

Neues Logistikcenter für Stella Brandenberger

Durch das rasante Wachstum der Stella Brandenberger Transporte AG kam es zu einer wenig effizienten räumlichen Verzettelung zwischen Büro, Lager, Nutzfahrzeuggarage und Fuhrpark. Auf dem Gebiet der Schweizer Rheinsalinen in Pratteln entstand deshalb ein neues Logistikcenter, das im Januar 2009 von allen Betriebszweigen bezogen werden konnte.

Bescheiden begann die Firmengeschichte, als Grossvater Eduard Brandenberger sen. im Jahre 1953 seine Einzelfirma Stella Brandenberger Autotransporte mit gerade einem einzigen Lastwagen gründete. Der Eintritt der zweiten Generation brachte neue Visionen und Strategien mit sich und führte zu einem stetigen Wachstum. Heute verfügt die Firma über 60 schwere motorisierte Transportfahrzeuge und mehr als hundertdreissig nicht motorisierte Fahrzeuge für den Container-Transport (Containerchassis, Anhänger und Trailer). Geführt wird der 85 Mitarbeiter zählende KMU-Familienbetrieb durch zwei Generationen der Familie Brandenberger.

Der Lotto-Sechser

Seit siebzehn Jahren befand sich die Stella Brandenberger Transporte AG auf dem heutigen Erlenmattareal in Basel, welches zum alten Badischen Güterbahnhof gehörte. Durch das rasante Wachstum kam es zu einer wenig effizienten räumlichen Verzettelung zwischen Büro, Lager, Nutzfahrzeuggarage und Fuhrpark. Zum Handeln gezwungen wurden die Brandenbergers durch den Umstand, dass ihre Anlagen einer geplanten Wohnüberbauung weichen mussten und das Unternehmen auf Ende 2008 die Kündigung für sämtliche alten Standorte erhalten hat. Eine Analyse der Situation zeigte, dass ein



Die Südost-Ansicht des neuen, sechsstöckigen Logistikcenters in Pratteln.



Die Umschlaghalle befindet sich wie der Rest auch im selben Gebäude.

Eckdaten des Logistikgebäudes

- Parzellenfläche 11 000 m²
- sechs Gebäudestockwerke
- 12 000 m² Bruttogeschossfläche (davon 1200 m² Büro-, 9500 m² Lager- und Umschlagsfläche, 1300 m² Nutzfahrzeuggarage)
- 62 200 m³ Kubatur
- Firsthöhe 27,5 Meter
- Gebäudemasse: 44 x 46 Meter

Umzug mit einer deutlichen Verbesserung der räumlichen Infrastruktur verbunden sein musste.

Seit der Einführung der neuen Leistungsabhängigen Schwerverkehrsabgabe LSVA im Jahr 2001 zählt jeder zuviel gefahrene Kilometer doppelt, weshalb eine zentrale Lage

und die Nähe zu einem Autobahnanschluss in oder unmittelbar vor Basel an die A2 eines der wichtigsten Kriterien für den neuen Standort darstellte.

Zufälle gibts bekanntlich keine im Leben, darum spricht Marco Brandenberger mit leuchtenden Augen von einem veritablen «Lotto-

Sechser». Durch einen früheren Arbeitskollegen erfuhr er nämlich, dass auf dem Gebiet der Schweizerischen Rheinsalinen in Pratteln noch gerade 11 000 m² Bauland zum Verkauf stünden. Idealerweise hätte es nicht kommen können: Der Preis stimmte, es waren keine Auflagen zu erfüllen, sogar ein eigener Autobahnanschluss stand in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die ersten Gespräche mit den Schweizerischen Rheinsalinen fanden im Februar 2006 statt.

Natürlich wollten die Brandenbergers den Neubau gleich von Anfang richtig angehen und planen, alles unter einem Dach anzusiedeln: Die eigenen Räume für Administration, Disposition und Geschäftsleitung, das Umschlaglager, Abstellfläche für einen Großteil des Fuhrparks, die eigene Nutzfahrzeuggarage sowie diverse Untermieter sollten Platz darin finden. Die daraus resultierenden Anlagekosten von rund 20 Mio. Franken überstiegen die finanziellen Kapazitäten der Firma bei weitem.

«Bei einer herkömmlichen Finanzierung einer Geschäftsliegenschaft mittels Hypotheken werden 50 Prozent Eigenmittel verlangt», erklärt Marco Brandenberger. «Woher aber 10 Mio. Franken nehmen? Wir hätten aus diesem Umstand viel kleiner bauen müssen.»

Immobilien-Leasing über 20 Jahre

Ein Berater der Credit Suisse war es, der das Thema Immobilien-Leasing auf den Tisch brachte. «Obschon ich selber aus der Finanzbranche stamme und früher als Börsenhändler tätig war, muss ich gestehen, dass ich davon noch nie gehört hatte», schmunzelt Marco Brandenberger. «Fahrzeug-Leasing ja, aber ein Leasing für Immobilien?»

Aufgrund des Zeitdrucks wegen des geplanten Umzugs musste mit den Schweizer Rheinsalinen so bald als möglich ein Vorvertrag abgeschlossen werden. Das Timing war knapp: Erst wenige Tage vor der Unterzeichnung im Januar 2007 waren sich Brandenbergers und die Credit Suisse über die Konditionen einig.

Ein Immobilien-Leasing wird unter einer wesentlich längeren Optik abgeschlossen als herkömmliche Leasingarten. So wurde ein Vertrag über 20 Jahre vereinbart. Nach Ablauf der Leasingdauer bestehen drei Möglichkeiten: Die Stella Brandenberger Transporte AG hat das alleinige Recht, die Immobilie zu einem bereits heute fixierten Restkaufpreis zu übernehmen. Ebenso kann bei der finanzierenden Bank ein Antrag zur Verlängerung des Leasings eingereicht werden. «Die letzte Variante, nämlich die Rückgabe des Objekts an die Leasingfirma, ist zwar eine Möglichkeit, wird jedoch auf keinen Fall in Frage kommen», sagt Marco Brandenberger lachend.

Der Bauverlauf war äusserst dynamisch. Nachträgliche zusätzliche Platzbedürfnisse von Untermietern hatten zur Folge, dass während des Bauverlaufes das Gebäude um sage und schreibe zwei Stockwerke aufgestockt wurde und in der Endfassung nun sechs Vollgeschosse umfasste. «Gott sei Dank haben wir bei der Statik und bei der Erdbebensicherheit von Anfang an genügend Reserven eingerechnet und nicht gespart.» Im Januar 2009 konnte das neue Logistikcenter von allen Betriebszweigen und von den Untermietern bezogen werden. Im Mai zog noch zusätzlich eine Speditionsfirma ins Gebäude mit ein, welche heute 600 m² Büro- und 1300 m² Kommissionierungsfläche belegt.



Bei 60 schweren Nutzfahrzeugen lohnt sich eine eigene moderne Garage.



Ein «Brandi-Lkw» mit mobilem Containerkrangerät.



Diese Ansicht bietet sich allen Besuchern und Chauffeuren.