

## Schlüssel zum Erfolg

### Umbau und Umzug der Schiesser-Verwaltung erfolgreich beendet

Den Abschluss eines ganz besonderen Projekts feierte die Hesta Immobilien GmbH mit der Schiesser AG in Radolfzell. Am 14. Juli übergab Arnold Kannenberg, Geschäftsführer der Hesta, dem Vorstandsvorsitzenden der Schiesser AG, Winfried Daltrop, einen großen symbolischen Schlüssel zu den neuen Verwaltungsgebäuden des renommierten Textilkonzerns. Damit ging ein aufwendiger Umbau und Umzug zu Ende, der ein logistisches Meisterwerk der Hesta war. Es galt, 700 Mitarbeiter umzusiedeln - und zwar bei laufendem Betrieb. Warum wurde der Umzug überhaupt nötig?

### Neuordnung eines Riesengebiets

Viele Radolfzeller werden sich noch erinnern: 1999 verlagerte die Schiesser AG aus Kostengründen ihre Produktion ins Ausland. Nur die Bereiche Verwaltung, Technik und Entwicklung verblieben in Radolfzell. Um das riesige Areal neu zu ordnen, wurde im gleichen Jahr die Hesta Immobilien GmbH gegründet.

Zwei besonders schwierige Aufgaben hatte die Hesta zu lösen: Zum einen musste die Energieversorgung auf dem Gelände komplett umgestellt werden. Strom und Heizung der Gebäude waren von einem einzigen Kesselhaus abhängig - ein Umstand, der sich sehr nachteilig auswirkte. Es war der größte und technisch schwierigste Part des Umbaus, jedem Gebäude eine dezentral funktionierende, eigene Energieversorgung zu verschaffen. Die Vertreter der Schiesser AG gratulierten der Hesta bei der Schlüsselübergabe, diese Aufgabe vorbildlich gemeistert zu haben.

Zum anderen musste die riesige Fläche von 13,5 Hektar grundlegend neu gestaltet werden. Immerhin handelt es sich dabei um ein Gebiet, das doppelt so groß wie die ganze Altstadt ist. Nach der Produktionsverlagerung arbeiteten Hunderte von Mitarbeitern verstreut auf diesem weitläufigen Werksgelände, und das in zum Teil stark veralteter Bausubstanz. Darunter litt die Arbeitseffizienz - kürzere Wege und modernisierte Arbeitsplätze waren dringend nötig. Die Hesta entwickelte dazu ein aufwendiges Sanierungskonzept, das allein für den Umbau der Verwaltungsgebäude 5,5 Mio. Euro vorsah. Alle Aufträge wurden übrigens an heimische Betriebe vergeben, so dass der Umbau auch die regionale Wirtschaft förderte. Mit dem erfolgreichen Abschluss der Arbeiten, der jetzt gefeiert wurde, ist es gelungen, sowohl die Schiesser-Konzernzentrale als auch die Logistik-Zentrale in Radolfzell zu halten und weiterzuentwickeln.

### Modernisierung und Optimierung

Ziel dieser Umbauten war es, die verstreuten Abteilungen zusammenzufassen und innerhalb eines umgrenzten Teilareals neu zu organisieren. Parallel zur baulichen Veränderung wurden die Arbeitsabläufe optimiert und vernetzt. Das Gros der Mitarbeiter zog zu diesem Zweck in drei altstadtnahe Verwaltungsgebäude um, die zuvor von der Hesta saniert und modernisiert worden waren. Die Hesta Immobilien GmbH hatte die Gebäude auch seinerzeit zur Standortsicherung gekauft und damit zum Erhalt von 700 Arbeitsplätzen beigetragen.

Wer heute auf dem Areal spazieren geht, kann die drei Bauwerke erkennen: der sogenannte „Würfel“ beherbergt die Musternäherei, Laborräume und einige Managementbüros. In der

„Alten Verwaltung“ sind neben dem Archiv die Abteilungen Personal und Recht sowie Controlling, Finanzen und Buchhaltung untergebracht. In der „Neuen Verwaltung“ befinden sich Vorstand und Marketing, Design und Produktmanagement. Außerdem ist sie die Heimat für das „Idee Team“, die Datenverarbeitung, Beschaffung, Schnitt und T.P.E. In den JAHR100BAU wurden u.a. Schulungen und technische Dienste verlegt. „Villa“ und Kundencenter dienen zur Besprechung und Präsentation. Mit ihrer hochmodernen EDV, Strom-, Wärme- und Wasserversorgung entspricht die Technik in allen Bauten dem höchsten Stand.

### **Blick auf Park und Grün**

Auf diese Weise erreichte die Hesta, dass die Verwaltung mit einer Grundfläche von 4 Hektar heute nur noch ein knappes Drittel des früheren Raums einnimmt. Der Arbeitsalltag bei Schiesser bestätigt: neben kurzen Wegen sorgt diese Flächeneinsparung tatsächlich für bessere Vernetzung und höhere Arbeitseffizienz. Es sei Ruhe ins Unternehmen gekommen, hob Winfried Daltrop auf der Feier hervor. Der Grundtenor bei den Mitarbeitern sei: „Ich arbeite hier gern.“

Angenehm sind für die Mitarbeiter nicht nur die neu gestalteten Arbeitsplätze: auch das Ambiente ist freundlicher geworden. Es gibt mehr Sicht auf Park und Gelände; gestaltete Tore und eine Gartenanlage mit viel Grün sorgen für Ästhetik. Die Pforte ist vom Pkw-Verkehr befreit, für Fußgänger wurden Beleuchtung und Orientierung verbessert.

### **Neue Nutzung freier Flächen**

Durch die Konzentration der Schiesser-Zentrale auf drei Haupthäuser entstanden freie Flächen, die immerhin zwei Drittel des ehemaligen Werksgeländes ausmachen. Die Hesta übernahm auch hier die Regie, die leeren Gebäude neuen Nutzungen zuzuführen (wie zum Beispiel das Factory Outlet Center seemaxx, der JAHR100BAU, das Hesta Logistik-Center und einige künftige Projektvorhaben). Allein im Jahr 2002 brachte die Hesta 17 Einzelprojekte auf den Weg. Arnold Kannenberg zum Schiesser-Umzug: „Ich glaube, wir können stolz sein, das alles geschafft zu haben. Und nicht nur Schiesser hat profitiert; auch Radolfzell hat sich hier eindeutig verschönert.“

Eingebettet ist der Umbau in ein anspruchsvolles Stadtentwicklungskonzept, das die Hesta in enger Abstimmung mit Gemeinderat, Stadtverwaltung und Architekten im Markthallenviertel vorantreibt. Ziel ist, das große Gelände optimal ins Stadtgebiet zu integrieren. Das gelingt über neue Nutzungen, Durchwegungen und neue Verkehrsführung. Angesichts der Fläche handelt es sich in der Tat um die Entwicklung eines neuen Stadtteils. Vom „Niemandland“ (wie ein Festredner das Schiesser-Areal scherzhaft nannte) zum lebendigen neuen Quartier: eine ehrgeizige Aufgabe, der sich die Hesta gewachsen zeigt.