Erfolgsgeschichte

Rundum-Sorglos-Paket in Kaiserslautern

Das Wichtigste ist das Ergebnis

FAKTEN

Der Kunde

Branche: Immobilien
Dienstleistungen: Vermietung

Der Auftrag

Standort: Kaiserslautern (seit 2008)
Dienstleistungen: Unterhaltsreinigung, Glasreinigung, Grün- und Grauflächenpflege, Winterdienst, Objektverwaltung, Hausmeistertätigkeiten
Besonderheiten: Betreuung von Büro-, Hallen- und Freiflächen, Ansprechpartner für Mieter

„Das Wichtigste ist das Ergebnis“

Rundum-Sorglos-Paket in Kaiserslautern

Das zu einem gelungenen Facility Management Vertrauen und Verlässlichkeit unbedingt dazugehören, zeigt sehr schön das Beispiel des Gebäudes in der Von-Miller-Straße 13 in Kaiserslautern. Piepenbrock sorgt hier nicht nur für Sauberkeit, sondern übernimmt die komplette Objektverwaltung und bietet dem Eigentümer damit ein professionelles Rundum-Sorglos-Paket.

„Die Entscheidung für Piepenbrock ist uns damals sehr leicht gefallen“, erklärt Robin Boek, der als Immobilienverwalter für den privaten Eigentümer des Gebäudes in der Von-Miller-Straße 13 tätig ist. „Zwei Aspekte waren uns bei der Wahl eines Dienstleisters wichtig: dass er ein Objekt in dieser Größenordnung betreuen kann, und dass er ein hohes Maß an Verlässlichkeit und Professionalität mitbringt.“ Zwei Vorgaben, die die Piepenbrock-Niederlassung Kaiserslautern optimal erfüllte. Zusätzlich brachten die Piepenbrocker noch einen weiteren Vorteil mit ein. „Die Niederlassung ist ebenfalls unser Mieter, die Büros sind also im gleichen Gebäude untergebracht – ein großer Pluspunkt für uns und die Mieter“, so Boek. Anstatt dass eine Fremdfirma erst ins Gebäude kommen muss, ist der Dienstleister direkt vor Ort. Besteht ein Problem, rufen die anderen Mieter einfach im Untergeschoss an oder kommen vorbei und die Piepenbrock-Mitarbeiter kümmern sich schnellstmöglich um eine Lösung – ohne lange Anfahrtswege oder Wartezeiten. „Das ist schon ein großer Luxus für die Unternehmen im

Gebäude, den sie auch zu schätzen wissen“, bestätigt Robin Boek.

Alles aus einer Hand

Die Piepenbrock-Niederlassung ist bereits seit mehr als 15 Jahren in der Von-Miller-Straße beheimatet, seit 2008 zeichnet der Dienstleister dort für die Unterhaltsreinigung verantwortlich. „Die Glasreinigung, die Pflege der Außenanlagen und Grünflächen sowie der Winterdienst und die Bewachung gehören ebenfalls seitdem zu unseren Aufgaben“, beschreibt Tom Göllinger, Piepenbrock Niederlassungsleiter in Kaiserslautern. Anfang 2019 kam noch die gesamte Objektverwaltung hinzu. „Zu Anfang mussten wir das Gebäude erstmal genau erfassen“, erklärt Manuel Hartmann, Bereichsleiter bei Piepenbrock und für das Gebäude verantwortlich. „Wo welche Leitung verläuft, wo die Zählerkästen zu finden sind und ähnliches. Durch die historisch gewachsene Gebäudestruktur ist nicht immer alles dort, wo man es zuerst vermutet“, so der Bereichsleiter. „Vorher wurde die Aufgabe über Jahrzehnte durch einen sehr fähigen Hausmeister erledigt, der mit dem Gebäude ‚mitgewachsen‘ ist und vieles einfach im Kopf hatte. Das mussten wir uns erst erarbeiten. Jetzt sind wir aber auf einem sehr guten Stand“, ist sich Hartmann sicher. Das Gelände umfasst rund 75 000 Quadratmeter Gesamtfläche. Dazu gehören neben den Büros auch Hallen- und Freiflächen. „Im Hauptgebäude sind wir für alle anfallenden Arbeiten zuständig, das ist extrem vielfältig“, beschreibt Susann Michalk, Objektleiterin bei Piepenbrock. „Beispielsweise kümmern wir uns im vorgeschriebenen Turnus um die Funktionsprüfung der Feuerschutztüren und der Feuerlöscher, übernehmen den Schließdienst und die Fahrstuhlrettung tagsüber. Ob ein Schlüssel für einen Besprechungsraum gebraucht wird, ein Schloss klemmt, ein Wasserhahn tropft, eine Sicherung rausgesprungen ist, oder ob jemand eine Maus gesehen hat – unser Mitarbeiter ist zur Stelle und kümmert sich darum. Eine gute Struktur ist da schon wichtig, genauso wie engmaschige Absprachen“, verdeutlicht Manuel Hartmann die umfassende Aufgabe. Zusätzlich führt Piepenbrock auch Besichtigungen mit neuen Mietern durch und koordiniert alle Fremdfirmen auf dem Gelände. Bei der Vergabe der Objektverwaltung waren dem Vermieter die Absprachen mit dem Zollamt Kaiserslautern, dem Hauptnutzer des Gebäudes, sehr wichtig. Auch hier konnte Piepenbrock überzeugen. „Die Zusammenarbeit der letzten Jahre kam uns da zugute“, beschreibt Niederlassungsleiter Tom Göllinger. „Der Zoll kannte uns ja schon von der Reinigung und wusste, dass unsere Mitarbeiter auch in den sensiblen Bereichen professionell arbeiten.“ „Genau, da gab es keinerlei Einwände“, bestätigt auch Immobilienverwalter Robin Boek, und ergänzt: „Der Zoll hat strenge Sicherheitsbestimmungen, die berücksichtigt werden müssen. Baulich zeigt sich das unter anderem darin, dass der Fahrstuhl nur mit Berechtigungskarten in bestimmten Stockwerken hält. Für die Dienstleistungen heißt es, dass die Mitarbeiter einwandfreie Führungszeugnisse vorlegen müssen. Außerdem erfolgt die Reinigung nur tagsüber, da die Abteilungen abends

Regelmäßig in Kontakt für ein gutes Ergebnis: Tom Göllinger, Manuel Hartmann und Robin Boek.

WEITERE ERFOLGSGESCHICHTEN

Sie sind neugierig geworden und möchten noch mehr über unsere maßgeschneiderten Lösungen bei Kunden erfahren?

Dann lesen Sie weitere Erfolgsgeschichten von uns!

Die Piepenbrocker in der Von-Miller-Straße 13 sind ein eingespieltes Team.

Auf den Grünflächen ist Mähroboter „Jacqueline" täglich im Einsatz für gepflegten Rasen.

und nachts gesichert sind." Damit die Zoll-Mitarbeiter trotz Reinigung ungestört arbeiten können, setzt Piepenbrock geräuscharme Staubsauger ein. „Der wichtigste Schlüssel zum Erfolg der tagesbegleitenden Reinigung sind hier aber unsere freundlichen und verlässlichen Mitarbeiter", lobt Göllinger seine Piepenbrocker. Auch Robin Boek zeigt sich zufrieden mit den Leistungen: „Das Entscheidende für uns als Vermieter ist, dass die Mieter glücklich sind, dass sie sich betreut fühlen, also wissen, da kümmert sich jemand. Das ist für uns ausschlaggebend. Und für uns als Vermieter ist das eine große Erleichterung, wir haben gute Leute vor Ort und müssen nicht immer selbst kommen. Herr Hartmann und seine Piepenbrocker sind quasi unsere Augen und Ohren hier im Gebäude, und für alles, was anliegt an Reparaturen und ähnlichem, stehen wir in engem Kontakt. Das klappt wirklich reibungslos. Dieses Vertrauen und diese Verlässlichkeit sind uns wichtig, und darauf können wir uns mit Piepenbrock in jedem Fall verlassen."

Mähroboter „Jaqueline" hält Rasen fit

Für die Pflege der Rasenflächen rund um das Gebäude hat Piepenbrock 2019 eine besondere „Mitarbeiterin" eingestellt: den Mähroboter „Jacqueline". „Das Zollamt hatte angeregt, dass das Kind einen Namen braucht", so Tom Göllinger. „Es standen einige Vorschläge zur Auswahl und ich habe den Namen ganz demokratisch festgelegt", lächelt der Niederlassungsleiter. Anhand von im Boden versenkten Leitdrähten fährt der kleine Roboter seine Runden und sorgt für permanent gepflegte Rasenflächen. Die Vorteile des Mähroboters zeigen sich tatsächlich weniger in den Kosten. „Ob konventionell oder automatisiert gemäht wird, ist betriebswirtschaftlich kaum ein Unterschied", so Göllinger. Im Vordergrund stünden die geringe Lärmbelastung und das durchgängig gepflegte Erscheinungsbild des Rasens. „Unsere ‚Jacqueline' fährt täglich über die Flächen und kürzt das Gras, so sieht immer alles super aus. Und weil so ständig gemulcht wird, also ein Teil der Feuchtigkeit und der Nährstoffe über den Grasschnitt zurückgeführt wird, verträgt der Rasen die Sommerhitze auch besser", beschreibt der Niederlassungsleiter die Vorteile. Muss sie geladen werden, fährt „Jacqueline" eigenständig in ihre Ladestation, eine kleine Rasenmähergarage. Ist der Ladevorgang beendet, mäht sie direkt weiter. „Außerdem ist eine Wetter-App integriert, über die sie erkennt, ob es regnen wird, dann bleibt sie in der Garage. Das funktioniert alles automatisch, das ist schon toll", sagt Bereichsleiter Manuel Hartmann. Auch die Mitarbeiter der Unternehmen in der Von-Miller-Straße 13 sind von dem kleinen Roboter angetan. „Viele schauen gern mal ein paar Minuten aus dem Fenster beim Mähen zu. Das ist so ein bisschen wie Fische im Aquarium beobachten, sehr entspannend", schmunzelt Hartmann. Ab diesem Jahr soll „Jacqueline" noch Verstärkung bekommen. Für die weiteren Rasenflächen wurde ein „kleiner Bruder" angeschafft – die Namensfindung läuft aktuell.

KONTAKT

Tom Göllinger
Niederlassungsleiter
Gebäudemanagement, Kaiserslautern

Telefon: +49 631 37106-14
Mobil: +49 177 9402407
E-Mail: t.goellinger@piepenbrock.de