



Foto: privat

Mag. Peter Biwald

KDZ – Managementberatungs-
und WeiterbildungsGmbH

Mag. Alexander Maimer



Foto: privat

Facility Management – Potentiale, Erfahrungen und Erfolge

Am 23. November 2004 hat im Wappensaal des Wiener Rathauses eine Fachtagung des Österreichischen Städtebunds zum Thema „Facility Management – Potentiale, Erfahrungen und Erfolge“ stattgefunden. Ziel dieser Veranstaltung war es, den Entwicklungsstand des Facility Management in Städten und Ländern anhand von „Best-practice-Beispielen“ darzustellen, praktische Erfahrungen zu dokumentieren, die Potentiale des Themas aufzuzeigen sowie erste Erfolge zu diskutieren. Fazit der Tagung: Facility Management bringt „bares Geld“ und entlastet die städtischen Budgets nachhaltig. Bereits partielle Ansätze (Büroflächenoptimierung, Energieoptimierung) führen zu deutlichen Einspareffekten von bis zu 10 Prozent.

Grundlagen zum Facility Management und erste Erfahrungen

Alexander Maimer vom KDZ zeigte einleitend auf, dass Gebäude- und Liegenschaften nach dem Personal der zweitgrößte interne Kostenfaktor einer Verwaltungsorganisation und gleichzeitig eine große Vermögensposition sind. Probleme ergeben sich derzeit insbesondere durch mangelnde Informationen über die Kosten und die tatsächliche Gebäudenutzung sowie aus der Tatsache, dass es vielfach nur Verantwortungen für Objektteilbereiche und nicht für ein ganzes Objekt gibt. Ein Lösungsansatz liegt in der Zusammenführung aller gebäude- und liegenschaftsbezogenen Aufgaben entsprechend des Objektlebenszyklus in einer Organisationseinheit. Einsparungspotentiale durch den Einsatz von Facility Management können sich im technischen Bereich (z. B. Energiesparmaßnahmen, Energiecontrac-

ting), im organisatorischen Bereich (Bündelung der FM-Aktivitäten) sowie optimales Management der Gebäudeflächen (Nutzung von Leerständen, Reduktion der Anmietungen) ergeben. Am Beispiel des Immobilienservice der Stadt Linz zeigte dessen Leiter, Christian Strasser, die Ansätze zur Steigerung der Serviceorientierung, zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit sowie zur Erhöhung der Transparenz der Leistungserbringung im Bereich des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements. Zunächst wurde im Jahr 2002 aus dem städtischen Liegenschaftsamt das Immobilienservice der Stadt Linz (ISL) herausgeschält. Ziel dieser Maßnahme war die Zusammenführung des Gebäudemanagements in eine Organisationseinheit entsprechend der ganzheitlichen Sicht des Gebäude-Lebenszyklus. Dieser Lebenszyklus umfasst die Planung, die Erstellung, die Nutzung und den Abriss eines Gebäudes. Diese Zusammenführung wird derzeit

mit Maßnahmen wie der Integration der Schulwarte und Reinigungsdienste, der Zusammenführung der technischen Agenden des Hochbauamtes, des Amtes für Technik und des Erhaltungsbereiches des Immobilienservice der Stadt Linz sowie der Integration der zentralen Einkaufsstelle in das Immobilienservice der Stadt Linz weiter vorangetrieben. Derzeit wird in Linz eine CAFM-Software eingeführt und es wird die Gründung einer eigenen Immobiliengesellschaft diskutiert. Bemerkenswert am Linzer Ansatz ist, dass neben dem Gebäudemanagement auch der Tiefbau und die Grünflächen im Facility Management integriert werden.

Erfahrungen der Länder im Facility Management

Gerhard Freund stellte als Geschäftsführer der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten das Kärntner Modell vor. Vor dem Hintergrund der Konzen-

tration der Liegenschaftsverwaltung, einer Effizienzsteigerung in diesem Bereich sowie einer Optimierung des Liegenschaftsmanagements wurde im Jahr 2001 die Landesimmobiliengesellschaft Kärnten gegründet. Diese Gesellschaft betreut Immobilien mit 225.000 m² Nettogeschoßfläche. Wesentliche Ziele dieser Gesellschaft liegen in der Substanzerhaltung bei Immobilien, in der Nutzung von Synergiepotentialen innerhalb des Landes sowie der Orientierung an den Bedürfnissen der Nutzer.

Josef Neumayer, Leiter der Wiener Magistratsabteilung Bau- und Gebäudemangement, berichtete über den Wiener Weg, der die Facility-Management-Aufgaben in der Stadt in seiner Abteilung bündelte. Die MA 34 umfasst das technische, das infrastrukturelle und das kaufmännische Facility Management. Die von der MA 34 betreuten Gebäude werden von 15.000 Magistratsmitarbeitern genutzt. Wirtschaftliche Erfolge haben sich vor allem in einem optimierten Flächen- und Leerstandsmanagement gezeigt. Hier konnte durch die Bereitstellung von alternativen, für einzelne Organisationen zweckmäßigeren Standorten sowie durch Flächenoptimierung und Verwertung von Altobjekten ein Einsparungspotential von über 4 Millionen Euro erzielt werden.

Städtische Erfahrungen im Facility Management

Die Stadt Salzburg führt, dargestellt von Josef Lackner, ebenfalls eine Neustrukturierung der Bündelung des Liegenschaftsmanagements in der Verwaltung durch. Ziel dieser Maßnahme ist die Minimierung der Gebäude- und Verwaltungskosten, die Bündelung der Immobilienverantwortung, die zentrale Sammlung von Gebäudeinformationen in einem System sowie die Schaffung von Kostentransparenz. Erste Erfolge konnten bei Projekten wie der Optimierung des Flächenmanagements und der Energieoptimierung erzielt werden. Ziel der Optimierung des Flächenmanagements war die Auflassung von überzähligen angemieteten Flächen. Dies konnte durch eine Evaluierung der Büroflächen und damit der Raumressourcen im Eigenbestand und in weiterer Folge durch eine Zusammenführung von dislozierten Einheiten erreicht werden. Hierbei ergeben sich jährliche Einsparungen im Ausmaß von ca. 360.000 Euro. Im Bereich Energie

konnten durch Verbrauchsoptimierung und neue Tarifverhandlungen jährliche Einsparungen im Ausmaß von ca. 250.000 Euro erzielt werden.

Othmar Frühauf von den Schwazer Kommunalbetrieben führte aus, dass in Schwaz sämtliche Facility-Management-Aufgaben der Stadt in den Schwazer Kommunalbetrieben gebündelt wurden. Zusätzlich zeigt er exemplarisch am Beispiel der Neuanschaffung eines Heizkessels für das Gemeindeamt, welche Einsparungspotentiale im Bereich des Energiemanagements liegen können.

Gesellschafts- und steuerrechtliche Grundlagen

Christian Nowotny, Professor an der Wirtschaftsuniversität Wien, gab im Rahmen seines Beitrages einen umfassenden Überblick über die gesellschaftsrechtlichen Problemstellungen bei der Ausgliederung kommunaler Aufgaben, insbesondere Facility Management. Wesentlich bei der Rechtsformentscheidung sind seiner Ansicht nach die Flexibilität der vertraglichen Gestaltung, die Kontrollmöglichkeiten durch den Eigentümer, der Schutz vor unsachlichem Einfluss und die Möglichkeit des Ausstiegs. Bei einer Gegenüberstellung der Rechtsformen Aktiengesellschaft (AG) und GmbH sprechen vor allem die weitgehende Vertragsfreiheit, die Flexibilität bei der Gestaltung (Aufsichtsrat erst ab 300 Dienstnehmer), das bessere Informationsrecht für den Eigentümer und das bessere Durchgriffsrecht auf den Geschäftsführer für die Rechtsform der GmbH. Die Ausführungen von Univ.-Prof. Nowotny werden detailliert in einem Leitfaden des Österreichischen Städtebundes dargestellt.

Dr. Helmut Schuchter, Steuerberater und Wirtschaftstreuhänder aus Innsbruck, erläuterte in seinem Beitrag die steuerrechtliche Behandlung von Gebäuden und Liegenschaften. Umfassende Ausführungen finden Sie im Beitrag von Dr. Schuchter in diesem Heft.

EDV-Einsatz und Fazit

Peter Prischl von A-Null-FM ging in seinem Beitrag darauf ein, dass sich Organisationen bei der Einführung von Facility Management intensiv mit der gemeinsamen Definition von Zielen und Anforderungen für diesen Bereich beschäftigen müssen. Die bereitstehenden Ressourcen müssen intensiv in diese Fragen und in den Organisations-

aufbau gesteckt werden, denn aus der Beantwortung dieser beiden Fragestellungen ergibt sich auf der Aufbau des anzuschaffenden EDV-Systems. Wesentlich ist obendrein, dass nach dem Aufbau eines EDV-Systems Ressourcen für die kontinuierliche Verbesserung des Systems und die laufende Aktualisierung der vorhandenen Daten bereitstehen.

Abschließend zog Peter Biwald als Moderator dieser Tagung sein Fazit: Dass die Gebäude und Liegenschaften der zweitgrößte interne Kostenfaktor und eine große Vermögensposition sind, war bereits zum Beginn der Tagung bekannt. Unter Einbeziehung von Tiefbau und Grünflächen bekommt dieser Kosten- und Vermögensfaktor noch ein zusätzliches Gewicht, weshalb sich keine ernsthafte und nachhaltige Haushaltskonsolidierung einer Neuorganisation im Segment Facility Management verschließen kann.

Die Aufgaben des Facility Management umfassen eine breite Palette von Planung und Neubau über die Instandhaltung und Bewirtschaftung bis zur Wiederverwertung, von den Gebäuden und Liegenschaften über die Tiefbauten bis zur Grünfläche. In jedem dieser Bereiche gibt es Einsparungspotentiale zu lukrieren, wobei eine interne Leistungsverrechnung bei dezentralen Budgets zu einer Reduktion der erforderlichen bzw. beanspruchten Büroflächen von 10 Prozent führen kann. Eine ähnliche Einsparung ist auch im Energiebereich zu erwarten, sodass sich bei einer gesamthaften Betrachtung von Gebäuden, Liegenschaften, Tiefbauten und Grünflächen Einsparungspotentiale von bis zu 10% des derzeitigen Ressourcenverbrauchs ergeben können.

Erfolgsfaktoren dabei sind Unterstützung durch die Führung, Daten sammeln und bündeln, Kennzahlen ermitteln und vergleichen, das Facility Management in einer Hand konzentrieren, die passende Organisationsform finden sowie das System unter Strom setzen durch eine Kostenverrechnung und eine Leistungsverbesserung für die internen Kunden.

Die Tagung zeigte, dass sich partielle Ansätze bereits lohnen können und Einsparungen bringen. Wichtig ist jedoch zu beginnen, die ersten Schritte zu setzen, diese kontinuierlich weiterzuentwickeln. Denn eines zeigte die Tagung klar. Facility Management lohnt sich und kann die öffentlichen Haushalte entlasten.