

Oktober 2008: Referenzbericht

SAUTER Facility Management – Highlight Munich Business Towers

## Grossauftrag für SAUTER FM dank Energiekompetenz

München hat ein neues Wahrzeichen: die Highlight Munich Business Towers. Die imposante Stahl-Glas-Konstruktion, die nicht nur ein Büro- und Hotelgebäude ist, sondern auch eine architektonische Lichtskulptur, erfordert ein anspruchsvolles und hochprofessionelles Facility Management. Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung sowie ihrer Fachkompetenz in Sachen energiebewusstem Betrieb von Immobilien, erhielt die in Augsburg domizilierte SAUTER FM den Auftrag für das operative Facility Management des Prestigegebäudes.

Mit einem Tempo von sechs Metern pro Sekunden sausen die 14 voll verglasten Personenaufzüge in das oberste Stockwerk der Highlight Munich Business Towers. Oben angekommen, bietet sich den Fahrgästen ein atemberaubender Ausblick über ganz München. Denn mit ihren weit über hundert Metern überragen die ultramodernen Bürotürme alles, was in der bayrischen Metropole architektonischen Rang und Namen hat – sogar die altherwürdige Frauenkirche, ein Wahrzeichen Münchens.

### Spektakuläres Gebäude – namhafte Mieter

Doch nicht nur die Höhe des vom US-Stararchitekten Helmut Jahn entworfenen Gebäudes stellt einen Superlativ dar, sondern auch die Konstruktion. Das hochwertige Ensemble aus Glas und Stahl, bestehend aus zwei 126 und 113 Meter hohen Hochhaustürmen mit 33 beziehungsweise 28 Stockwerken, beinhaltet neben unzähligen Büroräumlichkeiten auch ein fünfgeschossiges Büro- und Business-Center sowie ein siebengeschossiges Designerhotel. Unter dem Areal befinden sich zudem drei Tiefgaragenebenen. Die gesamte Mietfläche (BGF) beläuft sich auf über 80 000 m<sup>2</sup>. Zudem werden die markanten Gebäudekonturen, die Glasaufzüge sowie die Verbindungsbrücke zwischen den beiden Türmen beim Eindunkeln durch Lichteffekte unterstrichen. Für diese Lichtkunst zeichnet kein geringerer verantwortlich als der französische Kunstschafer und «Sculptor of the night» Yann Kersalé.

Die spektakulären Türme und deren gute Lage zwischen Innenstadt und Flughafen zogen innert Kürze namhafte Mieter an. Dazu zählen zum Beispiel das Beratungsunternehmen Roland Berger Strategy Consultants, der Computerhersteller Fujitsu Siemens oder das Finanz-, Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen im Immobilienbereich Jones Lang LaSalle.

### Einzigartiges Gebäude – einzigartige Betreuung

Für die Eigentümerin des neuen Münchner Wahrzeichens, die Parkstadt München-Schwabing KG, war klar: ein solcher Prestigebau gehört in professionelle Hände. Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung im ganzheitlichen Facility Management erhielt SAUTER FM im Frühjahr 2008 schliesslich für die kommenden fünf Jahre den Auftrag, die Ästhetik des «Highlights aus Glas und Stahl» zu erhalten und zugleich den täglichen Betrieb sicher und funktional zu gestalten. Im Zweischichtbetrieb sorgt das 18köpfige SAUTER-Team unter der Führung von Objektleiter Tom Heger, dafür, dass das Gebäude tagtäglich hält, was der Eigentümer seinen anspruchsvollen Mietern und Gästen verspricht.

Heger, gleichzeitig Brandschutzbeauftragter, und seine Spezialisten in CAFM, Wartung, Instandhaltung und Sicherheit führen das Team aus Gebäudetechnikern, Wachmännern, Empfangsdamen und Hausmeistern bei der Arbeit an. Ihre Aufgabenbereiche sind im technischen, infrastrukturellen und auch im energiebewussten Facility Management angesiedelt (siehe Kasten «Die Aufgaben von SAUTER FM»).

### Nachhaltiges Energiemanagement

Als Spezialistin für den energieeffizienten Umgang mit Gebäudemanagement-Lösungen sorgt SAUTER FM nicht nur für geringere Betriebskosten, sondern auch für eine höhere Überlebenschance für die Natur. «Damit das neue Wahrzeichen Münchens nicht nur ein architektonisches Highlight bleibt, sondern auch zu einem Highlight in Sachen Betriebskosten und Umweltschutz wird, übernehmen wir die doppelte Verantwortung gegenüber unserem Auftraggeber, unseren Nachkommen und ihren natürlichen Lebensräumen», betont Werner Ottilinger, Geschäftsführer SAUTER FM. Dazu setzt das Team von SAUTER FM auf verschiedene Massnahmen. Diese reichen von Energiemanagement gemäss GEFMA 124 bis hin zur wirksamen Minderung der energieverbrauchsbedingten Emissionen (siehe Kasten «So erhöht die Lösungskompetenz die Energieeffizienz»).

Mit dem auf ganzer Linie nachhaltigen Facility Management handelt das SAUTER FM-Team vor Ort ganz im Sinne des Eigentümers. "Die grösste Herausforderung liegt in der Kunst, die Technik zu beherrschen und die Verfügbarkeit zu gewährleisten, um Mietern und Nutzern grösst möglichen Komfort zu bieten" erklärt Tom Heger.

#### Die Aufgaben von Sauter FM für die Highlight Munich Business Towers

##### 1. Technisches Facility Management

- Einführung eines CAFM-Systems (Aperture)
- Bedienung und Betrieb aller Anlagen
- Störungsmanagement
- Wartung und Instandhaltung der kompletten Anlagen
- Schwachstellenanalyse
- Gewährleistungsverfolgung
- Optimierung der Anlagen
- Medienver- und entsorgung
- Modernisierung von Teilbereichen und Anlagen
- Überwachung der Einhaltung von Auflagen und Vorschriften
- Events und Veranstaltungen
- Budgetierung und Reporting
- Zusicherung einer extrem hohen Anlagenverfügbarkeit durch präventive Instandhaltung und somit Verkürzung der reaktiven Momente
- Steigerung des Werterhaltes der Anlagen
- Verbesserung des Anlagenwirkungsgrades
- Notfall- und Evakuierungspläne sowie Übungen

<p>2. Infrastrukturelles Facility Management</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Reinigung der Glasfassade, Lobby und Allgemeinflächen</li><li>- Winterdienst</li><li>- Pflege der Aussen- und Grünanlagen</li><li>- Hausmeisterleistungen</li><li>- Sicherheitsdienst</li><li>- Empfangsdienst</li></ul>	<p>3. Energiebewusstes Facility Management</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Energiemanagement gemäss GEFMA 124</li><li>- Kostengünstige Beschaffung</li><li>- Betriebssichere Bereitstellung in bedarfsgerechter Form</li><li>- Rationelle und umweltschonende Nutzung</li><li>- Minderung der energieverbrauchsbedingten Emissionen</li></ul>
---	---

### So erhöht die Lösungskompetenz die Energieeffizienz

Um sowohl die Betriebskosten als auch die Emissionen zu reduzieren, hat SAUTER mit SAUTER ECO<sup>10</sup> ein Zehn-Punkte-Programm entwickelt. In diesem...

1. ...werden die energierelevanten Informationen kontinuierlich mit modernsten Technologien zentralisiert und visualisiert.
2. ...wird der Verbrauch einem kritischen Vergleich mit relevanten internen und externen Benchmarks unterzogen.
3. ...wird ein massgeschneidertes Energiekonzept unter Betrachtung der Gesamtkosten im Gebäudelebenszyklus erstellt.
4. ...wird die Einsatzmöglichkeit erneuerbarer Energien unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten aufgezeigt.
5. ...werden die Emissionen drastisch minimiert und damit wird ein nachhaltiger Beitrag für den Schutz der Lebensräume geleistet.
6. ...wird auf zukunftsweisende, zertifizierte Produkte und Lösungen gesetzt.
7. ...werden alle Gewerke vernetzt und es wird auf eine offene, durchgängige und flexible Raum- und Gebäudeautomation gesetzt.
8. ...wird die Technologie der Gebäudehülle, der Gebäudeautomation und der Anlagentechnik in Einklang gebracht.
9. ...werden die Nutzer zu einem energiebewussten Verhalten begleitet.
10. ...werden die Betriebskosten nachhaltig gesenkt.