



# Ihr Partner für den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie

Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H.

# Vorstellung der SGS

100% Eigentum  
der Siemens AG Österreich

## Leistungsportfolio:

Planung, Errichtung, Betrieb und Beratung  
rund um den Lebenszyklus einer Immobilie  
in ganz Österreich

## Konzessionen (auszugsweise):

Baumeister, HKLS, Elektrotechnik, Technisches Büro  
HKLS + Elektrotechnik

430

Mitarbeiter

69 Mio. €

Umsatz



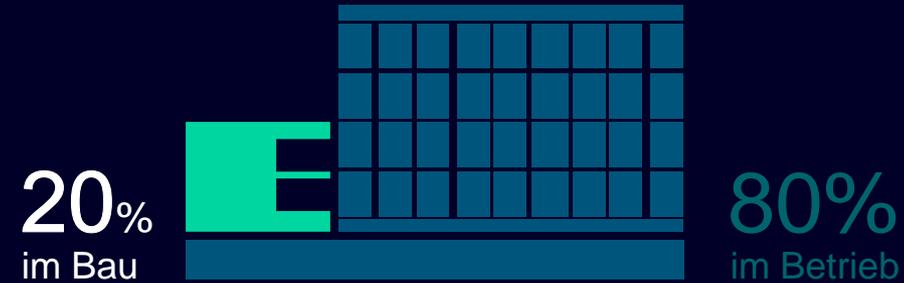
2 Mio. m<sup>2</sup>

Bewirtschaftete  
Fläche

## Was uns unterscheidet > IHR MEHRWERT

Die wenigsten Menschen wissen, wie sich die **Gesamtkosten eines Gebäudes** zusammensetzen.

Die Antwort ist überraschend:



Da setzen wir in der **Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H.** an:

Wir planen, errichten und betreiben Immobilien

... Know-How Transfer aus der Betriebsführung in die Planung...

... Gesamtheitliche Sicht für eine erfolgreiche Projektent- u. abwicklung

# Geschäftsführung



**Dipl.-Ing. (FH) Timo Seyfried**  
Technischer Geschäftsführer

**Harald Rest**  
Kaufmännischer Geschäftsführer

# Meilensteine der SGS-Geschichte

**1998**

**Spin-off der Bau- und Betriebsabteilung**  
der Siemens AG Österreich  
in die Siemens  
Gebäudemanagement &  
-Services G.m.b.H.

**1999**

Beginn des Geschäfts  
mit **Kunden außerhalb**  
**des Siemens Konzerns**

**2000**

**ISO 9001 QM-Zertifizierung**

# Meilensteine der SGS-Geschichte

**2006**

**Integration der FM-Einheit**  
der VA TECH Elin EBG in die  
SGS

**2013**

**Übersiedlung**  
vom Standort Penzing, 1140 Wien,  
in die Siemens City, 1210 Wien

**2018**

**Übergabe des  
Life Cycle Projektes**  
OMMS Wanda Lanzer Schule,  
1210 Wien  
mit 25 Jahren Betriebsführung  
UND

**Spatenstich  
Life Cycle Projekt**  
PPP Campus Nordbahnhof  
„Christine Nöstlinger“,  
1020 Wien

**2020**

**Übergabe des  
Life Cycle Projektes**  
PPP Campus Nordbahnhof  
„Christine Nöstlinger“,  
1020 Wien  
mit 25 Jahren Betriebsführung

**2021**

**Übergabe  
Life Cycle Projekte**  
PPP Campus  
Seestadt Aspern Nord  
„Liselotte-Hansen-Schmidt“,  
1220 Wien

UND  
PPP Campus Aron Menczer,  
1030 Wien

**2022**

**2007**

**Übergabe des ersten  
Life Cycle Projektes**  
Fachhochschule St. Pölten  
mit 25 Jahren Betriebsführung

**2016**

**Spatenstich  
Life Cycle Projekt**  
OMMS Wanda Lanzer Schule,  
1210 Wien

**2019**

**Spatenstich  
Life Cycle Projekte**  
PPP Campus  
Seestadt Aspern Nord  
„Liselotte-Hansen-Schmidt“,  
1220 Wien

UND  
PPP Campus Aron Menczer,  
1030 Wien

**2020**

**Spatenstich  
Life Cycle Projekte**  
Bildungscampus Atzgersdorf,  
1230 Wien  
UND

Bildungscampus Deutschordenstraße,  
1140 Wien

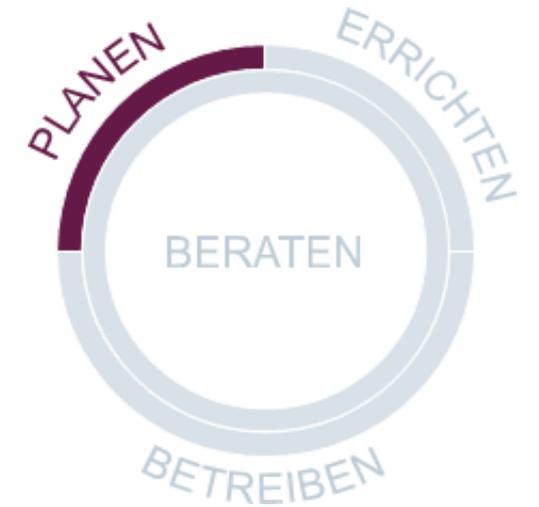
# | PORTFOLIOÜBERSICHT

# Sie wollen die beste Planung für Ihre Immobilie?

## Wir bieten Lösungen in den Bereichen:

---

- ❑ Fachplanung HKLS- und Elektroanlagen
- ❑ Umbauplanung für alle Gewerke (Bau und Technische Gebäudeausstattung)
- ❑ Facilitäre Planung
- ❑ Örtliche Bauaufsicht (Bau- und Haustechnik)
- ❑ Technische Anlagenbewertung



► Unsere Fachexperten stehen Ihnen zur Verfügung!

# Sie wollen Gebäude / Anlagen errichten und das mit garantierten Kosten, Terminen und Qualitäten?

## Wir bieten Lösungen in den Bereichen:

---

- ❑ Errichtung elektrotechnischer Anlagen
- ❑ Errichtung von HKLS-Anlagen
- ❑ Bauconsulting:     Projektsteuerung  
                          Projektmanagement  
                          begleitende Kontrolle  
                          örtliche Bauaufsicht
- ❑ Errichtung der Roh- und Ausbaugewerke mit ausgewählten Baupartnern



▶ Setzen Sie auf unser langjähriges Know-How!

# Sie wollen Ihr Gebäude optimal betreiben?

## Wir bieten Lösungen in den Bereichen:

---

- **Technisches Gebäudemanagement:**
  - Betriebsführung
  - Instandhaltung (Inspektion, Wartung, Instandsetzung)
  - Störungsdienst inkl. Rufbereitschaft (24 Std./365 Tage)
  - CAFM (Instandhaltungsmanagement, Dokumentation, Reporting)
  - Umbaumanagement („Alles aus einer Hand“)
  - Gewährleistungsabwicklung
  - Stellung von Betriebsbeauftragten (Brandschutz, Abfall, Aufzug)
  - Qualitätssicherung und -reporting
  
- **Infrastrukturelles und kaufmännisches Gebäudemanagement**
  - mit ausgewählten Partnern



▶ Ihre Immobilie ist bei uns in sicheren Händen!

# Sie schätzen Mehrwert durch Beratung?

## Wir bieten Lösungen in den Bereichen:

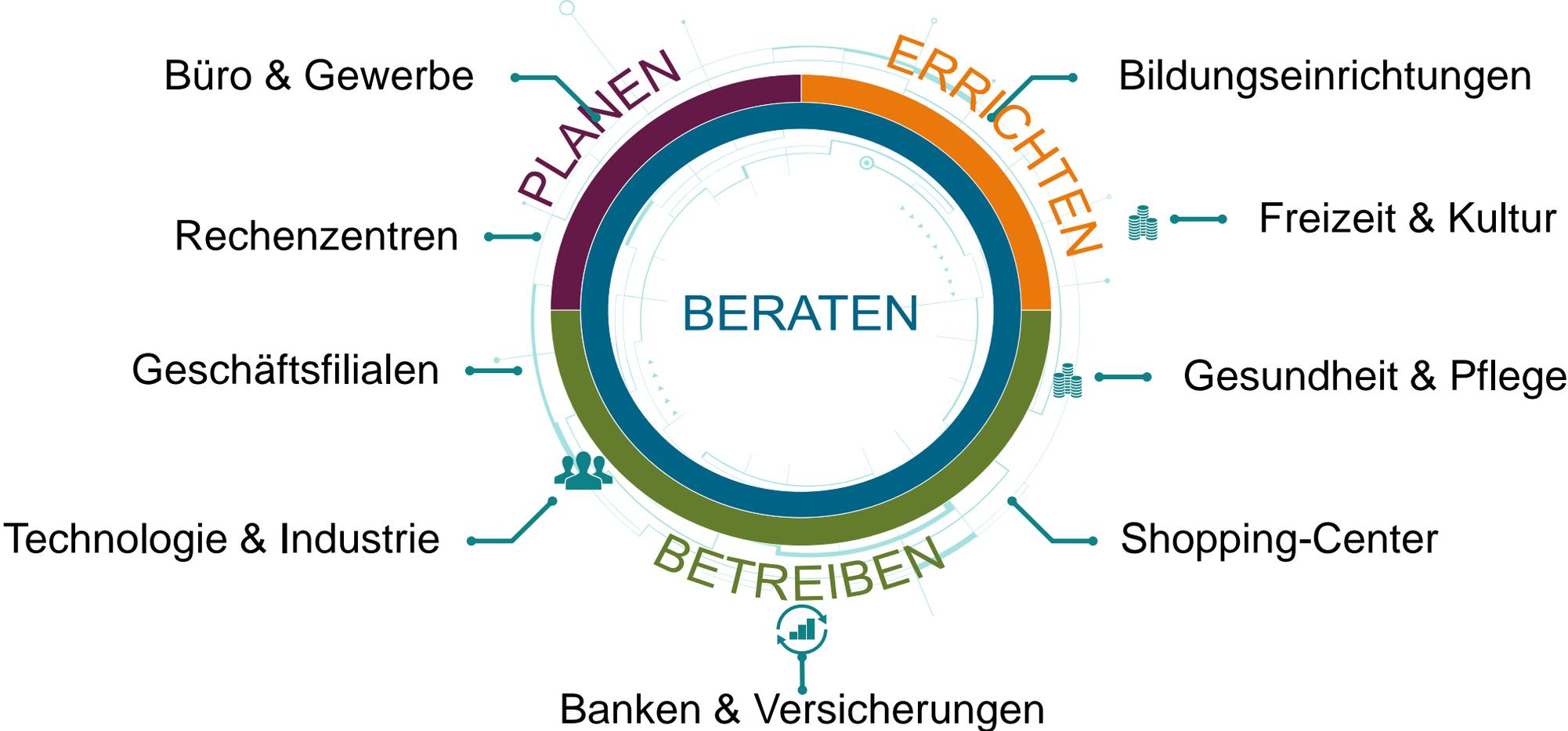
---

- ❑ **Energieberatung:**
  - Monitoring, Auswertung, Optimierung des Energieverbrauchs
  - Einführung von Energiemanagementsystemen
  - Energieaudit gemäß Energieeffizienzgesetz
  
- ❑ **Rechtssicherheit:**
  - Bescheidmanagement
  - Überprüfung gemäß § 82b Gewerbeordnung
  - Brandschutzevaluierung
  
- ❑ **Nachhaltigkeit:**
  - Nachhaltigkeitsberatung und Gebäudezertifizierung gemäß ÖGNI-Kriterien (Österr. Gesellschaft für nachhaltige Immobilien)



► Nützen Sie unser kompetentes und erfahrenes Consulting-Team!

# Profitieren Sie von unserem ganzheitlichen Leistungsspektrum



# Zertifizierungen – Nachweise der Verantwortung

## Qualität, Sicherheit und Gesundheit



**Kompetente, gesunde und motivierte Mitarbeiter › ein Garant für höchste Qualität**

## Umwelt, Energie und Nachhaltigkeit



**Selbstverständlich – Nachhaltiges wirtschaften für die Welt von morgen**

# Auszug Referenzen



**FH CAMPUS WIEN |**  
Bildungseinrichtung



**FH ST. PÖLTEN |**  
Bildungseinrichtung PPP-Modell



**OMMS Wanda Lanzer,  
Stammersdorf |**  
Bildungseinrichtung PPP-Modell



**BC Christine Nöstlinger, WIEN |**  
Bildungseinrichtung PPP-Modell



**BC Aron Menczer, WIEN |**  
Bildungseinrichtung PPP-Modell



**BC Liselotte-Hansen-Schmidt, WIEN |**  
Bildungseinrichtung PPP-Modell



# Auszug Referenzen



**WIEN IT – FLORIDA |**  
Rechenzentrum

---



**INTERXION, WIEN |**  
Rechenzentrum

---



**TIWAG, INNSBRUCK |**  
Bürogebäude

---



# Auszug Referenzen



**RUDOLFINERHAUS, WIEN |**  
Krankenhaus



**Wiener Privatklinik |**  
Krankenhaus



**STRAHLENTHERAPIE KREMS |**  
Krankenhaus



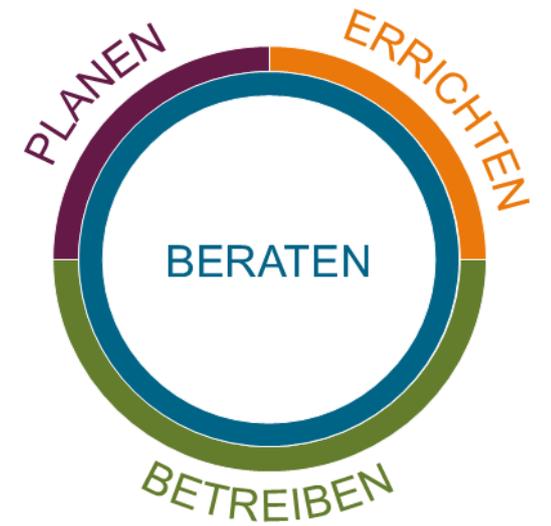
# Auszug Referenzen



**H&M Hennes & Mauritz**  
Filialen



**EKZ West |**  
Einkaufszentrum, Gymnasium, VHS



# Auszug Referenzen



**Wirtschaftskammer Österreich (WKO) | Bürogebäude**



**SIEMENS CITY, WIEN | Bürogebäude**



**OPEC, WIEN | Bürogebäude**



**CONGRESS CASINO BADEN | Casino**



**PVA WIEN | Bürogebäude**



# Auszug Referenzen



**SCHLOSS LEOPOLDSDORF**  
Schloss, Bürogebäude



**ESTERHAZY Betriebsgesellschaft m.b.H.**  
Schloss, Verwaltungsgebäude



**TZ Seestadt – tz1**  
Technologie- und Forschungszentrum



# Unsere Kunden sprechen für uns...

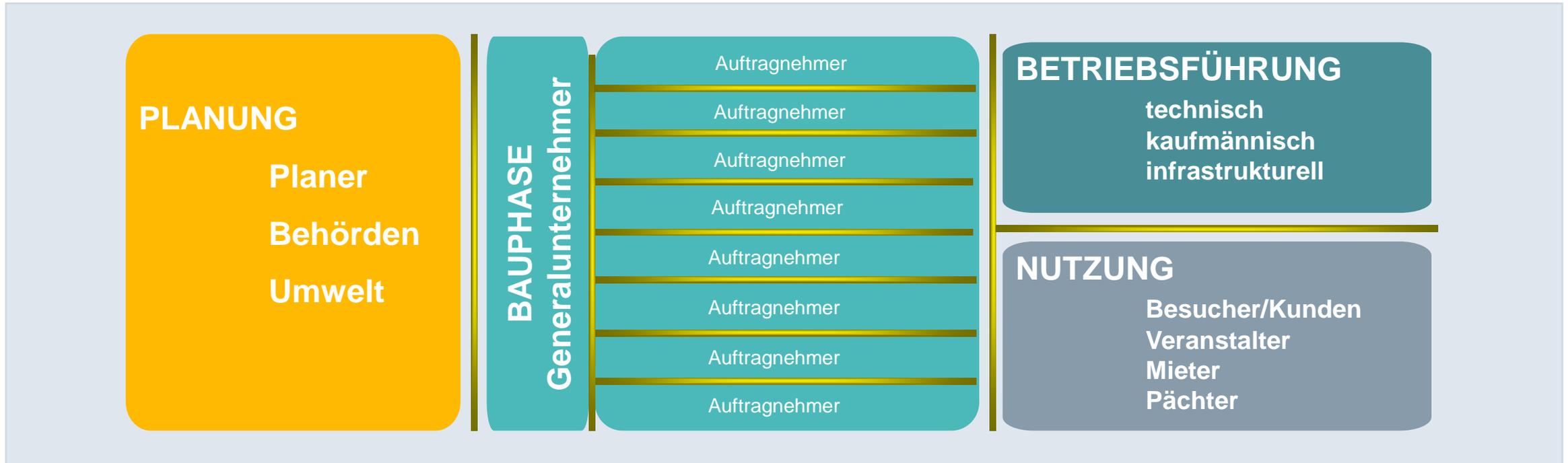


Wissenswertes über ...

# | Life Cycle Projekte

# Wissenswertes zu Lebenszyklusprojekten

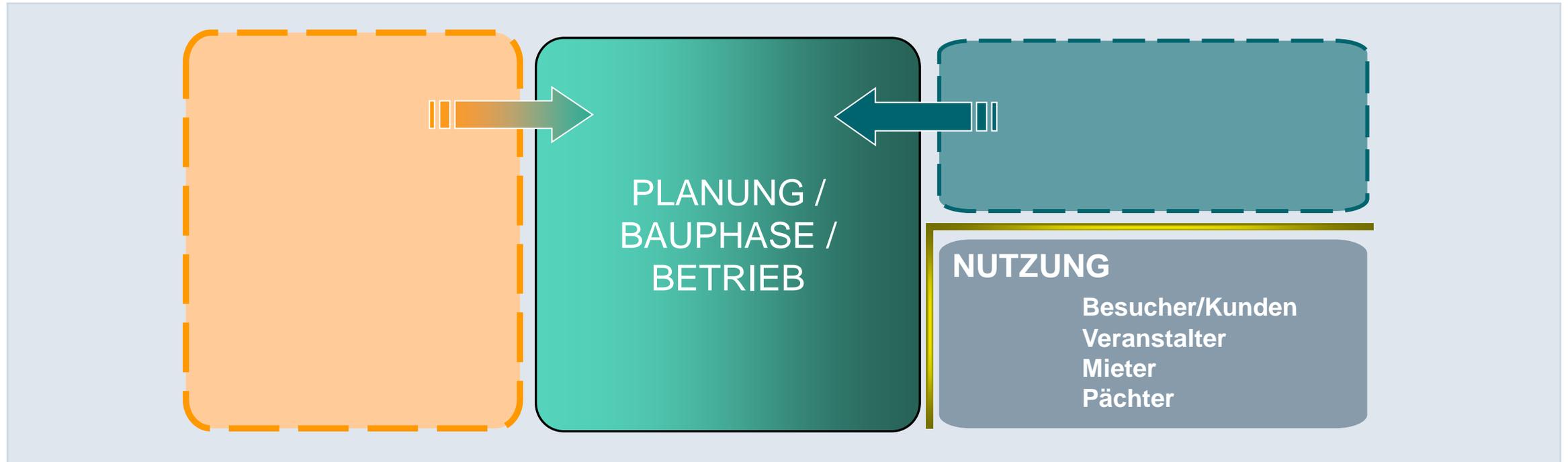
## Gängige Praxis – Projektentwicklung durch Einzelvergabe



RISIKO SCHNITTSTELLE 

# Wissenswertes zu Lebenszyklusprojekten

## Projektentwicklung mit Life Cycle Model



RISIKO SCHNITTSTELLE 

# Wissenswertes zu Lebenszyklusprojekten

## Wesen eines Lebenszyklus-Projektes

### EIN AUFTRAGNEHMER ...

---

- ... **PLANT integral:**
  - Architektur
  - Technische Gebäudeausstattung
- ... **ERRICHTET schlüsselfertig:**
  - Baugewerke
  - Technische Gebäudeausstattung
- ... **BETREIBT über den vertraglich vereinbarten Zeitraum**
  - Technische Betriebsführung
  - Infrastrukturelle Betriebsführung
- ... **FINANZIERT maßgeschneidert**
  - Projektfinanzierung



### ▶ DAS BAUVORHABEN

# Wissenswertes zu Lebenszyklusprojekten

## Vorteile für den Auftraggeber

### □ KOSTENSICHERHEIT frühzeitig

- fehlendes Schnittstellenrisiko der einzelnen Leistungsphasen
- garantierte Planungs- und Errichtungskosten
- garantierte Betriebskosten (auf Vertragsdauer fixiert)
- garantierter Energie-Höchstverbrauch

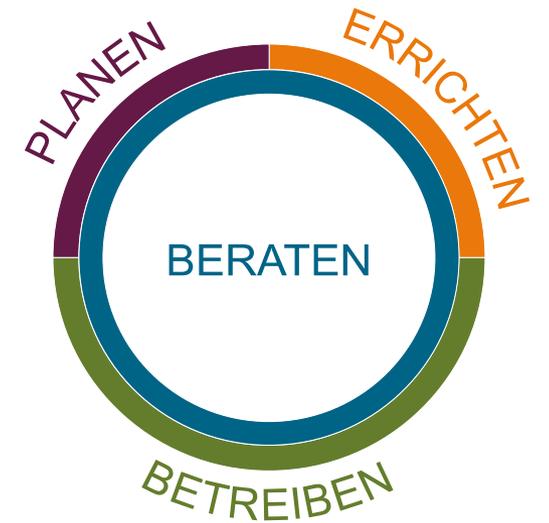
### □ KOSTENREDUKTION DURCH FACILITÄRE PLANUNG

- Reduktion der Lebenszykluskosten eines Gebäudes um ca. 10% bis 20%, aufgrund „Facilitärer Begleitung“ in der Planungs- und Bauphase

### □ WERTERHALT IN DER BETRIEBSPHASE

- Funktions- und Werterhalt (in der Vertragslaufzeit) gesichert
- Übergabe Gebäude im „Sollzustand“ nach Vertragsdauer

### □ MAASTRICKONFORME FINANZIERUNG

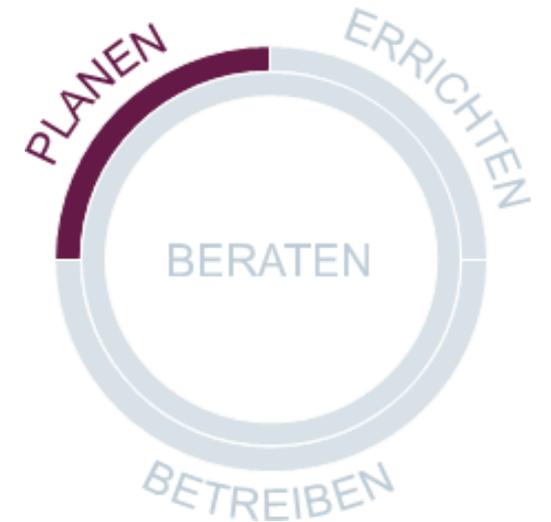


# Sie wollen die richtige Kommunikation für Ihr Unternehmen?

## Wir bieten Lösungen in den Bereichen:

---

- ❑ Fachplanung und Errichtung von Kommunikationsanlagen
- ❑ Konventionelle Telefonanlagen sowie Anlagenverbund
- ❑ Virtualisierte Lösungen
- ❑ IP-Telefonie
- ❑ Unified Communication Anwendungen



► Unsere Fachexperten stehen Ihnen zur Verfügung!

# Sie brauchen eine Kommunikationslösung, welche genau auf Sie zugeschnitten ist?

## Wir garantieren Ihnen individuelle Lösungen:

---

- ❑ Einbindung der Telefonanlage in die IT-Infrastruktur
- ❑ Video-Telefonie, Video-Torstellen
- ❑ Einbindung:       DECT-Systeme  
                          IP-Endgeräte  
                          Mobile Endgeräte (Smartphone)  
                          Call-Center-Lösungen, One Nummer Concept
- ❑ Document Sharing, Conferencing, Home-Office, Alarmserver



▶ Setzen Sie auf unser langjähriges Know-How!

# Sie brauchen Ihre Ressourcen gebündelt?

## Wir bieten Ihnen umfassenden Service:

---

- ❑ Montage und Inbetriebnahme
- ❑ Wartung, Instandsetzung, Übersiedelung
- ❑ Software-Lizenzverträge
- ❑ Rufbereitschaft inkl. Störungsbehebung mit garantierten Reaktionszeiten
- ❑ Anlagen-Vermietung



▶ Ihre Immobilie ist bei uns in sicheren Händen!

# Sie schätzen Mehrwert durch Beratung?

## Wir bieten Lösungen in den Bereichen:

---

### □ Professionelle Telefonanlagen:

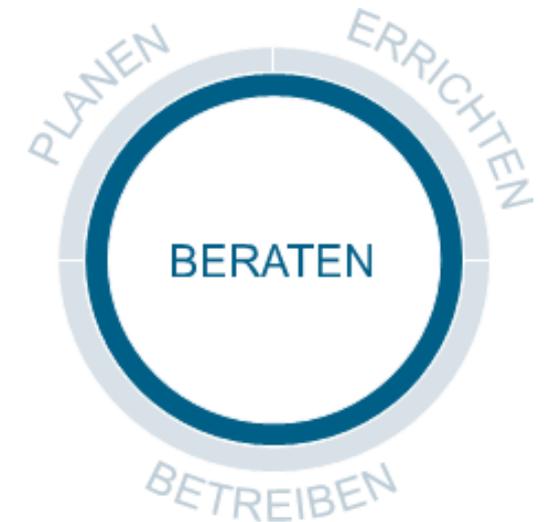
- Festnetztelefonie, Mobiltelefonie, Videotelefonie, DECT
- Unified Messaging, Fax-Server, Alarmserver
- Call-Center, Sprachaufzeichnungssysteme

### □ Home-Office-Lösungen:

- Videotelefonie erleichtert den Arbeitstag und spart Reisekosten
- Nutzung verschiedener Endgeräte wie Smartphone, Tablett sowie PC
- Onlineschulungen inkl. Document Sharing

### □ Outlook-Integration:

- Überblick über die Verfügbarkeit der Mitarbeiter für Call-Center
- Nutzung cloudbasierter Unified Kommunikation (Messenger)



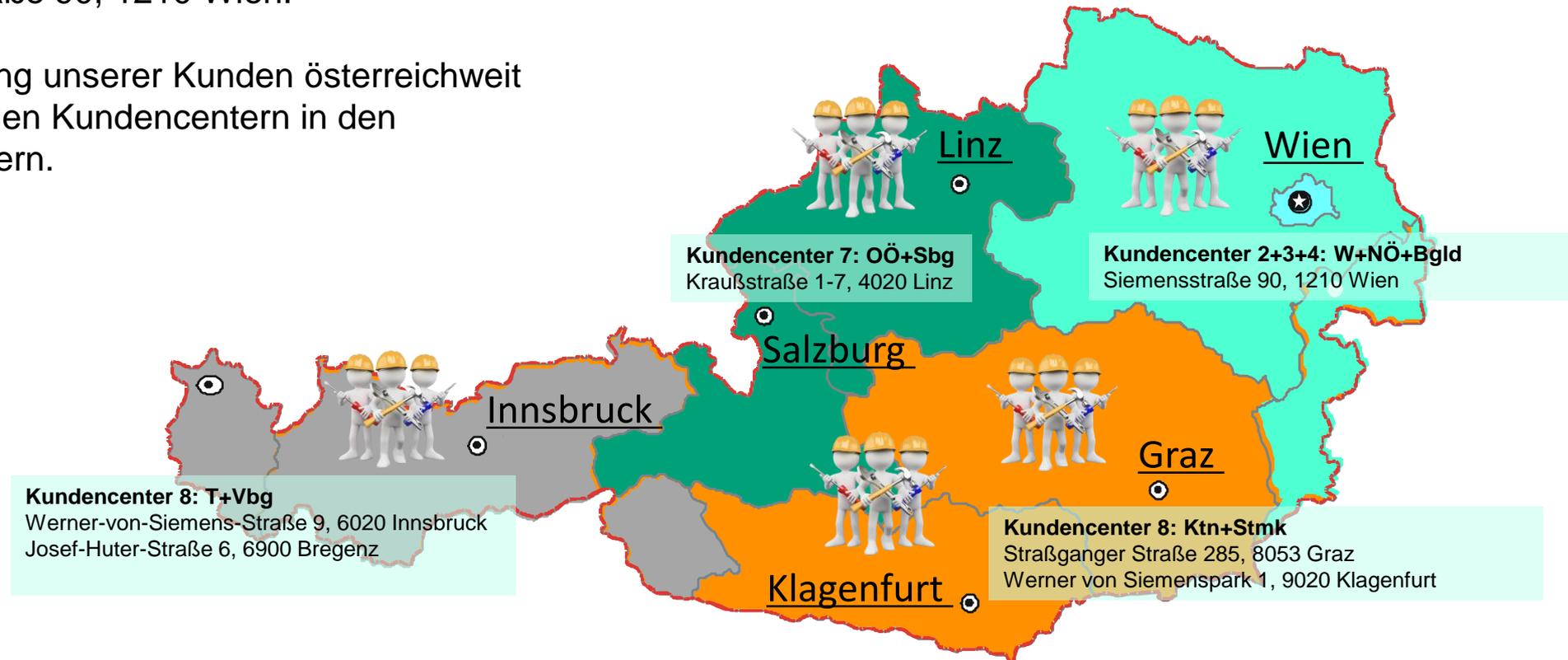
▶ Nützen Sie unser kompetentes und erfahrenes Consulting-Team!

# Vorstellung der SGS - Bereiche und Geschäftsentwicklung

# Managementstruktur - Aufbauorganisation für den Regelbetrieb

Die Zentrale von Siemens SGS befindet sich in der Siemensstraße 90, 1210 Wien.

Die Betreuung unserer Kunden österreichweit erfolgt aus den Kundencentern in den Bundesländern.



# Organisation SGS O (Operations FM)

KC	KC 2	KC 3	KC 4	KC 5	KC 6	KC 7	KC 8			LCS-Planung
KC-Leiter	Brezina Yvonne	Mittermaier Rudolf	Kadriev Elvis	Maresch Kurt	Novy Simon		Novy Simon			Trefoniuk Klaus
Bundesland	W/NÖ/Bgld	W/NÖ/Bgld	W/NÖ/Bgld	Ö	OÖ	Szbg	Graz	Ibk	Klft+Vill	Ö
Personal Gesamt	16	31	65	173	13	1	1	6	7	15
Personal Eigen	11	23	37	128	7	0	1	2	4	14
Personal Leasing	5	8	28	45	6	1	0	4	3	1
Objekte	Rd. 12	Rd. 25	Rd. 127		Rd. 17		Rd. 8			



5 FACHBEREICHE:  
 Elektrotechnik  
 HLS & Kältetechnik  
 E-Überprüfungen  
 Tür & Tor



Technologie- u.  
 Innovationspark  
 Villach



NÖ Landesregierung  
 Landhaus St. Pölten

OCG



Octapharma  
 Esterhazy

BC Linz  
 Passage Linz



Wissenswertes über ...

# | Kommunikationsanlagen

## Auszug Referenzen



### **Großkunden**

VKB

WK

### **Klein- und Mittelsegment**

Therme Geinberg

Therme Laa

Internorm

Stadtamt Traun

Pflegeheim Attnang

Oberndorfer

## Ihre Ansprechpartner in unserem Team



### **Ing. Eisner Ulrike**

Bereichsleitung Telefonie, Angebote, Auftragsbearbeitung, Abrechnung, Kundenbetreuung

### **Peterseil Johann**

Spezialist für Kommunikationsanlagen, Neuinstallationen sowie Sonderlösungen

### **Kuhn Michael**

Spezialist für IT-Lösungen im laufenden Betrieb, Neuinstallationen

# Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Ihnen!

Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H.

Siemensstraße 90

1210 Wien

Tel.: +43 (0)51707-30601

Fax: +43 (0)51707-52575

E-Mail: [info.sgs.at@siemens.com](mailto:info.sgs.at@siemens.com)

