

IMMOBILIA



FOKUS
HYGIENE IN
GEBÄUDEN

— 04

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
WOHNUNGSMARKT
BLEIBT STABIL

— 20

BAU & HAUS
WOHNFORMEN
IM ALTER

— 44

A photograph of a man with dark hair and a light beard, wearing a light blue, long-sleeved, button-down shirt with a fine grid pattern and dark trousers. He is standing in a modern, blue-toned environment, possibly a construction site or a modern office, with his hands clasped in front of him. The background is dark and out of focus, showing some structural elements.

MEHR
BESTELLERKOMPETENZ
GEFRAGT

A professional photograph of a man with dark hair, wearing a dark suit jacket over a light blue checkered shirt. He is looking out of a window, with a blurred view of a building exterior. The lighting is soft and natural, coming from the window. The overall tone is serious and focused.

«ERGEBNISORIENTIERUNG
VERLANGT MEHR
BESTELLERKOMPETENZ»

Severin Gallo, CEO der Gamma-renax AG, spricht mit der Immobilien über seine Sicht auf das Facility-Management und die Auswirkungen der Corona-Pandemie.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Hygiene erhält mit der Covid-19-Pandemie eine neue Bedeutung. Was werden wir diesbezüglich künftig beachten müssen?

Severin Gallo: Hygiene stand bisher weniger im Fokus unserer Krisen entwöhnten Gesellschaft. Stattdessen haben wir uns dem Schneller-höher-weiter-Prinzip verschrieben und dabei fröhlich konsumiert. Ich bin der Meinung, dass die einschneidenden Massnahmen des Bundes, die nun hoffentlich nicht nur temporär gelockert werden können, uns etwas fokussierter, demütiger und bescheidener machen. Für das FM gesprochen erhoffe ich mir mehr Fokus auf Ergebnisorientierung und Gesunderhaltung, sprich Hygiene. ▶

ANZEIGE



TROCKAG
WANN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Dietikon Lenzburg Chur
Horw Muttenz Zofingen



Wie verlief für Sie als CEO der Gammarenax Ihre Corona-Zeit bis anhin?

Wir waren seit dem Sars-Ausbruch 2003 sehr gut vorbereitet: Wir hatten Notfallpläne und eingelaagerte Schutzausrüstung. Dennoch hat uns der so nicht vorgesehene Shutdown überrascht. Obwohl wir unsere Leistungen hätten erbringen können, haben unsere Kunden verständlicherweise zum Teil die Leistung nicht mehr abgerufen, vor allem in der Hotellerie und dem Airportbusiness. Es war eine anspruchsvolle, strenge Zeit und als Chef konnte man sich nicht im Homeoffice verschanzen, sondern musste sich vorne an der Front zeigen. Mit Videoschulungen und -ansprachen an unsere Mitarbeiter haben wir ein Klima des Vertrauens geschaffen.

BIOGRAPHIE SEVERIN GALLO

(*1968), dipl. Bauingenieur ETH und EMBA Uni Zürich. Gallo ist seit 24 Jahren CEO und Inhaber der Gammarenax AG. Zudem ist er langjähriges Vorstandsmitglied des SVIT FM und Vater von vier Kindern.

Welche Konsequenzen ziehen Sie aus den letzten Monaten?

Vor dem Ausbruch der Pandemie war das Thema Hygiene neben den rein funktionalen Aspekten als nebensächlich angesehen worden. Tisch ist sauber, Lüftung läuft. Heute wird eher von «Tisch ist keimarm», «Lüftungssysteme sind nicht kontaminiert» gesprochen. In den vergangenen beiden Monaten hat also eine Sensibilisierung stattgefunden, die Bestand haben könnte, aber nicht muss. Ich persönlich hoffe, dass wir uns in Richtung ergebnisorientiertes und hygienisches Facility-Management hinbewegen. In einem solchen FM-Verständnis braucht es dann aber nicht nur Desinfektionsmitteln und Mund-Nasen-Masken, sondern auch spezifischere Prozesse, Nachweise und geschultes Personal. Diese veränderte Wahrnehmung führt vermutlich zu einer differenzierten Evaluation der Dienstleister.

Was hat sich bezüglich der Auftrags-eingänge konkret geändert?

Es ist zu früh, um die nachhaltigen Auswirkungen der Corona-Krise zu begreifen. Gerne gebe ich Ihnen ein Beispiel, was ich aber denke und hoffe, was sich ändern könnte: Heute lautet der Auftrag, «Bitte reinigen Sie täglich diesen Tisch» oder «Warten Sie quartalsweise diese Lüftungsanlage». Als Resultat soll der Tisch abgewischt bzw. eine klar definierte Wartungstätigkeit an der Wartungsanlage ausgeführt werden. In Zukunft sollte das Facility-Management aber als ergebnisorientierte Dienstleistung vereinbart werden. Wir müssen weg vom Abarbeiten definierter Tätigkeiten, hin zur Ausrichtung auf die Erreichung von Kundennutzen und Ergebnissen.



“
**BETREIBER
SOLLTEN
SICH IHRER
GESTALTUNGS-
MÖGLICHKEITEN
BEWUSST SEIN.**
”



Warum sind FM-Leistungen, nicht wie im Hochbau, ergebnisbezogen ausgeschrieben?

Ihre Beobachtung ist richtig, dass im Hochbau mehrheitlich nicht eine Tätigkeit, sondern ein materielles Gewerk gefordert wird, also ein Ergebnis. Das könnte man aber im FM ebenfalls. Das verlangt aber nach entsprechender Bestellerkompetenz. Ein Beispiel: Sie wollen die Wartung von zwei Lüftungsanlagen in Auftrag geben. Die grosse Anlage läuft ständig auf Vollast, die kleine nur wenige Stunden am Tag. Das bedeutet, es gibt für beide Anlagen verschiedene Instandhaltungsbedürfnisse. Ich würde es gerne sehen, dass man künftig die Leistungen ergebnisorientiert wie folgt ausschreiben würde: Beide Anlagen sollen nach 15 Betriebsjahren einen Restwert von 20% des Anschaffungswertes und eine Restlebensdauer von mindestens weiteren fünf Jahren haben und mit einer Ausfallzeit von maximal 20 Stunden pro Jahr betrieben werden. Das kann aber auch den Besteller bei der Ausschreibung und der Überprüfung der Erfüllung überfordern.

Kurz zurück zur Hygiene. Sie haben im Netzwerk «Reinigungsstandard Covid-19» zusammen mit der ZHAW, der Hirslanden Gruppe und der Diversey AG eine Filmreihe entwickelt. Was verbirgt sich dahinter?

Zu Beginn der Pandemie hatten wir Anfragen von Spitälern, Reinigungskräfte für Reinigung von Isolationszimmern vorzuhalten, falls spitaleigene Mitarbeiter ausfallen würden. Damit diese Aushilfskräfte aber geschult hätten werden können, kam uns die Idee, ein Lehrvideo zu drehen. Dieses wurde in der Folge durch viele Spitäler und Altersheime positiv aufgenommen und könnte zur Standardisierung in der Spitalreinigung beitragen.

Werden wir keimfreie Oberflächen nicht nur in Spitälern, sondern auch in unseren Büros brauchen?

Es gibt hier zwei Ansätze. Die bauliche Voraussetzung kann man mit spezifischen Oberflächen erreichen. Ich denke da an Nanobeschichtungen, an denen Schmutzpartikel abperlen, oder antibakterielle Beschichtungen, die allerdings keinen Schutz vor Viren bieten. Andererseits kann man mit berührungslosen Steuerungen, mit Annäherungssensoren und Spracherkennung arbeiten. Die hygienischen Massnahmen der klassischen Oberflächenreinigung werden vermehrt durch Kaltvernebelung von Peroxid ergänzt. Wir werden erstmalig ein Gebäude mit 50 000 m³ Rauminhalt so desinfizieren. Zudem soll jeder von uns seine Eigenverantwortung wahrnehmen. Und das fängt mit dem richtigen Händewaschen an.



“
MAN SOLLTE DIE
ASSETS JEWELNS
NACH ABLAUF
DES VERTRAGES
BEWERTEN.
”

Wie sieht es mit der Lüfthygiene in Gebäuden aus? Wir wissen, dass bei Handtrocknern in Toiletten sehr viele Keime und Viren aufgewirbelt werden.

Ich war nie ein Freund von Handtrocknern in WC-Anlagen, weil ich es bedenklich finde, dass diese unzählige Keime aufwirbeln. Beispielsweise für Eishockeystadien mögen Lufttrockner sinnvoll sein, weil die Toiletten in den Pausen oft überfüllt sind. Doch für andere Anlagen bevorzugen wir Falthandtücher aus Papier. Sie trocknen gut und mit ihnen kann man den Türgriff bedienen.

Müssen wir unsere Verhaltensweisen ändern, damit wir die Infektionsgefahr so gering wie möglich halten?

Ich denke, dass uns die Folgen der Corona-Krise noch länger beschäftigen werden. Unsere globalisierte und auf Externalisierung der Kosten orientierte Lebensweise begünstigt den Ausbruch solcher Katastrophen. So provozieren wir mit der massenweisen Futterbeigabe von Antibiotika, dass der nächste Keim auch ein multiresistentes Bakte-

rium sein könnte. Auf individueller Sicht glaube ich, vergisst der Mensch sehr rasch. Bleiben könnte das Händewaschen und die höheren Abwaschtemperaturen der Geschirrspülmaschinen. Ausserdem könnte es sein, dass wir uns für weniger Begegnungen entscheiden, also gegen Share-Desk und Geschäftsreisen und insgesamt mehr für Homeoffice und Videokonferenzen. Dies wäre auch gut für unsere Umwelt und spart Zeit.

Alle reden von urbaner Verdichtung für mehr Wohnraum in unseren Städten. Das heisst, wir müssen näher zusammenrücken. Bleibt dieses Konzept nach der Corona-Krise sinnvoll?

Ich glaube ja, denn verdichtetes Bauen hat in der mitteleuropäischen Ausprägung keine Relevanz bezüglich des Schutzes gegen Pandemien. Wir begegnen uns in den Gebäuden auf halböffentlichen Flächen wie Treppenhäusern, Vorgärten oder Gemeinschaftsräumen. Dabei spielt es keine Rolle, wie nah die Gebäude zusammenstehen oder wie hoch wir bauen.



***DIETMAR KNOFF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift Immobilien.