

B
R
O
W
N
I
E
L
D

DIE ANTWORT AUF DIE FLÄCHEN- KNAPPHEIT?

Nachhaltige Logistikimmobilien
auf Industriebrachen entwickeln



INHALT



**UNGEBROCHENEN
NACHFRAGE** nach
modernen Produktions-
und Logistikflächen



GREENFIELD nur
noch wenige Flächen
stehen zur Verfügung

Titel: Panattoni **Fotos:** Getty Images, Panattoni (2)



KNOW HOW so wird
ein Brownfield
Projekt umgesetzt

EDITORIAL	3
AUSGANGSLAGE: NACHFRAGE NACH GUT GELEGENEN FLÄCHEN IST UNGEBROCHEN	4
DAS GREENFIELD WIRD KNAPP	6
IST DAS BROWNFIELD EINE ALTERNATIVE ZUM GREENFIELD?	8
ÜBERBLICK: VORTEILE VON BROWNFIELD-PROJEKTEN	9
BEST PRACTICE: WORAUF KOMMT ES BEI BROWNFIELD-PROJEKTEN AN?	10
PANATTONI ENTWICKELT LAGERZENTRUM FÜR GEFAHRSTOFFE AUF ALTEM INDUSTRIEAREAL	12
FAZIT: BROWNFIELD-IMMOBILIEN REDUZIEREN FLÄCHENVERBRAUCH	14
KONTAKT	16

EDITORIAL



FLÄCHE IST EINE BEGRENZTE RESSOURCE.

Und der Bedarf an neuen Flächen steigt kontinuierlich. So lässt sich die Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt kurz und knapp zusammenfassen. Immer häufiger wird über den Mangel an Baugrundstücken für die Entwicklung von Logistikimmobilien geklagt. Um der Nachfrage gerecht zu werden, verfolgen die Entwickler vielfältige Strategien. Dazu gehört vermehrt das Revitalisieren ungenutzter Industriebrachen, der sogenannten Brownfields.

Die Umwandlung und Sanierung dieser oftmals kontaminierten Flächen ist ein nachhaltiger Schritt, der alte Areale einer neuen und zukunftsfähigen Nutzung zuführt. Vor allem aber ist das Brownfield eine attraktive Alternative zu der vielbesungenen „grünen Wiese“, die in den vergangenen Jahren vom attraktiven Standort für neue Ansiedlungen zum Vernichter wertvoller Grünflächen geworden ist. Dieser Gedanke hat nicht zuletzt Einzug in die Politik gehalten, die anstrebt, den Flächenverbrauch im dicht besiedelten Deutschland zukünftig auf ein Minimum zu reduzieren.

In diesem Whitepaper zeigen wir Ihnen, dass das Brownfield eine Antwort auf die immer weiter zunehmende Flächenknappheit sein kann. In einer Übersicht können Sie sich von den diversen Vorteilen von Brownfield-Projekten überzeugen – insbesondere von nachhaltigen Maßnahmen für eine ökologische Entwicklung. Das abschließende Fallbeispiel zeigt, wie man mit dem richtigen Team und Know-how das Potenzial von Brownfields ausschöpft.

Viel Spaß bei der Lektüre!

Stefan Bohn, Managing Director



Es ist für Unternehmen eine große Herausforderung, geeignete Standorte für den Ausbau des logistischen Netzwerks zu finden

Ausgangslage: Nachfrage nach gut gelegenen Flächen ist ungebrochen



Die modernen Produktions- und Logistikhallen von neska erstrecken sich über 57.000 m² Gesamtfläche

Fotos: Getty Images, Panattoni (2)

3,88 MIO. M²

wurden in den ersten sechs Monaten 2021 umgesetzt

Es steht außer Frage: Die Logistik boomt – und das schon seit einiger Zeit. Der Bereich der Flächenentwicklung ist in den vergangenen 10 bis 15 Jahren enorm gewachsen. Sowohl Logistikdienstleister als auch Handels- und Industrieunternehmen sind weiterhin auf der Suche nach geeigneten Liegenschaften. Infolgedessen befindet sich der deutsche Markt für Lager- und Logistikflächen auf Rekordkurs. In den ersten sechs Monaten 2021 wurden rund 3,88 Mio. m² umgesetzt – so viel wie nie zuvor in einem ersten Halbjahr, so ein JLL-Report. Am größten war die Nachfrage aus dem Bereich Transport, Verkehr und Lagerhaltung mit mehr als 1 Mio. m² und damit 38 % des Gesamtumsatzes. Rund 450.000 m² entfielen auf Projekte von E-Commerce-Unternehmen.

Deutschland liegt zentral in Europa und damit genau im Mittelpunkt der Nord-Süd- sowie West-Ost-Achse. Das macht die Bundesrepublik zum Flaschenhals für die Logistik mit entsprechender Güterbewegung. Die Folge: Bereits jetzt ist es für Unternehmen eine große Herausforderung, geeignete Standorte für den Ausbau des logistischen Netzwerks zu finden. Erschwerend kommt hinzu, dass der Gesetzgeber den Zugriff auf Natur und Ackerland zunehmend reguliert und die zukünftige Flächenversiegelung erheblich reduziert.

Pandemie als Treiber des Logistikbooms

Die Coronapandemie hat die Entwicklung von Logistikimmobilien stark vorangetrieben. Das hat vor allem zwei Gründe:

- das enorme Wachstum des E-Commerce,
- das gewachsene Bewusstsein vieler Unternehmen für die Notwendigkeit der eigenen Lagerhaltung.

Generell ist keine Branche in den vergangenen Jahren weltweit so stark gewachsen wie der E-Commerce. Im Jahr 2020 belief sich der Umsatz im B2C-E-Commerce laut Statista in Deutschland auf 72,8 Milliarden Euro. Die Gründe hierfür liegen in den kontinuierlich steigenden Kundenerwartungen an kürzeste Lieferzeiten und maximale Verfügbarkeiten. Allein schon diese beiden Faktoren haben begünstigt, dass überall neue Distributionszentren entstehen. Zusätzlich haben in der Pandemie mehr Menschen als je zuvor Waren nach Hause bestellt. Nahezu jeder Mittelständler vertreibt mittlerweile seine Produkte online und ist auf eine entsprechende Lagerhaltung angewiesen.

Stichwort „Lagerhaltung“: Vor allem für produzierende Unternehmen war die Coronapandemie eine absolute Ausnahmesituation. Die Unterbrechung internationaler Lieferketten hatte oftmals Produktionsstopps und Kurzarbeit zur Folge. Ein Beispiel dafür war die Blockade des Suezkanals durch das Containerschiff „Ever Given“. Hier hat sich gezeigt, wie anfällig Fertigungsprozesse sind, die von der planmäßigen und zuverlässigen Lieferung durch (internationale) Zulieferer abhängig sind. Das Ergebnis: Die Hersteller verlagern ihre Produktion zunehmend in ihr Kernland zurück. Dafür benötigen sie Lagerkapazitäten in der Region, um unabhängiger von der Lieferkette zu sein. Neue Logistikimmobilien sind infolgedessen gefragter denn je.



Es herrscht eine große Nachfrage an Lagerkapazitäten und -immobilien

GRÜN FLÄ CHEN NACH HALTIG MANA GEN

Fotos: Getty Images (3)

Das Greenfield wird knapp

Seit den 1960er Jahren war es der Trend schlechthin: (Logistik-)Immobilien auf dem Greenfield – auch „grüne Wiese“ genannt. Dabei handelt es sich um Baumaßnahmen auf bisher nicht bebauten oder vermarkteten Flächen, die zuvor meist landwirtschaftlich genutzt wurden. Um diese einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, muss vorab das entsprechende Baurecht geschaffen werden. Der Kerngedanke war, das Städtewachstum zu fördern und neue Versorgungseinrichtungen am Stadtrand zu schaffen. Mit den Jahrzehnten sind so jedoch immer mehr Grünflächen in Deutschland verschwunden.

In Deutschland verschwindet immer mehr Fläche

Laut des Deutschen Brownfield Verbands (DEBV) beträgt der Neufächenverbrauch in Deutschland derzeit 56 Hektar pro Tag. Angesichts des hohen Bedarfs sind geeignete Flächen zunehmend seltener zu finden. Um die wenigen verfügbaren Greenfields entsteht ein intensiver Wettbewerb, sodass die Grundstückspreise massiv steigen. Zudem ist die geplante Nutzung von Grünflächen im Regionalplan vorgeschrieben. Teilweise dürfen diese nicht einer industriellen Nutzung zugeführt werden, wenn dies nicht explizit vorgesehen ist. Neuausweisungen von Gewerbe- und Industriegebieten unterliegen einem langen Genehmigungsprozess.

Grünflächen nachhaltig managen

Hinzu kommen gesetzliche Restriktionen: Deutschland hat sich verpflichtet, die Neuversiegelung von Flächen bis 2030 auf nur noch 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. Die Flächenversiegelung soll dadurch effektiver gesteuert werden. Bis 2050 wird das Flächenverbrauchsziel Nettonull angestrebt. Das Ziel lautet, die wertvolle Ressource Bodenfläche zu schützen. Die Aussichten für Neubauten auf der grünen Wiese sind daher schlecht.



Nur noch wenige Grünflächen stehen in Deutschland zur Verfügung

2030

Deutschland hat sich verpflichtet, die Neuversiegelung von Flächen bis 2030 auf nur noch 30 Hektar pro Tag zu reduzieren.

Der Bedarf an Neufächen steigt pro Tag um 56 Hektar



Im dicht besiedelten Deutschland wird aus der Vergabe von bislang unbebauten Flächen immer häufiger ein Politikum. Insbesondere flächenintensive Logistikanlagen stoßen oft auf Ablehnung bei der lokalen Bevölkerung und den Behörden. Als Alternative zum Greenfield gewinnen daher Brownfield-Projekte immer mehr an Bedeutung. Brownfields sind ehemals industriell, gewerblich oder militärisch genutzte Grundstücke, die Projektentwickler umwandeln und einer neuen Nutzung zuführen. Das sind in der Regel längst verlassene Industriebrachen, können aber auch erst kürzlich geschlossene Produktionsstätten sein.

Für die Kommunen sind die brachliegenden Flächen ein Problem. Denn werden alte Industriekomplexe nach ihrer Stilllegung sich selbst überlassen, verfallen die Gebäude rasch und sind ein unattraktiver Anblick. Zudem bleiben von der ehemaligen Nutzung teilweise Altlasten zurück. Dazu gehören unter anderem Bodenverunreinigungen und Grundwasserkontaminationen. Entsprechend hoch können potenzielle Kosten für Sanierungen, Entsorgungen und Dekontaminierungen ausfallen. Auch muss die existierende Bebauung oft erst zurückgebaut werden. Hieraus ergibt sich aber auch die Chance der Ressourcenschonung, denn Materialien können gebrochen, zerkleinert und als Unterbau für die geplante Bebauung wiederverwendet werden. Dies gilt selbstverständlich nicht für Gebäudeschadstoffe wie Asbest, PCB, PAK oder KMF. Außerdem muss das sogenannte RC-Material den Vorgaben der Behörden (i. d. R. nach LAGA-Kriterien) entsprechen und bautechnisch geeignet sein. Die Kommunen haben daher ein Interesse daran, dass die Flächen von einem Entwickler revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Neben den städtebaulichen Vorteilen tragen eine Revitalisierung und die damit verbundene neu entstehende unternehmerische Tätigkeit zu neuen Gewerbesteuererträgen und der Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

Die Erschließung eines Brownfields ist im Vergleich zu der eines Greenfields deutlich anspruchsvoller, bringt jedoch zahlreiche Vorteile mit sich. Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit bieten sie ein enormes Lösungspotenzial. Laut DEBV stehen 150.000 Hektar Brachflächen in Deutschland zur Verfügung. Zudem befinden sich Brownfields aufgrund ihrer Historie meist in attraktiven Lagen und warten mit zahlreichen Standortvorteilen für den Nutzer auf, wie einer bereits gut erschlossenen Verkehrsanbindung.

Ist das Brownfield eine Alternative zum Greenfield?

2020

28%

aller Fertigstellungen im Brownfield anzusiedeln.

Quelle: https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/bulwiengesa_logistikstudie.pdf

Überblick: Vorteile von Brownfield-Projekten



1 Flächenverbrauch reduzieren

Die Entwicklung von Brownfields eröffnet Chancen für das Revitalisieren von bereits gut erschlossenen Flächen. Diese müssen nicht neu versiegelt werden, sondern ermöglichen eine Umnutzung. Insbesondere sogenannte Konversionsflächen, wie zum Beispiel industrielle Brachflächen im Ruhrgebiet, werden wieder in den Wirtschaftskreislauf überführt. Gleichzeitig tragen sie zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei und stoppen die weitere Versiegelung wertvoller Landwirtschaftsflächen oder schützenswerter Natur. Durch die Umsiedelung von Tieren wird der Artenschutz erfüllt. Damit leisten Brownfields einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit.



2 Vorhandene Infrastruktur nutzen

Bei Greenfield-Projekten steht der zukünftige Mieter vor etlichen Herausforderungen: Das komplette Gebiet muss erst einmal nutzbar gemacht werden. Darunter fällt unter anderem die Erschließung des Verkehrs, damit der Standort attraktiv für potenzielle Mitarbeiter wird. Brownfields hingegen punkten zumeist mit einer erschlossenen Infrastruktur: Im Zuge der Industrialisierung sind sie meist in der Nähe von Metropolen entstanden. Dadurch sind sie in eine industrielle und verkehrstechnische Infrastruktur eingebettet, die von neuen Logistikimmobilien genutzt werden kann. Die Verkehrsanbindung ist häufig vielseitiger als auf dem Greenfield, das meist nicht an Schienen und den ÖPNV angebunden ist. Zudem haben sich rund um Unternehmen damals in der Regel Wohngebiete angesiedelt. Der Wegfall der Vornutzung bedeutete den Verlust von Arbeitsplätzen, wodurch Arbeitskräfte im lokalen Umfeld verfügbar sind.



3 Kommunen wirtschaftlich weiterentwickeln

Neue Logistikansiedlungen sehen sich häufig mit einer ganzen Reihe von Vorbehalten und Befürchtungen seitens der Anwohnerschaft konfrontiert. Werden allerdings brachliegende und eventuell auch unansehnliche Flächen revitalisiert, bringt dies Vorteile für die Gemeinschaft. Für diese Problemareale ist üblicherweise kein Geld vorhanden, um sie neu zu erschließen – geschweige denn, um Altlasten in Boden und Grundwasser zu beseitigen. Auch der Rückbau kann kostspielig sein, wenn beispielsweise Asbest, ein beliebter Baustoff bis in die 80er Jahre, unter Berücksichtigung der technischen Regeln ausgebaut und separat entsorgt werden muss. Diese Herausforderungen werden auf Seiten des Entwicklers gelöst. Zudem erzeugen das sich ansiedelnde Gewerbe und die damit verbundenen Arbeitsplätze neue Gewerbesteuererträge. Die Erschließung von Brownfields ist somit elementar für die Deckung der öffentlichen Haushalte.



4 Bestandsflächen ökologisch und nachhaltig nutzen

Bei der Vornutzung von Industriebrachen handelte es sich zumeist um emissionsintensive Fabriken, die Lärm, Staub oder Geruch verursachten und bei denen zusätzlich mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Die unsachgemäße Handhabung von Gefahrstoffen hat oftmals zu Verunreinigungen des Untergrundes geführt. Eine logistische Nutzung ist grundsätzlich weniger belastend, zumal heutige Bebauungspläne entsprechende Emissionswerte berücksichtigen. Eine ökologische Umnutzung des Areals umfasst die Dekontaminierung: Altlasten werden bei der Konversion der Fläche so gehandhabt, dass keine Gefahr mehr für die relevanten Pfade wie Boden, Grundwasser und Mensch besteht. Die Handhabung von Altlasten ist daher immer projektspezifisch. Beispielsweise kann ein Schaden durch Aushub saniert werden; es gibt aber auch andere Ansätze wie zum Beispiel eine In-situ-Sanierung. Wesentlich für den späteren Projektabschluss und die Wirtschaftlichkeit eines Projektes ist daher die Erkundung der Flächen im Vorfeld.

Neben der Beseitigung von Altlasten können Teile des vorhandenen Altbestands in RC-Material umgewandelt und somit direkt auf der Fläche wieder genutzt werden. Insgesamt kann die Ökobilanz eines Brownfields deutlich besser sein als die eines Greenfields.



Best Practice: Worauf kommt es bei Brownfield- Projekten an?

Nicht jeder Entwickler von Logistikimmobilien setzt Brownfield-Projekte um, da die Risiken hoch sind. Deshalb benötigt er die entsprechende Erfahrung und Expertise. Dazu gehören das Know-how zu den vielfältigen Genehmigungsprozessen sowie wichtige Kontakte zu Behörden. Um die Projekte so wirtschaftlich wie möglich zu gestalten, gilt es, richtig einzuschätzen, wie stark Kontaminationen sind und wie aufwändig die Sanierungsarbeiten werden. Professionelle Logistikimmobilienentwickler verfügen daher über ein hochspezialisiertes Inhouse-Team mit ausgewiesenen Experten. Dazu gehören unter anderem Architekten, Fachplaner und Umweltexperten. Erst das Zusammenspiel der verschiedenen Disziplinen gewährleistet die Durchführbarkeit des gesamten Projektes.

Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung

Die Sanierung eines (potenziell) kontaminierten Grundstücks beinhaltet viele Maßnahmen. Das Ziel sollte sein, die geplante Immobilie nachhaltig zu entwickeln. Der Weg dorthin geht weit über eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen hinaus:

- **Eine ressourcenschonende Entwicklung** beginnt mit der Wiederverwertung der alten Bausubstanz. Bereits beim Abbruch der Altgebäude lassen sich die Stoffe im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes separieren. Das so gewonnene Material kann der Entwickler zum Beispiel für den Unterbau nutzen.
- **Auch neues Material** sollte der Entwickler unter ökologischen Kriterien auswählen: Tragkonstruktionen bestehen beispielsweise oft nicht mehr aus Stahl oder Beton, sondern aus Holz oder recyceltem Stahl. Über eine gute Dämmung von Dach und Wänden erzielt man geringere Wärme- und Kälteverluste und damit einen reduzierten Energieverbrauch.
- **Begrünte Dächer** sind eine Möglichkeit, um Rückzugsorte für Vögel und Insekten zu schaffen. Das Regenwas-

ser wird auf dem Dach gefiltert und teilweise gestaut. Dadurch muss es nicht direkt in die Kanäle abfließen, die mitunter sehr alt sind und die abgeleitete Wassermenge eventuell nicht sofort aufnehmen können.

- **Eine Photovoltaikanlage** produziert grünen Strom, den die Nutzer des Brownfields nutzen können: Die Logistik hat oft einen erhöhten Energiebedarf durch eingesetzte Technologien wie Fördertechnik. Hier kann der generierte Strom zur Verbrauchssenkung genutzt werden.

Erfahrenes Team sollte Brownfield bewerten

Spezialisierte Logistikimmobilienentwickler setzen in der Regel vier verschiedene Teams ein, um das Potenzial eines Brownfield-Areals zu evaluieren und das Projekt umzusetzen. Hier geht es vor allem darum, ob die Neuentwicklung realistisch ist und kostenmäßig umgesetzt werden kann.

1. Juristen bewerten das Grundstück von rechtlicher Seite: Welche Belastungen und Dienstbarkeiten liegen vor? Steht das Grundstück im Altlastenkataster? Gab es bereits Sanierungsfälle?

2. Das Umweltteam beschäftigt sich unter anderem mit Haftungsthemen. Es analysiert, welche Schäden und Kontaminationen vor Ort vorhanden sind, und erstellt entsprechende Gutachten. Hier wird vor allem auf vier Bereiche geschaut:

- Gebäudeschadstoffe wie Asbest, PCB, PAK, KMF, Holzschutzmittel

- Altlasten aufgrund der Vornutzung sowie potenzielle Altlasten ausgehend von benachbarten Flächen
- geogene Risiken wie Radon, Erdbeben, Hochwasser
- rechtliche Anforderungen und Vorgaben wie beispielsweise Anforderung an die Qualität von RC-Material

Für eine zuverlässige Planung ist das Durchführen von standardisierten Untersuchungen wie zum Beispiel orientierenden Altlastenuntersuchungen oder das Erstellen von Gebäudeschadstoffkatastern unverzichtbar. Da die alten Gebäude in der Regel den Neuentwicklungen weichen müssen, sind umweltrelevante Themen wie zum Beispiel die Trinkwasserqualität in Bezug auf den Rückbau weniger relevant. Baugrunduntersuchungen liefern wichtige Erkenntnisse zur Tragfähigkeit des Bodens oder zu potenzieller Versickerung von Niederschlagswasser.

3.

Der Vertrieb prüft das Planungsrecht: Was darf man auf dem Grundstück planen und errichten? Unter anderem wird geprüft, ob Lärm durch einen intensiven Verkehr zum Störfaktor für nahe gelegene Wohngebiete werden könnte.

4.

Im Rahmen des Projektmanagements sind Bauingenieure und Architekten für die konkrete Planung und Umsetzung des Brownfield-Projekts zuständig.

So läuft ein Brownfield-Projekt beispielhaft ab

Der Ankauf von Brownfield-Arealen kann sich aufgrund der umfangreichen Prüfungen über einige Monate ziehen. Die Dauer ist in der Regel von der Datenlage abhängig. Insbesondere bei alten Brachen müssen die Spezialisten Dokumente und Informationen oftmals zunächst über Behörden, Nachbarn und andere Parteien einholen. Oftmals liegen keine aktuellen Erkenntnisse zu Altlasten oder zu Gebäudeschadstoffen vor, weswegen entsprechende Untersuchungen notwendig werden. In der Exklusivitätsphase hat der Immobilienentwickler das Recht, den Standort zu prüfen. Nach der Ankaufsprüfung kommt es zur Vertragsverhandlung und -unterzeichnung. Wie schnell die Planungsphase abläuft, hängt davon ab, ob der Bebauungsplan der geplanten Nutzung entspricht. Auf die Bauantragstellung folgt das Warten auf die Baugenehmigung. Sobald diese vorliegt, kann die Vermarktung des Brownfields – d. h. die Suche nach Mietern – beginnen. Schließlich erfolgt die eigentliche Planung und Umsetzung in Zusammenarbeit mit spezialisierten Bauunternehmen.

Der generierte Strom kann zur Verbrauchssenkung genutzt werden



Bauingenieure und Architekten sind für die Planung und Umsetzung des Brownfield-Projekts zuständig



Durch begrünte Dächer werden Rückzugsorte für Tiere geschaffen

Panattoni entwickelt Lagerzentrum für Gefahrstoffe auf altem Industrieareal

Ein neues Logistikzentrum für die sichere Lagerung von Gefahrstoffen entwickeln und in acht Monaten bauen – so lautete der Auftrag des Massengutlogistikers neska Mannheim an den Logistikimmobilienentwickler Panattoni. Herausforderung angenommen: Panattoni hat diese Aufgabe auf einem Brownfield-Areal unter nachhaltigen Gesichtspunkten und technischen Anforderungen effizient umgesetzt.



Der Spatenstich fand im August 2020 statt

Der Kunde

Entlang der Rheinschiene bietet die neska-Gruppe, eine Tochter der Häfen und Güterverkehr Köln AG, ihren Kunden umfassende Dienstleistungen in der Massengutlogistik und im kombinierten Verkehr. Das 1925 in Köln gegründete Unternehmen verfügt über zahlreiche Terminals entlang des Rheins, unter anderem in Duisburg, Krefeld, Düsseldorf, Dormagen und Köln.

Neben Umschlag und Lagerung hat sich neska auf zusätzliche Leistungen wie die Materialbehandlung von Schüttgütern, die Kommissionierung und Konfektionierung von Stückgütern und das Be- und Entladen von Containern mit Gütern aller Art spezialisiert. Sie ist ein bedeutender Logistikpartner für die metall- und papierverarbeitende Industrie und wickelt europaweite Containertransporte im Verkehrsverbund von Schiff, Bahn und Lkw ab. Der Standort in Mannheim ist auf die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und Gefahrstoffen spezialisiert.

Die Herausforderung

Bislang lagerte neska ihre Güter in sechs verschiedenen Außenlagern. Diese Aufteilung ist aus der Historie entstanden. Die Niederlassung verfügte zunächst über ein kleines Lager von 3.000 m². Mit zunehmenden Anfragen von Kunden wurden weitere Standorte erschlossen, bis in mehreren Hallen insgesamt 21.000 m² bewirtschaftet wurden. In der täglichen Arbeit war dies wenig effektiv – unter anderem aufgrund der Reisetätigkeit der Mitarbeiter zwischen den einzelnen Lagern.

Fotos: Panattoni (2)

Das Projekt

„Wir wollten nicht immer mehr Standorte erschließen“, sagt Alen Petrusic, Leiter der neska-Niederlassung in Mannheim. „Um unsere Effizienz zu steigern, war das Ziel, die Lagerhaltung an einem Punkt zu konsolidieren.“ Seit Ende 2017 entwickelt neska daher gemeinsam mit Panattoni ein neues, modernes Multi-User-Logistikzentrum mit Gefahrstoffanteil am Standort Ladenburg. Das Besondere: Die Lageranlage ist eine genehmigungsbedürftige Anlage gemäß 4. BImSchV (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) und unterliegt der Störfallverordnung.

Ursprünglich war die Anlage für sechs Eigennutzer ausgelegt. Auch neska war zunächst an nur einer Einheit interessiert. „Zunächst war unser Plan, 13.000 Paletten auf 10.000 m² unterzubringen. Als wir mit der Fläche auf den Markt gegangen sind, haben wir aufgrund der Resonanz die zweite Halle mit 23.000 m² hinzugenommen – wir dachten, das wäre das Maximum“, so Petrusic. „Nach einem weiteren Großauftrag eines Chemiekunden haben wir uns schließlich entschlossen, die gesamte Anlage zu übernehmen.“

Warum Brownfield?

„Wir haben uns für Ladenburg entschieden, da es auf dem Brownfield-Areal zuvor auch einen Störfallbetrieb gab. Das hat für uns die Genehmigungslage vereinfacht, da das Thema im Bebauungsplan steht und für die Gemeinde nicht neu war“, so Petrusic. Zudem befindet sich dort ein



Das neue Logistikzentrum von neska zur Lagerung von Gefahrenstoffen

2017

Ende 2017 entwickelt neska daher gemeinsam mit Panattoni ein neues modernes Multi-User-Logistikzentrum mit Gefahrstoffanteil am Standort Ladenburg.

gemeinsamer Chemiepark mit anderen Anrainern, wodurch die Infrastruktur bereits sehr gut erschlossen war. So wird das Brauchwasser über eine Kläranlage auf dem Gelände gereinigt.

Gleichzeitig punktet das Brownfield-Projekt mit seiner nachhaltigen Entwicklung: Gegen die bestehende Phosphorbelastung installierte Panattoni eine Reinigungsanlage. Sollte eine Belastung entstehen, kann das Regenwasser aus zwei großen Tanks in eine Osmoseanlage zum Filtern und Reinigen eingespeist werden. „Generell bedeutet ein Brownfield-Areal auch, Verantwortung zu übernehmen“, so Petrusic. „Für uns als Unternehmen ist es wichtig, bei einem geringen CO₂-Abdruck gleichzeitig wirtschaftlich zu sein. Das erreichen wir beispielsweise über Elektrofahrzeuge und eine Photovoltaikanlage. Für unsere Kunden, darunter DAX-Konzerne, ist Nachhaltigkeit inzwischen ein entscheidendes Kriterium für eine Zusammenarbeit.“

“**Ein Brownfield-Areal zu entwickeln, bedeutet auch Verantwortung zu übernehmen.**“

Alen Petrusic

Der Umfang

Da es sich bei dem Standort Ladenburg um einen Störfallbetrieb zur Lagerung von Chemikalien handelt, unterlag die Konzeption der Halle besonderen technischen Anforderungen und Regelungen. „Hier hatten wir auf beiden Seiten gute Berater, sowohl beim Bau als auch beim Brandschutzkonzept“, sagt Petrusic. Zum Umfang des Projekts gehören Brandabschnitte, eine imposante Löschanlage und in Teilbereichen eine zusätzliche Schaumlöschanlage für Produkte, bei denen eine Wasserlöschung nicht möglich ist. Einige Bereiche sind zudem mit Kühlaggregaten ausgestattet. Eine Folie unterhalb der Hallen verhindert, dass eventuell verschmutztes Wasser ins Grundwasser gelangt.

Die Zusammenarbeit

Durch die vertragliche Zusicherung für einen Kunden, das Logistikzentrum zum April 2021 nutzen zu können, ergab sich ein enger Zeitplan. Obwohl der Spatenstich erst im August 2020 erfolgte, konnte diese Frist eingehalten werden. „Wir haben bei dem großen Projekt vor allem die Termintreue und fachliche Betreuung durch Panattoni geschätzt“, resümiert Petrusic. „Noch in der Bauphase hatten wir etliche Nachträge, die tief in die Infrastruktur eingegriffen haben. Dazu lieferte Panattoni schnell konstruktive Lösungen. Der Austausch war stets offen, ehrlich, kompromissbereit und partnerschaftlich.“



Begrünte Dächer dienen dem Natur- und Artenschutz

Fazit: Brownfield- Immobilien reduzieren Flächen- verbrauch

Fest steht: Das klassische Greenfield wird es in seiner ursprünglichen Form zukünftig immer seltener bis nicht mehr geben. Natur- und Artenschutz werden immer wichtiger; Industrie- und Logistikunternehmen setzen mittlerweile eine nachhaltige Entwicklung voraus und möchten ihren ökologischen Fußabdruck so gering wie möglich halten. Auch die Nutzer erwarten dies künftig. Nicht zuletzt die Regierung hält zunehmend ihre Hand über wertvolle Grünflächen. Auf der Suche nach einer Alternative zur „grünen Wiese“ bergen Brownfields aufgrund ihrer bereits vorhandenen Infrastruktur ein enormes Potenzial. Sie revitalisieren längst verlassene Areale, tragen Altlasten ab und geben der Kommune Arbeitsplätze und Steuereinnahmen zurück. Ein Dienstleister mit dem entsprechenden Know-how bietet Logistikkunden eine ressourcenschonende Möglichkeit, Immobilien in optimalen Lagen zu entwickeln – und tragen auf nachhaltige Weise zum innerstädtischen Strukturwandel bei.

Über Panattoni

Panattoni ist ein Full-Service-Entwickler für Industrie- und Logistikimmobilien. Es ist ein Tochterunternehmen der Panattoni Development Company, Newport Beach, USA, einem inhabergeführten und weltweit führenden Entwickler von Industrie- und Logistikflächen mit Niederlassungen in Nordamerika und Europa. Panattoni bietet seinen Kunden individuell auf seinen Bedarf zugeschnittene Facility-Lösungen. Das Portfolio umfasst Build-to-Suit- als auch Build-to-Own-Lösungen, Logistics Parks und Property Management. Ergänzt wird das Portfolio durch die Realisierung von modular aufgebauten Business Parks in den Ballungszentren, in denen eine Vielzahl von verschiedenen Nutzern attraktive kleinteiligere Gewerbeflächen finden können.

Seit seinem europäischen Markteintritt 2005 hat Panattoni mehr als 12,5 Mio. m² neuer Flächen erschlossen und ist damit einer der größten Entwickler Europas auf diesem Gebiet. In Deutschland, einem der Fokus-Märkte des Unternehmens, entwickelte Panattoni in den letzten sechs Jahren über 95 neue Projekte, davon 80 Prozent Brownfield-Revitalisierungen. Die deutsche Unternehmenszentrale von Panattoni ist in Hamburg mit weiteren Niederlassungen in Düsseldorf, Mannheim, München und Berlin. Insgesamt betreibt Panattoni 35 Niederlassungen in Nordamerika und Europa.

Weitere Informationen unter www.panattonieurope.com.

Panattoni
Am Sandtorkai 54
20457 Hamburg
Tel. +49 (40) 525 723 100

KONTAKT

