

FM IN DER PLANUNG, ERRICHTUNG UND IM BETRIEB

Nacktes Fleisch stellt besondere Anforderungen



Ein Fleischmarkt bringt besondere Auflagen – wie Hygiene- oder Sicherheitsvorschriften – und sehr spezielle Flächenerfordernisse und Kostenstrukturen mit sich. Bild: BilderBox.com

Die Projektierung und Errichtung des f-eins, Österreichs größten Fleischmarkts im zum 23. Wiener Stadtbezirk gehörenden Inzersdorf, bot dem baubegleitenden FM viele Chancen. Seit gut zweieinhalb Jahren läuft der Betrieb, und dieser erweist sich als tagtägliche Herausforderung für das Facility-Management.

Erwähnen wir kurz, was sich nicht verändert hat: Das Geschehen dreht sich ums Fleisch, und 17 Betriebe (der Fleischzerlegung und des Fleischverkaufs) bilden sozusagen die Stammebelegung des Markts. Die zwei auffälligsten Unterschiede: Der Fleischmarkt war bis November 2007 im Wiener Innenstadtquartier St. Marx zu Hause (heute eine der Großbaustellen der Donaumetropole). Die 17 Betriebe waren Mieter der Stadt Wien. Heute sind sie Mieter einer privaten Errichtungs- und Betriebsgesellschaft, die den Fleischmarkt auf einem 8.800 m² großen Grundstück im Wiener Süden gebaut und im Dezember 2007 bezogen hat.

Als großer Vorteil erwies sich der Bau auf der grünen Wiese auch für das Facility-Management, das so bereits in der Projektentwicklungsphase mit am Tisch sitzen konnte. Zu den wichtigsten Fragen, die unter dem Aspekt des späteren Betriebs und der Bewirtschaftung erörtert wurden, gehörten die Definition der benötigten Flächen, der künftigen Prozesse und Funktionalitäten. Was sollte die Infrastruktur gewährleisten (Transporte, Lagerung, Technik)? Welche Flächen waren als Mietflächen zu kalkulieren? Welche konkreten Arbeitsabläufe würden welche besonderen Hygiene- und Sicherheitsanforderungen mit sich bringen? Würde es Schnittstellenprobleme geben?

Differenzierte Anforderungen der Mieter und ihrer Partner

Die Beantwortung dieser und ähnlicher Fragen war kein leichtes Unterfangen, da sowohl auf der Seite der 17 Mieter (Zerlegung, Marktstände usw.) als auch bei deren Partnern (Lieferanten, Großkunden, Marktkunden usw.) jeweils differenzierten Anfor-

derungen zu genügen war. All dies mit Konsequenzen für die Räume, für deren Ausstattung und Einrichtung, für den Technikbedarf. Mit zu gewährleisten waren Flexibilität hinsichtlich der Vermietbarkeit und – last but not least – die Modularität der später anfallenden und exakt zuzuordnenden Bewirtschaftungskosten. Am Ende wurden 7.100 m² bebaut, insgesamt 12.400 m² BGF errichtet. Die Nutzfläche misst 9.100 m². Dieser relativ schlechte Wert (73% der BGF) ist dem hohen Anteil der Infrastrukturflächen geschuldet.

„Dass es so kompliziert wird, haben wir nicht geglaubt.“ So lautet das Fazit der mit dem baubegleitenden FM befassten Werte-Consulting-Vertreter Erich Jeroscheg und Johann Moitzi, die ihre Erfahrungen auf dem diesjährigen Atga-Kongress in Wien zum Besten gaben.

Schrittweise präzisierte Kostenplanung

Die beiden Planungs- und FM-Fachleute beeindruckten ihre Zuhörer vor allem mit Details zur Planung der Bewirtschaftungskosten. Die Planungsschärfe kann sich sehen lassen. Wurde in der anfänglichen Grundlagendiskussion mit einem „Spielraum“ von $\pm 50\%$, im Vorentwurf von $\pm 35\%$ und im Entwurfsstadium von $\pm 25\%$ kalkuliert, nahm die Treffgenauigkeit mit fortschreitender Planung und im Zuge der Errichtung zu. Zum Zeitpunkt der Genehmigung waren es noch $\pm 15\%$, während der Ausführung $\pm 10\%$ und bei Inbetriebnahme $\pm 5\%$. Kostenrealität waren dann 5% über der angestrebten Null. Heute, nach weiteren Optimierungen, liegt man in Inzersdorf bei den Kosten 15% unter der Zielmarke.

Die Bewirtschaftungskosten betragen heute rund 1,3 Mio. Euro pro Jahr. Davon gelten 750.000 Euro als allgemeine und

250.000 Euro als direkt gezahlte Bewirtschaftungskosten. Die restlichen 300.000 Euro werden direkt verrechnet. Die Miete liegt bei 16 Euro/m² für Zerlegungsräume und bei 9 Euro/m² bis 10 Euro/m² für die anderen Flächen.

Das FM hat in der Betriebsphase an Reputation gewonnen. Werte Consulting fungiert als „operativer Eigentümervertreter“. Ein Fazit lautet: „Die Facility-Services konnten ihre Akzeptanz erhöhen“, nicht

zuletzt weil sie, so die Referenten, zur „Transparenz der Kosten, aber auch des Nutzens“ beitrügen.

Dass in den vergangenen gut zwei Jahren hier und da auch das Nutzerverhalten (berichtet wurde von mangelnder Disziplin und von Sachbeschädigungen) korrigiert und Anpassungen an der Immobilie vorgenommen werden mussten, wurde nicht verschwiegen. Auch nicht, dass an der Mieterstruktur weiter gefeilt wird. (ae)



Ein Zweckbau mit kompliziertem Innenleben: Im Süden Wiens wurde Ende 2007 der rund 12.400 m² BGF bietende Fleischgroßmarkt f-eins in Betrieb genommen. Bild: Werte Consulting