
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 14 vom 12.4.2007

INDUSTRIEPARK WOLFGANG

Technische Daten, die auch den Kaufleuten nutzen

Die Konkurrenz ist groß. An mehreren traditionsreichen Industriestandorten werben Industrie- oder Chemieparks um ansiedlungswillige Unternehmen. Freie Flächen und Immobilien gibt es nicht nur durch die Auflösung früherer ostdeutscher Kombinate, auch in Westdeutschland öffnen zahlreiche Industrieunternehmen das von ihnen nur noch teilweise genutzte Werksgelände für andere Investoren, zum Beispiel im Raum Köln-Leverkusen oder im Rhein-Main-Gebiet. Hier bietet neben dem Frankfurter Industriepark Höchst oder Kalle-Albert in Wiesbaden auch der Industriepark Wolfgang seine Immobilien und Dienstleistungen an.

Hanau-Wolfgang ist ein Standort mit langer und wechselvoller Geschichte. In ferner Vergangenheit, 1875, wurde hier die Königlich-Preußische Pulverfabrik Hanau eröffnet, dann folgte eine Kunstlederfabrikation. Mehr als 100 Jahre später, in jüngerer Vergangenheit, ist aus dem Standort ein Zentrum für Materialwissenschaften, Spezialchemie und Biotechnologie geworden, das externe Investoren anlockt.

Für Neuansiedlungen und Erweiterungen stehen rund 5,5 ha Fläche zur Verfügung; Interessenten erwarten Freiflächen von 2.500 m² an aufwärts, erklären die Standortverantwortlichen. Mittelständische Firmen finden hier ein Gebäudeensemble vor, in dem sie ihre eigenen Planungen und Projekte verwirklichen können.

Wenn Interessenten ihre Wünsche äußern, findet Berthold Schreiber, Produktmanager beim Standortdienstleister Industriepark Wolfgang (IPW) GmbH, in nur wenigen Minuten geeignete Flächen. Er greift dabei auf die Immobilienmanagement-Lösung der Bensheimer Speedikon Facility Management zurück.

„Alle Flächen wurden entsprechend ihrer Nutzungsart nach DIN 277 kategorisiert. Dies hat ein hohes Maß an Transparenz für Kunde und Vermieter zur Folge“, erinnert Schreiber an die Anfänge der Bestandsaufnahme. Der Vorteil liegt in einer klaren Strukturierung und der für alle Beteiligten nachvollziehbaren Einteilung. Die Industriepark-Manager loben die Nutzerfreundlichkeit des Speedikon-FM-Systems, mit dessen Oberfläche nicht nur die Techniker, sondern auch die kaufmännischen Mitarbeiter heute problemlos zurechtkämen. In kompakten Inhouse-Schulungen wurden alle Mitarbeiter mit Anwendungen und Möglichkeiten des Systems vertraut gemacht. So genannte Key-User besuchten Spezialseminare in

der Bensheimer Speedikon-Zentrale. „Das war aus unserer Sicht praktisch, effizient und im Preis-Leistungs-Verhältnis sehr angenehm“, urteilt Schreiber über das Trainingsangebot.

Effiziente Datenhoheit statt zeitraubender Datenanarchie

Schreibers Abteilung besitzt nun die „Immobilien-datenhoheit“ über das gesamte Gelände in Hanau-Wolfgang. Mit Grauen erinnert sich der erfahrene Facility-Manager an „Zeiten der Datenanarchie“, als viele Abteilungen und besonders fleißige Mitarbeiter ihre eigenen Pläne hüteten und dabei ihre jeweilige Lieblingssoftware einsetzten. Jeder war überzeugt, über den aktuellsten und besten Plan zu verfügen, „was häufig zu unerquicklichen Diskussionen und bei Besprechungen eher selten zu schnellen, zielführenden Ergebnissen führte“.

Jetzt existiert eine von allen akzeptierte, stets aktuelle und einheitliche FM-Datenbasis. „Das erspart uns enorm viel Zeit und Geld. Vor allem bringt es uns eine hohe Kostentransparenz“, zeigt sich Schreiber zufrieden. Nun könnten sämtliche messbaren Kosten eindeutig verbraucherbezogen den jeweiligen Nutzern zugeordnet werden – „und wir können so allen Mietern im Industriepark Wolfgang eine nachvollziehbare Rechnung stellen“.



IPW-Manager Berthold Schreiber (li.) und Speedikon-Mann Elmar Manz. Bild: Speedikon FM

Büros, Labore und Technika sind je nach Standard A, B und C mit TÜV-Zertifikaten klassifiziert: „So sind die Mietpreise auf dem ganzen Gelände vergleichbar und fair. Wir können bei Rückfragen und Mietangeboten rasch exakte belastbare Zahlen nennen – gleich, ob es sich um einfache Büros, repräsentative Büroflächen oder um Speziallabors handelt.“

Die saubere Datenbasis ermöglicht eine zügige Vermarktung und erhöhte, schneller realisierte Einnahmen. Das freut nicht nur die Geschäftspartner – es entlastet auch die IPW-Beschäftigten. „Wir werden schneller trotz weniger Mitarbeiter.“

Zurzeit arbeiten etwa 4.500 Menschen aus elf verschiedenen Unternehmen im Park; ein Großteil von ihnen ist in Forschung und Entwicklung tätig. Der Industriepark-Dienstleister sorgt dafür, dass sich die Wissenschaftler ganz auf ihre Forschungsarbeit konzentrieren können. Diesen stehen an dem traditionsreichen Industriestandort sogar eine wissenschaftliche Bibliothek und ein hoch modernes Hochdrucktechnikum zur Verfügung. Sogar ein Glasbläser-Team ist abrufbereit, da in den Forschungseinrichtungen für Versuchsanordnungen immer wieder Spezialanfertigungen aus Glas benötigt werden.

IPW ist nicht nur für die Vermietung von Flächen, sondern auch für die Energieversorgung der Gebäude verantwortlich. Zusätzlich kümmert sich der Standortbetreiber um Technik, Logistik, Informationstechnologie und Entsorgung. „Wir verstehen Facility-Management nicht als reine Immobilienverwaltung, sondern als prozessorientierte Managementaufgabe. Unsere Unternehmen hier am Standort wollen nicht nur Gebäude, sondern brauchen eine sehr komplexe Systemdienstleistung“, erläutert Schreiber. Die Kostenverrechnung funktioniert dennoch einfach, das Speedikon-System mache die technischen Daten kaufmännisch verwertbar: „Auf Knopfdruck werden die verrechnungsrelevanten Daten monatlich an das nachgeschaltete SAP-System weitergegeben. Die zugehörige Schnittstelle funktioniert reibungslos.“ Schreiber ist noch nicht ganz zufrieden. Die Transparenz soll weiter erhöht werden. Per Intranet werden die Mieter künftig ihre Daten einsehen können. Das werde die Anzahl der Rückfragen und Recherchen reduzieren und das ohnehin partnerschaftliche Verhältnis auf dem Industrieparkareal weiter stärken.

Die einfache Verfügbarkeit aller Raum- und Flächeninformationen schaffe nicht nur beim Berechnen der Mieten

und der Reinigungsleistungen, sondern auch beim Schließmanagement und den Aufwendungen für die Sicherheit Kostentransparenz – eine strategische Investition in die Zukunft: „Auslastung und Wirtschaftlichkeit aller Immobilien lassen sich nun per Knopfdruck feststellen. Die Einführung des Immobilienmanagementsystems hat sich so kostenseitig ganz schnell amortisiert“, versichert der Industriepark-Manager. Als verlässlicher Standortbetreiber dürfe man im weltweiten Standortwettbewerb in seinen Anstrengungen nicht nachlassen, aktuellen und potenziellen Kunden neben attraktivem Service vergleichbar interessante Kostenstrukturen zu bieten.

Strategische Investition in die Zukunft des Industrieparks

Der Industriepark setzt beim Facility-Management weiter auf kontinuierliche Optimierung – auch durch innovative Technologien. Dazu gehören neben einer EDV-gestützten Wartung auch ein 24-Stunden-Bereitschaftsdienst der technischen Abteilung, was eine hohe Verfügbarkeit der Produktionsanlagen sichert. Ziel ist, Abläufe und Prozesse der Kunden ständig zu optimieren und die Fixkosten für die Infrastruktureinrichtungen, wo dies noch möglich ist, weiter zu reduzieren, damit die ökonomischen und ökologischen Vorteile durch den einzigartigen Know-how-Verbund und die gemeinsame Nutzung des Standorts steigen.

Das Industriepark-Management weiß: Attraktive Industriestandorte mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung gibt es viele. Den Unterschied kann ein effizientes FM ausmachen. Hier sind interessierte Unternehmen in Hanau-Wolfgang meist schon vom ersten Eindruck überzeugt.

Denn durch den blitzschnellen Datenzugriff kann Schreiber bei einer Anfrage noch während des ersten Telefonats aus dem Flächenmanagement-Modul der Speedikon-Software einen Plan des infrage kommenden Areals mit seinen Gebäuden in eine pdf-Datei konvertieren und per E-Mail versenden: „Wenn mein Gesprächspartner dann den Hörer auflegt, hat er die Skizze bereits im Posteingang. Die Kunden sind wirklich begeistert.“ (ae)



222 Immobilien, deren Altersstruktur vom Baujahr 1880 bis ins Jahr 2004 reicht, bieten 125.000 m² vermietbare Fläche.

Bild: Speedikon