



MANAGEMENTBEWERTUNG

ISO 9001, ISO 45001 & ISO 50001

04.10.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Status der Maßnahmen vorangegangener Managementbewertungen	4
2.	Ergebnisse Audits.....	5
	Findings aus dem externen Audit	5
3.	Interne und externe Themen	8
4.	Kundenzufriedenheit und interessierte Parteien	10
5.	Leistung und Wirksamkeit der IMS Systeme	12
	5.1 Erfüllung IMS-Politik.....	12
	5.2 Erfüllung IMS-Ziele.....	13
	5.2 Prozessleistung und Dienstleistungs- bzw. Produktkonformität	16
	5.3 Nichtkonformitäten und Korrekturmaßnahmen.....	16
6.	Bewertung Risiken und Chancen	17
7.	Ressourcen	18
8.	Verbesserungspotenzial bzw. Änderungsbedarf.....	19
	8.1 Gesetzesänderungen mit potenziellen Auswirkungen auf das IMS	20
9.	IMS – Kennzahlen	21
	9.1 Prozesskennzahlen.....	21
	9.2 Arbeitssicherheits- & Gesundheitsschutz-Ziele	27
	9.3 Energiekennzahlen	37
10.	Energiemanagement.....	38
11.	Offene Themen, Fragen und weitere Schritte	43
12.	Gesamtbewertung	44

02/44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Stakeholdergruppen	8
Abbildung 2 Organisationskontext	9
Abbildung 3 Stakeholder	10
Abbildung 4 Risiken	17
Abbildung 5 Chancen.....	17
Abbildung 6 Verletzungsarten	31
Abbildung 7 Unfallursachen	32
Abbildung 8 Unfallarten.....	32
Abbildung 9 Gesamtenergieverbrauch OFM-Bereich BIG 2022	39
Abbildung 10 Gesamtenergieverbrauch OFM-Bereich BIG 2022 in %.....	39
Abbildung 11 Gesamtenergieverbrauch OFM-Bereich BIG 2021	40

Abbildung 12 Gesamtenergieverbrauch OFM-Bereich BIG 2021 in %.....	40
Abbildung 13 Jahresvergleich Gesamtenergieverbrauch OFM-Bereich BIG 2021-2022	41
Abbildung 14 PV Erträge 2021-2022	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 EBITDA	21
Tabelle 2 EBITDA-Marge	21
Tabelle 3 GENAUIGKEIT VORSCHREIBUNGEN.....	22
Tabelle 4 STEUERUNG DES FREIGEgebenEN IH BUDGET	22
Tabelle 5 Arbeitsunfälle.....	27
Tabelle 6 Beinaheunfälle.....	27
Tabelle 7 Umgesetzte Gesundheitsmaßnahmen	27
Tabelle 8 Abgeschlossene A&GS Programmpunkte	28
Tabelle 9 Entwicklung der Unfallhäufigkeit	29
Tabelle 10 Arbeitsunfälle.....	30
Tabelle 11 Beinaheunfälle.....	33
Tabelle 12 Gesundheitsmaßnahmen.....	34
Tabelle 13 Arbeitsschutzprogramm 2022	35
Tabelle 14 Kennzahl Strom kWh / m ²	37
Tabelle 15 Kennzahl Strom kWh / MA	37
Tabelle 16 Kennzahl Wärme kWh / MA	37
Tabelle 17 Kennzahl Wärme kWh / m ²	37
Tabelle 18 Kennzahl Transport kWh / MA	38
Tabelle 19 CO2 kg.....	38

Datum: 03.10.2023

Teilnehmer: Andrea Schipper, Gerald Hössl, Anton Mitterhöfer

Ort: BIG-Zentrale

VerfasserIn: Anton Mitterhöfer

1. Status der Maßnahmen vorangegangener Managementbewertungen

- **Wie ist der Status der Maßnahmen aus dem Projektportfolio die aus vorangegangenen Managementbewertungen resultieren (siehe OFM Projektportfolio)?**

Maßnahmen verlaufen nach Plan. Im Projektportfolio sind die Entwicklungen der Maßnahmen zwischen Q1 2023 und aktueller Status 2023 ersichtlich.

- **Wie ist der Status der Maßnahmen aus iWIMS die aus vorangegangenen Managementbewertungen resultieren (siehe iWIMS Maßnahmenkatalog)?**

Laufende Unterweisungen wurden planungsgemäß durchgeführt und die Mitarbeiter hinsichtlich iWIMS sensibilisiert.

Offenen Maßnahmen in Bearbeitung und werden laufend in iWIMS-Maßnahmenkatalog aktualisiert.

Erforderliche Aktualisierung der Arbeitsstoffe und Prüfung der Arbeitsmittel. Das ist ein laufender Prozess, der ständige Überarbeitung erfordert.

04/44

2. Ergebnisse Audits

TÜV Audit

Das Re-Zertifizierungsaudit fand vom 29.08.2022 bis zum 2.09.2022 statt und wurde erfolgreich bestanden. Dabei wurden keine Abweichungen festgestellt.

Findings aus dem externen Audit

Das externe Audit hat vom 29.8.-2.9.2022 stattgefunden und folgende Verbesserungsvorschläge/Hinweise sind daraus resultiert:

- Hinweis 1: Prozessbezeichnung Facility & Energiemanagement sollte an die Prozesslandkarte und im Handbuchttext angepasst werden. – *Die Anpassung wurde im Handbuch am 22.11.2022 vorgenommen.*
- Hinweis 2: Die Messung zu den Beinaheunfällen sollte verstärkt werden. – *Die SM und Servicetechniker werden verstärkt auf die Notwendigkeit der Einmeldung von Beinaheunfällen hingewiesen (durch SFK und Auditoren), damit bereits auf mögliche Gefahrensituationen im Vorfeld reagiert werden kann.*
- Hinweis 3: Das neu definierte Energieteam sollte aufgenommen werden. Inkl. Prozessverantwortliche für Energie. – *Der Hinweis wurde am 22.11.2022 umgesetzt.*
- Hinweis 4: Fehlende Einträge im Prüfbuch Kaltwasser Daikin Stiege 3 EWA Q040 CAWP soll nachgetragen werden. – *Der fehlende Eintrag wurde nachgetragen und nachgewiesen.*
- Hinweis 5: Unterweisungsnachweise für die Baustelle von den ausführenden Firmen sollten auf Durchführung kontrolliert werden. – *Die Unterweisungsnachweise wurden eingefordert und durch den internen Auditor Hrn. Ing. Neubauer überprüft.*
- Hinweis 6: Die automatische Erinnerung für Fälligkeiten im PIT-FM System sollte genutzt werden. – *Kann bereits dzt. über geplante Arbeitsaufträge erfolgen (z.B. Serienaufträge für Jahreswartungen)*
- Hinweis 7: Übergreifende Systematik für die Verwaltung der Qualifikation der Mitarbeiter sollte überdacht werden. – *Die Möglichkeit der übergreifenden Verwaltung und Nutzung der MA-Qualifikation wird durch den Leiter CC FEM geprüft und falls zulässig im pitFM abgebildet (dzt. in Ausarbeitung – werden bereits in Servicecentern gepflegt / künftige Pflege von Kompetenzen und Qualifikationen geplant)*
- Hinweis 8: Das SiGe-Dokument sollte an die aktuelle Situation vor Ort angepasst werden. – *Die Anpassung wurde durchgeführt und durch die SFK überprüft.*
- Hinweis 9: Erforderliche Betriebsanweisungen könnten im Auftrag über PIT-FM hinterlegt werden. – *gem. Leiter CC FEM können standortsspezifische/vertragsspezifische Betriebsanweisungen als Dokument am Vertrag im pitFM ab sofort hinterlegt werden.*
- Hinweis 10: In den Protokollen sollten definierte und notwendige Zielwerte bzw. Toleranzen mit angegeben werden. – *gem. Leiter CC FEM werden ab 2024 für die relevanten Anlagen angepasste Checklisten mit Referenzwerten, sofern dies im täglichen Arbeitsablauf praktikabel ist, erarbeitet und verwendet (ist noch in Prüfung).*

05/44

- Hinweis 11: Es sollte auch für die internen Audits bzw. Begehungen nach einem definierten Template nach allen 3 Normen vorgegangen werden. – *Es wurde eine einheitliche Vorlage (Auditbogen) für alle 3 Normen erstellt und in der Datei "Interne Audits – Vorlagen" gespeichert.*
- Hinweis 12: Die Kommunikation und systematische Erfassung der Ergebnisse (auch im Zuge der Maßnahmenverfolgung) sollte optimiert und systematisiert werden. – *die systematische Erfassung von Hinweisen/Abweichungen zum Zwecke der Nachverfolgung wurde durch die Erweiterung der Auditliste sichergestellt und ist für alle internen Auditoren einsehbar. Entsprechende Vermerke (hinsichtlich Kontrolle und Erledigung) müssen hier gemacht werden. Die Auditlist ist in der Datei "interne Audits – Vorlagen" gespeichert.*

Interne Audits

An folgenden Terminen wurden durch den Managementsystembeauftragten interne Systemaudits durchgeführt:

- 10.10.2022 am Standort Innsbruck – FEM Team Tirol
- 11.10.2022 am Standort Innsbruck – BF CCB (Neue Chemie)
- 24.10.2022 am Standort Wien BOKU BF- Muthgasse 18
- 23.1.2023 am Standort Wien BF – Kollingasse 14 – 18
- 24.1.2023 am Standort Wien BF – Helferstorferstraße 9 – 15
- 31.1.2023 am Standort Wien BF – Marokkanergasse 2
- 6.2.2023 am Standort Wien BF – Hohenbergstraße 1
- 7.2.2023 am Standort Wien BF - Schlickplatz 6
- 13.2.2023 am Standort Wien BF – Augasse 2 – 6
- 14.2.2023 am Standort Wien BF – Währingerstraße 29
- 20.3.2023 am Standort Wien BF – Sensengasse 1
- 28.3.2023 am Standort Wien BF – Georg-Coch-Platz 2
- 11.4.2023 am Standort Wien BF – Universitätsring 1
- 2.5.2023 am Standort Wien BF TU Arsenal OBJ. 214
- 11.5.2023 am Standort Graz BF Jakomini
- 11.5.2023 am Standort Graz OFM-Standort Anzengrubergergasse
- 23.5.2023 am Standort St.Pölten OFM-Standort Niederösterreichring
- 23.5.2023 am Standort St. Pölten BF BMJ Schießstattring 6
- 24.5.2023 am Standort Wr. Neustadt BF BMJ Maria-Theresien-Ring 5
- 5.6.2023 am Standort Wien Sonnwendgasse 13
- 5.6.2023 am Standort Wien Althanstraße 39-45

06/44

- 26.6.2023 am Standort Krems a.d. Donau Wichnerstraße 2
- 8.8.2023 am Standort Wien Schmerlingplatz 2 (Parlament)
- 11.9.2023 am Standort Salzburg Rudolfsplatz 2
- 11.9.2023 am Standort Salzburg Aignerstraße 10
- 19.9.2023 am Standort Wien Wickenburggasse 18 – 22 (JA Josefstadt)

Ergänzend wurden durch die SFK Sicherheitsbegehungen gemeinsam mit der/m Arbeitsmediziner/in durchgeführt. Im Fokus steht die Vermeidung von Unfällen und die Verbesserung der Ergonomie.

- **Besprechen der Ergebnisse des internen(/externen) Audits und ggf. der Sicherheitsbegehungen sowie in Kenntnis setzen der Leitung über Fortschritte der definierten Verbesserungen und Korrekturmaßnahmen (siehe Auditbericht)**

Die Ergebnisse der Audits wurden besprochen und die Leitung wird in quartalsweisen Jour Fixe über die Ergebnisse und den Fortschritt des Verbesserungsbedarfs sowie der Korrekturmaßnahmen in Kenntnis gesetzt.

- **Abgeleitete Maßnahmen für das OFM Projektportfolio**

Keine ergänzenden Maßnahmen erforderlich

- **Abgeleitete Maßnahmen für iWIMS**

Keine ergänzenden Maßnahmen erforderlich

07/44

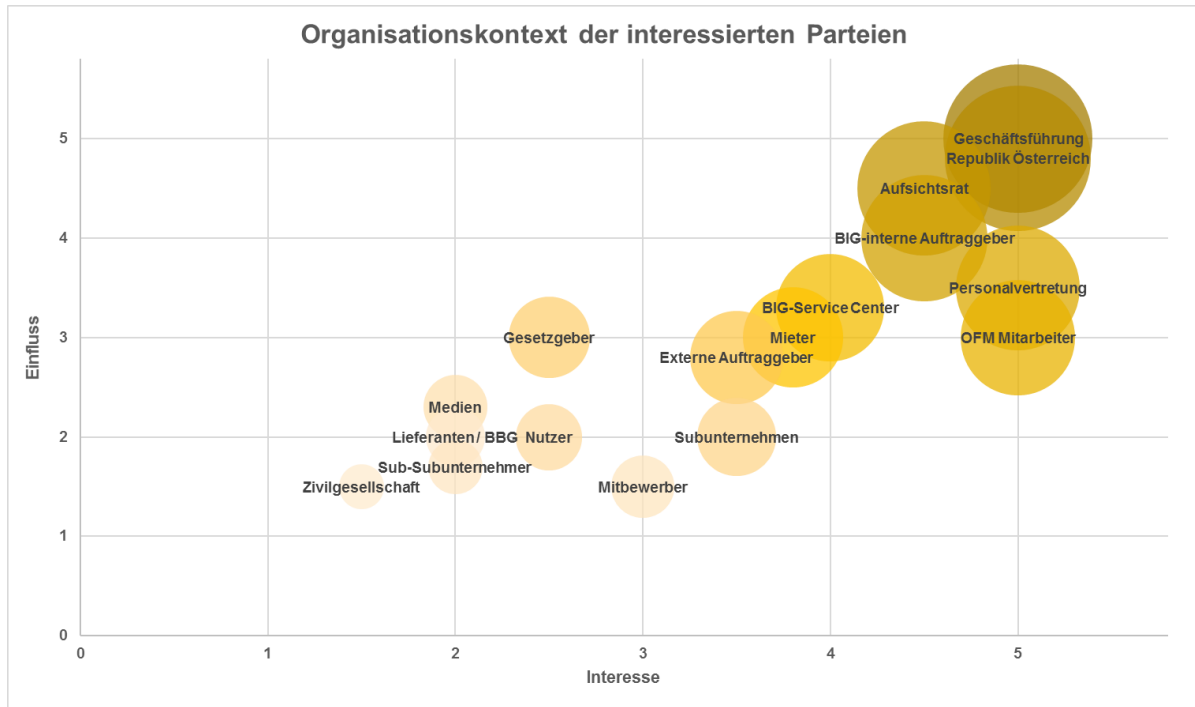


3. Interne und externe Themen

Stakeholdergruppe	Interesse	Einfluss	Kritische Relevanz	Anforderungen / Erwartungen / Relevante Themen	Intern/ Extern	Erkenntnisse/ Maßnahmen
Geschäftsführung	5,00	5,00	25,00	Erreichen der Unternehmens-, bzw. OFM-Ziele	intern	Kommunikation der Unternehmensziele und regelmäßiges Monitoring
Republik Österreich	5,00	4,80	24,00	Technische und kaufmännische Verwaltung der Bundesimmobilien	intern	Laufender Informationsfluss an GF und AR
Aufsichtsrat	4,50	4,50	20,25	Einhaltung der gesetzten Unternehmensziele	intern	Laufender Informationsfluss an GF und AR
BIG-interne Auftraggeber	4,50	4,00	18,00	Einhalten der Verträge/ SLA-Arbeitsübereinkommen, reibungslose Kommunikation	intern	Laufende Projekte mit Unternehmensbereichen und stetige Verbesserung der Zusammenarbeit (SLA)
Personalvertretung	5,00	3,50	17,50	Engagement in Bezug auf ASchG, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	intern	Laufende Abstimmung mit dem Betriebsrat
OFM Mitarbeiter	5,00	3,00	15,00	Sicherer Arbeitsplatz, Gehalt, Selbstverwirklichung, soziales Umfeld	intern	Regelmäßige Mitarbeitergespräche mit Führungskraft
BIG-Service Center	4,00	3,30	13,20	Reibungslose Kommunikation, Verlässlichkeit	intern	Laufender Informationsaustausch
Mieter	3,80	3,00	11,40	Qualitative Dienstleistungen, reibungslose Kommunikation	extern	Einführung des Ticketsystems und Verbesserung der Kommunikationswege
Externe Auftraggeber	3,50	2,80	9,80	Qualitative Dienstleistungen, reibungslose Kommunikation	extern	Qualitätssicherung, Verbesserung der Kommunikationswege, Ausbau des Leistungsspektrums
Gesetzgeber	2,50	3,00	7,50	Einhalten der gesetzlichen Auflagen	extern	Laufende Überwachung gesetzlicher Änderungen
Subunternehmen	3,50	2,00	7,00	Pünktliches Zahlen der Rechnungen, reibungslose Kommunikation	extern	Laufende Überprüfung der Auftragnehmer. Information der Lieferanten zu den BIG Zahlungsmodalitäten über AGBs.
Nutzer	2,50	2,00	5,00	Funktionalität und Nutzbarkeit der Gebäude	extern	Digitalisierungsmaßnahmen OFM Bereich, Ticketsystem
Medien	2,00	2,30	4,60	Einhalten der gesetzlichen Auflagen, transparente Kommunikation nach außen	extern	Maßnahmen über USK
Mitbewerber	3,00	1,50	4,50	Fairer Wettbewerb, Einhalten der gesetzlichen Auflagen	extern	Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, Kooperationen, Benchmarkanalyse
Lieferanten / BBG	2,00	2,00	4,00	Einhalten der vergaberechtlichen Vorgaben	extern	-
Sub-Subunternehmer	2,00	1,70	3,40	Pünktliches Zahlen der Rechnungen, reibungslose Kommunikation	extern	-
Zivilgesellschaft	1,50	1,50	2,25	Nutzbarkeit der öffentlichen Gebäude, Einhalten der gesetzlichen Auflagen, Verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen, Kostentransparenz	extern	Digitalisierungsmaßnahmen OFM Bereich

Abbildung 1 Stakeholdergruppen

Die folgende Matrix zeigt den Einfluss und das Interesse der jeweiligen Stakeholdergruppen und stellt den Kontext zum OFM Bereich mithilfe der kritischen Relevanz in Bubble-Form dar.



09/44

Abbildung 2 Organisationskontext

- **Gibt es Veränderungen bei internen Themen die Auswirkungen auf das IMS haben? (siehe IMS-Handbuch Kapitel 4.3)**

In Q2 2022 wurde der Kontext der interessierten Parteien neu bewertet und keine Veränderungen bei internen Themen im Organisationskontext festgestellt.

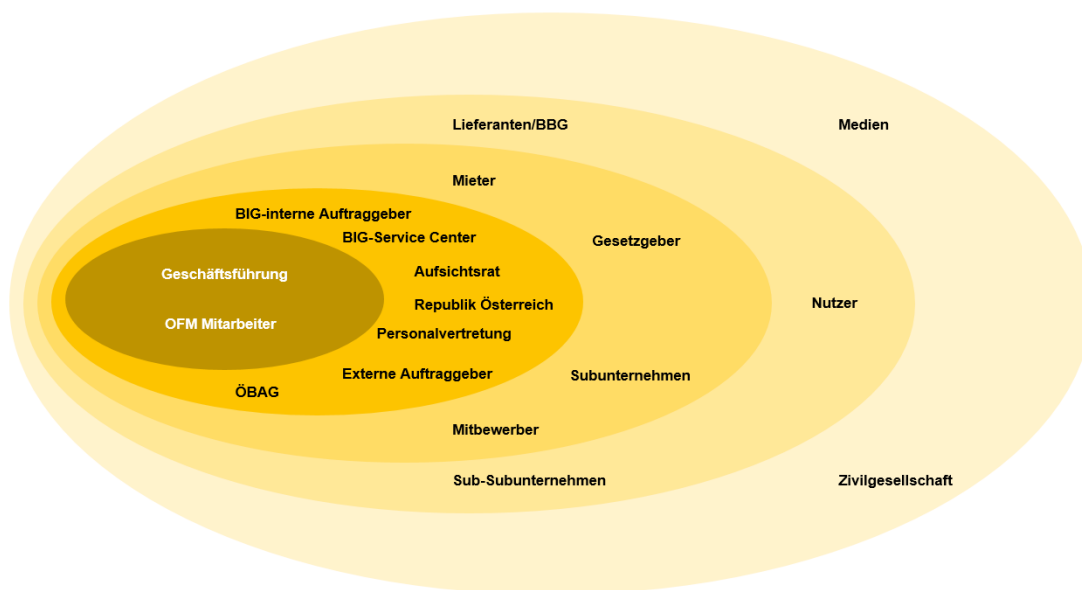
- **Gibt es Veränderungen bei externen Themen die Auswirkungen auf das IMS haben? (siehe IMS-Handbuch Kapitel 4.3)**

In Q2 2022 wurde der Kontext der interessierten Parteien neu bewertet wobei das Interesse der Externen Auftraggeber angepasst und aufgewertet wurde.

4. Kundenzufriedenheit und interessierte Parteien

Entsprechend den Anforderungen der internen (und externen) Stakeholder wurden alle relevanten Leistungen bzw. Teilleistungen aus dem Bereich Objekt & Facility Management des BIG Konzerns für die Vereinbarungen zwischen internen (und externen) Auftraggebern definiert.

Für eine transparente und objektive/neutrale Darstellung sowie Sicherstellung einer optimalen Flexibilität in der Leistungsbeziehung, je nach differenzierter Entwicklung des internen Auftraggebers, welcher der Hauptkunde des OFM Bereiches ist, sind die einzelnen Dienstleistungen (sofern möglich und sinnvoll) in verschiedenen Ausprägungsstufen gegliedert und die zugehörigen Leistungseigenschaften (Umfang, Reaktionszeiten, Bearbeitungsschnelligkeit, Qualität, etc.) beschrieben.



10/44

Abbildung 3 Stakeholder

Bewertung Anforderungen interner Stakeholder

Die Anforderungen der internen Stakeholder werden laufend in bilateralen Gesprächen auf Leitungsebene besprochen und diskutiert. In den Jahren 2018 und 2019 steht für die Erfüllung der Anforderungen der BIG-internen Auftraggeber bzw. der Ausrichtung des OFM Bereiches nach den Anforderungen der BIG-internen Auftraggeber durch das SLA Projekt (Arbeitsübereinkommen) stark im Vordergrund.

Das abgeschlossene Arbeitsübereinkommen wird – wie mit den BIG-internen Auftraggebern abgestimmt – in Workshops 2020 gemeinsam nachgeschärft und ggf. um zusätzliche Qualitäten inkl. den zugehörigen Messbarkeiten anhand der Feedbackgespräche erweitert.

Aus diesen Punkten heraus gibt es keine grundsätzliche Veränderung zu den im IMS Handbuch definierten Inhalten und Anforderungen.

Bewertung Anforderungen externer Stakeholder

Die im Jahr 2018 / 2019 extern österreichweit durchgeführte Kundenbefragung (externe Stakeholder) wird im laufenden Jahr 2019 analysiert und darauf aufbauend werden Ableitungen zur Verbesserung getroffen.

Die identifizierten Ableitungen wurden in Form von Zielen 2020 bzw. in Form von umzusetzenden Maßnahmen 2020 in das OFM Projektportfolio aufgenommen und umgesetzt.

Aus diesen Punkten heraus gibt es keine grundsätzliche Veränderung zu den im IMS Handbuch definierten Inhalten und Anforderungen.

Bewertung Anforderungen OFM Mitarbeiter

Die im Jahr 2022 durchgeführte OFM Mitarbeiterbefragung wurde im Jahr 2022 analysiert und die Ergebnisse in die Ziele aufgenommen und umgesetzt.

Aus diesen Punkten heraus gibt es keine grundsätzliche Veränderung zu den im IMS Handbuch definierten Inhalten und Anforderungen.

- Wie ist der aktuelle Status der Kundenzufriedenheit (siehe IMS-Handbuch Kapitel 4.4, 9.3 & 9.4)? Die Kundenzufriedenheit wurde mit Unterstützung eines externen Beraters erhoben. Die Ergebnisse liegen vor und sind äußerst positiv zu bewerten. Eine weitere Kundenbefragung im Bereich der Wohnimmobilien ist geplant.
- Werden die Erfordernisse und Erwartungen der interessierten Parteien abgedeckt? (siehe IMS-Handbuch Kapitel 4.4, 9.3 & 9.4) Die Mitarbeiterzufriedenheit wurde mit März 2022 erhoben. Die Erfordernisse und Erwartungen der OFM Mitarbeiter werden abgedeckt. Die Kundenzufriedenheit wurde mit Unterstützung eines externen Beraters erhoben. Die Ergebnisse liegen vor und weitere Ableitungen werden 2022 getroffen.
- Abgeleitete Maßnahmen für das OFM Projektportfolio Keine ergänzenden Maßnahmen erforderlich
- Abgeleitete Maßnahmen für iWIMS Keine ergänzenden Maßnahmen erforderlich

5. Leistung und Wirksamkeit der IMS Systeme

5.1 Erfüllung IMS-Politik

Die IMS-Politik des BIG OFM (ISO 9001, ISO 45001 und ISO 50001) wurde von der Führung des Unternehmensbereiches formuliert (Leitung Unternehmensbereich Objekt & Facility Management) und wird regelmäßig im Rahmen der Managementbewertung auf Angemessenheit und Effektivität überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet.

Sie bildet den Rahmen zur Festlegung und Überprüfung der von der Politik abgeleiteten Zielen.

Die Politik dient allen Mitarbeitern als Leitlinie für die Ausführung ihrer Arbeiten. Die Unternehmensbereichsleitung ist verantwortlich dafür, dass die Politik im gesamten Bereich bekannt gemacht, verstanden und umgesetzt wird.

Es werden alle Führungskräfte zur Durchführung eines kooperativen Führungsstils angehalten. Überdies ist die Gleichstellung und Gleichberechtigung aller Mitarbeiter und Stellenbewerber als Firmengrundsatz definiert.

"Wir schaffen Mehrwert"

- Der Kunde und Geschäftspartner steht im Mittelpunkt unseres Handelns. Die Aufrechterhaltung und Förderung der Kundenzufriedenheit erreichen wir mit Offenheit, Ehrlichkeit, Respekt und einem hohen Maß an Servicebereitschaft.
- Die Sicherheit und Gesundheit unserer Mitarbeiter ist von größter Bedeutung. Aus diesem Grund verpflichten wir uns sichere und gesunde Arbeitsbedingungen bereitzustellen und auch in den geplanten Arbeitsabläufen alle Anforderungen an Sicherheit und Gesundheitsschutz zu erfüllen.
- *Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind für uns selbstverständlich. Alle Mitarbeiter werden ihren Aufgaben entsprechend im Energiemanagement informiert, qualifiziert und motiviert. Wir halten daher alle Führungskräfte und Beschäftigten an, die gesetzlichen Vorschriften und betrieblichen Vorgaben im Bereich Energiemanagement jederzeit einzuhalten. Sie sollen bei allen Handlungen darauf achten, dass Energieverschwendungen verhindert oder eine Effizienzsteigerung ermöglicht wird.*
- Um unsere öffentliche Präsenz und der damit einhergehenden öffentlichen Wahrnehmung, Verantwortung und teils Vorbildwirkung die richtige Anerkennung und Wichtigkeit zukommen zu lassen, gewährleisten wir die Erfüllung des Bundesimmobiliengesetzes und aller weiteren relevanten rechtlichen und gesetzlichen Verpflichtungen mit absoluter Sorgfalt und Genauigkeit.
- Qualitätsbewusstsein, Umweltschutz, Energieeffizienz, Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz und der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen sind unsere wichtigsten Ziele.

12/44

Somit bekennen wir uns zu: ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001 und ISO 50001.

(Die ISO 14001 wird über den BIG-Konzern abgedeckt und hat daher eine eigene Umweltpolitik)

- **Ist die IMS-Politik nach wie vor angemessen und effektiv und wird diese im OFM-Bereich "gelebt"?**
(siehe IMS-Handbuch Kapitel 5.4)

Die IMS-Politik wurde für die Erstzertifizierung 2019 aufgesetzt und um einzelne Punkte (siehe oben - kursiv) sowie um den Bereich des Energiemanagements erweitert. Die Politik ist nach wie vor angemessen und wird über iWIMS, das OFM-Handbuch und diverse Veranstaltungen der OFM-Leitung kommuniziert.

5.2 Erfüllung IMS-Ziele

Aus der Politik werden quantifizierbare Ziele für alle Funktionen und Ebenen des Unternehmensbereiches abgeleitet und in Verbindung mit dem ISPP Prozess festgelegt. Zielsetzung und Überwachung der Zielerreichung sind u.a. Bestandteil der Managementbewertung. Bei der Festlegung der Ziele sind die Erfüllung der Anforderungen an die Dienstleistungen und damit verbundene Prozesse mit zu berücksichtigen.

Zur Überwachung des Fortschritts und der Zielerreichung werden Daten ermittelt und als Bestandteil des Managementberichts der Leitung mitgeteilt bzw. zur Bewertung vorgelegt. Die Analyse dieser Daten ist u.a. Ausgangspunkt für Verbesserungsprozesse.

Die Zielerreichung sowie die Zielkontrolle werden in quartalsweise stattfindenden IMS Meetings überprüft und gegebenenfalls adaptiert.

Die Zielplanung betreffend des Leistungsspektrums ist grundsätzlich nach kundenorientierten, arbeitsschutztechnischen und wirtschaftlichen Kriterien ausgerichtet.

Die IMS Ziele werden jährlich durch die Managementbewertung für die neue Periode festgelegt und lauten für das Jahr 2022 wie folgt:

Positives Abschließen des Überwachungsaudits des integrierten Managementsystems nach ISO 9001 und ISO 45001 für den OFM Bereich

Für das Jahr 2022 ist der erfolgreiche Abschluss der Rezertifizierung des integrierten Managementsystems nach ISO 9001 und ISO 45001 und zusätzlich die Erstzertifizierung nach ISO 50001 für den OFM Bereich bei der TÜV Austria Cert GmbH geplant.

Die Messbarkeit erfolgt über das durchgeführte und erfolgreich bestandene Audit.

13/44

Weiterentwicklung Service Level Agreement ist angedacht

und betrifft die Bereiche des FEM mit den Leistungsbildern:

- Betrieb PV Anlagen,
- Energiemanagement,
- Implementierung eines flächendeckenden Energiemonitorings

Der Abschluss ist mit Ende 2024 geplant.

Betreuung OFM Handbuch

Das OFM Handbuch, in dem die OFM relevanten Arbeitsanweisungen und sonstige Regelungen sowie nützliche Informationen enthalten sind, wurde 2019 aufgesetzt. Die Einführung war für den OFM Bereich der erste Schritt, darüber hinaus gilt es das OFM Handbuch gemäß dem Feedback aller Mitarbeiter und den einhergehenden Anforderungen laufend weiterzuentwickeln und zu betreuen.

Die Messbarkeit erfolgt über die Anpassungen / Erweiterungen und Nachschärfungen zu den festgelegten Zeitpunkten gemäß dem Feedback und den Einmeldungen.

OFM Ticketsystem - Anbindung an Kundensysteme

Durchführung einer gemeinsamen (OFM und identifizierte Kunden) Evaluierung und Prüfung der Anbindungsmöglichkeiten externer (mieter- nutzerseitiger) Ticketsysteme zum OFM internen TIM Ticketsystem.

Die Entscheidung zur Umsetzung der Schnittstelle/Anbindung ist von beiden Parteien im Vorfeld freizugeben. Etwaige Überschneidungen zur digitalen Kommunikation mittels App (Stichwort BIG Pocket House GmbH) ist ebenfalls in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.

Betreuung OFM Projektportfolio

Im Jahr 2019 wurde unter den Gesichtspunkten

- Informationsweitergabe OFM Leitung an OFM Teamleitung
- ISO Zertifizierung
- Sammelpunkt aller Möglichkeiten für Weiterentwicklungen
- Etc.

das OFM Projektportfolio für die Sammlung und Steuerung aller OFM relevanten Themen- und Aufgabenstellungen eingeführt. Dieses soll weiterhin fortgeführt und im Rahmen der regelmäßigen Managementbewertung aktualisiert und überprüft werden.

Einheitliches OFM Schulungsportal

Derzeit gibt es 3 Schulungsplattformen mit unterschiedlichen Schulungsinhalten. Die Wissensvermittlung und die schnelle Auffindung von Informationen ist vor allem für neue Mitarbeiter wichtiger denn je. Durch eine Integration aller Anleitungen, Handbücher und Videos in das System TTS soll eine übersichtliche Schulungsplattform geschaffen werden. – (Bis Ende 2023).

14/44

Aufbau Prozessmanagement und Ausbau der Qualitätssicherung

Durch den "Ausbau" des 2020 gestarteten Prozessmanagements, gepaart mit dem neu eingeführten Projekt-Portfoliomanagement (oder Multi-Projektmanagement) für IT-Projekte, sollen der Kommunikations- und Informationsfluss innerhalb der OFM-Leitung, der OFM-Teams sowie dem gesamten Bereich verbessert und vorhandenes Wissen dokumentiert werden. Die Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung zwischen den CC's, den OFM Teams und dem GFI (Ziel: 3 Prozesse je Fachbereich).

Erreichung der Prozesskennzahlen

Im Jahr 2022 sollen die im IMS beschriebenen und für den OFM Bereich von der OFM Leitung festgelegten Prozesskennzahlen erreicht werden. Die Kennzahlen lauten wie folgt:

- EBITDA
- EBITDA-Marge
- Genauigkeit Vorschriften (Jahreskostenabrechnung vs. Vorschriften)
- Steuerung des freigegebenen IH-Budget

Die Messbarkeit erfolgt einerseits durch periodische Kontroll- und Zielmessungen im Zuge der regelmäßigen Managementbewertungen/Leitungssitzungen.

Erreichung der Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutz-Ziele

Im Jahr 2022 sollen die im IMS beschriebenen und für den OFM Bereich von der OFM Leitung festgelegten Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutz-Ziele erreicht werden. Die Kennzahlen lauten wie folgt:

- Arbeitsunfälle
- Beinahe-Unfälle



- Gesundheitsmaßnahmen
- Umsetzung der A&GS-Programmpunkte

Die Messbarkeit erfolgt durch periodische Kontroll- und Zielmessungen im Zuge der regelmäßigen Managementbewertungen/Leitungssitzungen sowie den internen Systemaudits.

- **Werden die gesetzten Ziele des IMS erreicht?**

Die Ziele in der Periode zwischen Überwachungsaudit und Rezertifizierung wurden erreicht.

Für die folgende Periode (ab Q3 2022-Q3 2023) wurden im Vorfeld des Überwachungsaudits neue Ziele definiert.

- **Abgeleitete Maßnahmen für das OFM Projektportfolio**

Keine ergänzenden Maßnahmen erforderlich

- **Abgeleitete Maßnahmen für iWIMS**

Keine ergänzenden Maßnahmen erforderlich

5.2 Prozessleistung und Dienstleistungs- bzw. Produktkonformität

- **Entsprechen die Prozesse den derzeitigen Anforderungen?
(siehe IMS-Handbuch Kapitel 8.2)**

Ja, die Prozesse wurden IMS-HB auf Basis der erfolgten Veränderungen angepasst und entsprechen den derzeitigen Anforderungen.

Auf Basis des derzeitigen Projekt-Prozessmanagements werden die im IMS-HB hinterlegten Prozesse angepasst ergänzt und erweitert.

- **Entsprechen die Dienstleistungen bzw. angebotenen Produkte den aktuellen Kundenanforderungen?
(siehe IMS-Handbuch Kapitel 9.3 & 9.4)**

Als Reaktion auf das zunehmende Interesse der externen Kunden an einem Full-Service Angebot für Dienstleistungen des Gebäudemanagements wurde mit dem Aufsetzen einer Rahmenvereinbarung für diese Dienstleistungen begonnen, darüber hinaus wird an einer Weiterentwicklung des Ticketsystems sowie am Thema Energiemanagement intensiv gearbeitet.

16/44

5.3 Nichtkonformitäten und Korrekturmaßnahmen

- **Gibt es Nichtkonformitäten bzw. bedarf es an Korrekturmaßnahmen?
(siehe IMS-Handbuch Kapitel 10.1 bzw. Auditberichte)**

Nein, nach der Überarbeitung des IMS-HB für das Rezertifizierungsaudit 2022 gibt es keine Nichtkonformitäten und Korrekturmaßnahmen.

6. Bewertung Risiken und Chancen

Die Chancen und Risiken wurden für den OFM Bereich mittels SWOT Analyse evaluiert und bewertet. Die Auswertung ist in der Beilage „Risiken und Chancen“ dargestellt.

Die Ergebnisse sind wie folgt:

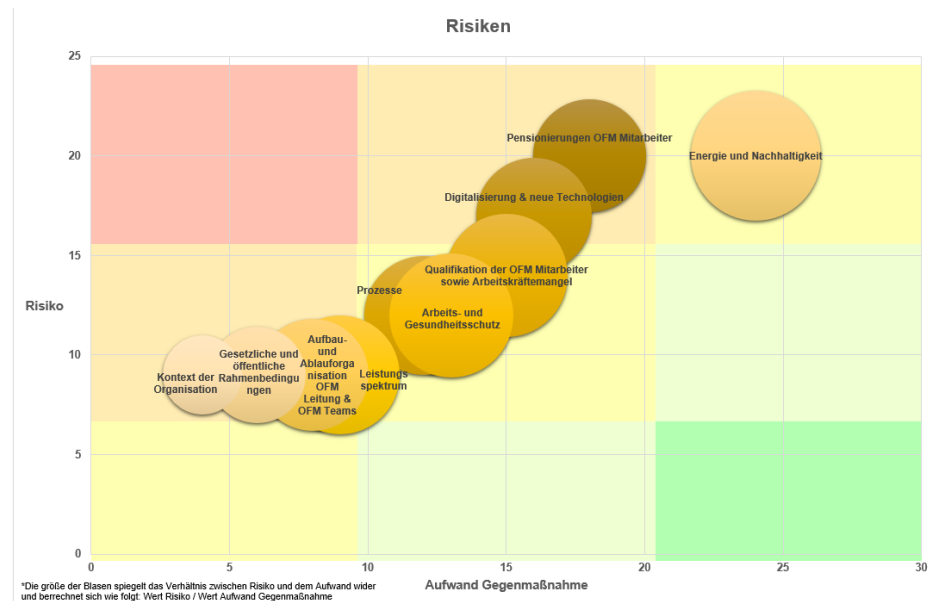


Abbildung 4 Risiken

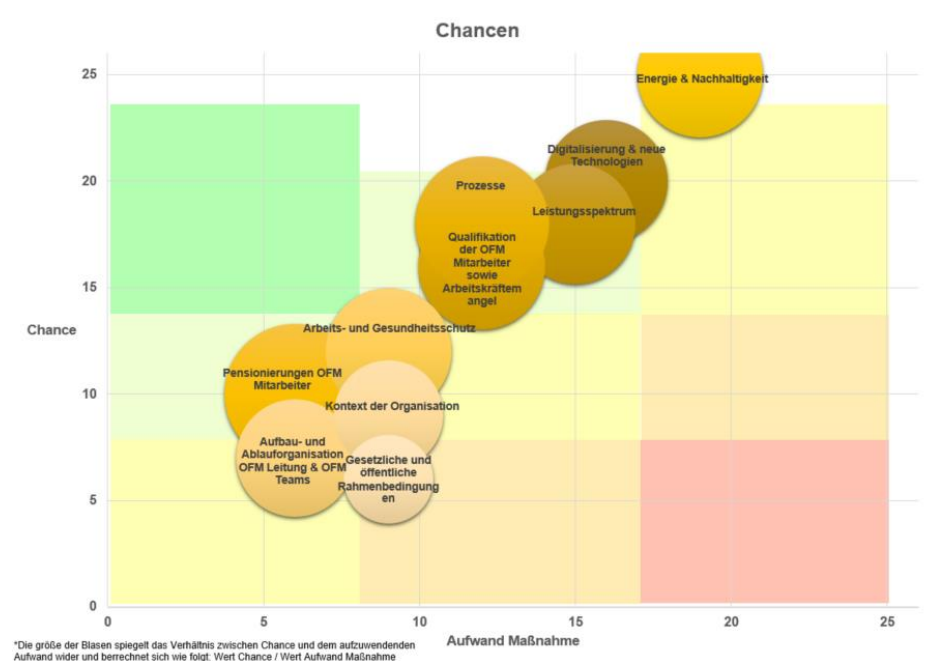


Abbildung 5 Chancen

Die identifizierten Risiken & Chancen werden hinsichtlich der Übereinstimmung und des Nutzens für die jeweiligen Stakeholdergruppen analysiert und in das OFM Projektportfolio übernommen. Aus dem OFM Projektportfolio heraus erfolgt die Bearbeitung und Umsetzung der hoch priorisierten Themen- und Aufgabenstellungen.

- **Wurden die Maßnahmen aus der Risiken und Chancen Analyse wirksam umgesetzt? (siehe OFM Projektportfolio und IMS-Handbuch 6.2)**

Die Maßnahmen aus der Risiken und Chancen Analyse wurden in das OFM Projektportfolio aufgenommen und dort regelmäßig überprüft und angepasst.

In Bezug auf COVID-19 wurden alle Informationen auf dem internen Portal unter dem Reiter COVID-19 zusammengefasst und können dort abgerufen werden.

Die Themen Qualifikationen und Gesetzliche Rahmenbedingungen betreffend wurde die Zertifizierung gemäß ÖNORM B 1301 der zuständigen ZEA Mitarbeiter durchgeführt.

Im Zuge der COVID 19 Thematik wurde allen Mitarbeitern eine Informationsplattform im Intranet zur Verfügung gestellt, die durch den Krisenstab laufend aktuell gehalten wird.

7. Ressourcen

18/44

Bei der Einführung des IMS wurden zwei Managementsystembeauftragte nominiert.

Zur Unterstützung der Managementsystembeauftragten und der Dokumentenlenkung sowie dem vereinfachten Zugang zur standortspezifischen und allgemeinen Information wird die Softwareapplikation iWIMS implementiert bzw. deren Funktionalitäten gemäß den Anforderungen der ISO 9001 erweitert (45001 bereits abgebildet).

Durch die Software-Einführung sollen Sicherheitsfachkraft und Managementsystembeauftragte bei ihrer Tätigkeit bezüglich der Aufrechterhaltung des integrierten Managementsystems entlastet werden. Gleichzeitig sollen der interne Informationsfluss und das Bewusstsein der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gesteigert werden.

Die Angemessenheit der laufenden Ressourceneinsätze wird gemäß den zukünftigen Praxiserfahrungen laufend evaluiert und in Abstimmung mit der OFM Leitung (im Rahmen der Managementbewertung/Leitungssitzung) bewertet und ggf. nachgeschärft.

- **Sind die aufgebrauchten Ressourcen angebracht bzw. gibt es einen Anpassungsbedarf? (siehe IMS-Handbuch Kapitel 7.6)**

Die Ressourcen sind angemessen und ausreichend. Durch die geplante Fokussierung auf die Qualitätssicherung, den kontinuierlichen Verbesserungsprozess und die geplante Erweiterung der Geschäftsfelder kann es in späteren MGMT-Bewertungen zu Anpassungen kommen.

8. Verbesserungspotenzial bzw. Änderungsbedarf

Die Möglichkeiten zur Verbesserung bzw. zum Änderungsbedarf gliedern sich in drei Hauptpunkte:

Input aus dem OFM Bereich und dem OFM Umfeld, welcher gesamthaft in Verbindung gesetzt und betrachtet wird:

- Rückmeldungen zum Verbesserungsbedarf aus der Kompetenzmatrix
- Rückmeldungen seitens internen und externen Auftraggebern
- Rückmeldungen seitens OFM Mitarbeiter
- Ableitungen aus Risiken & Chancen
- Ableitungen aus internen Audits
- Etc.

Input aus dem Zertifizierungsaudit:

- Rückmeldung zum Verbesserungsbedarf seitens TÜV CERT GmbH

Änderungsbedarf aus Gesetzesänderungen bzw. Normänderungen:

- Gesetzesänderungen
- Änderungen der Normen

Jegliche Informationen, Änderungsbedarf und Möglichkeiten zur Verbesserung werden gesammelt, verdichtet, bewertet und in das OFM Projektportfolio bzw. den Maßnahmenkatalog des iWIMS mitaufgenommen.

19/44

- **In welchen Bereichen herrscht Verbesserungs- bzw. Änderungsbedarf?
(siehe OFM Projektportfolio bzw. iWIMS)**

Die Rückmeldung aus dem OFM internen und externen Bereich wurden aufgenommen & evaluiert.

In Bezug auf die Rechtslage betreffend COVID-19 wird auf die Rechtsdatenbank (<https://rdb.manz.at/hilfe/information>) verwiesen.

Anpassung des OFM Projektportfolios durch Kategorisierung der Themenstellungen.

8.1 Gesetzesänderungen mit potenziellen Auswirkungen auf das IMS

AWG-Novelle

AWG-Novelle BGBl. I Nr. 24/2020 enthält Änderungen betreffend die bis 30.09.2020 befristete Ausweitung der genehmigten Kapazität von Lagern in Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19) sind der Behörde anzuzeigen.

Conclusio

Dient zur Info.

Elektrogeräteverordnung- Novelle

Anpassung an den wissenschaftlichen und technischen Fortschritt diverser delegierten Richtlinien.

Conclusio

Keine Maßnahme notwendig, dient zur Information.

Kraftfahrzeuggesetz

Auf die in der zentralen Zulassungsevidenz gemäß Abs. 4a gespeicherten fahrzeugspezifischen Daten können im Falle eines Einsatzes die Feuerwehren nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten durch Abfragen über das Kennzeichen zugreifen und diese fahrzeugspezifischen Daten im konkreten Einsatzfall verwenden

20/44

Conclusio

Dient zur Info.

Änderung der Arbeitsinspektionsgesetz 1993

Mit dem BGBl. I Nr. 61/2021 kam es zu verschiedenen Änderungen des Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetzes, des Arbeitsverfassungsgesetzes, des Dienstnehmerhaftpflichtgesetzes, des Arbeitsinspektionsgesetzes 1993, das Allgemeine Sozialversicherungsgesetz und das Beamten-Kranken- und Unfallversicherungsgesetz geändert werden. Generell sind diese Änderungen auf die Umstellung vieler Betriebe auf das Homeoffice zurückzuführen. Im Arbeitsvertragsrecht-Anpassungsgesetz und dem Arbeitsverfassungsgesetz werden allgemeine Rahmenbedingungen für das Homeoffice angegeben. Die Änderungen des Dienstnehmerhaftpflichtgesetzes gibt Auskünfte zu Schadensfragen, die während des Homeoffice entstehen könnten. Im Arbeitsinspektionsgesetz wird geregelt, dass Organe der Arbeitsinspektion nicht, ohne die Erlaubnis des/der im Homeoffice befindenden Arbeitnehmers/ArbeitnehmerIn, die Wohnung des/der Arbeitnehmers/ArbeitnehmerIn betreten dürfen. Abschließend regeln das Allgemeine Sozialversicherungsgesetz und das Beamten-Kranken- und Unfallversicherungsgesetz die jeweilig zutreffende Handhabung ihrer Kernregelungen für DienstnehmerInnen im Homeoffice.

Änderung des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, des Arbeitsverfassungsgesetzes, des Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetzes

BGBI. I Nr. 115/2022

Vorrangig geht es bei dieser Gesetzesänderung um die Beschreibung und Implementierung des Arbeitsmedizinischen Fachdienst. Es werden Kriterien gelistet, die vorausgehen müssen, damit eine Person im Arbeitsmedizinische Fachdienst fungieren können. Etwa eine Ausbildung sowie eine mindestens zweijährige Berufserfahrung in einem Gesundheitsberuf

gemäß §82c Abs. 2 ASchG. Eine weitere Voraussetzung ist eine Ausbildung für den arbeitsmedizinischen Fachdienst an einer dafür berechtigten Akademie für Arbeitsmedizin. Zusätzlich werden noch die Kompetenzen des Arbeitsmedizinischen Fachdienstes gelistet und wie dieser unter der Leitung der Arbeitsmedizinerin/des Arbeitsmediziners zu arbeiten hat.

Conclusio:

Dient zur Info.

9. IMS – Kennzahlen

9.1 Prozesskennzahlen

21/44

Überblick über die Prozesskennzahlen

- EBITDA
- EBITDA-Marge
- Genauigkeit Vorschriften (Jahreskostenabrechnung vs. Vorschriften)
- Steuerung des freigegebenen IH-Budget

EBITDA:

Tabelle 1 EBITDA

IST - 2019	Zielwert - 2021	IST - 2021	Zielwert - 2022	IST - 2022	Zielwert - 2023	IST - 2023
6,1 Mio.	≥ 0,00 €	6,5 Mio.	≥ 0,00 €	11,4 Mio.	≥ 0,00 €	

EBITDA-Marge:

Tabelle 2 EBITDA-Marge

IST - 2019	Zielwert - 2021	IST - 2021	Zielwert - 2022	IST - 2022	Zielwert - 2023	IST - 2023
10,6 %	≥ 0,00 %	10,3%	≥ 0,00 %	16,1%	≥ 0,00 %	

GENAUIGKEIT VORSCHREIBUNGEN:

Tabelle 3 GENAUIGKEIT VORSCHREIBUNGEN

Segment	Zielwert - 2021	IST - 2021	Zielwert - 2022	IST - 2022	Zielwert - 2023	IST - 2023
Gesamt	± 12%	-2,38 %	± 12%	-4,3 %	± 12%	-
Schulen	± 12%	-5,99 %	± 12%	-2,93 %	± 12%	-
Universitäten	± 12%	-10,97 %	± 12%	1,56 %	± 12%	-
Spezialimmobilien	± 12%	1,77 %	± 12%	-11,92 %	± 12%	-
ARE	± 12%	4,23 %	± 12%	-7,65 %	± 12%	-

STEUERUNG DES FREIGEgebenEN IH BUDGET:

Tabelle 4 STEUERUNG DES FREIGEgebenEN IH BUDGET

Segment	Zielwert - 2021	IST - 2021	Zielwert - 2022	IST - 2022	Zielwert - 2023	IST - 2023
Gesamt	100% (± 2,5%)	98 %	100% (± 2,5%)	97 %	100% (± 2,5%)	80 % (Stand nach 9/2023)
UBU	100% (± 2,5%)	98 %	100% (± 2,5%)	95 %	100% (± 2,5%)	78 % (Stand nach 9/2023)
UBS	100% (± 2,5%)	100 %	100% (± 2,5%)	98 %	100% (± 2,5%)	81 % (Stand nach 9/2023)
UBSP	100% (± 2,5%)	98 %	100% (± 2,5%)	97 %	100% (± 2,5%)	69 % (Stand nach 9/2023)
ARE	100% (± 2,5%)	98 %	100% (± 2,5%)	97 %	100% (± 2,5%)	85 % (Stand nach 9/2023)

22/44

9.1.1 EBITDA

Aufgrund der Umstellung des Berichtswesens des BIG-Konzerns von UGB auf IFRS, wurde die Prozesskennzahl EBIT durch die Prozesskennzahl EBITDA ersetzt. Diese beschreibt die Rentabilität von Unternehmen.

Das EBITDA des OFM besteht aus den Umsatzerlösen plus aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge abzüglich des Materialaufwands, des Personalaufwands, sonstiger betrieblicher Aufwendungen und der Umlagen. Der Umsatzerlös ist gegliedert in Dienstleistungen der Hausverwaltung, des Baus (Instandhaltung, Neubau/Sanierung), des Facility & Energiemanagement, der CAD (Plandaten und Plandarstellungen) und der Zustandserfassung & -analyse (Objektbegehung und eine objektive Bewertung der Gebäudezustände).

	Umsatzerlös
+	Aktivierte Eigenleistungen
-	Materialaufwand
-	Personalaufwand
-	Sonstiger betrieblicher Aufwendungen
+	Sonstiger betrieblicher Erträge
-	Umlagen
=	EBITDA

23/44

Hintergrund (Warum diese Kennzahl?)

Der EBITDA ist, hinsichtlich des wirtschaftlichen Erfolges und der wirtschaftlichen Darstellung des OFM-Bereichs, ein kaufmännisches Steuerungsinstrument für die OFM Leitung.

Auswertung / Kontrollen

Die Auswertungen für diese Kennzahl erfolgen halbjährlich aus dem Programm SAP-BW durch das OFM Controlling und wird die Kennzahl anschließend der OFM Leitung vorgelegt um etwaige Missstände oder Nichtkonformitäten frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen vorzunehmen.

Planung / Zielwert

Für die Planung werden die einzelnen Werte jährlich auf 5 Jahre hochgerechnet um dadurch geeignete Prognosen und etwaige (prognostizierte) Missstände oder Nichtkonformitäten frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen vorzunehmen.

Ziel für den OFM Bereich ist, den EBITDA jährlich (nach FastClose und Vorhandensein aller relevanten Daten, Informationen und Zahlen in den Systemen) mit $\geq 0,00\text{€}$ auszuwerten und berichten zu können.

9.1.2 EBITDA-Marge

Die EBITDA-Marge gibt Auskunft über die Rentabilität der Unternehmensabläufe im Verhältnis zu den Umsatzerlösen.

EBITDA-Marge =

$$100 * \frac{\text{EBITDA}}{\text{Umsatzerlös}}$$

Hintergrund (Warum diese Kennzahl?)

Der EBITDA ist, hinsichtlich des wirtschaftlichen Erfolges bzw. der Rentabilität des OFM-Bereichs, ein kaufmännisches Steuerungsinstrument für die OFM Leitung.

Auswertung / Kontrollen

Die Berechnung für diese Kennzahl erfolgt halbjährlich (analog EBITDA) auf Basis der Auswertungen für die Kennzahl "EBITDA" aus dem Programm SAP-BW durch das OFM Controlling und wird die Kennzahl anschließend der OFM Leitung vorgelegt um etwaige Missstände oder Nichtkonformitäten frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen vorzunehmen.

Planung / Zielwert

24/44

Für die Planung werden die einzelnen Werte aus dem EBITDA jährlich auf 5 Jahre hochgerechnet um dadurch geeignete Prognosen und etwaige (prognostizierte) Missstände oder Nichtkonformitäten frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen vorzunehmen. Dies gilt in gleicher Weise für die EBITDA-Marge.

Ziel für den OFM Bereich ist, die EBITDA-Marge jährlich (nach FastClose und Vorhandensein aller relevanten Daten, Informationen und Zahlen in den Systemen) mit $\geq 0\%$ auszuwerten und berichten zu können.

9.1.3 Genauigkeit Vorschreibungen (Jahreskostenabrechnung vs. Vorschreibungen)

Die Vorschreibungsgenauigkeit ist ein berechneter Prozentsatz aus dem Verhältnis der Jahreskostenabrechnung zu der Summe der unterjährigen Vorschreibungen pro Hauptmieter gemäß MRG und stellt somit die Planungsgenauigkeit der Dienstleistung "Hausverwaltung" dar.

Vorschreibungsgenauigkeit =

$$100 * \frac{\text{Jahreskostenabrechnung pro Hauptmieter}}{\sum \text{Vorschreibungen (BK) pro Hauptmieter}}$$

Hauptmieter sind Schulen, Universitäten und Sonstige (BMI, BMJ, Büro-, Wohnimmobilien, etc.)

Hintergrund (Warum diese Kennzahl?)

Die Vorschreibungsgenauigkeit dient der Berücksichtigung der Interessen der Mieter hinsichtlich der Schaffung einer Voraussetzung für die sichere Planung der erforderlichen Budgetmittel gemäß Mietvertrag und ist diese Kennzahl ein weiterer Schritt des OFM Bereichs in Richtung "externer" Kundenorientierung und Kundenzufriedenheit und sohin ein Steuerungs- und Qualitätsinstrument für die OFM Leitung.

Auswertung / Kontrollen

25/44

Die Berechnung für diese Kennzahl erfolgt jährlich nach dem 30.06. auf Basis der Auswertungen aus dem Programm SAP und wird die Kennzahl anschließend der OFM Leitung vorgelegt um etwaige Missstände oder Nichtkonformitäten frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen vorzunehmen bzw. den Prozess zu verbessern.

Zielwert

Ziel für den OFM Bereich ist, die Vorschreibungsgenauigkeit pro Hauptmieter jährlich (nach dem 30.06. und Vorhandensein aller relevanten Daten, Informationen und Zahlen in den Systemen) mit $\pm 12\%$ (eine Monatsvorschreibung) auszuwerten und berichten zu können.

9.1.4 Steuerung des freigegebenen IH-Budget

Die Steuerung des freigegebenen IH-Budgets (IH Ausschöpfung) ist ein berechneter Prozentsatz aus dem Verhältnis der stichtagsbezogenen beauftragten IH Maßnahmen zu der Summe des im System frei gegebenen IH Budgets pro Segment und stellt somit die Planungsgenauigkeit der Dienstleistung "technisches Objektmanagement / Instandhaltung" dar.

IH Ausschöpfung =

$$100 * \frac{\sum \text{IH Maßnahmen beauftragt pro Segment}}{\text{IH Budget pro Segment}}$$

Segmente sind Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien und ARE

Hintergrund (Warum diese Kennzahl?)

Die IH Ausschöpfung dient der Berücksichtigung der Interessen der internen Stakeholder (Unternehmensbereiche und ARE) hinsichtlich der Schaffung einer Voraussetzung für die sichere Planung der erforderlichen Budgetmittel für die Umsetzung der abgestimmten und frei gegebenen IH Maßnahmen und ist diese Kennzahl ein weiterer Schritt des OFM Bereichs in Richtung "interner" Kundenorientierung und Kundenzufriedenheit und sohin ein Steuerungs- und Qualitätsinstrument für die OFM Leitung.

26/44

Auswertung / Kontrollen

Die Berechnung für diese Kennzahl erfolgt quartalsweise auf Basis der Auswertungen aus dem Programm pitFM (im Vergleich zu einer definierten Leistungskurve) und wird die Kennzahl anschließend der OFM Leitung vorgelegt um etwaige Missstände oder Nichtkonformitäten frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen vorzunehmen bzw. den Prozess zu verbessern.

Zielwert

Ziel für den OFM Bereich ist, die IH Ausschöpfung pro Segment jährlich (nach Jahreswechsel und Vorhandensein aller relevanten Daten, Informationen und Zahlen in den Systemen) mit 100% (± 2,5%) auszuwerten und berichten zu können.

9.2 Arbeitssicherheits- & Gesundheitsschutz-Ziele

Übersicht Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutz-Ziele

Das Unternehmen hat Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutz-Ziele wie folgt festgelegt:

1) Keine Arbeitsunfälle

Arbeitsunfälle:

Tabelle 5 Arbeitsunfälle

IST 2021	Zielwert - 2022	IST - 2022	Zielwert - 2023	IST - 2023	Zielwert - 2024	IST - 2024
1	Unfälle verhindern	7	Unfälle verhindern	5		

Quote MA

2) Wenige Beinahe-Unfälle pro Jahr

Beinaheunfälle:

Tabelle 6 Beinaheunfälle

IST 2021	Zielwert - 2022	IST - 2022	Zielwert - 2023	IST - 2023	Zielwert - 2024	IST - 2024
0	es sollten Meldungen erfolgen	1	es sollten Meldungen erfolgen	1		-

27/44

Q

3) Anzahl der Gesundheitsmaßnahmen pro Jahr¹

Umgesetzte Gesundheitsmaßnahmen:

Tabelle 7 Umgesetzte Gesundheitsmaßnahmen

IST - 2021	Zielwert - 2022	IST - 2022	Zielwert - 2023	IST - 2023	Zielwert - 2024	IST - 2024
8	11	7	8	5	-	-

Gesundheitsmaßnahmen 2023 geplant:

Sehtest, Impfung Hep/Tet, Impfung Grippe/FSME, Hörtest, Venenuntersuchung, Erste Hilfe Schulung, Heben Tragen, psychische Belastung

¹ Gesundheitsmaßnahmen werden von der Personalabteilung der BIG geplant und durchgeführt.

4) Anzahl der abgeschlossenen A&GS Programmpunkte

Abgeschlossene A&GS Programmpunkte:

Tabelle 8 Abgeschlossene A&GS Programmpunkte

IST 2021	Zielwert - 2022	IST - 2022	Zielwert - 2023	IST - 2023	Zielwert - 2024	IST - 2024
6	6	5	5	1	-	-

Tabelle 9 Entwicklung der Unfallhäufigkeit

Entwicklung der Unfallhäufigkeit

<u>1. Anzahl der Arbeitsunfälle:</u>	2021	2022	2023
Brüche		1	
Riss-/Quetschwunden		2	2
Prellungen	1	2	2
Stich- Schnittverletzung			
Verletzung mit elektrischem Strom			
Verbrennungen			
Sonstige		2	1
Summe der Arbeitsunfall	1	7	5

2. Geleistete Arbeitsstund

FTA	573,75	608,43	623,86
Arbeiter	0	0	0
Angestellte	918.010,50	973.500,00	998.176,00
Überstunden	27.818,50	29.500,00	30.247,76
Summe der Arbeitsstund	945.829,00	1.003.000,00	1.028.423,76

29/44

3. Unfallhäufigkeit:

$$\text{Unfallhäufigkeit (UH)} = \frac{\text{Anzahl der Arbeitsunfälle} * 10^6}{\text{geleisteten Arbeitsstunden}} =$$

Unfallhäufigkeit	1,06	6,98	4,86
-------------------------	-------------	-------------	-------------

Durchschnitt der
letzten Jahre

1,06 4,018168189 4,30

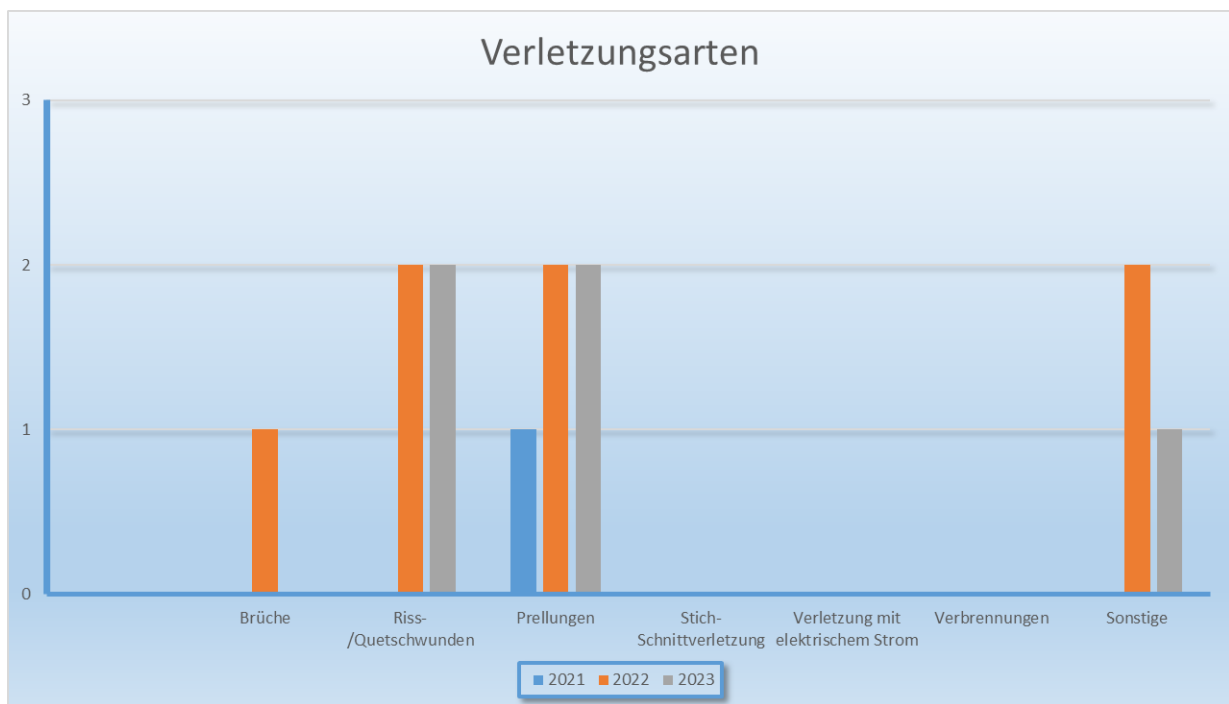
9.2.1 Arbeitsunfälle

Tabelle 10 Arbeitsunfälle

Datum	Art	IST-Ergebnis	SOLL-Ergebnis	Delta	Erforderliche Maßnahme
12.5.2021	Managementbewertung	2021:0	0	0	Keine Arbeitsunfälle
22.3.2022	Managementbewertung	2021: 1 2022::2	0 0	-1 -2	Arbeitsunfall, ohne Folgeschäden (Leiter ist bei der Arbeit weggerutscht dabei die Hand gebrochen, Beim Transport von Büroschrank Knie eingeklemmt)
7.6.2022	Managementbewertung	2022::2	0	-2	Keine weiteren Arbeitsunfälle seit 22.3.2022
23.8.2022	Managementbewertung	2022: 4	0	-4	Arbeitsunfall, ohne Folgeschäden Bei Deckel heben von 4 MA abgerutscht Maßnahme neue Revisionsöffnung. Verschieben von Arbeitsbühne Knie eingeklemmt
22.11.2022	Managementbewertung	2022: 6		-6	Arbeitsunfall, ohne Folgeschäden. Beim Tragen der Leiter Daumen verdreht. Bei Einstellungsarbeiten der Brandschutztür Zeigefinger gequetscht
21.03.2023	Managementbewertung	2022: 7 2023: 2		-7 -2	Arbeitsunfall, ohne Folgeschäden. Beim Abdrehen von Hauptwasserhahn ist ein gelagertes Fenster gerutscht und Finger gequetscht. Mit Kopf an Türstock gestoßen- erschrocken - Bein verdreht - Knie- scheibe aus Gelenk Transport eines Kasten aus der Hand gerutscht-> Knie geprellt

30/44

8.5.2023	Managementbe- wertung	3	0	-3	OFM TOM bei Brand- schutzkontrolle Revisi- onsklappe an Kopf geschlagen
26.9.2023	Managementbe- wertung	5	0	5	Bei Reinigungsarbei- ten Kopf an Brand- schutzklappe gestoßen - keine Anstoßkappe getragen obwohl vor- handen. Mitarbeiterin auf frisch gewaschenen Boden ausgerutscht.



31/44

Abbildung 6 Verletzungsarten

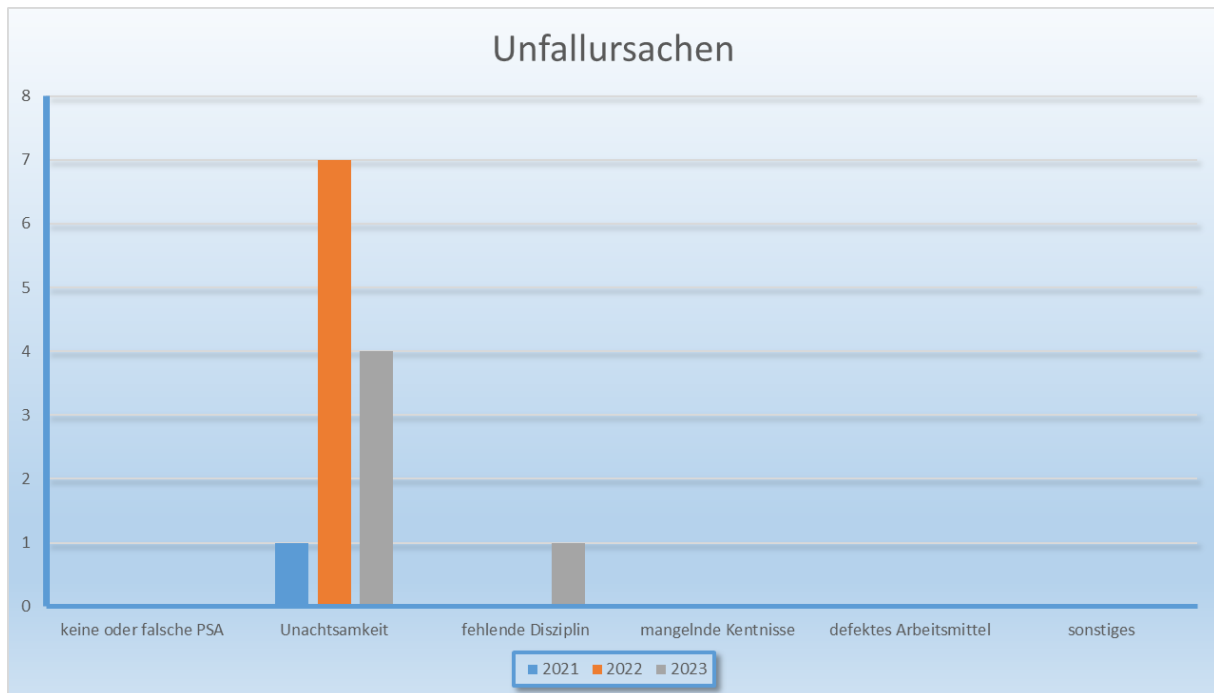


Abbildung 7 Unfallursachen

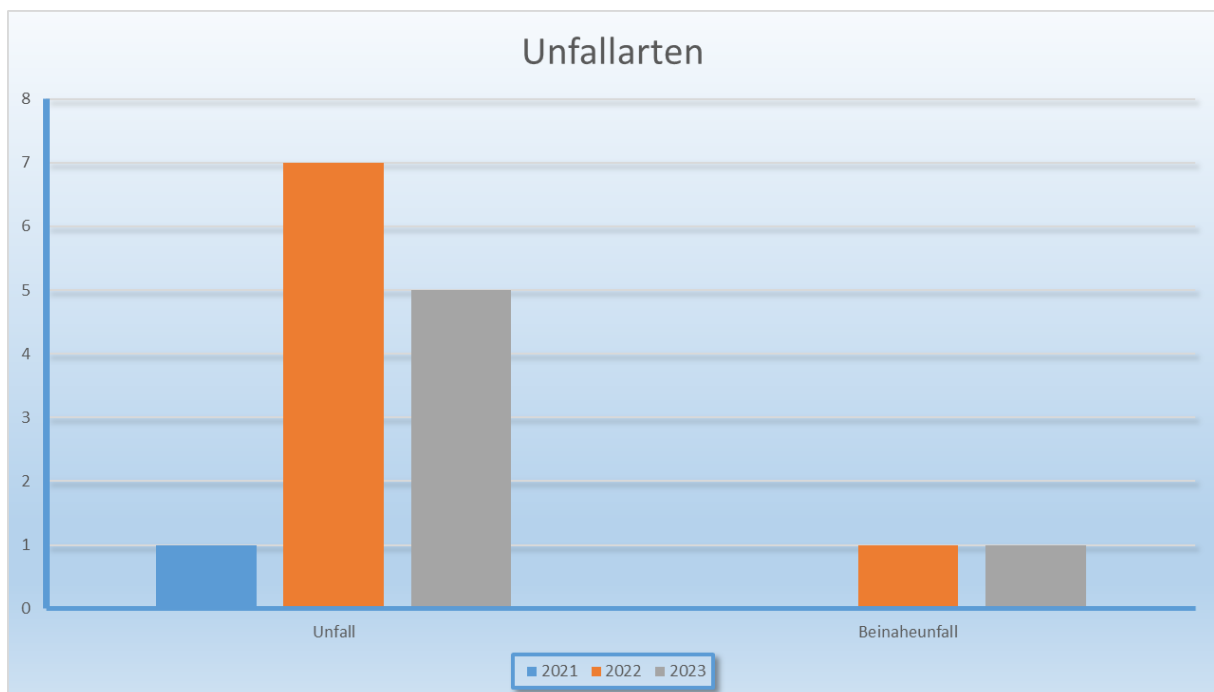


Abbildung 8 Unfallarten

9.2.2 Beinaheunfälle

Tabelle 11 Beinaheunfälle

Datum	Art	IST-Ergebnis	SOLL-Ergebnis	Delta	Erforderliche Maßnahme
22.3.2022	Managementbewertung	2021: 0	es sollten Meldungen erfolgen	-	Keine Maßnahme erforderlich
7.6.2022	Managementbewertung	2021: 0	es sollten Meldungen erfolgen	-	Keine Maßnahme erforderlich
22.8.2022	Managementbewertung	2022: 0	es sollten Meldungen erfolgen	-	Keine Maßnahme erforderlich
22.11.2022	Managementbewertung	2022: 1	es sollten Meldungen erfolgen	-	Fensterbank in Seminarraum in Sitzhöhe nicht durchtrittsicher
21.03.2023	Managementbewertung	2022: 1 2023: 0	es sollten Meldungen erfolgen	-	Keine Maßnahme erforderlich
08.05.2023	Managementbewertung	0	es sollten Meldungen erfolgen	-	Keine Maßnahme erforderlich
26.9.2023	Managementbewertung	1	es sollten Meldungen erfolgen	1	durch niedrig hängende Notbeleuchtung in Garage könnte man mit dem Kopf anstoßen. Maßnahme: Montage von Schutzkanten

9.2.3 Gesundheitsmaßnahmen

Tabelle 12 Gesundheitsmaßnahmen

Datum	Art	IST-Ergebnis	SOLL-Ergebnis	Delta	Erforderliche Maßnahme
22.3.2022	Managementbewertung	1	11	10	FSME Schutzimpfungen
7.6.2022	Managementbewertung	4	11	7	Sehtest, Vorsorgeuntersuchung, Hörtest
23.8.2022	Managementbewertung	4	11	7	
22.11.2022	Managementbewertung	7	11	4	Hep/Tet Impfungen, Heben Tragen, Erste Hilfe Schulung
21.3.2023	Managementbewertung	2022:8 2023:1	2022:11 2023:8	2022:3 2023:7	2022: Gripeschutzimpfung 2023:Hep/Tet Impfungen
08.05.2023	Managementbewertung	1	8	7	
26.9.2023	Managementbewertung	6	8	2	Sehtest, Impfung FSME, Venenuntersuchung, Erste Hilfe Schulung, Heben Tragen

9.2.4 Arbeitsschutzprogramm

Tabelle 13 Arbeitsschutzprogramm 2022

Nr.	Maßnahme	Umsetzung durch	Teilnehmer	Termin	Team	Ort	Status
1	Planung und Organisation der Schulungen PSaGA	SFK, externe Berater	Betroffene MA	3. Quartal	Alle	LLE	Teilweise umgesetzt
2	elektronische Unterweisungen für KOM, TOM und Office	SFK	KOM, TOM und Office	3. Quartal	Alle	Alle Orte	In Bearbeitung
3	Impfaktion (Hep A/B, Tetanus, FSME, Grippe,...)	Arbeitsmediziner	Betroffene MA	1, 4 Quartal	Alle	Alle Orte	Teilweise umgesetzt und laufende Anpassungen
4	COVID-19 Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter und der Bevölkerung	Krisenteam / SFK	alle MA	Bis Ende COVID-19	Alle	Alle Orte	Teilweise umgesetzt und laufende Anpassungen
5	Schwerpunkt Thema entsprechend Vorschlag AUVA (Muskel-Skelett-Erkrankungen)	SFK / Arbeitsmediziner	alle Servicetechniker	4 Quartal	Alle	Alle Orte	umgesetzt
6	Gefahrermittlung bei der Arbeit mit explosionsfähigen Stoffen	SFK / Arbeitsmediziner / AUVA	Betroffene MA	2. Quartal	Alle	Alle Orte	Teilweise umgesetzt

Nr.	Maßnahme	Umsetzung durch	Teilnehmer	Termin	Team	Ort	Status
1	Planung und Organisation der Schulungen PSaGA	SFK, externe Berater	Betroffene MA	2. Quartal	Alle	Alle Orte	umgesetzt
2	elektronische Unterweisungen für KOM, TOM und Office	SFK	KOM, TOM und Office	3. Quartal	Alle	Alle Orte	In Bearbeitung
3	Impfaktion (Hep A/B, Tetanus, FSME, Grippe,..)	Arbeitsmediziner	Betroffene MA	1, 4 Quartal	Alle	Alle Orte	Teilweise umgesetzt
4	Schwerpunkt Thema entsprechend Vorschlag AUVA (Komm gut an!)	SFK / Arbeitsmediziner	alle Servicetechniker	4 Quartal	Alle	Alle Orte	In Bearbeitung
5	Gefahrermittlung bei der Arbeit mit explosionsfähigen Stoffen	SFK / Arbeitsmediziner / AUVA	Betroffene MA	2. Quartal	Alle	Alle Orte	Teilweise umgesetzt

9.3 Energiekennzahlen

Strom

Tabelle 14 Kennzahl Strom kWh / m²

Tabelle 15 Kennzahl Strom kWh / MA

Standort	Kennzahl Strom kWh / m ²
Feldkirch	33,63
Graz	64,49
Innsbruck	20,41
Klagenfurt	31,06
Linz	15,40
Salzburg	19,10
Wr. Neustadt	34,71
Wien	64,38
Gesamt	54,00

Standort	Kennzahl Strom kWh / MA
Feldkirch	729,73
Graz	1526,31
Innsbruck	543,06
Klagenfurt	638,71
Linz	447,86
Salzburg	987,98
Wr. Neustadt	699,85
Wien	929,31
gesamt	1.179,85

37/44

Wärme

Tabelle 16 Kennzahl Wärme kWh / MA

Tabelle 17 Kennzahl Wärme kWh / m²

Standort	Kennzahl Wärme kWh / m ²
Feldkirch	98,66
Graz	36,75
Innsbruck	33,32
Klagenfurt	137,95
Linz	59,67
Salzburg	42,58
Wr. Neustadt	97,98
Wien	48,04
gesamt	55,04

Standort	Kennzahl Wärme kWh / MA
Feldkirch	2140,92
Graz	869,74
Innsbruck	886,73
Klagenfurt	2836,37
Linz	1735,77
Salzburg	2202,10
Wr. Neustadt	1975,33
Wien	693,52
gesamt	1202,56

Transport

Tabelle 18 Kennzahl Transport kWh / MA

Tabelle 19 CO2 kg

Standort	Kennzahl Transport kWh / MA
Feldkirch	6231,63
Graz	402,66
Innsbruck	1659,41
Klagenfurt	952,88
Linz	2678,99
Salzburg	2072,28
Wr. Neustadt	2443,47
Wien	2397,07
gesamt	2092,18

Standort	CO2 (kg)
Feldkirch	18257,43
Graz	1670,06
Innsbruck	11117,03
Klagenfurt	6178,04
Linz	21192,72
Salzburg	15619,80
Wr. Neustadt	12100,43
Wien	91952,98
gesamt	178.088,49

Die Energiekennzahlen wurden zum ersten Mal erhoben. Ableitung von Maßnahme siehe Kapitel 10.

38/44

10. Energiemanagement

Der Prozess Energiemanagement wurde überprüft und für wirksam befunden. Im Handbuch 20220824_OFM-Handbuch-IMS_3. Fassung_2022 unter Kapitel 8.2.3 bzw. 8.2.6.

Die Auswertung der Daten wird einmal im Jahr durchgeführt – nach Vorliegen der Verbrauchszahlen durch P&O (Hrn. Ebner) werden Maßnahmenvorschläge erarbeitet.

Die Energieströme wurden in Sankey Diagrammen dargestellt. Die Sankeys sind in einem Sideletter beigefügt.

B.I.G. - Gesamtverbrauch im OFM-Bereich 2022

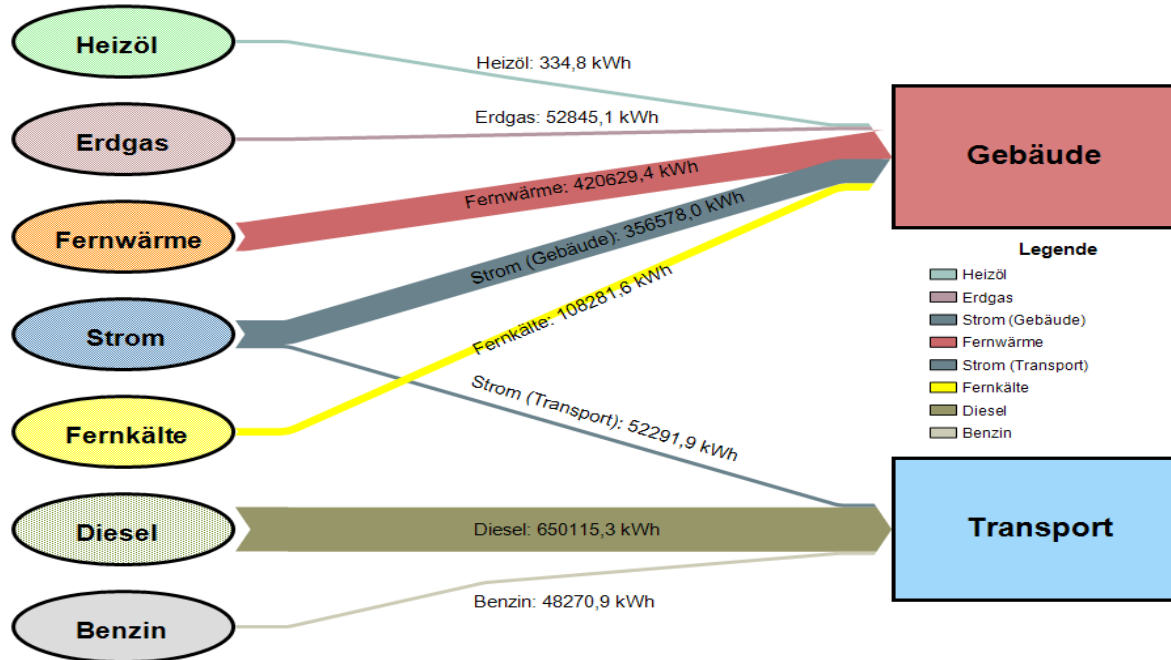


Abbildung 9 Gesamtenergieverbrauch OFM-Bereich BIG 2022

39/44

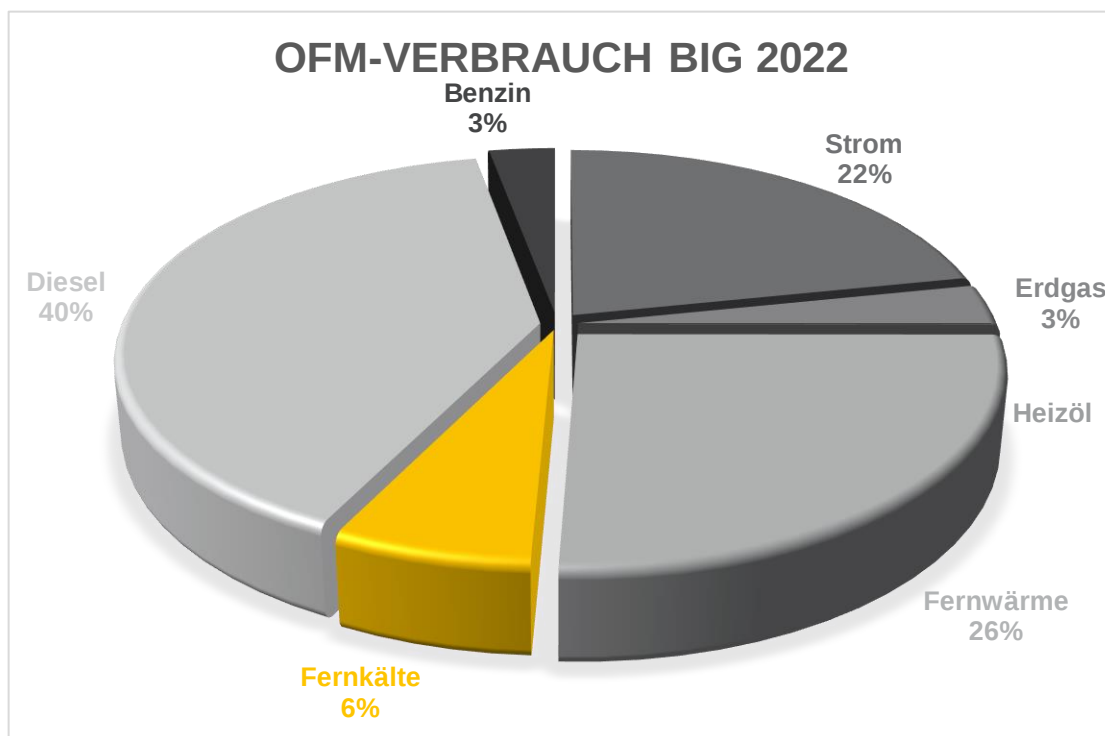


Abbildung 10 Gesamtenergieverbrauch OFM-Bereich BIG 2022 in %

B.I.G. - Gesamtverbrauch im OFM-Bereich 2021

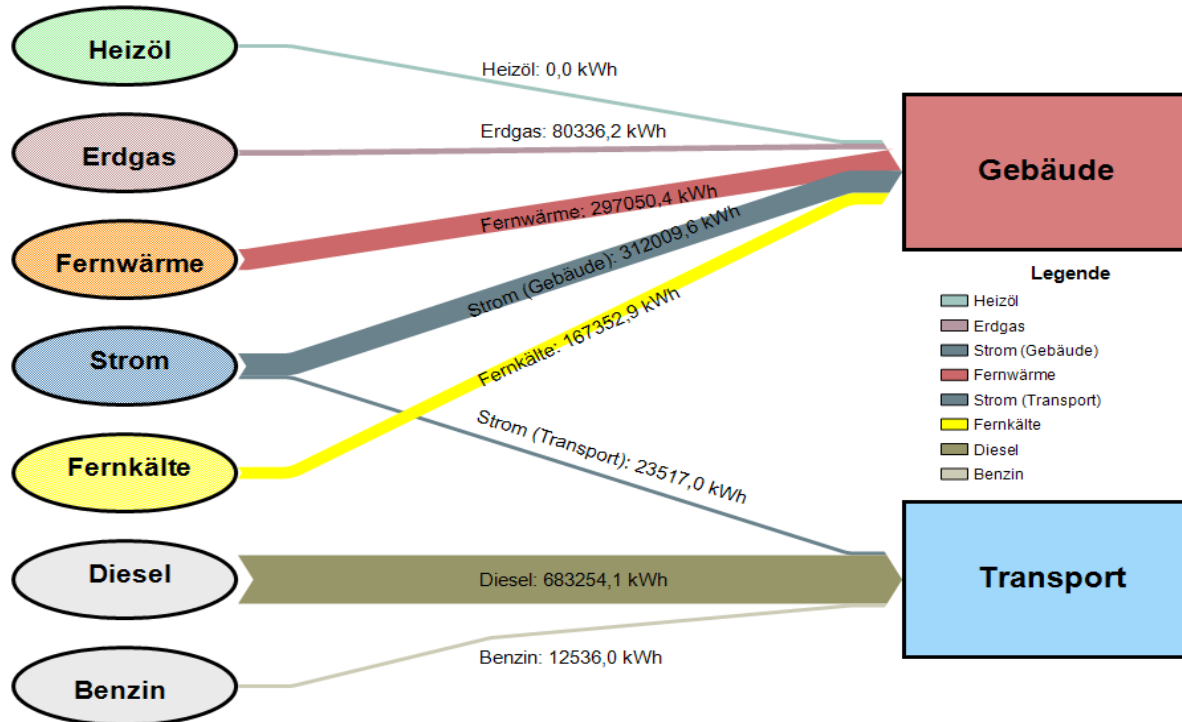


Abbildung 11 Gesamtenergieverbrauch OFM-Bereich BIG 2021

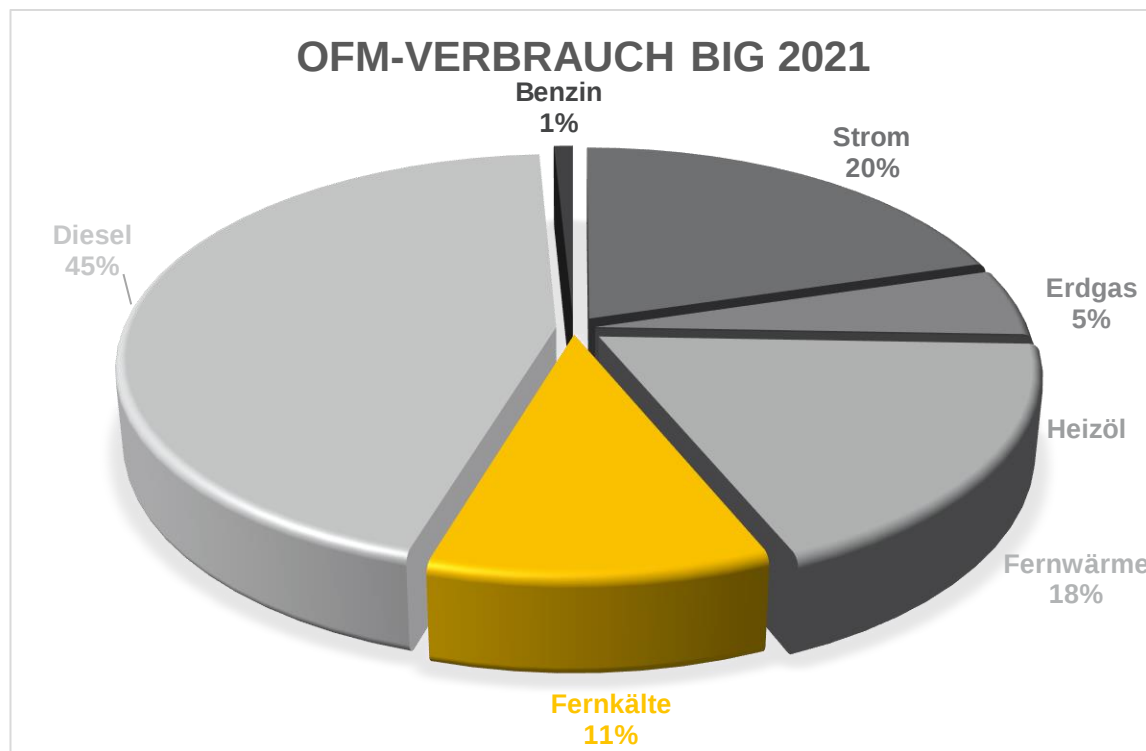
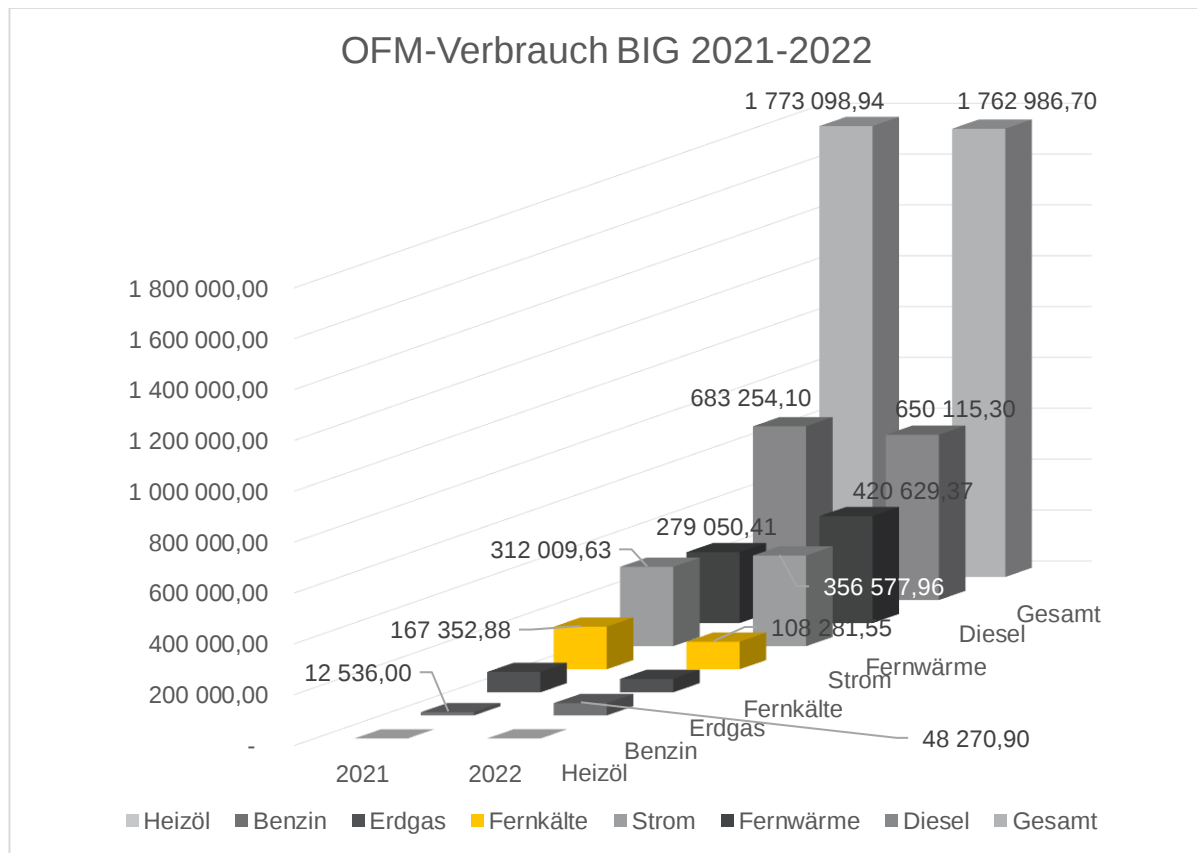


Abbildung 12 Gesamtenergieverbrauch OFM-Bereich BIG 2021 in %



41/44

Abbildung 13 Jahresvergleich Gesamtenergieverbrauch OFM-Bereich BIG 2021-2022

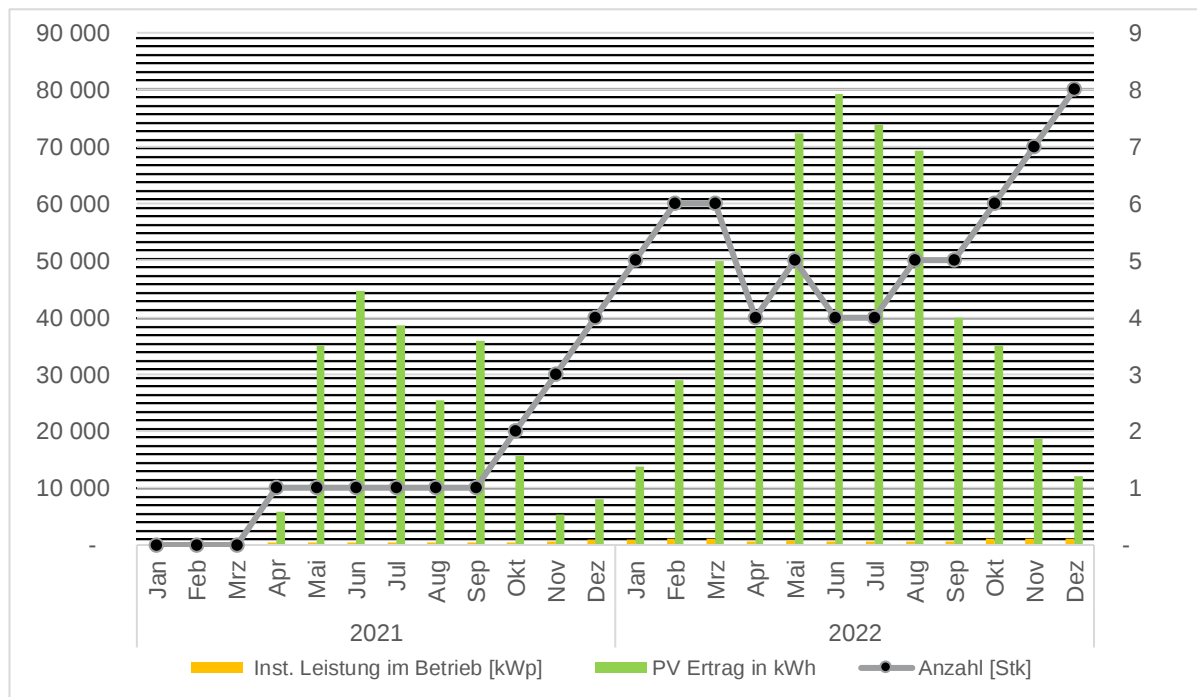


Abbildung 14 PV Erträge 2021-2022

42/44

Anhand der gewonnenen Daten konnten vorab folgende Ziele und Maßnahmen bestimmt werden:

- Training optimiertes Nutzerverhalten für internen und in einer weiteren Stufe für die externen Nutzer
- Transport hat den größten Anteil am Energiefluss, daher Umstellung der Flotte auf Elektromobilität (Kfz, Lastfahrzeuge, E-Bikes) und damit einhergehende Minimierung des CO2 Aufkommens.
- Als langfristiges Ziel wird die Umsetzung des Monitoringkonzeptes angesehen:
 - 1. Stufe gesetzliche Anforderungen
 - 2. Stufe Verbesserungs- und Effizienzsteigerung
 - 3. Stufe Feinzugriff und Steuerung
- Als langfristiges Ziel wird die Förderung der Eigenerzeugung vom/ beim Nutzer geplant

Zusätzlich ist geplant bzw. bereits umgesetzt:

- Optimierung der Datenübermittlung
- Genauere Analyse der einzelnen Verbraucher und Nutzerverhalten in den einzelnen Standorten
- Training für verbrauchoptimiertes Fahren (Termin 13.4.2023)
- Prüfen von BF-Standorten zwecks Errichtung von E-Ladestationen für E-Fahrzeuge

11. Offene Themen, Fragen und weitere Schritte

- **Gibt es offene Themen/Fragen?**

Nein

- **Müssen weitere Schritte/Maßnahmen gesetzt werden?**

→ laufende Sensibilisierung der OFM Mitarbeiter hinsichtlich iWIMS.

Status Covid-19:

Bezüglich der aktuellen Situation betreffend Covid-19 wurden bereits umfassende Maßnahmen gesetzt. Aufgrund der aktuellen Entwicklung müssen jedoch Situationsbedingt weitere Maßnahmen getroffen und es erfolgt eine laufende Evaluierung und Priorisierung.

12. Gesamtbewertung

- **Gesamtbewertung:**

Positiv, die Maßnahmen und Projekte wurden in das OFM Projektportfolio sowie den Maßnahmenkatalog in iWIMS aufgenommen und laufen nach Plan.

Neues IMS-HB ist von OFM Leitung freigegeben und wird im iWIMS zur Verfügung gestellt.

4.10.2023, Wien

Datum, Ort

Unterschrift OFM Leitung

44/44

BEILAGEN

- OFM Projektportfolio (zum Stichtag)
- Maßnahmenkatalog iWIMS (zum Stichtag)