

Der Masterplan: Immobilienrezeptur erfolgreicher Lebensmittelbetriebe

Warum Baumassnahmen in der Lebensmittelindustrie immer von einem Masterplan begleitet werden sollen und was das mit unternehmerischem Weitblick zu tun hat.

Die Schweizer Lebensmittelproduktion steht heute vor grossen Herausforderungen: Während etablierte Firmen gefordert sind, ihre Produktionsinfrastruktur zu erhalten und sie gleichzeitig den sich wandelnden Anforderungen anzupassen, entwickeln Start-Ups neue Food-Konzepte und bauen eigene Produktionsstätten auf. Für beide Gruppen gilt, sich über die zukünftige Firmenentwicklung Gedanken zu machen. Als Hilfsmittel wird dabei häufig eine 5-Jahresstrategie eingesetzt, welche im Kern die Entwicklung des Produktportfolios mit den zu erwartenden Verkaufszahlen hat. Daraus können auch die nötigen Anpassungen an den Produktionslinien und der Gebäudeinfrastruktur abgeleitet werden.

Die 5-Jahresstrategien greifen jedoch für die Entwicklung einer Immobilienstrategie zu kurz. Hier hilft ein zusätzliches Steuerungs-Tool: Der Masterplan für die Entwicklung der bestehenden Produktions- und Gebäudeinfrastruktur und der Nutzung strategischer Landreserven.

Eine Immobilienstrategie entwickeln

«Es lohnt sich deshalb, spätestens parallel zu einem anstehenden Infrastruktur-Projekt einen Masterplan für den Unterhalt und den Ausbau des Werkgeländes zu erarbeiten», weiss Christoph Zaugg, Geschäftsführer von Fabsolutions. Der Experte in der prozessorientierten Planung von Lebensmittelbetrieben kennt die Herausforderung: «Auch Lebensmittelproduzenten müssen heute schnell auf Veränderungen reagieren. Der Wettbewerbsdruck ist gross. Sich öffnende Märkte, Industrie 4.0 und immer höhere Qualitäts- und Hygieneanforderungen beschäftigen die Betriebe.» Wenn der Produktstrategie kein vorrausschauender Plan für die optimale Nutzung des vorhandenen Werkareals vorausgeht, kann dies zu zeitlichen und finanziellen Engpässen führen.

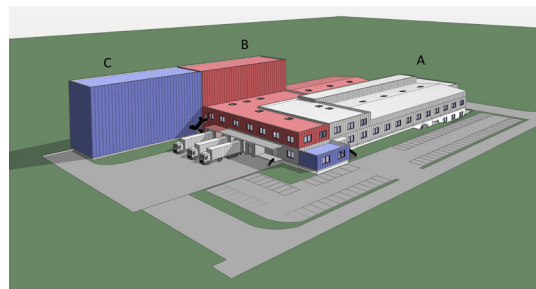


Christoph Zaugg, Geschäftsführer von Fabsolutions.
Foto: ATP/Rauschmeir

Deshalb rät Zaugg seinen Kunden, sich frühzeitig mit den Erweiterungsmöglichkeiten für ihren Betrieb zu beschäftigen. «Der ideale Zeitpunkt, Entwicklungs- und Wachstumschancen aufzuzeigen, ist genau dann, wenn noch gar nicht an Erweiterung gedacht wird», empfiehlt der Experte.

Wie der Masterplan entsteht

Aufbauend auf die unternehmerische Vision und Strategie des Kunden analysiert und dokumentiert



Der Masterplan stellt sicher, dass die vorhandenen Flächen eines Werkgeländes optimal genutzt werden. Abbildung: Fabsolutions

Fabsolutions die bestehende Infrastruktur. Dabei geht es um Fragen wie: Welches Potential hat mein Werksgelände und wie nutze ich es schrittweise? Wo kann ich verdichten oder baue ich an? Die Erkenntnisse der Analyse und der gemeinsam mit dem Kunden entwickelten Ausbaustrategie für Produktion und Logistik lässt Fabsolutions sodann in den Masterplan für die Immobilienstruktur einfließen. Dabei sind mittel- und langfristige Neu- und Erweiterungsbauten stets planerisch mitgedacht. Die bestehenden Gebäude und Infrastrukturen werden soweit wie möglich genutzt und nur dort angepasst und saniert, wo Abläufe für die zukünftige Produktionsstrategie neu organisiert werden sollen. Der so entwickelte Masterplan kann in der Folge etappenweise – und wie die Praxis zeigt auch bei laufendem Betrieb – umgesetzt werden.

«Für einen Masterplan ist es nie zu früh», erklärt Zaugg. «Schliesslich schützt er meine Kunden davor, sich mit zu kurz gedachten Baumassnahmen zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu verbauen. Im Einzelfall ist die beste Lösung immer noch nicht zu bauen, sondern durch gezielte Verdichtung und Optimierung den Bestand weiter zu nutzen. Auch das ist ein mögliches Ergebnis unserer Beratung.» Die Kosteneffizienz spricht dabei eine eindeutige Sprache. Statistiken zufolge entfallen nur zwei Prozent der Lebenszykluskosten auf die gesamte Planung eines Gebäudes, ein Bruchteil davon auf den Masterplan. Im Sinne der unternehmerischen Nachhaltigkeit entscheiden sich auch kleinere Betriebe daher zunehmend dazu, ihre Unternehmensstrategie mit einem Masterplan zu ergänzen. Damit gewinnen sie ein Stück Flexibilität für zukünftige Expansion und Sicherheit, für eine erfolgreiche Zukunft ihres Betriebs.

fabsolutions

Die als Betriebs- und Prozessplaner bekannte Fabsolutions AG mit Sitz in Zürich gehört gemeinsam mit foodfab (Betriebsplanung Fleisch- und Milchwirtschaft) und factoryXperts (Betriebsplanung Backwaren und Logistik) zum Food-Cluster der europaweit führenden Integralen Planungsgruppe ATP architekten ingenieure. Fabsolutions kann damit auf 900+ Mitarbeitende und somit auf ein lebendiges Netzwerk aus Architekten und Ingenieuren mit 40+ Jahren Erfahrung in der Planung und Realisierung von Lebensmittelbetrieben zurückgreifen.

Fabsolutions zählt namhafte Kunden wie Ricola, Hug, Lindt & Sprüngli und bio-familia zu ihren Kunden.

Leistungen:

- **Strategische Planung**
Schwachstellenanalyse, Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien
- **Vorstudien**
Masterplanung, Definition von Bauvorhaben, Machbarkeitsstudien
- **Prozess- & Logistikplanung, Projektbegleitung**
Bedarfsgerechte neutrale Maschinenlayout-Planung nach neuesten Erkenntnissen

Weitere Informationen unter: [fabsolutions.ch](https://www.fabsolutions.ch)