
bahn manager

DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN FÜR DEN SCHIENENSEKTOR

5 | 2025
35,80 Euro
www.bahn-manager.de



ALSTOMS NEUER DEUTSCHLAND-CHEF IM EXKLUSIV-INTERVIEW

**“JETZT GEHT ES DARUM, DIE
PERFORMANCE ZU STEIGERN”**

**DB-Personalkarussell: Für Nagl könnte es schwerer werden als für Palla //
Die neue Bahnstrategie des Bundes: Das sagen Experten dazu //
Interview mit DAL-Chef: So könnte Leasing bei den Generalsanierungen
helfen // Der ICE L kommt: Was den Fernverkehr jetzt erwartet**



BILD: DHL AUSTRIA / RENDERHOUSE

SCHWERPUNKT: LOGISTIKIMMOBILIEN

Mit Logistikimmobilien mehr Güter auf die Schiene bringen

Gastbeitrag von Rudolf Hämel

Der Güterverkehr auf der Schiene befindet sich derzeit in einem unbefriedigenden Zustand. Trotz seiner umweltfreundlichen Vorteile hat sich der Modal Split im Güterverkehr seit Jahren kaum zugunsten der Bahn entwickelt und stagniert bei 18 bis 20 Prozent. Das ist deutlich zu wenig, um einen wirksamen Beitrag zur nachhaltigen Verkehrs- und Klimawende zu leisten. Eine zentrale Lösung könnte darin liegen, Logistikimmobilien stärker an das Schienennetz anzuschließen, um die Verlagerung von Güterströmen von der Straße auf die Schiene zu fördern.

Bereits 2007 machte das Projekt „ProLogis Service Logistik Park Augsburg“ einen wichtigen Schritt in diese Richtung, indem eine enge Verbindung zwischen Logistikimmobilien und Schienennutzung angestrebt wurde. Das Containerter-

minal Augsburg wird 2026 fertiggestellt, um viele Güter auf die Bahn zu bringen.

Das Beratungsunternehmen LogReal.DieLogistikimmobilie engagiert sich seit seiner Gründung 2012 für die Anbindung von Logistikimmobilien an die Schiene und berichtet unter anderem regelmäßig im eigenen Magazin *LogReal.Direkt* über die strategische Bedeutung der Bahn unter Berücksichtigung von Gleisanschlüssen für Unternehmen.

In zahlreichen Projekten, etwa in Bochum, Straubing, Berlin oder im Güterverkehrszentrum (GVZ) Emsland, hat das Unternehmen Logistikimmobilienprojekte mit Gleisanschluss übernommen, sowohl bei bestehenden Immobilien als auch bei Neubauten. Es zeigte sich jedoch immer wieder, dass es nicht der richtige Zeitpunkt oder der richtige Standort war. Die vorhandenen Gleise blieben ungenutzt, neue wurden nicht gebaut.

Engagement und Ausdauer zahlen sich aus

Dennoch gibt es Erfolgsgeschichten, beispielsweise das geplante GVZ InterFranken, das im Zweckverband InterFran-

Warenfluss optimieren. Die Inbound-Halle dient dazu, eingehende Lieferungen über Schiene oder Straße zentral zu empfangen und für die Weiterverteilung vorzubereiten. Die Outbound-Halle ist der Ort, an dem die finalen Lieferungen für die Stadt zusammengestellt werden. Ein besonderes Merkmal ist die Integration von Elektroladestationen in der Outbound-Halle. Diese ermöglichen das Aufladen von Elektrofahrzeugen, die für die letzte Meile in Wien eingesetzt werden. Dadurch wird die CO₂-Bilanz verbessert, die Lärmbelastung reduziert und die Luftqualität in der Stadt positiv beeinflusst. Das bimodale System verbindet Schiene und Straße, was die Flexibilität erhöht und den Verkehrsfluss in der Innenstadt entlastet. Mit diesem Projekt setzt DLH Real Estate Austria einen wichtigen Meilenstein für nachhaltige urbane Logistik in Wien und zeigt, wie innovative Infrastruktur und umweltfreundliche Technologien die Zukunft der Citylogistik prägen können. Ein Projekt, das Potenzial in jeder deutschen Stadt mit mehr als 500.000 Einwohnern hat.

Ein weiteres zukunftsweisendes Konzept hat die TU Dresden entwickelt: das visionäre Bahn-City-Portal (BCP). Es handelt sich um ein intelligent vernetztes, intermo-

en die Zukunft der Citylogistik prägen können. Ein Projekt,

das Potenzial in jeder deutschen Stadt mit mehr als 500.000 Einwohnern hat.

Ein weiteres zukunftsweisendes Konzept hat die TU Dresden entwickelt: das visionäre Bahn-City-Portal (BCP). Es handelt sich um ein intelligent vernetztes, intermo-



t werden die Güter automatisch umgeschlagen
fahrzeu gen verteilt.



BILD: ZWECKVERBAND INTERFRANKEN

Auch der Zweckverband InterFranken begrüßt und befürwortet die Vorschläge und Ziele der Gleisanschluss-Charta; von links: I. Bürgermeister Geier, I. Bürgermeister Strauß, I. Bürgermeister Ruh, I. Bürgermeisterin Sonnemann, I. Bürgermeister Czech, Geschäftsführerin Schlund, I. Bürgermeister Rößler.

dales städtisches Güterzentrum, das als Brücke zwischen urbanen Güterverkehren und dem Schienengüterverkehr dient. Ziel ist die Etablierung eines Netzwerks von BCP und die Schaffung direkter sowie Hub-and-Spoke-Verbindungen zwischen Metropolregionen. Das BCP ist mehr als eine logistische Lösung: Es ist ein Paradigmenwechsel im Güterverkehr, mit dem Ziel der Reduktion von Verkehrsbelastungen durch die Verlagerung von der Straße auf die Schiene.

Zusammenarbeit treibt Wandel voran

Ein weiterer wichtiger Baustein für den Schienengüterverkehr ist die Transparenz über bereits vorhandene Infrastruktur. Mithilfe der Initiative SIDING (Schienenanschluss-Identifikation durch intelligente Geolokalisierung)* wurde in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer-Institut für Integrierte Schaltungen (IIS) ein automatisiertes Geodatenverarbeitungssystem entwickelt, das deutschlandweit 3.000 vorhandene Gleisanschlüsse transparent gemacht und fast 2.000 ungenutzte bzw. zurückgebaute Gleisanschlüsse gefunden hat. Damit haben Unternehmen und Investoren eine wertvolle Grundlage, um bestehende Ressourcen effi-

zienter zu nutzen und gezielt in Schienenanbindungen zu investieren. Das Projekt lief von Oktober 2022 bis Juli 2023 und wurde durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert sowie von einer Reihe von Projektpartnern aus dem Bahn-, Logistik- und Immobilienbereich, unter anderem LogReal.DieLogistikimmobilie, unterstützt.

Das System Schiene erfreut sich einer aktiven und unterstützenden Community. Dazu trägt auch die Gleisanschluss-Charta bei, die von fast 200 Unternehmen unterzeichnet wurde. Sie ist eine Grundsatzerklärung zur Verbesserung der Rahmenbedingungen des Schienengüterverkehrs. Unter Federführung und Koordination des Verbandes Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) haben mehr als 60 Verbände, Organisationen und Institutionen zahlreiche Lösungsansätze und Handlungsempfehlungen zur Verlagerung von Gütern auf die Schiene erarbeitet. Insbesondere wurde auf das Problem aufmerksam gemacht, dass keine bzw. zu wenige Zugangsmöglichkeiten zum Schienennetz vorhanden sind. Und eine stärkere Einbindung der Immobilienwirtschaft ist ein zentrales Ziel der Gleisanschluss-Charta. ==

Technische und wirtschaftliche Fachinformationen für Bahn-Professionals

Ideen für mehr Gleisanschlüsse bündeln

BVL und VDV haben vereinbart, dass die Arbeitsgruppe 7 der Gleisanschluss-Charta die BVL-Fokusgruppe „Schiene & Logistikimmobilie“ tatkräftig unterstützen wird. Insbesondere geht es um die Frage, wie eine Logistikimmobilie an das Bahnsystem angeschlossen werden kann. Neben einem eigenen Gleisanschluss kann dies auch ein guter Zugang zum kombinierten Verkehr oder zum multimodalen Ladungsverkehr zum Beispiel über einen Railport sein. Für die Marktakteure sollen hierzu gemeinsame Handlungsempfehlungen erarbeitet werden. Die BVL-Themenkreis Logistikimmobilie hat außerdem im November 2024 im Rahmen der Dortmunder Logistikimmobilienmesse BUILDINX eine eigene Fokusgruppe gegründet, um Güter auf die Bahn mit Logistikimmobilien mit Gleisanschluss zu forcieren. Initiator ist Kuno Neumeier, Sprecher des BVL-Themenkreises Logistikimmobilien und CEO der Loginvest Gruppe. Für die Leitung konnte Mario Glöckner gewonnen werden, der bei der CargoBeamer AG als Prokurist und Director Terminal Capture die europaweite Standortexpansion für die Errichtung neuer CargoBeamer-Terminals verantwortet. Zu den aktuell größten Herausforderungen zählen langwierige Genehmigungsprozesse, fehlende Flächenkapazitäten sowie zu wenig Umschlagsmöglichkeiten. Die größten Potenziale bieten neben dem stark wachsenden Kombinierten Verkehr vor allem Bündelungskonzepte und neue Schienenanschlussprojekte. Deshalb arbeitet die Fokusgruppe mit dem VDV innerhalb der Gleisanschluss-Charta zusammen. Ziel der Fokusgruppe ist es, einen konkreten, praktischen Handlungsleitfaden inklusive einer Potenzialflächen-Übersicht zu entwickeln.

Rudolf Hämel ist Gründer und Geschäftsführer des Beratungsunternehmens LogReal.DieLogistikimmobilie.

*Die Liste der Gleisanschlüsse ist abrufbar unter:
<https://www.scs.fraunhofer.de/de/referenzen/siding.html>



**JETZT
INFORMIEREN!**

**Eurail
press**



bahn
manager

RAILIMPACTS

**Eurail
press**

Archiv

www.eurailpress.de