

# SAUTER FACTS

Kundenmagazin der SAUTER Gruppe

#### **Life Cycle Benchmarking**

Die Praxistauglichkeit von Gebäudelebenszyklen unter der Lupe

#### **SAUTER modu521**

Ideal für kleine bis mittlere HLK-Anlagen

#### **Roche: Bau 65**

SAUTER modernisierte das Laborgebäude in Basel bei laufendem Betrieb

#### **Justizpalast Amsterdam**

Besticht durch flexible Raumaufteilung und niedrigen Energieverbrauch

Environment & sustainability

**4 «Gebäudeautomation ist ein Schlüssel zur Verringerung von Betriebskosten»**

Interview mit Prof. Henning Balck, Geschäftsführer der Balck + Partner Beratergruppe, Deutschland

Innovation

**8 Kompaktlösung SAUTER modu521**

Die Erweiterung der EY-modulo 5 Systemfamilie für kleine bis mittlere HLK-Anlagen

**10 Einfachstes Handling, hohe Effizienz**

Der neue SAUTER vialoq AVM ist ein intelligenter Ventiltrieb

SAUTER highlights

**12 Ein zweites Leben für Bau 65**

Wie aus einem bestehenden Laborbau in Basel dank einer SAUTER Gebäudeautomation ein modernisiertes, energieeffizientes Gebäude wurde

**14 The Cat's Pajamas**

Das unkonventionelle Berliner Hostel geht auch in der Energieeffizienz neue Wege

**16 Eine Perle für Justitia**

Der neue Justizpalast in Amsterdam setzt auf integrierte Raumautomation

**18 Neue Evonik Forschungs- und Entwicklungszentren**

SAUTER überzeugt mit ihrer ganzheitlichen Lösung vom Laborabzug bis zur Managementebene

**20 Facility Management bei Deka Immobilien**

SAUTER punktet mit hoher Qualität und Leistung

**22 SAUTER Adressen**



## Liebe Leserinnen und Leser

**Der Blick fürs Ganze ist eine äusserst wertvolle Fähigkeit. Dies gilt auch für die Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz von Bauwerken. Wer einzig die Investitionskosten oder den Carbon Footprint im Auge behält, verpasst viele Chancen. Doch wie kommen wir zu dieser umfassenden Betrachtungsweise, ohne die wichtigen Details zu übersehen?**

Eine Optimierung der Wirtschaftlichkeit oder Energieeffizienz von Gebäuden bedarf mehr als einer Momentaufnahme ausgesuchter Indikatoren. Der Anspruch sollte vielmehr sein, eine möglichst ganzheitliche Aussage bezüglich der Leistungsbilanz eines Baus machen zu können – und das zu jeder Zeit. Neben wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien sollte hierbei auch die soziale Dimension berücksichtigt werden, beispielsweise die Qualität der Raumluft oder des Lichts.

Anfang September ist der Hauptsitz von SAUTER in Basel mit dem lokalen IVB KMU Award in der Kategorie «Effizienz» ausgezeichnet worden. SAUTER setzt für die Energieerzeugung im eigenen Haus auf erneuerbare Energiequellen und benutzt eigene Gebäudeautomationssysteme zur Optimierung der Energieflüsse. Das multifunktionale Gebäude verfügt über unterschiedliche Klimazonen, denn es beherbergt Büros, Besprechungsräume, Produktionshallen, Lager und Spedition. Die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses um rund 20 Prozent wurde durch die optimierte Heizung mit der Grundwassernutzung und der Wärmepumpe erreicht.

Wie Sie im äusserst interessanten Interview mit Prof. Henning Balck in dieser Ausgabe von SAUTER Facts erfahren, spielen Gebäudetechnik und -automation eine Schlüsselrolle in dieser Hinsicht. Denn sie schaffen eine verlässliche Grundlage, auf der wir umfassende Momentaufnahmen mit langfristigen Resultaten und relevanten Benchmarks vergleichen können, um daraus zu lernen. Unsere intelligenten, ständig weiterentwickelten Systeme ermöglichen so eine fortlaufende Optimierung der Energieeffizienz und Kosten.

Doch der Horizont von SAUTER reicht über Komponenten und Systeme hinaus. Wenn eine kontinuierliche Verbesserung das Ziel ist, spielen auch unsere Dienstleistungen, nicht zuletzt im Facility Management, eine zentrale Rolle. Wie das Beispiel unseres erfolgreichen Engagements bei Deka Immobilienfonds (ab S. 20) eindrücklich verdeutlicht, ist eine bessere Koppelung von Handwerk- und Ingenieurleistungen immer unabdingbarer. Bei SAUTER lenken wir deshalb unseren Blick schon seit Jahren auf eine möglichst enge Verzahnung von Produkten und Services – vom Kundendienst bis zum komplexen Facility

Management, gestützt durch ein lückenloses Qualitätsmanagement.

Was heisst das für SAUTER? Die Kompetenz, unsere Kunden und Partner während des gesamten Lebenszyklus ihrer Objekte mit integrierten Lösungen zu unterstützen, ist für uns von höchster Bedeutung. Bei allem, was wir tun, dürfen wir nie den Blick fürs Ganze vernachlässigen. Sei es bei der Planung im Entwurfsstadium, auf der Baustelle oder im Betrieb, wir wollen die Gebäudeperformance in all ihren Dimensionen und mit Blick auf die ganze Betriebsdauer permanent optimieren.

In diesem umfassenden Verständnis als Lösungsanbieter sehen wir einen entscheidenden Erfolgsfaktor für unser Unternehmen. Dass auch unsere Kunden und Partner diese Fähigkeit schätzen, zeigen die Beiträge in dieser Ausgabe von SAUTER Facts.

Ich wünsche Ihnen wertvolle Einblicke bei der Lektüre.

Ihr Bertram Schmitz, CEO

# «Gebäudeautomation und Raumautomation – ein Schlüssel zur Optimierung der Nutzungs- und Betriebsprozesse»



Interview mit Prof. Henning Balck, Geschäftsführer, Balck + Partner Beratergruppe, Deutschland.

LCC-Factor.

Life Cycle Cost-Factor =

In Zusammenarbeit mit Industriepartnern in laufenden Forschungsprojekten prüfen Prof. Henning Balck und seine Teams die Praxistauglichkeit lebenszyklusorientierter Konzepte und Vorgehensmodelle für eine nachhaltige Bauplanung und Bewirtschaftung. Im Gespräch mit SAUTER Facts erläutert er Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Automation.

**SAUTER will mit ihren Lösungen die Energieeffizienz steigern und die Lebensräume der Zukunft nachhaltig sichern. Wie aktuell ist diese Mission heute?**

Energieeffizienz ist einerseits betriebswirtschaftlich von Interesse, vor allem aber der wichtigste Faktor zur Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Nachhaltigkeit von Bauwerken wird aber nicht nur am «Carbon Footprint» gemessen. Wichtig ist auch die soziale Komponente, also der Nutzen für Menschen. Dazu gehören beispielsweise die Qualität der Raumluft oder des Lichts. Gebäudeautomation unterstützt all das und kann darüber hinaus die ökonomische Nachhaltigkeit steigern. Gebäudeautomation ist

ein Schlüssel zur Verringerung von Betriebskosten, indem sie Energieverbräuche und Betriebszeiten erfasst, sichtbar macht und Anlagenleistungen bedarfsgerecht regelt und steuerbar macht.

**Ihr Ansatz «Life Cycle Benchmarking» räumt den Lebenszykluskosten eine Schlüsselposition bei Planung, Beschaffung und Erbringung von Dienstleistungen ein. Können Sie die Methodik erläutern?**

Die Lebenszykluskosten sind die Summe aus Investitionskosten und Folgekosten von Bauwerken, technischen Anlagen oder anderen Gebäudebestandteilen. Life Cycle Benchmarking setzt die Lebenszykluskosten «anlagenscharf» bzw. «bauteilscharf» ins Verhältnis und weist die investitionsabhängigen Folgekosten über gewählte Zeitabschnitte aus – über 20, 30 Jahre oder noch länger. Life Cycle Benchmarks geben somit Auskunft über die Effizienz der geplanten bzw. realisierten Objekte – und zwar sowohl über deren Energieeffizienz als auch deren Serviceeffizienz.

**In welchem Zusammenhang entstand dieses Lebenszykluskosten-Modell?**

Wir ermittelten den Ansatz anhand von umfangreichen Softwaredaten aus der Instandhaltung und der Gebäudeautomation in einem Forschungsprojekt mit namhaften industriellen Partnern wie Fraport und Audi. Die Auswertungen versetzten uns in die Lage, Anlagen in neuer Sicht zu durchmustern und Betriebskosten durch gezielte Massnahmen zu senken. Die Gebäudeautomation lieferte hierfür wichtige Betriebsdaten. Zugleich ermöglicht sie die Verbesserung der Betriebsprozesse, z.B. den Schritt von einem 24-Stunden-Anlagenbetrieb zum bedarfsorientierten Betrieb.

**Ihr Konzept unterscheidet zwischen «Strategischen Bauteilen» und den Prozessen «Betreiben» und «Instandhalten». Was fehlte Ihnen bei heute üblichen Betrachtungsweisen?**

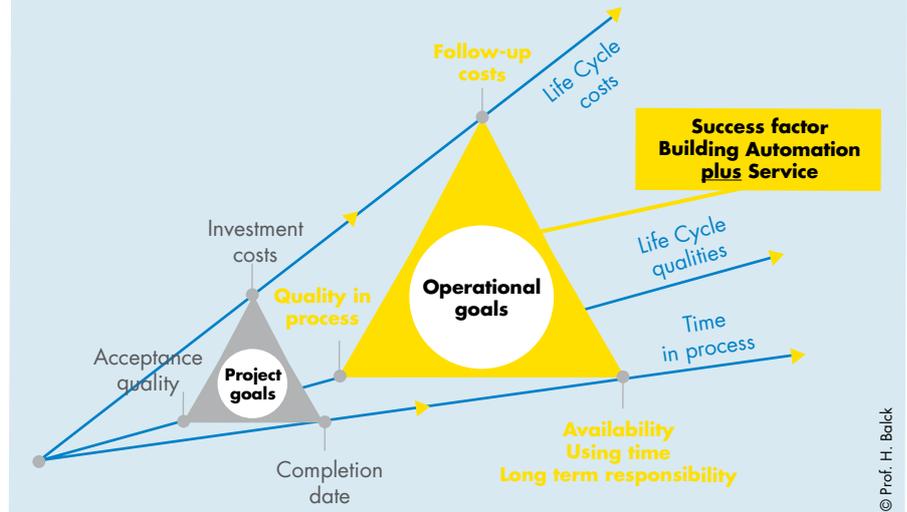
Bauteile, die hohe Folgekosten generieren, nennen wir «Strategische Bauteile». Nach internationalem Standard unterscheiden wir zwischen Kosten des Betriebes und Kosten der Instandhaltung. In dem von uns

Follow-up-Cost p.a.

Investment cost

© Prof. H. Balck

### Lifecycle-oriented goals and objectives from construction projects to operating and maintenance



entwickelten Life Cycle Benchmarking betrachten wir Aggregate und Komponenten als Lebenszyklusobjekte und bewerten jeweils das Verhältnis von Investitions- und Folgekosten dieser Objekte. So können wir Energieeffizienz, Instandhaltungskosten und Erneuerungszyklen solcher Objekte mit den Daten alternativer Fabrikate vergleichen und die Bauteilkonfigurationen von Anlagen bewerten und optimieren.

#### Welche Einblicke ergeben sich daraus für Green-Building-Projekte und -Zertifizierungen?

Das Ergebnis der in unseren Modellen ermittelten Folgekosten ist leider besonders für technikintensive Gebäude zwiespältig. Während beispielsweise in früheren Benchmarks Bürogebäude einen durchschnittlichen Investitionsanteil von ca. 25 Prozent hatten, erhöhte sich dieser Anteil in den letzten Jahren bei anspruchsvollen Green-Building-Gebäuden auf ca. 35 Prozent. Die methodische Konsequenz ist für uns eine Herausforderung. Auf der einen Seite werden durch intelligente Produkte Energiekosten reduziert. Auf der anderen Seite kann

effiziente Technik ihre Vorteile nur bei korrektem Betrieb und entsprechender Wartung ausspielen. Die eingesparte Energie und der parallel oft erhöhte Instandhaltungsaufwand müssen in einem günstigen Verhältnis liegen.

#### Wie lässt sich das erreichen?

Unsere Benchmarks und Optimierungsansätze zeigen, dass der Einsatz energieeffizienter Produkte im günstigen Fall zu Betriebskosten führt, die Mehrkosten für Instandhaltung und Erneuerung überproportional kompensieren. Planer sollten deshalb in enger Zusammenarbeit mit Architekten, Bauherren und Betreibern im Planungsprozess auf eine ausgewogene Konfiguration technischer Anlagen, Komponenten und baukonstruktiver Bestandteile achten. Das ist aber nur möglich, wenn das Verhältnis von Investitions- und Folgekosten transparent ist. Ein Hilfsmittel sind die von uns entwickelten Life Cycle Benchmarks.

**Sie vertreten die Ansicht, dass die traditionelle berufliche Ausrichtung der technischen Dienstleister auf «Störungen» nicht mehr ausreicht. Worauf kommt es in Zukunft an?**

Das Kernziel klassischer Instandhaltung ist die Vermeidung bzw. Behebung von Störungen. Entsprechend wurden bisher Gebäudeautomationssysteme fast nur für diesen Zweck verwendet. Das ändert sich durch ein aktives Energiemanagement, denn nun sind auch Ineffizienz und Obsoleszenz von Anlagen und Bauteilen Anstoss für einen Service. Es entsteht ein zweites Kernziel: das Erneuern zum richtigen Zeitpunkt. Die parallele Verfolgung beider Ziele mündet in einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess. Dabei geht es um laufende Parameteroptimierungen bestehender Anlagen und Aggregate wie auch deren gezielten Ersatz.

#### Welche Bedeutung kommt hierbei der Gebäudeautomation zu?

Die Gebäudeautomation hat ein hohes Anpassungspotenzial. Durch einfaches Umprogrammieren von Parametern wie Betriebszeiten oder Temperaturwerten lassen sich viele Betriebsprozesse optimieren. Die in der Gebäudeautomationssoftware aufgezeichneten historischen Daten sind eine Voraussetzung dafür. Insbesondere

kommt den darin enthaltenen energetischen Betriebsdaten ein hoher Stellenwert zu.

### **Wie nutzen Sie solche historischen Gebäudeautomationsdaten im konkreten Fall?**

Durch Auswertung dieser Daten werden im Anlagenbetrieb Schwachstellen in Prozessen und Bauteilen erkennbar. Auf dieser Grundlage können Systeme dann mit «chirurgischen Eingriffen» in einem Reengineeringprozess optimiert werden. Nach unseren Erfahrungen sind dazu oft nur geringinvestive Massnahmen erforderlich. Wir konzentrieren uns aufgrund der ermittelten Life Cycle Benchmarks auf ineffiziente Bauteile und Subsysteme. Durch den Einsatz neuer Produkte können wir zugleich Instandhaltungs- und Energiekosten senken – und in vielen Fällen ausschliesslich aus den verfügbaren Mitteln der Instandhaltungsbudgets finanzieren.

### **Und welche Auswirkungen hat das auf die erforderlichen Dienstleistungen?**

Ein benchmarkgestütztes Reengineering verändert das gesamte Leistungsbild im technischen Service. Der bekannte Ansatz des «Continuous Improvement» wird sozusagen zum zweiten Bein des technischen Facility Service. Reengineering ist allerdings traditionell eine Aufgabenstellung für Ingenieure. Das verlangt in den Betreiberteams eine stärkere Koppelung von handwerklichen Leistungen und Ingenieurleistungen. Auf diese Weise wird in Zukunft gerade im Feld

der Gebäudeautomation die enge Verzahnung von Produkten und Services zu einem wachsenden Erfolgsfaktor. Dazu gehört als Chance für Anbieter integrierter Konzepte die Koppelung von Kundendienst und Facility Management.

### **Wie sehen Sie SAUTER in dieser Entwicklung positioniert?**

Nach den Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit SAUTER in einem Forschungsprojekt sehen wir insbesondere die Möglichkeit, das enge Zusammenwirken des Automationsgeschäfts mit den Facility Services weiterhin zu fördern – gleichermassen entlang technologischer Prozessketten und gestützt durch Qualitätsmanagement. Hier hat SAUTER im Marktvergleich einen Vorsprung.

### **Der Lebenszyklusansatz beeinflusst nicht nur die Planung und die Erstellung von Gebäuden, sondern auch deren Nutzung und Betrieb. Ist das bei den heutigen Vergabeverfahren realisierbar?**

In allen Vergabeverfahren verlangt der Lebenszyklusansatz erhebliche Anpassungen in den Arbeitsabläufen und Aufgabenabgrenzungen. Veränderungsbedarf sehen wir im Projektmanagement, das bislang nahezu ausschliesslich auf Investitionskosten und «Ziele der Fertigstellung» ausgerichtet war. Die Verfolgung von Investitionskosten muss ergänzt werden durch bewertbare Folgekosten. Deren Wechselwirkung muss im frühen Planungsstand für alle Beteiligten klar sein.

Dabei helfen Werkzeuge, die den Fokus auf die parallelen Kostentreiber lenken – also zugleich auf Preise und Folgekosten der Lebenszyklusobjekte gerichtet sind. Zu den Qualitäten, die in Verträgen als «geschuldete Leistungen» festgelegt werden, muss zudem gemäss gängigen Zertifizierungssystemen ein ganzes Spektrum weiterer «Qualitäten der Nachhaltigkeit» hinzukommen.

### **Welche Qualitäten sind im Hinblick auf Nachhaltigkeit besonders wichtig?**

Der Qualitätsaspekt «Flexibilität» ist beispielsweise ein herausragendes Merkmal für nachhaltige Bürogebäude. Dessen Bewertung fällt aber bis heute schwer. Schon im Planungsverlauf müsste mithilfe von Performance-Benchmarks dargestellt werden, wie vorteilhaft die Flexibilität von Automationssystemen sich auswirkt, wenn Raumanforderungen sich ändern. Und diese Vorteile müssten dann im laufenden Betrieb messbar gemacht werden. Zertifizierungen nach dem Green-Building-Modell müssen dementsprechend differenzierter werden. Lassen Sie mich dies für alle Anbieter von Gebäudeautomationssystemen auf den Punkt bringen: Die Automation der Betriebsprozesse technischer Anlagen muss dem Vergleich mit der rasant fortschreitenden Automation von Produktionsprozessen standhalten – als erkennbarer Beitrag zum Immobilienerfolg.

Environment & sustainability

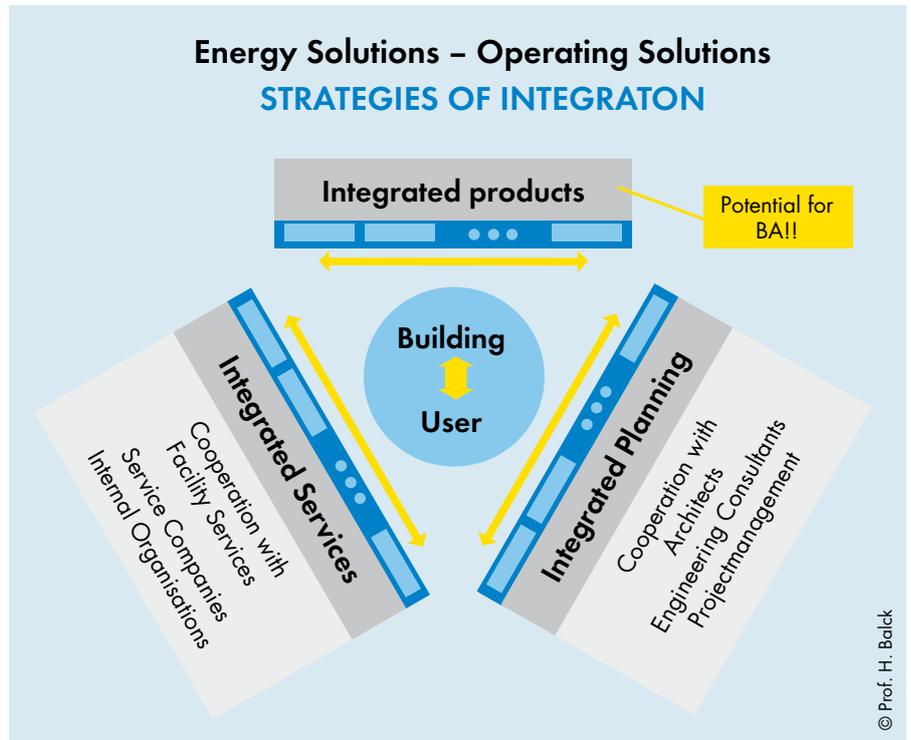
**Energieeffizienz und Nutzungsvorteile führen häufig zu anfänglichen Mehrinvestitionen. Wie lassen sich Bauherren trotzdem gewinnen?**

Erstens durch eine differenzierte Darstellung attraktiver Folgekosten nach verursachenden Systemen und Komponenten. Zweitens durch Qualitätsvorteile für Nutzer und Betreiber auf der Ebene des Gesamtsystems. Ausschlaggebend ist letztlich der belastbare Nachweis verringerter Betriebskosten gepaart mit Verbesserungen in den Nutzungsprozessen. Die Gebäudeautomation hat ein herausragendes Potenzial, um gewerkeübergreifende Synergien zu heben. So können z.B. geringe Mehrkosten beim Sonnenschutz zu erheblichen Einsparungen führen und zu einer höheren Flexibilität und verbessertem Komfort beitragen.

**Was raten Sie unseren Lesern, die sich vertieft mit Ihrem Ansatz befassen wollen?**

Es gibt viele Möglichkeiten, sowohl in der Bestandsoptimierung als auch bei Neubaurvorhaben. Eine Grundforderung ist die integrale Planung in Verbindung mit einer Lebenszyklusbetrachtung. Die besten Erfahrungen bei der Einführung neuer Methoden machen wir in «Lernenden Netzwerken». Mit unseren Forschungspartnern und Kunden entwickeln wir derzeit einen solchen Verbund für das Life Cycle Benchmarking. Wer in eigenen Projekten mitmachen will, kann gerne mit uns Kontakt aufnehmen.

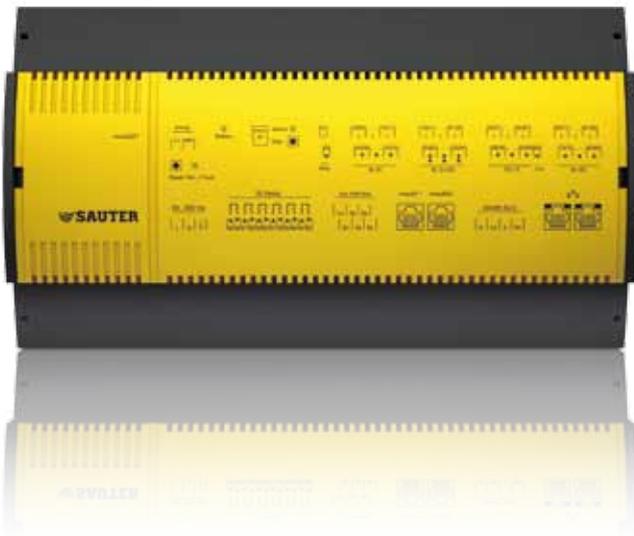
**Herr Prof. Balck, wir danken Ihnen für das Gespräch.**



Prof. Henning Balck · Obere Neckarstrasse 21 · 69117 Heidelberg · balck@balck-partner.de

# Universelle Lösungen mit der kompakten SAUTER modu521

Die vielseitige und leistungsstarke Systemfamilie SAUTER EY-modulo 5 erfährt eine Erweiterung. Die neue Automationsstation modu521 eignet sich besonders für kleine bis mittlere HLK-Anlagen im Bereich von 20 bis 50 Datenpunkten, ist BACnet-zertifiziert und frei programmierbar.



Die SAUTER modu521 ist für die Realisierung von kleinen bis mittleren Lösungen bestens geeignet. Ein wesentlicher Vorteil des Reglers liegt in seiner freien Programmierung. Diese ermöglicht seinen nahezu unbeschränkten funktionalen Einsatz in der Gebäudetechnik. Das kompakte Gerät deckt deshalb das gesamte Spektrum für HLK-Anwendungen ab, darunter Lüftungen, Heizungen, Kälte- und Sanitäranlagen sowie das Energiespeichermanagement. Wie alle SAUTER Lösungen integriert die modu521 auch alternative Energieträger, wie Wärmepumpen- und Solaranlagen.

## Breites Einsatzgebiet

So empfiehlt sich modu521 nicht nur für Neubauten und Modernisierungen, sondern passt auch perfekt für Migrationen, wie beispielsweise eine Ablösung von früheren SAUTER Systemen. Bezüglich Einsatzgebieten kennt die modu521 kaum Einschränkungen und eignet sich für Bürogebäude, Spitäler, Museen, Lagerhallen, Freizeitanlagen, Kirchen, Wohnüberbauungen und Filialnetze. Auch spezielle Bereiche wie Operationssäle, Küchen, Schwimmbahnen und viele mehr können dank modu521 mit geringeren Hardwareinvestitionen realisiert werden. Zusätzliche Bereiche wie Beleuchtung, Aufzüge, Notstromanlagen, Rauch- und Wärme-Abzugsanlagen, Brandschutz und Zugangskontrolle können auch integriert werden.

## Zahlreiche Vorteile – grosser Nutzen

modu521 zeichnet sich durch zahlreiche Vorteile aus, die grossen Mehrwert bringen. So ist etwa die Installation der Station dank ihres kompakten Gehäuses mit energieeffizientem Mehrbereichsnetzteil äusserst einfach. Der eingebaute Slot für eine Micro-SD-Karte ermöglicht die Datenaufzeichnung im Stand-alone-Betrieb direkt auf das Gerät. Der integrierte Webserver bietet einen hohen Bedienkomfort für alle Nutzer. Dadurch können alle Informationen bequem mittels Standardbrowser eingesehen werden, entweder als grafische Darstellung der Anlagen für eine Bedienung via PC und Touchpanel oder als Diagramme gespeicherter Datenwerte.

Innovation

Ebenfalls ermöglicht die umfangreiche Webfunktionalität ortsunabhängigen Zugriff und jederzeit eine zielgerichtete Alarmübermittlung via E-Mail oder SMS.

Dank SLC-Schnittstelle ist die modu521 mit weiteren Hardwarefunktionen für Raumautomation aus der Systemreihe SAUTER EY-modulo 5 erweiterbar. Dazu werden die Raumbedieneinheiten ecoUnit und die SAUTER ecolink-Module verwendet. So lässt sich auch eine definierte Anzahl von Räumen direkt regeln. Eine zusätzliche Schnittstelle für den Anschluss von Fremdprotokollen ermöglicht direkte Integration. Die BACnet-Funktionalität garantiert ein offenes Protokoll und einen hohen Investitionsschutz für die Zukunft.

Das Gerät bietet also ideale Voraussetzungen für Stand-alone-Anlagen, bei denen oft keine Managementebene zur Verfügung steht. Der Fokus liegt hier auf der Gebäudeautomation, welche langfristig und nachhaltig einen optimalen Betrieb hinsichtlich Nutzen, Energie und Kosten erbringt. Das Kompaktmodell modu521 bietet viel Leistung und Funktionalität, benötigt aber wenig Platz.



# SAUTER vialoq AVM: einfachstes Handling, hohe Effizienz

Mit dem neuen vialoq AVM 1000 bringt SAUTER einen intelligenten Ventiltrieb der jüngsten Generation auf den Markt. Dieser setzt neue Standards in Bezug auf Leistung und Energieeffizienz.



Vollautomatische Ventiltriebe kommen in jeder HLK-Anlage von grösseren Gebäuden wie beispielsweise in Büro- und Verwaltungsgebäuden, Schulen, kulturellen Einrichtungen, Flughäfen, Einkaufszentren, Stadien, Hotels, Spitälern und Produktionsstätten zum Einsatz. Der neue SAUTER Ventiltrieb vialoq AVM besticht durch seine hohe Energieeffizienz, seine starke Leistung und durch ein einfaches, intuitives Handling, eine schnelle Montage und kurze Inbetriebnahmezeit.

## Energieeffizienz steht an erster Stelle

Das Gerät verfügt über ein qualitativ hochwertiges, mechanisches Getriebe und garantiert zuverlässigen und soliden Betrieb. Der Getriebeaufbau ist mit Metallbauteilen sehr robust konzipiert, was einen überdurchschnittlich langen Produktlebenszyklus gewährleistet. Der SAUTER vialoq AVM wird in der Schweiz hergestellt, was Präzision und Sicherheit garantiert. Da er im Betrieb lediglich 1,6 W und im Stand-by-Modus sogar nur 0,4 W Leistungsaufnahme hat, ist er äusserst energieeffizient, was zu signifikanten Energieeinsparungen führt. Üblicherweise ist ein Ventiltrieb in einer eingebauten Anlage nämlich zu 80% im Stand-by-Modus und nur zu 20% in Bewegung. Bei der Entwicklung der vialoq AVM Reihe von SAUTER wurde darum einem sehr geringen

Energieverbrauch hohe Bedeutung zugemessen. So gewährleistet das Gerät minimalen Energieverbrauch bei maximaler Ressourceneffizienz und sorgt für optimierte Betriebs- und Anlagenkosten.

## Patentierter Antriebs-/Ventilkupplung

Der Ventiltrieb SAUTER vialoq AVM verfügt ausserdem über eine patentierte automatische Ventilkupplung, welche die Inbetriebnahme des Antriebs mit einem einfachen Klick ermöglicht. Das sorgt für eine schnelle Inbetriebnahme und für eine exakte Positionierung. Durch ein modulares und einsetzbares Elektrosteckmodul lässt sich die elektrische Verkabelung für den Anschluss des Gerätes zudem bequem ausserhalb der Einbaupositionierung vornehmen. So bietet das Gerät einen optimalen Montagekomfort, da sich die Elektroinstallationsarbeiten in bequemer Haltung und ohne Verrenkungen schnell und einfach ausführen lassen. Danach wird das Elektrosteckmodul einfach wieder in den Antrieb eingefügt.

Dank optimierter Zahngeometrie zeichnet sich der vialoq AVM durch einen sehr geräuscharmen Betrieb aus und ermöglicht so unbelastete Umfeldbedingungen. Das Gerät verfügt ausserdem über ein absolutes Wegmesssystem mit eingebauter Bewegungserkennung. So



ist nach einem Stromunterbruch keine Reinitialisierung des Antriebs nötig, da die genaue Position durch das absolute Wegmesssystem sofort erkannt wird. Um Einstellungen am Gerät zu ändern, lässt sich die Parametrierung äusserst leicht durch DIP-Schalter vornehmen, was grösstmögliche Flexibilität zulässt.

Der vialoq AVM zeichnet sich zusammengefasst durch drei Vorteile aus: seinen effizienten Betrieb, seine solide Bauweise und seine einfache Montage.

# Ein zweites Leben für Bau 65



Ein Industriegebäude in Basel, das zur Totalsanierung vorgesehen war, erfüllt heute modernste Anforderungen dank seiner energieeffizienten Gebäudetechnik. SAUTER trug mit ihren Anstrengungen und ihrem bewährten Gebäudemanagementsystem novaPro zur optimalen Lösung bei.

Das Schaffen attraktiver Arbeitsplätze und der Schutz der Umwelt gehören für vorausschauende Unternehmen zu den wichtigsten Nachhaltigkeitszielen. Die Absicht, Energie einzusparen, sowie den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu reduzieren, und die Betriebssicherheit veranlassen sie dazu, viele ältere Gebäude durch Neubauten zu ersetzen.

Auch F. Hoffmann-La Roche, ein Schweizer multinationaler Pharmakonzern, modernisiert gegenwärtig ihren Hauptsitz in Basel. Bau 65, eines der langjährigsten Laborgebäude auf dem Areal, war deshalb zur Modernisierung bei gleichzeitiger Umnutzung vorgesehen.

## Ökologisch und finanziell sinnvoll

Medizin-, Biologie-, Chemie- und Pharmaziegebäude sind wegen ihrer komplexen Raumluftechnik und Gebäudeautomationssysteme ausgesprochene Energiehochverbraucher. Die Erfahrung zeigt, dass ihr Energiebedarf bis zu zehnfach höher sein kann als bei Wohn- und Bürogebäuden. Ältere Bauten weisen nicht selten einen noch höheren Energieverbrauch auf.

Oft ist die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes ökologisch und finanziell sinnvoller als eine Neuerrichtung. So war auch im vorliegenden Fall nie von einem Rückbau die Rede. Die gute Bausubstanz erlaubte ohne lange Abklärungen eine lohnenswerte Totalsanierung. Dies ist nicht zuletzt auch auf die qualitativ hochstehende Wartung zurückzuführen, welche Roche an und in ihren Gebäuden betreibt!

SAUTER hat mit ihren bewährten Automationsprodukten und Managementsystemen bereits in anderen Projekten bei Roche zur Energieoptimierung beigetragen. Auch bei der Modernisierung von Bau 65 konnte das erfahrene lokale Projektteam seine Kenntnisse anwenden und die Gebäudeautomation auf den aktuellen Stand der Technik bringen.

## Bei laufendem Betrieb sanft modernisiert

Nach einer umfassenden Analyse der HLK-Technik, der Gebäudeautomation und der davon betroffenen Elektroinstallationen beschloss der Bauträger eine sanfte Modernisierung der veralteten Gewerke. Die besondere Herausforderung für SAUTER war, die Anpassungen bei laufendem Betrieb und belassener Bausubstanz vorzunehmen.

Roche verfolgt mit dem Projekt unter anderem die Absicht, Energie zu sparen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu verringern. Die Modernisierungsmassnahmen sollten zudem die Betriebssicherheit erhöhen sowie die Überwachung bestehender Anlagen verbessern und diese mit den neu installierten Gewerken in Einklang bringen.

Die alte pneumatische Volumenregulierung in den bestehenden Labors wurde direkt auf das aktuelle System SAUTER EY-modulo 5 modernisiert und erweitert. Zeitgleich koordinierte das lokale Team von SAUTER den Umbau der Elektroinstallationen und Schalterkombinationen, welche die Gebäudeautomation tangierten.



### **Alles im Griff mit novaPro Open**

Die moderne Lösung von SAUTER schenkt Bau 65 ein zweites Leben mit einer Gebäudeautomation auf dem neusten Stand der Technik. Bedienung, Überwachung und Unterhalt der Anlagen werden dank der Gebäudemanagementsoftware SAUTER novaPro Open und der durchgängigen Kommunikation zu den Automationsstationen vereinfacht. Selbst die nicht BACnet/IP-kompatiblen ASi-Bus-Brand-schutzklappen sind über eine Schnittstelle direkt an das Gebäudemanagementsystem angebunden.

Dank der Anstrengungen und bewährten Lösungen von SAUTER war es möglich, in 13 Monaten und ohne grosse Störung des laufenden Betriebs modernste Anlagefunktionen zu implementieren. Das Resultat ist ein modernisiertes, energieeffizientes und zukunfttaugliches altes Gebäude.





Im frisch eröffneten Berliner Hostel The Cat's Pajamas sind spannende Begegnungen an der Tagesordnung. Das überrascht auch nicht, liegt es doch im neuen Trendquartier Kreuzkölln – gewissermassen in der Schnittmenge der zwei Bezirke Kreuzberg und Neukölln. Hier mischt sich Urbanität mit grünen Hinterhöfen. Und in den komfortablen Mehrbettzimmern des Hostels kommen Weltenbummler aus den verschiedensten Ländern gemeinsam unter.

#### **Unkonventionell zu höherer Effizienz**

Das «Cat's Pajamas» will anders sein und seinen Gästen nicht bloss eine Unterkunft, sondern ein unvergleichliches Erlebnis bieten. Ob im Mehrbett- oder Einzelzimmer, das Hostel überzeugt durch unkonventionelle Ideen und grossen Komfort. So kann es in diesem Hostel durchaus vorkommen, dass eine alte Zimmertür ein neues Leben als Kopfbrett eines Betts findet.

Neue Pfade wollte das «Cat's Pajamas» auch in der Gebäudeautomation beschreiten. Da das Gebäude vor der Neuausstattung komplett entkernt wurde, boten sich hierfür zahlreiche Gelegenheiten. Das Hauptziel der Betreiber war, den Energieverbrauch so tief wie möglich zu halten und durch intelligente Regelung und konsequente Überwachung eine hohe Energieeffizienz des Baus zu erreichen.

#### **Kombination bewährter Technologien**

Da in der Hotellerie der Energieverbrauch leerer Gästezimmer ein bedeutender Kostentreiber ist, bot die Verknüpfung der Einzelraumregelung mit der Hotelbuchungssoftware viel Sparpotenzial. Nach einer gründlichen Evaluation fiel die Wahl auf die bewährte Systemfamilie SAUTER EY-modulo 5. Ihre Offenheit für Schnittstellen mit Drittsystemen und ihre konsequente Unterstützung von BACnet waren optimal geeignet, um sämtliche Gewerke des Hostels, einschliesslich der Einzelraumregelung und Buchungssoftware, in einem System zu verbinden. Insgesamt sind 519 Hardware- und Softwaredatenpunkte darin abgebildet.

So wurde beispielsweise ein Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) eingebaut, das Wärme und Strom erzeugt. Ziel ist, mit dem gewonnenen Strom den hauseigenen Stromverbrauch zu decken. Als

# Energieeffizient übernachten im Herzen von Berlin

Die deutsche Bundeshauptstadt ist bekannt für ihre Vielfalt, die Gäste aus aller Welt anzieht. Ein modernes Hostel im Herzen Berlins glänzt durch seine stilbewusste Innenausstattung und eine innovative Gebäudeautomation, die Hand in Hand mit der Buchungssoftware arbeitet.

zweites Ziel soll der Wärmebedarf des Hostels primär durch die Wärmepumpe abgedeckt und die Gastherme nur in Spitzenzeiten eingesetzt werden. Mithilfe der Visualisierungslösung SAUTER moduWeb Vision können die Betreiber des «Cat's Pajamas» das Zusammenspiel von Gas-BHKW, Gastherme und Warmwasserspeicher jederzeit webbasiert über einen Tablet-PC überwachen.

## Zimmer mit Voraussicht

Bei jeder Zimmerbuchung wird über die Hotelbuchungssoftware eine Meldung an die Gebäudeleittechnik abgesetzt. Diese schaltet das Zimmer rechtzeitig von Stand-by auf Nutzung. Im Stand-by-Betrieb wird die Raumtemperatur konstant unter dem eingestellten Sollwert gehalten. Dadurch wird eine optimale Auslegung der Betriebszeiten von Lüftung und Heizung in jedem der Gästezimmer erreicht.

Ist das Zimmer besetzt, kann der Gast über die Präsenztaste des Einzelraumreglers SAUTER ecoUnit die Betriebsart auch manuell anpassen. Eine mehrfarbige LED-Anzeige informiert die Gäste über den lokalen Energieverbrauch und fördert so ein energiebewusstes Verhalten.

## Nachhaltige Gastfreundlichkeit

Das «Cat's Pajamas» erfreut sich, ein halbes Jahr nach seiner Eröffnung, bereits einer grossen Beliebtheit und erhält in Onlinebewertungen Bestnoten von seinen Gästen. Auch die vorteilhafte Kombination von Buchungssoftware und Einzelraumregelung bewährt sich sehr. Deren abgestimmtes Zusammenspiel belegt eindrücklich, dass Komfort und Energieeffizienz keine Gegensätze sind.

### Eingesetzte SAUTER Komponenten:

- SAUTER moduWeb Vision: BACnet/IP-Webserver und Visualisierung
- SAUTER modu525: modulare Automationsstation
- SAUTER ecos500: Raumautomationsstationen
- SAUTER ecoUnit341: Raumbediengeräte
- Div. Kommunikationsmodule, Ventiltriebe und Temperaturfühler





© John Lewis Marshall

# Integrierte Raumautomation im neuen Justizpalast Amsterdam

SAUTER hat den im April 2013 eröffneten Justizpalast in Amsterdam mit einem System für die integrierte Raumautomation ausgestattet. Dieses umfasst die Regelung des Raumklimas, mit Heizung, Kühlung und Lüftung, sowie eine tageslichtabhängige Lichtregelung mit automatischer Erfassung der Raumbellegung.





© David Rozemeyer

Weil das bestehende historische Gebäude aus allen Nähten platzte, wurde für den Justizpalast in Amsterdam ein Neubau errichtet. Das neue Gebäude sollte zeitlos und so konzipiert sein, dass es über mehrere Generationen genutzt werden kann. Gefordert waren grösstmögliche Flexibilität in Bezug auf die Raumaufteilung sowie ein sehr niedriger Energieverbrauch. Das Energiekonzept basiert auf der Nutzung der Wärme des Wassers mittels Wärmepumpe. Der Justizpalast wurde mit der «Environmental Assessment Method» der Organisation Building Research Establishment (BREEAM) zertifiziert.

Von Juni 2011 bis Dezember 2012 befasste sich SAUTER mit Planung und Umsetzung der Automationssysteme. Eine der Herausforderungen bestand darin, das Steuerprotokoll DALI (Digital Addressable Lighting Interface) in die Automation vor Ort zu integrieren. Im Einsatz sind DALI-Leuchten und -Multisensoren zur Erfassung von Raumebelegung und Helligkeit. Ausschlaggebend für die Auftragsvergabe an SAUTER war, dass die Lösung von SAUTER auf dem offenen BACnet/IP-Standard IEC16484 basiert, der eine homogene Integration von DALI erlaubt.

### **Einzigartige bidirektionale Technologie**

Bei der Gebäude- und Raumautomation setzte SAUTER auf die Systemfamilie EY-modulo 5: Für das Gebäudeautomationssystem kam die Automationsstation modu525 zum Einsatz und für die Raumautomation Raumcontroller vom Typ ecos 5 mit EnOcean-Funktechnologie. Als Gebäudemanagementsystem für Überwachung, Steuerung und Monitoring der gesamten Anlage wurde SAUTER novaPro Open gewählt.

Das im Justizpalast eingesetzte Funk-Raumbediengerät SAUTER ecoUnit 1 zeichnet sich durch seine einzigartige bidirektionale Technologie aus: Auf Basis des internationalen EnOcean-Standards überträgt es seine Daten an den Raumcontroller und umgekehrt. So werden Raumtemperatur und Bedienaktionen vom Raumbediengerät an den Raumcontroller übertragen, umgekehrt können die Benutzer auf dem Display des ecoUnit 1 jederzeit Sollraumtemperatur sowie Informationen zu Heizung und Kühlung ablesen. Dadurch verfügen die Nutzer über mehr Informationen, was zur Energieoptimierung der Räume beiträgt. Das integrierte Solarpanel sorgt dafür, dass weder Kabel noch Batterie benötigt werden.

### **Flexible Lösung für flexible Raumnutzung**

Die integrierte Raumautomation von SAUTER bietet volle Flexibilität bei sämtlichen Raumfunktionen. Da das Konzept auf einzelnen Raumsegmenten basiert, kann jeder Raum individuell konfiguriert werden und muss nicht jedes Mal neu verkabelt und programmiert werden, wenn sich die Raumaufteilung ändert. Somit bietet die Raumautomation mit ecos 5 eine intelligente Lösung für intelligente Räume.

### **Facts & Figures**

Das Gebäude mit beeindruckender Architektur ist auf der künstlichen, 60 x 180 m grossen Halbinsel IJDock errichtet. Im neuen Justizpalast arbeiten rund 700 Mitarbeitende von Gerichtshof und Staatsanwaltschaft. Das Gebäude ist in zwei Trakte aufgeteilt und verfügt über eine Fläche von 34.000 m<sup>2</sup> auf elf Stockwerken. Einer der Trakte beinhaltet 19 Gerichtssäle und 26 Zellen, im anderen sind Büros und Sitzungsräume untergebracht. Boden und Wände der Gerichtssäle sind mit italienischem Marmor verkleidet.

SAUTER highlights

# Gesamtlösung aus einer Hand für neue Innovationszentren

2012 begann das Spezialchemieunternehmen Evonik an seinem Essener Produktionsstandort, zwei neue Gebäude für die Forschung und Entwicklung zu errichten. Dabei sollten unnötige Schnittstellen und Risiken vermieden werden. Über 30 Jahre Erfahrung im Bereich Labor- und Reinraumlüftung sprachen für SAUTER als Erbringer der Gesamtlösung in diesem Projekt.



Zuverlässigkeit und Sicherheit spielen in einem Gebäude, das der Innovation gewidmet ist, eine wichtige Rolle. Forscher und Produktentwickler sind darauf angewiesen, dass sie ihre Aufmerksamkeit auf die fachlichen Herausforderungen lenken können – und sich nicht etwa um die verlässliche und optimale Funktion ihres Arbeitsplatzes kümmern müssen.

## Zwei neue Forschungszentren für Evonik

Die Evonik Industries AG ist eines der grössten Unternehmen der Spezialchemie und beschäftigt weltweit über 30000 Mitarbeitende. Um den Forschungs- und Entwicklungsbereich zu stärken, erbaute der Konzern am Essener Produktionsstandort zwei Forschungs- und Entwicklungszentren: eines für neue, umweltfreundliche Stoffe zur Verwendung in der Lack- und Farbenindustrie und ein zweites für innovative und nachhaltige Produkte in der Kosmetikindustrie.

Beide Neubauten umfassen Labore sowie Büroräume mit einer Gesamtfläche von je ungefähr 5000 m<sup>2</sup> auf fünf Stockwerken. Die neuen Gebäude bieten Arbeitsplätze für mehr als 180 Mitarbeitende. Evonik investierte 31 Millionen Euro in die neuen Forschungszentren, die nach ökologischen Standards errichtet wurden.

## Gesamtlösung von SAUTER

Besonderen Wert legten Planer und Betreiber darauf, den Planungs- und Koordinationsaufwand zwischen den beteiligten Lieferanten möglichst tief zu halten. Im Unterschied zu Anbietern aus dem Lüftungsbereich war SAUTER in der Lage, eine ganzheitliche Lösung anzubieten, welche vom Laborabzug bis zur Managementebene aus einer Hand stammt.

In den neuen Forschungszentren automatisieren die bewährten Produkte und Technologien der Systemfamilie SAUTER EY-modulo 5 sämtliche 60 Laborräume und 300 Laborabzüge. Insgesamt wurden 3800 Datenpunkte auf EY-modulo 5 aufgeschaltet. Die Lösung beruht auf der Laborautomationsstation ecos500 und umfasst zahlreiche SAUTER Komponenten wie den Kompakt-Volumenstromregler ASV11.5, den Strömungssensor SVU100 sowie die Funktionsanzeige FCCP100.

## Eine einzige Konfiguration für alle Laborräume

Die Konfiguration der Laborräume wiederholt sich im ganzen Gebäude, um Skaleneffekte bei Installation und Wartung zu erzielen. Feldgeräte konnten so viel schneller und fehlerfrei verdrahtet werden und durch die Vorkonfektionierung liessen sich die Installationskosten senken. Denn die Räume unterscheiden sich gebäudeleittechnisch einzig in der Anzahl der Laborabzüge.



Auf der Managementebene überwacht und regelt die Gebäudemanagement-Software novaPro Open sämtliche über BACnet eingebundenen Komponenten. Bei den Laborabzügen wurden so beispielsweise standardisierte Sicherheitsfunktionen zur Regelung und Überwachung der Abluft umgesetzt. Diese Funktionen wurden mit der SAUTER CASE Plant Solution erstellt.

#### **Zwei Standardapplikationen im gesamten Gebäude**

Auf Raumebene übernimmt die BACnet-Laborautomationsstation SAUTER ecos500 die Regelung der Raumtemperatur und steuert den Nacherhitzer sowie die zeitgesteuerte Absenkung des Luftwechsels. Sie übernimmt auch die Bilanzierung der Luftmenge in der Zu- und Abluft, in Abhängigkeit der Laborabzüge, und verringert im Absenkbetrieb gezielt den Luftwechsel im Raum. Ausserdem kann die Nachtabsenkung der jeweiligen Laborabzüge gemäss Zeitprogramm individuell festgelegt werden.

Auf der untersten Ebene überwacht die Laborautomationsstation die Strömung in den Laborabzügen. Sie verhindert so den Austritt von Schadstoffen aus dem Laborabzug und gewährleistet sichere Arbeitsbedingungen. Die Messung der Strömung erfolgt mit einem SAUTER Strömungssensor und wird an die Raumautomationsstation EY-modulo 5 ecos übertragen.

Auch kann bei Sonderanwendungen mit hohen thermischen Lasten die Temperatur überwacht und der Volumenstrom entsprechend erhöht werden. Die Alarmierung und Sollwertvorgabe zum Volumenstromregler erfolgt ebenfalls in den Automationsstationen. Die optische und die akustische Signalisierung erfolgen lokal an jedem Laborabzug mittels SAUTER Laborabzugs-Funktionsanzeige.

#### **Effizienz dank langjähriger Erfahrung**

Mit einer Erfahrung von über 30 Jahren in Planung und Ausführung von Pharma- und Laboranlagen konnte SAUTER erheblich dazu beitragen, dass die anspruchsvollen neuen Innovationszentren von Evonik mit grosser Effizienz erstellt wurden und ebenso betrieben werden können. Das umfangreiche Portfolio von SAUTER im Bereich der Labor- und Reinraumlüftung steht für zukunftsweisende Lösungen und hohe Energieeffizienz sowie für intelligente Steuerungen, raffinierte Funktionen, einfaches Bedienen und absolute Zuverlässigkeit.

# «Qualität, gute Zusammenarbeit und Fairness sind zentral»

SAUTER Facts spricht mit Ralf M. Jung, Projektmanager Immobilienverwaltung der Deka Immobilien GmbH, über Strategien und Kennzahlen in der Dienstleistersteuerung.



**Die Deka Immobilien GmbH verwaltet die 235 Immobilien des grössten offenen Immobilienfonds in Deutschland. Wie darf man sich Ihr Aufgabengebiet vorstellen?**

Ich berichte direkt an den zuständigen Geschäftsführer für das weltweite Immobilienmanagement.

Wir betreuen nicht nur die Immobilien unseres grössten Fonds «Deka-Immobilien Europa», sondern auch die aller anderen Immobilienfonds der Deka-Gruppe. Das sind insgesamt mehr als 450 Immobilien in 23 Ländern. Meine Aufgaben sind dadurch natürlich breit gefächert und sehr abwechslungsreich. Mein Hauptaufgabengebiet besteht in der Abarbeitung von Sonderaufgaben wie zum Beispiel Prozessoptimierungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette, dem Aufbau von Archiven oder der Ausarbeitung fachlicher Konzepte. Daneben arbeite ich aber auch viel in Projekten, wie zum Beispiel bei unseren Ausschreibungen für Strom, Aufzüge oder Facility/Managementleistungen. Das Hauptaugenmerk ist bei allen Aktivitäten darauf gerichtet, die Qualität und die Kostenstrukturen zu verbessern und einen möglichst hohen Standardisierungsgrad zu erreichen, um dadurch meine Kolleginnen und Kollegen zu entlasten.

**Sie haben letztes Jahr das Facility Management für einen Grossteil Ihrer Gebäude neu strukturiert. Welche Dienstleisterstrategie verfolgen Sie bei Deka Immobilien?**

Für Deka Immobilien ist bei allen Ausschreibungen die Qualität ein zentrales Kriterium. So soll etwa die Vergabe einer Dienstleistung in den

Regionen, in denen unsere Fonds Immobilien besitzen, stets an mindestens zwei Vertragspartner erfolgen. Somit möchten wir einen gewissen Wettbewerb aufrechterhalten. Uns sind aber auch eine gute Zusammenarbeit und ein fairer Umgang mit unseren Vertragspartnern sehr wichtig. Das bringen wir durch längere Vertragslaufzeiten zum Ausdruck. So können sich die Vertragsparteien aufeinander einstellen und möglichst lange erfolgreich zusammenarbeiten. Zum anderen versuchen wir bei prozessualen Themen alle Beteiligten einzubinden, damit jeder an den Optimierungen partizipieren kann. So wollen wir eine Win-win-Situation aller Partner entlang der gesamten Wertschöpfungskette schaffen.

**Zum Jahresbeginn durfte SAUTER neu das Facility Management in 30 Objekten der Deka Immobilien übernehmen. Welche Kriterien standen für Sie bei der Entscheidung im Vordergrund?**

Durch die oben beschriebene Vergabestrategie war klar, dass wir regional immer mindestens zwei Dienstleister benötigten. Massgebliche Kriterien waren natürlich die Leistungsqualität, aber auch der Vergabepreis – nur so schaffen wir letztlich einen Mehrwert für unsere Mieter. Zudem war uns wichtig, dass die Leistungsqualität nicht zulasten des Preises geht. Den Zuschlag bekam also nicht der billigste, sondern der in Bezug auf die hohen Qualitäts- und Leistungsvorgaben preiswerteste Bieter. So wollen wir sicherstellen, dass unsere Objekte auch in die richtigen Hände kommen.

**Welche Rolle spielen Service Level Agreements (SLA) in der Dienstleistersteuerung in Ihrem Unternehmen und worauf achten Sie bei der Ausgestaltung solcher SLA besonders?**

Service Level Agreements spielen bei der Steuerung externer Dienstleister natürlich eine wichtige Rolle, allein schon wegen der aufsichtsrechtlichen Verpflichtungen beim Auslagerungscontrolling. Allerdings ist beim Umfang sowie bei der inhaltlichen Ausgestaltung der Service Level die Verhältnismässigkeit zu beachten. In der Anwendung der SLA hat das Team unserer Dienstleistersteuerung die Erfahrung gemacht, dass

Benrather Karree, Düsseldorf



© Manfred Zentsch

SAUTER highlights

weniger oftmals mehr ist, da die Auswertung und das Monitoring vieler SLA auch viele Ressourcen binden. Daher sollte man mit SLA eher massvoll umgehen. Die wenigen, die man vereinbart, sollten dann aber auch konsequent gemessen und nachgehalten werden. Letztlich ist keiner der Vertragsparteien damit gedient, wenn die SLA zum Selbstzweck werden und die eigentliche Leistungserbringung in den Hintergrund tritt.

**Bei der Optimierung der Immobilienperformance ist die Informationsbasis von grösster Bedeutung. Welche Kennzahlen sind die «richtigen» und welche Voraussetzungen müssen diese erfüllen?**

Grundsätzlich hängt die Immobilienperformance natürlich vor allem von der Lage, der Infrastruktur, dem Zustand, der Vermietungssituation und zunehmend auch von der Nachhaltigkeit eines Objektes ab. Nachdem die ersten Kennzahlen bereits im Rahmen eines Objektankaufs geprüft werden, liegt unsere Aufgabe in der Vermarktung, sprich der Vermietung und Bewirtschaftung eines Objektes. So gesehen ist die Vermietungsquote eine unserer massgeblichen Kennzahlen, da diese Aufschluss über unseren Vermietungserfolg gibt sowohl für Neu- als auch Anschlussvermietungen. Als weitere wesentliche Kennzahl ist die Mieterzufriedenheit anzuführen, die seit 2011 abgefragt wird. Sie spiegelt wider, wie zufrieden sich die Kunden in unseren Objekten fühlen. Diese Kennzahl wird natürlich auch stark von den Menschen beeinflusst, die sich tagtäglich

um die Belange unserer Mieter kümmern. Schliesslich sind die Betriebsnebenkosten massgeblich, sozusagen die «zweite Miete». Da für den Mieter die Gesamtkosten relevant sind, versuchen wir auch an dieser Stelle, kontinuierlich zu reduzieren.

**Ralf M. Jung**

Jahrgang 1964, Bankkaufmann, Sparkassenfachwirt, Dipl. Betriebswirt. 1999 Eintritt in den DekaBank-Konzern als Inhouse Consultant in der Konzernorganisation. Seit 2006 Organisator und Projektmanager in der Immobilienverwaltung der Deka Immobilien GmbH.

*SAUTER Facility Management wird vor allem in den deutschsprachigen Märkten angeboten.*

Multimedia Haus, Freiburg



# SAUTER Adressen

## SAUTER Schweiz

Sauter Building Control Schweiz AG  
Kägenstrasse 17  
CH-4153 Reinach BL 1  
Tel. +41 61 717 75 75  
Fax +41 61 717 75 00  
www.sauter-building-control.ch

## SAUTER Deutschland

Sauter-Cumulus GmbH  
Hans-Bunte-Str. 15  
DE-79108 Freiburg i. Br.  
Tel. +49 761 510 50  
Fax +49 761 510 52 34  
www.sautercumulus.com

## Sauter FM GmbH

Werner-Haas-Str. 8-10  
DE-86153 Augsburg  
Tel. +49 821 906 73 0  
Fax +49 821 906 73 129  
www.sauter-fm.de

## SAUTER France

Sauter Régulation S.A.S.  
56, rue de Jean Monnet  
F-68057 Mulhouse Cedex 2  
Tel. +33 3 89 59 32 66  
Fax +33 3 89 59 40 42  
www.sauter.fr

## Sauter Régulation S.A.S.

1 rue de Tūri  
LU-3378 LIVANGE  
Tél. +35 2 26 67 18 80  
Fax +35 2 26 67 18 81  
www.sauter.fr

## SAUTER Ibérica

Sauter Ibérica S.A.  
Jacint Verdaguer, 34-38  
E-08902 L'Hospitalet (Barcelona)  
Tel. +34 93 432 95 00  
Fax +34 93 432 09 08  
www.sauteriberica.com

## Sauter Ibérica S.A.

Rua Henrique Callado, 8 - Edifício Orange  
Fracção A03  
Leião-Porto Salvo  
PT-2740-303 Oeiras  
Tel. +351 21 441 18 27  
Fax +351 21 441 18 48  
www.sauteriberica.com

## SAUTER Italia

Sauter Italia S.p.A.  
Via Dei Lavoratori, 131  
I-20092 Cinisello Balsamo (MI)  
Tel. +39 02 280 481  
Fax +39 02 280 482 80  
www.sauteritalia.it

## SAUTER Polska

Sauter Automatyka Sp. z o.o.  
ul. Rzymowskiego 30  
PL-02-697 Warszawa  
Tel. +48 22 853 02 92  
Fax +48 22 853 02 93  
www.sauter.pl

## SAUTER Česká republika

Sauter Automation Spol. s.r.o.  
Pod Čimickým hájem 13 a 15  
CZ-18100 Praha 8  
Tel. +42 02 660 12 111  
Fax +42 02 660 12 221  
www.sauter.cz

## SAUTER Magyarország

Sauter Automatikai Kft.  
Fogarasi u. 2-6.III. em.  
H-1148 Budapest  
Tel. +36 1 470 1000  
Fax +36 1 467 9000  
www.sauter.hu

## SAUTER Belgium

N.V. Sauter Controls S.A.  
't Hofveld 6-B-2  
B-1702 Groot Bijgaarden  
Tel. +32 2 460 04 16  
Fax +32 2 460 58 97  
www.sauter-controls.com

## SAUTER Slovensko

Sauter Building Control Slovakia spol. s r.o.  
Einsteinova 23  
SK-85101 Bratislava  
Tel. +421 2 6252 5544  
Fax +421 2 6252 5543  
www.sauter.sk

## SAUTER Österreich

Sauter Mess- u. Regeltechnik GmbH  
Niedermoserstrasse 11  
A-1220 Wien  
Tel. +43 1 250 230  
Fax +43 1 259 95 35  
www.sauter-controls.at

## SAUTER Nederland

Sauter Building Control Nederland B.V.  
Gyroscoopweg 144a  
Postbus 20613  
NL-1001 NP Amsterdam  
Tel. +31 20 5876 700  
Fax +31 20 5876 769  
www.sauter-controls.com

## SAUTER U.K.

Sauter Automation Ltd.  
Inova House Hampshire  
Int'l Business Park  
Crockford Lane, Chineham  
UK-Basingstoke RG24 8WH  
Tel. +44 1256 37 44 00  
Fax +44 1256 37 44 55  
www.sauterautomation.co.uk

## SAUTER Sverige

Sauter Automation AB  
Krossgatan 22B  
S-16250 Vällingby  
Tel. +46 8 620 35 00  
Fax +46 8 739 86 26  
www.sauter.se

## SAUTER Srbija

Sauter Building Control Serbia d.o.o.  
Alekse Nenadovica 15  
SRB-11000 Beograd  
Tel. +381 1 1383 5571  
Fax +381 1 1245 2260  
www.sauter.co.rs

## SAUTER Romania

Sauter Control srl  
Str. Agricultori Nr. 86, Ap.1 Parter  
RO-010654 Bucuresti / Sector 2  
Tel. +40 21 323 31 65  
Fax +40 21 323 31 66  
www.sauter-control.ro

## SAUTER Middle East

Sauter Middle East FZC (Joint Venture)  
PO Box: 7969  
AE-SAIF ZONE Sharjah  
Tel. +971 6 557 8404  
Fax +971 6 557 8405  
www.sauter-controls.com

## SAUTER China

Sauter (Beijing) Co. Ltd. (Joint Venture)  
Suite 1703, Tower A  
G.T. International Centre, Building No. 1  
A3 Yongandongli  
Jianguomenwai Avenue  
RC-Beijing 100022  
Tel. +86 10 5879 4358  
Fax +86 10 5879 4362  
www.sauter.com.cn

## SAUTER Korea

LS Sauter Co., Ltd.  
No. 903, Jei Platz 459-11  
Gasandong  
Geumcheon-gu  
KR-Seoul, 153-792  
Tel. +82-2-3442 5544  
Fax +82-2-3442 5546  
www.sauter.co.kr

## SAUTER International

Sauter Building Control International GmbH  
Hans-Bunte-Str. 15  
DE-79108 Freiburg i. Br.  
Tel. +49 761 510 50  
Fax +49 761 510 54 20  
www.sauter-controls.com



### **SAUTER Head Office**

Fr. Sauter AG · Im Surinam 55 · CH-4016 Basel

Tel. +41 61 695 55 55 · Fax +41 61 695 55 10

[www.sauter-controls.com](http://www.sauter-controls.com)

**Impressum** SAUTER Facts · Kundenmagazin der SAUTER Gruppe · **Konzept** Corporate Communication Management SAUTER Head Office · **Druck** Hornberger Druck GmbH · Maulburg · **Papier** Heaven42 · FSC-zertifiziert · **Inhalt** Bertram Schmitz, Dorothee Kössler, int/ext Communications · **Übersetzung** Document Service Center GmbH · Berlin · **Titel** Justizpalast Amsterdam · **Ausgabe** Herbst 2013 · SAUTER Facts erscheint in Deutsch, Englisch, Französisch, Italienisch, Niederländisch und Spanisch · Abdruck mit Quellenangabe erlaubt

[www.sauter-controls.com](http://www.sauter-controls.com)



70011610001

 **SAUTER**  
Für Lebensräume mit Zukunft.