



2024

Ihr persönlicher Leitfaden für
modernes Facility Management &
intelligente Gebäudetechnik.

www.newbusiness.at



Premium AirPro:

Die Geruchs- (R)Evolution für alle Räume!

Durch Innovation, Technik und den gelebten Nachhaltigkeitsgedanken hebt der Premium AirPro die Raumerfrischung auf ein neues Level für Räume bis 510 m³.



blue-care.at



**TOP-FIT für
FACILITY!**

Waschraumhygiene in besten Händen.
Ihr zuverlässiger Partner mit persönlicher Betreuung.

GLAUBE VERSETZT BERGE

Es ist einer der elementarsten Grundsätze der Mechanik: Mit einem Hebel, der lang genug ist, lässt sich auch mit kleiner Kraft eine große Wirkung erzielen. Wie etwa einen Berg zu versetzen. Die Digitalisierung der Gebäudeautomation ist ein solcher Hebel.

Die Herausforderungen, vor denen die ganze Welt in Sachen Erreichung der Klimaziele steht, türmen sich vor uns auf wie ein gigantischer Berg. Es scheint nahezu unmöglich, diese Ziele zu erreichen. Noch dazu in der vergleichsweise kurzen Zeit, die dafür veranschlagt wird. Umso dringlicher ist es, sich die „großen Brocken“ zuerst vorzunehmen, die vielversprechenden Dreh- und Angelpunkte, die einen großen Beitrag zur Reduktion schädlicher Emissionen leisten können.

DAS GEGENTEIL VON SISYPHOS

Der Gebäudesektor ist ein solcher Ansatzpunkt, der in seiner Gesamtheit, vom Bau bis zum laufenden Betrieb, für einen großen Teil des Energieverbrauchs und CO₂-Ausstoßes verantwortlich ist. Zwar wurden in den vergangenen Jahrzehnten beträchtliche Verbesserungen erreicht, die allerdings durch die stetig steigende Anzahl an Wohnungen wieder kompensiert wurden. Es erinnert ein bisschen an die unschaffbare Aufgabe, die Sisyphos von den Göttern als Strafe für seine Frevel aufgetragen wurde – nur ins Gegenteil verkehrt. Anstatt auf ewig einen Brocken den Berg hinaufzurollen, der ihm kurz vor dem Ende wieder entgleitet,

trägt unser Sisyphos den Berg der Emissionen Stück für Stück ab, nur um jedes Mal aufs Neue festzustellen, dass er in der Zwischenzeit wieder ein Stückchen angewachsen ist.

EIN GROSSER PUZZLESTEIN

Es heißt, der Glaube versetzt Berge. Für den Glauben an die Digitalisierung trifft das jedenfalls zu. Denn clevere, innovative Lösungen in der Gebäudeautomation haben das Zeug dazu, einer der Hebel zu sein, die die Welt braucht, um diesen Klima-Berg nicht nur zu versetzen, sondern auch deutlich schrumpfen zu lassen. Dieser Hebel ist lang. Aber – so realistisch muss man schon sein – nicht lang genug, um die Welt im positiven Sinn komplett aus den Angeln zu heben. Trotzdem ist er ein großer Puzzlestein im Gesamtbild einer nachhaltigeren, erstrebenswerten Zukunft. Kombiniert man das auch noch mit weiteren Innovationen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie, wirkt das komplexe Puzzle gleich viel weniger einschüchternd. Stück für Stück kommen wir so unseren Zielen näher. Ich glaube daran. ■

Interessante Einsichten und Ausblicke bei der Lektüre wünscht Ihnen Ihr

Rudolf N. Felser,
Chefredakteur NEW BUSINESS Guides



Foto: NEW BUSINESS



Editorial. Von Rudolf Felser.....	03
Vorwort. Von Doris Bele, M. Sc., und Mikis Waschl, B. Eng.	06
News aus der FM-Welt. Neuigkeiten & Wissenswertes im Überblick.....	08
Schlüsseltechnologie. Digitalisierte Gebäudeautomation ist ein mächtiger Hebel	16
Berufsbild FM. Aktualisierte Broschüre aus länderübergreifender Kooperation	29
Es werde Licht. Die Light + Building in Frankfurt am Main	30
Effizient & flexibel. EtherCAT in der Gebäudeautomation	32
Einfach Wäsche mieten. Neues Start-up Linen2GO	34
Austausch & Inspiration. Elfte re.comm bot Plattform für Diskussionen	39
Wandel birgt Chancen. Herausforderungen der Zukunft beim 16. IFM-Kongress.....	40
Outsourcing-Favoriten. Welche Facility-Services ausgelagert werden	46
Büro trotz Trend. Investment-Marktbericht von OTTO Immobilien	54
Schnell gesteckt. Zeitersparnis durch Outsourcing der Elektroinstallation.....	58
Blackout-zertifiziert. Notbefreiungen aus Aufzügen bei Blackout.....	60
Nachhaltiges Museum. KunstHausWien modernisiert.....	62
Effizienzschub. Rittal und Eplan auf der Light + Building	66
Smart und transparent. Zentrales Serviceportal bei Techem.....	68
Daten heizen Klinik. Abwärme für die Beheizung der Klinik Floridsdorf.....	72
Geht's ohne Gas? Energie-Alternativen für Betriebsstandorte	76
Runde drei startet. Energieforschungsprojekt Aspern Smart City Research.....	78



46



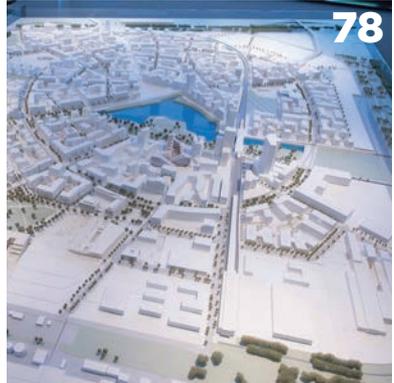
62



68



76



78

Fotos: Adobe Stock/TensorSpark (16), Linen2GO (34), IFM (40), Wisag (46), David Bohmann (62), Techem (68), Lorenz Consult ZT GmbH (76), Vogel AV (78)

IMPRESSUM

Medieneigentümer-, Herausgeber- und Chefredaktionsanschrift: NEW BUSINESS Verlag GmbH, Kutschergasse 42, 1180 Wien, Tel.: +43 1 235 13 66-0, info@newbusiness.at **Geschäftsführung:** Lorin Polak **Chefredaktion:** Rudolf N. Felser **Art-Direktion:** Genius Graphics Gabriele Sonnberger **Anzeigenleitung:** Lorin Polak **Lektorat:** Julia Teresa Friehs **Coverfoto:** Adobe Stock/asma **Verlagspostamt:** 1180 Wien **Druck:** Hofeneder & Partner GmbH. Alle Rechte, auch die Übernahme von Beiträgen nach § 44 Abs. 1 und 2 Urheberrechtsgesetz, sind vorbehalten.



FM – VIELSEITIGES UND SPANNENDES BERUFSBILD

Facility-Management ist nicht nur eines der vielseitigsten und spannendsten Berufsbilder, sondern es ist auch krisensicher. Neben bestehenden Aufgaben kommt nun auch die Mitverantwortung für die korrekte, prüfungsfeste Berichtslegung in Unternehmen auf das FM zu.

Als führendes Netzwerk für Facility-Management (FM) in Österreich ist es unser Hauptziel, Kompetenzen in den Bereichen Planung, Errichtung und Betrieb von Gebäuden zu verbinden. Wir identifizieren Trends und befassen uns intensiv mit aktuellen Themen, insbesondere in den Bereichen Ausbildung und Kompetenzentwicklung, Digitalisierung, Fokus auf den Menschen, rechtliche Aspekte sowie Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

Die Management-Disziplin FM steuert die werttreibenden Faktoren von Immobilien, Anlagen und personenbezogenen Services. Als zentraler Enabler der digitalen Transformation sowie gesunder Lebens- und Arbeitswelten in der Privatwirtschaft und der öffentlichen Hand, leistet das FM einen wesentlichen Lösungsbeitrag für zentrale Herausforderungen und Fragestellungen hinsichtlich gesellschaftspolitischer und umweltrelevanter Themen. Dies kommt in unserer vernetzten Welt in Zeiten großer Volatilität noch stärker zum Tragen. Regulatorische Anforderungen und die Bedürfnisse unserer Kundinnen und Kunden verändern sich grundlegend und immer schneller.

Sowohl in Wachstums- wie auch in Krisenzeiten ist die Nachfrage nach gut ausgebildeten und erfahrenen Facility-Managerinnen und -Managern überdurchschnittlich groß, mit stetig steigender Nachfrage in den kommenden Jahren. Die konsequente Ausrichtung der Unternehmen auf ihre wertbildenden Kernprozesse zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit führt zu neuen und höheren Anforderungen an die Supportbereiche, die Teil der gesamten Wertschöpfungskette und essenzielle Voraussetzung des Kerngeschäfts sind. Das Facility-Management definiert die FM-Strategie in den Unternehmen und steuert die Wert- und Kostenentwicklung der Immobilien und Anlagen entlang des gesamten Lebenszyklus. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das FM einen für die Unternehmung strategisch relevanten Verantwortungsbereich und Handlungsspielraum hat.

ESG UND FACILITY-MANAGEMENT

Zudem wird das Facility-Management künftig auch mitverantwortlich für die korrekte, prüfungsfeste Berichtslegung in Unternehmen sein und damit einen aktiven Beitrag zur Erfüllung der Berichtslegungspflichten leisten. Dies muss schon frühzeitig, bei der Gestaltung der ESG-Ziele und der ESG-Strategie des Unternehmens, beginnen, damit die Qualität der Ziele und die Möglichkeit der Messung der Zielerreichung abgesichert sind. So werden Facility-Managerinnen und -Manager von Datenlieferanten zu strategischen

Mitgestaltern – und somit echte Agenten der nachhaltigen Transformation ihrer Unternehmen. Mit den Sustainable Development Goals (SDG) wurden von den Vereinten Nationen Ziele zur weltweiten Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer und ökologischer Ebene entwickelt. Die Europäische Union hat diese Ziele mit dem European Green Deal aufgegriffen. Deshalb wurde eine Vielzahl an regulatorischen Maßnahmen ergriffen, darunter auch das Erfordernis für Unternehmen zur Legung eines nicht finanziellen Berichts.

BEITRÄGE DES FM ZUR ESG-STRATEGIE

Facility-Managerinnen und -Manager zeichnen unmittelbar verantwortlich für einige von der Berichtslegung umfasste Bereiche. Auch leisten sie mit anderen Supportfunktionen wie Personal, IT, Einkauf, Rechnungswesen oder der Rechtsabteilung einen wichtigen Beitrag zu weiteren Themenbereichen. Das führt zu einem neuen Rollenverständnis und zu einer deutlichen Aufwertung innerhalb der eigenen Organisation, aber auch als Sparringspartner für Kundinnen und Kunden. Neben diesen konkreten Beiträgen kommt Facility-Managerinnen und -Managern in Unternehmen oft eine weitere wichtige Aufgabe zu: das Lösen von Zielkonflikten zwischen den Bereichen E, S und G. So gilt es beispielsweise, zwischen Komfort, Sicherheit und Energieverbrauch abzuwägen, wenn man über das Abschalten von Außenbeleuchtung bei Nacht oder das Einstellen der Innenraumtemperatur im Winter entscheidet. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist die umfassende Kenntnis des Zustands und der Eigenheiten der jeweiligen Immobilie samt technischer

Infrastruktur und Nutzerinnen- und Nutzerverhalten, über die Facility-Managerinnen und -Manager bestens verfügen.

FM UND SEINE ROLLE IM KLIMASCHUTZ

Rund 30 Prozent der gesamten CO₂-Emissionen entstehen in Gebäuden oder werden dort verbraucht und unmittelbar beeinflusst. Facility-Managerinnen und -Manager haben wesentlichen Einfluss auf die effiziente Nutzung, den Betrieb und die Erhaltung von Gebäuden und betrieblicher Infrastruktur. Somit tragen sie auch unmittelbar Verantwortung für die Menschen in und um diese Gebäude. Schon allein dadurch wird klar, dass Facility-Managerinnen und -Manager wichtige Verbündete und Mitwirkende bei der Erarbeitung und Nachverfolgung der ESG-Strategie ihrer Unternehmen bzw. für Kundinnen und Kunden sind. Darüber hinaus managt das Facility-Management viele (qualitätsgesicherte) Daten und Informationen über Gebäude, Anlagen und Mitarbeitende (z. B. über Nutzung, Größe und Ressourcenverbrauch), auf die andere Bereiche bei der Umsetzung erforderlicher Maßnahmen angewiesen sind.

Auch heuer werden wir wieder im Rahmen unseres neunten FM-Days am 25. September den CO₂-Countdown-Award verleihen. Merken Sie sich schon heute den Termin vor und seien Sie dabei beim diesjährigen Branchentreffen unter dem Motto „Realitäten erkennen. Perspektiven schaffen“.

Wir freuen uns auf ein Wiedersehen im Park Hyatt Vienna! Ihr Netzwerk für Facility Management in Österreich.

Doris Bele, M.Sc.
Vorstandsvorsitzende, FMA



Mikis Waschl, B. Eng.
Präsident, IFMA Austria



Fotos: Schiffeitner (1), KKhoss (2)

PRODUKTE, NEWS & WISSENSWERTES



1

Nachhaltigkeit und Effizienz zählen im Facility-Management und in der Gebäudetechnik zu den ganz zentralen Punkten. Rundherum gab es in den vergangenen Monaten viele weitere Neuigkeiten aus den verschiedensten Themengebieten.

REIWAG IST „LEADING EMPLOYER“

REIWAG beschäftigt in sechs Ländern mehr als 3.300 Mitarbeitende aus mehr als 50 Nationen und betreut mehr als 7,1 Millionen Quadratmeter täglich. Ende vergangenen Jahres wurde die REIWAG Facility Services GmbH als „Leading Employer“ Österreich 2023 ausgezeichnet. Bei der jährlich erhobenen Metaanalyse handelt es sich um eine umfassende Studie zum Thema Arbeitgeberqualitäten. Sie wird auftragsunabhängig durchgeführt und basiert auf Millionen frei zugänglicher Daten. Dabei wird nicht nur eine Quelle untersucht – die Auszeichnung basiert vielmehr auf der Kombination von Quellen, Perspektiven und Bewertungen, die Elemente wie ESG, Diversity, Innovation, Zufriedenheit, Wellbeing, Familienfreundlichkeit und vieles mehr berücksichtigt. ■

ÖWD-GRUPPE EXPANDIERT IN VORARLBERG

Die ÖWD-Gruppe möchte in Vorarlberg expandieren und baut dazu ihre Präsenz in Dornbirn aus. Dort wird der Bereich „ÖWD security systems“ neu etabliert. Durch die enge Zusammenarbeit mit den bereits bestehenden Bereichen „Cleaning“ und „Security“ soll die Möglichkeit ausgebaut werden, ganzheitliche Lösungen anzubieten, welche die unterschiedlichen Dienstleistungsbereiche vereinen. „Unser Ziel ist es, nicht nur hervorragende Dienstleistungen anzubieten, sondern auch eine starke regionale Präsenz zu schaffen“, erklärt Bernhard Steindl (Bild), Geschäftsleitung von ÖWD security systems. „Durch den Ausbau unseres Teams in Dornbirn möchten wir einen Mehrwert für unsere Kunden schaffen und gleichzeitig unsere Expertise und bewährten Standards in ganz Österreich etablieren.“ ■



2

STAATSMEISTER AUS OBERÖSTERREICH

Im Messezentrum Salzburg fand Ende November 2023 für die besten Installations- und Gebäudetechniker der letzten beiden Bundeslehrlingswettbewerbe die österreichische Staatsmeisterschaft AustrianSkills statt. Insgesamt zehn Teilnehmer aus den Bundesländern Niederösterreich, Oberösterreich, Tirol, Vorarlberg und Wien wetteiferten um das heiß begehrte „Ticket“ für die Teilnahme an den Berufswelt- und Berufseuropameisterschaften WorldSkills und EuroSkills. Der Oberösterreichler René Steinkellner vom Lehrbetrieb Forstenlechner GmbH in Perg erreichte mit seiner Leistung die meisten Bewertungspunkte, gefolgt vom Tiroler Johannes Gstrein vom Lehrbetrieb Grutsch Technik GmbH in Arzl im Pitztal. Dritter wurde der Tiroler Jonas Widmann von der Firma Erhart Installationen GmbH in Steinach am Brenner. Damit fährt Steinkellner im September 2024 zu den WorldSkills nach Lyon (Frankreich), Gstrein nimmt im September 2025 an den EuroSkills in Herning (Dänemark) teil. Bei den Wettbewerben der Berufswelt- und -europameisterschaften (WorldSkills und EuroSkills) haben die österreichischen Installateure in den letzten Jahren mehrmals Gold und Silber geholt.



STRABAG TÄTIGT ZUKÄUFE

Strabag Property and Facility Services (Strabag PFS) hat im Februar 2024 die Triburuzek-Gruppe mit Sitz in Wien erworben. Die Triburuzek Installationen GmbH & Co. KG und die Mück Haustechnik GmbH einschließlich ihrer 50 Mitarbeitenden werden in die Strabag PFS Österreich integriert. Triburuzek ist auf die Planung, Errichtung, Servicierung und Modernisierung von Wärme-

pumpen und Heizungsanlagen, Wohnungssanierungen im Bereich Gas, Wasser, Heizung und Lüftung sowie Störungs- und Servicedienste mit 24/7-Bereitschaft spezialisiert. Außerdem wurde rückwirkend zum 1. Jänner 2024 die Climtech GmbH mit Sitz in Berlin erworben, spezialisiert auf die Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär, Klima/Kälte sowie Mess-, Steuer- und Regeltechnik. Das stärkt die Position der Unternehmensgruppe als Partnerin für integrierte Immobiliendienstleistungen. Die mehr als 120 Arbeitsplätze sollen ebenfalls erhalten bleiben.

Fotos: Lachmann-Anke/Pixabay (1), ÖWD (2), SkillsAustria/Florian Wieser (3), Strabag PFS (4)

1



FARBWECHSEL BEI KÄRCHER

Kärcher bietet seine Indoor-Produkte ab sofort in der Farbe Weiß an, während Outdoor-Geräte weiterhin im klassischen Gelb produziert werden. Marktstudien des Experten für Reinigungsgeräte und -systeme zeigen, dass sich Verbraucher im Indoor-Bereich weiße Geräte wünschen. Weiße Staubsauger, Dampfreiniger, Akku-Fensterreiniger, Luftreiniger, Wisch- und Saugroboter – sie alle fügen sich laut Konsumenten dezenter und neutraler in jede Wohnumgebung ein. Gemeinsam mit dem Farbwechsel führt das Unternehmen eine Produktlinie im Premiumsegment ein: die Signature Line. Das jeweilige Top-Produkt jeder Gerätekategorie wird Teil der neuen Signature Line. Gekennzeichnet werden sie mit dem Aufdruck der Unterschrift des Unternehmensgründers Alfred Kärcher. ■

ZENTRALE KOMPONENTE

Schneider Electric hat mit dem SpaceLogic KNX 4 Zoll Mini Touch ein neues Bediengerät für die Steuerung von KNX-Funktionen präsentiert. Als zentrale Komponente der Gebäudeautomation vereint es den Zugriff auf HLK-, Beleuchtungs-, Jalousien-, Fußbodenheizungs- und Belüftungsfunktionen. Das Touchpanel verfügt über ein 4-Zoll-LCD-TFT-Display mit 480 × 480 Pixel und 16 Millionen Farben, das die Anzeige von neun Bildschirmen mit jeweils bis zu sechs Funktionen erlaubt. So können insgesamt 54 Gebäudefunktionen – auch für verschiedene Räume in einem Gebäude – zentral per Touch-Display gesteuert werden. Die Programmierung erfolgt über die KNX-ETS-Software. Integriert sind auch ein Näherungs- und ein Temperatursensor. ■



2

STROMVERSORGUNGEN MIT USB

Die Stromversorgungen Step Power von Phoenix Contact sind auf die Bedürfnisse der modernen Gebäudeautomation abgestimmt. Über den USB-Anschluss versorgen sie sowohl Smart-Meter-Gateways, Raspberry Pis und weitere Smart-Home-Komponenten. Zudem können sie auch zur schnellen Aufladung mobiler Endgeräte und weiterer 5-V-Verbraucher genutzt werden. Das Netzteil verfügt über einen USB-A- oder USB-C-Anschluss bis 15 W. Der Einsatz als USB-Lader sorgt durch die besonders schmale Baubreite von nur 18 mm (1 TE) für mehr Platz im Installationsverteiler bzw. Schaltschrank oder in flachen Bedienpulten. Die Stromversorgungen Step Power bieten geringe Leerlaufverluste und einen hohen Wirkungsgrad für eine optimale Energieeffizienz im Gebäude. Dank effektiver Energieeinsparung durch höchste Effizienz im Leerlauf und Teillastbetrieb erfüllen die Stromversorgungen die hohen Anforderungen an die Effizienzstandards der Ökodesignrichtlinie. Der große Weitbereichseingang sowie Temperaturbereich ermöglichen zudem den weltweiten Einsatz bei fast allen Umgebungsbedingungen. ■



TECHNOLOGIEPARTNER

Mehr Effizienz in der gesamten Wertschöpfungskette der Gebäudetechnik – von der Spezifikation bis zur Wartung und Instandhaltung: Das ist ein gemeinsames Anliegen von Eplan und Evon. Eplan bietet dafür die passende Plattform zur Planung der Gebäudeautomation mit Sensorik und Aktorik inklusive der zugehörigen Datenpunkte und Adressschlüssel. Evon sichert mit XAMControl

im Kontext eines übergeordneten, ganzheitlichen Gebäudeleitsystems den Betrieb und die Analyse einer Anlage. Die Integration beider Systeme wird jetzt im Eplan Partner Network vorangetrieben. Eine entsprechende Technologiepartnerschaft wurde im Dezember offiziell vereinbart. Sebastian Seitz (*rechts*), CEO Eplan, und Andreas Leitner (*links*), Geschäftsführer der Evon GmbH, besiegelten auf der SPS in Nürnberg eine entsprechende Technologiepartnerschaft. Die technologische Basis ist eine Schnittstelle zwischen der Software Eplan und dem Prozessleitsystem XAMControl. ■

Fotos: Kärcher (1), Schneider Electric (2), Phoenix Contact (3), Eplan (4)



REINIGUNG AM HOCHOFEN

ISS Österreich hat im November die Reinigung des Hochofens 5 am Standort der voestalpine in Linz, die gemeinsam mit verschiedenen Partnern abgewickelt wurde, abgeschlossen. Die Durchführung erforderte nicht nur eine intensive Planung und reibungslose Teamarbeit mit anderen Gewerken, sondern auch große Erfahrung und körperliche und mentale Kondition der Spezialisten. Es war der zweite Auftrag für Revisionsarbeiten an einem Hochofen, der von der voestalpine an das Facility-Services-Unternehmen erteilt wurde. Insgesamt hatte das gesamte Team, bestehend aus ISS Österreich und verschiedensten Partnern, genau 80 Tage Zeit, die notwendigen Aufgaben auszuführen. Der konkrete Auftrag an ISS umfasste dabei die industriellen Reinigung im Rahmen der Zustellung. ■

VIZEKANZLER ZU BESUCH

Die Austria Email AG durfte sich kürzlich über hochrangige Gäste am Produktionsstandort in Knittelfeld freuen: Vizekanzler Werner Kogler kam gemeinsam mit einer Delegation zu Besuch. Die Gespräche mit CEO Martin Hagleitner und Walter Persch, Produktions- und Technikvorstand, sowie den Mitarbeiter:innen waren geprägt von einem intensiven Austausch zu Fragen und Herausforderungen der Energiewende im Gebäudebereich. Dabei standen das Angebot an „Green Products“ sowie Entwicklungen zur Steigerung von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz im Gebäudebereich im Fokus. Alle Teilnehmenden waren sich einig: Gerade die Dekarbonisierung im Gebäudebereich – weg von Öl und Gas – ist einer der Schlüssel für das Gelingen der Energiewende. ■



CHANCEN UND VISIONEN

Der diesjährige Bundestag des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO findet von 27. bis 28. Juni 2024 in Loipersdorf statt und steht unter dem Motto „Multipler Wandel: Chancen und Visionen für die Immobilienwirtschaft“. Insgesamt wird mit einer Teilnahme von 300 bis 400 Personen gerechnet. Ziel der Veranstaltung ist es, sowohl Herausforderungen als auch Chancen für die Branche zu erkunden, mit einem besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit und ESG, Markttrends und Demografie sowie Risikomanagement und Resilienz. „Der 49. Bundestag der Immobilienwirtschaft ist eine wichtige Gelegenheit, die legitimen Anliegen der Immobilienwirtschaft einem breiten Spektrum relevanter gesellschaftlicher Gruppen näherzubringen“, so der Fachverbandsobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Gerald Gollenz (*links*). Betreut wird der Event von der epmedia Werbeagentur. „Wir sind begeistert, unsere Expertise im Eventmanagement für den Bundestag der Immobilienwirtschaft einzubringen“, sagt Iris Einwaller (*rechts*), geschäftsführende Gesellschafterin der epmedia Werbeagentur. ■



KLIMANEUTRALER FUHRPARK

Die steirischen Abfallwirtschaftsverbände Deutschlandsberg, Judenburg, Murau und Leoben haben sich dafür entschieden, für 2024 ökologische Kriterien in der Auftragsvergabe von öffentlichen Ausschreibungen für die Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Saubermacher stellt in diesen Regionen einen klimaneutralen Abfalltransport von der Sammelstelle zum Verwerter sicher. Zusätzlich sind

weitere CO₂-neutrale Anschaffungen geplant. Durch Einsatz von alternativen Antrieben spart Saubermacher 2024 62.134 Tonnen CO₂-Äquivalente im Vergleich zu Dieselantrieb ein. Das entspricht einer Waldfläche von etwa 118 Quadratkilometern. Dabei werden Abfälle von zentralen Sammelstellen in Judenburg, Leoben und Deutschlandsberg per elektrische Sattelzugmaschine zu weiteren Verwertungspartnern transportiert. Ein neuer elektrisch betriebener Hakenwagen wird außerdem vom Saubermacher-Standort Kapfenberg aus in Murau Sperrmüll und Restmüll entsorgen. ■

Fotos: zephyrwerO/Pixabay (1), BML/Daniel Trippolt (2), epmedia Werbeagentur (3), Saubermacher (4)

LPAD-7 Raumbedienung

Control is just a touch away!



- Kommunikatives Raumbediengerät oder Einzelraumregler
- Intuitive Touchbedienung
- Brillantes 7-Zoll-IPS-Display
- Montage im Hoch- oder Querformat
- Glasfront in Schwarz oder Weiß
- Geringes Aufbaumaß von nur 21 mm
- Kommuniziert über BACnet, EnOcean, LonMark, Modbus, Bluetooth, OPC XML / DA und
- Sensoren für Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Helligkeit, Annäherung, Infrarot
- WiFi und Dual Ethernet, PoE

L-PAD ist die zeitgemäße, interaktive Bedienlösung für Büroräume, Konferenzräume, Hotelzimmer und Wohnungen.



OPC UA

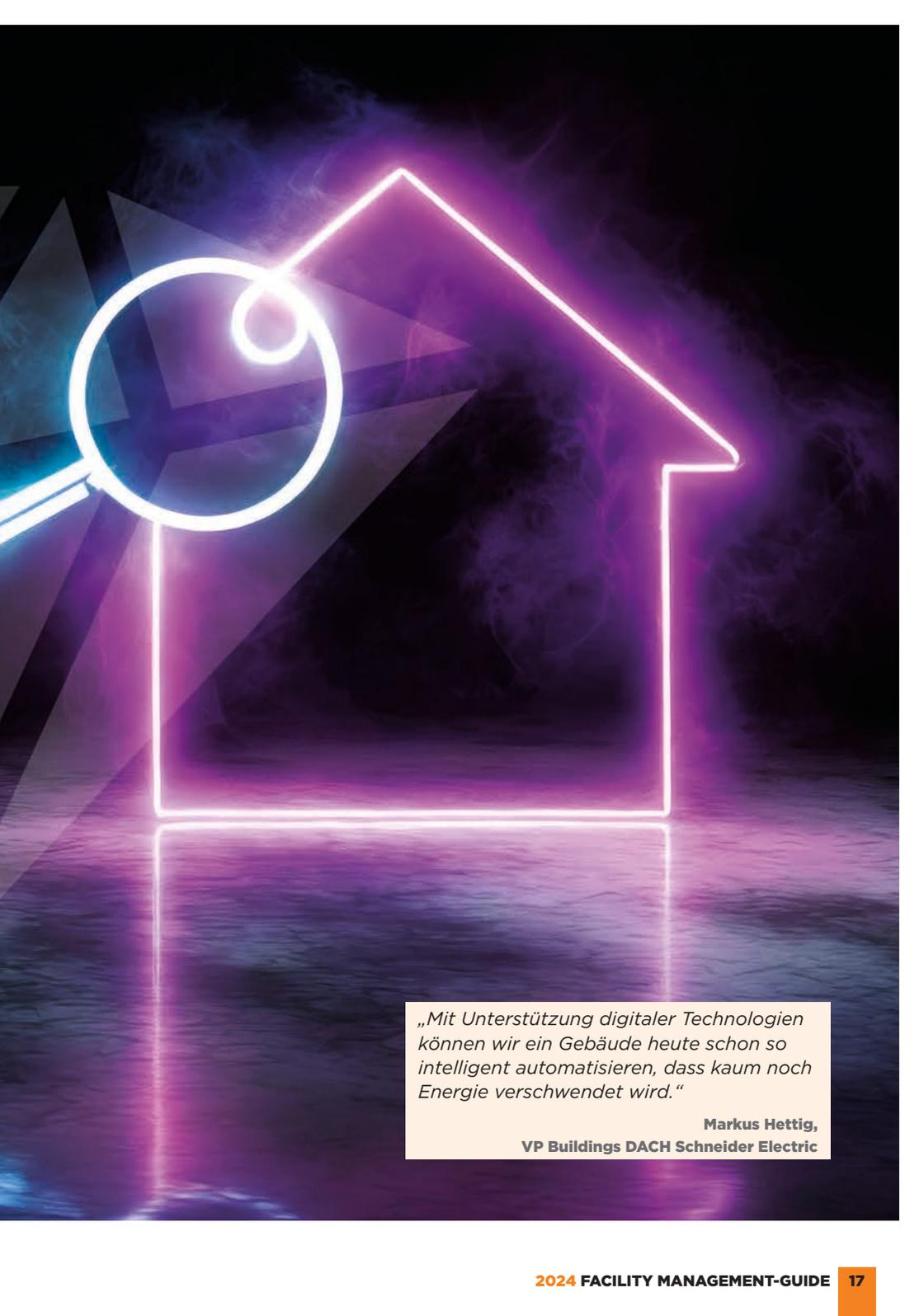


SCHLÜSSELTECHNOLOGIE

Digitalisierte Gebäudeautomation ist eine Schlüsseltechnologie für das Erreichen der Klimaziele. Denn ein erheblicher Anteil der weltweiten CO₂-Emissionen wird von Gebäuden verursacht.

Foto: Adobe Stock/fitpinkcat84





„Mit Unterstützung digitaler Technologien können wir ein Gebäude heute schon so intelligent automatisieren, dass kaum noch Energie verschwendet wird.“

Markus Hettig,
VP Buildings DACH Schneider Electric



Die digitalisierte Gebäudeautomation ist eine Schlüsseltechnologie für den Betrieb klimafreundlicher und damit zukunftsfähiger Immobilien. Laut Zahlen der International Energy Agency werden rund 26 Prozent der weltweiten energiebedingten CO₂-Emissionen von Gebäuden verursacht. Energieeffizienzmaßnahmen in diesem Bereich sind demnach ein großer Hebel zur Erreichung der globalen Klimaschutzziele. Davon ist nicht nur der VDMA Fachverband Automation + Management für Haus + Gebäude (AMG) überzeugt, der in seiner Initiative „Gebäudeautomation. Die Branche. Der Maßstab“ insbesondere auf das Potenzial smart automatisierter Gebäudefunktionen für die aktive Energieeffizienz verweist. Gleichzeitig erhöht eine moderne, digitalisierte Gebäudeautomation die Attraktivität eines Gebäudes für Bewohner, Betreiber und Investoren – und schafft damit einen erheblichen wirtschaftlichen Mehrwert.

„Beim Thema Klimaschutz geht es in der öffentlichen Debatte häufig zu einseitig um die Energieerzeugung“, so Markus Hettig, der als Vice President Buildings DACH bei Schneider Electric unter anderem für Themen wie Gebäudeautomation und Energieeffizienz zuständig ist. „Für einen wirtschaftlich und sozial verträglichen Klimaschutz aber mindestens genauso wichtig ist die Energieeffizienz, also die Verbrauchsseite. Mit Unterstützung digitaler Technologien können wir ein Gebäude heute schon so intelligent automatisieren,



dass kaum noch Energie verschwendet wird. Und das hat einen enormen ökologischen und ökonomischen Effekt.“

DINGE SMARTER MACHEN

Für Hettig ist daher klar, dass es im Sinn der Energiewende mehr gesellschaftliche und politische Aufmerksamkeit für Themen wie Gebäudeautomation und Energieeffizienz braucht. Denn nur, wenn die Energiewende nicht als Belastung, sondern als attraktives wirtschaftliches Projekt erkannt wird, kann sie gelingen. Das Gute: „Die Technologien für eine digitalisierte Gebäudeautomation sind alle vorhanden. Und im Gegensatz zu passiven Energieeffizienzmaßnahmen lassen sie sich auch praktisch überall sehr einfach nachrüsten“, betont Energieexperte Hettig. „Es geht

nicht darum, alles auf den Kopf zu stellen. Es geht darum, die Dinge smarter zu machen. Und das gelingt mit der nötigen Datentransparenz sowie einem ganzheitlichen Ansatz für die bedarfsgerechte Regelung aller Abläufe und Funktionen.“

Schneider Electric beschäftigt sich seit Jahren mit digitalen Energieeffizienztechnologien. Diese kommen nicht nur bei Kunden auf der ganzen Welt, sondern auch an den eigenen Standorten des Unternehmens zum Einsatz. So etwa in der vom Weltwirtschaftsforum als „Sustainability Lighthouse“ ausgezeichneten Smart Factory im französischen Le Vaudreuil. Hier wurden nicht nur die Produktionsprozesse, sondern – da rund 50 Prozent des gesamten Energieverbrauchs auf den reinen Gebäudebetrieb entfielen – auch die



automatisierte Regelung der Gebäudefunktionen mithilfe von 160 Datenpunkten digital optimiert. Das Resultat: Indem der jährliche Energieverbrauch von 11.361 MWh auf 8.039 MWh gesenkt werden konnte, ließen sich die CO₂-Emissionen um mehr als 30 Prozent reduzieren. Und das bei gleichzeitiger Steigerung von Ausbringungsvolumen, Flexibilität und Resilienz. Diese Erkenntnisse sind auf dem Markt mittlerweile auch angekommen. Laut der Studie „Gebäude der Zukunft“, die Schneider Electric

beim Handelsblatt Research Institute (HRI) in Auftrag gegeben hat, zahlen sich Investitionen in diesem Bereich nicht nur auf dem Papier aus. Von den 326 befragten Entscheidungsträgern aus Unternehmen verschiedener Branchen mit mindestens 100 Mitarbeitern in der DACH-Zone gaben 43 Prozent an, durch den Einsatz digitaler Vernetzungstechnologien Energie und andere Ressourcen um mehr als ein Fünftel effizienter zu nutzen. Fast die Hälfte der größeren Unternehmen verzeichnet sogar Effizienzsteigerungen von mehr als 40 Prozent. Über alle Branchen hinweg werden derzeit anspruchsvollere digitale Modelle vor allem in der Gebäudetechnik und im Gebäudemanagement eingesetzt. Immerhin 35 Prozent nutzen Building Information Modeling (BIM) bei Modernisierungen, bei Neubauten ist die Quote doppelt so hoch. Die wichtigsten Anwendungsfelder für Digitalisierungslösungen sind die

„Durch die Vernetzung von Technologien und Systemen ermöglicht intelligente Gebäudetechnik die optimale Nutzung von Energie.“

Gundula Weber, Senior Expert Advisor Sustainable Thermal Energy Systems AIT



Planung und Steuerung des Energie- und Ressourceneinsatzes, die 3D-Gebäudeplanung und die intelligente Steuerung von Licht, Klima und anderer Gebäudetechnik.

ERHEBLICHE CO₂-EINSPARUNGSPOTENZIALE

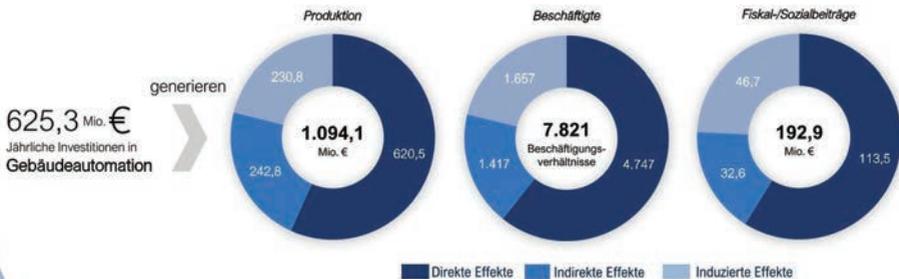
Richtet man seinen Blick auf Österreich, stellt man fest, dass auch hier der Gebäudesektor, als einer der energieintensivsten Sektoren, noch erhebliche CO₂-Einsparungspotenziale bietet. Allein im Jahr 2020 hat dieser Sektor acht Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent verursacht. Über drei Viertel der Bestandsgebäude in Österreich wurden vor 1990 gebaut und gelten laut Statistik Austria zu 60 Prozent aus energetischer Sicht als sanierungsbedürftig. Widmet man sich nur der thermischen Sanierung, bleiben erhebliche mögliche Einsparungen ungenutzt. Wie die bereits 2022 veröffentlichte Studie „CO₂-Einsparungs-

potenziale im Gebäudebereich“, durchgeführt vom AIT Austrian Institute of Technology, Center for Energy, festgestellt hat, sind CO₂-Einsparungen von zusätzlich 20 Prozent möglich, wenn bei den Sanierungen auch intelligente Regeltechnik, intelligente Beleuchtung sowie ein verbessertes Haus- und Gebäudemanagement Berücksichtigung finden. „Durch die Vernetzung von Technologien und Systemen ermöglicht intelligente Gebäudetechnik die optimale Nutzung von Energie“, so Gundula Weber, Senior Expert Advisor Sustainable Thermal Energy Systems am AIT. Am größten sind die Einsparungsmöglichkeiten im Bereich Heizung: Kommt hier eine effiziente Regelung im Zusammenwirken mit einer ganzheitlichen Gebäudeautomation zum Einsatz, so ergibt das bei einer Sanierungsrate von fünf Prozent ein Einsparungspotenzial von bis zu 85.000 Tonnen CO₂.

Fotos: Rosy/Pixabay (1), Adobe Stock/Claudia Ayuso (2)

Volkswirtschaftliche Effekte durch GA-Investitionen (Szenario)

- In einer Szenariobetrachtung werden mittels Investitionen in Gebäudeautomation gesamtwirtschaftlich rund eine Milliarde Euro an heimischer Produktion sowie 7.800 Arbeitsplätze ermöglicht.



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE EFFEKTE

In einer im vergangenen Jahr veröffentlichten Folgestudie wurde darüber hinaus untersucht, welche gesamtwirtschaftlichen Effekte durch Investitionen in Gebäudeautomation entstehen. Die Studienautoren kommen darin zu dem Schluss, dass eine potenzielle Förderung ein kosteneffektives und integratives Instrument nicht nur für die Klima-, sondern auch für die Standortpolitik sein kann. Demnach könnten Investitionen in Gebäudeautomation in Österreich gesamtwirtschaftlich rund eine Milliarde Euro an heimischer Produktion sowie 7.800 Arbeitsplätze ermöglichen. 100 Euro an Gebäudeautomation zuzuordnender Produktion stünden demzufolge einer mittelbar erwirkten Brutto-Wirtschaftsleistung in der Höhe von 87 Euro im Rest der Wirtschaft gegenüber. 100 Beschäftigte in diesem Bereich sichern den Ergebnissen zufolge außerdem weitere 65 Arbeitsplätze ab. Bei proportionaler Erhöhung der derzeitigen Investitionen in Gebäudeautomation (312,6 Mio. Euro pro Jahr) könnten neben Produktion und Beschäftigung außerdem eine halbe Milliarde Euro Wertschöpfung sowie 192,9 Millionen Euro Fiskal- und Sozialbeiträge generiert werden.

Eine potenzielle Förderung von Gebäudeautomation könnte also Klima, Wohlstand und Beschäftigung gleichermaßen schützen. Den Angaben der Studie zufolge würden bei einer Förderrate von 14 Prozent 100 Millionen Euro an öffentlicher Unterstützung einem förderfähigen Volumen in Höhe von 714 Millionen Euro entsprechen. Davon würden 147 Millionen Euro aufgrund der Förderung realisiert, die als Impuls für zusätzlich 258 Millionen Euro gesamtwirtschaftliche Produktion, 1.800 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse sowie 64.000 zusätzlich eingesparte Tonnen CO₂ stünden.

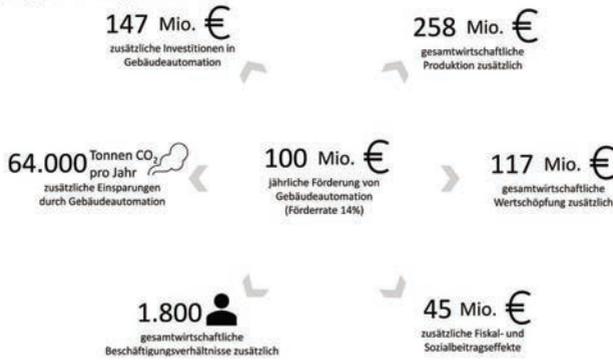
Im Szenario einer Verdoppelung der Investitionen in Gebäudeautomation würde bei 14 Prozent Förderrate eine Bruttobelastung des Budgets in Höhe von 87,5 Millionen Euro entstehen. Dem steht ein investitionsinitiiertes Steuer- und Sozialbeitragsaufkommen in Höhe von 39,8 Millionen Euro gegenüber. Fast die Hälfte der Fördermittel würde also über Fiskal- und Sozialbeitrageffekte wieder an das öffentliche Budget zurückfließen.

NATÜRLICH KÜNSTLICHE INTELLIGENZ

Wenn es um das Thema Automatisierung geht, kommt man am aktuellen Hype-Begriff schlecht-

Ermöglichte Wirkungseffekte einer potenziellen Förderung

– Eine potenzielle Förderung von Gebäudeautomation kann Klima, Wohlstand und Beschäftigung gleichermaßen schützen.



hin nicht vorbei: künstliche Intelligenz. Der Gedanke, mit KI noch das eine oder andere zusätzliche Effizienzpünktchen herauszukitzeln, liegt auch einfach zu nahe. Selbstverständlich wird auch in dieser Richtung intensiv geforscht und experimentiert, wie beispielsweise im Rahmen des Projekts „KICK-StARtER-G“, das sich die prädiktive Gebäudesteuerung mit künstlicher Intelligenz zum Ziel gesetzt hat. Gefördert wird es vom deutschen Bundesministerium für Bildung und Forschung im Zuge von dessen Programm „KMU-innovativ“.

Das Forschungsvorhaben konzentriert sich auf das enorme Potenzial der Energieeinsparung in Nichtwohngebäuden durch den Einsatz einer neuartigen, prädiktiven und energieoptimierten Gebäudesteuerung, die Wettervorhersagen und thermische Eigenschaften der Gebäude berücksichtigt. Es blickt also sozusagen in die Zukunft. Um die Einsparpotenziale realisieren zu können, muss jedoch anders als bislang der Nutzerkomfort berücksichtigt werden, sowohl um die Akzeptanz für eine effiziente Gebäudesteuerung sicherzustellen als auch um Nutzereingriffe in den Gebäudebetrieb zu vermeiden, die die Effizienz wieder verringern würden.

Die Innovation des Projekts liegt in der mehrdimensionalen Gesamtoptimierung durch die Kombination von Hard- und Softwarekomponenten mit neuen intelligenten und prädiktiven Verfahren zur Gebäudesteuerung unter Berücksichtigung des Nutzerkomforts. Hardwareseitig wird eine kompakte Sensorbox entwickelt, die der Erfassung der relevanten Raumparameter wie Temperatur, Luftfeuchte und Helligkeit, aber auch weiterer Messgrößen etwa zur Bestimmung von Warm- und Kaltstellen im Raum dient. Das Nutzerfeedback zum Komfortempfinden ist direkt über die Sensorbox oder eine App möglich. Durch die Analyse der Messwerte sowie des Nutzerfeedbacks über dynamische Machine-Learning-Algorithmen kann das System neue optimale Betriebszustände erlernen und fehlerhafte Funktionsweisen erkennen. Schließlich wird für die energieeinsparende Gebäudesteuerung ein prädiktives Optimierungsmodell mit einem Zeithorizont von mehreren Tagen im Voraus entwickelt.

Es steht also außer Frage: Einer der größten Hebel zur Erreichung der Klimaziele ist digital. Es ist an der Zeit, diesen Effizienzschalter auch umzulegen. ■

WARUM ESG GESCHÄFTLICH SINN ERGIBT

Die Energieeffizienz von Gebäuden gewinnt künftig massiv an Bedeutung. Sehr viele Gebäude müssen nachgerüstet werden.

Die ESG-Landschaft ist komplex. Sie ist geprägt von zahlreichen gesetzlichen Vorschriften, Richtlinien und dem Bestreben, die Welt zu einem besseren Ort zu machen. Darüber hinaus profitiert eine florierende Beratungsbranche von dieser Komplexität. Um sich in diesem Gebiet zurechtzufinden, ist Klarheit notwendig, insbesondere bei der Vielzahl an Abkürzungen wie CSRD, EPBD, GHG, Net Zero und weiteren. (Die Grafik auf der nächsten Doppelseite gibt einen Überblick über die Komplexität von ESG.) Während einige dieser Begriffe von EU-Verordnungen geregelt werden, fallen andere in die Verantwortung privater Organisationen oder unter nationales Recht. Das kann zu Verwirrung führen und sowohl die Ökonomie als auch die Ökologie negativ beeinflussen. Spätestens mit der näher rückenden Standardisierung wird jedoch auch Klarheit geschaffen werden.

KEINE REIN BÜROKRATISCHE ÜBUNG

Das Rahmenwerk der EU stellt sicher, dass ESG nicht nur eine rein bürokratische Übung ist. Durch die Verknüpfung von finanziellen und umweltbezogenen Maßnahmen wird die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) die NFRD (Non-Financial Reporting Directive) ersetzen und den bereits teilweise in Ländern wie Deutschland verwendeten „Double Materiality“-Ansatz übernehmen. Dies verpflichtet Unternehmen, über die Auswirkungen ihrer Nachhaltigkeitsbemühungen sowohl auf die Finanzen als auch auf

Gesellschaft und Umwelt zu berichten. Mit der Weiterentwicklung der CSRD wird diese sektorunabhängige, sektorspezifische und organisationspezifische Standards umfassen. Die Richtlinie befindet sich derzeit in einem dynamischen Zustand und wird ständig weiterentwickelt. In den kommenden Jahren wird mit zahlreichen Änderungen gerechnet.

Alle EU-Unternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitenden müssen den Anforderungen der CSRD für die Nachhaltigkeitsberichterstattung entsprechen. Das betrifft aber auch kleinere Unternehmen. Wollen diese mit größeren Firmen zusammenarbeiten, wird von ihnen erwartet, dass sie bei Lieferung von Systemen und Produkten eine ESG-Dokumentation bereitstellen, die sich idealerweise an den Standards der Corporate Sustainability Reporting Directive orientiert.

Im Geschäftsbereich von LOYTEC sind zwei zusätzliche EU-Richtlinien besonders relevant und haben einen tiefgreifenden Einfluss. Um die Energieeffizienz von Gebäuden zu erhöhen, hat die EU einen Rechtsrahmen geschaffen, der diese Richtlinien umfasst:

- Energy Performance of Buildings Directive 2010/31/EU
- Energy Efficiency Directive 2012/27/EU. Zusammengefasst verfolgen diese Richtlinien das Ziel:
- Bis 2050 einen hochgradig energieeffizienten Gebäudebestand zu entwickeln.
- Fundierte Investitionsentscheidungen zu fördern.



- Verbrauchern und Unternehmen zu ermöglichen, fundierte Entscheidungen zur Energieeinsparung zu treffen.

Diese beiden Richtlinien verknüpfen explizit Emissionen mit finanziellen Überlegungen. Viele bestehende Gebäude müssen nachgerüstet werden – „upcycle your space®“, wie es LOYTEC treffend bezeichnet.

Seit geraumer Zeit konzentriert sich LOYTEC auf Energieeffizienz und Emissionsreduktion, was das Unternehmen in der Branche gut positioniert. Obwohl heute zahlreiche Net-Zero-Gebäude errichtet werden, haben sie alle eines gemeinsam: Sie erfüllen nicht das, was versprochen wurde. Die inhärente Komplexität der Branche führt häufig zu Herausforderungen. Basierend auf den Erkenntnissen seiner globalen Geschäftspartner hat LOYTEC zwei Hauptprobleme identifiziert:

- Der Beschaffungsansatz, der davon ausgeht, dass die Kontrolle über einzelne Subsysteme von jedem spezifischen Lieferanten verwaltet wird.
- Es besteht eine Wissenslücke in der Branche, da Fachleute sich ausschließlich auf ihre jeweiligen Fachgebiete konzentrieren.

GMS – GEHIRN UND NERVENSYSTEM

Das Gebäudemanagementsystem (GMS) ist das Gehirn und Nervensystem eines jeden automatisierten Gebäudes. Für den Erfolg ist es unerlässlich, einen integralen Ansatz parallel zur Gebäudeplanung zu verfolgen. Architekten gestalten die Struktur, aber erst das GMS erweckt das Gebäude wirklich zum Leben.

Die Folgen einer Vernachlässigung des integralen Ansatzes werden deutlich, sobald das Gebäude in Betrieb genommen wird.



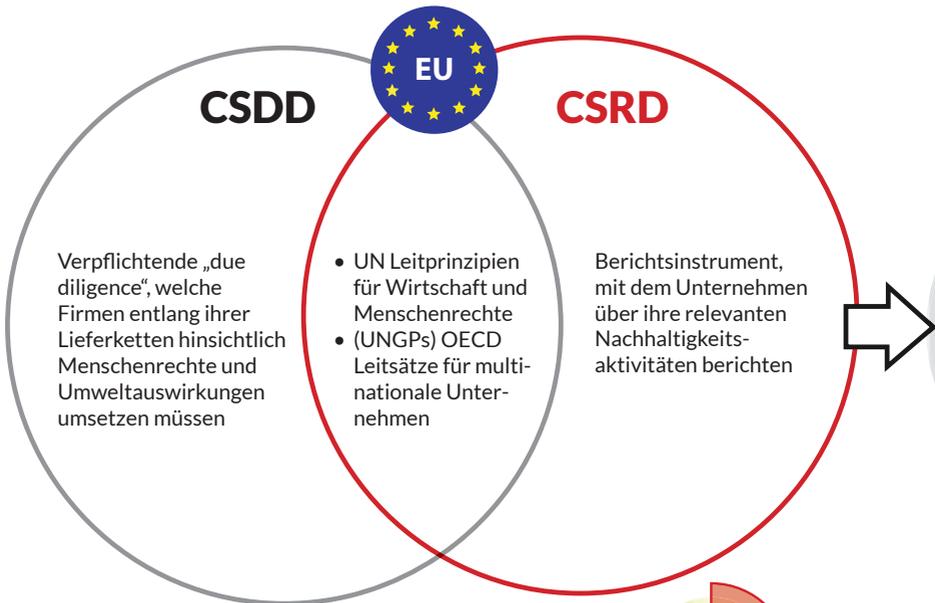
ESG.



ENVIRONMENT. (Umwelt)

Klimaschutz
Anpassung an den Klimawandel
Wasser- und Meeresressourcen
Kreislaufwirtschaft
Umweltverschmutzung
Biodiversität und Ökosysteme

Green



40%
verbrauchte
Energie



SOCIAL. (Soziales)

Vielfalt und Gleichberechtigung
Arbeitsbedingungen
Menschenrechte



GOVERNANCE. (Aufsichtsstrukturen)

Rolle der Unternehmensführung
Unternehmensethik und -kultur
Bekämpfung von Korruption/Bestechung
Politisches Engagement
Beziehungen zu Geschäftspartnern
Interne Kontrolle u. Risikomanagement

Deal 

EPBD

Emissionen verringern
Energie sparen
Energiearmut bekämpfen
Renovierung erleichtern
Lebensqualität verbessern
Jobs und Wachstum schaffen



Jeder EU-Mitgliedsstaat muss die EPBD auf nationaler Ebene umsetzen und strengere Energieeffizienzstandards festlegen, um sie mit den EU-Klimazielen in Einklang zu bringen.



36%
der energiebedingten Treibhausgasemissionen



75%
der EU-Gebäude sind nicht energieeffizient



85-95%
der EU-Gebäude werden voraussichtlich im Jahr 2050 noch stehen



„Der EU Green Deal stellt kein Hindernis für unseren Geschäftsbereich dar, sondern eine Einladung zum weiteren Wachstum. LOYTEC ist hier, um diesem Sektor zu blühendem Erfolg zu verhelfen. Mit unseren Lösungen und unserem Wissen sind wir bereit, den Weg zu weisen.“

Amdi Kirkgaard, Global Marketing Manager LOYTEC

Der Energieverbrauch übersteigt oft die Erwartungen, die Bewohner können am Sick Building Syndrome (SBS) leiden. Dies ist nicht nur gesundheitsschädigend, sondern Studien zeigen auch einen möglichen Produktivitätsrückgang von bis zu 30 Prozent aufgrund des SBS. Ein höherer Energieverbrauch (E), schlechtere Arbeitsbedingungen (S) und allgemein geschäftliche Auswirkungen (G) erzeugen dringlichen Handlungsbedarf.

Die Bewältigung dieser Herausforderungen nach der Fertigstellung kann im Vergleich zu proaktiven Maßnahmen um bis zu zehnmal höhere Kosten erzeugen. Um eine hohe ESG-Bewertung zu erreichen und sich an den EU Green Act anzupassen, müssen die Betriebsmethoden überdacht werden. Diese Selbstreflexion ist nicht nur umweltfreundlich, sondern stellt auch eine solide Geschäftsstrategie dar.

Das Engagement von LOYTEC in Sachen ESG ist nicht opportunistisch – es ist grundlegend. Bevor der Begriff „ESG“ populär wurde, war die Ethik des Unternehmens bereits an diesen Prinzipien ausgerichtet. Durch Innovation und technische Exzellenz hat LOYTEC seine Kunden kontinuierlich auf ihrem Weg zu Net Zero unterstützt und das Wohlbefinden der Bewohner sowohl in neu-

en als auch in nachgerüsteten Gebäuden sichergestellt. Dieses Engagement bringt nicht nur Umweltvorteile, sondern garantiert auch einen höheren Return on Investment (ROI) für die Kunden von LOYTEC. Im Herzen von Wien gelegen, verkörpert der Produktions- und Entwicklungsstandort von LOYTEC den ESG-Geist. Hier werden vielseitige Lösungen, die die Gebäudeleistung über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg optimieren, entwickelt und produziert.

WIE IST SCHLÜSSEL ZUM WARUM

Die neueste Produktreihe von LOYTEC ist so konzipiert, dass sie nahtlos in bestehende Infrastruktur integriert werden kann. Dieser Ansatz reduziert die Installationskosten und den Materialverbrauch erheblich und minimiert dabei gleichzeitig die Ausfallzeiten während der Gebäudemodernisierung.

Zögern Sie nicht, sich an LOYTEC zu wenden, um Ihnen dabei zu helfen, ihre Risiken zu minimieren, erfolgreich auf Net-Zero-Gebäude hinarbeiten und die Effizienz Ihres bestehenden Gebäudes zu verbessern. Das Verständnis für das Wie ist der Schlüssel zum Verständnis des Warum. ■

Mehr zum Thema finden Sie unter:
www.europarl.europa.eu/news/de



LOYTEC electronics GmbH
Blumengasse 35, 1170 Wien
Tel.: +43 1 402 08 05-0
Fax: +43 1 402 08 05-99
info@loytec.com
www.loytec.com

BERUFSBILD FM

Die Nachfrage nach gut ausgebildeten und erfahrenen Facility-Managern ist groß und steigt weiter. Verbände, Organisationen und Bildungsinstitutionen im DACH-Raum haben deswegen nun zusammen die Broschüre „Berufsbild Facility Management“ aktualisiert.

In einer länderübergreifenden Kooperation wurde die aus dem Jahr 2013 stammende Broschüre „Berufsbild Facility Management“ vollständig überarbeitet. Gemeinsam haben unter der Projektleitung von IFMA Schweiz die Verbände FMA | IFMA Austria, fmpo und gefma mit führenden Organisationen und Bildungsinstitutionen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz die sich wandelnden Rahmenbedingungen in die neue Broschüre einfließen lassen. Die Publikation wurde grundlegend aufgefrischt, mit einem Imagefilm und Success-Stories angereichert und damit ins neue, digitale Zeitalter überführt.

RUND UM DEN IMMOBILIENLEBENSZYKLUS INVOLVIERTE MANAGEMENTDISZIPLIN

Die Managementdisziplin Facility-Management (FM) steuert die werttreibenden Faktoren von Immobilien, Anlagen und personenbezogenen Services. Als zentraler Enabler der digitalen Transformation sowie gesunder Lebens- und Arbeitswelten in der Privatwirtschaft und der öffentlichen Hand leistet das FM einen wesentlichen Lösungsbeitrag für zentrale Herausforderungen und Fragestellungen gesellschaftspolitischer und umweltrelevanter Themen. Dies kommt in unserer vernetzten Welt in Zeiten großer Volatilität noch stärker zum Tragen. Regulatorische Anforderungen und die Bedürfnisse der Kundschaft verändern sich grundlegend und immer schneller. Antworten darauf lassen sich nicht mehr allein, sondern haupt-



sächlich in Business-Ökosystemen durch neue Kooperationsmodelle finden.

Sowohl in Wachstums- wie auch in Krisenzeiten ist die Nachfrage nach gut ausgebildeten und erfahrenen Facility-Managern überdurchschnittlich hoch, mit stetig steigender

Nachfrage in den kommenden Jahren. Die konsequente Ausrichtung der Unternehmen auf ihre wertbildenden Kernprozesse zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit führt zu neuen und höheren Anforderungen an die Supportbereiche, die Teil der gesamten Wertschöpfungskette und essenzielle Voraussetzung des Kerngeschäfts sind. Das Facility-Management definiert die FM-Strategie in den Unternehmen und steuert die Wert- und Kostenentwicklung der Immobilien und Anlagen entlang des gesamten Lebenszyklus. FM und Facility-Services (FS) werden in unterschiedlichen Branchen und Sektoren nach objekt- und kundenspezifischen Bedürfnissen auf allen Ebenen erbracht; strategisch, taktisch und operativ, wobei auch FS strategische Komponenten beinhalten. Von einzelnen Leistungspaketen als FS bis zum vollintegrierten FM-Dienstleistungsspektrum wird eine Vielzahl unternehmensrelevanter und nutzerzentrierter Tätigkeiten erbracht. ■

www.fma.or.at/bildung-karriere/

ES WERDE LICHT

2.169 Aussteller präsentierten vom 3. bis 8. März 2024 die neuesten Entwicklungen in der Gebäudetechnik und Trends für innovatives Lichtdesign auf der Messe Light + Building. Über 151.000 Besucher reisten dafür nach Frankfurt am Main.

Das moderne Haus ist intelligent, vernetzt und spart dadurch Energie. In der Kombination mit alternativen Energiequellen und effizienten Lichtlösungen können Emissionen im Gebäudesektor drastisch sinken. Damit entsteht ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der Klimaziele. Die Elektrifizierung und Digitalisierung von Häusern und Gebäuden, um Emissionen zu reduzieren und Rohstoffe wiederverwenden zu können, war ein zentrales Thema der diesjährigen Light+Building in Frankfurt am Main. Auf der Messe präsentierte die Industrie dafür die digitale und elektrotechnische Infrastruktur und zeigte darauf aufbauend Lösungen für dynamische Leistungssteuerung, Energiespeichersysteme sowie Anwendungen für vernetzte Sicherheit.

FANTASTISCHE STIMMUNG

„Die Stimmung auf den Ständen der Aussteller, in den Hallen und auf dem ganzen Gelände war einfach fantastisch. Wir freuen uns außerordentlich, dass so viele Aussteller und Besucher ebenso wie unsere langjährigen Partner die Erfolgsgeschichte der Weltleitmesse für Licht und Gebäudetechnik 2024 fortgeschrieben haben“, zieht Wolfgang Marzin, Vorsitzender der Geschäftsführung der Messe Frankfurt, Resümee. Ergänzend erklärt er weiter: „Mit der Umstellung auf erneuerbare Energiequellen, mehr Effizienz und Nachhaltigkeit im Gebäude hat die Branche entscheidende Ziele auf der Agenda. Deshalb hat sie die Plattform insbeson-



Besucher aus insgesamt 146 Ländern bevölkerten die Messe Light + Building.

dere in den ersten Tagen intensiv genutzt, um Innovationen zu präsentieren, zu entdecken und um wesentliche Themen voranzutreiben. Denn wenn wir die Klimaschutzziele erreichen wollen, ist der Gebäudesektor ein unerlässlicher Meilenstein.“ Neben den Besuchern aus Deutschland zog der Innovationstreffpunkt die meisten Besucher aus China, Italien, den Niederlanden, Frankreich, der Schweiz, Belgien, Österreich, Großbritannien, Spanien und Polen an. Sie kamen insgesamt aus 146 Ländern – darunter waren beispielsweise Indien, die USA, die Vereinigten Arabischen Emirate, Australien, Brasilien und Singapur. Damit lag der Internationalitätsgrad bei 51 Prozent. Auch unter den 2.169 Ausstellern war der Internationalitätsgrad mit 76 Prozent hoch. ■



Ihre
Zufriedenheit
ist unser
Antrieb.

SIMACEK

Wenn Zusammenarbeit Freude macht und Sie Ihre Immobilie in den besten Händen wissen.

Ganzheitliche und nachhaltige Facility Management Services - das bietet Ihnen SIMACEK mit zahllosen Dienstleistungen. Mit unserem breiten Angebot an Reinigung, Sicherheit, Technik und Schädlingsmanagement stellen wir sicher, dass Gebäude und Anlagen reibungslos laufen. Mit erweiterten

Services sorgen wir mit professionellem Empfang, Office Services und hochwertigem Care Catering für eine Umgebung, die Wohlfühlen und Genesung unterstützt.

Aber in unserer Partnerschaft geht es um mehr: Wir wollen nicht nur „abliefern“ – wir wollen, dass Sie zufrieden lächeln, genauso wie auch unsere Mitarbeiter:innen in ganz Österreich. Für unser Verständnis ist das ehrlicher Mehrwert.

[simacek.com](https://www.simacek.com)

EFFIZIENT & FLEXIBEL

Moderne Nichtwohngebäude sowie gesetzliche Vorgaben stellen in vielerlei Hinsicht hohe Anforderungen an die Gebäudeautomation. Mit auf EtherCAT basierender Steuerungstechnik lassen sie sich umsetzen.

Im Jahr 2023 feierte der ursprünglich von Beckhoff entwickelte Standard EtherCAT sein 20-Jahr-Jubiläum und bestätigte damit den Erfolg als hochleistungsfähiges Echtzeit-Ethernet-System und offener IEC-Standard für vielfältigste Anwendungen. Dazu zählen unterschiedlichste Einsatzfelder in Industrie- und Zweckbauten, wie z. B. Raumklimatisierung, Beleuchtung und Beschattung, Technikzentralen für versorgungstechnische Anlagen, Veranstaltungstechnik sowie Messtechnik in Energieverteilungen. Eine schnelle, durchgängige und zuverlässige Datenerfassung gewinnt hierbei zunehmend an Bedeutung. Die Erfassung der Energie- und Verbrauchsdaten lässt sich nur mit einer leistungsfähigen Kommunikationstechnik effizient und kostengünstig realisieren. Die Reaktionszeiten von Gebäudeautomationssystemen haben außerdem erheblichen Einfluss auf deren Nutzbarkeit, denn eine uneingeschränkte Flexibilität einer Raumautomation setzt eine schnelle Kommunikation zwischen allen Segmenten, Räumen und Bereichen voraus.

ZENTRALE AUTOMATION MIT ETHERCAT

Optimal umsetzen lassen sich die entsprechenden Anforderungen mit der auf EtherCAT basierenden Philosophie der zentralen Automation. Dahinter steckt eine zentralisierte, d. h. je nach Bedarf auf eine oder mehrere Industrie-PCs verteilte Steuerungstechnik. Diese wird über dezentral verteilte I/Os und die schnelle EtherCAT-Kommunikation mit den notwendi-



EtherCAT ist eine schnelle, flexible und offene Kommunikationstechnologie.

gen Daten versorgt. Auf diese Weise lässt sich eine kostenoptimierte Struktur aufbauen, mit möglichst wenigen Steuerungen und ausreichend vielen I/O-Komponenten – alternativ zu den aufwendigeren konventionellen Ansätzen mit vielen Steuerungen und jeweils nur wenigen I/Os. Unterstützt wird diese zentrale Philosophie durch die Systemoffenheit der EtherCAT-basierten Lösung: EtherCAT bietet die technologische Basis, um alle Feldbussysteme der Gebäudeautomation zu integrieren und so den bei der konventionellen Datenübertragung häufig auftretenden „Flaschenhals Subsystem“ zu vermeiden. Nahtlos einbinden lassen sich über die entsprechenden EtherCAT-Klemmen und Busklemmen beispielsweise BACnet/IP, BACnet-MS/TP, DALI, DMX, EnOcean, KNX/EIB, Modbus, M-Bus, MP-Bus und SMI. ■

www.beckhoff.com/ethercat

Präzise Sensorik für modernes Facility Management

Mit unserer innovativen Sensorik für die Messwerterfassung setzen wir Maßstäbe im Facility Management.

Durch kontinuierliche Weiterentwicklung bieten wir nicht nur ein breites Anwendungsspektrum, sondern auch maßgeschneiderte Lösungen und Engineering-Dienstleistungen. Unser Fokus auf energieeffiziente Gebäude garantiert entscheidende Vorteile für unsere Kunden – von der Produktqualität bis hin zur Systemintegration.



thermokon[®]
HOME OF SENSOR TECHNOLOGY

Thermokon Elektronik Components GmbH
Ausstellungsstraße 6 | 2020 Hollabrunn
info@thermokon.at | www.thermokon.at



Immer up-to-date und direkt vernetzt: Unsere Social-Media-Kanäle

EINFACH WÄSCHE MIETEN

„Wäsche mieten ganz easy“ verspricht das Start-up Linen2GO. Die Zielgruppe für den innovativen und modernen Mietwäscheservice geht von Pensionen und kleinen Hotels bis hin zum Privathaushalt.

Das Konzept Mietwäsche ist nicht neu. Das heißt aber nicht, dass es nicht neu gedacht werden kann. So wie es das Start-up Linen2GO tut, indem es einen flexiblen und nachhaltigen Mietwäscheservice zum Selbstabholen bietet. Nach dem Start Anfang 2023 wurde diesen März der erste Shop in der Wiener Gumpendorfer Straße eröffnet.

TRANSPARENT, FLEXIBEL UND OHNE BINDUNG

Das Sortiment beinhaltet alles fürs Bett und fürs Bad in Premium-Hotelqualität mit Hygienegarantie, aber die Zielgruppen von Linen2GO sind nicht, wie bei Mietwäsche gewohnt, große Hotels. Ganz im Gegenteil. Linen2GO richtet sich mit dem innovativen und nachhaltigen Konzept an Pensionen, Airbnb, Privatvermieter und kleine Hotels. Darüber hinaus spricht Linen2GO auch private Haushalte an und bietet für sie eine attraktive Lösung. Die Vorteile liegen klar auf der Hand. Das Unternehmen verspricht volle Transparenz und Flexibilität ohne Bindung und Mindestumsatz und eine komplett rückverfolgbare Stückpreisverrechnung. Das klingt fast zu schön, um wahr zu sein. „Wir haben die innovative Lösung für echte Flexibilität bei der Wäscheversorgung. Die Eröffnung des neuen Shops in Wien markiert einen bedeutenden Schritt für unser Unternehmen.

Wien als pulsierende Metropole bietet das ideale Umfeld, um unsere Vision einer modernen und nachhaltigen Wäscheversorgung für alle voranzutreiben. Nach dem Erfolg in Salzburg sehen wir in Wien einen strategisch wichtigen Markt und sind begeistert, unsere Dienstleistung hier anzubieten“, freut sich Gründer Thomas Krautschneider über den Meilenstein.



Thomas Krautschneider zeigt das Linen2GO-Konzept in der Praxis.

SELF-SERVICE MIT APP

Das innovative Konzept von Linen2GO basiert auf der Nutzung der Linen2GO-App sowie der Selbstabholung und Rückgabe der Mietwäsche im Shop oder einer Servicebox. Nach dem kostenlosen Download im App Store oder via Google Play sowie der Registrierung kann der



Linen2GO-Team bei Eröffnung (v.l.n.r.): Adrian Chiorean, Victor Ioane (Gründer & GF), Sarah Waldhart, Natascha Schuster, Alexandru Dulgherui, Thomas Krautschneider (Gründer & GF)

Service genutzt werden. Alle Informationen werden den Nutzer:innen im persönlichen Account angezeigt und sind damit jederzeit abrufbar. Das ist transparent, praktisch und zu hundert Prozent nachvollziehbar. Sogar die Eingangstür wird mit der App geöffnet, und somit ist das Abholen und Zurückbringen der Wäsche jederzeit möglich. Vor Ort im Shop hilft ein Bildschirm mit Touchfunktion bei der Abwicklung und führt durch alle Schritte.

WELTPREMIERE IM JÄNNER 2023

Im Jänner 2023 wurde die erste Service-Box von Linen2GO in Maishofen eröffnet, das war die Weltpremiere. Nach dieser erfolgreichen Einführung wurde im November 2023 in Bergheim bei Salzburg die zweite Box eröffnet.

„Nach dem erfolgreichen Start in Salzburg sind wir nun auf Expansionskurs. Das positive Feedback unserer zufriedenen Kunden bestärkt uns

darin, mit Linen2GO weiter zu wachsen. Mit SALESIANER als Partner möchten wir Europa erobern, und als Franchiselösung können wir uns eine Zusammenarbeit mit anderen Wäschereien sogar europa- und weltweit vorstellen“, zeigt sich Victor Ioane, Gründer und Geschäftsführer von Linen2GO, optimistisch für die Zukunft.

PARTNERSCHAFT MIT DEM MARKTFÜHRER

Für hygienisch saubere und nachhaltig aufbereitete Wäsche sorgt der österreichische Marktführer für Textilmanagement SALESIANER. Für die beiden Serviceboxen in Salzburg und Maishofen ist der Wäschereibetrieb in Leogang zuständig. Der Shop in der Gumpendorfer Straße wird von der Wäscherei im 22. Bezirk in Wien beliefert und stellt damit kurze Transportwege und eine flexible Versorgung sicher. ■

www.linen2go.at

PREMIUM AIRPRO: DIE GERUCHS-(R)EVOLUTION FÜR ALLE RÄUME!

Die neuen Premium AirPro-Duftspender sowie die exklusiven Aromen von SALESIANER heben das Raumgefühl auf eine neue Ebene und lassen schlechten Gerüchen keine Chance.

Die Tür zum Waschraum wird geöffnet, und ein Geruchsschwall erreicht die Sinne, bevor man den Raum überhaupt noch betreten hat. Ob der erste Eindruck positiv ist oder nicht, ist von Mensch zu Mensch verschieden – aber wer möchte das schon riskieren? Viel einfacher ist es doch, wenn man die Waschrumsituation als Betreiber „steuern“ kann. Ganz bequem und ohne sich dabei Gedanken machen zu müssen, ob es schlecht riecht oder sich Gäste über mangelnde Frische – mitunter vielleicht zu Recht – beschweren könnten. Denn mit den Premium AirPro-Spendern der Waschrums-Hygiene-Linie Bluecare by SALESIANER, ist man auf jedes Geruchserlebnis vorbereitet.

positives Gefühl zu geben. Und mit den neuen Premium AirPro-Spendern in den Farben Weiß/Grau und Schwarz/Grau riecht es nicht nur gut auf der Toilette, die Designs sind auch ein echter Hingucker“, erklärt Sandra Nelson, Sales Project Coordinator and Tender Managerin BlueCare & Mats.

ERFRISCHENDE, SAUBERE ATMOSPHERE DANK TECHNIK-INNOVATION

Neben dem modernen Design ist vor allem die Technik dafür verantwortlich, dass die neuen Duftspender begeistern. Denn rund 2.000 präzise von einem Laser geschnittene Löcher in der vibrierenden Membran sorgen dafür, dass ein vierschichtiger Duftaufbau möglich wird. Und genau dies bewirkt eine

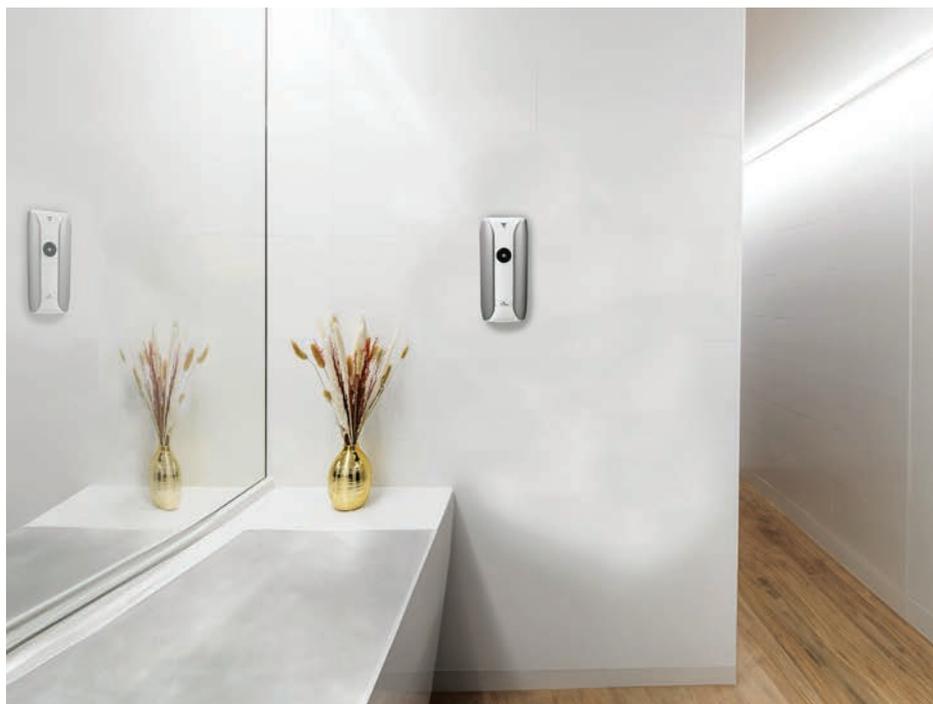


„Durch Innovation, Technik und den gelebten Nachhaltigkeitsgedanken hebt der Premium AirPro die Raumerfrischung auf ein neues Level und setzt klare Impulse innerhalb der Branche.“

Sandra Nelson, Sales Project Coordinator and Tender Managerin BlueCare & Mats

„Und das ist auch gut so, denn der Geruchssinn ist der direkteste Sinn des Menschen, da die Düfte im Gehirn direkt auf das limbische System wirken und damit direkt die Emotionen beeinflussen können. Daher ist es wichtig, seinen Kunden, Gästen oder Mitarbeitenden gerade im Waschraum ein

gleichbleibende Duftwirkung im gesamten Raum. „Die konsistente Duftwahrnehmung bezieht sich darauf, wie verschiedene Personen in einem Raum einen bestimmten Duft auf ähnliche Art und Weise wahrnehmen. In Bezug auf den Duftspender bedeutet das also, dass ein Duft, der vom Premium



Neben dem modernen Design ist v. a. die Technik dafür verantwortlich, dass die neuen Duftspender begeistern.

AirPro-Spender freigesetzt wird, von verschiedenen Personen in ähnlicher Weise wahrgenommen wird, unabhängig von individuellen Unterschieden wie der Empfindlichkeit gegenüber bestimmten Düften oder persönlichen Vorlieben“, beschreibt Nelson die Vorteile des Premium AirPro gegenüber herkömmlichen Produkten.

NATÜRLICH NACHHALTIG: CO₂-NEUTRAL, EMISSIONSFREI UND 100 % RECYCELBAR

Neben der innovativen Technik komplettieren neue, exklusive Aromen das Angebot. Alle fünf erhältlichen Duftnoten – darunter Green Tea, Sandal Wood oder Tropical Fruits – beinhalten einen geruchshemmenden Zusatz für eine 2-in-1-Luftfrischung

und Geruchsneutralisation. Ein weiterer wichtiger Aspekt liegt darin, dass die Druckbehälter keine Treibgase mehr enthalten und damit kein Gefahrgut für Mensch und Umwelt darstellen. „Das ist tatsächlich eine elementare Weiterentwicklung in diesem Segment, da rechtliche Auflagen wegfallen und die Lagerung der Behältnisse beim Kunden einfacher und unkomplizierter wird. Neben der Produktsicherheit sind es aber auch die CO₂-zertifizierten Nachfüllungen in zu 100 % recycelbaren Flaschen, die zu einem positiven Produkt-Image beitragen. Nachhaltigkeit ist bei SALESIANER keine leere Worthülse. Und gerade wenn es um Produkte geht, die in regelmäßigen Abständen getauscht werden müssen, ist es noch



Mit den neuen Premium AirPro-Spendern in den Farben Weiß/Grau und Schwarz/Grau riecht es nicht nur gut auf der Toilette, die Designs sind auch ein echter Hingucker.

viel wichtiger, auf Inhaltsstoffe und Verpackung zu achten“, freut sich Sandra Nelson über die nachhaltigen Lösungen im Waschraumsegment. ■



Mehr Informationen zum Premium AirPro erhalten Sie über diesen QR-Code oder persönlich von den Bluecare-SpezialistInnen von SALESIANER.

INFO-BOX

Über SALESIANER

Die SALESIANER Gruppe ist das führende österreichische Miettextil-Unternehmen mit insgesamt 30 Standorten in elf Ländern. Im Heimmarkt Österreich sichern 13 Standorte eine flächendeckende, regionale Versorgung. Weitere 17 Standorte befinden sich in Deutschland und der Schweiz sowie den CEE/SEE-Ländern Kroatien, Polen, Rumänien, Serbien, Slowakei, Slowenien, Tschechien und Ungarn.

SALESIANER MIETTEX GmbH

Rautenweg 53
1220 Wien
Tel.: +43 800 20 24 30
office@salesianer.com
www.salesianer.at

AUSTAUSCH & INSPIRATION

Der Innovationskongress re.comm feierte seine elfte Auflage und bot Führungskräften aus der Immobilienbranche drei Tage lang eine Plattform für Inspiration und Diskussionen. Redner:innen verschiedener Fachbereiche teilten in Kitzbühel ihre Einsichten und Visionen.

Vom 15. bis 17. November 2023 fand die mittlerweile bereits elfte re.comm statt. Auch diesmal bot sie den anwesenden Führungskräften der internationalen Immobilienwirtschaft – insgesamt rund 250 an der Zahl – einen Rahmen für Austausch und Inspiration.

Eröffnet wurde der dreitägige Innovationskongress von Iris Einwaller, Geschäftsführerin der Werbeagentur epmidia Werbeagentur, gemeinsam mit dem Advisory Board, bestehend aus Andreas Köttl, Vorstand der value one holding, und Peter Ulm, Geschäftsführer der Empira Management GmbH.

MULTIDISZIPLINÄRE BEITRÄGE VON ZEHN NAMHAFTEN SPEAKER:INNEN

Zehn namhafte Speaker:innen bereicherten das Programm mit multidisziplinären Beiträgen, darunter auch John Strelecky, bekannt für sein Buch „Das Café am Rande der Welt“. Er stellte mit „Living Your Big Five for Life“ einen Ansatz vor, der dazu anregt, persönliche und berufliche Ziele klar zu definieren und zu verfolgen. Seine lebensbejahenden Prinzipien eröffneten den Zuhörer:innen neue Wege für ein erfülltes Leben und erfolgreiche Karrieren.

Jeremy Gutsche, CEO von Trend Hunter und anerkannter Innovationsexperte, begeisterte das Publikum mit seinem Vortrag „Create the Future – How to Innovate in Times of Chaos, AI & Change“. Er zeigte auf, wie Innovation in einer sich schnell verändernden Welt aussehen kann, und gab wertvolle Einblicke darin, wie



Rund 250 Top-Manager:innen der Immobilienbranche reisten nach Kitzbühel zur re.comm 23.

die Zukunft auch unter schwierigsten Bedingungen gestaltet werden kann.

Insgesamt 22 Sponsor:innen unterstützten dieses Jahr den Real Estate Leaders Summit, darunter 3SI Immogroup, Arnold Immobilien, DWK Die Wohnkompanie, EHL Immobilien, Empira Management, Garbe Industrial Real Estate, IMMOUnited, MST Muhr Sanierungstechnik, ÖRAG Österreichische Realitäten, Plenus Immobilien, REIWAG Facility Services, S+B Gruppe, Schindler Aufzüge und Fahrtreppen, S IMMO, Taylor Wessing, TPA Steuerberatung, TRIVALUE Management, VMF Immobilien, willhaben Immobilien, WINEGG Realitäten, WISAG Facility Service und Zukunftsanker, gemeinsam mit den Medienpartnern „Die Presse“ und „Immobilien Magazin“.

WANDEL BIRGT CHANCEN

Der 16. IFM-Kongress fand von 23. bis 24. November 2023 statt und gab einen innovativen und fundierten Einblick in die Herausforderungen der nächsten Zeit, vor allem im Bereich ESG und Workplace-Management.

Nachhaltigkeit gewinnt wesentlich an Bedeutung, ESG (Environmental, Social und Governance) ist in aller Munde. Zugleich setzen die höheren Zinsen und die erheblich gestiegenen Baukosten der Branche zu, die Immobilienbranche befindet sich im Wandel. Die möglichen Chancen, die sich dabei ergeben, zu erkennen, war eines der Themen am 16. IFM-Kongress an der TU Wien.

WAS BEDEUTET DIE GESETZESFLUT

ESG wird vielfach besprochen, aber was bedeutet die Gesetzesflut aus Brüssel? Andrej Grieb, Richter am Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien, zeigte den Zusammenhang zwischen der EU-Taxonomie und der Corporate Social Responsibility Directive (CSRD) sowie den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) auf. Die Taxonomie gibt die Aktivitäten vor, die nachhaltig sein können, und die einzuhaltenden Kriterien. Gebäudezertifikate können dann ein Nachweis sein, dass die Wirtschaftsaktivität tatsächlich konform ist. Zusätzlich haben betroffene Unternehmen die erweiterte nicht finanzielle Berichterstattung im Bereich Nachhaltigkeit zu erfüllen. Die ESRS geben hier die Kennzahlen, die für ein Unternehmen relevant sind, vor. Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß, basierend auf den Verbrauchskennzahlen, und die Indizes der eigenen Mitarbeiter:innen werden wohl von fast allen zu berichten sein. Zusätzlich geht es um die Ziele in diesen Bereichen und die Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele, aber „die Schwierigkeit besteht darin, zwischen Zivilrecht – Nutzung eines Gebäudes – und Sachenrecht – Bestandteil des Gebäudes – eine Trennung herzustellen“, erläuterte Andrej Grieb.

Derzeit gibt es aber noch wenige Best-Practice-Beispiele, wie man die neuen Vorgaben effizient umsetzt und welche Auswirkungen ESG für die Unternehmen haben. Dieses Thema behandelte Ulrike Gehmacher, Leiterin Group ESG Office der Erste Group in Österreich, indem sie die drei Sichtweisen auf ESG der Erste Bank erläuterte, denn „anders als andere Unternehmen ist die Erste Group als Bank durch ihre Tätigkeiten als



Der IFM-Kongress ist zu einer fixen Größe in der heimischen und internationalen FM-Branche geworden und erfreut sich Jahr für Jahr regen Zulaufs.

kreditgebender Partner:in in allen Sektoren betroffen“. Sie differenzierte zwischen der Finanzierung, der Sicht der Eigentümer:innen und jener der Immobiliennutzer:innen. Dabei zeigte sie, dass ESG auch ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil sein kann. In Zukunft werden nur mehr „nachhaltige“ Investitionen und Unternehmen einen Kredit erhalten. Dafür sorgt die Green-Asset-Ratio-Rate. Das bedeutet, dass ein nicht nachhaltiges Geschäftsmodell eines Kreditnehmers oder einer Kreditnehmerin oder der Wert von nicht energieeffizienten Immobiliensicherheiten im Rahmen der Kreditvergabe negativ berücksichtigt wird.

Es ist zu befürchten, dass in Zukunft nicht nachhaltige Projekte oder Unternehmen nicht mehr oder zu wesentlich höheren Kosten finanziert werden. Daher stellt eine effiziente Umsetzung der ESG-Reporting-Pflichten nicht nur eine gesetzliche Verpflichtung dar, sondern sie kann auch helfen, rascher und einfacher Finanzierungen zu erhalten und sich zu differenzieren. Das ist besonders für Immobilien-Developer:innen und Immobilieneigentümer:innen ein wesentliches Thema. Neben den Kund:innen wollen auch Mitarbeiter:innen immer mehr für nachhaltige und vor allem soziale Unternehmen arbeiten. So lässt sich auch der War for Talent



Bernd Hanke, Leiter des Technischen Facility Managements der Deutschen Bahn Station & Service, sprach über Klimaneutralität.

meistern und der langfristige Unternehmenserfolg auch aus dieser Perspektive sicherstellen. Dies ist vor allem für die Mieter:innenperspektive auf ESG wichtig.

DIE ZEITLEISTE IST HERAUSFORDERND

Ein wesentliches Ziel der Gesetzgebung wird meist übersehen. Die EU verpflichtet Unternehmen, bis 2050 CO₂-neutral zu sein. Bernd Hanke, Leiter des Technischen Facility Managements der Deutschen Bahn (DB) Station & Service, erläuterte anhand zahlreicher Praxisbeispiele, wie er und sein Team dieses Ziel umsetzen werden. Die Zeitleiste ist herausfordernd, da die DB bis 2038 nur mehr Grünstrom verwenden, 2040 ein vollständig klimaneutrales Unterneh-

men sein und Kreislaufwirtschaft zu diesem Zeitpunkt zu 100 Prozent umsetzen will.

Bernd Hanke betonte neben der ökologischen vor allem die soziale und unternehmerische Verantwortung. Um die Ziele zu erreichen, bewertet er die bekannten Maßnahmen und erstellte einen Maßnahmenkatalog mit rund 200 Aktivitäten. Beispiele sind bekannte Bereiche wie die Optimierung der Gebäudetechnik oder neue Methoden in der Wartung: „Predictive Maintenance ist uns dabei behilflich“, so Bernd Hanke. Dazu kommen noch der Ausbau von PV-Anlagen und der nachhaltige Umgang mit Bauabfällen sowie Dachbegrünungen. Aber auch auf Mitarbeiter:innen wird ein Fokus gelegt. Hier investiert die DB in Weiterbildung

und Zufriedenheit. Zusätzlich werden Analysen von Kund:innen und Anrainer:innen zur Gestaltung von Bahnhofsplätzen und zu Zusatzservices wie Postabholboxen herangezogen. „Die DB geht dafür auch neue, zeitgemäße Partnerschaften ein, um auf die Bedürfnisse der Kund:innen zu reagieren“. Darüber hinaus sollen Bahnneubauten durch Standardelemente, die in Serienfertigung aus Holz produziert werden, CO₂-neutral errichtet und bewirtschaftet werden.

KREISLAUFWIRTSCHAFT IM FOKUS

Harald Hauke, Vorstandssprecher der ARA – Altstoff Recycling Austria AG, zeigte eine weitere Perspektive auf: Neben den bekannten Zielen der ESG wird die Kreislaufwirtschaft in den nächsten Jahren ein bedeutender Fokus der EU. Die Kreislaufwirtschaft ist schon in den ESRS-Kriterien enthalten. Zusätzlich zählt die Branche „Bauwirtschaft und Gebäude“ im EU-Aktionsplan KLW 2020 zu den Bereichen, in denen die meisten Ressourcen genutzt werden. Derzeit liegt der Fokus auf der Planungs- und Ausschreibungsphase als großer Hebel für die KLW am Bau. Hier liegen die Ziele auf Langlebigkeit, modularer Bauweise, Trennbarkeit, Wiederverwendbarkeit von Bauteilen und der Verwendung von nachhaltigen Baustoffen und Sekundärrohstoffen: „Es geht darum, Material zu sammeln, aufzubereiten und wieder als Rohstoff zur Verfügung zu stellen. Wir müssen Abfall als neuen Rohstoff verstehen“, erläuterte Harald Hauke.

Zusätzlich soll die Nutzungsdauer bestehender Gebäude durch Wartung und Sanierung verlängert und die stoffliche Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen erhöht werden. Harald Hauke betonte hierbei das Recycling von Altasphalt bei der Produktion von Neuasphalt, Recyclingbeton und die Verwertung von Bodenaushubmaterial. Dabei müssten Herausforderungen im Bereich Sortenreinheit und in der Vermeidung von Verbundstoffen (Stichwort:

Wärmedämmung), Kosten und Logistik, vor allem aber die Vernetzung von Bedarf und Angebot über neue Plattformen überwunden werden. Die ARA setzt hier schon einige Beispiele um und arbeitet für weitere innovative Lösungen eng mit der Wissenschaft zusammen: „So kann aus Baumaterialien wie jahrzehntealten Rigipsplatten Gips rückgewonnen werden, oder aus Kaffeesatz, unter Zuhilfenahme von Bindemitteln, neue Produkte wie z.B. Möbel oder Blumentöpfe mit integrierten Düngereigenschaften hergestellt werden.“

Innovative Lösungen im derzeitigen Zins- und Finanzumfeld sind ebenfalls gefragt. Das zeigte der Vortrag von Valentin Hofstätter. Während die Gas- und Ölpreise im Großhandel wieder unter dem Vorkriegsniveau liegen und auch die Inflation weiter zurückgeht, erwartet uns eine Rezession und gegebenenfalls auch Herausforderungen im Immobilienbereich, wie eine teilweise Neubewertung einiger Immobilien.

Insgesamt bringt die Gesetzesflut rund um ESG viele neue Aufgaben nicht nur für große Unternehmen, sondern über die nächsten Jahre auch für eine Reihe kleinerer Unternehmen, wie GesmbHs und börsennotierte KMUs.

NEUE ARBEITSWELTEN

Homeoffice und hybride Arbeitswelten waren ebenfalls ein Thema am 16. IFM-Kongress. Stefan Wolter, Head of Global Real Estate Management der deutschen thyssenkrupp Services GmbH, erläuterte, dass sich die zukünftige Arbeitgeber:innenattraktivität maßgeblich an Angeboten zum „hybriden Arbeiten“ ausrichten wird und thyssenkrupp auch die Effizienzpotenziale und CO₂-Einsparungen damit lukrieren kann. Zugleich aber vermissen viele Mitarbeiter:innen den persönlichen Kontakt. Daher ist sein Ziel, Agilität zu steigern, die Potenziale der Mitarbeiter:innen zu heben und hybrides Arbeiten mit einer besseren Work-Life-Balance, aber auch einer höheren Lebensqualität der



Selbstverständlich kommt beim IFM-Kongress auch das Networking nicht zu kurz.

Mitarbeiter:innen zu ermöglichen. So setzt er auch die wesentlichen Ziele der Führungskräfte um.

Thyssenkrupp stellt Verbesserungsinitiativen in einen übergreifenden Kontext und ermöglicht Identität und Impulse. Ein kollaboratives und kommunikatives Umfeld wird geboten, und für jede Tätigkeit steht eine optimierte aktivitätsbezogene Arbeitsumgebung zur Verfügung: „Wir haben uns darauf konzentriert, Räume anzubieten, wo sich die Mitarbeitenden austauschen können.“ Insgesamt steht das neue „office4tk“-Konzept für eine effiziente Flächenplanung und Activity-based-Planungsprinzipien, die etwa Kommunikation, Kollaboration, aber auch gezielt Konzentration fördern. Zusätzlich eröffnet das Konzept die Möglichkeit, an verschiedenen Orten zu arbeiten. Kommunikation soll dabei vorwiegend im Büro und Einzelarbeit größtenteils im Homeoffice stattfinden. Stefan Wolter betonte für eine erfolgreiche Umsetzung die Bedeutung des Change-Managements: „Nur eine Veränderung der Mindsets aller Beteiligten kann zu einem erfolgreichen Einsatz neuer Arbeitsplatzkonzepte führen.“

NEUE STUDIEN PRÄSENTIERT

Diese Aussagen werden auch durch die präsentierten Studien der Forschungsgruppe Immobilien und Facility Management (IFM) der TU Wien bestätigt. In einer Langzeitstudie über die Arbeitsplatzstrategien des Top- und Middle Managements zeigte sich, dass vor allem das Middle Management neue Arbeitswelten und auch dezentrale Bürostandorte näher bei den Mitarbeiter:innen, wie Satelliten-Office-Standorte oder Coworking-Spaces, fordert. Das soll zur Stärkung des Employer-Branding und der Mitarbeiter:innenzufriedenheit sowie Mitarbeiter:innenbindung beitragen. Man erkennt auch ein Umdenken bei Manager:innen, die vermehrt die Ausstattung des Homeoffice gezielt durch Firmenmittel fördern, um so effizientes Arbeiten zu begünstigen und auch im Homeoffice das Wohlbefinden sicherzustellen.

Eine zweite wissenschaftliche Studie des IFM analysierte die Faktoren, die die Arbeitsplatzattraktivität vor allem bei Berufseinsteiger:innen beeinflussen, und zeigte ebenfalls die Bedeutung von Autonomie und Flexibilität. Der große Einfluss der Arbeitsplatzgestaltung auf die Arbeitgeber:innenauswahl wurde betont. Insgesamt zeigte sich, dass die Bedeutung der Arbeitsplatzgestaltung und das Thema hybride Arbeitswelten für das Employer-Branding und die Mitarbeiter:innenbindung im War for Talent rasant an Fahrt aufnehmen. Neben Best-Practice-Beispielen, wie denen von thyssenkrupp, helfen auch wissenschaftliche Studien, wie die des IFM, einen Einblick zu bekommen, wie man die richtigen Schritte effizient setzt und somit die Wettbewerbsfähigkeit erhält oder sogar steigert.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Praktiker und Wissenschaftler beim 16. Internationalen Facility-Management-Kongress viele Möglichkeiten aufzeigten, um sich genau jetzt für die Zukunft fit zu machen. Apropos Zukunft: Das Datum für den nächsten IFM-Kongress steht bereits fest. Er findet am 21. und 22. November 2024 statt. ■

MEHR ALS EIN GEBÄUDE

Der Mensch ist es gewohnt, dass alles funktioniert – das Licht, wenn es dunkel wird, die Klimaanlage im Sommer oder die Heizung im Winter.

Gebäude und ihre Funktionen stellen eine Selbstverständlichkeit dar und müssen immer höhere Anforderungen erfüllen. Hinter der Erfüllung dieser Bedürfnisse stehen Profis, die Tag und Nacht für den reibungslosen Betrieb sorgen. Dabei geht es nicht nur um Reinigung oder Wartung. Facility-Management deckt eine Vielzahl von Dienstleistungen ab, die über klassische Gewerke wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär oder Elektrik hinausgehen.

Mit über 800 Mitarbeiter*innen und mehr als 40 Jahren Erfahrung am Markt ist immOH! eine wichtige Full-Service-Dienstleisterin in der Immobilienbetreuung in Österreich. Mit ihren Leistungen betreut immOH! den

gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – von der Errichtung über die Betreuung bis hin zur Verwertung – mit bestem Service und in höchster Qualität. Hinzu kommen verstärkt Leistungen, die den Wandel hin zu einer klimafreundlicheren Lebensweise widerspiegeln. Im Fokus liegt die Steigerung der Nachhaltigkeit von Immobilien jeder Größenordnung mit besonders ressourcenschonenden Anlagen und Installationen. Für heute und für die Zukunft. ■



Ansprechpartner:
Mag. Werner Loidhold,
Leitung Vertrieb
Werner.Loidhold@immOH.at
www.immOH.at

Anzeige

immOH!

immOH!

Macht Ihre Immobilie
zu einem besseren Ort.

...wie
ist das
smart!

...wie
ist das
grün!

...wie
ist das
schön!

...wie
ist das
sauber!

OUTSOURCING-FAVORITEN

Welche Facility-Services vergibt die Wohnungswirtschaft am häufigsten komplett an externe Dienstleister? WISAG hat mit dem Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft der Hochschule Osnabrück nachgeforscht.

In einer von WISAG beauftragten und gemeinsam mit dem Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft der Hochschule Osnabrück in Deutschland durchgeführten Studie wurde der Frage auf den Grund gegangen, welche Facility-Services sich der größten Beliebtheit erfreuen. „Ziel unserer Studie war es, herauszufinden, wie verschiedene Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit Facility-Services umgehen: Wie sie die einzelnen Leistungen angehen und welche Veränderungen zukünftig möglich sind“, sagt Heiko Meinen, der an der Hochschule Osnabrück den

Lehrstuhl für Betriebswirtschaft im Bauwesen innehat. Rolf Koritkowski, Leiter Kalkulationsabteilung bei der deutschen WISAG Garten- und Landschaftspflege Holding GmbH & Co. KG und Projektverantwortlicher für die Studie, ergänzt: „Wir sind seit mehr als 40 Jahren insbesondere für die Wohnungswirtschaft tätig. Unsere Erfahrungen wollten wir mit der Studie um wissenschaftliche Erkenntnisse erweitern. Solche Marktanalysen sind für uns äußerst

„Die Wohnungswirtschaft hat eine gewisse Skepsis, unterschiedliche Leistungen an einen Dienstleister auszulagern.“

**Rolf Koritkowski, Leiter Kalkulationsabteilung
WISAG Garten- und Landschaftspflege Holding**

wichtig, um am Ball zu bleiben und auch zukünftigen Kundenbedürfnissen entsprechen zu können.“ Dazu haben die Hochschule und die WISAG 84 Wohnungsunternehmen online befragt: etwa 70 Prozent Wohnungsgenossenschaften, 20 Prozent kommunale und kirchliche Unternehmen sowie zehn Prozent Unternehmen der Privatwirtschaft. Die Ergebnisse wurden im vergangenen Jahr präsentiert.

KLARE HALTUNG ZU INHOUSE- UND OUTSOURCING-LEISTUNGEN

„Die Wohnungswirtschaft beauftragt bei der WISAG hauptsächlich Facility-Services aus dem Bereich der Garten- und Landschaftspflege und der Reinigung“, sagt Rolf



Wohnungsunternehmen vergeben insbesondere operative infrastrukturelle Leistungen komplett extern.

Koritkowski. Dieses Bild bestätigt auch die Studie. Wohnungsunternehmen vergeben der Umfrage zufolge insbesondere operative infrastrukturelle Leistungen komplett extern – oder können sich bei diesen eine vollständige externe Vergabe vorstellen. Bei den komplett vergebenen Dienstleistungen steht die Unterhaltsreinigung an der Spitze, gefolgt von der Außenanlagenbewirtschaftung sowie mit Abstand von den Hausmeisterdiensten. Schlusslichter der vollständig vergebenen Leistungen sind die Vorbereitung der Budget- und Kostenplanung sowie das technische Gebäudemanagement. „Das Ergebnis, dass die Wohnungswirtschaft das technische Gebäudemanagement in der Regel nicht komplett vergibt, überrascht mich sehr. Schließlich sind der Betrieb und die Instandhaltung

technischer Anlagen eine wesentliche Kernkompetenz von Facility-Service-Dienstleistern“, sagt Heiko Meinen. Allerdings können sich 42 Prozent der Studienteilnehmer für das technische Gebäudemanagement eine externe Beratung oder (punktuelle) Unterstützung vorstellen. Bei den Services, die die Wohnungswirtschaft am häufigsten inhouse erbringt, stehen kaufmännische bzw. strategische Leistungen an der Spitze, die nahe am Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen sind: das Vermietungsmanagement, die Vorbereitung der Budget- bzw. Kostenplanung sowie das Beschwerde- und Meldungsmanagement. Dennoch können sich viele Unternehmen eine Unterstützung beim Beschwerdemanagement vorstellen, wenn dieses außerhalb ihrer eigenen Geschäftszeiten stattfindet.



Unterhaltsreinigung und Außenanlagenbewirtschaftung vergibt die Wohnungswirtschaft am häufigsten komplett an externe Dienstleister. Auf den dritten Platz schaffen es Hausmeisterdienste.

PAKETVERGABEN SIND WENIGER BELIEBT

Um herauszufinden, wie die Wohnungswirtschaft zu Paketvergaben steht, fokussierte die Studie zwei Modelle: zum einen die gebündelte Vergabe kaufmännischer und operativer Leistungen, zum anderen die Vergabe unterschiedlicher operativer Leistungen. „Das könnte beispielsweise ein Paket aus Unterhaltsreinigung und Außenanlagenpflege sein“, erklärt Heiko Meinen. Das Ergebnis: Nur etwa sieben Prozent der Teilnehmer sehen die gebündelte Vergabe kaufmännischer und operativer Leistungen als eine Option an. Selbst im Bereich operativer Leistungen zeigt sich die Wohnungswirtschaft bei einer Paketvergabe verhalten. Nur etwa

30 Prozent der Unternehmen sehen die Möglichkeit, operative Leistungen gewerkeübergreifend auszulagern. „Die Wohnungswirtschaft hat eine gewisse Skepsis, unterschiedliche Leistungen an einen Dienstleister auszulagern“, sagt Rolf Koritkowsky. „Dabei könnte die Bündelung verschiedener Services in einer Hand den Kunden Effizienz- und Kostengewinne bieten“, ergänzt Heiko Meinen.

IN PUNCTO NACHHALTIGKEIT IST NOCH LUFT NACH OBEN

Nachhaltige Vegetationsflächen, Baustoffe, Bauweisen oder Bewirtschaftung: Es gibt vielfältige Möglichkeiten, Außenanlagen nachhaltig aus-



zurichten. Doch nur 45 Prozent der teilnehmenden Unternehmen haben das kurzfristig vor. „Gerade im Bereich der Bewirtschaftung gibt es großes Potenzial, für ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit zu sorgen“, sagt Meinen. „Allein mit Blick auf den Schutz unserer Umwelt sind die Mittel umfangreich: von der Auswahl heimischer, insektenfreundlicher Pflanzen über ein effizientes Wassermanagement bis hin zu einem nachhaltig orientierten Entsorgungskonzept“, erläutert Koritkowsky. Nachhaltigkeit müsse auch bei der Außenanlagenpflege nicht immer mit hohen Investitionskosten verbunden sein und zahle sich ohnehin in mehrfacher Weise aus.

FACHKRÄFTEMANGEL FÜHRT NICHT IMMER ZU MEHR OUTSOURCING

Die Studie untersuchte des Weiteren, ob der Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft zu einer verstärkten Auslagerung von Leistungen führt. Dabei zeigt sich ein gemischtes Bild: 82 Prozent der teilnehmenden Unternehmen gehen davon aus, dass es trotz des Fachkräftemangels nicht zu einem verstärkten Outsourcing von kaufmännischen Leistungen kommen wird. Anders sieht es bei infrastrukturellen und technischen Dienstleistungen aus: Diese werden 82 Prozent der teilnehmenden Unternehmen in Zukunft aufgrund des Fachkräftemangels stärker auslagern. ■

INFO-BOX

Über WISAG Facility Service

Das Kerngeschäft der WISAG Facility Service sind technische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Immobilien: Facility-Management, Gebäudetechnik, Gebäudereinigung, Sicherheit & Service, Catering, Garten- & Landschaftspflege sowie Consulting & Management. Für unterschiedliche Segmente bietet der Immobilienexperte spezielle Servicepakete an. So zum Beispiel für das Gesundheits- und Sozialwesen, für Handel und Logistik, für Hotels und für die Wohnungswirtschaft.

Die WISAG Gruppe ist mit rund 50.000 Mitarbeiter:innen an mehr als 250 internationalen Standorten aktiv. In Österreich zählt die WISAG Service Holding Austria GmbH zur Gruppe. Darüber hinaus unterhält die Gruppe auch Auslandsgesellschaften in der Schweiz, Luxemburg und Polen und ist über das Netzwerk E.C.S. (European Customer Synergy) in über 20 europäischen Ländern vertreten. Auf dem österreichischen Markt ist WISAG in den Bereichen Facility-Management, Gebäudetechnik, Gebäudereinigung sowie Sicherheit & Service tätig.

www.wisag.at

FLEXIBLERE LICHTSZENARIEN UND GESTEIGERTE ENERGIEEFFIZIENZ

Die Beleuchtung macht den Unterschied. Der italienische Kaufhauskonzern Bennet SpA stattet seine 73 Geschäfte und 45 Einkaufszentren daher mit moderner Gebäudeautomation aus. Systemintegrator INTEREL Trading setzt hierbei auf PC-based Control von Beckhoff und DALI-2.

Eine kontinuierliche Ergänzung neuer Waren und die Umstrukturierung des vorhandenen Sortiments kennzeichnen den Einzelhandel. Daraus leiten sich die Forderungen nach Flexibilität und Modularität an die gesamte Gebäudeautomatisierung ab. Die Lösungen von INTEREL erfüllen diesen Bedarf mit einem robusten, dezentralen I/O-Verteilungssystem und einem eigenen Protokoll, Intermod genannt. Darüber sind die verschiedenen Schalttafeln in den Einkaufs-

zentren vernetzt, welche die Signale von Geräten, wie zum Beispiel der unterbrechungsfreien Stromversorgungen oder der Einbruchmeldeanlage, erfassen und die verschiedensten Aktoren und Verbraucher ansteuern.

In der offenen, plattformübergreifenden Automatisierungsphilosophie von INTEREL spielt die verteilte Steuerungsintelligenz von Beckhoff eine entscheidende Rolle. Nicht nur die Vielseitigkeit von TwinCAT 3 als Softwareplattform hilft dem Spezialisten bei der Realisierung unterschiedlichster Projekte, das breite Spektrum an unterstützten Schnittstellen spielt eine ebenso wichtige Rolle, beispielsweise bei der Erweiterung und Modernisierung der Intermod-Automationsstationen. Hier kommen Embedded-PCs CX8180 mit RS232-/RS485-Interface zum Einsatz. Über deren E-Bus/K-Bus-Anschaltung steht die komplette Bandbreite an I/Os von Beckhoff zur Verfügung. Hierzu zählen unter anderem die EtherCAT-Klemmen der EL2xxx-Serie zur direkten Ansteuerung von LEDs oder für die in der Gebäudeautomation gebräuchlichen Kommunikationsschnittstellen von BACnet über DALI-2 bis hin zu KNX.



Der Einsatz von Beckhoff-Technologie ist INTEREL zufolge ein Benchmark für Zuverlässigkeit und Einsatz: Im Schnitt werden zwischen 1.000 und 1.500 Leuchten über TwinCAT 3 gesteuert.

FLEXIBILITÄT VERLANGT OFFENHEIT

Die Embedded-PCs CX8180 stellen mit ihrer ARM-Cortex™-A9-CPU (800 MHz) genügend Rechenleistung für die Abarbeitung des Logikteils zur Verfügung. Neben den Bus-



Das Anfang der 1960er-Jahre in Como gegründete Unternehmen Bennet betreibt inzwischen 73 Geschäfte und 45 Einkaufszentren in Italien.

klemmen KL1408 (8-Kanal-Digital-Eingang) und KL2408 (8-Kanal-Digital-Ausgang) setzt der Systemintegrator vor allem das 1-Kanal-Kommunikations-Interface KL6821 ein. Über diesen DALI-/DALI-2-Master lassen sich bis zu 64 DALI-/DALI-2-Slaves und 64 DALI-2-Input-Devices ansteuern bzw. einlesen. In den Bennet-Filialen werden darüber durchschnittlich jeweils 1.000 bis 1.500 Leuchten betrieben.

Zudem ermöglicht der strategische Ansatz von INTEREL, Standardprotokolle zwischen den SCADA-/HMI-Einheiten und Feldsteuergeräten zu verwenden, die einheitliche Verwaltungs- und Anwendungsphilosophie beizubehalten – ohne spezielle Kommunikationsmethoden integrieren zu müssen. Die Kommunikation mit der Zentrale erfolgt über etablierte Treiber wie Modbus TCP/RTU, MQTT oder OPC UA; zwischen der Automationsstation und der Steuerung über

TwinCAT ADS. Der Vorteil: Die von der Steuerungsapplikation erzeugten Tags werden automatisch vom Kommunikationstreiber der Zentrale übernommen.

Die Lichtsteuerung eines Einkaufszentrums ist auf mehrere PLCs mit Masterfunktionen verteilt, an die wiederum mehrere PLCs als eigenständig arbeitende Slaves angeschlossen sind. Diese Struktur und die Multi-protokoll-fähigen Embedded-PCs CX8180 ermöglichen es INTEREL, die individuellen Anforderungen jedes Standorts und dessen vorhandener Infrastruktur optimal zu erfüllen. Denn das benötigte Kommunikationsprotokoll lässt sich nach Belieben auf den Embedded-PCs installieren.

ENERGIEEINSPARUNG VON BIS ZU 92,5 %

Die größte Effizienzsteigerung hat bei Bennet die Umstellung der Lichtsteuerung auf den DALI-2-Bus ergeben. Nicht nur bei



der Installation wurden Einsparungen hinsichtlich der Verkabelung und den Steuerungskomponenten erzielt. Die Möglichkeit, Korrekturen über Licht- und Anwesenheitssensoren in die Steuerungslogik zu integrieren, unterstützt eine effiziente Beleuchtung der Ladenflächen. Mehr noch: Die intelligente Lichtsteuerung bringt zusätzliche Freiheitsgrade, die Bennet für die Schaffung individueller Beleuchtungsszenarien nutzt, zugeschnitten auf die Art der präsentierten Produkte, die Kundenfrequenz und das Design des Verkaufsraums.

Dynamisches Dimmen und LED-Beleuchtung bringen nicht nur eine qualitative Verbesserung der Beleuchtung mit sich; Stromverbrauch und CO₂-Emissionen sinken ebenso signifikant. In einigen Lagern führte allein die Umstellung von T8-Leuchtstofflampen auf LED-Lampen bereits zu

einer Energieeinsparung von 43,5 Prozent. Kombiniert mit einer intelligenten Beleuchtungsautomatisierung betrug die Einsparung sogar 92,5 Prozent.

Die Vorteile beschränken sich jedoch nicht nur auf das Engineering und den Betrieb; Wartung und Instandhaltung profitierten ebenso: Die Kontrollstationen überwachen permanent den Status jedes Lichtpunkts, detektieren in Echtzeit den Status (ein-, ausgeschaltet) oder die Art der Störung (Treiberausfall, Lampenausfall) und alarmieren das entsprechende Personal. Der Wartungstechniker weiß daher bereits vor der Alarmierung durch das Verkaufspersonal, welche Maßnahmen vor Ort notwendig sind und welche Ersatzteile zur Reparatur er benötigt.

Die Offenheit von PC-based Control ermöglicht es, bei Bedarf neue Automatisierungs-



Bennet profitiert durch die PC-basierte Gebäudeautomation insbesondere von einer deutlich energieeffizienteren Beleuchtung an seinen Standorten.

Die Embedded-PCs CX8180 kommunizieren über ein serielles Protokoll mit den Intermod-Unterstationen.

philosophien zu implementieren, ohne die installierte Hardware ändern zu müssen. Aktuelle Technologietrends konzentrieren sich auf die Interoperabilität zwischen Plattformen und die Integration von sicheren Kommunikationsprotokollen zum Schutz vor Cyberangriffen. Beides ist bereits in die TwinCAT-3-Plattform von Beckhoff integriert, durch die Handhabung von IoT-Protokollen wie MQTT und OPC UA sowie Sicherheitsstandards wie TLS 1.2. ■

www.interel-trading.eu
www.bennet.com
www.beckhoff.com/building

INFO-BOX

Über Beckhoff Automation – New Automation Technology

Beckhoff realisiert offene Automatisierungssysteme auf der Grundlage PC-basierter Steuerungstechnik. Das Produktspektrum umfasst die Hauptbereiche Industrie-PC, I/O- und Feldbuskomponenten, Antriebstechnik, Automatisierungssoftware, schaltschranklose Automatisierung sowie Hardware zur industriellen Bildverarbeitung. Für alle Bereiche stehen Produktlinien zur Verfügung, die als Einzelkomponenten oder im Verbund als ein vollständiges, aufeinander abgestimmtes Steuerungssystem fungieren. New Automation Technology steht für universelle und branchenunabhängige Steuerungs- und Automatisierungslösungen, die weltweit in den verschiedensten Anwendungen – von der CNC-gesteuerten Werkzeugmaschine bis zur intelligenten Gebäudesteuerung – zum Einsatz kommen. Seit 1997 ist Beckhoff in Österreich vertreten. Im Jahr 2002 wurde eine eigenständige GmbH angemeldet. Der Erfolgskurs hält bis heute ungebrochen an, so wurden mittlerweile sechs Niederlassungen in ganz Österreich aufgebaut.

BECKHOFF

New Automation Technology

Beckhoff Automation GmbH

Hauptstraße 4
 6706 Bürs
 Tel.: +43 5552 688 13-0
 info@beckhoff.at
 www.beckhoff.at

BÜRO TROTZ TREND

Transaktionen in Wohn- und Logistiksegmenten schwächelten 2023, Büroimmobilien zogen hingegen an. Das zeigt der aktuelle Investment-Marktbericht von OTTO Immobilien.

Im Jahr 2023 hat sich das Transaktionsvolumen auf dem österreichischen Immobilienmarkt deutlich verändert. Das Gesamtvolumen sank aufgrund höherer Finanzierungskosten und gestiegener Renditeanforderungen auf 2,8 Milliarden Euro, was einem Rückgang von rund 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Büro- und Handelsimmobilien verzeichneten jedoch trotz des allgemeinen Abwärtstrends Zuwächse, wie der jüngste Investment-Marktbericht von OTTO Immobilien zeigt. „Die Resilienz und Attraktivität des Bürosegments im Jahr 2023 signalisiert eine offensichtliche Anpassung an die neuen Marktgegebenheiten“, so Geschäftsführer Eugen Otto.

BÜROIMMOBILIEN: SPITZENREITER TROTZ MARKTANPASSUNGEN

Durch einige großvolumige Transaktionen stehen Büroimmobilien 2023 mit einem Anteil von rund 47 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen wieder an der Spitze der Assetklassen. Das Bürotransaktionsvolumen stieg um 21 Prozent auf 1,3 Milliarden Euro und löste damit erstmals seit 2019 die Assetklasse Wohnen an der ersten Stelle ab. Wien hat seine Rolle als Zentrum der Büroimmobilienaktivitäten mit 84 Prozent des Transaktionsvolumens weiter gefestigt. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Handelsimmobilien, deren Volumen um 68 Prozent gestiegen ist. Dieser Anstieg ist jedoch teilweise auf den Sondereffekt aus dem Verkauf des Kika/Leiner-Portfolios zurückzuführen. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien wiederum ging 2023 nach drei starken Jahren auf rund 456 Millionen Euro zurück (2022: über 1,6 Mrd. Euro). Der Anteil am Gesamtvolumen lag 2023 bei 16 Prozent, nach 41 Prozent im Jahr 2022. Spitzenreiter blieb Wien mit einem Marktanteil von rund 63 Prozent und einem Volumen von 290 Millionen Euro.

LOGISTIK UND INDUSTRIE: GLEICHMÄSSIGE VERTEILUNG UND ZUKUNFTSCHANCEN

Trotz eines Rückgangs von 58 Prozent gegenüber 2022 bleibt das Interesse an Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 267 Millionen Euro bestehen, wobei eine gleichmäßigere Verteilung über die Bundesländer zu beobachten ist. Die aktuelle Projektpipeline könnte heuer zu einem Anstieg auf ein Volumen von über 500 Millionen Euro führen, prognostizieren Experten, sofern Abstriche bei den ursprünglichen Preiserwartungen in Kauf genommen werden. „Die gut gefüllte Pipeline für 2024 lässt auf ein wiedererstarkendes Interesse und mögliche Volumensteigerungen in diesem Segment hoffen“, sagt Christoph Lukaschek, Leiter Investment bei OTTO Immobilien.



Durch einige großvolumige Transaktionen standen Büroimmobilien 2023 an der Spitze der Assetklassen und lösten damit erstmals seit 2019 die Assetklasse Wohnen an der ersten Stelle ab.

INVESTORENLANDSCHAFT UND RENDITEERWARTUNGEN

Trotz der allgemeinen Marktherausforderungen bleibt die Investorenlandschaft in Österreich robust. Nationale Akteure hatten 2023 einen Anteil von 91 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen, lediglich neun Prozent der Investoren kamen aus dem europäischen Ausland. Die Dominanz inländischer Investoren unterstreicht das Vertrauen in den Heimmarkt und die Bereitschaft, in ein stabiles und sicheres Umfeld zu investieren. Die Anhebung des Leitzinses in der Eurozone hat sich deutlich auf Immobilienrenditen ausgewirkt. Die Spitzenrenditen für Büroobjekte in den Wiener Core-Lagen liegen aktuell bei etwa 5,00 bis 5,50 Prozent, für gute Bestandsobjekte werden Renditen ab 6,50 Prozent erreicht. Bei Logistikimmobilien liegen die Bruttoanfangsrenditen mit 5,50 bis 5,75 Prozent rund 50 Basispunkte über den Büroimmobilien. Handelsimmobilien in High-Street-Lagen

bieten Renditen von etwa 4,20 Prozent. „Diese Anpassung der Renditeerwartungen zieht sich durch alle Assetklassen. Wir erwarten, dass diese Entwicklung das Investitionsverhalten 2024 beeinflussen wird“, so Christoph Lukaschek.

AUSBLICK 2024

Für das Jahr 2024 prognostiziert OTTO Immobilien ein leicht steigendes Investitionsvolumen, getrieben von einer Anpassung der Verkaufspreise und einer leichten Entspannung der Zinserwartungen. Dies deutet auf eine weitere Stabilisierung des Markts hin, wobei insbesondere Büro- und Wohnimmobilien als attraktive Investitionsziele im Fokus stehen. „Derzeit wartet viel Kapital auf den richtigen Investitionszeitpunkt. Wir blicken optimistisch in das Jahr 2024, gestützt auf die Anzeichen einer Markterholung und die Anpassungsfähigkeit der Investorinnen und Investoren“, sagt Eugen Otto abschließend. ■

MIT ENERGIEEFFIZIENTER LUFTTECHNIK RICHTUNG GREEN DEAL

Im Rahmen des Green Deals bekommt ein alter lufttechnischer Bekannter neue Beachtung: die Energieeffizienz. Es ist der größte Hebel, mit dem schnell und einfach Verbesserungen in der Energiebilanz erreicht werden können.

Auch in der Lufttechnik ist das intelligente Einsparen von Energie ein massiver Faktor, mit dem die Anforderungen des Green Deals erfüllt werden können. Als Vorreiter in Sachen energieeffiziente Lufttechnik hat Kappa Filter Systems im folgenden Beitrag die Synergien, die sich für die Industrie und Gebäude im Allgemeinen ergeben, anschaulich zusammengefasst.

DIE KUNST DER ENERGIEEFFIZIENZ

In den einzelnen Bereichen des Green Deals wurden bereits zahlreiche Normen erlassen, und weitere werden folgen. Eines der zentralen Themen für die Industrie stellt der Umgang mit Energie dar. Genau hier bietet die Lufttechnik vielfältige Möglichkeiten zur Energieeinsparung. Und diese schlagen sich direkt auf der Habenseite der CO₂-Einsparung nieder.

Um bei all dem nicht den Überblick zu verlieren, ist ein pragmatischer Ansatz notwendig: Zum einen geht es um die energetische Optimierung von Bestandsanlagen und zum anderen um die energieeffiziente Ausführung von Neuanlagen im Zuge von Neuinvestitionen.

BESTEHENDES OPTIMIEREN

Die Lebensdauer von Industrieanlagen beträgt viele Jahre. Sind sie voll funktionsfähig und in gutem Zustand, ist ein Tausch nicht sinnvoll. Daher ist es notwendig,

Bestandsanlagen entsprechend energie-technisch zu optimieren. Die Erfahrungen von Kappa belegen, dass oft mit einfachen Maßnahmen die Energieeffizienz erheblich verbessert werden kann. Und bei nahezu jeder lufttechnischen Anlage kann Energie eingespart und damit die Wirtschaftlichkeit erhöht werden.

Folgende Hebel stehen dabei zur Verfügung:

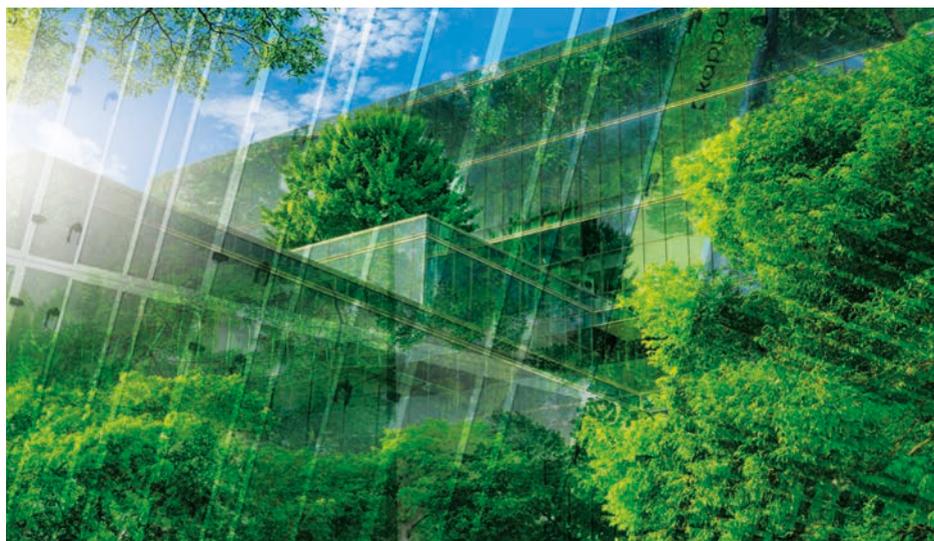
- Einsatz von energieeffizienten Komponenten
- Rückgewinnung von Verlustenergie wie beispielsweise Abwärme
- Automatisches Anpassen der Leistung an den laufend schwankenden Bedarf
- Energy RetroFIT: energietechnische Modernisierung und Digitalisierung

NEUES LUFTTECHNISCH NOCH BESSER MACHEN

Vor dem Hintergrund, dass 75 Prozent der Gesamtlebenskosten von lufttechnischen Anlagen auf die Betriebskosten und lediglich 25 Prozent auf die Investitionskosten entfallen, ist eine Betrachtung der Energiekosten bei jeder Neuinvestition wirtschaftlich notwendig. Der Green Deal unterstützt diesen Paradigmenwechsel.

Durch folgende Hebel kann der Energieverbrauch bei der Planung von Neuanlagen minimiert werden:

- Energietechnische Anlagenplanung und Dimensionierung der Gesamtanlage
- Einsatz energieeffizienter Komponenten und Anlagenteile



Die Lufttechnik bietet vielfältige Möglichkeiten zur Energieeinsparung.

- Rückgewinnung von Verlustenergie wie beispielsweise Abwärme
- Automatisches Anpassen der Leistung an den laufend schwankenden Bedarf
- Schaffen der Voraussetzung für Energiemonitoring und einen laufenden energietechnischen Anlagenservice

GREEN-DEAL-LUFTTECHNIK IM EINSATZ

2021 setzte sich die Maschinenfabrik Mönninghoff zum Ziel, eine ganzheitliche, lufttechnische Lösung zu implementieren, die im Stande ist, eine schadstofffreie Arbeitsumgebung sicherzustellen. Und zwar, indem sie diffuse Emissionen, Abwärme, brenn- und explosionsfähige Sprühaerosole und

Schleifstäube kontinuierlich abführen wollte. Das neue Luftkonzept sollte in die bereits geplante Gebäudetechnik integriert werden, denn das neue Gebäude befand sich bereits in der Bauphase. Vorgesehen war bis dahin die Installation von Deckenstrahlplatten, die die Fertigungsbereiche im Winter heizen und im Sommer kühlen sollten. Durch die intensive Planungsarbeit zwischen der Maschinenfabrik Mönninghoff und Kappa konnte schlussendlich ein wesentlich leistungsfähigeres und wirtschaftlicheres Konzept als ursprünglich geplant entwickelt werden. Damit schreitet die Maschinenfabrik konsequent und mit enormen Schritten Richtung Green Deal. ■



Kappa Filter Systems GmbH

Im Stadtgut A1
4407 Steyr-Gleink
Tel.: +43 7252 22 05 00
office@kappa-fs.com
www.kappa-fs.com

SCHNELL GESTECKT

Zeitfenster auf Baustellen sind knapp bemessen. Schneller geht es mit einem Outsourcing der Elektroinstallation. So wie bei den Umbauten der Schweizer Genossenschaft Migros Aare.

Bauherren führen verschiedene Argumente für enge Zeitvorgaben an. Doch egal, welcher Natur diese auch sind, den beauftragten Handwerksunternehmen verlangen sie viel ab. Um nämlich die Arbeiten in der vorgegebenen Frist ausführen zu können, müssen diese entweder Mitarbeitende von anderen Baustellen abziehen oder aber Überstunden anordnen. Wie lässt sich dieser gordische Knoten lösen? Interessanterweise kennt man auf Auftraggeberseite die Antwort auf diese Frage. „Wir setzen auf Vorkonfektionen, sodass möglichst viel gesteckt werden kann und in unseren Filialen nicht groß gearbeitet werden muss“, sagt Patrick Renfer von der Migros Aare. Der Leiter Bau, Technik & Inneneinrichtung verrät auch, wieso bei ihnen Umbauten zügig erfolgen müssen: Mit jedem Tag, den eine Filiale länger geschlossen bleibt, nimmt die Kundenabwanderung zu. Daher wird alles getan, um die Schließzeiten möglichst kurz zu halten.

STECKEN GÜNSTIGER ALS INSTALLIEREN

Eine etablierte Lösung, mit der die Migros Aare die Schließzeiten kurz hält, ist das Steckverbindersystem Winsta. „Mit diesem beschleunigen wir die Arbeitsabläufe und schaffen während eines Umbaus für andere Gewerke freie Zeitfenster“, erklärt Patrick Renfer. Der verbindliche Einsatz der fehlstecksicheren Installation erfolgt dabei in enger Absprache mit dem Elektroplaner. Einer der verantwortlichen Elektroplaner ist Christoph Köchli von der schweizweit tätigen HHM-Gruppe. Er selbst setzte sich intensiv mit der Lösung von Wago auseinander und war schnell von deren Vorteilen überzeugt. „Zunächst stellte sich auch uns die Frage, ob die Installation dadurch nicht zu teuer wird“, erinnert er sich an den Evaluationsprozess und ergänzt: „In der Gesamtrechnung zeigte sich, dass eine steckbare Installation sogar günstiger ist und nur Vorteile bietet.“

KEINE ANSCHLUSSFEHLER

Welche konkreten Vorteile das Outsourcing der Elektroinstallation bietet, erklärt Markus Nyffeler von der Etavis Beutler AG. „Wir bereiten diese bei uns am Arbeitstisch vor und müssen später auf der Baustelle die Installation nur noch zusammenstecken. Dadurch sind wir schnell und reduzieren Anschlussfehler, was uns



„Unser Facility-Management profitiert in vielfacher Hinsicht von Winsta.“

Patrick Renfer, Leiter Bau, Technik & Inneneinrichtung Migros Aare



Ein Steckverbindersystem vereinfacht für das Servicepersonal nicht nur die Störungssuche, sondern erlaubt auch schnell und einfach Anpassungen im Ladengeschäft.

bei den engen Zeitvorgaben sehr entgegenkommt“, sagt der Projektleiter. Zwar, räumt er ein, bedürfe die Vorbereitung mehr Zeit im Vergleich zur konventionellen Installation, doch diese mache man danach schnell wieder wett. Außerdem sei das Konfektionieren der Kabel am Arbeitstisch angenehmer, als auf einer Leiter stehend über Kopf Leitungen abisolieren und verdrahten zu müssen. Da das Stecken zudem werkzeuglos erfolgt, bleiben in den Kabeltrassen nicht versehentlich Schraubenzieher, Abisolierzangen oder anderes Werkzeug liegen, das wieder angeschafft werden muss. Ein weiterer zeitsparender Effekt sind die in Winsta integrierten Prüfbuchsen. Diese gestatten die Installationsprüfung im gesteckten Zustand – einfacher geht es nicht.

FLEXIBEL BEI SORTIMENTSUMSTELLUNGEN

Doch wie fasst es der Elektriker auf, wenn ihm das Steckverbindersystem quasi ins Lastenheft diktiert wird? Schließlich geht ihm mit dem Einsatz von Winsta Arbeitszeit verloren, die er

nicht verrechnen kann! „Tatsächlich ist das die größte Sorge“, sagt Christoph Köchli von HHM. Dennoch ist er davon überzeugt, dass Elektriker mit Winsta nur gewinnen können: „Mit ihm lässt sich effizient und nachhaltig arbeiten, weshalb es weniger Überstunden oder Wochenendarbeit braucht.“ Vor dem Hintergrund des sich verschärfenden Fachkräftemangels hält er das für ein wichtiges Argument. Effizient und nachhaltig ist das Steckverbindersystem aber nicht nur bei der Installation. „Unser Facility-Management profitiert in vielfacher Hinsicht von Winsta“, versichert Patrick Renfer von Migros Aare. Dieses vereinfache für das Servicepersonal nicht nur die Störungssuche, sondern gestatte schnell und einfach Anpassungen im Ladengeschäft. „Bei einer Sortimentsumstellung können wir nicht bis zum nächsten turnusmäßigen Umbautermin warten, sondern wollen diese schnell realisieren“, sagt er und schließt: „Kleinumstellungen lassen sich nur mit vorkonfektionierten Lösungen wie Winsta rasch und flexibel umsetzen.“ ■

BLACKOUT-ZERTIFIZIERT

Im Herbst vergangenen Jahres wurde Otis als Österreichs erster Aufzughersteller von Quality Austria nach dem Business-Continuity-Standard ISO 22301 für Notbefreiungen aus Aufzügen im Blackout-Fall zertifiziert.

Was tun, wenn nichts mehr geht? Die Sorge hinsichtlich dauerhafter und großflächiger Stromausfälle, sogenannter Blackouts, ist ein Dauerthema für Politik und Öffentlichkeit. Für den Aufzug- und Fahrtreppenspezialisten Otis hat die Blackout-Vorsorge entsprechend hohe Priorität. „Aufzüge werden immer digitaler und damit stärker abhängig von einer stabilen Energieversorgung“, so Christoph Sengstschmid, bis Ende vergangenen Jahres Geschäftsführer Otis Österreich und nunmehr Senior Director Sales & Marketing Otis Zentraleuropa. „Deshalb haben wir einen Notfallprozess erarbeitet, mit dem wir Fahrgäste sicher aus unseren Aufzügen evakuieren können – auch wenn es keinen Strom, kein Internet und kein Mobilfunknetz gibt.“

Um in der Aufzugbranche wortwörtlich einen neuen Standard zu setzen, ließ sich Otis von Quality Austria nach ISO 22301 (Business Continuity Management) zertifizieren. Die Zertifizierung bestätigt die Funktionsfähigkeit und Koordination kritischer Prozesse im Fall eines Blackouts. „Gerade bei der Wartung von Gebäuden und kritischer Infrastruktur im Gesundheitssektor ist es essenziell, im Blackout-Fall handlungsfähig zu bleiben“, erklärt Claudia Kerpe, Produktmanagerin Business Continuity, Compliance und Korruptionsbekämpfung bei Quality Austria. „Die Teams von Otis folgen während eines Notfalls einem klar definierten Prozess und arbeiten kontinuierlich aktualisierte, physisch vorgehaltene Listen nach Prioritäten ab.“



Christoph Sengstschmid, Senior Director Sales & Marketing Otis Zentraleuropa

Die im Oktober 2023 abgeschlossene Zertifizierung bescheinigt, dass Otis für den Blackout-Fall gut gerüstet ist. Dies gilt auch für weitere Szenarien, die das Weiterführen der wichtigsten internen Prozesse – wie die Notbefreiung von Fahrgästen oder den Betrieb von Servern und der Notruf-Hotline – gefährden könnten. Neben geprüften und zertifizierten Prozessen senken intelligente Technologien das Risiko, dass sich im Blackout-Fall eingeschlossene Personen in Aufzügen befinden. Otis bietet ein batteriebetriebenes Notbefreiungssystem an, das Fahrgäste bei einem Stromausfall sicher auf die nächstgelegene Etage bringt. Bei neuen Otis-Aufzügen gehört die Funktion zur Standardausstattung, sie kann in vielen Fällen auch bei bestehenden Anlagen nachgerüstet werden. ■



Objektbetreuung?

Wir übernehmen!

365 Tage rundum betreut mit unserem Facility Management

- Saubere Flächen innen und außen, Sichtkontrolle von Heizanlagen, Spielplatzkontrolle, Inspektion, Wartung und Pflege von Flachdächern

Grünraumpflege

- Professionelles Baummanagement inklusive Haftungsübernahme
- Kreative Gartengestaltung inklusive Gründächer errichten
- Grünraumpflege: Rasen mähen, Hecken schneiden, Unkraut jäten
- Anlagenpflege: Blumenbeete und Grünflächen

Winterdienst

- Händische und maschinelle Schneesäuberung: Gehwege, Parkflächen, Straßen, inklusive Haftungsübernahme
- Salz-, Sole- und Splittstreuung, Streugutentsorgung zu Saisonende

Flächendeckend in ganz Österreich

Regional mit 80 Geschäftsstellen

www.maschinenring.at/kontakt

 Personal  Grünraumdienst  Gartengestaltung  Baummanagement  Winterdienst  Agrar

Die Profis
vom
Land



Maschinenring

NACHHALTIGES MUSEUM

Das KunstHausWien wurde in den vergangenen Monaten nach höchsten Nachhaltigkeitsstandards modernisiert. Seit Ende Februar ist es wieder für Besucher:innen geöffnet.

Umgestaltung der Sammlung, Foyer-Erweiterung, barrierefreies, interaktives Besuchserlebnis, neues Café – die Liste dessen, was sich im KunstHausWien, einem Museum der Wien Holding, getan hat, ist lang. Doch mit im Zentrum des Umbaus eines der originalsten Ausstellungshäuser der Welt, das vom Künstler Friedensreich Hundertwasser gestaltet wurde, stand der Umstieg von fossiler auf erneuerbare Energieversorgung.

„Unser Ziel war es, dieses besondere Haus mit viel Behutsamkeit und Sinn für die Architektur des Museumsgründers in die Zukunft zu tragen. Tatsächlich ist es uns gelungen, die baulichen und inhaltlichen Ziele trotz knappem Zeitbudget zu realisieren und so die Qualität des Museumsbesuchs für unsere Gäste maßgeblich zu verbessern. Mit der Modernisierung wurde nicht nur Hundertwassers künstlerisches Erbe bewahrt, sondern auch sein Einsatz für die Umwelt

„Mit der Modernisierung wurde nicht nur Hundertwassers künstlerisches Erbe bewahrt, sondern auch sein Einsatz für die Umwelt weiterverfolgt und so zukünftigen Generationen ein nachhaltiger Museumsbetrieb ermöglicht.“

Gerlinde Riedl, Direktorin KunstHausWien

weiterverfolgt und so zukünftigen Generationen ein nachhaltiger Museumsbetrieb ermöglicht“, sagt Gerlinde Riedl, Direktorin des KunstHausWien.

KLIMAFIT UND NACHHALTIG SANIERT, MIT GESPÜR FÜR DIE BAUSUBSTANZ

Mit Respekt vor Hundertwassers einzigartiger Architektur widmete sich das KunstHausWien der dringend notwendigen Sanierung des Gebäudes: Die nachhaltige Energieversorgung, die Erneuerung der gesamten Gebäudetechnik, die optimierte Besucher:innenführung, die Öffnung des Foyers, die Verbesserung der Barrierefreiheit und die neue Ausstellungsarchitektur wurden nach modernsten Museumsstandards und Nachhaltig-



Durch Hydrothermie, die Umrüstung auf LED-Beleuchtung sowie den Einbau eines Grundwassersystems für die Bewässerung der Pflanzen konnte der Energieverbrauch deutlich reduziert werden.

keitskriterien umgesetzt. Das Raumkonzept stammt vom Büro Mark&Hamann, das für Foyer und Museumsräume naturnahe Licht- und Gestaltungselemente kreierte. Für das innovative Leitsystem zeichnet die Kreativagentur CinCin verantwortlich. Beratung in der interaktiven Vermittlung kam vom Büro Die Ausstellungsmacherinnen.

Im Zentrum der Arbeiten an der Gebäudetechnik stand die Einführung von Hydrothermie, also der Nutzung der Wärme des Grundwassers zur Energiegewinnung, und damit der vollständige Ausstieg aus CO₂-produzierenden Energiequellen. Durch den Umstieg auf eine nachhaltige hydrothermische Energieversorgung konnte im Vergleich zur ursprünglich klimatisierten Fläche eine Reduktion des Energieverbrauchs um 75 Prozent erreicht werden. Weitere Effizienzsteigerungen ergeben sich u. a. aus der vollständigen Umrüstung auf LED-Beleuchtung

sowie dem Einbau eines Grundwassersystems für die Bewässerung der mehr als 260 verschiedenen Pflanzenarten im KunstHausWien.

Dem KunstHausWien und der Wien Holding stand für den Umbau ein Gesamtbudget von maximal 3,5 Millionen Euro zur Verfügung. 1,5 Millionen Euro wurden in den Umbau der Gebäudetechnik investiert, die je zur Hälfte von der Wien Holding und vom Gebäudeeigentümer, der Kunsthaus Wien Liegenschaftsverwaltungs & -verwaltungs GmbH, getragen wurden. Peter Hanke, Stadtrat für Wirtschaft, Finanzen, Arbeit, Tourismus und Wiener Stadtwerke, anlässlich der Eröffnung: „Das KunstHausWien. Museum Hundertwasser zählt zu den außergewöhnlichsten Sehenswürdigkeiten Wiens und begeistert jährlich hunderttausende Besucher:innen. Mit viel Feinsinn und im Wissen um seine Bedeutung für die Stadt wurde das erste grüne Museum Österreichs nun klimagerecht

modernisiert und setzt damit seine ökologische Vorreiterrolle im Kulturbereich fort – ich gratuliere dem KunstHausWien zur erfolgreichen Abwicklung der Umbauarbeiten im zeitlichen und finanziellen Rahmen!“

PASSENDEN AUSSTELLUNGSPROGRAMM

Inhaltlich passend verstärkt das Museum mit Start der Klima Biennale Wien im April seine Auseinandersetzung mit dem vielschichtigen Verhältnis Mensch-Kunst-Natur und den Folgen des globalen ökologischen Wandels. Das zeitgenössische Ausstellungsprogramm beginnt mit „Into the Woods. Annäherungen an das Ökosystem Wald“. Die Gruppenausstellung zeigt 16 zeitgenössische künstlerische Positionen, die sich dem Lebensraum Wald, seinen ökologischen Prozessen sowie seinen Bedrohungen widmet.



Sophie Haslinger, Kuratorin KunstHausWien: „Die Wälder weltweit sind unverzichtbar für die Gesundheit und Stabilität unseres Planeten, und sie sind massiv bedroht. Anhand künstlerischer Projekte zu diversen Waldregionen der Erde spricht die Ausstellung ‚Into the Woods‘ drängende Fragen rund um das sensible Ökosystem an, das uns vermeintlich so vertraut ist. Denn wie wir mit den Wäldern umgehen, fällt auf uns zurück.“

FOKUS AUF VERMITTLUNG

Ein neuer Schwerpunkt der künftigen Programmierung des Museums liegt in der Vermittlungsarbeit mit lokalen Communities. Was im vergangenen Jahr mit dem Projekt Close/d



Durch das Museumsprogramm sollen die Menschen zum Nachdenken über eine nachhaltige Zukunft und zum aktiven Mitgestalten motiviert werden.

gestartet wurde, bildet den Kern einer umfangreichen Initiative des KunstHausWien: die Stärkung der Verbindungen zwischen lokalen Gemeinschaften und dem Museum. Durch die Zusammenarbeit mit Initiativen im Bezirk und das Knüpfen neuer Beziehungen zur Nachbarschaft sowie eine niederschwellige Herangehensweise an Kunst sollen die Menschen zum Nachdenken über eine nachhaltige Zukunft und zum aktiven Mitgestalten motiviert werden. Auch dieses Programm startet im April im Rahmen der Klima Biennale Wien und setzt sich im restlichen Jahr u. a. in Form von Tauschbörsen, Repaircafés und Ökologieführungen fort.

GROSSER ANDRANG AN ERÖFFNUNGSTAGEN

Vom 29. Februar bis 3. März wurde im Rahmen der Opening Days bei freiem Eintritt ins Museum geladen. An den vier Eröffnungstagen nutzten insgesamt 12.134 Personen das Angebot; allein am Samstag wurden 4.624 Besucher:innen gezählt. Gerlinde Riedl, Direktorin des KunstHausWien: „Wir sind überwältigt von der großen Nachfrage und dem Interesse der Besucher:innen am wiedereröffneten KunstHausWien. Dies zeigt uns, dass der eingeschlagene Weg einer nachhaltigen Sanierung mit besonderem Augenmerk auf die Umgestaltung der Dauerausstellung und das zeitgemäß optimierte Besucherlebnis der richtige Schritt zur richtigen Zeit war!“

Fotos: Stadt Wien/David Bohmann

EFFIZIENZSCHUB

Auf der Anfang März veranstalteten Fachmesse Light + Building in Frankfurt zeigten EPLAN und Rittal, wie sie jeden Projektbeteiligten in der Gebäudetechnik bei individuellen Aufgaben innerhalb des Prozesses unterstützen: von der Planung über den Bau bis zum späteren Betrieb.

Schon in der Planung und beim Bau eines Gebäudes kommt es darauf an, dass alle Beteiligten Zugang zu digitalen Planungsdaten haben. Alle profitieren von der Arbeit mit verlässlichen Daten auf Basis des digitalen Zwillings. Diese sind auch im späteren Betrieb des Gebäudes entscheidend, wenn es um die Vernetzung und Steuerung verschiedener Komponenten und um die Einbindung in das Energiesystem geht. Rittal und EPLAN haben auf der Light + Building in Frankfurt gezeigt, wie sie die Umsetzung der Aufgaben innerhalb dieses Prozesses für alle Projektbeteiligten effizienter gestalten. Das Stichwort lautet konsequente Datendurchgängigkeit.

BIM-MODELL FÜR GEWERKEÜBERGREIFENDE KOLLABORATION

Im Building Information Modeling (BIM) als integriertem, modellbasiertem Prozess in der Planung von Gebäuden und Bauwerken steht das gewerkeübergreifende 3D-Gebäudemodell als Informationsquelle im Zentrum und wird mit Daten innerhalb des Projektverlaufs kontinuierlich angereichert. Über ein BIM-Modell lässt sich gewerkeübergreifend die Kollaboration steigern – schließlich enthält das Modell wertvolle Informationen über die Struktur einer Liegenschaft samt Gebäude sowie beispielsweise über das gesamte zusammenhängende Heizungssystem. Diese Informationen nutzt EPLAN für die Abbildung der Struktur und für die Bereitstellung der Bauteile. Unternehmen erhalten damit den bestmöglichen Nutzen für höchst effiziente Prozesse. Auf dem gemeinsamen Messestand von Rittal und EPLAN wurde besonderes Augenmerk auf die Unterstützung von Ingenieurbüros und Fachplanern gelegt. Interessierte konnten an einem „Planners Point“ erfahren, welchen Mehrwert die Lösungen der beiden Unternehmen für die Planung von technischer Gebäudeausrüstung (TGA) und IT-Infrastrukturen bieten.

MEHR TEMPO – WERTVOLLE ZEIT MIT TEMPLATES SPAREN

Wie mehr Tempo in den Ausbau von Energieinfrastrukturen kommt, zeigten EPLAN und Rittal mit der Entwicklung von Industry Standard Projects. Eine komplett vorkonfigurierte Anwendungslösung inklusive Systemtechnik lässt sich direkt in EPLAN nutzen und als Grundlage individuell anpassen. Anwender erhalten damit ein komplettes, auf dem EPLAN Engineering Standard (EES) entwickeltes Projekt inklusive Dokumentation und digitalem Zwilling – und sparen schon im Engineering wertvolle Zeit mit einem vorgedachten, standardisierten Template.



Ob Architekten, Ingenieure, Planungsbüros oder Bauunternehmen: Alle profitieren von der Arbeit mit verlässlichen Daten auf Basis des digitalen Zwillings.

Ein Industry Standard Project im Bereich Building Technology betrifft die Themen Heizung, Lüftung, Klima. Anwender erhalten ein vorgedachtes Projekt mit einer kompletten Planung nach VDI 3814. Integriert sind alle Schaltpläne in EPLAN Electric P8 inklusive digitalen Zwillings eines 3D-Schaltschranks in EPLAN Pro Panel. Für registrierte Nutzer sind diese und andere Industry Standard Projects kostenlos auf der EPLAN-Website abrufbar.

MEHR FLEXIBILITÄT

Ob Energieerzeugung, -übertragung, -speicherung oder -verbrauch: EPLAN und Rittal haben auf der Messe für alle Anforderungen beim Aufbau von Energieinfrastrukturen Lösungen vorgestellt, die eine zeit- und kostensparende Umsetzung ermöglichen. Die Kunden werden über die gesamte Wertschöpfungskette vom Engineering über den teilautomatisierten Schaltschrankbau bis hin zum Betrieb der Anla-

gen unterstützt. Bei der Systemtechnik stehen Basislösungen als skalierbares Baukastensystem zur Verfügung und ermöglichen eine flexible Konfiguration. Maximale Flexibilität erhalten auch Integratoren und Handwerker beim Aufbau von IT-Infrastrukturen – von einzelnen Netzwerkschränken über Server-Racks mit Cooling-, Power- und Monitoring-Lösungen bis zum kompletten Rechenzentrum. Anforderungen wie Energiemonitoring, energiesparende Klimatisierung oder der Einsatz von Flüssigkeitskühlung werden als nachhaltige Lösungen angeboten. Vorgestellt wurden z. B. der Netzwerkschrank TX CableNet für einfaches Handling beim Kabelmanagement, die wasserbasierte Kühllösung LCU CW zur effizienten Abführung von Wärme aus Netzwerk- und Serverschränken auf engstem Raum oder die Software RiZone OTM Suite für das Management und Energiemonitoring der einzelnen Komponenten wie Racks, Power und Cooling. ■

SMART UND TRANSPARENT

Techem, Anbieter für nachhaltiges Energiemanagement und Energieabrechnungen im Immobiliensektor, setzt bei der Weiterentwicklung seines digitalen Kundenangebots auf den Business-Solutions-Anbieter DCCS und die Digital-Experience-Plattform Liferay.

Techem zählt zu den führenden Serviceanbietern für smarte und nachhaltige Gebäude und den Marktführern bei der verbrauchsgerechten Erfassung und Abrechnung des Energieverbrauchs. Die Leistungen decken die Themen Energiemanagement und Ressourcenschutz, Wohngesundheits und Prozesseffizienz in Immobilien ab. Die österreichische Tochtergesellschaft mit Hauptsitz in Innsbruck betreut mit über 250 Mitarbeitenden über eine halbe Million Wohnungen mit rund drei Millionen Mess- und Erfassungsgeschäften in ganz Österreich. Mehr als 5.000 Kund:innen nutzen die Messleistungen und Abrechnungsservices des Unternehmens.

TECHEM SETZT KONSEQUENT AUF ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ

Digital verfügbare Messdaten und Echtzeitinformationen sind heute wichtiger denn je, um Energie und Kosten einsparen zu können. Deshalb verfolgt Techem eine konsequente Digitalisierungsstrategie, etwa mit dem raschen Ausbau der Fernauslesung durch smarte Zähler sowie dem digitalen Kundenportal. Jonathan Prokop, Head of Digital Business Portal bei Techem: „Ziel ist es, die Abrechnungen zu automatisieren, eine maximale Transparenz beim Energieverbrauch zu schaffen und unseren Kund:innen die sichere Verwaltung aller relevanten Informationen zu erleichtern.“



„Ziel ist es, die Abrechnungen zu automatisieren, eine maximale Transparenz beim Energieverbrauch zu schaffen und unseren Kund:innen die sichere Verwaltung aller relevanten Informationen zu erleichtern.“

Jonathan Prokop, Head of Digital Business Portal Techem



Techem wollte ein zentrales Serviceportal schaffen, das den Ansprüchen unterschiedlicher Kundengruppen und Zielmärkte gerecht wird.

ZENTRALES SERVICEPORTAL MIT LÄNDERSPEZIFISCHEN SERVICES

Grundlegende Anforderung war, ein zentrales Serviceportal zu schaffen, das den Ansprüchen unterschiedlicher Kundengruppen und Zielmärkte gerecht wird. Das neue System sollte Mieter:innen die durch die EU-Richtlinie EED gesetzlich erforderliche Einsicht in aktuelle Verbrauchsdaten ermöglichen und dazu beitragen, Energieverbrauch und Kosten zu reduzieren.

Als weltweit tätiges Unternehmen benötigte Techem eine mandantenfähige, mehrsprachige und skalierbare Lösung, die von Millionen User:innen nutzbar ist und darüber hinaus die länderspezifischen gesetzlichen Bestimmungen

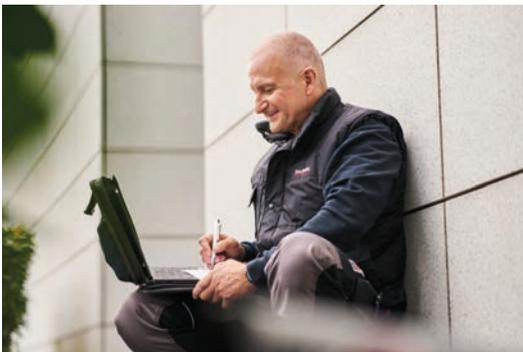
und Prozesse im Energiewesen abbilden kann. Ein besonderes Anliegen war es auch, bestehende Prozesse gemeinsam neu zu denken: Die bisherige Zettelwirtschaft bei Verbrauchserfassung und Abrechnungen sowie die monatlichen Informationen der Hausverwaltungen per E-Mail waren enorm zeitraubend und fehleranfällig. Dieser administrative Aufwand sollte durch einen durchgängig digitalisierten Prozess abgelöst werden. Prokop: „Aufgrund der umfassenden Erfahrung in der Prozessdigitalisierung und Umsetzung komplexer Portallösungen haben wir uns für den Business-Solutions-Spezialisten DCCS als Partner und Liferay als Digital-Experience-Plattform entschieden.“

Fotos: Techem

AGILE METHODEN UND OFFENE KOMMUNIKATION ALS SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

Um diese Mammutaufgabe zu stemmen, wurden für die Umsetzung eine agile Vorgehensweise und ein „Design first“-Ansatz gewählt. Zur Sicherstellung einer optimalen User-Experience wurden von Anfang an ausgewählte Nutzer:innen in die Entwicklung und Gestaltung des

neuen Portals miteinbezogen. In Workshops analysierten und optimierten Techem und DCCS die relevanten Prozesse und erstellten die entsprechenden User-Stories. Nach nur sechs Monaten konnte der erste Prototyp des Kundenportals präsentiert werden. Das Einbeziehen der unterschiedlichen Stakeholder und das intensive Testen waren aufgrund der vielen Märkte und ihrer spezifischen Anforderungen und Sprachen maßgeblich für den Erfolg. „Die Erfahrung von DCCS in der Umsetzung komplexer digitaler Lösungen, viel Kommunikation und Teamarbeit helfen, das Kundenportal für alle internationalen Standorte zu adaptieren, um all unseren Kund:innen beste Services zu bieten“, bringt es Jonathan Prokop auf den Punkt.



MIT DEM NEUEN PORTAL HAT TECHEM GLEICH MEHRERE ZIELE ERREICHT

Durch die Digitalisierung der Prozesse gehört Papier der Vergangenheit an, die Transparenz in der Abrechnung wurde maßgeblich erhöht und Abläufe deutlich vereinfacht. Die Vorteile im Detail:

Hausverwaltungen können alle wichtigen Informationen zu betreuten Immobilien abrufen, inklusive Verwaltung und Abrechnungen. Dabei lassen sich Liegenschaften nach verschiedenen Merkmalen selektieren, Verbräuche einsehen und vergleichen, aber auch digitale Messgeräte inklusive Standort und Zählerstand aufrufen. Im Portalarchiv sind außerdem alle relevanten Dokumente, Abrechnungen sowie die Kommunikation mit Mieter:innen abgelegt. Zusätzlich liefert das System unterschiedliche Auswertungen zu Energieverbrauch und Kosten. Die feingranulare Berechtigungslogik und die Nutzerverwaltung garantieren DSGVO-Konformität auch in komplexen Fällen, etwa bei unterjährigem Bewohnerwechsel.

Mieter:innen können Abrechnungen und Verbräuche, Services, Termine und fürs Energiespa-



Nicht nur die Hausverwaltungen können im neuen Portal alle Informationen zu betreuten Immobilien abrufen, auch Mieter:innen können Abrechnungen, Services, Termine und nützliche Infos einsehen.

ren nützliche Informationen und Tipps im persönlichen Portal einsehen und downloaden. Mittels Authentifizierung stellt das System über ein zielgruppenspezifisches Dashboard die Daten übersichtlich dar. Dabei liefert es intuitive Navigation, Volltextsuche, smarte Prozess-Wizards sowie interaktive FAQs inklusive Videos, die auf die Benutzergruppen zugeschnitten sind.

ZUKUNFTSFIT UND KLIMAFREUNDLICH

Mit dem Launch des Kundenportals hat Techem einen großen Schritt in Richtung Digitalisierung im Immobilienbereich gesetzt. Das positive Feedback der User:innen bestätigt den Erfolg

des Systems. Doch es geht noch weiter: Nach dem Shift des Systems in die Cloud wird das Portal aktuell für Mehrsprachigkeit und den Rollout in 18 Ländern vorbereitet. Zusätzlich sind neue Features wie Energiesparfunktionen, beispielsweise KI-gestütztes Monitoring und Verbrauchsalarme, Reparaturauftragsverwaltung und digitale Kostenerfassung geplant. Techem wird sein digitales Serviceangebot laufend erweitern. „DCCS unterstützt uns dabei als Partner auf Augenhöhe, der viel Prozess-Know-how und langjährige Digitalisierungsexpertise in die Zusammenarbeit einbringt“, resümiert Prokop. ■

www.techem.at, dccc.eu

DATEN HEIZEN KLINIK

Wien Energie nutzt die Abwärme des Rechenzentrumsbetreibers Digital Realty für die Beheizung der benachbarten Klinik Floridsdorf, die damit bis zu 70 Prozent ihres Wärmebedarfs deckt.

Lokale Wärmequellen zu nutzen, ist ein wesentlicher Baustein der Energiewende. Genau das geschieht seit diesem Winter in Floridsdorf: Das Rechenzentrum von Digital Realty heizt die benachbarte Klinik Floridsdorf. Digital Realty und Wien Energie haben ein zukunftsweisendes Konzept entwickelt, um die Wärme, die im Rechenzentrum entsteht, nachhaltig zu nutzen. Wien Energie hat dafür in den letzten eineinhalb Jahren bei der Klinik Floridsdorf eine Wärmepumpenanlage errichtet, die über eine Verbindungsleitung mit dem Kühlsystem des Rechenzentrums verbunden ist. Mit der Anlage „recycelt“

Wien Energie seit dieser Heizsaison überschüssige Wärme aus den Serverräumen effizient und wandelt sie in Fernwärme für die Klinik um. „Raus aus Öl und Gas – und sorgsam mit Energie umgehen. Diese beiden wichtigen Säulen der Energiewende werden bei der Grätzelheizung bestens verbunden. Die Abwärme, die beim Betrieb des Serverzentrums entsteht, wird sinnvoll genutzt und heizt die Klinik Floridsdorf. Genau mit solchen Projekten kommen wir

beim Schutz des Klimas voran. Dieses Modell wird in unserem ganzen Land Schule machen. Genau aus diesem Grund haben wir die Vorreiter in Wien auch im Rahmen der Umweltförderung finanziell unterstützt“, freut sich Klimaschutzministerin Leonore Gewessler über die neue Grätzelheizung.

Zwischen 50 und 70 Prozent des Wärmebedarfs der Klinik können mit der Abwärme des Rechenzentrums durch die neue Anlage von Wien Energie gedeckt werden, was bis zu 4.000 Tonnen CO₂ pro Jahr spart. „Wir gehen in Wien auch außergewöhnliche Wege, um die Energiewende zu meistern. Diese Wärmepumpenlösung ist eine Win-win-win-Situation: für die Klinik Floridsdorf, die künftig mit regionaler Wärme versorgt wird, für

„Das Projekt ist sowohl von der Dimension als auch von der Ausrichtung zukunftsweisend und in Europa bislang einzigartig.“

**Martin Madlo, Managing Director
Digital Realty Österreich**



Server des Rechenzentrums von Digital Realty sorgen für die Wärmeversorgung der Klinik Floridsdorf.

Wien Energie, die den Ausbau der klimaneutralen Fernwärme weiter vorantreibt, und für Digital Realty, die ihr Rechenzentrum damit noch nachhaltiger gestalten können. So geht Klimaschutz“, erklärt Finanz- und Wirtschaftsstadtrat Peter Hanke.

Projekte wie dieses sind ein wichtiger Faktor, weshalb Wien die lebenswerteste Stadt der Welt ist, so Gesundheitsstadtrat Peter Hacker: „Klimaschutz ist nicht nur für unsere Umwelt relevant, sondern auch für unsere Gesundheit. Wir müssen die Erderhitzung stoppen, damit wir auch in Zukunft lebenswerte Rahmenbedin-

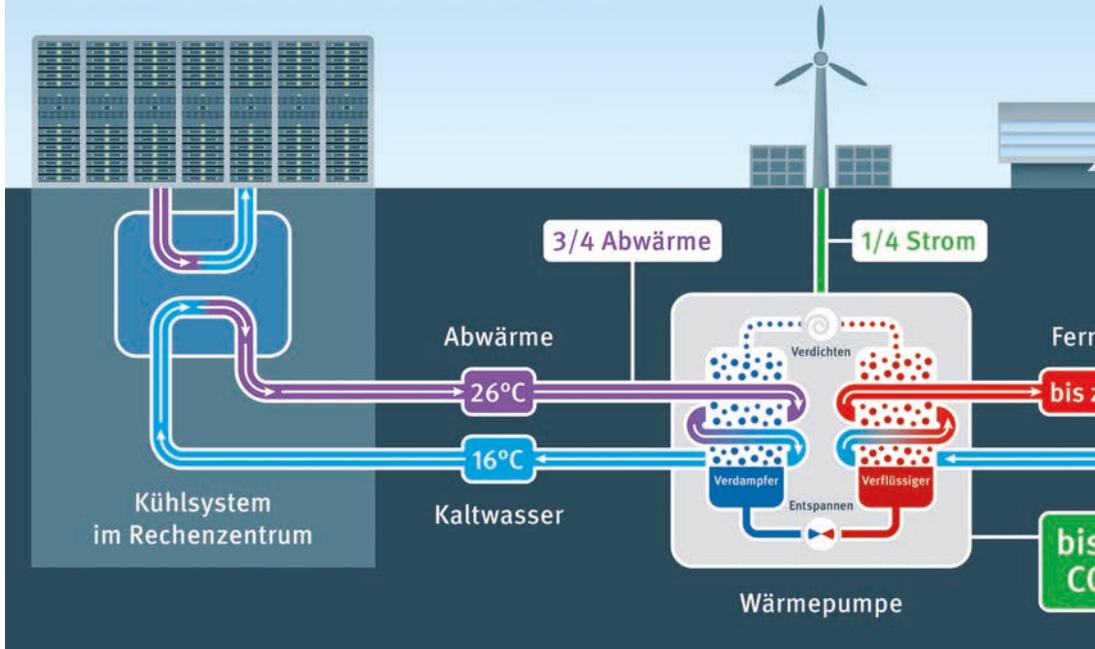
gungen vorfinden. Mit Projekten wie diesem arbeiten wir genau daran.“

ABWÄRME ALS SCHLÜSSELTECHNOLOGIE DER WÄRMEWENDE

Wien Energie will die Fernwärme in Wien bis 2040 gänzlich aus klimaneutralen Quellen erzeugen. Der Energiedienstleister setzt dabei vor allem auf Tiefengeothermie, Großwärmepumpen und die Nutzung vorhandener Abwärmequellen wie in Floridsdorf. „Wir wollen raus aus Gas in der Raumwärme! Dazu nutzen wir nun auch die Server-Abwärme von

Foto: Michael Horak/Wien Energie

Rechenzentrum heizt Klinik Floridsdorf.



Digital Realty und heizen mit einer Art ‚Grätzelheizung‘ die benachbarte Klinik Floridsdorf. Das ist ein weiteres wichtiges Projekt auf unserem Weg zur Klimaneutralität“, erklärt Michael Strebl, Vorsitzender der Wien-Energie-Geschäftsführung. Wien Energie hat drei Wärmepumpen mit einer Leistung von je einem Megawatt errichtet und rund 3,5 Millionen Euro investiert, um dieses innovative Abwärme-konzept umzusetzen. Neben der Versorgung der Klinik Floridsdorf erzeugt Wien Energie zusätzlich Kälte für das Rechenzentrum.

DIGITALISIERUNG UND KLIMASCHUTZ GEMEINSAM GEDACHT

Digital Realty betreibt in Floridsdorf das größte Rechenzentrum Österreichs. „Rechenzentrumsinfrastruktur ist gemeinsam mit der Breitband-

infrastruktur das Fundament der Digitalisierung Österreichs. Unsere Idee und unser Konzept, die Wärme unseres Rechenzentrums nachhaltig zu nutzen, verbindet die beiden großen Themen unserer Zeit: Digitalisierung und Klimaschutz. Das Projekt ist sowohl von der Dimension als auch von der Ausrichtung zukunftsweisend und in Europa bislang einzigartig. Wir nehmen eine Vorreiterrolle ein und setzen gemeinsam neue Maßstäbe in der Nachhaltigkeit von Datacenters“, erklärt Martin Madlo, Managing Director von Digital Realty Österreich.

NEUE STANDARDS IM KLIMAFREUNDLICHEN BETRIEB GESETZT

„Wir im Wiener Gesundheitsverbund stehen für erstklassige medizinische Versorgung und



Mit Wärmepumpen werden dem Kühlsystem des Rechenzentrums rund zehn Grad Celsius entzogen, um auf rund 82 Grad Celsius zu kommen. So werden 50 bis 70 Prozent des Wärmebedarfs der Klinik gedeckt.

Pflege. Als größter Gesundheitsdienstleister Österreichs können und müssen wir aber auch einen relevanten Beitrag in Sachen Klimaschutz und Nachhaltigkeit leisten. Diese haben bei uns schon eine lange Tradition“, erklärt Evelyn Kölldorfer-Leitgeb, Generaldirektorin des Wiener Gesundheitsverbunds. Bestes Beispiel ist die Klinik Floridsdorf, wo bereits beim Bau wie auch im Betrieb auf den schonenden Umgang mit Energie und Ressourcen geachtet wurde bzw. wird. Etwa durch die Vermeidung von PVC, den Einsatz von Fernkälte, die Nutzung von Regenwasser, den Ausbau des Radwegenetzes rund ums Spital und die Errichtung von 259 Radabstellplätzen auf dem Spitalsgelände. 2021 wurde zudem gemeinsam mit Wien Energie die neu errichtete Photovoltaikanlage auf dem Dach der Hochgarage in Betrieb genom-

men. In Summe werden damit jährlich 337 Tonnen an CO₂-Ausstoß eingespart.

„Die Klinik Floridsdorf hat, bei einer Heizleistung von 13 Megawatt, einen jährlichen Warmwasserverbrauch von 73.000 Kubikmetern und einen Jahreswärmeverbrauch von rund 21.000 Megawattstunden. 90.000 Laufmeter Heizung sind in dem knapp 800-Betten-Spital verbaut, und die Klinik Floridsdorf wird im Schnitt an 150 Tagen im Jahr beheizt“, erklärt Herwig Wetzlinger, Generaldirektorin-Stellvertreter im Wiener Gesundheitsverbund, die Dimensionen der hochmodernen Klinik und fügt hinzu: „Wir freuen uns, dass wir seit dem Beginn dieser Heizperiode nun von dieser energieschonenden Lösung profitieren.“

SO FUNKTIONIERT DIE GRÄTZELHEIZUNG

Das Rechenzentrum und die Klinik sind durch eine unterirdische Leitung verbunden. Mit der Anlage wird beim Rechenzentrum dem rund 26 Grad Celsius warmen Kühlwasser die Wärmeenergie entzogen und über die Leitung in einem eigenen Wasserkreislauf in die Energiezentrale der Klinik geleitet. Mit den Wärmepumpen kann die Wärme genutzt werden, um die Klinik Floridsdorf mit bis zu 82 Grad Celsius zu heizen. Das abgekühlte Wasser fließt dann zurück zum Rechenzentrum, wo es wieder zur Kühlung eingesetzt wird. ■

INFO-BOX

Eckdaten zum Projekt:

Hersteller Wärmepumpen: Equans
 Heizleistung: 3,0 MW
 Kühlleistung: 2,1 MW
 CO₂-Einsparung: bis zu 4.000 t CO₂ pro Jahr
 Investitionen: 3,5 Mio. Euro
 Gefördert aus Mitteln der Umweltförderung des BMK. Begleitforschung im Rahmen der Aspern Smart City Research

GEHT'S OHNE GAS?

Welche Alternativen zur Energie aus Gas gibt es für Betriebsstandorte, und welche Herausforderungen sind damit verbunden? Das Grazer Zivilingenieurbüro Lorenz Consult gibt Tipps.

Der Ausstieg aus Gas ist derzeit immer wieder Thema. Doch welche Alternativen gibt es, welche Herausforderungen sind damit verbunden, und was bedeutet das für die Umsetzung, beispielsweise für einen Pharmastandort? „Gesetzliche Vorgaben der EU, Klimawandel, Verfügbarkeit und ebenso Fragen der Wirtschaftlichkeit sind treibende Faktoren zur Verbesserung des Energiemanagements. Als Generalplaner wissen wir, wo wir ansetzen müssen, um den Energieaufwand zu reduzieren“, erklärt Christian Lorenz, Geschäftsführer des Zivilingenieurbüros Lorenz Consult.

Manche Lösungen, wie die Wärmerückgewinnung in Lüftungsanlagen oder die Nutzung von Abwärme als Energie-Alternativen, werden schon seit Längerem technisch umgesetzt. Andere wiederum, wie die Erzeugung von Dampf mittels Wärmepumpe oder der Einsatz von Wasserstoff als Stromalternative, stecken noch in den Kinderschuhen. „Wir sind bei dieser Entwicklung vorn mit dabei“, so Lorenz.

GAS-ALTERNATIVEN: WASSERSTOFF, WÄRMEPUMPE & CO.

Anlagen, die Strom als Energiequelle benötigen – vorrangig Wärmepumpen –, sind derzeit die häufigsten Alternativen zu Gas. Nimmt man hier als Beispiel den Standort eines Pharma-Unternehmens an, kann der Strom dafür nur anteilig an diesem Standort erzeugt werden. Der Rest muss bei Energieversorgern bezogen werden. „Verbesserungen kann hier in Zukunft der Einsatz von Wasserstoff bringen. Für eine generelle Umsetzung ist es zu früh. In der Stahlindustrie wird intensiv am Einsatz von Wasserstoff als Energieerzeuger geforscht. Diese Konzepte können in weiterer Folge auch in der Pharmaindustrie eingesetzt werden“, weiß Lorenz. Denn gerade in der Pharmabranche ist Nachhaltigkeit neben Wirtschaftlichkeit, Reinheit, Sicherheit und Hygiene ein wesentlicher Faktor.

Die zentrale Frage sämtlicher Alternativen ist die nach der Energiespeicherung. Dies trifft vor



Christian Lorenz führt das Familienunternehmen Lorenz Consult in zweiter Generation.



Die Technikzentrale in einem Pharma-Unternehmen. Anlagen, die Strom als Energiequelle benötigen, vorrangig Wärmepumpen, sind derzeit die häufigsten Alternativen zu Gas.

allem auf die Nutzung von Abwärme zu. Da meistens der Zeitpunkt des Anfallens der Abwärme ein anderer ist als jener, an dem die Wärme wieder benötigt wird, ist es wichtig, entsprechende Energiespeicher zu errichten. „Auf diesem Gebiet wird intensiv geforscht, und in den nächsten Jahren wird es bei der Energiespeicherung zu interessanten Lösungen kommen“, verspricht Lorenz.

Auch wird aktuell intensiv nach Möglichkeiten rund um die Erzeugung von Dampf mittels Wärmepumpe geforscht und daran gearbeitet. Vorerst gibt es dazu erste kleinere Pilotanlagen.

MÖGLICHKEITEN DER ENERGIEEINSPARUNG

Um Energie einzusparen, muss man nicht auf die Zukunft warten: Die Einregulierungen von bestehenden Anlagen, insbesondere Lüftungsanlagen, hilft bereits jetzt. „Es ist zu überlegen, ob man die Lüftungsanlagen außerhalb der Betriebszeiten auf einen reduzierten Betrieb

einstellt. Dabei ist jedoch das rechtzeitige ‚Wiederhochfahren‘ zu berücksichtigen, damit zu Betriebsbeginn die geforderten Betriebszustände erreicht werden“, erklärt Lorenz. Regenwasser ist neben der Abwärme ein weiteres Gut, das kostenlos zur Verfügung steht. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann zur Pflanzenbewässerung und als Grauwasser in der WC-Spülung verwendet werden. ■

INFO-BOX

Über Lorenz Consult

Das Zivilingenieurbüro für Bauwesen wurde 1972 von DI Werner Lorenz gegründet. 2000 stieg Sohn DI Christian Lorenz ins Unternehmen ein, er führt es heute in zweiter Generation. Der Hauptsitz ist in Graz mit Zweigstellen in Wien, Linz und Villach sowie einem Partnerbüro in Berlin.

www.lorenz-consult.at

RUNDE DREI STARTET

Die zweite Programmperiode der Aspern Smart City Research GmbH wurde 2023 erfolgreich abgeschlossen. Bis 2028 liegt der Schwerpunkt der Forschung nun auf Gebäuden und Energienetzen.

Die zweite Programmperiode eines der größten Energieforschungsprojekte Europas, der Aspern Smart City Research GmbH, wurde Ende 2023 erfolgreich abgeschlossen. In den vorangegangenen fünf Jahren wurden insgesamt 45 Millionen Euro in die Erforschung der Energiezukunft im urbanen Raum investiert. Über 150 Mitarbeiter:innen der Forschungsgesellschaft von Siemens, Wien Energie, Wiener Netze sowie Wien 3420 und der Wirtschaftsagentur Wien haben an 20 Use-Cases, vier Förderprojekten, zahlreichen Energiekonzepten und über 166 Forschungsfragen gearbeitet. Entstanden sind daraus wissenschaftlich fundierte Lösungen für eine moderne, saubere und dezentrale Energieversorgung in Städten.

INTERNATIONALES ERFOLGSBEISPIEL

Die Bekanntheit der ASCR als Forschungsmarke ist in dieser Zeit stark gestiegen. Rund 3.000 Besucher:innen von renommierten Delegationen, Unternehmen und aus unterschiedlichsten Ländern waren in den letzten fünf Jahren bei der Forschungsgesellschaft zu Gast. Sie erfuhren dort mehr über saubere Energieerzeugung, Energieeffizienz, „sprechende Gebäude“ und smarte Netze. Das reale Forschungslabor der ASCR zog von Vancouver über São Paulo bis nach Neu-Delhi mediale Aufmerksamkeit auf sich. Lokal in Wien trägt die ASCR-Forschung zur Dekarbonisierung bei und zeigt umfassende Wege für saubere und dezentrale Energieversorgung auf.

„Als die ASCR vor zehn Jahren ihre Arbeit aufnahm, war Aspern noch mehr ehemaliges Flugfeld als Seestadt. Die Lösung der komplexen Energiefragen im urbanen Raum war mehr Vision denn Plan. Wir lagen damals richtig, dieses große Energieforschungsprojekt zu starten, und werden diesen Weg konsequent weitergehen. Die ASCR hilft, zukünftige Fragestellungen unserer Stadt zu lösen – vom großen Ziel Klimaneutralität, Stichwort raus aus Gas in Bestandsgebäuden, über die Versorgungssicherheit bis hin zu Digitalisierung und Innovation“, so Peter Weinelt, seit Jänner Generaldirektor der Wiener



Von 2018 bis 2023 wurden 45 Millionen Euro in Energieforschungsprojekte investiert. Damit wurden 20 Anwendungsbeispiele, vier Förderprojekte und 166 Forschungsfragen bearbeitet.

Stadtwerke, die in der aktuellen Programmperiode 2024 bis 2028 neuer ASCR-Gesellschafter sind.

Die beiden ASCR-Geschäftsführer Georg Pammer und Matthias Gressel über den erfolgreichen Abschluss dieser intensiven Programmperiode: „Das domänenübergreifende Know-how unserer Gesellschafter in den Bereichen Technologien, Netzinfrastruktur, Gebäude und Stadtplanung ermöglicht uns, den gesamten Energiezyklus einer Stadt zu erforschen.“

DEZENTRALE ENERGIEVERSORGUNG BRAUCHT NEUE SYNERGIEN

2024 starten die Wiener Stadtwerke als neue Gesellschafter gemeinsam mit Siemens, den

Wiener Netzen, der Wirtschaftsagentur Wien und Wien 3420 in die nächste Programmperiode. Nach zehn Jahren erfolgreicher Zusammenarbeit scheidet Wien Energie als Gesellschafter aus, bleibt jedoch weiterhin als wichtiger Projektpartner erhalten.

„Wir haben viele wichtige Forschungsergebnisse gemeinsam mit den ASCR-Partnern in diesem integrativen Umfeld erarbeitet und wertvolle Erkenntnisse, etwa in der dezentralen Energieversorgung, in der Elektromobilität und in der intelligenten Gebäudesteuerung, in unsere Produktentwicklung übertragen können. Die wertvollen Synergien, die uns diese europaweit einzigartige Forschungsgesellschaft bietet, werden wir selbstverständlich weiterhin nutzen“, betont



Aus den mittels zahlreicher Messpunkte und Sensoren untersuchten Gebäuden hat die ASCR wertvolle Erkenntnisse gewonnen, die auch der Entwicklung neuer Lösungen gedient haben.

Michael Strebl, Vorsitzender Geschäftsführer Wien Energie.

In ihrer bisherigen Arbeit konnte die Aspern Smart City Research GmbH unter anderem fünf zentrale Ergebnisse für die Energiezukunft von Städten identifizieren:

1. GEBÄUDE ALS PROSUMER

Ein Punkt der Dekarbonisierung von Städten sind Gebäude. Mit zahlreichen Messpunkten und Sensoren liefern die beforschten Gebäude der ASCR wertvolle Echtzeitdaten. Sie sind resiliente Prosumer, also Energieproduzenten und -verbraucher, die sich mit dem Energienetz hinsichtlich ihrer jeweiligen Energieproduktion und ihres Verbrauchs abstimmen können. Die Gebäude treffen anhand von Wetterdaten oder

dem Nutzungsverhalten der Bewohner:innen Entscheidungen. „Aus den hier gewonnenen Erkenntnissen und Erfahrungen ist es uns gelungen, Produkte und Lösungen für die Gestaltung effizienter Energiesysteme neu zu entwickeln oder bestehende zu erweitern“, so Patricia Neumann, CEO Siemens Österreich. „Im Rahmen des Use-Case zwölf etwa wurde b.eos, ein System von Siemens für Energieeffizienz in Gebäuden, entwickelt. Damit können Einsparungspotenziale generiert und Energiekosten bei Gebäuden um bis zu 20 Prozent reduziert werden.“

2. INTELLIGENTE SENSORIK UND SMART GRID LAB FÜR DIE NETZE

Zwölf Netzstationen, fünf Netzspeichersysteme,



24 Transformatoren und 500 verbaute Smart Meter ermöglichen den Wiener Netzen, die vorhandene Stromnetzinfrastruktur in aspern Seestadt real zu beforschen und weiter zu stärken. „Die Digitalisierung der Netze, die Forschung an und das Testen von Innovationen ist im regulären Netzbetrieb sehr wichtig. Und genau das können wir in und mit der ASCR leben: innovative Konzepte entwickeln, ausprobieren, analysieren und im Netz umsetzen“, freut sich Thomas Maderbacher, Geschäftsführer der Wiener Netze. So haben die Wiener Netze im Rahmen eines Forschungsprojekts der ASCR ein Smart Grid Lab geschaffen, dort werden unter realen Bedingungen verschiedene Probleme und Störungen simuliert, um sie noch schneller zu erkennen und zu beheben.

3. NEUE TECHNOLOGIEN FÜR DIE ENERGIEVERSORUNG AM BEISPIEL HYBRIDREGLER

Im Rahmen des Use-Case 18 konzipierten Forscher:innen der Wien Energie und Siemens einen Regler, der das größte Hybridkraftwerk Österreichs intelligent steuern kann. Das Kraftwerk der Wien Energie versorgt über 17.400 Haushalte mit Energie aus Wind und Sonne. Der Regler optimiert die Nutzung der Netzressourcen und steuert die PV- und Windparks der Wien Energie in Trumau intelligent und selbstständig. „Wir treiben den Erneuerbaren-Ausbau stark voran. Dafür benötigt es einen Mix an verschiedenen Energieformen, wie Sonne und Wind. Durch den Hybridregler können wir wechselnde Wetterbedingungen netzstützend ausgleichen. Das ist ein Meilenstein für die

Fotos: Vogel AV (1), Siemens (2)



Mit neuen Erkenntnissen aus gesammelten Daten können etwa Einsparungspotenziale generiert und Energiekosten reduziert werden.

dezentrale Energieversorgung“, erklärt Michael Strebl, Vorsitzender Geschäftsführer Wien Energie.

4. DIGITALISIERUNG ALS HEBEL FÜR ENERGIEWENDE

Um den Gebäudesektor energieeffizienter zu gestalten, sind Energiekonzepte von Beginn an mitzudenken. Für ein Bürogebäude der Wirtschaftsagentur in aspern Seestadt, TZ 2, hat die ASCR dank eines digitalen Gebäudezwillings mittels Building Information Modeling große Erfolge erzielt. Auf Basis dieser Daten konnte Smart Maintenance – die vorausschauende Wartung – weiter vorangetrieben und für den Bau eines weiteren Gebäudes schon vor Beginn der Planungsphase genutzt werden. „Im Technologiezentrum wurden sämtliche Prozesse von Planung über Bau bis hin zur Inbetriebnahme vorab digital durchgespielt, die tatsächliche Errichtung sowie die Wartung eines Gebäudes

kann so kosteneffizient und ressourcenschonend abgewickelt werden – ein wichtiges Puzzlestück auf dem Fahrplan zum klimaneutralen Wirtschaftsstandort“, bestätigt Gerhard Hirczi, Geschäftsführer der Wirtschaftsagentur Wien.

5. SMARTE STÄDTE ALS WIRTSCHAFTLICHER STANDORTFAKTOR

Die Seestadt als Urban Lab der Smart City Wien erprobt vielfältige Innovationen für Menschen, die in Städten leben. Damit ist die Forschung der ASCR in aspern Seestadt ein wichtiger Standortfaktor unter anderem für die Ansiedlung von Zukunftsindustrien „Die aktive Mitgestaltung der Energiewende ist für uns essenziell. Genau deshalb sind wir Partner der ASCR. Unsere Rolle in dieser Kooperation ist es, die Energieforschung mit wichtigen Aspekten der Stadtentwicklung zu verschränken“, betont Robert Grüneis, Vorstand Wien 3420 aspern Development AG. ■

Eine Steuerung für alle Gewerke

Integrale, PC-basierte Gebäudeautomation von Beckhoff.



Microsoft Technology Center, Köln:
Die integrale Gebäudeautomatisierung wurde mit PC- und Ethernet-basierter Steuerungstechnik von Beckhoff realisiert.

© Beckhoff

Die offene, PC-basierte Steuerungstechnik von Beckhoff bildet die Grundlage einer integralen Gebäudeautomation, die alle Anforderungen an eine nachhaltige und effiziente Lösung erfüllt. Eine einheitliche Hard- und Softwareplattform steuert alle Gewerke, von der nutzungsgerechten Beleuchtung über die komfortable Raumautomation bis zur hocheffizienten HLK-Regelung. Das Ergebnis: Durch die optimale Abstimmung aller Gewerke werden die Energieeinsparpotenziale über die Energieeffizienzklassen hinaus voll ausgeschöpft. Darüber hinaus reduziert die integrale Gebäudeautomation Hardware-, Software- und Betriebskosten. Für alle Gewerke stehen vordefinierte Softwarebausteine zur Verfügung, die das Engineering enorm vereinfachen. Funktionserweiterungen oder -änderungen sind jederzeit möglich.



Scannen und alles über die Gebäudeautomation mit PC-based Control erfahren

New Automation Technology

BECKHOFF

RAUMLUFT
ABLUFTENERGIE
AUTOMATISIERUNGS
LÜFTTECHNIK



MEHR LUFT FÜR DEN GREEN DEAL

Lufttechnik von heute hilft Unternehmen beim Green Deal von morgen: Sie sorgt für eine optimale Produktivität in der Industrie sowie für gesunde Gebäude. Zudem reduziert sie den Ressourcen- und Energiebedarf. Damit ermöglicht sie Unternehmen und Organisationen »Green Deal« zu werden.

THE
FUTURE
HAS ZERO
EMISSIONS

 **kappa**
www.kappa-fs.com