Einsatz kommen. „Voraussetzung ist jedoch, dass bestimmte Qualitätskriterien eingehalten werden“, erklärt Gunnar Grün, stellvertretender Institutsleiter des IBP in Valley. Diese beziehen sich laut Untersuchung beispielsweise auf die Raumgröße und die dazu passende Leistungsfähigkeit von Geräten,

MANAGEMENT & SERVICES

Facility-Services-Markt 2021

Jedes Jahr zum Sommer erscheinen die Lünendonk-Liste Facility Services und die Marktübersicht der Facility-Services-Anbieter mit Analysen zum aktuellen Marktgeschehen. Im Mittelpunkt steht dieses Mal die Frage, wie sich die Corona-Pandemie auf den üblicherweise nachzyklisch reagierenden Facility-Services-Markt ausgewirkt hat.



Bild: tradol/stock.adobe.com

SICHERHEITSTECHNIK

Sicherheitszonen nach dem Zwiebschalenmodell

Ein wirksames Sicherheitskonzept benötigt vor allem zwei Komponenten: eine vorab erstellte Risikoanalyse sowie die Entwicklung eines Sicherheitszonenmodells. Worum es dabei geht, erfahren Sie in der nächsten Ausgabe.



Bild: Eakrin/stock.adobe.com

CATERING MANAGEMENT

Flächendesinfektion und Personalhygiene

Schon vor Corona gehörten in der Gastronomie und im Catering strenge Hygienemaßnahmen zur DNA. Jedoch hat sich das Augenmerk im Bereich Reinigung und Hygiene im vergangenen Jahr deutlich hin zu Desinfektionsmaßnahmen verschoben.



Bild: Friends Stock/stock.adobe.com

PLANEN UND BAUEN

Dachbegrünung: Frische Akzente am Gebäude

Begrünte Dächer spielen immer öfter eine wichtige Rolle im Zuge von Klimaanpassungsmaßnahmen im Industriebau. Sie unterstützen bei Aspekten wie Hitze- und Überflutungsvorsorge, schaffen neue Lebensräume und vertragen sich bestens mit Photovoltaik.



Bild: BuGG/G. Mann

Anzeigenschluss: 2. Juni 2021
Erscheinungstermin: 30. Juni 2021

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

Redaktion: Miriam Glaß, Tel. 08233/381-552
 miriam.glass@forum-zeitschriften.de
 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
 Kirsten Posautz, Tel. 08233/381-518
 kirsten.posautz@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: Ulrich Glauche, Karoline Giokas,
 Klaus W. König, Inga Schäfer

Ständiger Redaktionsbeirat: Ralf Golinski, Immo-KOM
 Wolfgang Indervies, IndeConsult
 Prof. Dr. Michael May, HTW Berlin/GEFMA
 Bernhard Miehlung, Interpark Management GmbH
 Bernhard Obermaier, Dräxlmaier Group
 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: 28/2021
 ISSN: 0947-0026
 Bezugspreise: Jahresabonnement € 97,75 (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. 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 Immobilienzeit-schriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:

hotelbau **APARTMENT** **industrieBAU**
 www.hotelbau.de www.apartment-community.de www.industriebau-online.de

Manuskripteneinsendungen/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

