

Leitfaden zum Betreiben von Gewerbeimmobilien am Beispiel des neuen Stanzereigebäudes der Firma WAGO in Päpinghausen

Die Firma WAGO Kontakttechnik GmbH & Co. KG hat eine neue Gewerbeimmobilie in Minden Päpinghausen erworben. Diese wird zurzeit zu einer neuen zentralen Stanzerei mit zusätzlichen Büroarbeitsplätzen umgebaut. Es ist geplant, dass die Immobilie von den Büromitarbeitern im Oktober 2015 bezogen werden kann. Die Stanzerei mit den Produktionsmaschinen soll ab November nachrücken.

Die neue Gewerbeimmobilie soll eigenständig betrieben werden. Dafür war ein entsprechendes Konzept gefordert. Dieses soll die Inbetriebnahme erleichtern und vorab alle Aufgaben in Bezug auf den Gebäudebetrieb klären. Die Firma arbeitet mit festgelegten Standards. Die zu erstellenden Unterlagen sollen daher so angefertigt werden, dass sie auch für andere Gewerbeimmobilien von WAGO anwendbar sind.

Der erste Teil der Arbeit beschäftigt sich mit Grundlagen und Begriffen, die im Zusammenhang mit dem Thema des Betriebes in Verbindung stehen. Es wird das Facility Management sowie das Gebäudemanagement thematisch behandelt. Eine Aufgabe des Facility Managements besteht darin, ein Betreiberkonzept zu entwickeln. Dieses soll den Betrieb in allen Einzelheiten vorab definieren. Ein wichtiger Aspekt eines Betreiberkonzeptes ist die Klärung der Betreiberpflichten. Hierbei gibt es Pflichten, die das Unternehmen betreffen und Pflichten, die personenbezogen sind.

Nachdem die theoretische Basis erklärt wurde, wird das erarbeitete Wissen im zweiten Teil auf die Gewerbeimmobilie in Päpinghausen angewendet. Dafür wird ein Teil des Betreiberkonzeptes detaillierter beschrieben. Es werden grundlegende Dinge, wie der Betriebsaufbau und die Organisation, beschrieben. Die Flächennutzung der Gewerbeimmobilie und der Betriebsablauf werden hier ebenfalls mit aufgegriffen. Ein besonderer Fokus des Betreiberkonzeptes wird auf die Reinigung gelegt. Diese wird für die Gewerbeimmobilie neu ausgeschrieben. Der Vorgang zur Ausschreibung wird in dieser Arbeit genau erklärt und beispielhaft dargestellt. Dieser soll später als Grundlage für weitere Ausschreibungen gelten.

Die erarbeiteten Ergebnisse werden schließlich im dritten Teil zusammengetragen und analysiert. Dabei wird ein Leitfaden für das Betreiben von Gewerbeimmobilien für die Firma WAGO Kontakttechnik GmbH & Co. KG entwickelt. Auch hier wird die Reinigung besonders betrachtet.

Zusammenfassend zeigt die Bachelorarbeit, dass es wichtig ist, sich frühzeitig mit dem Thema des späteren Betriebes einer Immobilie zu befassen. Außerdem sollten sowohl das Facility Management als auch die späteren Nutzer rechtzeitig mit einbezogen werden. Der Aufgabenbereich der Betriebsphase ist nicht zu unterschätzen. Von daher ist ein Betreiberkonzept sehr hilfreich für die Vorbereitung eines Betriebes.

Kontakt: annikakraenertrepp@onlinehome.de

Erstprüfer: Prof. Dr.-Ing. Ulrich Schramm
Zweitprüfer: Prof. Dr.-Ing. Oliver Nister