logix INITIATIVE LOGISTIKIMMOBILIEN

LOGISTIKIMMOBILIEN AUS KOMMUNALER SICHT –

FALLBEISPIELE UND ERFOLGSFAKTOREN

Alexander Nehm, Christian Kille

LOGIVEST® CONCEPT

FH·W·S Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt

VORWORT

Dr. Malte-Maria Münchow,
Sprecher der Initiative
Logistikimmobilien (Logix)

Seit 2016 veröffentlicht die Logix Initiative regelmäßig Studien und Forschungsarbeiten zu Logistikimmobilien und trägt damit zu einer objektiven Diskussion drängender Fragestellungen auf Basis von wissenschaftlichen Fakten bei. Hierbei steht der Dialog mit Kommunen und Wirtschaftsförderungen an vorderster Stelle unserer Bestrebungen.

Nachdem sich die 1. Logix-Studie als Grundlagenwerk zum Verständnis von Logistik und Logistikimmobilien inzwischen etabliert hat, standen im Mittelpunkt der 2. Studie Trends und Entwicklungen, mit denen Projektentwickler, Nutzer, Investoren, Kommunen und Wirtschaftsförderer bei der Planung und Ansiedlung von Logistikimmobilien rechnen müssen.

Als das wesentliche Ergebnis der 2. Studie wurde die mangelnde Flächenverfügbarkeit in Ballungszentren betont. Für eine genauere Analyse dieses Phänomens wurden im sogenannten „Standortkompass“, der 3. Logix Studie, entsprechend 23 Logistikregionen Deutschlands genauer untersucht und die Verfügbarkeit von Logistikflächen erstmals in Zusammenhang mit der Arbeitskräfteverfügbarkeit gebracht.

Hierbei wurde deutlich: Keine einzige Logistikregion in Deutschland verfügt gleichermaßen über hohe Flächen- und Arbeitskräftepotenziale. Somit stehen alle bedeutenden Logistikstandorte schon heute vor spürbaren Herausforderungen und weisen entsprechende Engpässe auf. Aufgrund der Dynamik, mit der sich Logistikansiedlungen – gerade in den Ballungszentren – verändern, sind erfolgreiche Praxisbeispiele und Benchmarks gefragt!

Mit der vorliegenden neuen Ausarbeitung stellen die Autoren Prof. Dr. Christian Kille und Dr. Alexander Nehm nun Erfahrungsberichte von Logistikansiedlungen aus Sicht von kommunalen Entscheidungsträgern vor. Interessante Einblicke und geteilte Erfahrungen können Anregungen und Entscheidungshilfen für andere Kommunen sein. Damit möchte Logix einen weiteren Baustein zur Diskussion um Logistikansiedlungen beisteuern.

Weiterstadt, im Mai 2019

Dr. Malte-Maria Münchow

VORWORT DER AUTOREN

Dr. Alexander Nehm

Prof. Dr. Christian Kille

Vor Ihnen liegt die mittlerweile vierte Veröffentlichung der Logix Initiative. Aufgabe bzw. Zielsetzung der ersten drei Logix-Studien war es, Informationen, Zahlen und Fakten sowie Trends und Treiber des Logistikimmobilienmarktes Deutschland in kompakter und verständlicher Form zusammenzutragen. Die Veröffentlichungen dienen u.a. dazu, sowohl den handelnden Unternehmen als auch den betroffenen Kommunen, griffige Unterlagen zur Branche und zu deren Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Insbesondere die Kommunen tun sich bei Ansiedlungsanfragen aus dem Logistikumfeld häufig schwer abzuschätzen, was möglicherweise auf den Standort zukommt. Die ersten drei Studien bieten genau dann Hilfestellung, wenn sich eine Kommune detaillierter mit dem Ansiedlungsinteresse eines Unternehmens auseinandersetzen möchte.

In der vorliegenden Veröffentlichung findet nun ein Perspektivwechsel statt. Die Kommunen, die nach wie vor selbstständig oder in Kooperation Gewerbeflächen ausweisen und darüber entscheiden, welche Unternehmen angesiedelt werden, stehen selbst im Mittelpunkt. Alle befragten kommunalen Vertreter/-innen haben bereits eine oder mehrere Logistikimmobilien angesiedelt oder befinden sich mitten im Ansiedlungsprozess. Sie berichten rückblickend über die Erfahrungen, die sie mit der Ansiedlung bzw. der Logistikbranche innerhalb ihrer Kommune gemacht haben. In der Rubrik „Tipps aus dem Rathaus“ geben die Interviewpartner wertvolle Hinweise für alle, die mit Ansiedlungsprozessen im Logistikumfeld beauftragt sind. Um im zunehmenden Wettbewerb um knappe Flächen weiterhin konkurrenzfähig zu sein, muss sich die Logistikwirtschaft noch intensiver mit den Anforderungen seitens der Kommunen beschäftigen. Der kontinuierliche Dialog zwischen Anbieter und Nachfrager kann dabei ein Schlüssel sein. Genau an dieser Stelle ist die vorliegende Publikation einzuordnen.

Hatten die bisherigen Publikationen allesamt Studiencharakter, so dient die vorliegende vielmehr als Meinungsbild der Städte und Gemeinden ohne wissenschaftlichen Anspruch. Die Kommunalperspektive wird ggf. zukünftig im Rahmen der Logix noch detaillierter aufgearbeitet.

Unser Dank gilt neben unseren Auftraggebern vor allem den Vertreterinnen und Vertretern der Kommunen, die sich durchweg angetan von unserer Idee gezeigt und ihre Erfahrungen offen und ehrlich mit uns geteilt haben.

Nürnberg, im Mai 2019

Dr. Alexander Nehm, Prof. Dr. Christian Kille

INHALTSVERZEICHNIS

Logistikimmobilien aus kommunaler Sicht –
Fallbeispiele und Erfolgsfaktoren

Vorwort 03
Malte-Maria Münchow, Logix
Vorwort der Autoren 05
Alexander Nehm
Christian Kille
Motivation für die Untersuchung: was Kommunen bewegt 08

1. GEISELWIND – PUMA 10
Kleine Kommunen mit großen Plänen

2. WACKERSDORF – SCHNELLECKE FÜR BMW 14
Ansiedlungen sichern Zukunft des Standorts

3. ESCHWEILER – HAMMER U.A. FÜR QCG COMPUTER 18
Strukturwandel begleiten

4. HÜCKELHOVEN – RHENUS FÜR LIDL 22
Die Beständigkeit des Wandels – Kommune als Konstante

5. LANGENBACH – KÜHNE+NAGEL, DSV 26
Immer seltener: Logistik im Großraum München

6. RHEINBACH – DHL FÜR EATON 30
Vorausschauende Flächenplanung

7. HAMBURG – KÜHNE+NAGEL 34
Umgang mit Mangel

Fazit: Erfolgsfaktoren Verständnis, Transparenz und Lösungsorientierung 39
Über Logix 41
Sponsoren 41
Impressum 42

MOTIVATION FÜR DIE UNTERSUCHUNG: WAS KOMMUNEN BEWEGT

Die Lage scheint recht klar: Es gibt keine Flächen für die Logistik, Kommunen vermeiden Logistikentwicklungen aus Angst vor dem Bürger, die Politik verhindert die Logistik als Arbeitgeber aufgrund des schlechten Verhältnisses zwischen Fläche und Zahl der Beschäftigten. Soweit bekannt, soweit klar? Oder doch nicht?

Der drittgrößte Wirtschaftsbereich Logistik ist mit den Herausforderungen konfrontiert, sich bei Bürgermeistern, Wirtschaftsförderern und anderen verantwortlichen Behörden sowie der Bevölkerung differenziert und vorteilhaft darzustellen, um für eine Ansiedlung attraktiv zu sein.

Vorurteile gibt es auch seitens der Unternehmen, die bei einer Ansiedlung involviert sind: Kommunen geben der Logistik nicht einmal eine Chance, Behörden arbeiten langsam und ineffizient, die Bevölkerung hat wenig Verständnis für die Relevanz der Logistik.

Zumindest sind dies die meistgenannten Vorurteile auf den Fachkonferenzen und -diskussionen. Die Konsequenz ist, dass viel darüber gesprochen wird, welche Potenziale, Möglichkeiten und Vorzüge eine Logistikansiedlung hat. Die Ausführungen und Beschreibungen sind ohne Zweifel in den meisten Fällen inhaltlich richtig und strukturiert aufbereitet. Dabei fällt jedoch auf, dass diese Studien, Vorträge, Aufsätze, Untersuchungen und Fachbeiträge in der Regel aus der Perspektive der Logistikexperten, der Logistikmacher oder – aus welchen Gründen auch immer – der Logistik-Zugewandten formuliert wurde. Dass dabei das Bild über die Logistik allgemein und speziell über die Logistikansiedlung tendenziell positiv ausfällt, ist dementsprechend zu erwarten und plausibel.

Aus diesem Grund wird mit dieser Kurzuntersuchung ein Perspektivwechsel vorgenommen: Es kommen die Kommunen zu Wort, wie sie die Logistik allgemein, den Ansiedlungsprozess im Speziellen sowie die Effekte aus der Logistikansiedlung in der Retrospektive bewerten.

DABEI STEHEN DREI FRAGEN IM MITTELPUNKT:

- **Wie haben Sie die Interaktion mit den Akteuren bei einer Logistikansiedlung wahrgenommen?**
- **Welche positiven wie auch negativen Überraschungen haben Sie erlebt?**
- **Welche Tipps können Sie anderen Kommunen und Unternehmen geben, um eine Logistikansiedlung erfolgreich zu gestalten?**

Hieraus ist es möglich nicht nur Vorurteile mit einer neuen Lichtquelle zu beleuchten, sondern auch Klarheit zu schaffen, was die Kommunen bewegt. Mit diesem Perspektivwechsel ist es möglich, mehr Verständnis und Transparenz in den durchaus komplexen Ansiedlungsprozess von Logistik zu bringen.

Hierfür wurden sieben Vertreter der Kommunen befragt, wie ihre Erfahrungen waren. Es zeigt sich dabei, dass sich die oftmals negativen Vorannahmen auf langfristige Sicht nicht immer bestätigt haben.

Unsere Interviewpartner aus den Gemeinden und Städten haben wichtige Tipps für ihre Kolleginnen und Kollegen anderer Kommunen sowie auch für Ansiedlungsunternehmen. Sie teilen ihre positiven und negativen Erkenntnisse, die dabei unterstützen, dass Logistikimmobilien erfolgreich, aber auch sinnvoll angesiedelt werden können.

Im Ergebnis werden kurze Fallbeispiele mit prägnanten Daten und Fakten, Informationen zu den Herausforderungen und positiven wie negativen Überraschungen sowie Tipps aus Sicht kommunaler Vertreter vorgestellt.

GEISELWIND PUMA

KLEINE KOMMUNEN MIT GROSSEN PLÄNEN

„ZUKUNFT WEITER GESTALTEN."

Ernst Nickel

1. Bürgermeister Markt Geiselwind,
Freie Wähler Geiselwind,
seit 17 Jahren im Amt

TIPPS VOM BÜRGERMEISTER

FÜR BÜRGERMEISTER

- Lange Amtszeit des Bürgermeisters bedeutet Vertrauensvorschuss
- Nicht über ungelegte Eier sprechen
- Kontinuierliche Kommunikation schafft Vertrauen
- Der Markenname Puma hat den gesamten Prozess in vielerlei Hinsicht erleichtert
- Die interne Mannschaft muss gut harmonieren, um Genehmigungsverfahren schnell umzusetzen
- Logistik ist nicht gleich Logistik → jede Ansiedlungsanfrage muss individuell geprüft werden

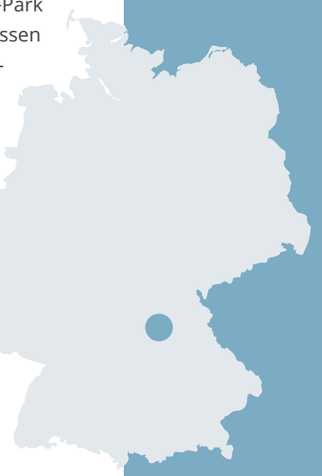
FÜR ANSIEDLUNGSWILLIGE

- Klare Kommunikation
- Proaktive Informationsbeschaffung
- Nennung des eigentlichen Auftraggebers kann hilfreich sein (insbesondere bei Kontraktlogistikern)

AUSGANGSLAGE

Die Marktgemeinde Geiselwind konnte sich bis zur Ansiedlung fast ausschließlich durch Tourismus definieren und auch finanzieren. Das bezieht sich auf den Naturpark Steigerwald, den Autobahntourismus in Kombination mit dem Erlebnisrasthof Strohofer oder dem Freizeitland Geiselwind. Durch die Erschließung und Vermarktung des Gewerbegebiets Inno-Park sollen neue Einnahmepotentiale erschlossen werden. Dies bezieht sich vor allem auf Gewerbe-, Grund- und Einkommenssteuer.

Bürgermeister Ernst Nickel hat sich intensiv für das Gewerbegebiet Inno-Park eingesetzt, um den Wohlstand der Kommune auch in den nächsten Generationen zu sichern. Mit der Ansiedlung des Multi-Channel-Logistik-Zentrums von Puma und der Ansiedlung der Firma New Wave, erhofft sich die Kommune neue Arbeitsplätze sowie langfristig den Zuzug von Bürgern bzw. Einwohnern.



1 ZAHLEN & FAKTEN

UNTERNEHMEN

Nutzer:
Puma
Entwickler/Eigentümer:
Dietz AG
Größe:
ca. 70.000 m²
Arbeitsplätze:
300

KOMMUNE

Markt Geiselwind
Bundesland:
Bayern
Einwohner:
2.550
Gewerbegebiet:
Inno-Park

3 LOGISTIKANSIEDLUNG UNTER DER LUPE

ERWARTUNGEN DER KOMMUNE

Das Unternehmen möchte am Standort erweitern, wofür sich die Kommune bereits frühzeitig einsetzt

EINWÄNDE DER BÜRGER

„Passt das, so ein großer Klotz auf dem Land?"

„Logistik bringt wenig Arbeitsplätze!"

„Wieviele Arbeitsplätze sind zu erwarten?"

„Welches Unternehmen kommt denn?"

4

WAS WAR/IST TOP

- **Bisher wurden alle Versprechen (hinsichtlich Zeitplan, Erweiterungsmöglichkeiten, Bauleitplanung etc.) eingehalten**
- **Keinerlei Proteste**
- **Logistik hat mehr und bessere Arbeitsplätze geschaffen als vermutet**
- **Puma als Weltmarke wertet den Standort enorm auf**

WAS WAR/IST FLOP

- **Flops gibt es bisher keine**

2 ZEITLICHER ABLAUF

2014 Beginn der Erschließung

2016 Gewerbegebiet fertig erschlossen, Beginn der Vermarktung

07.2017 Grundstücksverkauf an die Dietz AG

06.2018 Spatenstich für New Wave Logistikzentrum

01.2019 Eröffnung New Wave Logistikzentrum

02.2019 Spatenstich des Puma-Logistikzentrums

HEUTE

2021 Beendigung der Baumaßnahmen PUMA

2

WACKERSDORF SCHNELLECKE FÜR BMW

ANSIEDLUNGEN SICHERN ZUKUNFT DES STANDORTS

„EIN KÜMMERER FÜR UNTERNEHMEN SEIN UND DAMIT DEN INDUSTRIE-STANDORT WACKERSDORF ZUKUNFTSFÄHIG AUFSTELLEN."

Thomas Falter

1. Bürgermeister Gemeinde Wackersdorf, CSU, seit 2008 zunächst als 2. Bürgermeister, seit 2011 als 1. Bürgermeister im Amt

TIPPS VOM BÜRGERMEISTER

FÜR BÜRGERMEISTER

- Gesunden Branchenmix bei den Ansiedlungen anstreben
- Realistische Einschätzung der Standortfaktoren
- Kümmern Sie sich um Ihre Unternehmen

FÜR ANSIEDLUNGSWILLIGE

- Vermeidung von oberflächlichen Anfragen
- Spezifische Aussage über die geplanten Prozesse in der Ansiedlung
- Antworten zu konkreten Fragen
- Konkrete und realistische Angaben zur Schaffung von Arbeitsplätzen
- Vor Anfrage Informationen über die Rahmenbedingungen einholen
- Einhaltung von Forderungen an Rahmenbedingungen wie bspw. Gleisanschluss
- Auch wenn Genehmigungsprozesse durch Sondersitzungen beschleunigt werden, dauert es seine Zeit

AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Wackersdorf hat sich durch die Ansiedlung von BMW zu einer prosperierenden Kommune entwickelt. Trotz der Randlage in Deutschland und fernab von großen Ballungszentren zieht sie kontinuierlich neue Unternehmen in die Gewerbegebiete.

Schnellecke hat 2016 die Ausschreibung für die Verpackung von Teilen und Komponenten für die Auslandsversorgung am BMW-Standort Wackersdorf gewonnen und ist mit 80 Zeitarbeitern von BMW (mittlerweile in Festanstellung bei Schnellecke) in eine Bestandsimmobilie eingezogen.

Bei der Ansiedlung geht es der Gemeinde nicht nur darum, dass der Standort BMW seine Relevanz beibehält und die Produktionsversorgung anderer Werke sicherstellt. Sondern sie erhofft sich auch, dass sie die Branchenstruktur erweitern und damit von Schwankungen in einzelnen Branchen unabhängiger werden. Diese Diversifizierung bei den Ansiedlungen ist ein ausgewiesenes Ziel von Bürgermeister Thomas Falter.

Dafür besteht nicht nur das Industriegebiet mit BMW und zahlreichen mittelständischen Unternehmen, sondern auch ein in der Nähe der A93 entwickeltes Gewerbegebiet, welches attraktiver für Logistikansiedlungen ist.

1 ZAHLEN & FAKTEN

UNTERNEHMEN

Nutzer:
Schnellecke für BMW
Arbeitsplätze:
200

KOMMUNE

Gemeinde Wackersdorf
Bundesland:
Bayern
Einwohner:
5.200
Gewerbegebiet:
BMW-Innovationspark

3 LOGISTIKANSIEDLUNG UNTER DER LUPE

ERWARTUNGEN DER KOMMUNE

Sicherung der Zukunft des Industriestandorts

EINWÄNDE DER BÜRGER

„Logistik hat ein schlechtes Image."

„Logistik? Ist das wirklich eine gute Wahl?"

4

WAS WAR/IST TOP

- **Schaffung von mehr Arbeitsplätzen als erwartet**
- **Keine nennenswerte Beeinträchtigung der Bewohner**
- **Logistik stärkt den Branchenmix und reduziert die Abhängigkeit von einer Branche**

WAS WAR/IST FLOP

- **Engpässe bei Bauunternehmen**
- **(Anfänglich) kritische Grundhaltung seitens Medien, Gemeinderat und Bevölkerung**

2 ZEITLICHER ABLAUF

1996
Entscheidung über Auslandsfertigung durch BMW

1997
Ansiedlung von Gillhuber Logistik

2005
Imperial übernimmt Gillhuber

2016
Schnellecke gewinnt Ausschreibung und zieht mit 80 Mitarbeitern in die Gillhuber-Halle ein

2019
Mittlerweile sind an dem Standort 200 Mitarbeiter beschäftigt

HEUTE

3

ESCHWEILER HAMMER U.A. FÜR QCG COMPUTER

STRUKTURWANDEL BEGLEITEN

„EIN RUNDER TISCH MIT ALLEN WICHTIGEN STAKEHOLDERN BRINGT KLARHEIT ÜBER DIE ANFORDERUNGEN UND ERWARTUNGEN."

Rudi Bertram

Bürgermeister Stadt Eschweiler,
SPD, seit 1999 als Bürgermeister im Amt

TIPPS VOM BÜRGERMEISTER

FÜR BÜRGERMEISTER

- **Kooperation zwischen Kommunen bringt die Region voran**
- **Der Einsatz eines Patens pro Ansiedlungsprojekt reduziert Aufwand bei den Projektentwicklern und der Kommune**
- **Damit die Abläufe vom Bauantrag bis zur Fertigstellung reibungsloser laufen, hilft gleich zu Beginn die Installation eines runden Tisches mit allen wichtigen Stakeholdern, um Klarheit über die Anforderungen und die Hausaufgaben zu erhalten**

FÜR ANSIEDLUNGSWILLIGE

- **Einreichung von qualifizierten und korrekten Bauanträgen (generelles Problem, nicht nur in der Logistik)**
- **Im Hinblick auf die Zahl der Arbeitsplätze nur das versprechen, was auch eingehalten werden kann**
- **Bereitstellung von realistischen Projekt- und Zeitplänen durch die Projektentwickler anhand tatsächlicher Nutzer und „nicht das Blaue vom Himmel" versprechen**
- **Seien Sie ehrlich, warum ein Projekt in Zeitverzug kommt, insbesondere in Zeiten überhitzter Märkte – es liegt nicht immer an den Kommunen**
- **In Regionen mit Strukturwandel Arbeitsplätze mit adäquater Bezahlung entwickeln**

AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Eschweiler hat mit der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets Inden/Weisweile „Am Grachtweg“ den Weg bereitet, den Verlust der 1.500 Arbeitsplätze im Tagebau Inden auszugleichen. Dafür haben die beiden Kommunen Inden und Eschweiler kooperativ und eng zusammengearbeitet.

Das Logistikunternehmen Hammer hat den Logistik Campus Eschweiler 2019 bezogen, in dem Neugeschäft abgewickelt und Außenlager zusammengeführt werden. Neben der klassischen Lagerung und Kommissionierung erbringt Hammer dort künftig auch Mehrwertdienste.

Bei dieser Ansiedlung, wie auch bei den weiteren, wird darauf geachtet, dass adäquate Arbeitsplätze geschaffen werden. Den Ausschlag für Hammer gaben nicht nur die Zahl der geplanten Arbeitsplätze, sondern auch deren Art. So werden aufgrund des Kunden, für den Hammer die Logistikleistungen durchführt, neben den klassischen Logistikfachkräften wie Kommissionierer und Staplerfahrer auch Mechatroniker, Elektriker und Schweißer eingestellt.

1 ZAHLEN & FAKTEN

UNTERNEHMEN

Nutzer:
Hammer u.a. für QCG Computer
Entwickler/Eigentümer:
Garbe Industrial Real Estate
Größe:
105.000 m²
Arbeitsplätze:
350

KOMMUNE

Stadt Eschweiler
Bundesland:
Nordrhein-Westfalen
Einwohner:
56.200
Gewerbegebiet:
Inden/Weisweiler
„Am Grachtweg“

3 LOGISTIKANSIEDLUNG UNTER DER LUPE

ERWARTUNGEN DER KOMMUNE

Ansiedlung adäquater Arbeitsplätze

„Bei der Logistik besteht oft ein Missverhältnis zwischen Fläche und Anzahl der Arbeitsplätze.“

EINWÄNDE

„Logistik weist Beschäftigung mit geringer Bezahlung auf.“

4

WAS WAR/IST TOP

- **Zusammenarbeit zweier Kommunen**
- **Enge Zusammenarbeit zwischen Kommune, Projektentwickler und Nutzer**
- **Schnelle Bauzeit**

WAS WAR/IST FLOP

- **Qualität der Bauanträge**
- **Zahl der bisher geschaffenen Arbeitsplätze**

2 ZEITLICHER ABLAUF

- **2016** Erste Anfrage
- **2017** Bereitstellung der Fläche
- **04.2018** Spatenstich
- **08.2018** Richtfest
- **2019** Einzug in das LCE
- **HEUTE**

4

HÜCKELHOVEN RHENUS FÜR LIDL

DIE BESTÄNDIGKEIT DES WANDELS – KOMMUNE ALS KONSTANTE

„WER IN HÜCKELHOVEN ETWAS BEWEGEN WILL, DEM WERDEN KEINE STEINE IN DEN WEG GELEGT."

Bernd Jansen

Bürgermeister der Stadt Hückelhoven im Kreis Heinsberg in Nordrhein-Westfalen, seit 15 Jahren im Amt

TIPPS VOM BÜRGERMEISTER

FÜR BÜRGERMEISTER

- Gute Kommunikation mit kurzen Wegen zwischen Stadt, Unternehmen und Bürgern
- Offen sein für Logistik
- Logistik ist eine Zukunftsbranche!
- Verpflichten Sie die Unternehmen, sich um die LKW-Fahrer zu kümmern: Vorhalten eines „Fahrerlagers"

FÜR ANSIEDLUNGSWILLIGE

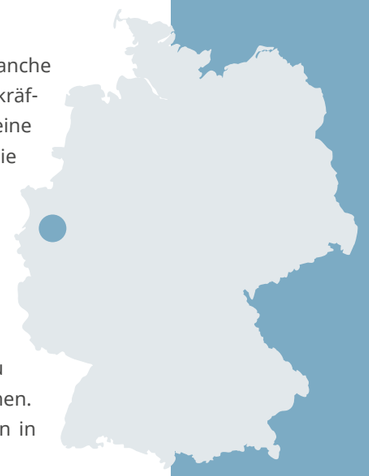
- Unterstützung sozialer Projekte ist erwünscht
- Finanzielles Engagement beim Infrastrukturausbau
- Nachhaltigkeitsmaßnahmen schaden nie
- LKW- und Verkehrskonzept kann frühzeitig Probleme lösen

AUSGANGSLAGE

Als ehemalige Zechenstadt befindet sich die Stadt noch immer im Strukturwandel. Ende der 1990 wurde die Zeche geschlossen, 5.000 Arbeitsplätze waren davon betroffen. In diesem Zusammenhang begann die Stadt vor der Jahrtausendwende neue Gewerbeflächen auszuweisen. Neue Arbeitsplätze sollten geschaffen werden.

Heute zeigt sich, dass die Logistikbranche sehr gut zu der vorhandenen Arbeitskräftestruktur passt. Logistik ist für viele eine Chance. Das zeigen auch die Zahlen: Die Arbeitslosenquote liegt aktuell bei etwa 5% (Anfang der 2000er lag diese bei etwa 14%!). Hückelhoven liegt an der Grenze zu den BeNeLux-Staaten und nahe dem Ruhrgebiet und somit in logistisch günstiger Lage. Neben QVC gehören Rhenus und Hermes zu den bedeutenden Logistikunternehmen. Weit mehr als 2000 Menschen arbeiten in Hückelhoven im Bereich der Logistik.

Rhenus wickelt in einer der größten Logistikimmobilien Deutschlands das Non-Food-Geschäft des Discounters Lidl ab. Die Immobilie wurde 2016 für den Internethändler Jago von Panattoni bereitgestellt. Kurz darauf musste Jago in die Insolvenz. Ein Jahr später übernahm Rhenus und mietet mittlerweile die komplette Fläche. Im Jahr 2019 wurde ein weiteres Grundstück in direkter Nachbarschaft an DHL verkauft. Die Stadt weist derzeit bereits weitere 15 ha aus.



1 ZAHLEN & FAKTEN

UNTERNEHMEN

Nutzer:
Rhenus für LIDL
Entwickler/Eigentümer:
Panattoni
Größe:
120.000 m²
Arbeitsplätze:
350

KOMMUNE

Stadt Hückelhoven
Bundesland:
Nordrhein-Westfalen
Einwohner:
40.000
Gewerbegebiet:
Rurtal

3 LOGISTIKANSIEDLUNG UNTER DER LUPE

ERWARTUNGEN DER KOMMUNE

Logistik soll einen Teil zum Strukturwandel beitragen – vor allem in Bezug auf Arbeitsplätze

EINWÄNDE DER BÜRGER

„Wir brauchen diese Art der Arbeitsplätze."

„Wird die Logistik zukünftig durch Roboter erledigt?"

„Logistik ist mit viel Lärm verbunden."

4

WAS WAR/IST TOP

- **Die geschaffenen Arbeitsplätze passen sehr gut zu unserer Bevölkerungsstruktur**
- **Durch hohen Anteil an Logistiknutzung steigt langfristig das Lohnniveau**

WAS WAR/IST FLOP

- **LKW-Fahrer dürfen nicht auf dem Betriebsgelände verweilen, was diese dazu zwingt, falsch zu parken oder anderswo natürlichen Bedürfnissen nachzugehen**

2 ZEITLICHER ABLAUF

MITTE DER 200ER
Gewerbegebietsausweisung des neuen Gewerbegebiets

2001
Ansiedlung von QVC (altes Gewerbegebiet)

2010
Aktive Vermarktung des neuen Gewerbegebiets

2015
Panattoni baut für das E-Commerce-Unternehmen Jago

2017
Rhenus mietet die Panattoni Halle

2019
weitere Fläche an DHL verkauft

HEUTE

5

LANGENBACH KÜHNE+NAGEL, DSV

IMMER SELTENER: LOGISTIK IM GROSSRAUM MÜNCHEN

„DER BRANCHENMIX MACHT UNS ATTRAKTIV."

Susanne Hoyer

Bürgermeisterin der Gemeinde Langenbach, Bayern, seit 2014 im Amt

TIPPS VOM BÜRGERMEISTER

FÜR BÜRGERMEISTER

- **Logistik ist nicht gleich Logistik, es lohnt sich, das ansiedlungswillige Unternehmen sowie das spezifische Projekt zu prüfen**
- **Die Bevölkerung muss rechtzeitig über das Vorhaben informiert werden.**
- **Es ist wichtig, die Gesichter des Vorhabens persönlich einzubeziehen:**
- **„Nicht nur Hallen bauen, sondern Unternehmen eine Heimat geben"**

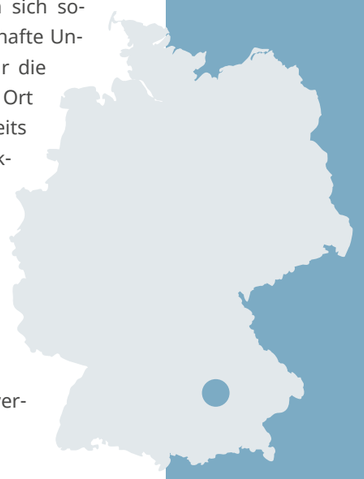
FÜR ANSIEDLUNGSWILLIGE

- **Die Logistikunternehmen sollten die Bedenken der Bürger ernst nehmen und aktiv in die Gemeinde einbringen, um eine bessere Akzeptanz zu erlangen: Global denken – lokal handeln**
- **Persönlicher Kontakt zu den Entscheidungsträgern und –gremien ist unabdingbar**
- **Tag der offenen Tür anbieten (Öffentlichkeitsarbeit, nicht nur branchenintern)**
- **Ausbildungsoffensiven o.ä., um jungen Menschen die Bedeutung der Logistik näher zu bringen**
- **Und sehr wichtig: Offen sein, für zusätzliche Anforderungen, wie LKW-Stellplätze auf dem Betriebsgelände**

AUSGANGSLAGE

Langenbach ist in den vergangenen Jahren zu einer beachtenswerten Gemeinde im Landkreis Freising herangewachsen. Die erfolgreiche Ansiedlungspolitik Langenbachs wird von einem intensiven Ausbau einer guten kommunalen Infrastruktur begleitet.

Im Langenbacher Gewerbepark haben sich sowohl Handwerksbetriebe als auch namhafte Unternehmen angesiedelt. Maßgeblich für die Standortentscheidung der Logistik vor Ort zugunsten von Langenbach war einerseits die hervorragende Verkehrsinfrastruktur, andererseits die Nähe zum Flughafen. Der Munich Airport Logistik Park (MALP) überzeugt durch eine strategisch günstige Verkehrsanbindung. Durch den Ort verläuft die Bahnlinie München – Regensburg, eine Regionalzug-Strecke des Öffentlichen Nahverkehrs im Münchner Verkehrs- und Tarifverbund.



1 ZAHLEN & FAKTEN

UNTERNEHMEN

Nutzer:
Kühne+Nagel
Entwickler/Eigentümer:
Goodman
Arbeitsplätze:
ca. 190

KOMMUNE

Gemeinde Langenbach
Bundesland:
Bayern
Einwohner:
ca. 4.000
Gewerbegebiet:
Langenbach

3 LOGISTIKANSIEDLUNG UNTER DER LUPE

ERWARTUNGEN DER KOMMUNE

Umsetzung der Absprachen z.B. in Form von An- und Abfahrtswege und Schaffung der besprochenen Arbeitsplätze

EINWÄNDE DER BÜRGER

„Hohes Verkehrsaufkommen."

„Wenig Arbeitsplätze."

„Versiegelung guter Ackerböden."

4

WAS WAR/IST TOP

- **Sehr gute Wertschöpfung für den Standort, u.a. auch durch starke Synergien**
- **Unternehmen bringen sich aktiv in die Gemeinde ein**
- **Viele Einwohner arbeiten in den Logistikbetrieben**
- **Gutes Branchenmix**
- **Unauffällig im Hinterland**
- **Unsere Logistiker sind weit mehr als moderne Lagerhallen**

WAS WAR/IST FLOP

- **Unrat und Hygiene durch LKWs, die diesen nicht auf dem Unternehmensgelände entsorgen können**
- **Vereinbarte An- und Abfahrtswege werden nicht immer eingehalten**

2 ZEITLICHER ABLAUF

2002 Gewerbegebiet erschlossen

2004 Ansiedlung Kühne+Nagel

2010 Ansiedlung DSV

2012 Erweiterung Kühne+Nagel

2019 Ansiedlung Logistikzentrum Akar

HEUTE

6

RHEINBACH DHL FÜR EATON

VORAUSSCHAUENDE FLÄCHENPLANUNG

„WIR SIND SCHNELLER ALS DIE ANDEREN."

Stefan Raetz

Bürgermeister der Stadt Rheinbach im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen, seit 20 Jahren im Amt

TIPPS VOM BÜRGERMEISTER

FÜR BÜRGERMEISTER

- Regelmäßige Bürgerinformationen
- Bürgermeister braucht gutes Standing bei den Bürgern und hohes Maß an Vertrauen
- Keine Angst vor Logistik: Seien Sie offen und hören sich alles an!
- Sorgen Sie für schnelle Baugenehmigungsverfahren (bei uns ca. 6 Wochen!)
- Wir haben frühzeitig dafür gesorgt, dass das Gewerbegebiet an das ÖPNV-Netz angeschlossen wird

FÜR ANSIEDLUNGSWILLIGE

- Kontinuierliche Sichtbarkeit der handelnden Personen in der Kommune
- Durchdachtes LKW-Konzept auf den Grundstücken der Unternehmen (inkl. Hygiene, Toiletten, Aufenthaltsraum, etc.)

AUSGANGSLAGE

Die Stadt Rheinbach ist eine dynamische Kommune vor den Toren von Bonn und Köln. Zu Zeiten des Regierungssitzes in Bonn war das benachbarte Rheinbach vor allem als Wohnort für Regierungsangestellte sehr beliebt. Um 1990 stieg so die Sorge, dass der Regierungsumzug nach Berlin weitereichende negative Effekte für die regionale Wirtschaft mit sich bringen würde. Im Rahmen des „Bonn-Berlin-Ausgleich“ wurden folglich Fördermittel genutzt, um ein Gewerbegebiet zu erschließen und so die möglichen negativen Effekte aufzufangen.

In den 20 Jahren Amtszeit von Bürgermeister Raetz wurden bisher 150 ha Gewerbefläche entwickelt. Die Stadt ist äußerst zufrieden mit den generierten (Gewerbe-)Steuereinnahmen und den entstandenen Arbeitsplätzen. Das aktuellste Ansiedlungsprojekt befindet sich kurz vor dem Abschluss: DHL baut im Rahmen eines Kontraklogistikauftrags des Industrieunternehmens Eaton ein neues Logistikzentrum. Das Unternehmen konnte in der Nachbargemeinde nicht wie gewünscht wachsen. Insgesamt achtet man bei der Wirtschaftsförderung darauf verträgliches Wachstum herzustellen. So sind zahlreiche interessante Synergien durch die ansässige Hochschule Bonn-Rhein-Sieg oder das Gründer- und Technologiezentrum Rheinbach entstanden. Bereits heute sind zusätzliche Gewerbeflächen in Planung. Dabei setzt die Stadt auf ein interkommunales Modell.

1 ZAHLEN & FAKTEN

UNTERNEHMEN

Nutzer:
DHL Supply Chain im Auftrag der Eaton Corporation
Größe:
28.000 m²
Arbeitsplätze:
130-200

KOMMUNE

Stadt Rheinbach
Bundesland:
Nordrhein-Westfalen
Einwohner:
27.124
Gewerbegebiet:
Wolbersacker

3 LOGISTIKANSIEDLUNG UNTER DER LUPE

ERWARTUNGEN DER KOMMUNE

Eine größere Ansiedlung zu Beginn der Vermarktung ist wichtig. In diesem Fall erwarten wir neben der Gewerbesteuer auch neue Arbeitsplätze

EINWÄNDE DER BÜRGER

„Sehen wir dann noch unseren Kirchturm?“

„Logistik bringt wenig Arbeitsplätze und viel Lärm!“

„DHL baut die Lärmschutzwand zur Autobahn.“

4

WAS WAR/IST TOP

- **Energetische Maßnahmen am Gebäude**
- **Verkehrskonzept und Gebäudeanordnung nehmen bereits viel Rücksicht auf die Bewohner der Stadt**
- **DHL/Eaton möchten nicht nur Logistikbeschäftigte im neuen Gebäude unterbringen (Verwaltung, Fertigung etc.)**
- **LKW-Verkehr ist geringer als erwartet!**

WAS WAR/IST FLOP

- **Die Arbeitsplatz-Thematik muss nochmal im Live-Betrieb bewertet werden → Grundsätzlich gibt es auch in der Stadt Rheinbach ein unteres Limit**
- **Die Flächen lassen sich vermutlich teurer verkaufen**

2 ZEITLICHER ABLAUF

2016
Anfrage von Eaton

03.2018
Spatenstich DHL/Eaton

HEUTE

7

HAMBURG KÜHNE+NAGEL

UMGANG MIT MANGEL

„ALLE AKTEURE SOLLTEN KONZEPTIONELL AUF DIE MÖGLICHEN HERAUS-FORDERUNGEN BEREITS IM VORFELD VORBEREITET SEIN, UM DEN PROZESS NICHT UNNÖTIG ZU VERZÖGERN."

Beatrix Schmidt

Wirtschaftsbezogene Stadt- und Regionalplanung, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation

TIPPS VON DER BEHÖRDE

FÜR KOMMUNEN

- **Bei der Entwicklung von Gewerbegebieten und der Ansiedlung von Unternehmen ist eine frühzeitige verfahrensbegleitende Kommunikation mit den Bürgern sehr wichtig. Dabei sollte nicht zu technisiert herangegangen werden, da die Bürger das selten verstehen**
- **Regelmäßiges Informieren der Bürger und Diskussion des Vorhabens in Kleingruppen können ein Aufschaukeln der Meinungen verhindern**
- **Stufenlösung, die mit der Fixierung von Rahmenanforderungen an das Projekt im Bebauungsplan beginnt und mit weitergehenden Festlegungen im Kauf- oder Erbpachtvertrag endet, ermöglicht weitgehende Harmonisierung von städtischen Anforderungen und individuellen Anforderungen des Nutzers**
- **Alles zu Sprache bringen, was sich während des Prozesses als kritisch erweisen könnte, damit Unternehmen das Gefühl der Transparenz bekommen**

FÜR ANSIEDLUNGSWILLIGE

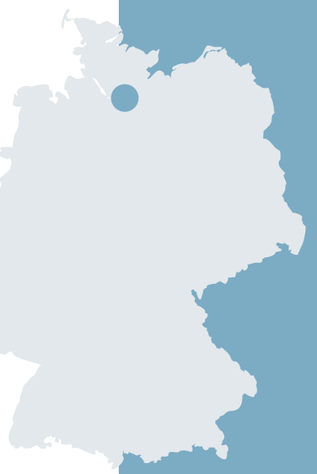
- **Umso größer die Kommune ist, umso mehr Beteiligte sind an dem Prozess beteiligt, da eine hohe Arbeitsteilung und Spezialisierung vorliegt**
- **Der Abstimmungsaufwand in größeren Kommunen ist aufgrund der größeren Zahl an Beteiligten automatisch aufwändiger**
- **Nicht nur die Kommune sollte sich bereits im Vorfeld auf mögliche Herausforderungen vorbereiten, sondern auch die Unternehmen**
- **In dieser Konstellation ist es ratsam, ein erfahrenes Planungsbüro als Bindeglied einzusetzen**
- **Unternehmen sollten transparent machen, was sie genau vorhaben, welche internen Investitionsentscheidungen zugunsten des Standortes von z.B. Konzernzentralen noch ausstehen und wer mit wem was bespricht**

AUSGANGSLAGE

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat in Obergeorgswerder ein Gewerbe- und Industriegebiet direkt an den Autobahnen A1 und A255 entwickelt. Bekanntlich ist die Fläche in der Hansestadt insgesamt begrenzt, weswegen Ausweisungen von neuen Gewerbe- und Industriegebieten besondere Herausforderungen mit sich bringen.

Kühne+Nagel hat einen Standort in Hamburg gesucht, um dort Aktivitäten der Kontraktlogistik und der Landverkehre zu bündeln und Synergien nutzen zu können. Schon bei Bezug in 2009 wurden 410 Arbeitsplätze geschaffen, was den Versprechungen entsprach. An dem Standort haben sich weitere Logistikunternehmen in dem insgesamt rund 26 ha großen neuen Logistikgebiet angesiedelt.

Schon bei der Entwicklung dieses Gebietes wurde darauf geachtet, dass sie im Einklang mit allen Stakeholdern, insbesondere den Bewohnern abläuft. Diese Erfahrung wurde bei den weiteren Flächenentwicklungen und Ansiedlungsprozessen berücksichtigt.



1 ZAHLEN & FAKTEN

UNTERNEHMEN

Nutzer:
Kühne+Nagel
Entwickler/Eigentümer:
Kühne+Nagel
Größe:
120.000 m²
Arbeitsplätze:
500

KOMMUNE

Freie und Hansestadt Hamburg
Bundesland:
Hamburg
Einwohner:
1,81 Mio.
Gewerbegebiet:
Obergeorgswerder

3 LOGISTIKANSIEDLUNG UNTER DER LUPE

ERWARTUNGEN DER KOMMUNE

Gewerbeansiedlung und Verlagerung von Bestandsimmobilien

EINWÄNDE DER BÜRGER

„Unsere Landschaft wird mit einem monströsen Bau verschandelt."

„Zur Autobahn kommt jetzt noch die Lärmbelästigung der Logistik hinzu."

„Erholungsraum geht verloren."

4

WAS WAR/IST TOP

- **Zusammenarbeit mit Kühne+Nagel und deren Planungsbüro**
- **Die Lösungsorientierung aller Akteure bei der Begegnung der Befürchtungen und Kritik aus der Bevölkerung**
- **Die Versprechungen hinsichtlich Arbeitsplätze und Umsetzung wurden nicht nur eingehalten, sondern auch übertroffen**

WAS WAR/IST FLOP

- **Der Widerstand der Bevölkerung wurde unterschätzt**
- **Die Kommunikation zwischen zwei komplexen Organisationen ist umso aufwändiger, umso weniger die Inhalte der Gespräche synchronisiert werden**
- **Bei der Flächenentwicklung bestehen nicht nur Herausforderungen seitens Naturschutz, sondern insbesondere auch hervorgerufen durch Altlasten, Lärmschutz- und Entwässerungsfragen**

2 ZEITLICHER ABLAUF

2004 Beginn Entwicklung der Fläche

2006 Erste Anfrage

05.2008 Erteilung Baugenehmigung

10.2008 Spatenstich

11.2009 Einzug

HEUTE

FAZIT: ERFOLGSFAKTOREN VERSTÄNDNIS, TRANSPARENZ UND LÖSUNGSORIENTIERUNG

In den vergangenen 20 Jahren wurden in Deutschland vermutlich mehr als 10.000 Logistikimmobilien mit einer Flächengröße von mindestens 5.000 m² fertiggestellt. Das bedeutet 10.000-mal Ansiedlungs- oder Erweiterungsinteressen seitens der Unternehmen, 10.000-mal Bewertungs-, Entscheidungs- und Genehmigungsprozesse seitens der Kommunen und 10.000 durchgeführte Bauprojekte.

Nicht erfassbar ist die Zahl der Projekte, die letztlich nicht zum Zug gekommen sind. Die jeweiligen Gründe sind sicherlich heterogen und kaum zu verallgemeinern. Mancherorts scheinen die „Fronten“ allerdings erhärtet: Die Kommunen wünschen sich „produzierendes Gewerbe“ mit „vielen Arbeitsplätzen“ und „reichlich Gewerbesteuer“. Die Logistikwirtschaft tut sich daneben häufig schwer, auf breite Akzeptanz zu stoßen. Das liegt sicherlich zum einen an einem oft undifferenzierten Blick seitens der breiten Öffentlichkeit auf die Branche. Zum anderen muss sich auch die Logistikwirtschaft selbst fragen, ob die Bemühungen sich mit den kommunalen Anforderungen ernsthaft zu beschäftigen, immer ausreichend waren oder sind.

Wie im Vorwort erwähnt, scheint der konstruktive und kontinuierliche Dialog zumindest einer der Schlüssel zu sein, um gegenseitiges Verständnis aufzubauen.

In den vorgestellten Beispielen dieser Veröffentlichung ist eines deutlich geworden: Zum einen haben alle kommunalen Vertreter/-innen und Bürgermeister/-innen von zahlreichen Bedenken vor der tatsächlichen Errichtung der Logistikimmobilien seitens der Räte oder der Bürger berichtet. Zum anderen wurde aber auch deutlich, dass keiner der Befragten im Nachgang die kommunale Entscheidung für die Logistikansiedlung bereut. Die angesiedelten Unternehmen sorgen für wichtige Arbeitsplätze und sind meist gut in die Kommunen integriert.

Dennoch bleiben kritische Töne nicht aus. Wenn die angesiedelten Unternehmen beispielsweise keine Park- oder Stellplätze bzw. Hygiene- oder Aufenthaltsmöglichkeiten für die LKW-Fahrer bieten, müssen diese unweigerlich unkoordiniert im öffentlichen Raum verweilen. Negative Folgen sind dann vorprogrammiert. Hier setzen die kommunalen Vertreter/-innen an, wenn sie Tipps für Kollegen oder Unternehmen der Logistikwirtschaft preisgeben.

Die kommunalen Vertreter/-innen haben die (lokale) Logistikwirtschaft in äußerst offener Art und Weise beurteilt, jedoch nicht verurteilt. Hierdurch besteht die Möglichkeit für alle Logistiktreibenden genau zuzuhören und in zukünftigen Projekten sich gegenseitig immer besser zu verstehen.

Die vorliegende Publikation aus kommunaler Sicht ist dabei vermutlich erst ein Anfang.

Dr. Alexander Nehm, Prof. Dr. Christian Kille

ÜBER LOGIX

Die Initiative Logistikimmobilien (Logix) hat sich zum Ziel gesetzt, die Akzeptanz für und den Stellenwert von Logistikansiedlungen in Fachkreisen und der Öffentlichkeit zu erhöhen. Logistik – und damit auch entsprechende Lager-, Umschlags- und Distributionszentren sind elementare Bedingungen für eine funktionierende Wirtschaft und Versorgung der Bevölkerung.

Doch der drittgrößte Wirtschaftszweig in Deutschland genießt kein entsprechendes Ansehen in der Öffentlichkeit. Auch der Logistikimmobilie haftet weiterhin das Image an, grau, platzraubend, umweltbelastend und vieles andere mehr zu sein. Um dieser Wahrnehmung entgegenzuwirken und die Akzeptanz für Logistikansiedlungen zu erhöhen, haben sich Vertreter der Branche 2012 in der Initiative Logistikimmobilien zusammengeschlossen.

Mit der Schaffung des Logix Award, dem Deutschen Logistikimmobilien Preis, und der erstmaligen Vergabe anlässlich der EXPO REAL 2013 hat die Initiative ein Zeichen gesetzt. Der Award wird in zweijährigem Rhythmus für die herausragenden Logistikimmobilien in Deutschland vergeben. Weitere Betätigungsfelder der Initiative sind die Schaffung von Dialogangeboten sowie die Initiierung von Forschungsprojekten und Studien.

www.logix-award.de

SPONSOREN

MEDIENPARTNER

KOOPERATIONSPARTNER

IMPRESSUM

Logistikimmobilien aus kommunaler Sicht – Fallbeispiele und Erfolgsfaktoren

Herausgeber
Initiative Logistikimmobilien
Logix GmbH
Schneppenhäuser Straße 51
64331 Weiterstadt
kontakt@logix-award.de
www.logix-award.de

Autoren
Dr. Alexander Nehm,
Logivest Concept GmbH
Prof. Dr. Christian Kille,
Hochschule für Angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt

Grafik und Gestaltung
kleines designstudio, Nürnberg
www.kleines-designstudio.de

Druck
optimum. Druckdienstleistungen, Nürnberg
www.optimumdruck.de

Auflage
1. Auflage, Mai 2019

Hinweise der Autoren
Die in diesem Band genannten Namen, Daten, Adressen und sonstigen Fakten wurden von den Autoren bestmöglich recherchiert und weitgehend mit Quellennachweisen versehen. Irrtümer, Fehlinterpretationen, Unvollständigkeit und technische Fehler sind jedoch möglich.

Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben in der Studie ist deshalb ausgeschlossen.

Alle Rechte vorbehalten

Copyright
Alle Rechte der Veröffentlichung liegen bei der Logix GmbH. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle verwendet werden.

Download
Die Publikation kann kostenlos in elektronischer Form unter www.logix-award.de heruntergeladen werden.

Bildnachweise
alle Fotos stammen von den Kommunen selbst bis auf: **S. 9:** Syda Productions/fotolia; **S. 14:** hacohob/fotolia; **S. 26:** hacohob/fotolia; **S. 34:** lily/fotolia.

logix INITIATIVE LOGISTIKIMMOBILIEN

Initiative Logistikimmobilien
Logix GmbH
Schneppenhäuser Straße 51
64331 Weiterstadt
kontakt@logix-award.de
www.logix-award.de