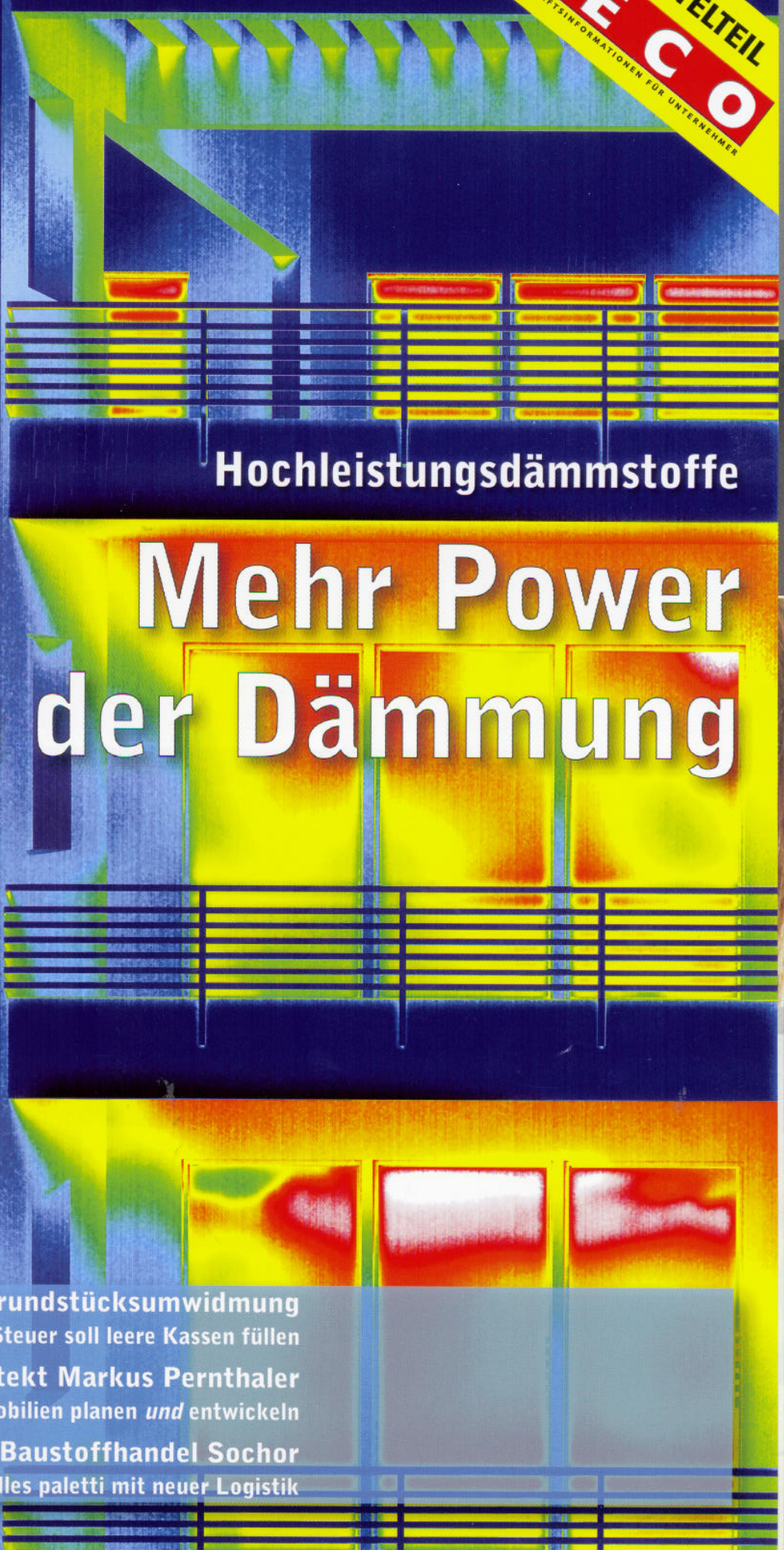


**IM MITTELTEIL**  
**a3 E C O**  
WIRTSCHAFTSINFORMATIONEN FÜR UNTERNEHMER

# a3 BAU

DAS ÖSTERREICHISCHE BAUMAGAZIN



Hochleistungsdämmstoffe

# Mehr Power in der Dämmung

Grundstücksumwidmung  
Steuer soll leere Kassen füllen  
Architekt Markus Pernthaler  
Immobilien planen *und* entwickeln  
Baustoffhandel Sochor  
Alles paletti mit neuer Logistik

## Logistik im Baustoffhandel

# Alles paletti

Durch die zeitliche und örtliche Entflechtung der Warenverkehrsströme ist es Sochor am neugestalteten Hauptstandort an der Triester Straße gelungen, den Output deutlich zu erhöhen. Für das in Österreich einzigartige Logistikkonzept zeichneten Experten von x|vise verantwortlich.

Text: Sabine Müller-Hofstetter

**Z**eit ist Geld. In keiner anderen Branche bekommt der Kunde so stark wie im Baustoffhandel mit, wenn die Logistik nicht stimmt, blickt Gregor Gluttig von x|vise auf spannende eineinhalb Jahre zurück. In dieser Zeit wurde gemeinsam mit Stefan Erhardt, Geschäftsführer für Baustoffe und Fliesen bei Sochor, ein innovatives Logistikkonzept entwickelt und umgesetzt.

Für Erhardt begann das Projekt eigentlich bereits vor zehn Jahren, als man bei Sochor darüber nachzudenken begann, wie der Standort Triester Straße weiterentwickelt werden sollte: „Das Spannende war, wie können wir an einem Standort alle Bereiche, also Baustoffhandel, Trockenbau, SB-Fachmarkt, Flieseneinzel- und Großhandel, wieder unter einem Dach vereinen, wie das 1972 die Bauwelt ursprünglich abgebildet hat.“ Gemeinsam mit dem Grundeigentümer, den Österreichischen Bundesbahnen, begab man sich

auf die Suche nach dem optimalen Bauplatz, der schließlich mit 21.000 Quadratmeter festgelegt wurde.

Als nächster Schritt holte sich Sochor Unterstützung beim Partner Eurobaustoff, mit 1350 Fachhandelsbetrieben Europas größte Fachhandelskooperation für Baustoffe, Fliesen und Holz. Deren Planungsprofis, tagtäglich mit der Konzipierung neuer und bestehender Baustoffhandelsstandorte beschäftigt, legten schließlich ein Grundkonzept vor, das auf dem vorher von Sochor festgelegten Flächenbedarf basierte. Definiert wurde dabei der Bedarf an Verkaufsflächen für die einzelnen Baustoff-Bereiche und das benötigte Lagervolumen in Palettenplätzen. „Was sich jetzt so einfach anhört, war ein langer Prozess“, schildert Erhardt die monatelangen Diskussionen über die optimale Flächenaufteilung: „Wir haben uns verschiedene Standorte in Österreich und Deutschland angeschaut, denn wir mussten jenes Maß

herausfinden, das optimal zu unseren Bedürfnissen passt.“ Wenn er etwas in dieser Zeit gelernt hat, so Erhardt, dann dass man kein Konzept vom einen auf den anderen Standort, wie etwa bei Einzelhandelsketten, übertragen kann: „Die einzelnen Regionen sind ebenso unterschiedlich wie die Transportprozesse von Baustoffen und Fliesen individuell.“ „Die Entscheidung, ob eine Fläche Verkaufs- oder Lagerfläche ist, kann später aufgrund der Raumhöhen nicht mehr geändert werden“,

*Sieben Palettenplätze übereinander sind einzigartig im österreichischen Baustoffhandel*

schildert Erhardt die langwierige Entscheidungsfindung, die nicht leicht gefallen sei. Von der Eurobaustoff kam auch der Vorschlag, bei den Verkehrsströmen der Warenanlieferung und Abholung auf ein Einbahnsystem zu setzen.

### Ausgeklügelte Lagerlogistik

Die wesentlichen Inputs bezüglich der Lagerausstattung lieferten jedoch die Logistikexperten von x|vise, wobei das Zusammentreffen der beiden Unternehmen eher zufällig zustande kam. „Als mir unser Chef, Markus Hutschinski, die Unterlagen von x|vise zum Anschauen weiterreichte, war mir noch nicht klar, welche Auswirkungen das auf den gesamten

Standort haben würde“, erinnert sich Erhardt an den März 2010, als x|vise ins Projekt einstieg. Glücklich blickt zurück: „Wir haben uns zufällig als Logistikexperten für den Baustofffachhandel auch bei Sochor vorgestellt. Von den Dimensionen, die gerade am Standort Triester Straße abliefen, wussten wir zu diesem Zeitpunkt noch gar nichts.“



*Stefan Erhardt, Geschäftsführer Baustoffe und Fliesen bei Sochor: „Klare Strukturen und schnelle Abläufe prägen das Konzept am neu eröffneten Standort Triester Straße“*

Bei diesem Erstkontakt hing auch ein Plan vom „Baustoffhandel neu“ im Büro, zu dem die Logistikexperten spontan Änderungen vor allem in Richtung Regallogistik vorschlugen, die Hutschinski schließlich überzeugten.

Schnell war klar, dass in der bisherigen Planung nicht an alles gedacht wurde und vor allem, dass das Konzept von Eurobaustoff nicht abbildete, wie der Kunde durch den Verkaufsprozess geführt wird. Wie kommt der Kunde ins Geschäft? Wo parkt er inzwischen sein Fahrzeug? Wie schaut die Prozessabbildung von in der Früh bis am Abend aus? Erhardt: „Um diese Fragen beantworten zu können, mussten wir uns intensiv mit den Verkehrsflächen, den Warenströmen und den Manipulationsflächen auseinandersetzen.“

Die endgültige Flächenaufteilung sah schließlich eine Verkaufsfläche von 2400 m<sup>2</sup> vor – aufgeteilt auf 1000 m<sup>2</sup> Fliesenschauraum, 1000 m<sup>2</sup> SB-Fachmarkt und 400 m<sup>2</sup> Baustoffverkaufs- und Ausstellungsfläche. Früher hatten wir rund 300 Quadratmeter tatsächliche Fliesen-Ausstellungsfläche, das sind jetzt völlig andere Dimensionen“, schwärmt Erhardt. Der SB-Markt mit 1000 m<sup>2</sup> scheint auf den ersten Blick überdimensioniert, erklärt der Sochor-Geschäftsführer: „Alle Profis sagen, dass so ein Markt nicht mehr als für maximal 500 Quadratmeter hergibt. Wir sehen in den Gewerbetreibenden der Umgebung aber ein großes Potenzial. Und wir wollen dem Endverbraucher Profi-Werkzeug anbieten.“ Im Lagerbereich zeigte Sochor ebenfalls Mut und entschied sich in der Höhe

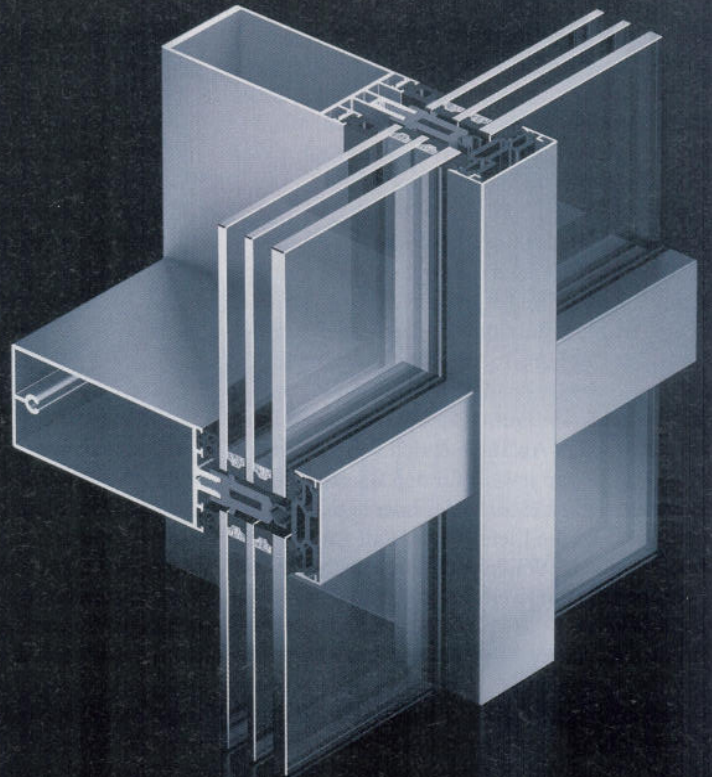
für sieben Palettenplätze, was für den Baustoffhandel im deutschsprachigen Raum einzigartig sei, so Erhardt: „Normalerweise ist bei einer Höhe von fünf Paletten Schluss.“ Die teilweise Ausstattung mit Kragarmregalen, die in ihrer Breite wesentlich flexibler Baustoffe aufnehmen können, war ebenfalls die Idee von x|vise. Gluttig: „Wir sind zwar keine Baustofffachhändler, aber wir haben gleich gesehen, dass die Warenpalette extrem vielfältig ist und bei der bloßen Einrichtung von Palettenplätzen viel Stauraum verloren gehen würde.“ Neu ist auch das „Durchlaufregal“, das bislang nur bei Baustoffproduzenten eingesetzt wird. Dabei handelt es sich um eine sehr verdichtete Lagerweise für schnelldrehende Sackware. Auf Rollen weitertransportiert,



Gregor Gluttig, x|vise: „Logistik ist ein Marketinginstrument. Im Baustoffhandel merkt der Kunde sofort, wenn die Abläufe nicht passen, weil er warten muss“

wird das Regal am hinteren Ende mit neuer Ware beschickt, während vorne jeweils die frischen Säcke entnommen werden, erklärt Gluttig: „Sackware hat ja ein Ablaufdatum. Gleichzeitig erspart man sich das Herumfahren in den Gängen mit den Staplern.“ Ganze Paletten werden aus den oberen Reihen, den so genannten Nachschubplätzen entnommen, bei Mengen unter einer Palette greift das Warenwirtschaftssystem auf die unteren zwei Palettenreihen zu. Der Zugriff auf die obersten Palettenplätze erfolgt bei dann doch knapp zehn Metern mit Höhenvorwahltasten. Die gesamte Stapler- und Regaltechnik lieferte übrigens das Unternehmen Jungheinrich, die die von x|vise durchgeführte Ausschreibung für sich entscheiden konnte. Die ersten Regale wurde im Dezember letzten Jahres angeliefert.

Das Warenwirtschaftssystem, das insgesamt 14.000 Palettenplätze mit jeweils eigener Standortnummer verwaltet, konnte im großen und ganzen übernommen werden. Mittel- bis langfristig ist vielleicht auch eine Barcodeverwaltung,



Weltweit erste passivhaus-zertifizierte Pfosten-Riegel-Fassade aus Aluminium.



## Energy<sup>2</sup>: Alu-Passivhaus- Fassade. Aktiv Energie sparen.

Erstmals erhielten Pfosten-Riegel-Fassaden aus Aluminium vom Passivhausinstitut Dr. Wolfgang Feist die Passivhaus-Zertifizierung. Die Schüco Fassaden FW50+.SI und FW60+.SI bieten dank ausgezeichneter Wärmedämmung Vorteile wie minimierten Energiebedarf, geringere Kosten für Heizung bzw. Kühlung und erhöhten Raumkomfort. Dadurch können der Wert der Immobilie und folglich die Rendite gesteigert werden. Die Vermietbarkeit wird langfristig gesichert. Aktiver Einsatz für technologische Innovationen macht sich bezahlt. ALUKÖNIGSTAHL bietet mit den Passivhaus zertifizierten Schüco Fassadensystemen aus Aluminium nachhaltige Lösungen, die architektonische und wirtschaftliche Ansprüche an die energetisch optimierte Gebäudehülle ideal erfüllen. Nähere Informationen zu Systemen, Technologie und Planungssoftware: Fragen Sie unseren Bautechnischen Dienst. Tel.: 01/98 130-0 oder [www.alukoenigstahl.com](http://www.alukoenigstahl.com)

blickt Gluttig in die Zukunft. Derzeit sei das noch nicht möglich, weil die Industrie hier nicht durchgängig mit Barcodes anliefern. Derzeit wird der Standort der Ware auf dem Lieferschein vermerkt und zeitverzögert ins System eingebucht.

### Optimale Abläufe

Neu ist auch die Organisation im Lager, berichtet Erhardt, dessen Ziel nicht die Personalreduktion, sondern eine Ausweitung der Umsätze ist: „Wir schaffen quasi mit dem gleichen Mitarbeiterstand einen höheren Output.“ Der kann jedoch nur bei optimalen Abläufen erzielt werden, weshalb es nun jeweils für den Baustoffhandel und den Fliesenhandel einen Schichtleiter gibt, der die Lieferscheine mit Angabe der jeweiligen Warenlagerplätze zentral an die Staplerfahrer verteilt und alle Waren-



Mit dem eigenen Eingang fürs Gewerbe spricht Sochor eine klare Sprache

© Müller-Hofmeister (2)



Im Durchlaufregal wird die superschnell-drehende Sackware von hinten beschickt und läuft auf Rollen durch

ferungsbereich getrennt wurden. Erhardt: „Wir wollten den Fliesenlegern signalisieren, dass sie bei uns nicht im Baustoffhandel einfach nur mitbetreut werden.“ Ein eigener Schalter und eine eigene „Logistikspur“ sorgen für eine klare Trennung.

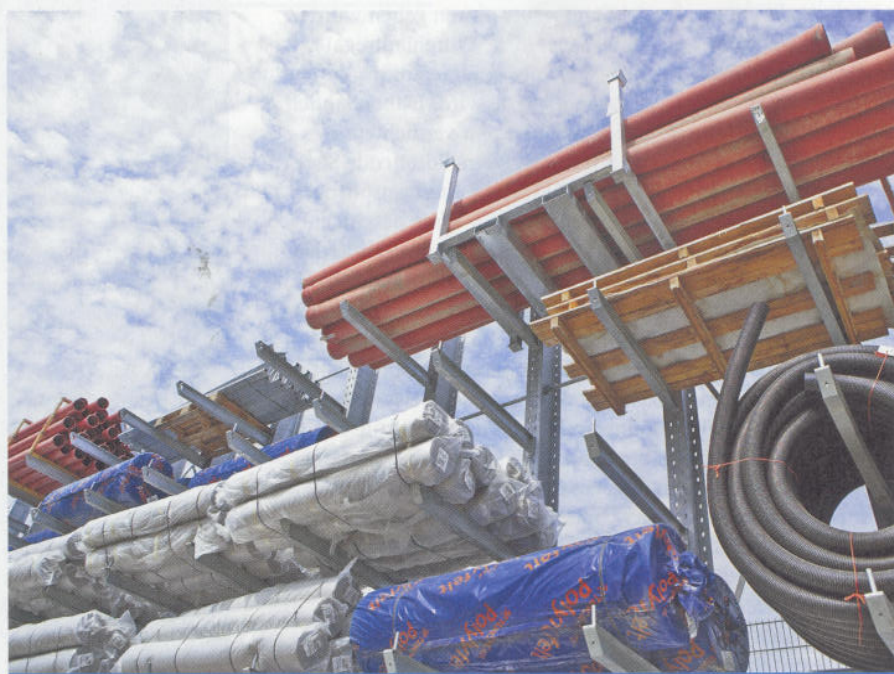
Das bringt Erhardt generell darauf zu sprechen, was der Gewebekunde von seinem Baustofffachhändler erwartet. An erster Stelle stehe die zentrale Lage und ausreichende Parkmöglichkeiten. Dann sei dem Gewebekunden wichtig, dass er als Profikunde eine entsprechende Behandlung inklusive eigenem Eingang und Lieferschein-Schalter erfährt, sodass er sich nicht an den Privatkunden vorbeimogeln muss, um rascher wieder auf die Baustelle zu kommen. Erhardt: „Welcher Mitbewerber im Umfeld kann 20 Gewerbetreibende gleichzeitig empfangen? Der Gewebekunde muss das Gefühl haben, dass bei uns ausreichend Kapazität vorhanden ist, um ihn jederzeit aufzunehmen und schnell bedienen zu können.“ Diesem Anspruch komme auch der große SB-Markt entgegen, wo der Profikunden Kleinteile und Werkzeug für den täglichen Bedarf, also Dübeln, Wasserwaagen etc. „mitnehmen“ kann, während seine Baustoff-Bestellung im Hintergrund bereits abgearbeitet wird.

„So ist es möglich, auf einer relativ kleinen Fläche unsere hohen Ansprüche zu erfüllen“, fasst Geschäftsführer Erhardt das Bündel an Maßnahmen zur Optimierung des Standorts Triester Straße zusammen: „Die Investitionen sind getätigt worden, jetzt müssen wir tagtäglich beweisen, dass wir hinter diesem Konzept stehen. Für den Kunden, der Baustoffe und Fliesen braucht, soll Sochor erste Anlaufstelle sein. Das ist unser Ziel.“

und -einlagerungen koordiniert. Ziel ist es, dass der Kunde nicht einen freien Staplerfahrer suchen muss, sondern dass der zugeleitete Staplerfahrer seinen Kunden findet und ihm die Ware zum Fahrzeug bringt. Die Übergabe erfolgt auf den zwei Parkspuren des insgesamt vierspurigen Einbahnsystems. Zu starken Zeiten parken schon mal bis zu 15 Fahrzeuge pro Reihe, teilt Erhardt seine Beobachtungen der ersten Wochen mit. Hier besteht noch die Möglichkeit zur Optimierung durch Vorgabe der Ladezonen, was sich aber erst einspielen muss, meint Gluttig.

Zur Entflechtung des Verkehrsströme erfolgt die Warenanlieferung abseits des Einbahnsystems, sodass sich Kunden und die Baustoffanlieferungen nicht in die Quere kommen. 80 bis 90 Prozent der Warenübergabe erfolgt übrigens unter Dach, was sich vor allem in den Wintermonaten herumsprechen wird, glaubt Erhardt.

Wichtig war der Sochor-Mannschaft auch, dass der Baustoff- und Fliesenauslie-



Die Kragarmregale eignen sich besonders für die Lagerung von Baustoffen