

Die österreichische Monatszeitung für die nachhaltige Bewirtschaftung von Gebäuden und Anlagen

- [ARCHIV](#)
- [TERMINE](#)
- [MEDIADATEN](#)



© sxc.hu

Oktober 2013

Kommunales FM: Best Practices

Die FMA versucht, auch Kommunen die Vorzüge von Facility Management schmackhaft zu machen. Welche Möglichkeiten dies denn sind, darüber referierten zahlreiche Experten kürzlich in Sankt Pölten.

A. DIE SICHT DES LANDES. Niederösterreich ist bis dato das einzige Bundesland, das auch ein Energieeffizienzgesetz in Kraft hat. Mit der Umsetzung der darin festgeschriebenen Vorgaben entsteht gleichzeitig auch, so Herbert Greisberger, Chef der Energie- und Umweltagentur Niederösterreich, „das typische FM bei den Gemeinden“.

Gemeint ist damit primär eine erste Bestandsanalyse der rund 5.000 kommunalen Gebäude in Niederösterreichs Gemeinden. Es sind Fragen wie diese, die es gilt, zu beantworten: „Wie viele Einrichtungen gibt es überhaupt? In welchem Zustand sind die eigenen Gebäude, welche Flächen werden angemietet? Wie sieht die Infrastruktur in Sachen Straßen und deren Beleuchtung, der Wasserversorgung sowie der Grünanlagen aus?“

Damit Niederösterreichs Gemeinden alle relevanten Daten effizient erfassen können, stellt das Land eine dafür vorgesehene Software zur Verfügung – die „Energiebuchhaltung“. Nach der Bestandsaufnahme können in dieser Software sodann in einem zweiten Schritt auch Benchmarks etabliert werden: Wie hoch sind die Mietkosten pro Quadratmeter? Welche Instandhaltungskosten fallen pro Quadratmeter an?

Vorrangig werden in der „Energiebuchhaltung“ aber freilich die Energiekosten der kommunalen Infrastrukturen abgefragt:

- a) Welche Heizkessel und welcher Brennstoff kommen wo zum Einsatz?
- b) Sind die Leitungen der Heizanlagen gedämmt? Verfügt die Heizanlage über eine Steuerung?
- c) Verfügen die kommunalen Gebäude über eine Fassaden-Dämmung? In welchem Zustand sind die Fenster?
- d) Welchen Stromverbrauch haben die Beleuchtung sowie alle Elektro-Geräte?
- e) Und lässt sich das Nutzerverhalten ändern, sodass der Energieverbrauch spürbar sinkt?

In Summe ist Greisberger regelrecht überwältigt vom Eifer, den die von den Gemeinden abgestellten „Energiebuchhalter“ bisher an den Tag gelegt hätten. Künftig würde es darum gehen, ihnen auch weiterhin bei der Ausarbeitung ihrer FM-Strategie „an die Hand zu gehen“.

B. DIE SICHT DES BERATERS. Zahlreiche Projekte im kommunalen Bereich abgewickelt hat bereits der Mödlinger Consulter Helmut Pimpl. Lauscht man seinem – wunderbar einfach gehaltenen – Vortrag, so wundert man sich, warum das Thema Facility Management partout nicht flächendeckend greifen will. Hier die To-do-Liste von Pimpl für Kommunen:

- 1) Daten erheben und Datenbanken anlegen.
- 2) Einen Dringlichkeitsplan für den Abbau von Instandhaltungsstaus sowie allgemeine Wartungs- und Instandhaltungspläne etablieren, um einen langfristigen Sanierungsplan vorliegen zu haben.
- 3) Die Reinigungs-Strategie samt Flächenerfassung definieren.

Dieser Bestands-Analyse lässt der Consulter eine Potenzialanalyse folgen, die – wie er nicht müde wird zu betonen – „freilich nur dann einen Sinn macht, wenn sie in Folge auch tatsächlich konsequent umgesetzt wird“. Auf drei Bereiche zielt seine Potenzialanalyse ab: 1) Die Flächenoptimierung: Welchen Anforderungs-Katalog hat die Kommune überhaupt an ihre Infrastruktur? Welche Leerstände könnten wie abgebaut werden? 2) Das Personal-Management: Lässt sich die existierende Crew optimaler einsetzen? Welches Feedback kommt dazu von allen Stakeholdern? Und 3) schließlich sollte für alle künftigen Projekte eine Vorgabe erarbeitet werden, um eine facilitäre Planungsbegleitung sicherstellen zu können.

C. DIE SICHT DER KOMMUNE. Und die Praxis? Christoph Furtmüller, seines Zeichens „Energiemanager“ der Stadtgemeinde Leonding, berichtet, wie die viertgrößte Stadt Oberösterreichs das Thema FM angeht. Auch hier steht eine Energiebuchhaltung im Zentrum der Aktivitäten, allerdings greift die Kommune dabei auf die selbst ausgewählte Software RKV-View des Sankt Pöltner Software-Hauses HOLL AUS zu: „In dieser Software werden alle von uns zu bezahlenden Energie-Rechnungen nachgebildet und in Folge aufgeschlüsselt, sodass etwa eine beliebige Auswertung je Gebäude möglich ist“, so Furtmüller.

Die Vorteile dieses Systems: „Auf grobe Abweichungen wird bereits bei der Eingabe vom System aufmerksam gemacht, zudem werden nicht gebrauchte Zähler sofort erkannt. In Folge ist insbesondere das Erkennen von Fehleinstufungen mit dieser Software sehr leicht möglich.“ Generell würde die Gemeinde seit Einführung des Systems über eine weitaus „fundiertere Verhandlungsbasis gegenüber den Energieversorgern“ verfügen: Für die Periode 2014/15 konnte Leonding beispielsweise die Stromkosten um 22 Prozent verringern.

Die Energiebuchhaltung ermöglicht der Gemeinde heute, so Furtmüller, jederzeit eine Potenzial-Analyse für Neubauten oder Sanierungen. Zudem sei sie eine optimale Planungsgrundlage. Künftig soll in der Software noch verstärkt visualisiert werden, um Fehler noch früher erkennen zu können.

Facility Management in der Kommune – Ihr Resümee dazu, Herr Furtmüller? „Der Aufbau einer entsprechenden Datenbank ist überaus zeitintensiv, allerdings ist dabei eine sehr hohe Datenqualität möglich. Letztere beschert dem Energiemanager der Kommune einen enormen Wissenszuwachs, was wiederum hilft, beträchtliche Einsparpotenziale zu heben. Und nicht zuletzt können wir die zu erwartenden gesetzlichen Anforderungen bereits heute gut dokumentieren.“ [mz]

- [Auflage & Zielgruppe](#)
- [Themen & Termine](#)
- [Formate & Preise](#)
- [Technische Daten](#)

- [Team](#)
- [Impressum](#)
- [Haftungsausschluss](#)
- 2013 © Der Gebäude Manager



Me too!

[Auch ich möchte den Gebäude Manager monatlich auf meinen Schreibtisch. Gratis!](#)