

# MIT NACHHALTIGEN LOGISTIKIMMOBILIEN AUF ERFOLGSKURS: SERIELL, ÖKOLOGISCH, EFFIZIENT

A: Florian Sauer



## Der Markt für Logistikimmobilien boomt

Kein Immobilienbereich wächst derzeit so dynamisch wie der Logistiksektor. Schon werden die Flächen knapp – insbesondere in den Topregionen und Ballungsräumen sind geeignete Grundstücke für neue Logistikprojekte nur noch schwer zu finden. Eine immer wichtigere Rolle spielen vor diesem Hintergrund sogenannte Brownfield-Entwicklungen, bei denen ausgediente Industriebrachen saniert und wieder nutzbar gemacht werden. Einen zusätzlichen Impuls zur Nachhaltigkeit liefert das standardisierte, ökologisch effiziente Bauen.

Als Paradebeispiel für Flächenrecycling gilt das neue Logistikzentrum, das die ECE für den Gabelstaplerbauer Still auf einer Industriebrache in Hamburg-Billbrook entwickelt, geplant und realisiert hat. Billbrook liegt im Osten der Hansestadt und verfügt als größtes innerstädtisches Industriegebiet über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Ausgangslage auf dem 43.000 Quadratmeter großen Baugrundstück stellte die Projektbeteiligten allerdings vor große Herausforderungen: Das ehemalige Fabrikgelände war stark mit Schadstoffen belastet und musste komplett saniert und versiegelt werden. Dank des zielorientierten Zusammenspiels von Entwickler, Nutzer, Stadt, Wirtschafts- und Umweltbehörden gelang es, allen Widrigkeiten zum Trotz, eine herausragende Logistikimmobilie zu entwickeln – auf einem Grundstück, das bis dahin als nicht bebaubar galt.

Der 2017 fertiggestellte Gebäudekomplex, den Still als langfristiger Mieter nutzt, umfasst zwei Hallen mit einer Gesamtfläche von ca. 27.000 Quadratmetern und dient als innovatives Drehkreuz der innerbetrieblichen Logistik. Die bisher dezentral im Gewerbegebiet Billbrook angesiedelten Bereiche Großteillelager und Fahrzeugversand werden im neuen Logistikzentrum gebündelt.

**»FÜR SEINE BESONDEREN ÖKOLOGISCHEN STANDARDS HAT DIE IMMOBILIE DAS GOLD-ZERTIFIKAT DER DEUTSCHEN GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN (DGNB) ERHALTEN.«**

Die gesamte Anlage ist so konzipiert, dass sie den nutzerspezifischen Kriterien von Still in höchstem Maße gerecht wird und gleichzeitig auch eine hohe Drittverwendungsfähigkeit sicherstellt. Rund 30 Millionen Euro investierte die ECE in den Bau. Eigentümer des neuen Logistikzentrums ist ein Spezialfonds der Deka Immobilien. Für seine besonderen ökologischen Standards hat die Immobilie das Gold-

Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erhalten. Aufgrund der herausragenden Berücksichtigung von städtebaulichen, ökologischen und sozialen Kriterien wurde das Logistikzentrum zudem mit dem »Logix Award 2017« ausgezeichnet. Darüber hinaus gilt das Projekt als Meilenstein für das Hamburger Stadtentwicklungsprogramm »Stromaufwärts an Elbe und Bille«.

## Serielles Bauen von Logistikzentren

Die Chancen und Aspekte der Nachhaltigkeit kennzeichnen auch ein weiteres innovatives Großprojekt, das die ECE aktuell für Hermes Germany realisiert. Beide Partner haben gemeinsam den Prototypen eines Logistikzentrums entwickelt, in dem Niederlassung, Depots und »letzte Meile« räumlich zusammengeführt sind. So ist eine Logistikimmobilie entstanden, die die Effizienz und Profitabilität des Nutzers enorm steigert. Der Prototyp ermöglicht die serielle Realisierung von deutschlandweit neun Logistik-Centern in enger Taktung. Das ist bislang einmalig in der deutschen Logistik-Projektentwicklung. Innovativ ist das Projekt auch durch die gezielte Integration von CO<sup>2</sup>- und energiesparenden Technologien.

Insgesamt investieren die ECE und Hermes an den bundesweit neun Standorten zusammen rund 600 Millionen Euro. Davon kommen 300 Millionen Euro für Gebäude und Flächen von der ECE. Noch einmal 300 Millionen

»WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT SIND FÜR DIE ECE GLEICHRANGIGE ZIELE, DIE BEI DER ENTWICKLUNG ALLER IMMOBILIEN IM VORDERGRUND STEHEN.«



Euro steckt Hermes in die Technik der Logistik-Center. Die ECE verantwortet dabei die komplette Abwicklung der Projekte von der Suche und dem Ankauf der Grundstücke über die Planung und schlüsselfertige Erstellung bis hin zur Platzierung der Objekte am Investorenmarkt – sechs der neun Logistikzentren sind bereits an den Immobilieninvestor Frasers Property Investments Europe verkauft.

Für alle neun Logistikimmobilien ist eine DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt. Zum Einsatz kommen unter anderem modernste Heiztechnik, ein hoher Standard der Wärmedämmung sowie ein intelligentes LED-basiertes Beleuchtungskonzept, das den Energieverbrauch gegenüber einer konventionellen Beleuchtung um bis zu 35 Prozent senkt. Außerdem vermeidet ein optimiertes Hofmanagementsystem unnötige Leerfahrten und Stillstandzeiten von Lkws und Wechsellaufbaubridgen.

Die Jury des ZIA-Innovationsberichts 2017 stellte das ECE-Hermes-Serienprojekt als Best-Practice-Innovation vor: »Die Logistik-Industrie steht vor großen Herausforderungen: Digitalisierung von Leistungen und die Neugestaltung von Wertschöpfungsketten aufgrund sich zunehmend verändernden Einkaufsverhaltens. Andererseits ist die Logistikindustrie ein sogenanntes »Fixed Cost-Based Business«. Infrastruktur ist kapitalintensiv und rechnet sich nur bei entsprechender Auslastung. Standardisiertes, aber ökologisch effizientes Bauen im hohen Tempo: ECE löst mit seiner Innovation zum seriellen Bauen genau dieses Problem!«

#### Wirtschaftlich und nachhaltig

Die Beispiele zeigen: Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sind für die ECE gleichrangige Ziele, die bei der Entwicklung aller Immobilien im Vordergrund stehen. Mit intelligenten, innovativen Konzepten und Techniken, die Umwelt und Ressourcen gleichermaßen schonen, erreicht das Unternehmen bei der Entwicklung von Logistikimmobilien höchste Standards. Die Marktfähigkeit und auch die Drittverwendungsfähigkeit können so bei allen Gebäuden gesichert werden.

Dabei wird, so weit wie möglich, auf nachwachsende Rohstoffe gesetzt: Beispiele dafür sind Holzhackschnitzelanlagen für die Wärmeerzeugung oder Windkraftanlagen im Außenbereich. Für die Dachkonstruktion werden anstelle von Stahl- oder Betonträgern Holzbinder eingesetzt, die derart stabil ausgelegt sind, dass sie eine Dachbegrünung oder eine Photovoltaik-Anlage tragen können. Durch die Einspeisung des Solarstroms in das öffentliche Netz können Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes weiter gesteigert werden.

Zugleich wird im Gebäude der Stromverbrauch optimiert, indem ein Maximum an Tageslicht genutzt wird. Großzügige Oberlichter und Fensterbänder in der Fassade ermöglichen lichte Hallen und somit eine sparsame Verwendung von Kunstlicht. Durch eine natürliche Belüftung in den Räumen ist ein elektrisches Kühlsystem verzichtbar.

»DABEI WIRD, SO WEIT WIE MÖGLICH, AUF NACHWACHSENDE ROHSTOFFE GESETZT: BEISPIELE DAFÜR SIND HOLZHACKSCHNITZELANLAGEN FÜR DIE WÄRMEERZEUGUNG ODER WINDKRAFTANLAGEN IM AUßENBEREICH.«

Darüber hinaus gehören wassersparende Sanitäranlagen zum Standard. Für die Fassaden wird in erster Linie recyceltes Material verwendet, sie erhalten darüber hinaus eine hohe Wärmedämmung. Die Grundstücke selber weisen ausreichende Versickerungsflächen für Regenwasser auf, die nach dem Prinzip einer ökologischen Grünfläche mit ortsüblicher Vegetation gestaltet werden. So kann beispielsweise ein Hain aus Obstbäumen durchaus auch als Pausenbereich für die Mitarbeiter dienen. Darüber hinaus können Naturwiesen oder Flächen für den Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten angelegt werden. Oberstes Ziel bei der Entwicklung ist es, eine marktfähige, nachhaltige und »grüne« Logistikimmobilie zu bauen.



Florian Sauer ist seit 25 Jahren in verantwortlichen Positionen in der Immobilienwirtschaft tätig. Seit sechs Jahren arbeitet er bei der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, verantwortlich für den Bereich Office, Traffic, Industries, in dem alle Assetklassen (außer dem Retail) bearbeitet werden.

