

# WACHSENDES SHOPPINGERLEBNIS

IN RADOLFZELL AM BODENSEE



## seemaxx-Erweiterung bis Frühjahr 2016

Thomas Willauer im Gespräch mit Arnold Kannenberg, Geschäftsführer der Hesta GmbH

**Wer an Outlet-Center denkt, hat oft die Stadt Metzingen im Kopf, die sich als einziges Outlet-Center präsentiert und weit über die Grenzen Baden-Württembergs hinaus bekannt ist. Welchen Stellenwert haben Outlet-Center generell für den Handel und wie sieht da die Entwicklung aus?**

**Arnold Kannenberg:** Für den Einzelhandel ist Deutschland eines der umsatzstärksten Länder in Europa. Die Genehmigungssituation für Factory Outlet Center in Deutschland ist schwierig. Langwierige Verfahren bestätigen das. Aus Sicht der Hersteller hat sich das FOC-Geschäft zu einem festen Vertriebsweg entwickelt. Die FOCs bieten Kunden den Vorteil, Markenprodukte relativ günstig kaufen zu können und dadurch Markenloyalität aufzubauen. Der Handel ist stetigem Wandel unterworfen und muss sich den Zyklen und Gegebenheiten anpassen. Der Vertriebsweg FOC wird in den nächsten Jahren verstärkt auftreten, es befinden sich mehrere Projekte in der Planungsphase.

**Am Bodensee gibt es verschiedene Möglichkeiten Markenprodukte zu kaufen, so z.B. in Bregenz bei Wolford oder in Kreuzlingen bei Strellson. Dann gibt es mit den LAGO in Konstanz ein sehr erfolgreiches Einkaufszentrum, allerdings ja nicht nur für Textilien. Wie versteht sich, wie positioniert sich das seemaxx?**

**AK:** Das seemaxx ist kein „bloßes“ Outlet Konzept, da das Center in der Innenstadt liegt und viele Kooperationen mit dem stationären Einzelhandel und dem Tourismus- und Stadtmarketing stattfinden. Wir arbeiten sehr stark mit dem Einzelhandel Radolfzell zusammen und organisieren viele Events, von denen alle profitieren. Somit ergeben sich viele Synergieeffekte.

Wir sehen das seemaxx als touristisches Ausflugsziel am Bodensee und möchten den Bodensee-Besuchern, Touristen und Einheimischen ein attraktives Shopperlebnis bieten. Unser Bestreben ist es, dass der Besucher auch die schöne Innenstadt sowie den See kennenlernt und einen schönen Tag in Radolfzell bzw. am Bodensee erlebt. Die Zielgruppen sind hierbei Familien, die sogenannten Best Ager, der Bodensee- wie Tages-Tourist und natürlich die grenznahen Schweizer. Bei der Erweiterung rückt nun auch die Y-Generation (30-40 Jahre) in den Fokus.

**Das seemaxx kann nun erweitert werden, das war ein langer Weg bis dahin. Ich denke, es macht wenig Sinn nochmals die ganze Debatte mit ihren vielfältigen Aspekten aufzurollen. Schauen wir nach vorne. Warum wird das seemaxx erweitert und geht es da in erster Linie um eine quantitative Ausweitung oder gibt es auch qualitative Aspekte?**

**AK:** Seit Eröffnung des seemaxx im Jahr 2006 konnte durch konsequente strategische Maßnahmen eine konstant positive Entwicklung erzielt werden. Unsere Erfolgsfaktoren sind vor allem strukturelle Maßnahmen, eine strenge Kostenüberwachung und die Neugewinnung von Marken mit überregionaler Ausstrahlung. Unser bisher größter Nachteil ist die auf 4.500 qm begrenzte Verkaufsfläche. Die Erweiterung wird das seemaxx in vielen Bereichen positiv beeinflussen und aufwerten. So können wir unser Markenangebot sowohl quantitativ als auch qualitativ optimieren, in dem wir mehr Top-Marken im seemaxx ansiedeln können. Gleichzeitig können wir Bereiche wie Marketing, aber auch Bewirtschaftung und Management in Relation zur Fläche deutlich effizienter abwickeln.



Arnold Kannenberg  
Geschäftsführer der Hesta GmbH

**Das Projekt seemaxx ist ein Projekt, das Sie mit großem persönlichem Engagement und viel Herzblut für die Stadt Radolfzell vorangetrieben haben. Wie war das für Sie ganz persönlich, als die Genehmigung zur Erweiterung durch war?**

**AK:** Das Hesta-Team hat in den letzten fünf Jahren hart an dieser Aufgabe gearbeitet und wir sind natürlich alle stolz und erleichtert, dass wir dieses wichtige Zwischenziel erreicht haben. Wir möchten dabei aber auch nicht verschweigen, dass wir trotz allem „Engagement und Herzblut“ ohne unsere vielen Unterstützer heute voraussichtlich nicht an diesem Punkt angelangt wären. So hat uns die Stadtverwaltung Radolfzell in allen Fachbereichen vorbildlich unterstützt. Unser Alt-OB Dr. Schmidt wie auch unser neuer OB Martin Staab haben sich laufend für unser Projekt eingesetzt und waren jederzeit von seiner Wichtigkeit für die Stadtentwicklung überzeugt. Ebenso hat sich der Radolfzeller Gemeinderat mit seinen fast immer einstimmigen Beschlüssen konsequent hinter uns gestellt.

Was für ein FOC-Projekt ebenfalls eminent wichtig und keinesfalls selbstverständlich ist, ist die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen, das uns meine Kollegen von der Vereinigung der Radolfzeller Einzelhändler, der Aktionsgemeinschaft Radolfzell, immer entgegengebracht haben. Deshalb: Abgesehen von dem eigentlichen großen Schritt nach vorne in unserem Projekt, ist für mich persönlich diese große Unterstützung und das uns entgegengebrachte Vertrauen das herausragende und wertvollste Ereignis. Radolfzell steht hier in meinen Augen stellvertretend für die Erfolgsmöglichkeiten, die durch interessenübergreifende Zusammenarbeit in einer Stadt erzielt werden können.

**In Radolfzell gibt es aktuell eine Fülle von Themen unter der Überschrift „Stadtentwicklung“. Eine so prominente Einrichtung wie das seemaxx, wie Sie schon sagten, mitten in der Stadt spielt da ja eine ganz wichtige Rolle.**

**AK:** Die seemaxx-Erweiterung stellt ein wichtiges Element des Radolfzeller Stadtentwicklungsprozesses dar. Die dadurch geschaffene Verbindungsachse seemaxx – Altstadt – See, die sogenannte „seemeile“, ist das lebendige Herzstück von Radolfzell. Das seemaxx bildet den nördlichsten Punkt der Achse und der See ist der südlichste Punkt. Diese Verbindungsachse muss jedoch noch über die geplante Seetorquerung am Bahnhof, der unmittelbar am See liegt, gestärkt werden. Das gesamte Konzept soll den stationären Handel, die Gastronomie sowie den Tourismus in der Radolfzeller Innenstadt stärken.

**Wie geht es denn nun weiter? Gibt es einen Zeitplan?**

**AK:** Wir haben in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung die Bauanträge eingereicht, nun erfolgt die planerische Prüfung, die Abstimmung mit den Bürgern und dem Gemeinderat. Gleichzeitig läuft die klassische Projektarbeit wie z.B. die Feinabstimmung über das Layout, Detailplanungen in den technischen Bereichen und der baulichen Realisierung mit allen Schnittstellen, ebenso die Konzeptentwicklung zum Markenmix. Parallel wird der Bauzeitenplan erstellt, die voraussichtliche Fertigstellung ist für den Sommer 2016 geplant.

[www.hesta-immobilien.de](http://www.hesta-immobilien.de)  
[www.seemaxx.de](http://www.seemaxx.de)