



PRODUKTÜBERSICHT

OBJEKT & FACILITY MANAGEMENT

Das Objekt & Facility Management ist der nach der ISO 9001, ISO 45001 und ISO 14001 zertifizierte Experte im Bereich der operativen Immobilienbewirtschaftung von öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Gebäuden. Das Bundesvergabegesetz wird korrekt abgebildet und wird im Zuge der Leistungserbringung besonderer Fokus auf die Qualität und Kostentransparenz zu marktkonformen Preisen gelegt. Das Objekt & Facility Management übernimmt die Rundumbetreuung der Immobilien, damit sich Kunden auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren können.

Kaufmännisches Objektmanagement

KOM1: ORDENTLICHE HAUSVERWALTUNG

Die ordentliche Hausverwaltung bietet Leistungen von der Pflege der Bestandsverträge (Miete & Pacht) über den Zahlungsverkehr und die Abrechnung bis hin zum Reporting an den Eigentümer.

KOM2: SICHERHEITSBEGEHUNG AUF BASIS ÖNORM B1301

Im Rahmen einer zerstörungsfreien Sichtprüfung werden Gefahrenpotentiale identifiziert und Handlungsoptionen zur Behebung aufgezeigt. Die Sicherheitsbegehung stellt somit die normorientierte Erfüllung und Dokumentation von Eigentümerverpflichtungen sicher und bildet eine wesentliche Grundlage für die Gewährleistung des rechtssicheren Gebäudebetriebs.

KOM3: STELLPLATZVERWALTUNG

Ob Parkplatz oder Parkhaus, Stellplätze müssen instandgehalten und verwaltet werden. Dazu gehört die Vermietung bzw. Überlassung ebenso wie die Regelung der Zufahrt, die Vertragsverwaltung, die Abrechnung, die Mietvorschreibung und das Mahnwesen. Auch die Koordination von externen Dienstleistern, die mit Reinigung, Betrieb und Instandhaltung beauftragt werden, fällt in den Aufgabenbereich der Stellplatzverwaltung.

Technisches Objektmanagement

TOM1: ZUSTANDSERFASSUNG & MASSNAHMENPLANUNG

Eine vertiefte Bestandsaufnahme einer Immobilie durch das innovative, technische System AiBATROS ermöglicht die Schwachstellen-Früherkennung und Wertsteigerung durch optimale Planung in wenigen Schritten.

TOM2: PLANUNG UND ABWICKLUNG VON BAUMASSNAHMEN

Gesamtheitliche Koordination der Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im definierten Qualitäts-, Zeit- und Kostenrahmen und damit nachhaltige Wertsicherung des Immobilienbestandes.

TOM3: GEWÄHRLEISTUNGSMANAGEMENT

Kosten- und prozessoptimierte Mängelbehebung, um innerhalb der vertraglich vereinbarten Gewährleistungsfrist die Verfügbarkeit eines mängelfreien Bauwerks sicherzustellen.

TOM4: OBJEKTVERMESSUNG & ERSTELLUNG VON RAUMBESTANDSPLÄNEN INKL. STRUKTURIERTER ABBILDUNG DER RAUMDATEN

Damit Pläne und Daten digital und auf Knopfdruck jederzeit aktuell abrufbar sind, bedarf es einer zentimetergenauen Vermessung von Bestandobjekten und Außenanlagen. Dies ist die Grundlage für eine wirtschaftlich optimierte Bewirtschaftung von Objekten und Liegenschaften.

TOM5: STRUKTURIERTE UND NORMBASIERTE ABBILDUNG DER HAUSTECHNISCHEN ANLAGEN

Grundstein für eine rechtssichere Wartung, Inspektion und Überprüfung von haustechnischen Anlagen ist eine strukturierte und normbasierende Abbildung der Anlagen.



Facility Objektmanagement

FOM1: GEBÄUDEWART

Der Gebäudewart ist der erste Ansprechpartner in einem Gebäude und damit ein wichtiger Teil des sozialen Netzwerks in einem Gebäude. Mit großem Engagement sorgt er für maximalen Komfort und höchste Zuverlässigkeit und damit für einen möglichst störungsfreien und wirtschaftlichen Betrieb. Gleichzeitig wird durch ihn sichergestellt, dass wichtige Sicherheitsvorschriften eingehalten werden.

FOM2: BETRIEB TECHNISCHER ANLAGEN

Mit der zunehmenden Gebäudeautomatisierung steigt die Komplexität für die Nutzer. Das erfordert spezifische Expertise. Mittels technischer Betriebsführer wird der Betrieb des Gebäudes entsprechend den Anforderungen betreut. Die Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen und Normen wird gesichert und das Gebäude wird nachhaltig und ressourcenschonend betrieben.

FOM3: TGA-WARTUNGSMANAGEMENT

Da die technische Gebäudeausstattung laufend aufwendiger wird, ist ein immer größeres Fachwissen in den einzelnen Sparten nötig. Um das Haftungsrisiko zu minimieren und einen gesetzeskonformen Betrieb von Anlagen sicherzustellen, entwickeln Spezialisten einen Katalog für die spezifischen Prüf- und Wartungspflichten der Gebäude und führen jährliche Audits durch.

FOM4: BETRIEBLICHER BRANDSCHUTZ

Brandschutzwarte und Brandschutzbeauftragte erfüllen wichtige Aufgaben. Dazu gehören etwa die Erstellung von Brandschutz- und Fluchtwegplänen, die Kontrolle der Betriebsbereitschaft von Feuerlöschanlagen, die Einhaltung von Bedienungs- und Wartungsanweisungen, die Durchführung und Dokumentation von Kontrollen und Reparaturen sowie die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen. Gemeinsam mit dem baulichen und technischen Brandschutz kann das Risiko für Brände so auf ein Minimum reduziert werden.

FOM5: STÖRUNGSMANAGEMENT

Mit dem Störungs- und Helpdesk-Management wird sichergestellt, dass die Nutzer des Gebäudes eine Störung oder ein Anliegen nur melden müssen. Diese Meldung wird an den richtigen Spezialisten zur raschen Problemlösung weitergeleitet. Außerdem werden die Ursachen untersucht und dokumentiert, um Probleme dauerhaft zu beheben und Schwachstellen zu identifizieren. So wird die Störanfälligkeit der Anlagen minimiert, die Kosten gesenkt und dadurch die Nutzungsqualität nachweislich erhöht.

FOM6: ENERGIEMANAGEMENT

Durch ständige Energieverbrauchskontrollen und Optimierung der Anlageneinstellungen können Energieverbräuche und Kosten reduziert werden. Ergänzt werden diese Leistungen um die Energieberatung, um auch hier die Handlungsfolgen aufzuzeigen.

FOM7: INFRASTRUKTURELLES FACILITY OBJEKTMANAGEMENT

Die komplette Koordination externer Dienstleister für Leistungen von der Reinigung über den Winterdienst bis hin zum Portierdienst und der Pflanzenpflege erfolgt durch die Bündelung von Volumina zu attraktiven Einkaufspreisen.

INDIVIDUELLE UND AUF DIE KUNDENBEDÜRFNISSE ABGESTIMMTE ERGÄNZENDE LEISTUNGEN

Über die Standardleistungen hinausgehende Leistungen und Leistungspakete können jederzeit und nach den individuellen Kundenbedürfnissen erstellt, angeboten und erbracht werden.