

Quelle: Harald Kainz; Campus „Alte Technik“

Interview mit Harald Kainz Facility Management aus Sicht der TU Graz

Sehr geehrter Herr Professor Kainz, Sie sind in der Funktion als Vizerektor für die Infrastruktur und Informations- und Kommunikationstechnik der TU Graz zuständig. Wie sehen Sie Ihre Aufgaben und wie definieren Sie Facility Management aus Sicht der TU Graz?

Facility Management (FM) ist eine breitgefächerte Managementaufgabe in der sowohl bau- und haustechnische als auch kaufmännische Aufgaben und Dienstleistungen sowie Verwaltungstätigkeiten durch die Abteilung Gebäude und Technik für die TU Graz wahrgenommen werden. Wichtig ist mir, dass auch die präventiven Maßnahmen zur Förderung und zum Schutz der Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einbezogen werden.

Die Organisationseinheit Gebäude und Technik wurde von Dipl.-Ing. Kelz seit 2005 in eine nutzerorientierte Serviceorganisation umgebaut. Sie fungiert als betriebstechnischer Ansprechpartner für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Vielschichtige Anforderungen wer-

den dabei in ein gesamtbetriebliches Vorgehenskonzept zusammengefasst und nachhaltig bewirtschaftet. Dadurch werden der effiziente Einsatz der vorhandenen Mittel, eine hohe Qualität der Infrastruktur und Möblierung und ein nutzerorientiertes Flächenmanagement sichergestellt.

Für die Umsetzung der einzelnen Aufgaben wurde eine Aufteilung des FM-Bereiches auf folgende vier Standbeine durchgeführt:

- Technisches FM,
- Präventives FM,
- Operatives FM,
- Kaufmännisches FM

Zur Qualitätssicherung wird die Umsetzung der Maßnahmen für z.B. den Brandschutz, die Gebäudesanierung, die Sicherheitstechnik laufend einem Controlling unterzogen.

Sehr wichtig ist auch die Vertretung der Interessen der TU Graz und ihrer

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gegenüber dem Vermieter der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG). Basis für das infrastrukturelle Konzept ist der gültige Entwicklungsplan der TU Graz.

Worin liegen die Schwerpunkte der von Ihnen genannten Bereiche?

Die wichtigste Aufgabe aller Bereiche der Abteilung Gebäude und Technik ist die gute Betreuung, Unterstützung und Information aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der TU Graz. Im technischen FM werden die Aufgaben Bauabwicklung bzw. Baubegleitung, Haustechnik, Elektrotechnik sowie Raumausstattung erfüllt.

Arbeitssicherheit, Brandschutz, Arbeitsmedizin und betriebliches Gesundheitsmanagement werden im präventiven FM zusammengefasst.

Die operativen FM Aufgaben sind vielschichtig, wie Hausverwaltung, Portiere, Postverteilung, Reinigungsdienst, Pflege

der Außenanlagen, Straßendienst, Parkplatzbewirtschaftung etc.

Im kaufmännisches FM erfolgt die Betriebskostenabrechnung für alle Gebäude der TU Graz (etwa 200 000 m² Fläche) und die gesamte Abrechnung von Miete, Betriebskosten und Servicepauschale für die Kompetenzzentren.

Die Betreuung der Schnittstellen und die Vernetzung der einzelnen Bereiche ist eine der großen Herausforderungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Gebäude und Technik.

An der TU Graz gibt es ein flächenorientiertes Reinigungskonzept. Können Sie uns das etwas näher erklären?

Die Organisation der Reinigung wurde in den letzten Jahren von „institutsorientiert“ auf „personenverkehrsfrequenzorientiert“ umgestellt. Dabei konnte ein konsequenter Abbau von Regierreinigungen erreicht werden. Durch optimierte Unterhaltsreinigung und professionelle Grundreinigungen wurden Einsparungen von etwa 30 % erreicht.

Die TU Graz feiert ihr 200-jähriges Bestehen im Jahr 2011. Bis dahin sollte laut TU-Rektor Hans Sünkel „die TU Graz in neuem Glanz erstrahlen“. Können Sie uns einen Überblick über die baulichen Maßnahmen bis zu diesem Zeitpunkt geben?

Die TU Graz investiert derzeit in großem Umfang in neue Gebäude. Im Jahr 2008 wurde das neue Motorenzentrum, das Bautechnikzentrum und das neue Freigelände für den Wasserbau fertiggestellt. Der Neubau der Chemie stellt die derzeit größte Hochbaustelle in Graz dar. Mit der Fertigstellung und dem Bezug ist bis Sommer 2010 zu rechnen. Wir hoffen, dass wir noch heuer mit dem Bau des 1. Abschnittes des Produktionstechnikzentrums und dem Haus des Kindes beginnen können.

Die bauphysikalische und brandschutztechnische Sanierung der Technikerstraße 4 (Bibliothek mit Bürotrakt) wurde Ende letzten Jahres abgeschlossen. Dabei wurde auch der behindertengerechte Zugang zum Gebäude realisiert. Diese Aufgaben (außer Bauphysik) werden heuer in der Kopernikusgasse 24 umgesetzt.

Die Generalsanierung der Gebäude Inffeldgasse 18 (Elektrotechnik) wollen wir in den nächsten Monaten beginnen. In Vorbereitung ist auch die Sanierung der Gebäude Inffeldgasse 25 (Maschinenbau).

In Summe sind für die TU Graz im Zeitraum von 2005 bis 2013 Investitionen von 135 Mio. € geplant.

Über diese Bau- und Sanierungsmaßnahmen hinaus will die TU Graz ein attraktiver Ort sein, an dem sich alle Studierenden und auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wohl fühlen und gerne arbeiten.

Die Umsetzung bzw. die Planungen zur Modernisierung der Hörsäle laufen bereits. In Zusammenarbeit mit der Hochschülerschaft wurde eine Prioritätenliste erstellt.

Eine große Anzahl von studentischen Arbeitsplätzen mit entsprechender Infrastruktur (Arbeitsplätze, W-LAN, Sanitärbereiche, etc.) werden in der Bibliothek und in ruhigen Foyers mehrerer Gebäude geschaffen. Eine besonders attraktive Gestaltung ist für den Lessingpark, den Schörgelhofpark und die Zonen um das Studienzentrum in der Inffeldgasse und das neue Produktionstechnikzentrum vorgesehen. Wir hoffen, dass die Studierenden und auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieses Angebot in der warmen Jahreszeit annehmen.

Die Gestaltung des Innenhofes der Neuen Technik in der Kopernikusgasse, der studentischen Bereiche im Erdgeschoß der alten Chemie und die hoffentlich bald als verkehrsberuhigte Zone (Fußgängerzone) ausgewiesene Stremayrgasse werden ein weitere Highlights der TU Graz.

Die Bundesimmobiliengesellschaft BIG errichtet und vermietet nach der Fertigstellung die Gebäude an die TU Graz. Gibt es im Rahmen des FM eine Aufgabenteilung oder eine TU-Selbstverwaltung?

Die Zusammenarbeit mit den Damen und Herren der BIG funktioniert sehr gut. Dies betrifft sowohl den Neubau als auch die Aufgaben des Vermieters bei der Sanierung, wie Brandschutz etc.

Die Gebäude werden nach der Übernahme von der TU Graz selbst verwaltet.

Sie waren als Geschäftsführer der Umwelttechnik Wien GmbH für viele Großprojekte im Bereich Abwasser- und Abfallwirtschaft im In- und Ausland zuständig. Nun werden im zunehmenden Ausmaß Infrastrukturprojekte aller Art in Form einer Public Private Partnership (PPP) realisiert. Wo sehen Sie die Chancen und Risiken dieses Modells einer Partnerschaft zwischen öffentlicher Hand und Privaten bei der Errichtung und den Betrieb neuer Gebäude der TU Graz?

Die Beantwortung dieser Frage füllt eine ganze Vorlesung. Ich sehe PPP-Modelle als sinnvolle Ergänzung der öffentlichen Errichtung und des Betriebes von Infrastrukturprojekten an. Der Erfolg dieser Modelle ist immer abhängig von der Wahl des richtigen Modells und der partnerschaftlichen Vertragsgestaltung. Die Abwicklung der Bauten an der TU Graz durch die BIG stellt formal (Die BIG ist zu 100 % im Eigentum der Republik) ein PPP-Modell dar. Durch das Eigentum an allen Grundstücken und Erweiterungsflächen der Universitäten hat die BIG eine sehr starke Position. Trotzdem wurden in einzelnen Fällen an anderen Universitäten (z.B. Montanuniversität und KFU) Gebäude mit anderen Bauträgern errichtet. Dies ist aber nur bei guter räumlicher und funktionaler Integration der Bauwerke sinnvoll.

Die Institute der TU Graz sind derzeit noch teilweise zersplittert angesiedelt. Unsere Bemühungen gehen daher in die Richtung, die Institute und fachlich kooperierende Bereiche auch räumlich zusammenzuführen. Sanierungen und Neubauten konzentrieren wir daher auf die drei bestehenden Bereiche Alte Technik, Neue Technik und Inffeldgasse, in denen wir an die BIG gebunden sind.

Daneben hat die TU Graz auch mehrere Gebäude von anderen Eigentümern angemietet, wie die Kroneschule von der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges. m.b.H. (GBG).

Stichwort „Nachhaltigkeit“: Was verstehen Sie im Sinne des FM darunter und wie kann die TU Graz als „Denkfabrik“



**Univ.-Prof.
Dipl.-Ing. Dr. techn.
Dr.h.c.
Harald Kainz
TU Graz**

Wir wollen einen neuen Schwerpunkt auf den Komfort der Nutzer legen, indem wir die Beschattung und Lüftung verbessern und auch die Steuerung der Heizung optimieren. Dieses Ziel soll erreicht werden ohne den Energieverbrauch

2008 mit dem „Sustainability Award“ der Bunderegierung ausgezeichnet. Ich danke im Namen der TU Graz Herrn Dipl.-Ing. Kelz und seinem Team für diese großen Leistungen und gratuliere zu dieser tollen Auszeichnung! Bis Ende 2013 (10 Jahre Übergangsfrist) muss die TU Graz allen Anforderungen an den Arbeitnehmerschutz und Brandschutz erfüllen. Alle Gebäude müssen behindertengerecht zugänglich sein. Dafür werden im Jahr 2009 alle Arbeitsplätze eine Evaluierung unterzogen. Wir werden jährlich 2 Mio. € investieren, um dieses Ziel zeitgerecht zu erreichen.

ein Vorbild für andere öffentliche Institutionen sein?

Infrastruktur muss immer langfristig geplant und umgesetzt werden. Nachhaltigkeit ist daher eine der wichtigsten Anforderungen des FM. Die Gebäude müssen während ihres gesamten Lebenszyklus (Bau, Betrieb, Umbau und Abbruch) funktionell und wirtschaftlich sein.

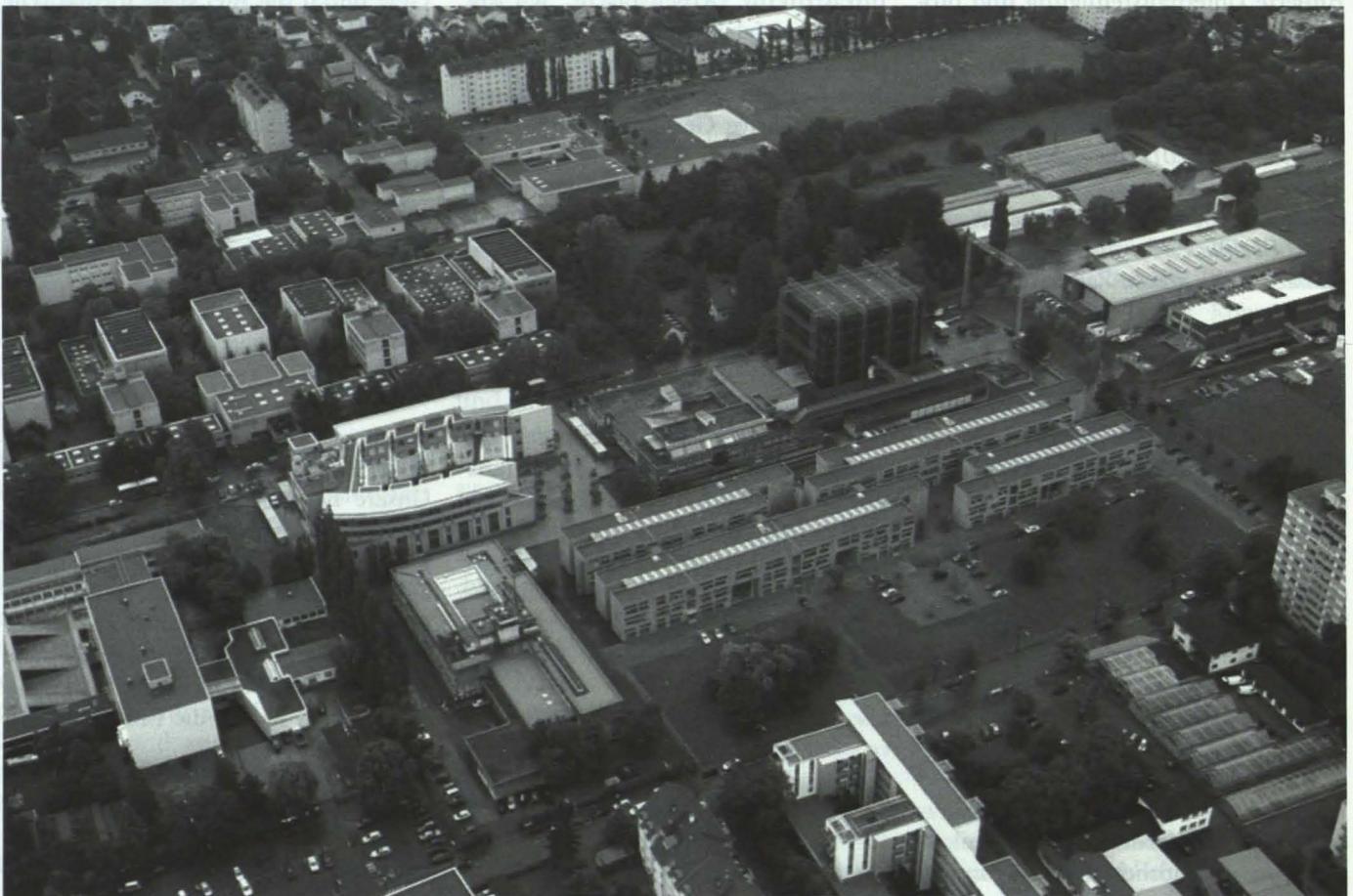
und damit die Kosten für Kühlung und Heizung zu erhöhen. Teilweise werden wir durch Verbesserung des Nutzerverhaltens ausreichenden Komfort erreichen können, teilweise wird eine Verbesserung der Bauphysik der Gebäude erforderlich sein.

In diesem Bereich ist die Abteilung Gebäude und Technik der TU Graz österreichweit Vorreiter und wurde

Herr Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Dr.h.c. Harald Kainz ist Vizerektor für Infrastruktur und Informations- und Kommunikationstechnik.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Dipl.-Ing. Wolfgang Lang.



Quelle: Harald Kainz; Campus „Innfeldgasse“