



MULTI-LEVEL- LOGISTIKIMMOBILIEN

Die Logistik war in den letzten Jahren der mit Abstand größte gewerbliche Flächenverbraucher - eine effizientere Flächennutzung bei Logistikimmobilien könnte deshalb einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und damit zur Erreichung des 30-ha-Ziels leisten. Die vom Antragsteller untersuchten Beispiele für Multi-Level-Logistikprojekte in Ostasien zeigen, dass der Grundstücksflächenverbrauch von Logistikimmobilien in ostasiatischen Ballungsräumen ca. 70-80 % geringer als bei der in Deutschland üblichen eingeschossigen Bauweise ist.

Zudem ist aktuell eine Verdrängung von Logistikeinrichtungen aus Ballungsräumen mit angespannten Immobilienmärkten an periphere Standorte festzustellen (Logistics Sprawl). Dadurch entstehen unnötig lange und damit ineffiziente Wege zur Versorgung der Ballungsräume. Durch eine Stapelung von Logistiktutzungen oder von Logistik- und sonstigen Nutzungen wird es möglich, auch auf teureren, urbaneren Standorten in Konkurrenz zu anderen Flächennutzungen zu treten und ökonomisch tragfähige Konzepte für Logistiktutzungen zu etablieren. Dies würde ökologisch und ökonomisch effizientere Transportwege zur Ballungsraumversorgung nach sich ziehen.

In vielen ostasiatischen Ländern ist eine vertikale Stapelung von Logistiktutzungen schon seit längerem etabliert und es haben sich neue adaptive Konstruktionsmethoden sowie auf die Mehrgeschossigkeit angepasste Betriebsabläufe entwickelt, die eine vertikale Stapelung für immer größere Nutzergruppen interessant machen. In ostasiatischen Ländern existiert zudem mit den E-Commerce-Logistikzentren inzwischen ein eigenes Segment innerhalb des Logistikimmobilienmarktes, das spezielle Anforderungen an den Standort (höhere Bedeutung von Zentralität) und das Gebäude (Bodentragfähigkeit weniger relevant, dadurch höhere Multi-Level-Akzeptanz, Bedarf an Kühllagerflächen, besondere Automatisierungspotenziale) hat. Auch in Deutschland ist mit einer zunehmenden Abspaltung dieses neuen Segmentes von der traditionellen Lagerlogistik zu rechnen.

In Deutschland scheuen Projektentwickler und Bauherren jedoch bisher weitestgehend mehrgeschossige Lösungen. Dies ist unter anderem auf die geringen Erfahrungen beim Bau aber auch bei der bauordnungsrechtlichen und planerischen Beurteilung zurückzuführen.

Erste Kommunen bestreiten hier jedoch neue Wege: In Paris werden Multi-Level-Logistikprojekte durch ein kommunales Konzept für die Urbane Logistik unterstützt, wodurch inzwischen eine Vielzahl innovativer Projekte realisiert oder in der Planung sind. Auch in Köln wurde mit der Stadtstrategie ‚Kölner Perspektiven 2030+‘ der effiziente Umgang mit Gewerbe- und Industrieflächen zentrales Ziel der Stadtentwicklung und auf dem FUSION COLOGNE-Areal werden dieser Zielsetzung entsprechend erste Schlüsselprojekte umgesetzt.

Im Rahmen des Projektes sollen die Möglichkeiten flächeneffizienter mehrgeschossiger Bauweisen im Bereich der Logistikimmobilien untersucht werden. Ziel ist es, die damit verbundenen Potenziale zur Optimierung der Wegestrecken bei der Ballungsraumversorgung und vor allem zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu ermitteln. Dabei wird auch die Wirtschaftlichkeit derartiger Projekte vor dem Hintergrund der hohen Grundstückskosten im urbanen Raum untersucht. Es sollen die aktuellen Umsetzungshemmnisse herausgestellt und Wege zur Beseitigung dieser Hemmnisse aufgezeigt werden.

Die Studie soll bei der Entscheidungsfindung unterstützen, ob es planerisch, verkehrlich und gesamtwirtschaftlich sinnvoll ist, die Realisierungsbedingungen für mehrgeschossige Logistikimmobilien zu verbessern.

Forschungsprojekt in Kooperation mit FUSION COLOGNE.