

FM für das Logistikzentrum Rodgau

Lösungen für ein prozessorientiertes Gebäudemanagement

Ein störungsfreier Ablauf ist in einem Logistikzentrum die Basis des Erfolgs. Viele Prozesse müssen reibungslos ineinandergreifen, denn wenn es an einer Stelle hakt, entstehen Wartezeiten und Probleme in komplexen Systemen. Probleme, die unnötige Kosten verursachen und die Liefertermintreue gefährden.

Besonders die Schnittstellen zum Technischen Gebäudemanagement müssen regelmäßig überprüft und optimiert werden. Im Logistikzentrum Rodgau unterstützte das Beratungsunternehmen Hoffmann Facility Management im vergangenen Jahr, die Verantwortlichen ein prozessorientiertes Gebäudemanagement zu implementieren.

16.000 m² Logistikfläche – ein Ort, an dem zahlreiche Menschen arbeiten und mehrere tausend Artikel verwalten. Em-sig fahren Gabelstapler hin und her und entladen und verladen Ware. Im Logistikzentrum haben diverse Unternehmen Fläche angemietet, die dort vor allem industrielle Zulieferware umschlagen. Alle Mitarbeiter scheinen einem unsichtba-

ren Plan zu folgen. Dass alles ohne Verzögerung klappt, ist wichtig, um die Kunden pünktlich in ihrer Lieferkette zu bedienen. Zum Gebäudekomplex gehört auch ein Bürohaus, in welchem auf rund 12.500 m² Fläche mehrere Unternehmen ihren Firmensitz haben. Dazu kommt eine hauseigene Energiezentrale. Für den Betreiber der Immobilie bedeutet dies eine große Herausforderung, alle Mieter mit den Gegebenheiten des Standorts zufriedenzustellen. So sind unter anderem die Bereitstellung einer kostengünstigen Energieversorgung und eine funktionierende technische Infrastruktur Grundvoraussetzungen. Da erfordert es Spezialisten, um Strukturen aufzubauen und Prozesse zu definieren

ebenso wie Gebäudemanager, die den täglichen Betrieb am Laufen halten.

Deutliche Kosteneinsparungen

Die Berater des Logistikzentrums nahmen u.a. alle bestehenden Dienstleistungsverträge genau unter die Lupe, und wenn es sinnvoll war wurden diese neu verhandelt. Weitere nennenswerte Kosteneinsparungen konnte man durch die Umsetzung eines neuen Energiekonzepts realisieren. Hier wurde u.a. die energetische Optimierung der Heizungsanlage und der Leuchtmittel empfohlen. „Eine genaue Quantifizierung der Kosteneinsparungen ist schwierig,“ erläutert Berater Udo Hoffmann, „denn zu Projektbeginn war kein Tool zur

Zum Gebäudekomplex gehört auch ein Bürohaus, in welchem auf rund 12.500 m² Fläche mehrere Unternehmen ihren Firmensitz haben





Quelle: Hoffmann Facility Management



Quelle: Hoffmann Facility Management

16.000 m² Logistikfläche - und vielfältige Möglichkeiten Kosten einzusparen wie etwa durch neue Leuchtmittel

Kostenüberwachung implementiert. Meine Schätzungen liegen bei mindestens 20 % Einsparungen gegenüber der Ausgangssituation.“ Auf Empfehlung von Hoffmann wurde für den Gebäudekomplex ein umfassendes CAFM-System angeschafft, mit welchem zukünftig die Maßnahmen und Kosten verwaltet und gesteuert werden. Weiterhin ermöglicht das System die Verwaltung von Flächen und dem zugehörigen Inventar.

Qualitätsmanagement

Im Rodgauer Logistikzentrum setzt man zukünftig auf strukturierte Prozesse und ein transparentes Berichtswesen. Aufga-

ben und Verantwortungen sind nun klar definiert und dokumentiert. Planabweichungen können nach Einführung des Qualitätsmanagements durch Hoffmann Facility Management frühzeitig erkannt werden. Interne und externe Audits stellen sicher, dass das System sich prozessorientiert weiterentwickelt.

Qualifizierungsmaßnahmen

Ein Team von sechs Mitarbeitern im Logistikzentrum in Rodgau kümmert sich darum, dass der Betrieb im Logistik- und Bürokomplex reibungslos läuft. Auch hier hat der Berater Basisarbeit geleistet, indem die Facility Management

Mitarbeiter im Zuge des mehrmonatigen Beratungsprojekts ein Training on the job bei ihm absolvierten. „Ich habe offen kommuniziert, wie man externe Dienstleister überprüft, welche Prozesse definiert werden müssen und wie man eine jährliche Planung der Betriebs- und Instandhaltungskosten aufsetzt“, erläutert Hoffmann. Und weiter: „Damit haben sie das Handwerkszeug, um das Logistikzentrum zukünftig selbstständig zu managen.“

*Udo Hoffmann,
Hoffmann Facility Management,
63868 Großwallstadt*