

CO₂-NEUTRAL UND MULTIMODAL IN DIE ZUKUNFT: LOGISTIKIMMOBILIEN STATE OF THE ART



CO₂
BILANZ

Unsere Kompetenzfelder:

Gewerbeimmobilien

- Business- und Smart-Logistics-Parks
- Urban Facilities

Logistikimmobilien

- BIG BOX
- Mach 2
- Light Industrial Solutions
- Multiuser Immobilien

Grundstücke

- GI/GE
- Brownfield
- Greenfield
- Logistikparkstandorte mit Gleisanschluss

Unternehmen

- Consulting: Logistik + Immobilie
- Entwicklung - Vermietung - Verkauf
- Standortentwicklung- marketing
- Branchenkompetenz

LogReal. Die Logistikkimmobilie + Kooperationspartner



Dortmund | Frankfurt | Stuttgart | Linz | Wien | Zürich

Mit regionaler Kompetenz und Qualität sowie jahrzehntelanger Erfahrung in den Bereichen Logistik, Immobilie, Marketing und Beratung steht LogReal. Die Logistikkimmobilie (LR DLI) für zeitgerechte, zuverlässige, innovative und verbindliche Lösungen auf folgenden Kompetenzfeldern:

Gewerbeimmobilien

- Business- und Smart Logistics-Parks
- Urban Facilities

Unser Fokus liegt auf den Ballungsräumen. Dort suchen wir für unsere Kunden Grundstücke und Mieter. Die Parks müssen in den Cities angesiedelt werden, um urbane Dienstleistungen erbringen zu können. Die Digitalisierung wird viele neue Smart Lösungen auf den Weg bringen. Suchende sind Last Mile Logistiker, Unternehmen aus den Bereichen City-Logistik, E-Commerce und E-Fulfillment, Dienstleister sowie Added Value Unternehmen in vielfältiger Form.

Hier gilt unser Marktansatz: SMALL 400 m² - 2.500 m²

Logistikkimmobilien

- BIG BOX
- Mach2
- Light Industrial Solutions
- Multiuser Immobilien

Im Kompetenzfeld Logistikkimmobilien sind die Flächenanforderungen

- MEDIUM-SIZED 5.000 m² - 20.000 m²
- BIG 25.000 m² - 100.000 m²

Das ist herausfordernd und in Core Gebieten fast nicht mehr erreichbar. Somit verlagert sich die Suche in Core Plus und Non Core Gebiete, insbesondere in Regionen, die attraktive Rahmenbedingungen für Logistik bieten und eine überdurchschnittliche Logistikintensität aufweisen. Zwei gute Beispiele sind

- Mach2

Die Flächenknappheit in den Metropolen führt zum Bau mehrgeschossiger Logistikkimmobilien mit separat befahrbarer Außenrampe. Wir haben diesbezüglich die Kompetenz.

- BIG BOX

Auch große Immobilien werden gebraucht - ob als Einzelimmobilie, als Multiuser Lösung und oder als Logistikpark mit und ohne Gleis. Wir verweisen hier auf unser Angebot im Verdion Intermodal Park Papenburg im GVZ Emsland mit Flächen von insgesamt 1.000.000 m²

Grundstücke

- (GE/GI)
- Brownfield
- Greenfield
- Logistikparkstandorte mit Gleisanschluss

Das vorhandene Angebot an Flächen für Gewerbe- und Logistikstandorte unterliegt Nachhaltigkeitsanforderungen - von Standard- bis hin zu extremen Bedingungen. Deshalb lautet unsere Devise:

Wir SUCHEN und LIEFERN Grundstücke.

Eine CO₂-neutrale Verkehrsinfrastruktur gewinnt permanent an Bedeutung. Das ist auch der Grund für uns, Logistikentwicklungen mit Gleisanschluss strategisch fortzusetzen und es nicht nur beim Intermodal Park in Papenburg zu belassen.

Unternehmen

- Consulting: Logistik und Immobilie
- Entwicklung, Vermietung, Verkauf
- Standortentwicklung und -marketing
- Branchenkompetenz

Unter Consulting entwickeln wir Lösungen auf Fragen wie:

- Haben wir den richtigen Standort?
- Stimmt dort die Logistikinfrastruktur?
- Welche Art der Immobilie benötigen wir?
- Wie lange soll der Mietvertrag laufen?
- Welche Technik ist sinnvoll: hohe Automatisierung oder manuelle Abwicklung?
- Welche Branchenanforderungen können abgebildet werden?
- Hat die Immobilie eine Bühne für Fashion oder Ersatzteile?
- Hat sie einen Gleisanschluss?
- Welche Logistikdienstleistung wird gewünscht?
- Besteht die Möglichkeit der Tag- und Nachtlogistik?
- Sind Hubverkehre möglich?
- Kann der Arbeitskräftebedarf gedeckt werden?

Das alles ist eingebettet in Leistungen rund um Entwicklung, Verkauf und Vermietung - unter Berücksichtigung unserer Branchenkompetenz und unseres Knowhows in Fragen der Standortentwicklung und -vermarktung.

LogReal.DieLogistikImmobilie

Marktkompetenz in Deutschland - Schweiz und Österreich

Das Logistik- und Immobilienberatungsunternehmen LogReal.DieLogistikimmobilie hat durch den Umzug in die Rhein-Main Region eine neue Geschäftsadresse wie folgt:

LogReal.Die Logistikimmobilie

IndustrieHandelsPark Nord
Babenhäuser Straße 50
63762 Großostheim
Tel. +49 (0) 6026 999 0240
Fax +49 (0) 6026 996 6026
www.logreal-die-logistikimmobilie.com

Das Team wurde verstärkt, um ab sofort neue Beratungsfelder erschließen und bearbeiten zu können. Zusätzlich zum klassischen Vermittlungsgeschäft (Vermietung und Verkauf, Grundstücke, Logistikimmobilien und -parks, Standortentwicklung und -marketing) wird das nunmehr siebenköpfige Team sich verstärkt um die Ansprache und Gewinnung von Unternehmen kümmern, die nicht nur eine Immobilie oder einen Standort suchen, sondern darüber hinaus ein komplettes Dienstleistungspaket für E-Commerce-Fulfillment oder andere Logistikservices suchen.

Ein weiterer wichtiger neuer Geschäftszweig ist die Entwicklung und Vermarktung von Standorten mit einem Gleisanschluss. Diese Spezialität wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen angesichts der notwendigen Ökologisierung der Transport- und Lieferketten.



RUDOLF HÄMEL

Geschäftsführer

Tel. 0151 6110 8888

haemel@logreal-die-logistikimmobilie.com



MARCUS SCHAFT

Region Südwest- und Ostdeutschland

Tel. 0151 5714 3612

schraft@logreal-die-logistikimmobilie.com



CARLO BERNASCONI

CONTRACTLOGISTICS24 AG

Tel. +41 (0) 44 680 1881

cb@contractlogistics24.com



ALOIS MEIR

FIRMENGRUPPE REALBÜRO MEIR

Tel. +43 (0) 664 352 5367

office@meir.at



Immobilien suchen und finden

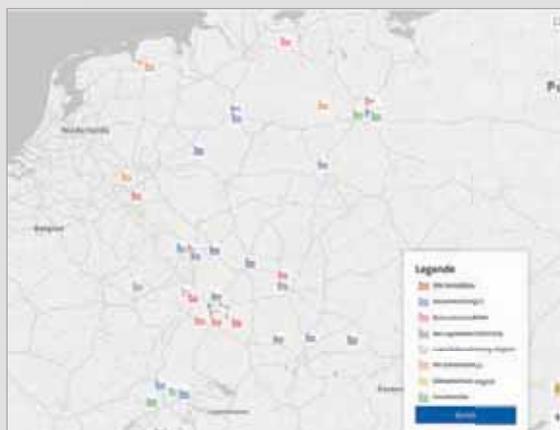
Mit unserer Website www.logreal-die-logistikimmobilie.com bieten wir umfassenden Service und eine wegweisende User Experience.

Mehr Übersicht, schnelles Finden

Das Herzstück unseres neuen Internetauftritts ist eine an Ihrem Nutzen orientierte Suchfunktion, die Sie unmittelbar auf der Startseite und ohne langes Herunterscrollen finden werden.

Dort können Sie die Suche nach Ihren Parametern filtern. Sie suchen ein Cross Dock oder eine Standard Logistikimmobilie? Dann stellen Sie dies im Feld „Objektart“ einfach ein. Danach können Sie Ihre Suche unter „Objekttyp“ verfeinern. Sie suchen in einer bestimmten Stadt oder Region?

Kein Problem, es gibt eine Orts- und Ortsumfeld-Suche. Sehr interessant ist natürlich auch eine Vorselektion nach der Größe der gesuchten Immobilie. Besonders interessant wird es, wenn Sie auf die Kartenansicht klicken. Dort sehen Sie auf einen Blick, in welchen Re-



Jetzt entdecken
www.logreal-die-logistikimmobilie.com

gionen wir Immobilien oder Grundstücke vermitteln. Neben der Karte erkennen Sie anhand einer übersichtlichen Legende, welche Spezifikationen die einzelnen Immobilien, Grundstücke oder Standorte aufweisen.

Vorrang für die Schiene – Logistikimmobilien mit eigenem Gleisanschluss

Der Schienenverkehr ist die aktuell umweltverträglichste Art, Güter über größere Distanzen zu transportieren. Ziel der langfristigen Verkehrspolitik ist es daher, den Anteil am Modal Split weiter zu steigern. Gleichzeitig verfügen jedoch viele große Logistikzentren am Rande der Ballungsräume über keine – lediglich öffentliche und teilweise durchlauf – Anbindung an das Schienennetz.

Wir von LogReal.DieLogistikImmobilie setzen uns engagiert dafür ein, den Gleisanschluss für zukünftige Lagerkonzepte und Projektentwicklungen zu forcieren – und damit nachhaltige, wettbewerbsfähige und kundenzentrierte Transportlösungen zu schaffen. In unserem Portfolio finden Sie Flächen und Immobilien, die mit einem eigenen Gleisanschluss bereits heute erfolgreich das Verkehrsschizma auf der Schiene schließen.

Unsere Immobilien mit Gleisanschluss

Bitte Location wählen:	DE	Übersicht zu
Bitte Location eingeben:	PLZ	Suchbereich zu
Bitte Immobilienart wählen:	Fläche zu	Suchen in Umkreis von

Suchen | Zur Kennzeichnung

LogReal YouTube ABONNIEREN

ÜBERSICHT | VIDEOS | PLAYLISTS | KANÄLE | DISKUSSION | KANALINFO

Uploads

Interview mit Rudolf Hämel auf dem 26. Handelslogistik Kongress 2020
 19 Aufrufe · vor 2 Wochen
 Interview mit Rudolf Hämel (Inhaber der LogReal.DieLogistikImmobilie GmbH) auf dem 26. Handelslogistik Kongress 2020

Das Team von LogReal.DieLogistikImmobilie

 Rudolf Hämel Geschäftsführender Gesellschafter Standort Darmstadt & Großschweheim/Kurt Industriehafenpark Nord, Gelände 3, Salsbühner Str. 30 63762 Großschweheim Telefon 06025 999 0240 Mobil 0151 6110 8888	 Jennifer Bayer Vertriebsassistentin Standort Darmstadt Löhcker Straße 32, 64735 Darmstadt Telefon 0711 934 546 0000	 Marcus Schraft Partner Standort Stuttgart Müller-Thurgau-Weg 1 70373 Achweil Telefon 0711 639 0000	 Realisier Mein Firmengruppe Partner Standort Pullmannstr. 15 A-4010 Wien Telefon +43 664 35 25 267
--	---	--	--

Mehr Möglichkeiten und Chancen

Sie suchen Immobilien mit Gleisanschluss? Oder mit einem ansässigen Dienstleister, der quasi aus dem Stand Ihre Logistik übernehmen kann? Kein Problem. Haben wir.

Mehr Information und Analyse

Auch unseren regelmäßigen Blog „Log-RealCompetence“ haben wir in die Website integriert. Hier informieren wir Sie regelmäßig über Entwicklungen, die uns aufgefallen sind und die auch Ihre Zukunft betreffen könnten. Ebenfalls einen Klick wert ist unser Youtube Channel. Dort finden Sie regelmäßig unsere Experteneinschätzungen zu aktuellen Immobilienthemen.

Mehr Service und Kontaktmöglichkeiten

Die Kontaktaufnahme zu unseren Experten haben wir ebenfalls übersichtlich gestaltet und erleichtert. Sie finden alle Ansprechpartner mit Kontaktdaten auf der Startseite sowie unter dem Menüpunkt Team.

Wir könnten Ihnen jetzt noch weitere Vorzüge unserer neuen Homepage aufzählen. Überzeugen Sie sich jedoch einfach selbst. Auf www.logreal-die-logistikimmobilie.com erwartet Sie eine spannende Reise durch die Welt der Gewerbe- und Logistikimmobilien.

Ausgewählte Anmietungsmöglichkeiten



REGION NÜRNBERG

Neubau + Bestand mit Logistikdienstleistung
Mit und ohne Gleisanschluss
Blocklager + E-Fulfillment
Verfügbar: sofort



STRAUBING - MIT GLEISANSCHLUSS

Bestandsgebäude mit 2 Gleisen
ca. 28.000 m² - kann in 2 Abschnitten angemietet werden
01.12.21 - 16.500 m² - GI 24/7 - 15 Ladebrücken
1.000 m² Freifläche



HANNOVER - AN DER STADTBahn

Logistikpark - Neubau - sofort verfügbar
Gesamtnutzfläche 46.706 m² - 4 UNITS - 3 UNITS noch frei
Lichte Höhe 11m - WGK 3
Hochgradig energieeffizientes Gebäudedesign



KASSEL

Neubau - 24/7 - Fertigstellung 06/2022
Nutzfläche ca. 8.000 m² - Lager 6.500 m² - Mezzanine 1.000 m²
m/m 6 Tore
Weitere Standorte verfügbar



12526 BERLIN - AIRPORT PARK

Neubau - sofort verfügbar
ca. 33.000 m² - 4 UNITS
Überladedrücken 29 + 4 Jumbos
Lichte Höhe 12.20 m
Ladetunnel pro UNIT 2 ebenerdige Tore
für seitliche Be- und Entladung

VORSCHAU



Ausgabe 06/2021
Anzeigen- und
Redaktionsschluss:
17. November
Erscheinungstermin:
01. Dezember

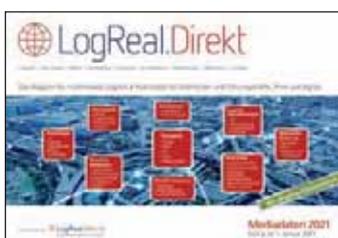
AUSBLICK AUSGABE 06/2021

Themen in Vorbereitung:

- ⌘ Logistikbauprojekte aus Sicht des Finanzierers
- ⌘ Schlüsselbereiche für künftige Logistikzentren
- ⌘ Interview mit Fred Bohne, Panattoni
- ⌘ Nachhaltigkeit in der Supply Chain

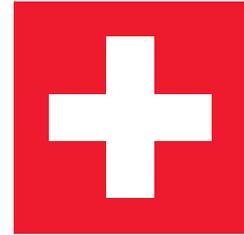


Jennifer Beyer nimmt
gern Ihre Anfragen und
Anzeigenbuchungen auf:
Fon +49 (0)231 914 546-1000
jennifer.beyer@logrealworld.de



MEDIADATEN 2021

Hier ansehen und downloaden:
www.logrealdirekt.de



UNABHÄNGIG, DISKRET & VERNETZT

In der Kontraktlogistik auf erfahrenen Logistikscout setzen

Interview mit Carlo Bernasconi, Gabriele Weber von Thomas Pool

Es gibt die unterschiedlichsten Logistikimmobilien – aber welche ist die passende? Um das herauszufinden, braucht es eine kompetente Beratung und einen Logistikscout, der Zugang zum eher verschlossenen Schweizer Logistikimmobilien Markt hat. ContractLogistics24 vermietet verschiedene Gewerbeobjekte in der Schweiz und setzt dabei auf eine konsequente Kundenausrichtung.

Wie hat sich die Corona Pandemie auf die Logistik in der Schweiz ausgewirkt?

Carlo Bernasconi: Bereits vor Corona flies viel Kapital von Anlagefonds und Pensionskassen in den Gewerbe- und Logistikimmobilien Bereich. Befeuert durch die wachsenden Umsätze der online Händler fließt zusätzliche Risikokapital in diese Anlageklasse. Da im Vergleich zu Deutschland das baureife Industrieland begrenzt ist, steigen die Landpreise an den Top Verkehrslagen entlang der A1 und A2 stetig.

Nachdenklich. Oft ist es so, dass top Standorte für reine Logistikbetriebe, insbesondere wenn damit eine grosse LKW Flotte verbunden ist, nicht mehr erschwinglich sind.

Wer sind die grössten Flächen-Anbieter im Schweizer Logistikimmobilienmarkt?

Carlo Bernasconi: Der Markt ist heute noch weniger stark geprägt durch institutionelle Anleger / Immobilienfonds wie wir dies aus Deutschland kennen. In der Schweiz sind es Privatpersonen und Family Offices, welche Logistikimmobilien halten und gelegentlich Leerstände anbieten. Aber in der Tendenz ist es schon so, dass die Grossbanken ihren Einfluss ausbauen und neue grosse Logistikanlagen finanzieren.

Wie muss ich dies verstehen? Die Grossbanken in der Schweiz entwickeln Logistikanlagen?

Lacht. Natürlich nicht direkt selber sondern über Totalunternehmer und bekannte Bauentwickler, welche nach Bezug der Flächen diese Renditeobjekte an hiesige Immobilienfonds verkaufen.



Carlo Bernasconi

Betriebsökonom / NDS Informatik
27 Jahre praktische Logistikerfahrung
Verhandlungen in Deutsch + Englisch

Das heisst, ohne Beauftragung eines entsprechenden Totalunternehmer oder Entwickler wird es schwierig für eine nicht in der Schweiz ansässige Unternehmung eine eigene Logistik-Anlage zu erstellen?

Exakt. Bauland wird von Baufirmen oder Entwickler gehalten mit dem Ziel, früher oder später eine wertige Immobilie mit entsprechenden Mietverträgen realisieren zu können. Und hier kommen wir zum Zug.

In der Funktion eines Logistikscout wissen wir, welche Entwickler oder Family Office Bauprojekte in Peto haben und willens sind für einen langjährigen Mietvertrag ein Vorprojekt zu entwickeln. Auf dieser Basis beginnen wir zu arbeiten, gehen in die Vorleistungen für verschiedenste Abklärungen und versuchen für die Vertragsparteien eine nachhaltige Lösung zu finden.

Welche Vorteile erhoffen Sie sich aus der Zusammenarbeit mit LogRealWorld?

Überlegt. Herr Hämel und ich kennen uns nun schon mehr als acht Jahre. Wir leben die gleiche Fairness im Markt und haben uns in den vergangenen Jahren zu den wenigen anerkannten Makler im Logistikimmobilien Markt entwickelt. Ergo wollen wir auf Projektebene kooperieren und interessante, grössere Aufgaben gemeinsam angehen. Beide Unternehmen sind gut aufgestellt, extrem gut in den Teilmärkten vernetzt und kennen dadurch die regionalen Unterschiede bestens. Wichtige Voraussetzungen für ein kompetente Beratung und zielführendes Vorgehen.



Gabriele Weber

Mandatsleiterin

20 Jahre Erfahrung Verkauf + Logistik
Anfragen in Deutsch

Wie handhaben Sie Kundenanfragen?

Gabriele Weber: Im Vorfeld einer Besichtigung klären wir die Anliegen der Kunden ab. Je besser wir die Bedürfnisse kennen, desto konkreter können wir einen Lösungsansatz ausarbeiten. Vielfach besuchen wir die Kunden an ihrem jetzigen Standort, damit wir die Abläufe sehen und die Raumbedürfnisse Deckenlast, Raumhöhen, Klima- und Brandschutz-Anforderungen verstehen. Dabei klärt sich der Flächenbedarf, und oft kommt es zu neuen Lösungsansätzen, die wir dann gemeinsam mit Baufachspezialisten prüfen. Ein guter Start für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit auf Augenhöhe.

Wie entwickelt sich das Geschäftsvolumen in der Kontraktlogistik in der Schweiz?

Carlo Bernasconi: Früher wurden Dienstleistungsverträge für fünf Jahre und mehr „geschrieben“, heute sind es in der Regel nur noch drei Jahre. Aus meiner Sicht nicht vernünftig. Effizienzverbesserungen sind erst nach einer gewissen Zeit möglich. Ohne Kontinuität im Management und den Willen, verschiedene Kundengeschäft geschickt zu verzahnen, wird sich kein Erfolg für den Logistikdienstleister einstellen. Die Zeit nach Corona wird zeigen, welche Unternehmungen die höhere Nachfrage nach logistischen Dienstleistungen zur Gesundung der eigenen Marge nicht genutzt haben. Es bleibt spannend in der Kontraktlogistik – mit täglichen neuen Chancen aber auch Risiken, die es gilt vor Abschluss eines langjährigen Mietvertrages zu identifizieren.

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8820 Wädenswil
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



www.contractlogistics24.com | Tel. +41 44680 18 83

Mietangebote Bestandsimmobilien



Direkt an der A1 Gewerbe- und Produktionsflächen

5036 Oberentfelden / AG

Nutzfläche: 1.800 m²
Teilflächen ab: 700 m²
Raumhöhe: 3.20 m
Grundstücksfläche: 9.211 m²
Verfügbarkeit: ab 1.1.2021



Logistikfläche mit ca. 2.000 m² Aussenfläche

9487 Gamprin-Bendern / FL

Nutzfläche/Lager: 1.638 m²
Raumhöhe: 8.50 m
Verfügbarkeit: nach Vereinbarung



Gewerbe- und Lagerfläche für KMU's

8645 Jona / SG

Nutzfläche im 1. OG: 1.687 m²
Raumhöhe: 4.80 m
Verfügbarkeit: ab sofort



Produktions-/Industriehalle

4600 Olten / SO

Nutzfläche Halle: > 4.707 m²
Teilflächen: ab 1.577 m²
Freiflächen: > 5.000 m²
Hallenhöhe: 8.50 m - 14 m
Verfügbarkeit: ab sofort



Produktions-/Industriehalle

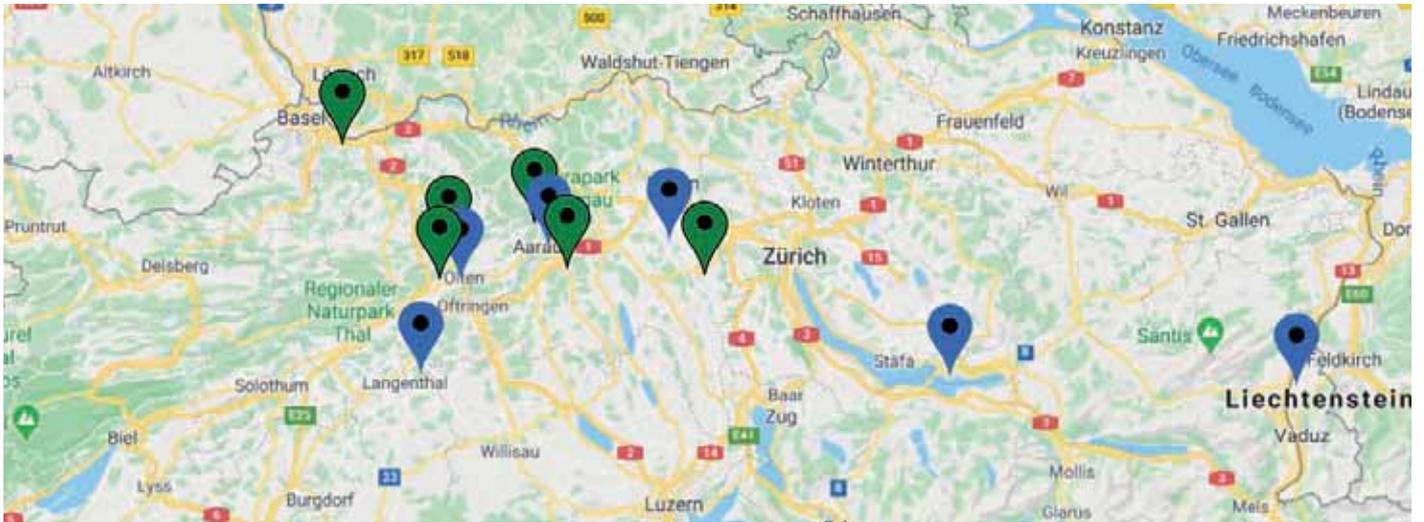
5608 Stetten / AG

Nutzfläche: 4.500 m²
Teilflächen: ab 1.000 m²
Hallenhöhe: 9.00 m
Verfügbarkeit: ab sofort
Neubau 1.2.2021



Industriehalle 14 / 16 Halle 14b geheizt Halle 16 kalt 4914 Roggwil / BE

Nutzfläche: 2.163 m²
Teilfläche: 937 m²
Hallenhöhe: 6.00 m - 10.00 m
Verfügbarkeit: ab sofort



Neuankündigungen Logistikanlagen



Nutzersuche für Gewerbezentrum Nordring

5033 Buchs / AG

Nutzfläche: ca. 20.000 m²
 Flächen: Gewerbe, Büro, Schulung,
 Dienstleistung, Autosilo
 Lage weit vom Torfeld Süd

Status: in Planung



Verkauf Industriebauland für Produktion + Industrie

5033 Buchs / AG

Status: Verkauf Teilparzellen mit
 gemeinsamer Erschliessung



Verkauf Bauland für Gewerbepark

4612 Wangen bei Olten / SO

Grundstücksfläche: ca. 6.000 m²

Status: Nutzersuche



Nutzersuche für neue Logistikanlage

5620 Bremgarten / AG

Nutzfläche: ca. 16.000 m²
 Für zwei oder mehrere Nutzer.
 Abstellfläche für Container und
 LKW's vorhanden.

Status: Bewilligungsprozess gestartet



Nutzersuche Logistik-Erweiterungsbau

4133 Pratteln / BL

Nutzfläche: ca. 7.500 m²
 Nutzfläche, als Trockenlager oder
 als Kühllager ausbaubar.

Status: Bewilligter Neubau



Nutzersuche für neue Logistikanlage

4600 Olten / SO

Nutzfläche: ca. 15.000 m²
 Umgestaltung bestehende Logistik-
 anlage. Befestigte Aussenfläche für
 Container und LKW's vorhanden.

Status: Parzelle ab April 2021 verfügbar
 zur Umnutzung

Multi-User-Immobilie für Gefahrstoffe am Kreuz Biebelried

Lagerkapazitäten für wassergefährdende Stoffe und Gefahrstoffe verzeichnen eine hohe Nachfrage. Ein Grund für diese Entwicklung liegt darin, dass immer mehr Stoffe als gefährlich eingestuft werden. „Verschärfte gesetzliche Vorgaben, eine Erweiterung der Produktvielfalt im Chemie-, Pharma- und Kosmetikmarkt sowie eine gestiegene Sensibilität in der Industrie haben in den letzten Jahren die Nachfrage angetrieben“, bestätigt Marco Bassmann, Geschäftsführer des Dienstleisters VS Logistics. Mit zunehmender Professionalisierung und Zertifizierung der Lieferketten wird der Bedarf für Outsourcing-Partner im hochkomplexen Umfeld der Gefahrstofflogistik immer größer. Die mittelständische Würzburger Unternehmensgruppe ist u.a. spezialisiert auf die Gefahrstofflagerung.

Der Anfang des Jahres in Betrieb genommene Standort Dettelbach ist das Ergebnis der eingangs erwähnten Nachfragesteigerung in Sachen Gefahrstoff-Lagerkapazitäten. „Unser Stammlager in Würzburg ist voll“, so Marco Bassmann. Deshalb habe man schon früh mit den Planungen für einen weiteren Standort begonnen. „Die Grundstücksuche war nicht einfach, da eine Vielzahl von Voraussetzungen erfüllt sein musste.“ In Dettelbach bei Würzburg wurden die optimalen Rahmenbedingungen gefunden. Dettelbach liegt in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes Biebelried, wo die A3 und die A7 sich treffen.



Marco Bassmann,
Geschäftsführer
des Dienstleisters
VS Logistics



Die sichere Lagerung von Gefahrstoffen erfordert ein hohes Maß an sicherheitstechnischen Einrichtungen. „Beim Bau unseres neuen Multi-User-Logistikzentrums in Dettelbach haben wir, zusätzlich zur Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften, auch Erfahrungen aus unserer langjährigen Tätigkeit in der Lagerung von Gefahrstoffen aus unserer Immobilie in Würzburg einfließen lassen“, erklärt Marco Bassmann. Wassergefährdende Eigenschaften liegen sowohl bei festen und flüssigen Stoffen vor. Wassergefährdend bedeutet: Diese Stoffe könnten dauernd und in einem nicht unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeiführen. „Sie dürfen deshalb nicht in Boden, Grundwasser oder Abwasser gelangen“, verdeutlicht Bassmann.

Je nach Höhe des Gefahrenpotenzials werden die Stoffe in eine Wassergefährdungskategorie (WGK 1–3) eingeteilt. Bei Betriebsstörungen wie z.B. Leckagen, müssen



wassergefährdende Stoffe zurückgehalten werden. Am sichersten geschieht dies zur Gefahrenabwehr direkt im Gebäude. Marco Bassmann: „Wir haben deshalb im Lager- und Versandbereich unseres Lagerneubaus in Dettelbach eine zwei Millimeter dicke PE-Folie unterhalb der Bodenplatte einbauen lassen. Die Folienbahnen wurden flächig verlegt, an den Außenwänden der Brandabschnitte hochgezogen, befestigt und flüssigkeitsdicht miteinander verschweißt.“

Weitere sicherheitstechnische Features sind ein komplexes Lüftungssystem, das zweimal pro Stunde einen kompletten Luftwechsel erlaubt, Ex-Schutzzonen sowie eine CO₂-Löschanlage.

Sämtliche Arbeiten wurden von verschiedenen Sachverständigen abgenommen. Die Eignungsfeststellung zur Lagerung von Produkten der WGK – Klassen 1–3 nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der zuständi-

gen Überwachungsbehörde ist beantragt. Die Lagerung von entzündbaren Flüssigkeiten bis zu einer Menge von 5.000 Tonnen ist bereits genehmigt. Bis Anfang nächsten Jahres soll außerdem eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zur Lagerung weiterer Gefahrstoffe vorliegen.

Die 12.000 m² große Immobilie ist als Multi-User-Standort konzipiert und daher folgerichtig in neun Brandabschnitte unterteilt. Ein zweiter Bauabschnitt, der bei Bedarf errichtet werden kann, ist bereits genehmigt. Insgesamt kann VS Logistics somit in Dettelbach mit 35.000 Palettenstellplätzen planen.



Kontakt: VS LOGISTICS WAREHOUSING GmbH

Marco Bassmann

Telefon: +49 (0) 931 90099-19

E-Mail: Marco.Bassmann@vs-logistics.com



Hochwertige Logistik-, Gewerbe- und Light Industrial Immobilie mit Freiflächen

DIE LAGE

Das Objekt liegt im GVZ sowie im Hafen der Kommune Wörth am Rhein (Landkreis Germersheim, Rheinland-Pfalz). Wörth ist eine überregional bedeutsame Logistikkreuzung am Oberrhein. Der Standort ist über die A 65 und die B 9 gut zu erreichen. Das Hafengebiet umfasst 186 Hektar mit einer Kailänge von 1.900 Metern und eine Hafeneisenbahn von 5,1 Kilometern Länge. Die Umschlaganlagen verfügen über drei Containerverladebrücken.

DAS OBJEKT

Die ebenerdige Immobilie verfügt über eine Lagerfläche von 8.988,00 m². Fünf Schleusen ermöglichen eine ebenerdige Container-Abfertigung. Die Immobilie ist geeignet für Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handel/E-Commerce und Logistik. Die Ausstattung des Gebäudes ist hochwertig.

TECHNISCHE DETAILS

- ❖ Die Bodenbelastung in der Halle beträgt 100KN/m²
- ❖ Das Gebäude hat zwei Brandschutzmauern und drei Units
- ❖ Die Halle 4A ist unterteilt: Nutzfläche 1 mit 1.482 m² und Nutzfläche 2 mit 3.572 m²
- ❖ Halle 4B hat eine Nutzfläche von 3.579 m²

Es besteht die Möglichkeit, ein Tor von 4A zu 4B nachzurüsten. Halle 4A hat drei Außentore mit den Maßen 5 m B x 4.50 H sowie ein Tor in der Brandschutzmauer mit den gleichen Maßen.

Halle 4B hat ein Tor mit den Maßen 5 m B + 4.50 H plus fünf Schleusen (Andockstationen) mit den Maßen 3 m B und 3 m H sowie ein Vordach.

AUSSTATTUNG

- ❖ Premium-Immobilie
- ❖ Sprinklertechnik VdS CEA 4001 – Halle und Vordach
- ❖ Nassanlage für den Innenbereich



Standort: Wörth am Rhein



- :: LED - EN 12464 - DIN 5035 und DIN 67528
- :: Lagerbereich 350 Lux – Produktion 500 Lux – Anlieferung-/Entladebereich 200 Lux
- :: Beleuchtungsanlage in der Halle mit Lichtschaltung
- :: Stromversorgung der Halle mit einer Vielzahl von Mehrfachsteckdosen
- :: Außenbeleuchtung mit LED
- :: Brandmeldeanlage – Einbruchmeldeanlage
- :: Wärmeversorgung Gas Brennwertkessel und Wärmepumpe; in der Halle Fußbodenheizung
- :: Die komplette Anlage ist zur regenerativen Beheizung ausgelegt.
- :: Lüftungsanlage für den Büro- und Sozialtrakt
- :: Jede Halle verfügt über einen Sozialtrakt mit ca. 370 m²
- :: Beide Hallen haben im EG ein behindertengerechtes WC
- :: Glasfaseranschluss

SPEZIALITÄTEN

- :: In Halle 4A mit 1.482 m² können Reifen bei einer Deckenhöhe von 9,1 m bis max. 7,6 m gelagert werden.

- :: Vor den Schleusen sind Lkw-Abstellmöglichkeiten auf eine Fläche von ca. 600 m² vorhanden.
- :: Der Parkplatz für Lkw hat eine Fläche von ca. 20.710 m². Es können rund 155 Lkw abgestellt werden.
- :: Es wurde eine Leitung für eine E-Ladestation gelegt mit 3 x 125 A Anschlusswert.

ZUSAMMENFASSENGE ANGABEN

Objektart: Hallen/Lager/Produktion
 Objekttyp: Lager mit Freifläche
 PLZ: 76744
 Ort: Wörth am Rhein
 Land: Deutschland
 Bundesland: Rheinland-Pfalz
 Lagerfläche: ca. 9.167 m²
 Bürofläche: ca. 736 m²
 Sonstige Fläche: ca. 689 m²
 Gesamtfläche: ca. 10.590 m²
 teilbar ab: ca. 5.406 m²
 Baujahr: 2019
 Zustand: Erstbezug
 wesentlicher Energieträger: Gas

Für Unternehmen aus Industrie, Handel/E-Commerce und Logistik



Zeichnung: Ingenieurbüro Monreal GmbH



Bauweise: Fertigteile/Beton
Unterkellert: Nein
Boden: Beton
Bodenbelastung: 10
Befuerung: Gas
Ausstattungsqualität: Gehoben
Sicherheitstechnik: Alarmanlage
Kabelkanäle: Ja
Gasanschluss: Ja
Distanz Autobahn: 5 km

Das Objekt ist provisionsfrei verfügbar
ab dem 01.01.2022.

KONTAKT

Rudolf Hämel
LogReal.DieLogistikimmobilie GmbH
Babenhäuser Straße 50
63762 Großostheim

Tel.: +49 (0) 151 6110 8888
Fax: +49 (0) 6026 996 6026

Web: www.logreal-die-logistikimmobilie.com
Mail: haemel@logreal-die-logistikimmobilie.de



Hochwertige Ausstattung



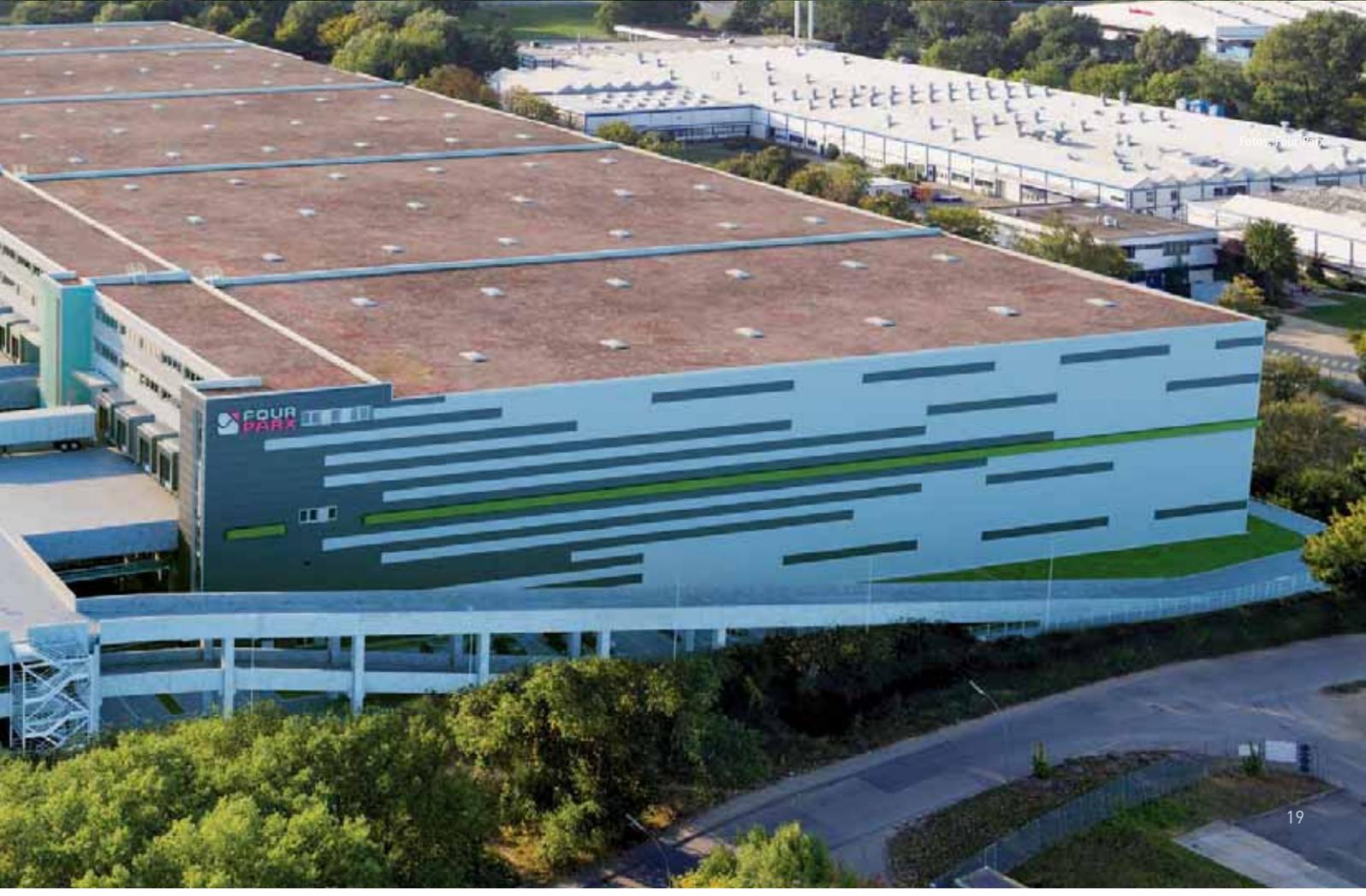
Mach2

In Hamburg Wilhelmsdorf entwickelt Four Parx mit der zweistöckigen Gewerbe- und Logistikimmobilie „Mach2“ ein Leuchtturmprojekt, das einen wegweisen-den Ansatz zur Lösung des Flächenmangels in den Ballungsräumen darstellt. Dazu realisiert der Projektentwickler auf zwei gleichwertigen nutzbaren Ebenen eine Gesamtfläche von 102.000 m² in zentraler Lage im Hamburger Hafen. Nutzern stehen flexibel aufteilbare Flächen ab ca. 5.300 m² zur Verfügung, die je nach Bedarf individuell ausgebaut werden können. Eine Verwendung ist dementsprechend für mehrere Branchen wie Produktion, Handel, Dienstleistung und Logistik möglich.

Die Bodenbelastung im Erdgeschoss beträgt 5t/m², im Obergeschoss 3t/m², die Hallenhöhe auf beiden Ebenen liegt bei 10 m. Sowohl das EG als auch das OG verfügen über gleichberechtigte Ladedocks, wobei im OG über eine beheizte Rampe für Lkw mit einer Traglast von bis zu 45 t angedient werden kann.

Damit ist eine vollwertige, witterungsunabhängige Nutzung auch im Winter möglich. Die Fertigstellung von „Mach2“ ist für Q4 2021 vorgesehen. Die Vermarktung hat bereits begonnen.





Keine Grundstücke? Keine Bauplätze? Wir LIEFERN Grundstücke GI/GE - auch mit Gleisanschluss

Keine einzige Logistikregion in Deutschland verfügt noch über große Flächenpotentiale für Immobilienentwicklungen. Alle bedeutenden Standorte stehen schon heute vor spürbaren Herausforderungen in Sachen Expansion und Wachstum. Dies belegen auch aktuelle Studien der Research-Abteilungen diverser Makler und der Fraunhofer Arbeitsgruppe für Logistik, Transport und Mobilität - Supply Chain Services SCS.

Das Angebot an Flächen für Gewerbe- und Logistikstandorte unterliegt der Nachhaltigkeit. Die Anforderungen reichen von Standard- bis hin zu extremen Vorgaben. Das erfordert, in allen Richtungen unterwegs zu sein. Ob Entwicklungsflächen als Greenfield oder Brownfield zur Verfügung stehen: Wir verfügen über die Kontakte, die Sie weiterbringen.

Dank jahrelanger Erfahrung in der Suche und Vermittlung von Grundstücken und Logistikimmobilien für Unternehmen aus Industrie, Handel, E-Commerce und Logistik finden wir trotz der akuten Probleme immer wieder Standorte für Logistikaktivitäten. Mit regionaler Kompetenz agieren wir bundesweit und finden auch Standorte, die nicht zu den traditionellen Hotspots gehören.

Eine CO2 neutrale Verkehrsinfrastruktur gewinnt permanent an Bedeutung. Daher kommt den Standorten mit Gleisen oder Flächen, auf denen Entwicklungen mit Gleisanschluss möglich sind, eine besondere Bedeutung zu. Das ist die Motivation für uns, die Strategie „Logistikentwicklung mit Gleisanschluss“ bundesweit fortzusetzen. Daher SUCHEN wir permanent und bundesweit Grundstücke GI/GE als Brownfield oder Greenfield.

Flächen-Revitalisierung und Brownfields als Alternative

Die Revitalisierung von Brownfields ist unter den Vorzeichen des akuten Flächenmangels eine Möglichkeit, moderne Logistikimmobilien an attraktiven Standorten zu errichten. Was im Übrigen genauso für die Revitalisierung und Neugestaltung von Industriebrachen gilt. Die Entwicklungskosten sind zu Beginn ungleich höher als bei Greenfields. Nicht selten muss die Bebauung auf Brownfields gewissen gestalterischen Vorgaben der Stadtplanung entsprechen.

Langfristig jedoch rechnet sich unserer Einschätzung nach die Investition in Brownfields: Eine Infrastruktur für Strom, Wasser oder Internet ist meist ebenso vorhanden wie eine funktionstüchtige Verkehrsanbindung. Kommunen unterstützen die Beseitigung der Brachfläche, die oft als Schandfleck angesehen wird.

Der größte Vorteil von Brownfields ergibt sich jedoch aus der bevorzugten Lage. Es wurden weder wertvolle Landwirtschaftsflächen noch schützenswerter Naturbestand verbraucht.

Ganz gleich, für welchen Standort oder welche Region Sie suchen, ob Sie ein Grundstück als Greenfield präferieren oder ob Sie sich auch für Brownfields und/oder Industriebrachen begeistern können - nutzen Sie unsere regionale Kompetenz für Ihren Erfolg.



Foto: AdobeStock



©photofranz56 - Fotolia (ruine) und dinozaver - Fotolia (gras)



Güter auf die Schiene – Benötigen Logistikimmobilien dafür einen eigenen Gleisanschluss?

Von Georg Lennarz



Foto: ©iStock.com/querbeet

Die Schiene soll einen zentralen Beitrag zum Klimaschutz leisten und zusätzliche Mengen aufnehmen. Die Verkehrspolitik strebt einen Anteil am Modal Split von über 25 % an. Das bedeutet voraussichtlich eine Verdoppelung des heutigen Volumens. In den letzten 25 Jahren ist bereits eine Verdoppelung gelungen, allerdings ohne Zuwächse beim Modal Split. Während der Kombinierte Verkehr (KV) regelrecht explodiert ist, konnte der Wagenladungsverkehr (Güter werden direkt in/auf Güterwagen verladen) kaum wachsen.

Negativ ist die Entwicklung bei den Gleisanschlüssen, deren Zahl nach Berechnungen des VDV von ca. 11.000 in 1997 auf ca. 2.000 gesunken ist. Reduziert wurden auch öffentliche Infrastrukturen, die für die Bedienung von Gleisanschlüssen erforderlich sind. Im Laufe der Jahre wurden somit immer mehr Standorte von der Schiene abgekoppelt bzw. gar nicht erst erschlossen. Die Lücke schloß der LKW, der im Vor-/Nachlauf zu den KV-Terminals die Sammler-/Verteilerfunktion in der Fläche übernommen hat. Man hat also – bildlich gesprochen – kleinere Flüsse und Bäche im großen Stil trockengelegt:

In der Logistik scheint der Trend aber in eine andere Richtung zu gehen. Standorte in den Ballungsgebieten werden immer knapper und teurer. Und sie erzeugen zunehmend Widerstand aus der Bevölkerung. Alternativen sind freie und günstigere Flächen am Rande der Ballungsgebiete oder sogar im ländlichen Raum. Diese Standorte sind aber in der Regel über die Schiene nicht (mehr) oder nur schlecht zu erreichen. In selten Fällen verfügen diese Standorte über einen eigenen Gleisanschluss und es gibt keine Alternative zum LKW.

Was bedeuten diese Entwicklungen für die Vermieter/Betreiber von Logistikimmobilien? Fügt man die beiden Entwicklungen zu einem Gesamtbild zusammen, drängt sich automatisch die Frage auf, ob Logistikstandorte abseits des Kernnetzes der Eisenbahnen überhaupt einen eigenen Gleisanschluss benötigen oder besser über die Straße an den KV angebunden werden. Würde die Frage rein betriebswirtschaftlich gestellt, wäre die Antwort wohl eher „Nein, auf einen eigenen Gleisanschluss kann verzichtet werden. Nutzt besser den KV.“

Aber was passiert in den nächsten 10 bis 20 Jahren, wenn die Klimaziele im Verkehrssektor doch nicht erreicht werden und die Restriktionen im Verkehrsbereich weiter zunehmen? Sind dann die Logistikstandorte im Vorteil, die einen eigenen Gleisanschluss haben oder sich in direkter Nähe zu einem Umschlagterminal befinden? Würde die Frage also strategisch gestellt, lautet die Antwort eher „Die Option eigener Gleisanschluss oder KV-Terminal in der Nähe könnte eine Investition in die Zukunft sein. Besser die weiteren Entwicklungen abwarten.“

Die Frage „eigener Gleisanschluss ja oder nein“ kann also nicht pauschal beantwortet werden. Um dennoch eine passende Entscheidungsgrundlage für den Einzelfall zu finden, empfiehlt der VDV die Prüfung folgender Fragen: **Welche Transportsysteme der Eisenbahnen stehen am Standort zur Verfügung?**

Um die Zukunftsperspektive eines eigenen Gleisanschlusses bewerten zu können, lohnt sich eine genauere

Zukunftsoption
multimodales
Güterverkehrs-
zentrum (ein Bei-
spiel aus Italien);

Foto:
GuerraGPhoto
stock.adobe.com



Betrachtung der heute und künftig zur Verfügung stehenden Angebote der Eisenbahnen und Bahnlogistiker wie Speditionen, KV-Operateure und Reedereien.

Das mittlerweile aufkommensstärkste Transportsystem mit der größten Angebotsvielfalt ist der KV. Dieser teilt sich in Seehafenhinterlandverkehr (Seecontainer) und in Kontinentalverkehr (meist Sattelaufleger und Wechselbrücken) auf. Abgewickelt wird der KV insbesondere über große Terminals in See-/Binnenhäfen, Güterverkehrszentren und Bahnhöfen.

Daneben gibt es immer mehr dezentrale KV-Terminals in der Fläche, die auch als Satelliten an Großterminals angeschlossen sind. Diese meist kleineren Terminals werden immer interessanter, denn auch der KV hat mit hohem Verkehrsaufkommen in den Ballungsgebieten und Fahrermangel zu kämpfen. Man versucht also auch verstärkt im KV, kundennahe Lösungen zu schaffen.

Der große Vorteil des KV für Logistikstandorte ist, dass im Vor- und Nachlauf Straßenequipment eingesetzt wird und der KV weitestgehend flächendeckend zur Verfügung steht.

Transportsystem Nr. 2 ist der Ganzzugverkehr zwischen Gleisanschlüssen, der insbesondere für Güter mit hohem Bündelungsgrad wie Massengüter oder Produkte der Großindustrie interessant ist. Viele Logistikstandorte sind deshalb nicht für den Ganzzugverkehr prädestiniert.

Transportsystem Nr. 3 ist der Einzelwagenverkehr, der zumeist über Gleisanschlüsse abgewickelt wird. Verladen wird meist direkt in/auf Güterwagen. Güterwagen können wegen Kupplung und Puffer nicht von hinten verladen werden, sondern nur von oben oder von der

Seite. Das bedeutet entsprechende Verladeanlagen und zusätzlichen Flächenbedarf in der Logistikimmobilie. Dafür kann ein Güterwagen aber mehr Gewicht und Volumen aufnehmen als ein Lkw.

Der Einzelwagenverkehr hat sich aus wirtschaftlichen Gründen immer mehr aus der Fläche zurückgezogen. In bestimmten Regionen existiert daher kein Angebot mehr oder es wurde sehr stark eingeschränkt. Der VDV stellt gerne Kontakt zu Anbietern her, um die Möglichkeiten für Einzelwagenverkehre über einen Standort klären zu können.

Welche verkehrspolitischen Rahmenbedingungen wirken sich auf den Standort aus?

Diese Frage betrachtet die heutigen und künftigen Rahmenbedingungen für die Logistik. Zweifelsfrei müssen die Transporte aus Klimaschutzgründen grüner werden. Deshalb wird man an einer stärkeren Nutzung der Schiene nicht vorbeikommen. Da der zunehmende Straßenverkehr auch in den Ballungsgebieten immer mehr ein Problem darstellt, könnte auch in der Region das Interesse steigen, Logistikstandorte an die Schiene anzubinden oder dezentrale KV-Terminals in Kundennähe zu realisieren. In dieser Frage nehmen die Signale aus allen Ebenen der Politik rasant zu. Ein positives Beispiel sind die aktuellen Aktivitäten für Streckenreaktivierungen und Elektrifizierungen.

Zukunftsoption multimodale Transportkonzepte

Es ist sicher nicht zielführend, Logistikimmobilien per se mit einem eigenen Gleisanschluss auszustatten. Bei bestimmten Standorten ist der KV unbestritten das geeignetste Transportsystem, wenn man die Schiene nutzen möchte.

In bestimmten Logistikbereichen macht der eigene Gleisanschluss aber sehr wohl Sinn. Deshalb entscheiden sich immer mehr Speditionen für den eigenen Gleisanschluss. Sie bieten den Kunden in ihrer Region darüber multimodale Verkehre an, zum Beispiel in den Branchen Stahl, Papier, Holz, Fahrzeuge, Lebensmittel, Konsumgüter, Baumaterial und Entsorgung.

Verfügt eine Logistikimmobilie über einen eigenen Gleisanschluss, besteht die Möglichkeit, diesen auch Dritten für den Bahnumschlag zur Verfügung zu stellen oder sogar den Umschlag anzubieten. Evtl. befinden sich in der Nachbarschaft potentielle Partner oder sogar freie Flächen für eine GVZ-Projekt am Standort. So könnte sich der eigene Gleisanschluss zum Nukleus für ein neues GVZ entwickeln und weitere Nachfrager/Anbieter anziehen. Dies ist auch ein interessantes Geschäftsfeld für Logistikunternehmen und Standortentwickler.

Die Gleisanschluss-Charta – eine verbändeübergreifende Initiative zur Stärkung von Gleisanschlüssen und kundennahen Zugangsstellen

Diese Gedanken finden sich auch in der Gleisanschluss-Charta wieder, die 40 Verbände aus Industrie, Handel, Logistik und öffentlichen Einrichtungen unter Federführung des VDV veröffentlicht haben. Das Ziel

der Charta lautet: „Für die Verkehrsverlagerung und zur Entlastung des regionalen/kommunalen Raums vom Straßengüterverkehr sollen ausreichend Gleisanschlüsse, kundennahe Zugangsstellen, öffentliche Ladestellen, Umschlagterminals, trimodale/multimodale Knoten und vorgelagerte Infrastrukturen für leistungsfähige und wirtschaftlich darstellbare Transportsysteme auf der Schiene (Kombinierter Verkehr und Wagenladungsverkehr) zur Verfügung stehen.“

Nähere Informationen über Inhalte der Charta und geplante Aktivitäten finden Sie unter www.gleisanschluss-charta.de.

Georg Lennarz (57) ist beim VDV zuständig für „Marktfragen Güterverkehr“. Er engagiert sich für die Verkehrsverlagerung auf die Schiene und pflegt eine enge Zusammenarbeit mit Verladern, Speditionen und deren Verbänden. Gelernt hat er bei der Deutschen Bundesbahn, für die er bis 1995 tätig war. Nach einem Gastspiel bei der Spedition Bahntrans wechselte er 1997 zum Verband Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) e.V.



Bis zu 80 % Rabatt für Ihren Gleisanschluss

Die neue Förderrichtlinie ist da!



Am 1. März 2021 wurde die neue „Anschlussförderrichtlinie“ des Bundes veröffentlicht. Das Ergebnis einer sehr umfangreichen Evaluierung der Vorgänger-Richtlinie kann sich sehen lassen und gilt in der Branche als Beweis, dass das Ministerium tatsächlich auf die Praktiker hört.

Vereinfacht formuliert ist die neue Richtlinie die beste, seit die Gleisanschlussförderung in 2004 gestartet wurde. Bislang wurden mehr als 175 Projekte gefördert – bei aktuell etwas mehr als 2.000 Gleisanschlüssen im ganzen Land.

Die wichtigsten Neuerungen:

- Es werden nun auch Ersatzinvestitionen von Gleisanschlüssen gefördert. Dies gilt auch für den in der Regel sehr teuren Ersatz der Anschlussweiche. Damit erweitert sich der Kreis der möglichen Förderempfänger ganz enorm. Allerdings bleibt der Standardfördersatz bei maximal 50 %.
- Sogenannte „Multifunktionale Anlagen“ (Railports) werden sogar mit bis zu 80 % gefördert. Darunter versteht man diskriminierungsfrei zugängliche Gleisanschlüsse – meist von Speditionen – auf denen mindestens die Hälfte des Umschlagsgüter konventionell umgeschlagen werden müsse. Also zum Beispiel Stahl, Papier oder Rundholz das direkt auf einen Waggon geladen wird. Grundsätzlich können diese Güter auch in Containern transportiert werden – der Anteil an Containern darf aber eben maximal 50 % ausmachen. Damit soll den vorhandenen Containerterminals keine Konkurrenz erwachsen.
- Nötige Lagerfläche zum Zwischenabstellen von Gütern sind nun explizit als förderfähig benannt.
- Auch Kommunen kommen nun in den Genuss einer Förderung für Ihre Industriestammgleise.
- Planungskosten können nun bis zu 17,5 % geltend gemacht werden. Das entspricht nun deutlich mehr der Praxis als die bisherigen 10 %.

- Die Bundesförderung kann jetzt mit den zwar seltenen – aber dennoch vorhandenen Landesförderungen – kumuliert werden. Wie beispielsweise jener in Hessen oder Sachsen-Anhalt.
- Die Fördersätze wurden um 25 % angehoben: So werden pro verlagerte Tonne nun bis zu 10 € gefördert und für 1.000 Tonnenkilometer nun bis zu 40 €.
- Insgesamt stehen jährlich nun 34 Millionen Euro zur Verfügung. Das ist sehr viel mehr als die bislang aufgerufenen 14 Millionen Euro. Damit trägt man auch dem Umstand Rechnung, dass durch Förderung der Ersatzinvestitionen deutlich mehr Anträge und Mittelabfluss zu erwarten ist.



Die angekündigten Verbesserungen der Richtlinie bedeuten einen Paradigmenwechsel und belegen, dass die Verkehrspolitik die fundamentale Wichtigkeit von Gleisanschlüssen erkannt hat.

Natürlich gelten noch immer die strengen Bestimmungen aller bisherigen Richtlinien. Dazu zählt der Nachweis der „Unwirtschaftlichkeit“ genauso wie die

Notwendigkeit, alle geförderten Bau- und Lieferleistungen öffentlich auszuschreiben.

Und selbstverständlich natürlich die Transportverpflichtung. Schließlich erwartet sich der Steuerzahler eine verkehrspolitische Gegenleistung für die großzügige Förderung privater Gleisanschlüsse.

Wie so oft liegt auch bei der Gleisanschlussförderung der Teufel im Detail. Daher ist es ratsam, das Eisenbahn-Bundesamt in Bonn frühzeitig zu kontaktieren und die Überlegungen zum Gleisanschluss vorzustellen. Dort gibt es viel Sachverstand, immerhin wurden knapp 300 Anträge aus verschiedensten Branchen bearbeitet.

Wer eine schnelle und kostenlose Vorprüfung haben möchte, ob sein Gleisanschlussprojekt förderfähig ist und wieviel dafür verlagert werden müsste, kontaktiert am besten:

Friedrich Gitterle
f.gitterle@anschlussbahnprofis.com
+49 8441 40807-20

Die neue Förderrichtlinie finden Sie auf
www.anschlussbahnprofis.com



EINE EINMALIGE CHANCE FÜR DIE ENTWICKLUNG IM GROSSEN MASSTAB

Der Verdion Intermodal Park in Papenburg bietet eine einmalige Chance für eine umfangreiche Industrie- und Logistikentwicklung, gepaart mit exzellenter multimodaler Verkehrsanbindung und einer hervorragenden Energieinfrastruktur.



Logistik- und Immobilienberatung
Ihr RealEstate SolutionsCenter
SMALL – MEDIUM-SIZED – BIG
Industrie – Handel – Logistik – E-Commerce

Kontakt:

haemel@logreal-die-logistikimmobilie.com

Tel.: +49 (0) 6026 999 0240



Dörpen

1 MILLION QUADRATMETER INDUSTRIE- UND LOGISTIKFLÄCHE

- ✓ ANLAGENGRÖSSEN BIS ZU 125.000 M²
- ✓ KAPAZITÄT FÜR UMFANGREICHE LEICHTINDUSTRIE, GEFÄHRGUT- UND SPEZIALLOGISTIK
- ✓ TRIMODALER VERKEHRSKNOTENPUNKT
- ✓ FRACHTABFERTIGUNG VOR ORT UND WEITERE INFRASTRUKTURKAPAZITÄT
- ✓ FLEXIBLE AUSSTATTUNG UND GRÖSSE MIT EINER GEBÄUDEHÖHE VON MEHR ALS 20 M
- ✓ MIT DEN BAUMASSNAHMEN KANN VORAUSSICHTLICH IN 3-8 MONATEN BEGONNEN WERDEN



Gleisanschluss am Grundstück
vorhanden; kann beliebig
verlängert werden



Standort 1: 700.000 m²

- Die Planungsvariante zeigt die maximale Gebäudegrundfläche von rund 125.000 m².
- Die Zufahrtstraße und die Verkehrsanbindung an das umfassendere regionale Straßennetz sollen so konzipiert, dass dadurch die jeweils vorgesehene Gebäudeanordnung optimal genutzt werden kann.
- Die vorhandenen Entwässerungskanäle sind flexibel verlegbar.
- Die Lage der Regenrückhaltebecken richtet sich nach der Gebäudeplanung.

Standort 2: 115.000 m²

Planungsvariante mit Einheiten von 8.349 m² bis 11.192 m²,
mit einem möglichen Baubeginn in drei Monaten

Großentwicklung im GVZ Emsland

Der Standort und die Projekt- partner im Profil

Mit der Entwicklung von einer Million Quadratmetern Industrie- und Gewerbeflächen werden auch die Profis von Verdion nicht jeden Tag beauftragt. Neben der Tesla-Entwicklung in Grünheide dürfte es sich dabei um eines der größten Projekte handeln, die derzeit in Deutschland realisiert werden.

Ein Blick auf den Standort und die Akteure:

Die Fläche im GVZ Emsland (Dörpen)

Die von Verdion zu entwickelnden 100 Hektar liegen auf dem Gebiet der Samtgemeinde Dörpen, genau genommen im dortigen GVZ Emsland. Nächstgrößere Städte sind Papenburg, Meppen, Oldenburg und Emden. Die niederländische Grenze ist nicht weit, die Universitätsstadt Groningen ist innerhalb einer Stunde erreichbar. Das GVZ Emsland ist seit über 20 Jahren Vorreiter unter den norddeutschen Hubs und verfügt über trimodale Kapazitäten. Mit dem KV-Terminal und dem Hafen sind alle Schnittstellen für einen Umschlag Straße/Schiene/Wasser vorhanden.

Für den Betrieb im GVZ Emsland ist die DUK (Dörpener Umschlaggesellschaft für den kombinierten Verkehr) zuständig. Sie ist ein Gemeinschaftsunternehmen, an dem neben der Samtgemeinde Dörpen unter anderem die DB Cargo und der in Dörpen ansässige Papierhersteller UPM beteiligt sind. Der Eisenbahnbetrieb ex KV-Terminal obliegt einem Tochterunternehmen des Windenergieanlagenherstellers Enercon, der in der Region eine große Rolle spielt. Dörpen verfügt neben dem GVZ über einen Technologiepark für Unternehmen aus dem Bereich der erneuerbaren Energien sowie ein Umspannwerk für die Stromversorgung aus Offshore-Windenergie.

Weitere Infos: www.doerpen.de



Das KV-Terminal
im GVZ Emsland



Der Entwickler

Der europaweit tätige Investor, Entwickler und Asset Manager Verdion hat sich in Deutschland mit Immobilien-Großprojekten für Siemens, Amazon, die Havi Group sowie namhafte Logistikdienstleister wie Dachser einen Namen gemacht. Verdion entwickelt ausschließlich Industrie- und Logistikimmobilien. Das Unternehmen designt, baut und finanziert die Immobilien und hält strategisch Grundstücke für Entwicklungen, um auf die Bedürfnisse der Kunden eingehen zu können. Ein Beispiel für spekulative Entwicklungen ist die Entwicklung des Railports im englischen Doncaster. Dort entstand über einen längeren Entwicklungszeitraum eine moderne Drehscheibe für Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Handel und Industrie.

Der englische Railport ist somit so etwas wie eine „Blaupause“ für die Entwicklung des Standorts Dörpen. Bekannt wurde Verdion auch für technische Expertise, denn bei den Projekten handelt es sich regelmäßig um sogenannte Build-to-suite-Lösungen mit speziellen kundenspezifischen Anforderungen insbesondere im technischen Bereich. Das Investmentvolumen von Verdions europäischem Portfolio beträgt über 1,2 Milliarden Euro. Das Unternehmen verfügt über eine Entwicklungspipeline von etwa 930.000m². Neben der Firmenzentrale in London unterhält das Unternehmen Büros in Düsseldorf, Frankfurt und Malmö.

Weitere Infos: www.verdion.com



Der Vermarkter

Mit der Vermarktung der 100 Hektar Entwicklungsfläche im GVZ Emsland wurde das Unternehmen LogReal.DieLogistikimmobilie beauftragt. Inhaber und Geschäftsführer Rudolf Hämel sieht vielfältige Nutzungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für das Areal gegeben. Vor allem Unternehmen aus den Bereichen Logistik (Cross Dock oder Zentrallager für Lebensmittel, TK-Ware und Getränke), E-Commerce und Light Industrial stehen im Fokus der Vermarktung. Und natürlich energieintensive Unternehmen, die im besonderen Maße von der in der Nachbarschaft angesiedelten Umspannstation für 100-prozentige Ökostromversorgung profitieren können.

LogReal.DieLogistikimmobilie verfügt über ein deutsch-österreichisches Netzwerk, regionale und branchenorientierte Kompetenzen sowie jahrzehntelange Erfahrung in den Bereichen Logistik, Immobilie und Marketing. Das Unternehmen handelt kundenorientiert und zählt Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handel und Logistik zu seinen Klienten. Erarbeitet werden Lösungen für Standorte, Immobilien, Immobilienausstattung und Förderungen. Ein besonderer Schwerpunkt sind Immobilien mit Gleisanschluss.

papenburg@logreal-die-logistikimmobilie.com
www.logreal-die-logistikimmobilie.com



GO GREEN

Logistikdienstleister gbl auf dem Weg zu mehr Klimaneutralität

Der Nürnberger Kontraktlogistiker gbl (Global Brands Logistics) ist vor elf Jahren als Spezialist für Weiße Ware gestartet und hat seitdem seine Kapazitäten von anfänglich 8.500 m² Lagerfläche auf mittlerweile 70.000 m² an drei Standorten ausgebaut. Neben der Lagerlogistik mit den Schwerpunkten Unterhaltungselektronik und Weiße Ware bildet der Bereich E-Commerce Fulfillment das zweite Standbein des Unternehmens. Der Geschäftsbereich Transport und Distribution vervollständigt die Angebotspalette des mittelständischen Dienstleisters. Im zwölften Jahr seit Unternehmensgründung will Geschäftsführer Reiner Heinlein das Geschäft ausweiten und gleichzeitig aus gbl einen grünen Logistikdienstleister machen.

→ Fortsetzung auf den Folgeseiten





phaisarnwong2517 - stock.adobe.com



Exklusiver Beratungs-
und Vermarktungspartner
Rudolf Hämel
Tel. +49 (0) 6026 999 0240



Logistik- und Immobilienberatung
Ihr RealEstate SolutionsCenter
SMALL – MEDIUM-SIZED – BIG
Industrie – Handel – Logistik – E-Commerce



TTstudio – stock.adobe.com

Gleisanschluss als Voraussetzung für Wachstum

Ein großes Plus auf dem Weg zur Green Logistics ist der Gleisanschluss, über den der Hauptsitz des Dienstleisters gbl seit zwei Jahren verfügt. Dank dieses Anschlusses und eigener Rangierkapazitäten spielt der Umschlag und Transport per Bahn mittlerweile eine wichtige Rolle im Warenzulauf nach Nürnberg. „Bei uns treffen zwischen 40 und 60 Waggons pro Woche aus Slowenien und Serbien ein“, so gbl-Geschäftsführer Reiner Heinlein. An Bord: Weiße Ware des Herstellers Gorenje bzw. Unterhaltungselektronik von Hisense.

„Für den Weiße Ware-Produzenten Gorenje Deutschland distribuieren wir seit 2018 im Schnitt 5.000 Geräte täglich“, erklärt gbl-Geschäftsführer Reiner Heinlein. Ohne den Gleisanschluss wäre dieses Geschäft kaum zustande gekommen. Die Verteilung der Gorenje-Geräte erfolgt nicht per Bahn, sondern über ein flächendeckendes Road-Netzwerk sowie mit einer 60 Zugmaschinen umfassenden eigenen Lkw-Flotte. Neben Gorenje zählen Electrolux und Liebherr zu den gbl-Kunden aus dem Bereich Weiße Ware.

Um im Rahmen der Anforderungen, mehr auf Nachhaltigkeit zu setzen, soll der Gleisanschluss des Nürnberger gbl-Hauptsitzes ab sofort noch stärker genutzt werden. Außerdem soll das Geschäft mit der Weißen Ware ausgeweitet werden. „Vor allem im Hinblick auf die b2c-Zustellung im Rahmen des sogenannte Zwei Mann-Handlings sehe ich viel Potenzial“, so Heinlein.

Ein zweiter Fokus liegt im Bereich E-Commerce-Fulfillment. Spezialisiert ist gbl auf Services für Unterhaltungselektronik und Spielwaren. Selbst der E-Commerce-Gigant Amazon hat vor einigen Jahren auf die Fulfillment-Kapazitäten des Nürnberger Logistikers zurückgegriffen. „Im Rahmen des Weihnachtsgeschäfts haben wir für Amazon sogenannte Pop-up-Lager für Spielwaren in Betrieb genommen. In drei Monaten Projektgeschäft haben wir 500.000 Sendungen abgewickelt“, erinnert sich Reiner Heinlein. Weitere wichtige Kunden in den Bereichen Freizeit- und Sportartikel sowie Spielwaren sind adidas und BIG.

Potenzial für die beiden gbl-Standbeine Lagerlogistik und E-Commerce-Fulfillment sieht Heinlein vor allem in der Lebensmittelbranche. „Die Coronakrise hat uns gezeigt, dass wir bei den Produkten des täglichen Bedarfs mehr Lager- und Umschlagkapazitäten brauchen, und das vor allem im regionalen Umfeld.“ Die sprunghaft steigende Nachfrage in unsicheren Zeiten erfordere eine Lagerstruktur jenseits der großen Zentrallager. „Wir stehen zur Verfügung und bauen die notwendigen Kapazitäten im Bedarfsfall schnell auf“, verspricht Reiner Heinlein.



gbl-Geschäftsführer
Reiner Heinlein



gbl – Zahlen, Daten, Fakten



gbl ist ein mittelständischer Komplettanbieter in der Kontraktlogistik und im Fulfillment. Der Bereich Kontraktlogistik entwickelt individuelle Lösungen an bestehenden oder neuen Standorten im Rahmen einer mehrjährig angelegten Zusammenarbeit.

An den Standorten, die für E-Commerce-Fulfillment ausgelegt sind, bietet gbl effiziente Lösungen auf der Basis bewährter Standardprozesse. Die Services umfassen alle Schritte vom Eingang der Bestellung bis zur Abwicklung von Retouren.

Im Bereich Transport konzipiert und betreibt gbl Distributionsnetze mit eigenen Kapazitäten sowie in Zusammenarbeit mit regionalen und internationalen Dienstleistern.

Assets

- ⚡ Lagerfläche: 70.000 m² an drei Standorten in Nürnberg
- ⚡ 15.000 m² TK-/Frischelager (bis minus 25 Grad)
- ⚡ Gleisanschluss und eigene Rangierkapazitäten
- ⚡ Mitarbeiter: 65, zuzüglich Kraftfahrer
- ⚡ Lkw-Flotte: 60 Zugmaschinen

www.gbl-logistics.de

Verdion

Verdion ist ein Immobilieninvestor und Projektentwickler mit Schwerpunkt auf Logistikimmobilien auf dem europäischen Kontinent. Wir stellen Europas führenden Unternehmen in den Bereichen Logistik, E-Commerce und Industrie hochwertige, neue Immobilien als Mietobjekte zur Verfügung und übernehmen dafür alle Planungs- und Bauleistungen sowie die Finanzierung. Aufgrund der langjährigen Erfahrung und der herausragenden technischen Expertise sind wir in der Lage, den unterschiedlichsten Anforderungen unserer Kunden individuell zu entsprechen.

Wir sind dabei, weil es nach wie vor einen hohen Bedarf an Informationsaustausch zwischen Logistikunternehmen und Immobilienentwicklern gibt. Häufig ist beiden Beteiligten nicht bekannt, was die andere Seite an Informationsbedarf hat. Missverständnisse können mit der Initiative PRO Logistik + Immobilie vermieden werden.

Kontakt:

Dipl.-Ing. André Banschus
Executive Director
Fon.: +49 (0) 211 54202 112
banschus@verdion.com
www.verdion.com



Industrie- und Handelspark (IHP) Süd

Der IHP Süd ist ein Park von insgesamt drei Parks mit Schwerpunkt im Rhein-Main-Gebiet. Mittelständig geführt mit eigenem Facility- und weiterreichendem Kundenserviceangebot. Im IHP Süd befinden sich zudem Tagungs- und Besprechungsräume, Outdoor-Meeting- und Fitnessflächen. Die Lager- / Logistikflächen sind modular und verfügen teilweise über Bühnen. Zu den Kunden zählen neben international tätigen Logistikdienstleistern auch moderne Produktionsbetriebe.

Wir sind dabei weil wir das Thema Logistik mit all seinen Facetten mit Herzblut und Engagement ständig weiterentwickeln und es wichtig ist, dass auch in der Außenwahrnehmung die vielen positiven Aspekte dargestellt werden.

Kontakt:

Stefanie Arnheiter
Geschäftsführerin
Fon: +49 (0) 6026 974 70
info@ihp-sued.de
www.ihp-sued.de



IHP Süd

IndustrieHandelsPark Süd



Internationaler
Assekuranz-Makler



CALANBAU
Fire Protection Solutions



MAX BÖGL

Fortschritt baut man aus Ideen



Ecothermal Engineering



**Anschluss
Bahn
Profis®**

Wir optimieren maximal.

IEQT | EXETER



**DREES &
SOMMER**



**PRO
Immobilie**

DEUTSCHE LICHTMIETE



Logistik- und Immobilienberatung
Ihr RealEstate SolutionsCenter
SMALL – MEDIUM-SIZED – BIG
Industrie – Handel – Logistik – E-Commerce

WISAG Facility Service

Die Leistungen decken alle Teilbereiche der komplexen Logistikkette ab. Das Kerngeschäft der WISAG Facility Service sind technische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Gewerbe-, Infrastruktur- und Wohnimmobilien sowie für Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens. Die einzelnen Dienstleistungsbereiche sind: Facility Management, Gebäudetechnik, Gebäudereinigung, Sicherheit & Service, Catering, Garten- & Landschaftspflege sowie Consulting & Management.

Wir sind dabei, weil wir gemeinsam mit den Projektpartnern das Image der Logistikimmobilien bei den Stakeholdern sowie in der Öffentlichkeit verbessern möchten. Immerhin sichern Logistikimmobilien als elementarer Bestandteil einer stabilen Supply Chain die Versorgung der Menschen hierzulande und weltweit.

Kontakt:

René Etzdorf
Leiter Vertrieb Segment Logistik
Fon: +49 (0) 174 330 7088
rene.etzdorf@wisag.de
www.wisag.de



Schedetal GmbH

Umweltverträgliche Lösungen werden bei Bauobjekten für Architekten, Planer und Verarbeiter immer gefragter. Bei Flachdächern und Bauwerksabdichtungen bietet SCHEDETAL seit Jahrzehnten ökologisch verträgliche Abdichtungsbahnen, die frei von Weichmachern und PVC sind.

Mit unseren Dichtungsbahnen und Systemkomponenten sind Sie langfristig auf der sicheren Seite und erhalten zudem zuverlässig den Wert Ihrer Immobilie!

Als mittelständisches Unternehmen in Familienbesitz haben wir über ein Jahrhundert Erfahrung in der Entwicklung und Produktion von Bauprodukten in höchster Qualität. In den letzten Jahren haben wir Sortiment, Service und Beratung kontinuierlich ausgebaut.

Wir sind dabei, weil wir nicht nur Hersteller von Flachdachsystemen sind, sondern auch Berater und Partner für Ihre Logistikimmobilien für ein dauerhaftes dichtes Dach.

Kontakt:

Nils Altmann
Geschäftsführer Schedetal
Fon: +49 (0) 5541 983 512
Nils.Altmann@Schedetal.de
www.schedetal.de



PROFIL & LEITBILD

Mit regionaler Kompetenz und Qualität sowie jahrzehntelanger Erfahrung in den Bereichen Logistik, Immobilie, Marketing und Beratung steht LogReal.DieLogistikimmobilie für

- zeitgerechte
 - zuverlässige
 - verbindliche
 - innovative (Beispiel: Business & Smart Logistics Parks)
- Lösungen in festgelegten Kompetenzfeldern.

Wir sind Makler mit Beratungskompetenz in den Bereichen:

- Industrie
- Handel
- Logistik
- E-Commerce

Wir sind national und international tätig in:

- Deutschland
- Österreich
- Schweiz
- Benelux

Bewerten Sie uns nicht an der Anzahl der Objekte sondern an der Qualität:

- der Begleitung
- der Beratung
- der Neutralität
- der Ehrlichkeit
- der Zuverlässigkeit

Wir verfügen über:

- Branchenkompetenz
- Erfahrung
- Expertenkreise
- Vermarktungskompetenz
- Kommunikations-Knowhow

Wir handeln kundenorientiert mit Lösungen:

- Standort
- Förderungen
- Intralogistik
- Facility Management
- die richtige Immobilie

LogReal.DieLogistikImmobilie GmbH
Logistik- und Immobilienberatung
IndustrieHandelsPark Nord / Gebäude 3
Babenhäuser Straße 50 / 63762 Großostheim

Fon.: + 49 (0) 6026 999 0240
Fax.: + 49 (0) 6026 996 6026
info@logreal-die-logistikimmobilie.de
www.logreal-die-logistikimmobilie.com