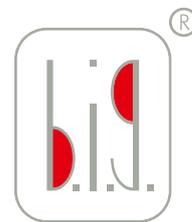


b.i.g. - Magazin



Sonderdruck 2018

Der Betrieb kostet das Geld, nicht der Bau

FM-Planer senken Baufolgekosten auf ein Minimum

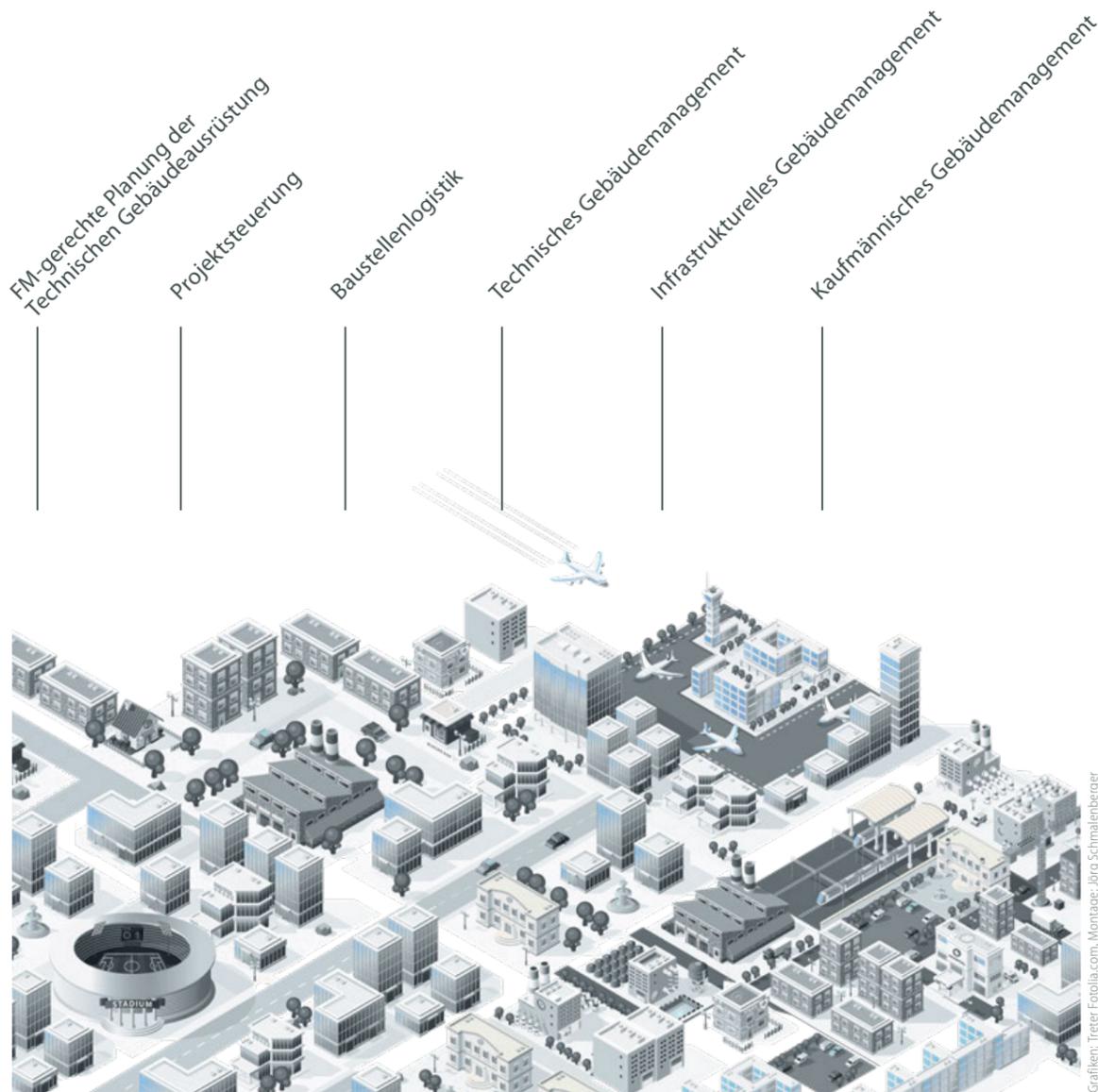
Die neuen Quartiere

Arbeiten, Wohnen und Leben in der Zukunft



Die beste Dienstleistung ist vernetzt

Engineering Services – Facility Services – Security Services



Herausgeber
b.i.g. gruppe management gmbh
Ehrmannstraße 6, 76135 Karlsruhe
Telefon +49 721 8206-122, Fax -110

Urheberhinweis
Sämtliche Bilder und Texte in dieser Veröffentlichung sind urheberrechtlich geschützt. Soweit nicht im Bildnachweis oder am Bild anderweitig aufgeführt, stehen die Rechte der b.i.g. gruppe management gmbh zu. Jede Verwendung urheberrechtlich geschützten Materials ohne Zustimmung der Rechteinhaber ist unzulässig.

Industrie, Verkehr und Logistik, Kultur und Bildung, Sport & Freizeit, Messen und Events ...

Wir begleiten Ihre Immobilie in allen Phasen des Lebenszyklus

Die b.i.g.-Gruppe ist Spezialist für das Beraten, Planen und Betreiben von Immobilien und Liegenschaften. Mit 3.000 Mitarbeitern und 27 Gesellschaften bietet das inhabergeführte Familienunternehmen national wie international an 25 Standorten über 100 Dienstleistungen, die intelligent verknüpft sind.

In konsequenter gewerkeübergreifender Zusammenarbeit entwickeln unsere Ingenieure, Spezialisten für Facility Management und Sicherheitsexperten gemeinsam passgenaue, wirtschaftliche Lösungen für Ihre Branche.

Kundenindividuelle Konzepte, sachgerechte Planung und die integrale Zusammenarbeit bei der Leistungserbringung in der Liegenschaft sind unsere Stärken. Der Mehrwert für Sie: Ist die Planung bereits auf den Betrieb ausgerichtet, können nutzerabhängig zwischen 20 und 40 Prozent der laufenden Betriebskosten gespart werden.

Unsere Branchenlösungen (Auszüge)



Finanzdienstleister/Versicherungen: Wir übernehmen alle Dienstleistungen außerhalb Ihres Kerngeschäfts



Wohnbau: Wir entlasten Immobilienbesitzer durch Übernahme der Eigentümergeaufgaben



Handel/Filialisten: Wir bieten eine flexible, bundesweite Filialnetzbetreuung

Der Betrieb kostet das Geld, nicht der Bau

Das Morgen bereits heute mitdenken. Facility Management (FM)-Planer senken Bauaufgeboten auf ein Minimum.



Foto: Roman Milert - Fotolia.com

Engineering Services, Facility Services, Security Services: Alles aus einer Hand spart Kosten im laufenden Betrieb

Wenn man weiß, dass der Betrieb eines Verwaltungsgebäudes in elf bis zwölf Jahren, der einer Grundschule in drei bis vier Jahren, so viel Geld kostet, wie die gesamte Investition, müssten eigentlich die Baukosten in zweiter Reihe bewertet werden.

Bei einem Neu- oder Umbau wird alle Sorgfalt auf die Auswahl des besten Angebots für

die Investition gelegt. Exakt verglichen werden die Angebote durch Architekten und Planer. Wo wird aber aufgezeigt, was mit dieser oder jener Investitionsentscheidung nachweislich an Folgekosten generiert wird? Ein Teppichboden erfüllt zum Beispiel alle Anforderungen, ist aber aufgrund seiner Beschaffenheit – Kunststoffe im Unterbau – bei einem Austausch als Sondermüll zu entsorgen. Eine Investition, die im Nachhinein sehr teuer werden kann.

Gebäudeart	Überschreitung der Baukosten nach...
Schulen und Kindergärten	3 – 4 Jahren
Krankenhäuser	4 Jahren
Hallenbäder	4 – 5 Jahren
Produktionsgebäude	10 Jahren
Büro- und Verwaltungsgebäude	11 – 12 Jahren

Nach wie vielen Jahren kostet der Gebäudebetrieb mehr als die Errichtung?

Welche Aufgaben entstehen für einen FM-Planer?

Jede Investition, jeder Ablauf muss genau auf die dadurch verursachten Folgekosten untersucht und bewertet werden. Erfahrung ist dabei unbezahlbar. Der energetische Anteil an den Gesamtkosten ist enorm, aber vielfach heute schon im Fokus. Noch nicht ausreichend betrachtet werden Materialien und Betriebsabläufe. Das Zusammenspiel aller Beteiligten am Betriebs- und Nutzungsprozess muss

analysiert werden. Durch bauliche Maßnahmen oder technische Vorhaltungen können im späteren Betrieb hohe Kosten vermieden werden, ohne dass die Nutzeranforderungen dadurch beeinträchtigt sind.

Das Diagramm auf Seite 7 zeigt eindeutig die Einsparpotentiale durch eine betriebsorien-



Die Wahl des Bodenbelags sollte wohl überlegt sein. Reinigung und Entsorgung können sonst kostspielig werden.

Foto: sima - Fotolia.com

tierte Lebenszyklusbetrachtung. Mit Beginn der Planungen, sowohl des Architekten als

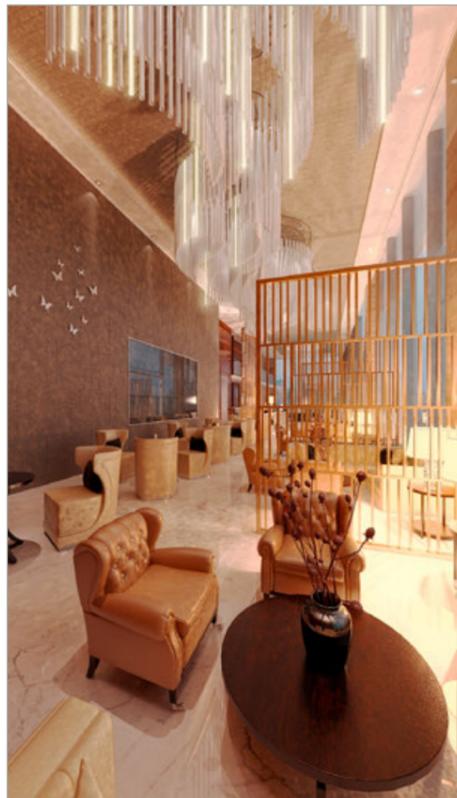
auch der Fachplaner und der Betriebsorganisatoren, erhält der FM-Planer eine bis dato völlig neue Aufgabe und Bedeutung. Er untersucht alle Gewerke und späteren Betriebsabläufe darauf, welche Kosten und Nutzeranforderungen entstehen.

In einer zweiten Spalte, die im Angebotsvergleich bisher fehlt, müssen die Folgekosten betrachtet werden, die durch die einzelnen Investitionsentscheidungen entstehen. Also: Die Summe beider Spalten nebeneinander, Invest- und Folgekosten, zum Beispiel für zehn Jahre, muss die Basis für eine Auftragsvergabe sein.

Bisher werden Entscheidungen von 10 bis 20 Prozent der Gesamtkosten abhängig gemacht und der viel wesentlichere Teil vernachlässigt. Auch Nutzer bzw. Mieter werden in Zukunft diese Folgekosten vor Abschluss eines Mietvertrages anfordern, denn mit der Miete pro Quadratmeter kauft man sich weitere Kosten ein, die bisher so nicht bekannt waren.

Beispiele und Lösungsansätze

- Die Auswahl der Bodenbeläge sollte unbedingt auch unter dem Gesichtspunkt des damit verursachten Reinigungsaufwandes erfolgen. Die unterschiedlichen Materialien haben großen Einfluss auf die Reinigungskosten.
- Die energetisch optimierte Beleuchtung, architektonisch eingebunden, hängt in der Eingangshalle auf acht Metern Höhe. Der repräsentative Eingangsbereich wurde vom Architekten großzügig geplant, die Beleuchtung hat der Fachplaner in Abstimmung mit dem Architekten optimiert. Beim Austausch der Leuchten stellt man fest: Mit einer Leiter darf nicht gearbeitet werden. Die Türen im Eingangsbereich können zwar geöffnet werden, der freie Durchgang ist aber 20 Zentime-



Wurde bei der Planung an den Austausch der Leuchtmittel gedacht?

ter zu schmal für einen Hubsteiger, der eine preiswerte Lösung für den Austausch wäre. Ein teures Gerüst bleibt als Lösung.

- Revisions- und Wartungsöffnungen können oftmals mit einem geringen Aufwand bereits in der Planung in die Flurbereiche verlegt werden. Bei den notwendigen Arbeiten werden dann die Betriebsabläufe nicht gestört.
- Die Zugangskontrolle für Mitarbeiter und Besucher muss im Vorfeld genau geplant und mit dem Betreiber und Nutzer abgestimmt werden. Oft sind durch kleine bauliche Änderungen, z. B. zusätzliche Türen, Drehkreuze, Kartenleser, etc., Lösungen möglich, die später als Umbau hohe Kosten in der Administration verursachen würden.
- Wenn vor Beginn der Arbeiten bereits festgelegt wird, wie die Nebenkostenabrechnung und -verteilung erfolgen soll, ist auch eine zielgerichtete Installation und Auswahl der erforderlichen Messgeräte möglich.

Optimale Vernetzung innerhalb der b.i.g.-Gruppe

Es liegt auf der Hand, dass die einzelnen fachlich am Bau Beteiligten nicht die Aufgabe haben, die notwendige Vernetzung mit dem späteren Betrieb herzustellen. Hier beginnt die Aufgabe des b.i.g. FM-Planers.

Die b.i.g.-Gruppe verfügt über die notwendigen Spezialisten, ein einmaliger Kompetenzverbund aus den unterschiedlichsten Fachbereichen: Projektsteuerung, technische Ingenieurplanung, FM-Planer, Meisterbetriebe, Reinigung, Sicherheit, Gebäudeservice. Die gebündelte Betriebserfahrung aus den vielen Objekten, die die Unternehmensgruppe für ihre Kunden betreut, bildet die Praxisorientierung der b.i.g. FM-Planer.

Der Bereich Organisationsentwicklung und Verbesserungsprozess steuert dieses Fachwissen und kann damit aus Erfahrung die Folgekosten der einzelnen Investitionsentscheidungen nachvollziehbar bewerten. Diese Investitionen sparen ein Gebäudeleben lang sehr viel Geld und unnötige Arbeit. ■

Ihre Ansprechpartner

Karlsruhe

Jürgen Hain, Geschäftsführer
Raimund Berning, Leiter Vertrieb/Markt

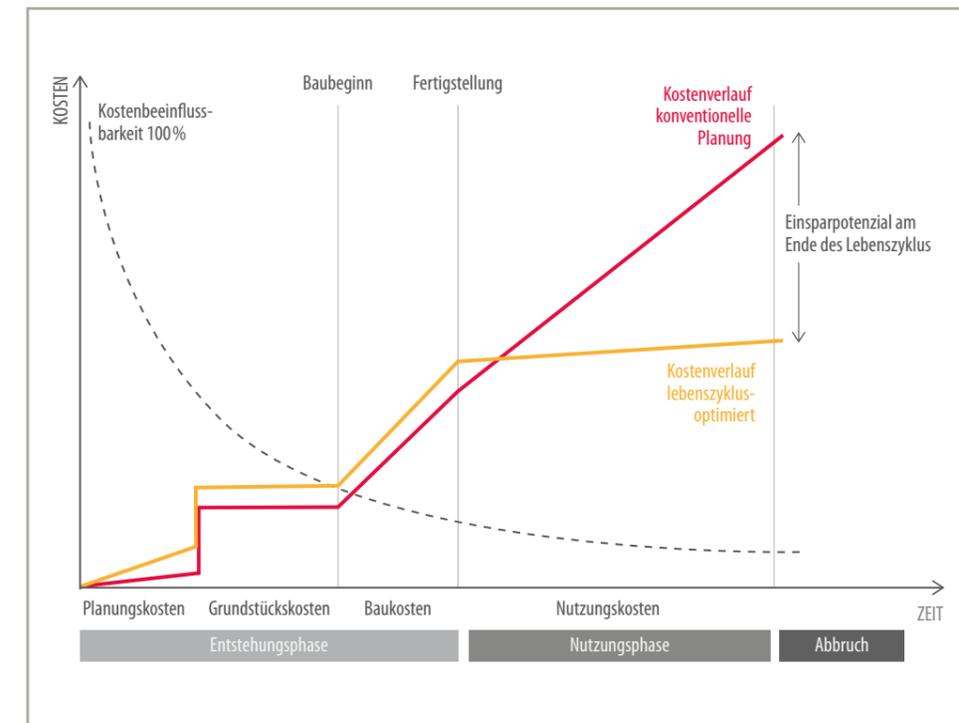
Telefon: +49 721 8206-475
E-Mail: facility-KA@big-gruppe.com

Halle

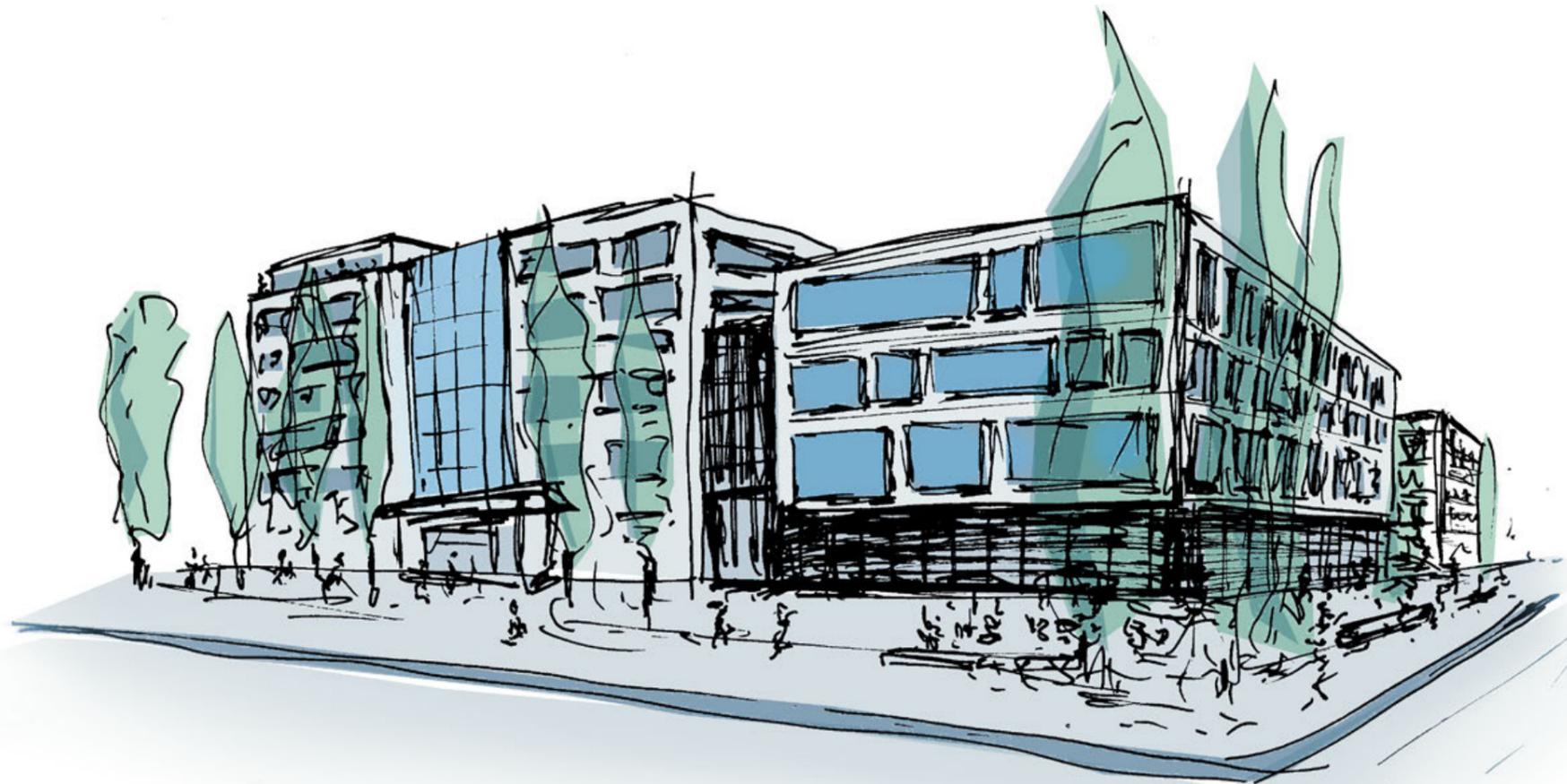
Frank Schubert, Geschäftsführer

Telefon: +49 345 5676-121
E-Mail: vertrieb-HAL@big-gruppe.com

Richtig geplant, dauerhaft Kosten gespart



Quelle: Isenhöfer, B./Vaih, Grafik: b.i.g.



Die neuen Quartiere: Arbeiten, Wohnen und Leben in der Zukunft

Wie profitieren die Nutzer von Quartieren? Experten entwickeln optimierte Gesamtkonzepte für eine städtische Lebensform der Zukunft.

Wurden bisher Grundstücke für Gewerbe- und Wohnimmobilien einzeln vergeben und bebaut, werden in Zukunft die so genannten Quartiere immer mehr an Bedeutung gewinnen. Durch das Zusammenrücken zu einem Quartier können ungeahnte Synergieeffekte zum Vorteil aller Nutzer gehoben werden. Neue Formen

des Zusammenlebens und -arbeitens entstehen. Ressourcen können geschont werden.

Wichtig für die wirtschaftlich sinnvolle und funktionale Gestaltung von Quartieren ist umfangreiche Erfahrung aus den unterschiedlichsten Fachbereichen wie Projektsteuerung, Planung, Bau, Technik, Facility Management,

Ein Quartier bietet viele Mehrwerte für das Arbeiten, Wohnen und Leben der Zukunft.

Arbeiten im Quartier

ENERGIE

Ein sehr wichtiger, da besonders kostenintensiver Bereich, ist die Energieversorgung. Für Strom, Wasser, Gas, Wärme und Kälte werden gemeinsame Verträge abgeschlossen oder Eigenerzeugungsanlagen integriert, was zu Kosteneinsparungen bei den einzelnen Nutzern führt. Solar, Wind oder andere erneuerbare Energien sind ebenso wie Kraft-Wärme-Kopplung eingebunden. Die Ökologie fördert die Ökonomie durch Umsetzen des Mieterstrommodells für regenerative Energien und unterstützt die Reduzierung von Steuern und Abgaben.

MOBILITÄT

Für alle Partner steht ein Fahrzeugpool zur Verfügung. Elektroautos und E-Bikes gehören zur Normalität. Nicht alle Firmenfahrzeuge werden dauerhaft benötigt, ein Austausch mit den Verbundpartnern spart viel Geld und reduziert bereits im Genehmigungsverfahren die Anzahl der benötigten Parkplätze. Ein Fahrer ist jederzeit abrufbar. Die optimale Verwaltung der verfügbaren Fahrzeuge erfolgt über entsprechende Software. Warum führt nicht zukünftig eine Drohne einen Besucher oder Mitarbeiter von der Einfahrt zum freien Parkplatz?

INFRASTRUKTUR

Durch Ansiedlung in einem Quartier können kleine und mittelständische Unternehmen ihren Mitarbeitern zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen bieten, die ohne Partner viel zu kostenintensiv wären. Eine Kindertagesstätte (Kita) mit flexiblen Öffnungs- und Schließ-

IT, Energie, Service und Dienstleistung. Vor der Planung und Konzeption werden die Anforderungen der zukünftigen Nutzer von einem Experten für Quartierentwicklung analysiert. Neben der Bedarfsermittlung liegt der Schwerpunkt der Analyse auf der Fragestellung, was in dem Quartier gemeinsam wirtschaftlich genutzt werden kann. Auf dieser Basis wird ein optimiertes Gesamtkonzept entwickelt.



Carsharing und Elektromobilität: Im Quartier wird beides kombiniert

zeiten und ein Kita-Hotel machen die Anlage für Mitarbeiter besonders attraktiv. In einem Boarding-House auf dem Areal stehen für Besucher, Geschäftspartner und Mitarbeiter von anderen Standorten Übernachtungsmöglichkeiten bereit.

Die Verpflegung aller Mitarbeiter und die Bewirtung in den Besprechungs- und Casinobereichen erfolgt firmenübergreifend über eine gemeinschaftlich genutzte Kantine. Ebenso zentral ist der Empfangsbereich für alle Firmen. Lagerbereiche für Mitarbeiter-Einkäufe ergänzen den Empfang. Pakete werden angenommen, aufbewahrt und ausgegeben. Besprechungs- und Schulungsräume inklusive modernster Videokonferenz- und Präsentationstechnik werden ebenfalls geteilt. Schließlich sind diese erfahrungsgemäß nur 10 Prozent des Jahres belegt. Ein Auditorium ist zur Ausrichtung von Veranstaltungen für alle verfügbar.



Kantine am Mittag, Bar am Abend: Im Quartier verschmelzen Arbeiten, Wohnen und Leben

BESCHAFFUNG

Waren und Dienstleistungen, die alle Firmen benötigen, werden gemeinschaftlich eingekauft. Reinigung, Sicherheitsdienst, tech-

nische Wartung, Hausmeister, Kurierdienst – Dienstleistungen, die die Partner im Verbund nutzen, werden bereitgestellt.

SICHERHEIT

Ein vor Baubeginn erstelltes und auf alle Nutzer abgestimmtes Sicherheitskonzept sorgt für den reibungslosen und sicheren Betrieb. Der Aufbau einer das gesamte Quartier umfassenden Alarm-, Brandmelde- und Löschanlage rundet das Angebot ab. Natürlich werden auch die Sicherheitsdienstleistungen wie Revierdienst oder Zugangskontrollen zentral erbracht.

INFORMATIONSTECHNIK

Die Verknüpfung der Datenetze, Datensicherung und -speicherung, selbstverständlich firmenspezifisch, erfolgt für alle Unternehmen in einem Rechenzentrum. Die Kommunikationssysteme stehen ebenfalls allen Partnern zur Verfügung. Ein Team für IT-Betreuung ist vor Ort und für die Quartiersgemeinschaft zuständig. Verträge mit Kommunikationsanbietern und Netzbetreibern werden optimiert.

ORGANISATION

Eine Quartier-App ist das wesentliche Steuerungstool. Über diese Anwendung können alle Dienstleistungen abgerufen und gebucht werden. Von der Kontrolle der aktuellen Energieverbräuche bis hin zur Erstellung einer eigenen Ökobilanz.

Wohnen und Leben im Quartier

In Wohnquartieren ergeben sich ähnliche Anforderungen wie in Arbeitsquartieren. Die Quartier-App übernimmt ebenso im privaten Bereich eine wichtige Funktion. Waren bestellen und vom Einkaufsservice an die Haustür liefern lassen, Energieverbrauch messen und Kosten im Blick haben, Umweltbilanz der Wohnung abrufen, Transfer zu öffentlichen Verkehrsmitteln oder Abholservice buchen:



Die Quartier-App: Das zentrale Tool zur Organisation

Nur einige Beispiele wie das Leben im Quartier den Alltag erleichtern kann.

Arbeiten und Wohnen an einem Ort. Die vielfältigen Angebote des Quartiers sind für die ganze Familie zugänglich. Ein Firmenfahrzeug für den Wochenendausflug, Auditorium oder Besprechungsraum werden zum Veranstaltungsort für die nächste Familienfeier oder das Vereinsevent, die Kantine am Abend oder Wochenende zum Restaurant. Eine Lebensform der Zukunft.

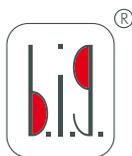
b.i.g. Experten für Quartiersentwicklung

Die b.i.g.-Gruppe, deren Ingenieurgesellschaften zu den größten Deutschlands zählen, bündelt die einzelnen Kompetenzen aus den unterschiedlichsten Fachbereichen. Mit Facility Management (FM)-Planern und Ingenieuren stehen alle Spezialisten für die technischen Gewerke im Gebäude – Kommunikation, IT, Sicherheit und Energie – unter einem Dach

zur Verfügung. Die b.i.g. Projektsteuerer und Experten für Organisationsentwicklung und Verbesserungsprozesse koordinieren die Fachbereiche und führen die Leistungen in einem optimierten Quartierskonzept zusammen. Im laufenden Betrieb des Quartiers und entlang des gesamten Lebenszyklus übernehmen die b.i.g. Dienstleistungsfirmen aus den Bereichen Facility Services und Security Services das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Facility Management. ■

Ihr Ansprechpartner

Karlsruhe
Raimund Berning, Leiter Vertrieb/Markt
Telefon: +49 721 8206-455
E-Mail: facility-KA@big-gruppe.com



big-gruppe.com

beraten • planen • betreiben