

Beispiel mit Multi-Millionen-Dimension aus der Transaktions-Praxis

SOLID

Einsatz in 4 Wänden

BUNDESIMMOBILIEN Mehr als sieben Millionen Quadratmeter Gebäudeflächen am Prüfstand: Die Bundesimmobilien-gesellschaft vermisst mit modernster Technik ihr Eigentum – ein Projekt mit vielen Überraschungen.

- Die BIG weiß, was sie tut, und „findet“ dabei im ersten Anlauf rund 300.000 Quadratmeter!
- Nach Vermessung der ersten 2,7 Millionen Quadratmeter (Ausgangswert anhand der alten Pläne und Verträge) hat sich ein Plus von 300.000 Quadratmetern ergeben.
- Bei einem Wert von nur € 1.000 je m² ergibt das ein Plus von € 300 Millionen!



Aufwändig: Bis 2009 zeichnet die BIG die Pläne für ihre Gebäude neu. Bereits erledigt ist die Arbeit im Justizpalast in Wien.

Die Diskussion war schnell beendet: Die Leichen mussten bleiben, egal was in den Räumlichkeiten gemacht wird. Der Herr Professor blieb standhaft, Arnold Leitner und Josef Löschl mussten das akzeptieren. Die beiden Männer gehören zu einer Spezialabteilung der Bundesimmobiliengesellschaft. Sie haben, so wie rund 30 andere Mitarbeiter der BIG, den Auftrag, die Bestandsflächen des Unternehmens zu vermessen. In Universitäten, Schulen, Justizanstalten, Polizeikommissariaten und Ministerien erfassen sie Raum für Raum, um aus geschätzten 7,2 Millionen Quadratmetern Gebäudeflächen eine konkrete Zahl zu formen.

Da gibt es viel zu sehen, was man mitunter nie sehen wollte. So wie in den Sezierräumen der Medizinuniversität in Wien, wo die beiden BIG-Vermesser tagelang neben mehr als 40 toten Menschen arbeiten mussten. „Da riecht man am Abend nicht mehr gut. Die Leichen selbst sind nicht das Problem. Sehr gewöhnungsbedürftig ist der Geruch der Konservierungsmittel“, erinnert sich Leitner. Den wird man nämlich nicht mehr so schnell los: „Manche Kleidungsstücke riechen heute noch danach.“

Solche Räumlichkeiten sind freilich die Ausnahme. An kuriosen Entdeckungen mangelt es trotzdem nicht. Es sind viele Tausende Räume, die von der BIG verwaltet werden. Sie alle werden von den Teams begangen und elektronisch vermessen.

Großprojekt. Vor sieben Jahren hat die BIG den Gebäudebestand der Republik

Einsatz in 4 Wänden

BUNDESIMMOBILIEN Mehr als sieben Millionen Quadratmeter Gebäudeflächen am Prüfstand: Die Bundesimmobiliengesellschaft vermisst mit modernster Technik ihr Eigentum – ein Projekt mit vielen Überraschungen.

übernommen. Der Bund hat die Immobilien bautechnisch betreut und verwaltet. Richtige Mietverhältnisse mit den Nutzern hat es damals nicht gegeben. Mit der Übergabe musste man das ändern. Die BIG hat mit allen Mietern Verträge geschlossen – ausgehend von den geschätzten Flächen. „Damit ist natürlich die Frage wichtig geworden, welche Flächen tatsächlich da sind und was man für sie verrechnen kann. Und wir müssen den Bestand dokumentieren“, sagt Fritz Seda, Leiter der eigens dafür geschaffenen Abteilung CAD & Raummanagement.

In vielen Fällen sind die Flächenbegriffe an sich durcheinandergeraten. Brutto- und Nettogrundflächen, Nutz- und Verkehrsflächen sind nicht immer richtig definiert. Damit ist die Zahl von rund 7,2 Millionen Quadratmetern relativ. „Wir haben den Auftrag, die Gebäude nun digital zu erfassen“, sagt Seda.

Vor drei Jahren ist sein Geschäftsbereich geschaffen worden. Ein halbes Jahr ist – nach außen hin – nicht viel passiert: „Wir hatten viel zu tun, um die Vermessungen vorzubereiten“, erzählt der Chef. Bevor die Mitarbeiter in die Gebäude geschickt worden sind, musste eine Datenbank geschaffen, mussten Bestandsdaten gesammelt und musste die technische Infrastruktur beschafft werden. 2005 haben die Teams begonnen, die Flächen aufzuarbeiten. Rund ein Drittel des Bestands ist erhoben. Bis Mitte 2009 sollen alle Gebäude erfasst sein.

Die Mitarbeiter sind auf die Bundesländer aufgeteilt. Wien, Niederösterreich und das Burgenland werden von Wien aus beschickt. Vorarlberg wird

BIG/REICHERINGER

von Innsbruck aus betreut. Sonst sitzen die Mitarbeiter des CAD- & -Raummanagement-Bereichs in allen Landeshauptstädten. „Sie begehen jeden Raum einzeln und real, sofern er betretbar ist“, sagt Seda.

Hightech. Gemeinsam mit dem Tiroler Betrieb H&H system hat die BIG ein Lasermesssystem für die Hochgeschwindigkeits-Baufortnahme entwickelt. Das Messgerät arbeitet dreidimensional. Robert Enderle arbeitet nunmehr seit zwei Jahren damit. Entsprechend fix ist er in der Bedienung, als er seinen Kollegen Arnold Leitner und Josef Löschl im Bezirksgericht in Wien-Floridsdorf neue Daten liefert. An der Hand hat er – wie ein Kampfschild befestigt – einen Tablet-PC, der mit dem Messgerät gekoppelt ist. Die Daten werden automatisch eingespeist. Die Software am PC zeichnet selbstständig einen Roh-CAD-Plan. Raummaße, Fenster und Türen werden so erfasst. In wenigen Minuten hat Enderle den Plan des langen Gangs im Erdgeschoß auf dem Bildschirm. Am Abend werden die Daten in die Rechner der Zeichner übernommen, die daraus die Detailpläne erstellen. Komplizierte Ecken oder ungewöhnliche Raumsituationen fotografieren die Männer vor Ort, um den Zeichnern einen Blick in die realen Verhältnisse zu ermöglichen.

Daneben erheben die BIG-Vermesser über eine eigene Software die Raumdaten: Ausstattung, Fensteranzahl und -art, Türen, Bodenbeläge, Haustechnik und anderes werden eingetragen. Über die Raumnummer werden diese Daten mit den Plänen verknüpft und in der Datenbank abgespeichert. „Das ist der eigentliche Quantensprung“, sagt Seda. „Andere Systeme sind getrennt voneinander, sie leben sich bei Änderungen auseinander. Wir müssen bei jeder Änderung die Datenbank aktualisieren. Damit haben wir immer die aktuellen Flächen und die aktuellen Raumdaten gespeichert.“

Geschlossen. Was in der Theorie einfach klingt, kann in der Praxis schnell mal kompliziert werden – und zwar aus einfachen Gründen. Bei der Vermessung des Bezirksgerichts in Floridsdorf haben Leitner und Kollegen keine großen Probleme. In einem geräumigen Zimmer im Erdgeschoß haben sie Platz für ihre technische Ausrüstung. Mehrere Schreibtische in dem über 20 Quadratmeter großen Raum stehen ihnen zur Verfügung – und das über mehrere Wochen. Das ist der Idealfall. „Ohne Strom und Platz für die Technik sind wir aufgeschmissen“, sagt Josef Löschl.

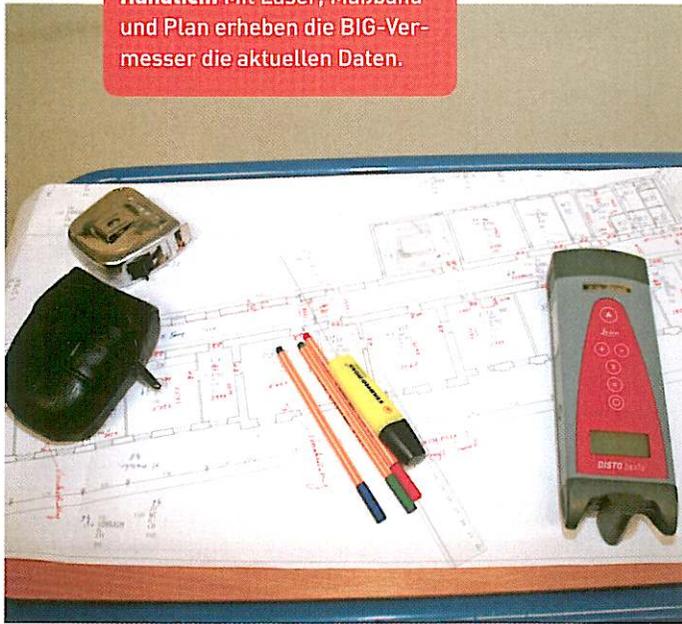
In anderen Gebäuden sind sie schon auf Widerstand gestoßen. Nicht immer sind die



„Wir schaffen die Grundlage für die Vergleichbarkeit von Mietpreisen mit den marktüblichen Parametern.“

Fritz Seda, BIG

Handlich: Mit Laser, Maßband und Plan erheben die BIG-Vermesser die aktuellen Daten.



Hinderlich: Oft stoßen die Teams der BIG auf verschlossene Türen oder vollgeräumte Zimmer, wo das Messen unmöglich ist.



BIG/MANFRED SEIDL

Mieter glücklich über die Besucher vom Hauseigentümer. Einmal wollte man sie sogar schon rausschmeißen – wegen eines Witzes. Ein Beamter hat Leitner und Löschl gefragt, ob die Lasergeräte gefährlich für Menschen sein können. „Ich hab gesagt: ‚Sicher, mein Kollege ist schon ein paar Mal reingelaufen. Dadurch hat er seine Haare verloren‘“, erzählt Löschl. Der Witz kam nicht gut an. Eine Eskalation konnten die BIG-Vermesser gerade noch vermeiden – sie durften ihre Arbeit nach Intervention beim Vorgesetzten des Beamten erledigen.

In anderen Gebäuden scheitern die Teams mitunter an ganz banalen Dingen: Für manche Türen gibt es keine Schlüssel mehr, manche Räume sind bis oben hin vollgeräumt. Aus- oder wegräumen dürfen sie nichts: „Wir dürfen nichts selbst angreifen“, sagt Leitner. Ganz so schlimm ist das nicht. Kann man einen Raum nicht messen, wird er anhand der Daten aus den Nebenräumen in den Gebäu-

deplan eingefügt. „Schlecht ist nur, wenn wir einen ganzen Trakt nicht vermessen können.“

Hürden der angenehmen Art lauern in sehr vielen Büroräumlichkeiten: „Wir kommen rein, stellen uns vor. Oft werden wir freundlich empfangen und man kommt ins Gespräch. Die Leute wollen wissen, was wir machen, wie die Geräte funktionieren. Da bleibt schon auch Zeit liegen“, wissen die drei BIG-Profis. Andererseits profitieren sie vom guten Klima. Die Leute werden hilfsbereiter, wenn sie wissen, mit wem sie es zu tun haben.

Flächengewinn. Rund 2,7 Millionen Quadratmeter Nettogrundflächen haben die Experten der BIG bis jetzt erfasst. Gegenüber dem Ausgangswert anhand der alten Pläne und Verträge haben sie ein Plus von 300.000 Quadratmetern errechnet. Das hängt mit verschiedenen Dingen zusammen: Zum einen sind die vorhandenen Daten ungenau, zum anderen hat es bei vie-

len Gebäuden immer wieder Zu- und Umbauten gegeben, die nirgends dokumentiert waren. Und: Oft waren in den Unterlagen nur die Nutzflächen angegeben, ohne die Verkehrsflächen wie Gänge oder Kellerräume.

Deshalb müssen sich die meisten Mieter nicht vor Mieterhöhungen fürchten. „Nur wenn sich ein Plus oder Minus von mehr als zehn Prozent der Nutzfläche ergibt, muss eine Anpassung vorgenommen werden“, beruhigt Seda. „Es wird also nicht die große Erhöhungswelle kommen, wenn wir fertig sind. Wir schaffen nur die Grundlage für eine objektive Sichtweise und eine Vergleichbarkeit von Mietpreisen mit den marktüblichen Parametern.“ Im privaten Gewerbeimmobilienmarkt wird der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter immer aufgrund der Nettogrundfläche berechnet. Bei der BIG rechnen die Mieter aufgrund der Nutzfläche. „Ich traue mich zu sagen, dass die Justiz wahrscheinlich nicht aus der Wie-

ner Riemergasse ausgezogen wäre, hätte sie vergleichbare Preise für die Entscheidung herangezogen“, sagt Seda.

Die Datenerhebung hat auch anderes zur Folge: Sedas Abteilung will Raummanagement extern anbieten. Die Mieter bekommen Vorschläge zur effizienteren Nutzung von Räumlichkeiten. Und: Seda will mit den Mietern Daten austauschen. „Wir können die Raumdaten zur Verfügung stellen, der Nutzer kann sein Facility-Management-Programm darauf aufsetzen. Davon profitieren Vermieter und Mieter. Er hat gute Grunddaten, und wir bekommen Gebäudedaten auf dem jeweils neuesten Stand zurück.“ Der erste Kunde, der dieses Angebot angenommen hat, ist die Wirtschaftsuniversität in Wien. Ebenfalls an einer Zusammenarbeit interessiert ist das Innenministerium, das die Daten für sicherheitsrelevante Aspekte verarbeiten will, zum Beispiel für Zugriffspläne bei einer Geiselnahme in einem öffentlichen Gebäude.