


Die über 100 Jahre der Dräger-Unternehmensgeschichte spiegeln sich in der Bebauung des Werksgeländes wider.



Alter Baumbestand und viel Grün insbesondere im Umfeld der historischen Werksgebäude unterstreichen den „grünen“ Anspruch der Familie Dräger.

### INDUSTRIELLES IMMOBILIENMANAGEMENT

# Szenarien für die Standortentwicklung

Historisch gewachsene Industriestandorte genügen häufig nicht mehr den Anforderungen an moderne Produktionsstätten. Damit die Liegenschaften nicht zur Bilanzlast werden, braucht es zukunftsorientierte Strategien für die Standortentwicklung. Die Dräger Immobilien GmbH stellt sich dieser Herausforderung als Immobiliendienstleister des Dräger-Konzerns.

„Als Bernhard Dräger die neue, in moderner Hochbauweise aus Stahlbeton errichtete Fabrik einweihet, blickt er auf eine Anlage, in der sich seine Haltung zu seinen Mitarbeitern manifestiert. Von Grünflächen umgeben bietet der Bau hohe, von Tageslicht erhellt Räume, weite Flure und Treppen, moderne Aufzüge, ein Telefonetz und großzügige sanitäre Anlagen.“ So berichtet die Dräger-Firmen-Historie über den Bezug der neuen Fabrik ‚mit förderlicher Arbeitsatmosphäre‘ im Jahre 1913. Seitdem hat das traditionsreiche Werksgelände an der Moislinger Allee in Lübeck viele Veränderungen durchlaufen. Aktuell entsteht dort ein moderner Neubau mit einem Investitionsvolumen von rund 50 Mio. Euro für 1.200 Arbeitsplätze, die bislang auf dem gesamten Werksgelände verstreut sind.

„Dieser Neubau ist ein nach den modernsten Gesichtspunkten geplantes und realisiertes Büro- und Laborgebäude, das vor allem die kleinteiligen Strukturen des Unternehmensbereichs Medical unter einem Dach zusammenführen wird“, erläutert Wolfgang Haller, Geschäftsführer der Dräger Immobilien GmbH. Gleichzeitig manifestiert der Komplex den „grünen“ Anspruch der Familie Dräger, sowohl in der großzügigen Gestaltung der Grünflächen im Außenbereich als auch bei den inneren Werten. So soll das Gebäude die Anforderungen der EnEV um 25 Prozent übertreffen. „Die dafür erforderliche Investition wird sich in spätestens zehn Jahren amortisieren“, ist sich Haller sicher. Damit fügt sich der Neubau nahtlos in das Konzept des grünen Werksgeländes, das den ganzen Standort prägt.



die Entwicklung und Vermarktung der freien Flächen des Traditionsstandorts an der Moislinger Allee. Dies beinhaltet zum einen die Vermietung an externe Firmen und zum anderen die Standortentwicklung im Einklang mit der Konzernentwicklung. Die vergleichsweise einfachere Aufgabe ist dabei das Vermietgeschäft, zumal Dräger Immobilien „nicht unter dem Druck steht, vermieten zu müssen“, berichtet Haller. „Vielmehr achten wir im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung und mit Rückhalt des Eigentümers darauf, dass die Mieter im Gewerbepark auch zu Dräger passen.“

**Strategien für den Technologiestandort**

Die Zusammenführung von 1.200 Arbeitsplätzen unter einem Dach bleibt nicht ohne Auswirkungen auf das historisch gewachsene Werksgelände. Unmittelbare Folge des Neubaus sind rund 23.000 m<sup>2</sup> freie Büroflächen, verstreut in einer Vielzahl von Gebäuden, die zwar nicht über Nacht, so doch innerhalb von zwei Monaten frei werden. Auch die zahlreichen Labore des Unternehmensbereichs Medical werden in den Neubau übersiedeln. Trotz des dann bevorstehenden Leerstands bleibt Haller gelassen. „Ein großer Anteil wird wieder von eigenen Mitarbeitern bezogen, die derzeit in einem angemieteten Gebäude arbeiten. Aufgrund der Aufmerksamkeit, die wir durch den Neubau

Der Neubau forciert eine Entwicklung auf dem Werksgelände, die bereits in den 90er-Jahren eingesetzt hat: die Umgestaltung des Industriestandorts zu einem modernen Gewerbepark, der sich als Technologiezentrum etablieren soll. Auslöser waren die ersten Outsourcing-Aktivitäten, in denen sich Dräger von verschiedenen Randbereichen trennte, die nicht zum eigentlichen Kerngeschäft Medizin- und Sicherheitstechnik des Konzerns gehörten. Betroffen davon waren vor allem die Fertigung oder Bearbeitung von Einzelteilen und Komponenten, die an spezialisierte Zulieferbetriebe abgegeben wurden. So kam es, dass neben den sieben Dräger-Gesellschaften am Standort auch mittlerweile 33 externe Unternehmen als Mieter angesiedelt sind.

**Vom Industriestandort zum Gewerbepark**

Die Dräger Immobilien GmbH ist der Immobiliendienstleister für den Dräger-Konzern und die Mieter am Standort. Das Aufgabenspektrum umfasst den technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Betrieb des Standorts Lübeck. Dräger Immobilien ist damit Anbieter von Energie ebenso wie von Reinigungsleistungen oder Werkssicherheitsdiensten und Instandhaltungsleistungen. Dennoch hat Dräger Immobilien keine Monopolstellung innerhalb des Werksgeländes und des Dräger-Konzerns. „Auch wir müssen uns regelmäßig dem Wettbewerb stellen. Derzeit beteiligen wir uns an der Ausschreibung für die Betreiberleistungen im Dräger-Neubau, genauso wie andere FM-Dienstleister auch“, berichtet Haller.

Neben dem operativen Dienstleistungsgeschäft mit „hoher Betreiber- und Planungskompetenz“ obliegt Dräger Immobilien auch

Technisch sauber, richtig sauber.

**S.I.S. GRUPPE**

**WIR SEHEN UNS AUF DER MAINTAIN**

- Arbeitssicherheitsüberwachung
- Ein- und Umbauarbeiten
- Engineering Leistungen
- Facility Management
- Fliesenmanagement
- Gebäudemanagement
- Instandhaltung
- Kälteanlagen
- Sanitär
- Technische Ausrüstung
- Wartung

**Halle 1  
Stand 602**

**16.-18.10.2007 - M,O,C, München**

**S.I.S. GRUPPE**  
 München: Fax: 089-144 11 2 04757 | Telefon: 089-1 400 6 00 23 14  
 E-Mail: s.i.s.@sis.de | www.sis-gruppe.de



**50 Millionen Euro investiert Dräger in einen modernen Neubau, der rund 1.200 auf dem gesamten Werksgelände verstreute Arbeitsplätze unter einem Dach vereint.**

**Nach einer Phase des Parallelbetriebs werden auch die zahlreichen Labore von Dräger Medical komplett im Neubau angesiedelt.**

erreicht haben, liegen uns externe Anfragen nach 8.000 bis 9.000 m<sup>2</sup> Flächen vor.“ Zu bedenken gibt Haller dabei, dass der gesamte Büroflächenumsatz in Lübeck bei jährlich rund 10.000 m<sup>2</sup> liegt.

Die massiven Verschiebungen innerhalb des Werkes im Zuge des Neubaus bezeichnet Haller gleichzeitig als große Chance, den Standort zukunftsgerecht umzugestalten. Die sehr kleinteiligen Flächen und Gebäude des historisch gewachsenen Werks sind längst nicht mehr den modernen Anforderungen an effiziente Produktionsstätten gewachsen. Verschiedene Produktionsschritte finden in verschiedenen Gebäuden statt. Das bedeutet viele und aufwendige Transporte. „Kaum ein Gebäude hat eine Andockstation für die Logistik, d. h., für jede Palette ist ein Gabelstapler erforderlich“, beschreibt Haller einige der Verbesserungsmöglichkeiten.

## Rechtzeitig Szenarien von morgen entwickeln

„Zudem sind wir gefordert, heute schon die Immobilien-Szenarien zu entwerfen, die für die Geschäftsentwicklung von morgen erforderlich sind“, umreißt Haller das zweite Aufgabenfeld der Dräger Immobilien. Jede neue Flächenbelegung, jede Vermietung an externe Unternehmen oder Abmietung von gemieteten Flächen zieht wirtschaftliche Effekte nach sich, die in die strategischen Überlegungen zur Standortentwicklung einfließen. Mit Planspielen auf dem Reißbrett ist es dabei lange nicht getan. Vielmehr geht es um die langfristige wirtschaftliche Betrachtung von Veränderungen. An dieser Stelle kommt die neue IT-Systemarchitektur der Dräger Immobilien als entscheidendes Werkzeug ins Spiel.

Bis vor zwei Jahren hatte die IT-Plattform VICONET, die die Planungsgruppe Brachmann auf der Basis von Aperture für Dräger aufgebaut hatte, die Aufgabe, die bestehenden Daten zu organisieren und zugänglich zu machen, sodass sie für die Optimierung des Gebäudebetriebs ebenso wie für die Nebenkostenabrechnung genutzt werden konnten. „Das System war ein eher statisches Abbild des Status quo“, berichtet Kai Rentz, der Leiter des Projektmanagements bei Dräger Immobilien. Dieses „Auskunftssystem für den Eigentümer“ entwickelten Rentz und Markus Roithmaier von der Planungsgruppe Brachmann in 2006 weiter im Sinne des angestrebten Gewerbepark-Modells. Neue Aufgaben waren nun die Datensammlung für den Auf- und Ausbau eines Gewerbeparks. Das Auskunftssystem für Eigentümer wurde um Informationen für Mieter, Betreiber und Interessenten erweitert. Die wichtigste Neuerung aber war die Berücksichtigung der Dimension „Zeit“, betont Roithmaier. „Sie erlaubt die Lenkung und Beurteilung von Entwicklungen und Tendenzen.“

## Strategisches Planungstool

Dazu erforderlich war eine durchgängige Integration der unterschiedlichen Daten: von der Fläche und ihrer Visualisierung über die Instandhaltungs- und Verbrauchsdaten, die Mietverwaltung bis hin zur kaufmännischen Abwicklung. Jedes Einzelsystem behält die Hoheit und die Daten für seine Kernkompetenzen: SAP für die kaufmännischen Prozesse, Hydrometer für die Energieverbrauchserfassung und -abrechnung, Agency für die Instandhaltung sowie Aperture für die gebäuderelevanten Daten, das Flächenmanagement und die Visualisierung. Neu hinzu kam noch Integra für die Mietver-

waltung nach gif-Standards. Entscheidend ist jedoch die redundanzfreie und aktuelle Verknüpfung der einzelnen Datenbestände. Rentz: „Die Visualisierung des Mietinkasso der einzelnen Flächen spiegelt den Buchungsstand im SAP wider, die Mietvertragsangaben in Integra harmonieren mit den Flächen in Aperture. Von SAP gemeldete Budgetüberschreitungen in der Instandhaltung lassen sich in Aperture in Ampeldarstellung visualisieren und in Agency analysieren.“

Damit löst sich Dräger Immobilien vom detaillierten Spotlight auf den Ist-Zustand, das bislang nur die punktuelle, gezielte Betrachtung der Entwicklung einzelner Aspekte erlaubte. Mit der revisionsfesten Dokumentation von Zuständen und Entwicklungen wird auch eine facettenreiche, weit vorausschauende Planung von Entwicklungen und Szenarien möglich. „Somit können wir nicht nur unsere bisherigen Ziele des optimierten Betriebs und der revisionssicheren Nebenkostenabrechnung weiter verfolgen, sondern wir erhalten auch ein strategisches Werkzeug, mit dem wir verschiedene Szenarien der zukünftigen Unternehmensentwicklung durchspielen können“, ergänzt Haller. „Der Systemverbund ist somit ein Instrument zur Planung von strategischen Entwicklungen nicht nur für heute und morgen, sondern auch für übermorgen.“

Robert Altmannshofer



**Gemeinsam treiben sie die Standortentwicklung und die IT-Unterstützung der immobilienbezogenen Prozesse voran: Kai Rentz, Leiter Projektmanagement bei Dräger Immobilien, Wolfgang Haller, Geschäftsführer der Dräger Immobilien, und Markus Roithmaier von der Planungsgruppe Brachmann.**