

NEUBAU EINER SCHREINEREI. Der Entschluss, ein neues Betriebsgebäude an einem neuen Standort zu errichten, muss genau überlegt sein. In der danach folgenden Planung müssen die Wünsche mit dem Machbaren in Einklang gebracht werden. Dann erst ist es Zeit für den Spatenstich.

Der Umzug in die Zukunft

NEUBAU LUPFIG

Die SchreinerZeitung begleitet in einer fünfteiligen Serie die Killer Ladenbau AG bei der Planung, beim Bau und beim Umzug in ihr neues Betriebsgebäude im aargauischen Lupfig. Die Redaktion wirft einen genauen Blick auf die schreinerspezifischen Besonderheiten während der Planungsarbeiten, bei den spezifischen Anpassungen am Rohbau, beim auf den Arbeitsfluss ausgerichteten Innenausbau, beim Umzug und bei der nachfolgenden Einarbeitungsphase.

Herbst 16	Vorbereitung
Winter 17	Rohbau
Sommer 17	Ausbau
Winter 17/18	Umzug
Sommer 18	Rückblick



Bild: Daniel Gerteiser

Erfolgreiche Schweizer Produktionsunternehmen haben früher oder später mit einem Platzproblem zu kämpfen. Die Geschäfte laufen, die Produktionsmenge steigt an, und plötzlich reichen die vorhandenen Produktionsflächen nicht mehr aus. Oftmals kann die Fläche in die Breite nicht mehr erweitert werden, weil kein Bauland mehr zur Verfügung steht.

Dann wird in die Höhe gebaut, und es entstehen die in der Schweiz typischen Betriebsgebäude, in denen die Produktion über mehrere Stockwerke führt. Der Wunsch jedes Unternehmers und Planers wäre jedoch eine neue, optimierte Produktion auf einer grünen Wiese. Genau das setzt die Killer Ladenbau AG aus dem aargauischen Turgi derzeit um.

Eine Standortfrage

Die Entscheidung, einen kompletten Neubau zu errichten, ist nicht einfach. Schon

gar nicht, wenn dieser einen Wechsel des Standorts mit sich zieht und es sich um ein gut verwurzeltes Unternehmen in dritter Generation handelt. Es wurde 1936 in Turgi gegründet und beschäftigt momentan circa 60 Mitarbeiter. «Die Gedanken, einen Um- oder Neubau zu verwirklichen, bestehen seit etwa zehn Jahren», sagt Marco Killer, Inhaber und Präsident des Verwaltungsrates. Für das Unternehmen standen folgende drei Szenarien zur Debatte:

Bei einer **Auslagerung** würden Teile der Produktion oder die Planungsabteilung an einen anderen Standort verlagert.

Bei einer **Erweiterung** würden zwei vorhandene Wohnhäuser zu Produktionsflächen umgenutzt.

Bei einem **Neubau** würde das ganze Unternehmen an einen neuen Standort ziehen. «Für uns intern wäre es am einfachsten gewesen, am aktuellen Standort zu bleiben», sagt Killer. Innerhalb der Geschäftsleitung

Am 17. März 2016
begannen mit dem
Spatenstich die
Bauarbeiten in Lupfig.

wurden die drei Szenarien durchgespielt. «Wir sind aber zum Ergebnis gekommen, dass wir bei einer Erweiterung oder Auslagerung in ein paar Jahren wieder an unsere Grenzen stossen», sagt Marco Killer. Die Problematik der Verkehrsinfrastruktur, der zusätzlichen Transportwege und der benötigten Lagerflächen konnte in diesem Fall also nur mit einem Neubau auf längere Zeit gelöst werden. Trotz der klaren Vorteile wurde der Entscheid genau abgewogen, denn der Standortwechsel hat auch Auswirkungen auf die Mitarbeiter und de-

ren Lebensumfeld. «Wir wollten wegen unserer Identifikation und unserer Mitarbeiter in der Region bleiben», sagt Killer. Nach einem Jahr Suche fand sich in Lupfig AG ein Stück Land, das die Ansprüche an den neuen Unternehmenssitz erfüllte und zudem nur zehn Kilometer vom jetzigen Standort entfernt liegt.

Verkehrsanschluss und Energie

Die Möglichkeit, eine komplette Produktion neu aufzugleisen, bietet sich nicht alle Tage und bringt einiges an Planungsarbeiten mit sich. «Schon zu Beginn haben wir die Behörden mit in die Planung einbezogen und konnten so eine gute Zusammenarbeit aufbauen», sagt Killer. Alle Seiten konnten sich früh in die Planung einbringen, Leerläufe konnten grösstenteils vermieden werden. Der neue Standort bietet mit Bahn- und Autobahnanschluss eine optimale Verkehrsinfrastruktur für das zukünftige Wachstum der Firma. Produktion und Distribution erfolgen auf einer Ebene im Erdgeschoss. Die Camions können an drei höhenverstellbaren Verladerrampen andocken und dank der Umfahrungsstrasse ohne umständliches Wendemanöver auf der anderen Seite des Areals wieder wegfahren. Das vier Meter hohe Untergeschoss wird als Lagerfläche verwendet.

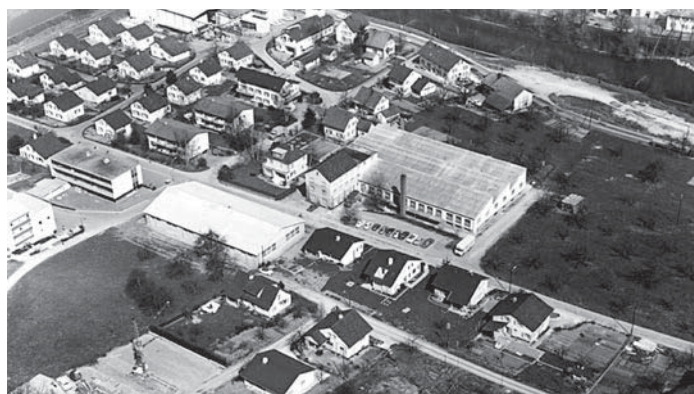
Der neue Unternehmenssitz wird praktisch energieneutral sein. Dazu wird der Strom mit Solarpaneelen auf dem Dach erzeugt. Zum Heizen wird die Abwärme aus den Produktionsprozessen zurückgewonnen und mit einer Wärmepumpe auf das benötigte Temperaturniveau gebracht. Die dabei entstehende Kälte wird im Gebäude ebenfalls genutzt. Nur falls in den Kreisläufen nicht genügend Wärme beziehungsweise Kälte vorhanden ist, wird das Grundwasser als zusätzlicher Energieträger verwendet. «Der Neubau soll für die Vision der Firma stehen», sagt Killer. So sind die grossen Produktionshallen in sich flexibel ein- und umrüstbar, und für eine spätere Vergrößerung liegen schon weitere Anbaupläne bereit. Diese Flexibilität spiegelt sich in der nachhaltigen Entwicklung der Firma wider.

Optimieren durch einfache Abläufe

Um die Entwicklung beizubehalten und gesund zu wachsen, setzt das Unternehmen seit fünf Jahren auch auf die Entwicklung eines eigenen Lean-Managements. Lean steht für Einfachheit und bedeutet in der

Der Neubau wird 2000 m² Bürofläche, 4100 m² Produktions- sowie 4100 m² Kellerfläche bieten.

Das Bild von 1969 zeigt das durch eine Strasse geteilte Areal. Heute ist es von Wohnhäusern ganz umschlossen.



Bilder: Killer Ladenbau AG

Praxis eine Vereinfachung von oftmals komplexen Abläufen, die wiederum die Flexibilität eines Unternehmens einschränken. «Wir wollen so wenig Verschwendung unserer Leistungen wie möglich erreichen», sagt CEO Thomas Würtenberger. In Bezug auf den Neubau hat das Unternehmen schon in der bestehenden Infrastruktur einige Massnahmen zur Umsetzung des Lean-Managements umgesetzt. «Alles, was wir standortunabhängig verändern konnten, haben wir umgesetzt und optimiert», sagt Dominik Schneider, Leiter Technik und Mitglied der Geschäftsleitung.

Die standortabhängigen Optimierungen sowie Anpassungen wurden so weit möglich vorgeplant. «Jetzt haben wir die Möglichkeit, für unsere inneren Abläufe den passenden Rahmen zu generieren», sagt Schneider und ergänzt: «Das ist nur möglich, weil wir am Standort Turgi viel über unsere Abläufe und Fehler gelernt haben.» Bei der Entwicklung des eigenen Lean-Managements hat die Killer Ladenbau AG die Leitung im eigenen Haus behalten. «Zum einen ist ein solches Management ein Eingriff in die grundlegenden Elemente von Produktion und Planung. Zum anderen bleiben so bei Fehlentscheidungen die Lern-

effekte in der Firma. Diese gehen sonst verloren», sagt Würtenberger. Zeitlich wurde pro Monat ein Killer-Lean-Management-Tag eingeplant, an dem unter anderem Audits durchgeführt und Lean-Projekte ausgearbeitet wurden.

Nur gemeinsam zu bewältigen

Ein solches Mammutprojekt kann nur erfolgreich über die Bühne gebracht werden, wenn alle Beteiligten an einem Strick ziehen. «Wir haben sehr viel Wert auf den Mitinbezug der Mitarbeiter und eine offene Kommunikation gelegt», sagt Killer. Das vorbildliche Vorgehen hat gefruchtet, alle Mitarbeiter stehen laut Killer hinter dem Neubauprojekt und freuen sich auf den Umzug und die Arbeit am neuen Standort.

Der nächste Teil dieser Serie befasst sich mit dem ersten Bauabschnitt von Produktion und Büroräumlichkeiten bis zum fertigen Rohbau.

Der Baufortschritt kann auf der Internetseite der Killer Ladenbau AG über eine Webcam live mitverfolgt werden.

NJG

→ www.killer.ch

 Weitere Bilder und Pläne unter schreinerzeitung.ch