



Neben dem Limmat Tower gehören auch der Innenhof sowie die Parkgarage zum Dienstleistungsumfang von DBU.

Bilder: DBU

Limmat Tower in Dietikon

Eine komplexe Objektbetreuung

Der Limmat Tower in Dietikon ist ein städtebauliches Grossprojekt mit modernster Infrastruktur. Ein Facility-Services-Dienstleister kümmert sich um die komplette Hauswartung, die Inspektion und Wartung der Anlagen, die Reinigung, die Koordination aller Subunternehmer sowie die Grünflächenpflege und den Winterdienst.

Der Turm ist zentral gelegen im Limmatfeld in Dietikon unweit des Bahnhofs. Besitzer der verschiedenen Gebäude sind neben den Stockwerkeigentümern Or Urim, die Allianz sowie die PAT. Der Gebäudekomplex wurde von Halter entwickelt und realisiert. Priora als Totalunternehmung war für den Bau zuständig. «Der Limmat-Tower ist exemplarisch», urteilt Balz Halter, Präsident des Verwaltungsrates von Halter im neuesten DBU-Newsletter «Kompakt». «Gemeinsam mit dem Limmatfeld zeigt er auf, wie sich das Limmattal in den kommenden Jahrzehnten zur Limmattstadt entwickeln dürfte.» In den Zentren wie Schlieren und Dietikon, an besterschlossenen Lagen im Talboden, erwarte man eine «relevante, qualitativ hochwertige und urbane Verdichtung». Damit sei ein Wachstum möglich, während der Natur- und Erholungsraum sowie die Gemeinden an den Talflanken geschont werden.

Modernste Technik implementiert

Für die Betreuung des Towers ist DBU Facility Services zuständig. In einer Ausschreibung hat das Schlierener Unternehmen den Zuschlag für die komplette Hauswartung, die Inspektion und Wartung der Anlagen, die Reinigung, die Koordination aller Subunternehmer sowie die Grünflächenpflege und den Winterdienst

erhalten, wie Roger Fricker, Leiter Facility Services von DBU, erklärt. Es sei eine komplexe Aufgabe: Im Bau ist modernste Technik implementiert. Digitalstrom spielt eine grosse Rolle. Dabei handelt es sich um eine digitale Smart-Home-Infrastruktur, die alle elektrischen und elektronischen Gerätschaften im Gebäude vernetzt. Die Bedienung erfolgt wie gewohnt über den Taster an der Wand oder über Smartphone, Tablet und sogar Sprachsteuerung. Ganz einfach und intuitiv.

Prozesse nach ProLeMo-Modell

Neben dem Tower gehören auch der Innenhof sowie die Parkgarage zum Dienstleistungsumfang von DBU und werden in enger Zusammenarbeit mit Halter bewirtschaftet. Das Betriebskonzept beinhaltet Unterhalt und Pflege des Grundausbau, der Eigentümerflächen und die Grundversorgung. Dieser Service wird gemäss dem FM-Leistungsmodell ProLeMo ausgeführt. Dazu kommt die Instandhaltung von Anlagen, wobei jedoch einige Arbeiten an die EKZ ausgelagert sind. Die Reinigung und Pflege von DBU umfasst das Tower-Gebäude innen und aussen, die Umgebungsflächen sowie den Winterdienst. Zur Grund- und Unterhaltsreinigung kommt die Betreuung und Pflege der Grünanlagen. Die Überwa-

chung und Abwicklung der Entsorgung auf dem Areal und im Gebäude besorgt ebenfalls DBU; dazu zählt auch die Containerbewirtschaftung. Zwei Hauswarte arbeiten nach einem umfassenden Pflichtenheft. Einer ist für die technischen Facility Services, der andere für Reinigung und Abfall verantwortlich. Zudem arbeitet regelmässig Reinigungs- und Gartenpersonal vor Ort, um die vereinbarten Dienstleistungen zu erbringen.

Integriertes Betreuungsmodell

Für die Planung der Inspektion und Wartung von Gebäuden und Anlagen wie den Sanitärbereichen zeichnet ebenfalls DBU

verantwortlich. Damit alle Facility-Services-Arbeiten effizient durchgeführt werden können, sind acht Subunternehmen für Teilbereiche wie Notlichtanlagen oder die RWA-Anlage zuständig. Um die Arbeitstechnik effizient und exakt umzusetzen, hat das Schlierener Unternehmen ein integriertes Objektbetreuungsmodell (Intomo) entwickelt und auch in Dietikon eingesetzt, das aus konkreten Schritten in der Abwicklung der Dienstleistungen und Unterhaltsarbeiten besteht. Zu guter Letzt betreut DBU aktiv eine Pikettorganisation, die bei Notfällen im Tower und Umgebung vor Ort erscheint und die notwendigen Arbeiten ausführt.

Eugen Rieser | mopSchweiz@rationell-reinigen.ch

INTERVIEW MIT ROGER FRICKER

«Struktureller Wandel der Branche»



Roger Fricker,
Leiter Facility
Services bei
DBU Facility
Services.

Über die jüngsten Entwicklungen im Bereich Facility Services sprachen wir mit Roger Fricker, Leiter Facility Services bei DBU Facility Services in Schlieren.

rr + mop Schweiz: Im letzten Jahrzehnt hat sich die Reinigungs- und FS-Branche enorm entwickelt und auch verändert: Was sind für Ihr Unternehmen die grössten Herausforderungen gewesen?

Roger Fricker: Wir sind der Überzeugung, dass sich die Reinigungsbranche im Bereich der Fachschulung entwickelt hat. Die Branche braucht gut qualifizierte Reinigungsleute, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden. Die Materialien, zum Beispiel die grossflächigen Glasfronten an Hochbauten, erfordern ein breites Fachwissen sowie das Wissen, wie die verschiedenen Geräte und Maschinen in Kombination mit den entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen eingesetzt werden können.

rr + mop Schweiz: Wie sieht es bei der Personalsituation aus? Kann DBU die entsprechenden Fachleute auch rekrutieren?

Roger Fricker: Grundsätzlich sind wir in der Lage, gute und zuverlässige Mitarbeitende zu rekrutieren. Wir unterteilen im Bereich FS in die folgenden Fachgruppen.

UHR (Teilzeit): Mitarbeitende sind vorhanden, jedoch kann die deutsche Sprache eine Einschränkung darstellen und dies führt zu einem Schulungsaufwand.

Spezialreinigung (Festangestellte): Ausgebildete Gebäudereiniger (EFZ) sind eher schwierig zu rekrutieren.

Hauswart (Fachmann Betriebsunterhalt): Die Ausbildung hat über die letzten Jahre an Beliebtheit gewonnen und dadurch stehen genügend

Arbeitskräfte zur Verfügung. Die DBU FS bildet jedes Jahr Lehrlinge in diesem Bereich aus und kann dadurch den eigenen Bedarf abdecken.

Gebäudetechnik (Serviceleute): Es gestaltet sich schwierig, Fachleute mit mehrjähriger Erfahrung und marktgerechten Löhnen zu rekrutieren.

rr + mop Schweiz: Intern braucht es ebenfalls eine Schulung betreffend der einzelnen Dienstleistungen, die angeboten werden. Was unternimmt DBU zum Beispiel bei der digitalen Arbeitsweise über Smartphones et cetera?

Roger Fricker: Auch die DBU befasst sich seit längerem mit der Digitalisierung, um dem Kunden einen grösseren Nutzen zu bieten. Für uns ist dieser Innovationsschritt von grosser Bedeutung, bedeutet jedoch viel Ressourcen und einen grossen finanziellen Aufwand in der Entwicklung. Erste Massnahmen im Hinblick auf die Digitalisierung wurden bereits vor zwei Jahren eingeleitet. Die DBU hat seine Mitarbeitenden seit mehreren Jahren mit Smartphones ausgerüstet. Dadurch ist die Kommunikation – in Text und Bild – zwischen den Akteuren Verwaltung, Mieter und Mitarbeitenden gewährleistet.

rr + mop Schweiz: Unsere Branche bietet den initiativen Mitarbeitenden Entwicklungs- und Karrierechancen, wie kaum ein anderer Wirtschaftssektor: Nützt das auch bei der Rekrutierung von Spitzenkräften?

Roger Fricker: Nein, unser Standpunkt deutet klar in eine andere Richtung. Wir sind klar der Überzeugung, dass die Firma dem Mitarbeitenden Chancen geben muss, dass sich der Mitarbeitende in eine für ihn gewinnbringende Richtung entwickeln kann. Die DBU ist eine Firma, die den Leitspruch «Fördern der Mitarbeiter»

auch im täglichen Business umsetzt. Diese Philosophie wenden wir auf allen Stufen und Funktionen, wenn möglich, an.

rr + mop Schweiz: Bereits seit einiger Zeit bleibt das Thema Preis für Reinigungs- und FS-Unternehmen virulent: Sehen Sie da Silberstreifen am Horizont?

Roger Fricker: Aus meiner Sicht besteht die Möglichkeit, dass unsere Branche in Zukunft eine bessere, angemessene Bepreisung erfahren sollte. Jedoch benötigt dies einen strukturellen Wandel. Was damit gemeint ist: Der Reinigungsverband Allpura muss sich als branchenübergreifender Verband (Facility Services) positionieren. Heute wird der Beruf Fachmann Betriebsunterhalt ausgebildet, jedoch gibt es für diesen keine klare Anbindung. Allpura legt Stundenansätze, Mindestlöhne für die Reinigungsbranche fest, jedoch hat dies nichts mit den Tätigkeiten eines Hauswartes (Fachmann Betriebsunterhalt) zu tun, der im Facility-Service-Bereich tätig ist. Dadurch würde das Preisniveau im Bereich Facility Services angehoben.

rr + mop Schweiz: Sind Visionen für die Zukunft der Branche vorhanden?

Roger Fricker: Wir kennen keine Vision der Branche die den ganzheitlichen Ansatz im FM vertritt. Die DBU Facility Services entwickelt seine eigene Vision und Strategie, um die Lebensfähigkeit der Unternehmung langfristig sicherzustellen. Unsere Strategie sieht Perspektiven von vier Punkten vor: Ausgereifte innovative Strategie, Innovation vorantreiben (Digitalisierung), kontinuierliche Erhöhung der Produktivität in allen Bereichen und optimierte Prozesse innerhalb der Organisation sowie im Verbund mit den Akteuren.