

INTERVIEW: DOMINIK VONDRA

# «Wir wollen Probleme lösen. Das ist FM.»

» Dominik Vondra ist Leiter Facility Management bei der Stampfli AG und neuer Präsident der Qualitätssicherungskommission der Höheren Fachprüfung LFMM. Wir wollten von ihm wissen, wie er diese beiden Rollen und auch die FM-Branche und ihre Fachkräfte wahrnimmt.

Interview: Stefan Kühnis



Bilder: zvg

«Wenn jeder von uns FM-Fachleuten dort Verantwortung übernimmt, wo er oder sie kann, dann ist das Nachhaltigkeit», sagt Dominik Vondra.

Schon als Teenager ist Dominik Vondra mit Facility Management in Kontakt gekommen. Infra-Crew nannte man die Abteilung, in der er schon als 16-jähriger arbeitete. Die Infra-Crew wurde dann zur FM-Crew umbenannt. Seither liess ihn das Thema nie mehr los.

## WIE SAH IHRE LAUFBAHN AB 16 AUS?

Ich machte eine Lehre als Informatiker bei der UBS, arbeitete aber parallel bei Good News Productions in der Konzertveranstaltung weiter. Anschliessend machte ich einen Spaziergang durch die Rekrutenschule und beschäftigte mich mit dem passenden Studium. Ich fragte mich, ob ich eher in der IT zu Hause bin oder doch in einer Art FM-Crew. Ich besuchte Schnuppertage an der ZHAW und am Technikum Winterthur. Damals hiess es: Ein Drittel des FM ist CAFM. In diesem Thema fand ich eine Kombination aus beiden Interessen. Später besetzte ich verschiedene Stellen als Leiter FM oder Leiter CAFM, beispielsweise beim Hochbauamt Kanton Zug.

## HEUTE SIND SIE LEITER FM BEI DER STAMPFLI AG. WAS TUN SIE DORT?

Es ist meine Aufgabe, das integrale FM weiter auszubauen und auch unsere Wahrnehmung zu stärken. Wir bewegen uns vom Reiniger bis zum operativen Ingenieur. Die Stampfli AG kommt ursprünglich aus dem Bereich Reinigung, starke Sparten sind auch Hotel Services sowie die Unterhalts- und Spezialreinigung. Hinzu kommen die ganze Gebäudeleittechnik, Reparaturen, Umbauten oder das Energiemanagement, das ein riesiges Thema ist. Es geht darum, alle Energieverbraucher zusammenspielen zu lassen. Es nützt nichts, wenn man eine Wärmepumpe mit Photovoltaik hat und gleichzeitig Gas braucht.

## WIE GROSS IST DAS UNTERNEHMEN?

Wir wachsen schnell. Aktuell sind wir über 2000 Mitarbeitende an neun Standorten. Uns nimmt man von aussen manchmal nicht so gross wahr, vielleicht weil wir weniger Werbung machen als andere. Wir machen bei Ausschreibungen mit, wenn wir Chancen sehen, die versprochenen Pferdestärken tatsächlich auf den Boden zu bringen. Und wir möchten unser Wachstum dort vorantreiben, wo wir schon sind. Wenn wir für einen Kunden bereits eine Teildisziplin betreuen, möchten wir darauf aufbauen. Wir wollen Probleme lösen. Das ist FM.

## SIE HABEN EINEN MAS IN IMMOBILIENMANAGEMENT. WIE BEURTEILEN SIE DEN STELLENWERT DES FM UNTER ALLEN BETEILIGTEN IN DER IMMOBILIENBRANCHE?

In den letzten 20 Jahren, in denen ich dabei bin, ging extrem viel. Viele Disziplinen, die man früher nirgendwo klar zuordnen konnte, sind heute ganz klar FM. Dass man heute weiss, dass es uns gibt und dass man uns braucht, verdanken wir zu 50 Prozent den Kollegen und Kolleginnen in der Branche und zu 50 Prozent der Bildungslandschaft. Diese Hälfte ist klar fmpro und seinen Schulungspartnern sowie der ZHAW mit den Bachelor- und Master-Lehrgängen zu verdanken. Ohne den Bildungsbereich wäre es nie so weit gekommen, dass man uns ernst nimmt. Aber diese Arbeit ist noch nicht getan. Wir sind heute dort, wo wir schon vor 20 Jahren hätten sein sollen. Jetzt geht es weiter.

## WELCHEN STELLENWERT SOLLTE DAS FM DENN HEUTE BEREITS HABEN?

Wir müssen von Anfang an eingebunden werden und Immobilien- und Portfoliomanager sowie Treuhänder müssen uns an den Tisch und ins Kernteam rufen. Das ist manchmal schon der Fall, oft aber nicht. Erst wenn alle kapiert haben, dass wir in den strategischen, taktischen und operativen Prozessen eingebunden sein müssen, dann sind wir dort, wo wir hingehören. Heute sind wir noch zu sehr auf operativer Ebene und können auf taktischer Ebene bloss Feuer löschen.

Natürlich sind wir auch ein grosser Kostentreiber. Aber genau deshalb muss man diese Kosten strategisch verteilen. Letztlich können wir auch bei einem Immobilienkauf oder -verkauf viel mitreden, was jedoch noch zu selten passiert. Und dass die technische Entwertung ohne uns gemacht wird, das ist wie, wenn wir ein Menü ohne einen Koch planen würden.

## «WENN ICH ALS EXPERTE PRÜFUNGEN ABNEHME, LERNE ICH JEDES MAL WIEDER ETWAS DAZU.»

### WAS KÖNNEN WIR TUN, UM DAS VORANZUTREIBEN?

Ich denke, das hat viel mit der Bildungslandschaft zu tun. fmp pro nimmt hier eine starke Rolle wahr und auch die ZHAW macht ihre Arbeit gut. Wenn wir von integralem FM sprechen, braucht es auch ein integrales Bildungsverständnis. Es braucht in den Ausbildungen von Architekten und von Treuhändern FM-Module. Unser eigenes Wachstum muss sich in die Schwesterdisziplinen ausstrecken. Wir müssen über die Bildung eine neue Generation heranwachsen lassen, die uns als Sparringpartner sieht und nicht als Dorn im Auge. Diesen integralen Ansatz müssen wir in allen Bereichen noch viel mehr verfolgen. In der Realität sieht das oft noch nicht so fortgeschritten aus. Wir erhalten selten saubere Bauwerksdokumentationen oder wir kennen die genauen Flächen in der Ausschreibungsphase nicht. Diese Angaben sind digital vorhanden, aber sie sind nicht für uns aufbereitet. Deshalb ist das Datenmanagement auch äusserst wichtig für uns. Solche Themen müssen in unsere Ausbildungen noch verstärkt einfließen.

### WIR MÜSSEN UNS ALSO AUCH NOCH MEHR UM DIGITALISIERUNG KÜMMERN?

Digitalisierung ist aus meiner Sicht ein Unwort. Es ist nämlich viel komplexer. Ich spreche lieber von EVA: Eingabe, Verarbeitung, Ausgabe. Ich muss wissen, welche Resultate ich brauche. Erst dann kann ich über die Eingabe nachdenken und wenn ich die Verarbeitung davon automatisiere, dann bin ich digital. Das Schöne daran: es ist eigentlich alles da. Wir müssen nur noch schauen, wie wir zu diesen Informationen kommen. Und wir brauchen Mitarbeitende, die damit etwas anfangen können. Hier kann die Bildung Einfluss nehmen und auf die neue Generation setzen.

### WIE TREIBEND IST – NENNEN WIR ES ALSO EVA – FÜR SIE IN IHRER TÄGLICHEN ARBEIT?

Natürlich hat das Thema längst in allen Bereichen des FM und meiner täglichen Arbeit Einzug gehalten.

Zum Beispiel können wir unser Personal durch eine intelligente Art des Gebäudemanagements genau dort einsetzen, wo es benötigt wird. Intelligente Sensoren, automatisierte Aufträge, das Zusammenspiel mit CAFM, der Alarmzentrale, dem Gebäudeleitsystem oder dem Ticketingsystem, überall treibt das Thema das FM und meine tägliche Arbeit an. Hier schliesst sich für mich auch der Kreis zum CAFM als zentrale Datenablage wieder. Sagte man früher, dass CAFM ein Drittel der Disziplin FM ist, dann würde ich das heute bereits bei etwa 45 Prozent ansiedeln. Wir müssen über Automatisierung sprechen und nicht Digitalisierung, um in unserem selbstregulierenden Markt mit hohem Preisdruck schneller und effizienter zu werden.

### WELCHE WEITEREN HERAUSFORDERUNGEN BESCHÄFTIGEN SIE?

Das vielseitige Weiterbilden des eigenen Personals beschäftigt mich stark, also das Qualifizieren von Menschen. Wir setzen im Unternehmen auf qualifiziertes und loyales Personal. Wir sind ein Familienbetrieb und haben einen unterstützenden Führungsstil – genauso wie wir unsere Kunden und Lieferanten unterstützen möchten. Qualifiziertes Personal gibt es nur über Ausbildung. Wir begegnen permanent neuen Anforderungen und die Mitarbeitenden machen bei jeder neuen Aufgabe wieder eine Entwicklung durch. Genau deshalb ist es wichtig, dass wir nicht nur gut ausgebildete Fachkräfte von aussen gewinnen, sondern auch unsere eigenen Fachkräfte intern weiterbilden. Das muss ich als Führungsperson selber machen. Ich muss meine Mitarbeitenden qualifizieren und ein Vorbild sein. Ich muss ihnen Werkzeuge an die Hand geben, um schneller und besser zu werden, damit wir die Leistung auf dem Markt bringen können, ohne Überstunden machen zu müssen. Wir brauchen schliesslich eine gute Balance zwischen Arbeit und Privatleben, sonst geht es uns nicht gut.

### WIE WICHTIG IST NACHHALTIGKEIT?

Nachhaltigkeit ist das halbe Leben. Hier geht es mir einerseits genau darum, dass die Mitarbeitenden motiviert, loyal und gut umsorgt sind. Sie müssen ein Privatleben haben. Geld motiviert, aber nicht lange. Morgens mit einem Lächeln aufzustehen, das motiviert viel mehr und ist Bestandteil eines glücklichen Lebens. Für diesen nachhaltigen Umgang mit den Mitarbeitenden müssen wir als Führungspersonen ein Umfeld schaffen. Und wir müssen dafür auch Vorbilder sein. Das gilt ebenfalls für den anderen Aspekt der Nachhaltigkeit, nämlich das Umweltmanagement und den Umgang mit Ressourcen. Wir müssen schauen, wo wir selber mehr machen können. Ein Beispiel. Bei Grünanlagen entsteht viel Schnittgut. Anstatt es in die KVA zu fahren, mache ich lieber einen grossen Kompost auf dem Areal selbst. Der för-

dert die Flora und Fauna und dient als Igelunterstand im Winter. Ich produziere damit hochwertigen Dünger für die Pflanzen, die vor Ort auf dem Areal wachsen, und kann Kompost verwenden, ohne einen einzigen Kilometer Transport zu verursachen. Das ist nur ein Beispiel von vielen operationellen Möglichkeiten, die wir leisten können und mit denen wir Win-Win-Situationen schaffen.

**«HEUTE NIMMT MAN DAS FM ERNST. OHNE DEN BILDUNGSBEREICH WÄRE ES NIE SO WEIT GEKOMMEN.»**

**SIND SOLCHE IDEEN NACHGEFRAGT ODER NOCH EHER EIN ANGEBOT?**

Ich mache es einfach! In Ausschreibungen gibt es immer die alten Standardtexte und Nachhaltigkeit ist ein ISO Zertifikat, es gibt keine konkreten operativen Prozessanfragen. Die operative Umsetzung liegt bei uns Facility Managern, bei mir und meinen Mitarbeitenden. Wenn jeder von uns FM-Fachleuten dort Verantwortung übernimmt, wo er oder sie kann, dann ist das Nachhaltigkeit.

**VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN SIE AUCH IN DER NEUEN ROLLE ALS PRÄSIDENT DER QUALITÄTSSICHERUNGSKOMMISSION DER HÖHEREN FACHPRÜFUNG LFMM. WAS BEWOG SIE ZU DIESEM ENGAGEMENT?**

Ich bin seit mehreren Jahren als Experte für die Prüfungen tätig. Nun wurde ich angefragt, ob ich dieses Amt übernehmen würde und fühlte mich geehrt. Offenbar machte ich zuvor als Experte etwas richtig. Es ist auch generell meine Art, mehr zu tun als ich

müsste. Hier habe ich nun das Gefühl, an der richtigen Stelle zu sein und etwas bewirken zu können – und ich bin mir auch meiner Verantwortung bewusst. Es war ein grosser Schritt mit der Umstellung zur Höheren Fachprüfung LFMM. Aber auch diese Arbeit ist noch nicht getan, wir müssen uns kontinuierlich verbessern. Das liegt nun auch ein bisschen in meiner Hand und aus Wünschen werden plötzlich Aufgaben. Wir müssen die IT-Affinität mehr in die Branche bringen und uns besser in unser Umfeld integrieren. Wir müssen unsere Schwesterdisziplinen mehr abholen. Wir müssen die Schnittmengen vertreten und laufend dazulernen. Nur so können wir besser werden und den Markt abdecken. Das sind spannende Herausforderungen, auf die ich mich sehr freue.

**WIE BEURTEILEN SIE DENN DAS KNOW-HOW DER FM-FACHKRÄFTE?**

Das Know-how ist gut. Wir umfassen so viele verschiedene Disziplinen und jede Fachkraft kommt aus einer anderen Richtung, hat andere Vorbildungen und andere Verantwortungsbereiche. Wenn ich als Experte Prüfungen abnehme, lerne ich jedes Mal wieder etwas dazu. Deshalb bin ich überzeugt, dass es eine gute Ausbildung ist und wir gute Fachkräfte haben. Aber es sind viel zu wenige. Es ist ein Quantitätsproblem, kein Qualitätsproblem.

**WIE SEHEN SIE DIE ROLLE DER VERBÄNDE IN DER BRANCHE?**

Ich habe es bereits erwähnt: fmpro nimmt als Bildungsverband eine sehr wichtige Rolle in dieser Branche ein. Das muss der Verband unbedingt weiter verfolgen. Auch die Zusammenarbeit mit den Schulen sowie der Austausch unter den verschiedenen Verbänden in dieser Branche sind wichtig. Wir müssen uns gegenseitig unterstützen, uns noch mehr vernetzen und unsere Rollen klar verteilen. «

**tecnofil** ▲  
 Filtertechnik + www.tecnofil.ch

**EUROVENT CERTIFIED PERFORMANCE**  
 www.eurovent-certification.com

**A+**

*Premium Taschenfilter Wave*  
 592 x 592 x 600 mm  
 ePM<sub>1</sub> 70% = 62 Pa Anfangsdruckverlust, 822 kWh/Jahr à 6000h  
 ePM<sub>1</sub> 90% = 78 Pa Anfangsdruckverlust, 1022 kWh/Jahr à 6000h

*Filter mit ausgezeichneten Energieklassen sparen Geld & Energie!*