



Diplomarbeit

Beurteilung von Büroimmobilien nach Facility Management – Gesichtspunkten für die Nutzung von Baxter am Standort Zürich



Verfasser:

Matthias Folger

Betreuer:

Prof. Dipl.-Ing. (Univ.) Bernhard Denk

Regensburg, Juli 2007

Zusammenfassung:

Das, international agierende, Pharma- Unternehmen Baxter benötigt am Standort Zürich ein neues Headquarter Europe. Im Rahmen dieser Diplomarbeit sollen neue mögliche Gebäude nach Facility Management- Gesichtspunkten untersucht und bewertet werden. Um das Unternehmen repräsentativ und zeitgemäß darzustellen und wirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, muss eine ausführliche Beurteilung und letztendlich eine Auswahl eines passenden Bauwerks getroffen werden. Hierzu muss ein Nutzeranforderungsprofil erarbeitet werden und ein Vergleich mit Hilfe eines Bewertungssystems erfolgen.

1. Einführung

Das Unternehmen Baxter ist ein weltweit tätiger Betrieb der Pharmabranche, mit ca. 48.000 Beschäftigten. Der europäische Hauptsitz des Unternehmens befindet sich derzeit in Wallisellen, einem Schweizer Vorort von Zürich. Das Bauwerk wurde als viergeschossige Büroimmobilie mit zwei Untergeschossen erstellt. Die Hauptgründe für den Bedarf einer neuen Immobilie liegen in dem zu erwartenden enormen Mitarbeiterzuwachs, in möglichen Betriebskosteneinsparungen, in der Umsetzung eines neuartigen Arbeitsprozesses und der Darstellung eines aktuelleren Unternehmensauftritts. Hauptsächliche Gründe für die Standortwahl Zürich sind mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, einem hohen Lebensstandard und einer moderaten Besteuerung zu begründen.

2. Das Facility Management

Unter Facility Management versteht man die komplette Erstellung einer Immobilie von der Planung, über Bau und Finanzierung bis hin zur Bewirtschaftung und Instandhaltung. Die eigentliche Managementaufgabe besteht darin, bereits in der Planungs- und Erstellungsphase eine zukünftige wirtschaftliche Betriebsausrichtung zu gewährleisten. Weitere Hauptziele des Facility Managements liegen in der Ressourcenoptimierung, der Sicherstellung höchster Gebrauchsqualität und der Werterhaltung der Immobilie.

Nach Baxter Verständnis liegen die Kernpunkte des Facility Managements in einer komplett neuen Büroraumgestaltung, welche Unternehmensprozesse und Mitarbeiterbedürfnisse aufeinander abstimmt. Dieses neuartige Konzept wurde in einem Pilotprojekt am Münchner Standort eingesetzt und soll, wegen hervorragender

Projektergebnisse, europaweit Anwendung finden. In diesem Ansatz sollen Mitarbeiter- Interessen, Ökonomie, Ergonomie, Gesundheit, Sicherheit, Technik, Design und Services eine Berücksichtigung finden.

3. Anforderung an die Immobilie

Das derzeitige Bauwerk verfügt über einige Defizite in Bezug auf Flächenplanung, Umweltschutz und Arbeitsbedingungen. Deshalb wurde ein Anforderungsprofil mit allen wichtigen und zu erfüllenden Gebäudekriterien erarbeitet. Einen grundlegenden Hauptpunkt stellt dabei das Flächenmanagement dar. Eine optimale und sinnvolle Strukturierung der Büro- und Zusatzflächen erhöht die Gebäudeeffizienz und vermindert den Flächenverbrauch. Dadurch können erhebliche finanzielle Einsparungen durch Miet- und Betriebskostenminderung erzielt werden. Weitere wichtige Anforderungen liegen in einer gut ausgebauten infrastrukturellen Anbindung, einer optimalen Gebäudemanagementplanung, dem äußeren Erscheinungsbild und der Unterstützung eines neuen Arbeitsprozessansatzes.

4. Möglichkeiten, Auswahl an Gebäuden

Um ein brauchbares Headquarter Europe zu erhalten, stehen zwei Gebäudemöglichkeiten zur Auswahl. Einerseits wäre die Anmietung eines Bestandsgebäudes mit Erstellung des Innenausbaus realisierbar oder andererseits eine komplett neue Planung und Errichtung eines Neubaus auf einem Baugrundstück. Letzteres führt zu einigen Vorteilen in der Planungsmitgestaltung. 22 Bestandsgebäude und 4 Baugrundstücke wurden von einem Züricher Immobilienmakler und einem Projektentwicklungsunternehmen ausfindig gemacht. Diese Auswahlmöglichkeiten wurden einer Detailprüfung unterzogen und die favorisierten Bauwerke besichtigt.

5. Beurteilung möglicher Gebäude

Um eine möglichst objektive Entscheidung treffen zu können, wurde eine engere Auswahl, der in Frage kommenden Bauwerke, einer Beurteilung unterzogen. Hierzu wurden genaue, nach Priorität gestaffelte, Bewertungskriterien aufgestellt und jedem Gebäude, pro Detailpunkt, eine Punktzahl vergeben. Anhand der erzielten Gesamtsumme wurde eine Vergleichsmöglichkeit geschaffen. Daraus wurde der drastische Unterschied der einzelnen Varianten ersichtlich.

6. Entscheidungsfindung

Um eine sinnvolle Empfehlung abgeben zu können, wurden die Bauwerksvarianten mit einer detaillierten Beschreibung hinterlegt und erläutert. Zur Auswahl stehen, nach der getroffenen Reduzierung, drei Bestandsgebäude und zwei Grundstücke mit einer bereits entwickelten Immobilienvorplanung. Abschließend wurden die Kriterien Kosten und Realisierungszeitraum genauer betrachtet, da diese Faktoren, aufgrund langfristiger finanzieller Aufwände, einen zusätzlichen wesentlichen Einfluss auf die Entscheidung darstellen.

7. Empfehlung, Fazit

Ziel dieser Diplomarbeit war die Abgabe einer Empfehlung, hinsichtlich einer optimal tauglichen Immobilie. Unter Berücksichtigung aller Kriterien und der Zusatzfaktoren Realisierungszeitraum sowie Kostenhintergrund, geht die Empfehlung ganz klar in Richtung der Erstellung eines Neubaus. Hierbei entstehen wesentliche Vorteile in der Planungsmitgestaltung und der Festlegung technischer Gebäudeausrüstung. Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren, langfristig betrachtet, hauptsächlich eine Reduzierung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten und die Möglichkeit der Realisierung eines genauen, ganzheitlichen Komplettkonzepts.