



## Presseinformation

Wien, am 8. Juni 2020

### BIG präsentiert Ergebnis der Zustandserfassung der Mittelschule Trofaiach

- **Stadtgemeinde Trofaiach ließ Franz-Jonas-Schule vermessen**
- **Zustandserfassung durch BIG dient zur Früherkennung von Schwachstellen**
- **Wert und Lebensdauer einer Immobilie können gesteigert werden**

Ende 2019 beauftragte die Stadtgemeinde Trofaiach die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) damit, eine Zustandserfassung der Franz-Jonas-Schule, konkret des Standorts "Sport", der Schwimmhalle und der Mehrzweckhalle, durchzuführen. Am 4. Juni 2020 fand die Endpräsentation der Zustandserfassung in Anwesenheit von Bürgermeister **Mario Abl** sowie des zuständigen Abteilungsleiters für Bildung-Sport-Kultur, **Andreas Zechner**, und anderen Vertretern der Stadt Trofaiach sowie Vertretern der BIG statt.

"Erfreulicherweise hat sich gezeigt, dass der Gebäudezustand gut ist. Die laufenden Wartungen und Instandhaltungen sowie die Eigenreinigung haben sämtliche Räumlichkeiten – trotz der intensiven Nutzung – in einem guten Zustand erhalten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden mittelfristig umgesetzt," so Andreas Zechner.

Die Franz-Jonas-Schule in Trofaiach wurde in den 1970er Jahren erbaut und steht im Eigentum der Stadtgemeinde Trofaiach. Derzeit besuchen 200 Schüler\*innen die Mittelschule Trofaiach, Standort Sport, und 40 Jugendliche die Polytechnische Schule. Im dazugehörigen Hallenbad mit Sauna werden jährlich knapp 30.000 Besucher\*innen gezählt, die Mehrzweckhalle ist an rund 310 Tagen im Jahr belegt.

"Die detaillierte Bestandsaufnahme einer Immobilie durch die zertifizierten Expertinnen und Experten aus unserem Team 'Gebäudedaten und Zustände' mit modernster Software ermöglicht die Schwachstellen-Früherkennung und Wertsteigerung durch optimale Planung in wenigen Schritten. Unsere Arbeit verlängert im Idealfall den Lebenszyklus einer Immobilie. Das ist ganz im Sinn der Nachhaltigkeitsziele der Bundesimmobiliengesellschaft," erklärt **Andrea Schipper**, Leiterin Objekt und Facility Management bei der BIG.

Da es sich im Gegensatz zu anderen Gebäuden der Stadtgemeinde um einen "Betonbau" handelt, bei dem allfällige Mängel bzw. notwendige Sanierungsmaßnahmen schwer zu erkennen sind, suchte man nach einer Möglichkeit, diese Herausforderung zu bewältigen. Aufgrund der Größe des Gebäudes mit rund 8.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche sollen "Überraschungen" möglichst verhindert werden, nicht zuletzt auch, um eine problemlose, ununterbrochene Nutzung zu gewährleisten und dabei eine vorausschauende budgetäre Planung allfälliger größerer Sanierungen sicherzustellen.

Auf die Frage, warum die Stadt sich für die Dienstleistung der BIG entschieden hat, antwortet Andreas Zechner: "Beim Städtetag 2019 sind wir auf das Angebot der BIG aufmerksam geworden. Die angebotenen Leistungen haben genau unseren Bedarf gedeckt."

Er zeigt sich von der raschen und unkomplizierten Umsetzung begeistert und streicht als Mehrwert hervor: "Die umfassende Analyse durch externe Expertinnen und Experten ist eine sehr gute Entscheidungsgrundlage für die Politik."

#### Wie funktioniert die Zustandserfassung?



In einem ersten Schritt erfolgt die Begehung und Beurteilung des Gebäudes. Diese wird von geprüften Experten\*innen mit umfassendem Fachwissen durchgeführt, gemeinsam mit Personen, die das Gebäude kennen, wie Facility Manager, Betriebsführer oder Techniker.

Auf Basis der erhobenen Daten und von vorhandenen Plänen und Informationen zu den Räumen und haustechnischen Anlagen erfolgen alle weiteren Berechnungen, an deren Ende ein Diagramm steht, das den gesamten IST-Zustand visualisiert. Der Zustand des jeweiligen Elements wird mit A, B, C oder D beurteilt, was gleichbedeutend ist mit "guter Zustand" bis "Ende der Lebensdauer". Ein Blick auf das Diagramm ermöglicht eine erste übersichtliche Abschätzung des Handlungsbedarfs.

Im Anschluss werden die einzelnen Elemente zueinander in Bezug gesetzt und je nach individuell festgelegter Objektstrategie Maßnahmenpakete zur Behebung der Mängel zusammengestellt. Durch die intelligente Nutzung umfangreicher statistischer Daten und durch systemische Unterstützung entsteht eine kostenmäßig und inhaltlich solide Planung.

### Team "Gebäudedaten und Zustände" im Objekt & Facility Management der Bundesimmobiliengesellschaft

Mitarbeiter\*innen: 17

Sieben davon beschäftigen sich mit der Zustandserfassung und -analyse.

Begangene Fläche jährlich: rund 2,4 Mio. m<sup>2</sup>

### Bildmaterial (Vorschau)



Franz-Jonas-Schule in Trofaiach

© Stadtgemeinde Trofaiach



Visualisierung eines Gebäudezustands (Beispiel)

© Bundesimmobiliengesellschaft



Hinweis: Das Bildmaterial darf ausschließlich zur redaktionellen Berichterstattung über die Bundesimmobiliengesellschaft honorarfrei verwendet werden. Alle Fotos oder Visualisierungen müssen bei Veröffentlichung mit dem Copyright des Urhebers gekennzeichnet sein.

### **Rückfragen**

Emilie Brandl  
Corporate Communications  
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.  
1020 Wien, Trabrennstraße 2c  
T +43 5 0244-1130  
M +43 664 807 45 11 30  
[emilie.brandl@big.at](mailto:emilie.brandl@big.at)  
[www.big.at](http://www.big.at)

Christoph Grill  
Öffentlichkeitsarbeit  
Stadtgemeinde Trofaiach  
8793 Trofaiach, Luchinettigasse 9  
T +43 (0) 3847 2255 258  
M +43 (0) 699 13005 258  
[christoph.grill@trofaiach.gv.at](mailto:christoph.grill@trofaiach.gv.at)  
[www.trofaiach.gv.at](http://www.trofaiach.gv.at)

### **Über die BIG**

Der BIG Konzern ist mit 2.012 Liegenschaften einer der größten Immobilieneigentümer in Österreich. Das Portfolio besteht aus rund 7,3 Mio. Quadratmetern vermietbarer Fläche mit einem Unternehmenswert (Fair Value) von rund EUR 12,8 Mrd. Es gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Büro- und Wohnimmobilien sind in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH gebündelt. Das Portfolio der ARE umfasst 558 Liegenschaften mit rund 1,7 Mio. Quadratmeter vermietbarer Fläche. Während sich die BIG primär auf öffentliche Institutionen konzentriert, sollen mit dem Angebot der ARE auch vermehrt nicht-öffentliche Mieter angesprochen werden. Als Bauherr stellt der BIG Konzern einen wichtigen ökonomischen Faktor in Österreich dar. Wirtschaftlichkeit und Architekturqualität gehen dabei Hand in Hand, was laufend unter Beweis gestellt wird. Jedes Projekt hat den Anspruch, seinen künftigen Nutzern im Sinne der ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Der BIG Konzern wurde für sein architektonisches Engagement mehrfach ausgezeichnet und erhielt bis heute elf Bauherrenpreise.

[www.big.at](http://www.big.at)

### **Die BIG in Zahlen**

(Konzernbericht 2019/BIG-Konzern nach IFRS):  
Liegenschaften: 2.012  
Vermietbare Fläche: 7,3 Mio. m<sup>2</sup>  
Mitarbeiter\*innen: Ø 937  
Bilanzsumme: EUR 13,8 Mrd.  
Umsatzerlöse: EUR 1,1 Mrd.