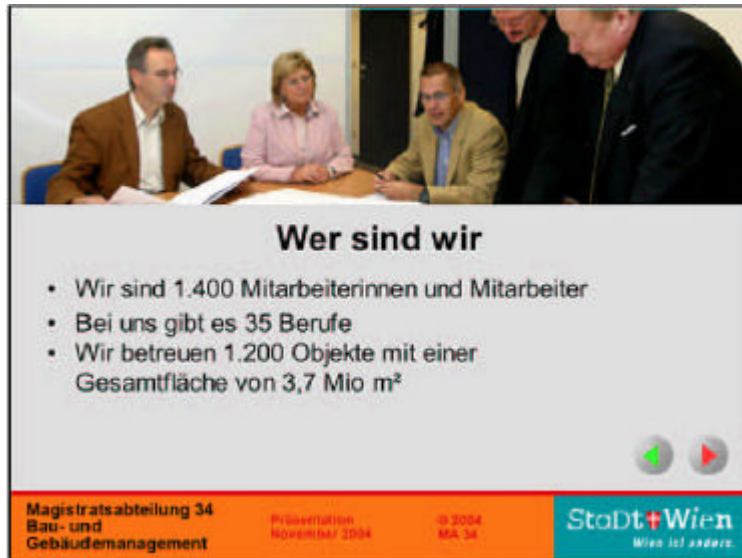




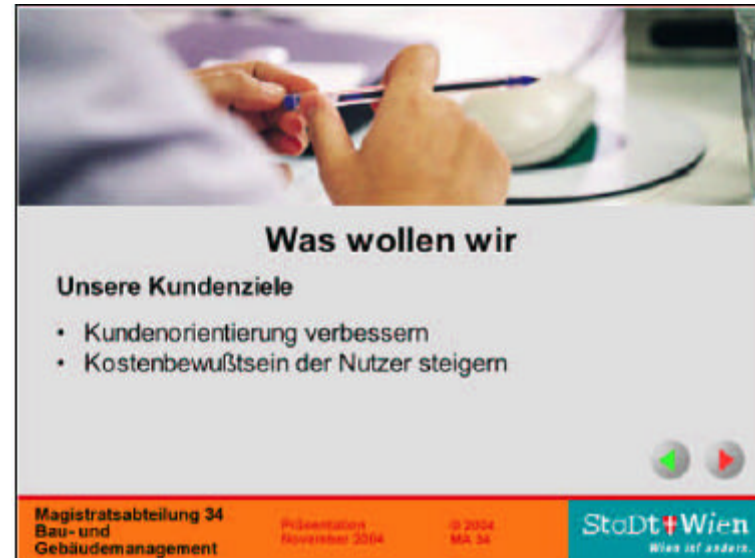
Folie 1




Folie 2



Folie 3



Folie 4



Was wollen wir

Unsere Finanz- und Wirtschaftsziele

- Bewirtschaftungskosten senken
- Gebäudewerte sichern und verbessern
- marktkonforme Kostenstrukturen entwickeln


Magistratsabteilung 34
Bau- und
Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 5



Was wollen wir

Unsere Leistungs- und Ergebnisziele

- Servicequalität verbessern
- Nutzungsqualität verbessern

Magistratsabteilung 34
Bau- und
Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 6



Was wollen wir

Unsere Managementziele

- Eine leistungsfähige Facility Management Organisation weiter entwickeln
- Aufgaben und Verantwortung in einer Organisation zusammenführen

Magistratsabteilung 34
Bau- und
Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 7



**Wir sind die Antwort
auf die wirtschaftlichen
und politischen Anforderungen
an ein modernes
Gebäudemanagement von heute**

Magistratsabteilung 34
Bau- und
Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 8



Gebäudemanagement im Spannungsfeld

- Die Anforderungen an die Raum- und Gebäuderessourcen verändern sich ständig
- Die Mittel werden zunehmend knapper
- Der Immobilien- und Dienstleistungsbeschaffungsmarkt wird immer dynamischer

Magistratsabteilung 34
 Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation November 2004 © 2004 MA 34

Stadt+Wien
 Wien ist anders.

Folie 9



Unsere Geschäftsfelder

- Wir verwalten wesentliche Teile des Immobilienvermögens der Stadt
- Wir bewirtschaften die Büroflächen im gesamten Hoheitsbereich der Stadt Wien
- Wir sind das Kompetenzzentrum für sämtliche gebäudewirtschaftliche Angelegenheiten in städtischen Immobilien

Magistratsabteilung 34
 Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation November 2004 © 2004 MA 34

Stadt+Wien
 Wien ist anders.

Folie 10



Unsere Kunden

Politik

- Bürgermeister
- StadträtInnen
- BezirksvorsteherInnen

Magistratsabteilung 34
 Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation November 2004 © 2004 MA 34

Stadt+Wien
 Wien ist anders.

Folie 11



Unsere Kunden

Verwaltung

- Magistratsdirektion
- Magistratsabteilungen

Magistratsabteilung 34
 Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation November 2004 © 2004 MA 34

Stadt+Wien
 Wien ist anders.

Folie 12



Unsere Kunden

Sonstige Kunden

- Private Mieter
- Gemeinnützige Vereine
- ARGE Bezirksmuseen uam.

◀ ▶

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation November 2004 © 2004 MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 13



Unsere Kunden

Wir betreuen

220 Büroobjekte	550.000m ²
360 Schulen	1.500.000m ²
400 Kindertagesheime	1.280.000m ²
215 Sonstige Objekte - wie Denkmäler, Museen, Volkshochschulen, Lokale, Patronatskirchen, Feuerwehrobjekte	380.000m ²

◀ ▶

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation November 2004 © 2004 MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 14



15.000 MitarbeiterInnen der Stadt nutzen Gebäude, die wir bewirtschaften

◀ ▶

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation November 2004 © 2004 MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 15

Leitung - MA 34 Bau- und Gebäudemanagement Strategie und
zentrales Controlling

		Objektmanagement				
		OM KTH	OM SH	OM AH	OM SO	OM EM
FM Kaufm.	Fachbereiche	 <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">Unsere Kunden</p>				
	Verwaltung					
Techn.	Planung und Technik					
	Neubau und Generalsanierung					
Infra.	Sanierung und Adaptierung					
Infra.	Infrastukturdienste	Zentrale Dienste BS FI ZKL LV OA PA OM				

Folie 16



Kaufmännisches Facility Management

Objektmanagement
Umfassende Kundenbetreuung und Objektverantwortung

Verwaltung
Klassische Hausverwaltung mit allen Diensten

Magistratsabteilung 34
Bau- und
Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 17

Leitung - MA 34 Bau- und Gebäudemanagement Strategie und
Verfahren Controlling

		Objektmanagement						
		OM KTH	OM SH	OM AH	OM SO	OM EM		
Kaufm. FM	Fachbereiche	 <p style="text-align: center;">Unsere Kunden</p>						
	Verwaltung							
Techn. FM	Planung und Technik							
	Neubau und Generalsanierung							
	Sanierung und Anpassung							
Infra-FM	Infrastrukturkonzepte							
	Betrieb und Instandhaltung							
		RS	FI	ZKL	LV	OA	PA	QM
		Zentrale Dienste						

Folie 18



Technisches Facility Management

Planung

- Durchführen von Wettbewerben und Gutachterverfahren
- Prüfen der Angebote für Planungsleistungen
- Erstellen von Einreichunterlagen

Magistratsabteilung 34
Bau- und
Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 19



Technisches Facility Management

Projektmanagement - Neubau und Generalsanierung

- Abwickeln von größeren Bauvorhaben/Projekten in den Bereichen Neubau, Zubau und Generalsanierung
- Teams bezirksübergreifend und projektorientiert

Magistratsabteilung 34
Bau- und
Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 20



Technisches Facility Management

Projektmanagement - Sanierung und Adaptierung

- Abwicklung von Bauvorhaben in den Bereichen der Sanierung und Adaptierung
- Teams jeweils für bestimmte Bezirke zuständig

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 21

Leitung - MA 34 Bau- und Gebäudemanagement Strategie und
Verfahren Controlling

		Objektmanagement						
		OM KTH	OM SH	OM AH	OM SO	OM EM		
Kaufm. FM	Fachbereiche	 <p>Unsere Kunden</p>						
	Verwaltung							
Techn. FM	Planung und Technik							
	Neubau und Generalsanierung							
	Sanierung und Adaptierung							
Infra. FM	Infrastrukturkonzepte							
	Betrieb und technisches Service							
		RS	FI	ZKL	LV	OA	PA	QM
		Zentrale Dienste						

Folie 22



Infrastrukturelles Facility Management

Infrastrukturdienste

- Gebäudereinigung
- Zentrale Hausdienste
- Postdienste
- Portier- und Hauswartdienste
- Veranstaltungsmanagement

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 23



Infrastrukturelles Facility Management

Betrieb und technisches Service

- Laufende Instandhaltung, Wartung, Störungsbehebung und Reparaturen
- Sicherheitstechnische Überprüfungen

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Folie 24



Folie 25

Umfeld und Rahmenbedingungen

- Stadtpolitische und gesetzliche Vorgaben
- Dezentralisierung der Verwaltung (NPM)
- Ökologische Auflagen
- Einschränkungen bei der Standortwahl
- Soziale Rahmenbedingungen
- Starker wirtschaftlicher Druck

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

StoDt+Wien
Wien ist anders.

Folie 26

Unter diesen Rahmenbedingungen erfüllen die MitarbeiterInnen der MA 34 ihre Aufgaben marktorientiert und mit grossem Engagement

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

StoDt+Wien
Wien ist anders.

Folie 27

Objektmanagement

- Organisation und Orientierung am Kunden
- One face to the customer
- Umfassende Verantwortung gegenüber Kunden und Objekten
- Ganzheitliche Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie (Total Services Contractor)

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

StoDt+Wien
Wien ist anders.

Folie 28



Objektmanagement

- Vernetzung der Kompetenzen für die Immobilien (Entwicklung, Neubau, Sanierung, Bewirtschaftung):

>>> Mehrwerte für die Stadt Wien
>>> Entlastungen im Budgetbereich

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

StoDt+Wien
Wien ist anders.

Folie 29



Objektmanagement

Unsere Objektmanager

- sind Hauptansprechpartner des Kunden und nutzen die umfassende Objektkenntnis und das breite Know-How der MA 34 in der Gebäudewirtschaft
- koordinieren die Dienstleistungen für den Kunden und greifen auf die entsprechenden MA 34-Bereiche zurück

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

StoDt+Wien
Wien ist anders.

Folie 30



Objektmanagement

Unsere Objektmanager für Büroobjekte

- erfüllen alle Hausherrnpflichten mit Budgetverantwortung
- erstellen strategische und operative Konzepte für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg
- entwickeln Maßnahmen zur besseren Nutzung der Ressourcen...

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

StoDt+Wien
Wien ist anders.

Folie 31



Service-Hotline

Effizient und kundenfreundlich:

Die 24 Stunden Service-Hotline 4000-34000

24 Stunden an 365 Tagen
sind wir für unsere Kunden da!

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

StoDt+Wien
Wien ist anders.

Folie 32



Betriebswirtschaftliche Zugänge

Wir über uns
Organisation
Kundenorientierung

Folie 33



Steuerung über marktkonforme Preise

- Produkte und Dienstleistungen werden marktkonform verrechnet
- Der Markt wird in den Magistrat hineingetragen

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

StoDt+Wien
Wien ist anders.

Folie 34



Steuerung über marktkonforme Preise

Die Steuerung über marktkonforme Preise nach innen und außen bringt

- Für die MA 34 >>> ergebniswirksame Einnahmen
- Für die Kunden >>> ergebniswirksame Ausgaben

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

StoDt+Wien
Wien ist anders.

Folie 35



Mieter-/Vermietermodell

- Marktkonforme Steuerung über lageabhängige, angemessene Mietzinse
- Dezentrale Ressourcenverantwortung

Magistratsabteilung 34
Bau- und Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34

StoDt+Wien
Wien ist anders.

Folie 36



Flächenmanagement - Leerstandsmanagement

- Wir sind besser als der Markt
- Permanente Evaluierung
 - > Leerstand Büromarkt Wien 6,7% (von 9,6 Mio m²)
 - > Leerstand der MA 34 3,6% (von 0,6 Mio m²)

(Stand Herbst 2004)

Magistratsabteilung 34
 Bau- und
 Gebäudemanagement

Präsentation
 November 2004

© 2004
 MA 34



Wien ist anders.

Folie 37



Flächenmanagement - Leerstandsmanagement

Unsere Stärken

- Aktives Flächenmanagement und Bedarfsanalysen
- Entwicklung von Flächen und Objekten
- Optimierung bestehender Mietverträge
- Kooperationen mit Privaten
- Marktbeobachtung und Benchmarking

Magistratsabteilung 34
 Bau- und
 Gebäudemanagement

Präsentation
 November 2004

© 2004
 MA 34



Wien ist anders.

Folie 38



Unsere Erfolge im Projektmanagement

- **Aufgabe:** Alternative für teuren und unzweckmäßigen Innenstadt-Standort
- **Lösung:** Provisorische Nutzung eines Eigenobjektes und Neubau auf städtischen Grund
- **Effekt:** € 1.000.000,- eingespart!

Magistratsabteilung 34
 Bau- und
 Gebäudemanagement

Präsentation
 November 2004

© 2004
 MA 34



Wien ist anders.

Folie 39



Unsere Erfolge im Projektmanagement

- **Aufgabe:** Zusammenführen einer großen Organisation
- **Lösung:** Anmietung von 5.500m², Aufgabe von Mietobjekten, Flächenoptimierung mit sofortiger Nachnutzung (46 Objekte neu organisieren, 13 Objekte Flächenänderung)
- **Effekt:** € 800.000,- einmalig eingespart!
€ 290.000,-/Jahr eingespart!

Magistratsabteilung 34
 Bau- und
 Gebäudemanagement

Präsentation
 November 2004

© 2004
 MA 34



Wien ist anders.

Folie 40



Unsere Erfolge im Projektmanagement

- **Aufgabe:** 3000m² Altbestand sanieren oder bessere Lösung?
- **Lösung:** Flächenoptimierung, Umzug in ein modernes Bürogebäude und Verwertung des Altobjektes
- **Effekt:** € 2.750.000,- eingespart!



Magistratsabteilung 34
Bau- und
Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34



Wien ist anders.

Folie 41



Impressionen



Magistratsabteilung 34
Bau- und
Gebäudemanagement

Präsentation
November 2004

© 2004
MA 34



Wien ist anders.

Folie 42

Start

Beenden



MA34

Bau- und Gebäudemanagement

Folie 43