

# AKTUELL

Das Magazin aus dem Güterverkehrszentrum Region Augsburg

AUSGABE 03 | 2012

## Rendite zum Festpreis

Die Wirtschaft boomt. Logistikflächen sind knapp. In den Ballungsräumen übersteigt die Nachfrage das Angebot. Hidden Champions wie das hochwertige GVZ Region Augsburg rücken ins Rampenlicht.

Ohne Logistik funktionieren weder Industrie noch Handel. Deshalb zählen Logistikflächen zu den Erfolgsfaktoren einer Wirtschaftsregion. Das hat Augsburg erkannt und entwickelte mit Neusäß und Gersthofen ein Güterverkehrszentrum, das sein Licht im bundesweiten Vergleich nicht unter den Scheffel stellen muss. Von Anfang an setzten die Planer auf Qualität. Durchdachte Investitionen in der Entwicklung ergaben Flächen, die zum Preis von rund 110 Euro pro Quadratmeter und mit einem Strauß von Vorteilen jeder Wirtschaftlichkeitsberechnung standhalten. Der direkte Zugang zu Straße und Schiene ist für ein Güterverkehrszentrum unerlässlich, aber kein Alleinstellungsmerkmal. Attraktiv für Investoren wird der Standort erst durch sein hohes Logistikpotenzial. Als Teil der europäischen Metropolregion München profitiert das GVZ Region Augsburg von einem Umfeld mit stabilen Produktionsunternehmen, hohem Fachkräftepotenzial und überdurchschnittlicher Kaufkraft. Zudem ebnet die ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik Investoren den Weg zur schnellen Inbetriebnahme einer neuen Logistikimmobilie. Auf lange Sicht zahlt sich eine Investition im GVZ Region Augsburg doppelt aus. Neben dem Wirtschaftspotenzial und der Verkehrsinfrastruktur senkt das moderne Güterverkehrszentrum die Nebenkosten für den Unterhalt einer Logistikimmobilie. Die durchdachte Gestaltung mit hochwertigen Materialien wie Granitbordsteinkanten oder extra-dicker Straßenunterbau machen die Infrastruktur robust. Für den effizienten Güterverkehr sind alle Straßen breiter als üblich. (Lesen Sie weiter auf Seite 2)

ZU VERKAUFEN

© klickermint - Fotolia.com



## AKTUELLES



### Kröten und Esel als Fernsehstars

Auf der einen Seite grasen Esel an Himmelstümpeln mit frisch geschlüpften Kreuzkröten. Auf der anderen Seite organisiert Containerlogistiker Kloiber den kurzen Weg von Gütern auf die Schiene.

Mit dieser ungewöhnlichen Kombination schaffte das überdurchschnittlich umweltbewusst gestaltete GVZ Region Augsburg den Sprung ins Fernsehen. Mit Aufnahmen von Biotopen, Containerstapeln und in Gesprächen mit Spaziergängern zeigte der Bayerische Rundfunk in der Sendung „Unser Land“ wie Natur und Anwohner im Einklang mit der Logistikwirtschaft leben können.



## FAKTEN

### KUKA Roboter schätzt Standortqualität

**Weltweit setzt die Industrie auf schnelle und präzise Roboter aus Augsburg. Mit ihrem hohen Anspruch an zuverlässige Qualität hat die KUKA Roboter GmbH auf dem Weltmarkt den dritten Platz erobert. Der Marktführer in Deutschland und Europa ist Kunde im GVZ.**

Seit Mitte Juni hat die Honold Logistik-Gruppe an ihrem flexiblen und leistungsstarken Standort im GVZ Region Augsburg das Lager für Ersatz- und Zulieferteile inklusive der Versandabwicklung übernommen. SAP- und RFID-gesteuert hält Honold auf 6.500 Regalplätzen und 2.100 m<sup>2</sup> Blocklager sowohl Ware auf Standardladungsträgern als auch besonders lange oder schwere Güter für die Roboterspezialtechnik vor. Darunter Lineareinheiten mit bis zu 15 Metern oder Gussteile für die Roboterproduktion. Mehrmals am Tag ver- und entsorgt Honold die verschiedenen Augsburgs Standorte im Shuttle-Verkehr mit Wechseltrailern.

Apfel oder Birne? Im bundesweiten Preisvergleich lassen sich Logistikstandorte nicht über einen Kamm scheren.

Rund 33.000 Hektar dienen in Deutschland nach einer Studie des Fraunhofer Instituts der Logistik und Lagerei. 2011 verzeichnete Jones Lang LaSalle 586 Hektar Umsatz bei Flächen über 5.000 Quadratmetern. Logistikfläche gibt es überall. Doch vielerorts übersteigt die Nachfrage das Angebot.

Mit dem Anspruch, ein GVZ für Wirtschaft, Mensch und Natur zu schaffen, entzieht sich Augsburg dem Preiswettbewerb. Der Quadratmeterpreis soll die Kosten decken. Einkalkuliert sind alle Ausgaben für Planung, Grunderwerb, Erschließung und Finanzierung. In der Summe sind das rund 90 Millionen Euro für 112 Hektar, vorfinanziert von den Städten Augsburg, Gersthofen und Neusäß.

Der Quadratmeterpreis von rund 110 Euro – je nach Lage – deckt alle harten Kosten vom Erschließungsbeitrag über den ökologischen Ausgleich bis hin zu den Herstellungsbeiträgen für Wasser und Abwasser. Im Gegensatz zu Logistikflächen auf Industriebrachen sind die Grundstücke in Augsburg sofort bebaubar. Die Bodenqualität stimmt, Altlasten oder Überraschungen wie Sprengmittelfunde aus den beiden Weltkriegen sind ausgeschlossen.

Den Wert definiert der Investor. Neben der Lage zählt für den einen eher das regionale Wirtschaftspotenzial, für den anderen ist die ansiedlungsfreundliche Politik entscheidend. Ein Dritter schätzt hohe Akzeptanz im Umfeld oder die umweltbewusste Gestaltung. Manche setzen auf Synergien mit bereits ansässigen Firmen.

„Unsere Flächen bieten einen ganzen Strauß an Vorteilen und mindestens eine Blume aus diesem Strauß kann den entscheidenden Vorteil für das Unternehmen bringen“, sagt Geschäftsführer Ralf Schmidtman.



**Ralf Schmidtman**  
achtet als Geschäftsführer der GVZ Entwicklungsmaßnahmen GmbH auf die passgenaue Vermarktung mit Synergieeffekten für alle Investoren.

## Mit und ohne Zertifikat grün

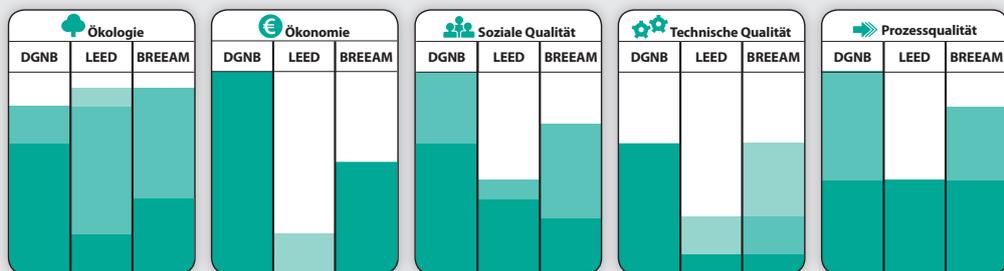
Ob Agenda 21 oder Kyoto-Protokoll. Seit Langem diskutieren Wissenschaft und Politik die Grenzen des Wachstums. Jetzt ist das Thema Nachhaltigkeit in der Wirtschaft angekommen. Wie ökologisch die Logistikbranche baut, spiegelt das GVZ Region Augsburg.

LEED, BREEAM oder DGNB, das sind marktgängige Gütesiegel für nachhaltige Immobilien. Label dieser Art machen Gebäude zur zukunftssicheren und nachhaltigen Anlage und sorgen für gutes Image. Führend auf dem deutschen Markt ist die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB). Wie die anderen Zertifikate klassifiziert sie Gebäude nach Kriterien in fünf Themenfeldern. Bewertet werden ökologische, ökonomische sowie soziokulturelle und funktionale Qualität. Dazu kommt die Qualität der Technik und der Prozesse. Außer Konkurrenz nimmt auch die Standortqualität Einfluss auf die Auszeichnung mit Gold, Silber oder Bronze.

**Zertifikat für Prologis** Mit der Standortwahl beginnt die Nachhaltigkeit einer Logistikimmobilie weit vor dem ersten Spatenstich. Was zählt ist vor allem die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern. Im GVZ Region Augsburg mit seiner unmittelbaren Nähe zur BAB 8 und B 17 und künftigem Direktanschluss an das Netz der Deutschen Bahn, erreicht die neue Halle von Prologis einen Erfüllungsgrad von über 65 Prozent. Das reicht bei der DGNB für Silber. Gemeinsam mit der Schenker Deutschland AG setzt Prologis als Eigentümer, Entwickler und Verwalter des Neubaus auf ökologische Komponenten. Sascha Petersmann, Vice President von Prologis für Süddeutschland: „Wir haben für dieses innovative Logistikzentrum ein Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen beantragt. Mit diesem DGNB-Zertifikat werden in einzigartiger Weise umfassende Merkmale nachgewiesen, insbesondere hinsichtlich der ökologischen, der technischen und der funktionalen Qualität.“ Damit steht DB Schenker Logistics an der Spitze des Trends; schon in zwei, drei Jahren könnte dieses Zertifikat der Standard für „Green Warehousing“ sein.

**Öko auch ohne Silber** Aus internationaler Sicht ist der DGNB-Standard noch sehr jung. Erste Zertifikate wurden 2009 auf der Expo Real in München verliehen. Als Vorbild für die deutsche Methode diente das seit 1998 hauptsächlich im amerikanischen Markt eingesetzte LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) und die bereits 1990 von den Briten eingeführte BREEAM (BRE Environmental Assessment Method). Während in Deutschland der DGNB-Standard mit derzeit 322 zertifizierten Gebäuden, davon 17 Logistikimmobilien, den Siegeszug antritt, beweisen viele Logistikimmobilien auch ohne Zertifikat hohen Umweltstandard. Im GVZ Region Augsburg erfüllt der Neubau der Honold Logistikgruppe oder das Containerdepot von Kloiber bereits jetzt alle Standards, die 2019 mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) Vorschrift werden. Zusätzlich reduzieren Unternehmen wie das Nutzfahrzeug-Zentrum von

**Globale Standards messen die Nachhaltigkeit und zahlen sich langfristig über Einsparungen nicht nur aus ökologischer, sondern auch aus ökonomischer Sicht aus.**



Mercedes-Benz oder die Hermes Logistikgruppe Deutschland im täglichen Betrieb mit Umweltmanagementsystemen wie ISO 14001 unter anderem Energieverbrauch und Abfälle.

### Mehr als grüne Farbe

Nach der EnEV sollen bis 2019 alle Gebäude CO<sub>2</sub>-neutral sein. Das erfüllt die Ulmer Logistikgruppe Honold heute schon, nicht nur in Augsburg, sondern bei allen Neubauten in Süddeutschland. Allein im erste Halbjahr 2012 hat die Ulmer Logi-



Große Dachflächen dienen im GVZ Region Augsburg der umweltfreundlichen Stromerzeugung.

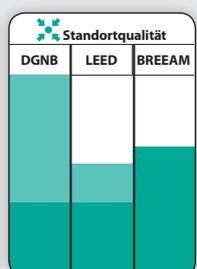
stikgruppe ihre Flächen um 60.000 Quadratmeter erweitert. Die Investitionen für Nachhaltigkeit sind entsprechend hoch, zahlen sich aber auf lange Sicht aus. Bei den Lagerhallen in der Firmenfarbe Grün reichen dem Unternehmen die vorgeschriebenen Maßnahmen, wie höhere Dämmung und automatische Beleuchtung, nicht aus. Mit Ökostrom, Dachlichtbändern und eigener Energie aus den Solaranlagen auf den Dächern aller Hallen erspart das Unternehmen der Umwelt zusätzlich rund 1.000 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr. Alle Maßnahmen zusammen reduzieren die Betriebskosten um 50.000 Euro pro Monat.

**Werkstatt mit Umweltplus** In unmittelbarer Nachbarschaft zu Honold treibt die Firma Kloiber umweltbewusst den Neubau eines Containerdepots mit Werkstatt und Büro voran. Beide Gebäude übertreffen die Vorgaben der EnEV um 20 Prozent. Dazu trägt unter anderem eine extreme Wärmedämmung bei, die zum Beispiel in der Werkstatt auf verschiedenen Temperaturzonen für Container und Nutzfahrzeuge angepasst ist. Die Wärme erzeugt eine umweltfreundliche Holzpelletanlage und Warmwasser speist eine Solarthermieanlage. Beim Thema Abwasser ist das Nutzfahrzeug-Zentrum der Mercedes-Benz Niederlassung Augsburg der Vorreiter im GVZ. Als nahezu abwasserfreie Werkstatt gewinnt das Unternehmen 90 Prozent des Prozess- und Waschanlagenwassers über eine biologische Wasseraufbereitungsanlage zurück. Für optimale Wärme in den Werkstatthallen sorgt eine Niedrigtemperaturheizung über den Fußboden, betrieben mit Brennwertkesselanlage und Blockheizkraftwerk.

**Zukunftssichere Anlage** Mit den sorgfältig geplanten Grün- und Ausgleichsflächen war „Grüne Logistik“ von Anfang an nicht nur eine leere Worthülse, sondern ein Leitgedanke, der bis heute das gesamte Konzept des Güterverkehrszentrums bestimmt. Unternehmen, für die

Umweltschutz hohe Priorität besitzt, finden hier nicht nur eine günstige Lage an wichtigen Verkehrsadern, sondern ein Umfeld, das den Wert der Immobilie auf lange Sicht sicherstellt.

### Ein Überblick:



Quelle: Dr. Peter Möslle, Drees & Sommer

## AKTUELLES



### Raum für leuchtende Logistik

Im März legte Prologis den Grundstein für das neue Logistikzentrum der DB Schenker Logistics. Nur vier Monate später feierte die Halle Premiere. Mit Hochregalen, Kommissionieranlagen und flexiblen Flächen für Mehrwertleistungen bündelt sie auf 10.000 Quadratmetern die Produktionslogistik für den Lichthersteller Osram.

Mit bis zu sechs Zustellungen täglich versorgt ein getakteter Rundlauf die Werke in Augsburg, Herbrechtingen und Eichstätt. Die just-in-time gelieferten Teile und Vorprodukte von rund 280 Lieferanten stellen an 365 Tagen rund um die Uhr sicher, dass die Produktion von Osram niemals stockt oder stillsteht.

## VERKEHR

### Potenzial in Süddeutschland

**Über die Alpen zum Suezkanal. Das ist der direkte Weg nach Asien. Knotenpunkt mit Wirtschaftspotenzial ist Augsburg. Was die Zukunft mit neuen intermodalen Verbindungen über die Alpen bringt, zeigt das EU-Projekt Transitects.**

Süddeutsche Unternehmen wickeln maritime Exporte und Importe vorwiegend mit Umweg über die Nordhäfen ab. Was fehlt, sind Schienenangebote im Alpentransit. Damit sich das ändert, untersuchte Transitects Potenziale und Kapazitäten für vier intermodale Verbindungen über die Alpen. Realistisch ist eine rollende Landstraße ab Landsberg nach Trento. Es rentiert sich eine Relation von Ulm-Dornstadt via Ablachtalbahn und Singen nach Mortara oder Melzo. Am Nadelöhr Brenner findet ein Güterzug genügend Potenzial für die Verbindung München-Bologna und am Arlberg lässt sich ein Halbzug mit bestehenden Transporten ab Wolfurt nach Verona kombinieren. Die marktfähigen Angebote suchen Betreiber aus der Wirtschaft. [www.transitects.org](http://www.transitects.org)

## Päckchen für die Region

Hermes kennt man über den Zusteller an der Haustür und den Hermes PaketShop um die Ecke. Doch wer weiß, wie das Logistikzentrum im GVZ Päckchen und Pakete auf die sogenannte „letzte Meile“ und damit zum Endkunden bringt?

Deutschlandweit sammelt, sortiert und versendet die Hermes Logistik Gruppe Deutschland (HLGD) täglich rund 1 Million Sendungen. Dahinter steht eine Transportinfrastruktur mit sechs Hauptumschlagbasen und 59 Niederlassungen. Die Niederlassung Augsburg ist eine davon und betreut im Gebiet 12 neben der konventionellen Paketlieferung an den privaten Haushalt auch mehr als 210 Hermes PaketShops in Zeitschriftenläden, Tankstellen, Reinigungen, Bäckereien oder Getränkeshops.

2008 zog Hermes als erster Ansiedler ins GVZ und beschäftigt dort aktuell 45 Mitarbeiter.

Viele sind von Anfang an dabei. Das Betriebsklima ist gut. Wertschätzung und Akzeptanz stehen aber nicht nur im Hermes Verhaltenskodex, der verbindlich jedem Abschluss mit einem Vertragspartner zugrunde gelegt wird. Die Werte einer fairen Zusammenarbeit halten auch hohem Druck stand. Denn das Geschäft mit dem Paketversand, das durch den wachsenden Online-Handel weiter befeuert wird, schwankt saisonal. Während es im Sommerloch mit 11.000 Sendungen im Eingang und 6.000 Sendungen im Ausgang eher gemütlich zugeht, müssen in der Weihnachtszeit fast doppelt so viele Sendungen in Augsburg bearbeitet werden.

Ab Mitternacht kommen die Sendungen über ein mobiles Förderband direkt auf die Schütte der doppelschleusigen Sortieranlage. Vom anschließenden Förderband werden sie per Barcode computergesteuert in die richtige Abwurfstelle geschubst und schließlich in Gitterboxen, genannt Corletten, gestapelt. Um sechs Uhr morgens holen die Fahrer ihre Ware für die PaketShop-Touren und vier regionale Generalunternehmer rund 8.000 vorsortierte Sendungen für die Direktzustellung ab.



Nach der Morgenbesprechung starten die Fahrer in alle Himmelsrichtungen. Nach Westen bis Zusmarshausen, im Norden bis Wemding und über die westlichen Randgebiete von München bis zum Ammersee. Ab 14 Uhr kehren die ersten mit eingesammelten Retouren, Privatpaketen und nicht zustellbaren Paketen zurück. Über den umgekehrten Weg in der Sortieranlage gehen sie in die Hermes Zentral-HUB im hessischen Friedewald. „Wir schätzen die Nähe zur Autobahn und die kurze Distanz zur Stadtmitte“, sagt Teamleiter Clemens Fleischmann, der neben der Tourenabwicklung auch den Ressourcen schonenden Betrieb der nach ISO 14001 zertifizierten Anlage überwacht.

### Im Norden die Autobahn, im Osten die Bundesstraße und ab 2014 ein Zugang zum Schienennetz der Deutschen Bahn



Im Angebot: Flächen ab 2.000 bis 94.000 Quadratmeter.

Investoren im GVZ Region Augsburg profitieren im Schnittpunkt der Verkehrsachsen von einer Region mit starken Produktionsunternehmen, hoher Kaufkraft und kompetenten Logistikfachkräften.

In zentraler Lage an Bahn- und Straßenverbindungen (A 8, B 17, B 2, Netze der DB und Augsburger Localbahn) ist das 112 Hektar große GVZ Region Augsburg besonders geeignet als regionale Güterdrehscheibe, Knotenpunkt für den alpenquerenden Verkehr, Zugang zum Korridor nach Süd- und Osteuropa und Hinterlandstandort für Seehafenverkehre.

**GVZ-Entwicklungsmaßnahmen GmbH der Städte Augsburg, Gersthofen und Neusäß**

[www.gvz-augsburg.de](http://www.gvz-augsburg.de)