

AUSGABE FRÜHJAHR/SOMMER 2018

SEGro

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

HYBRIDE AUF DEM VORMARSCH 8

SEGro CityParks werden von sehr unterschiedlichen Branchen genutzt

VOM ENTWURF AN GRÜN GEDACHT 4

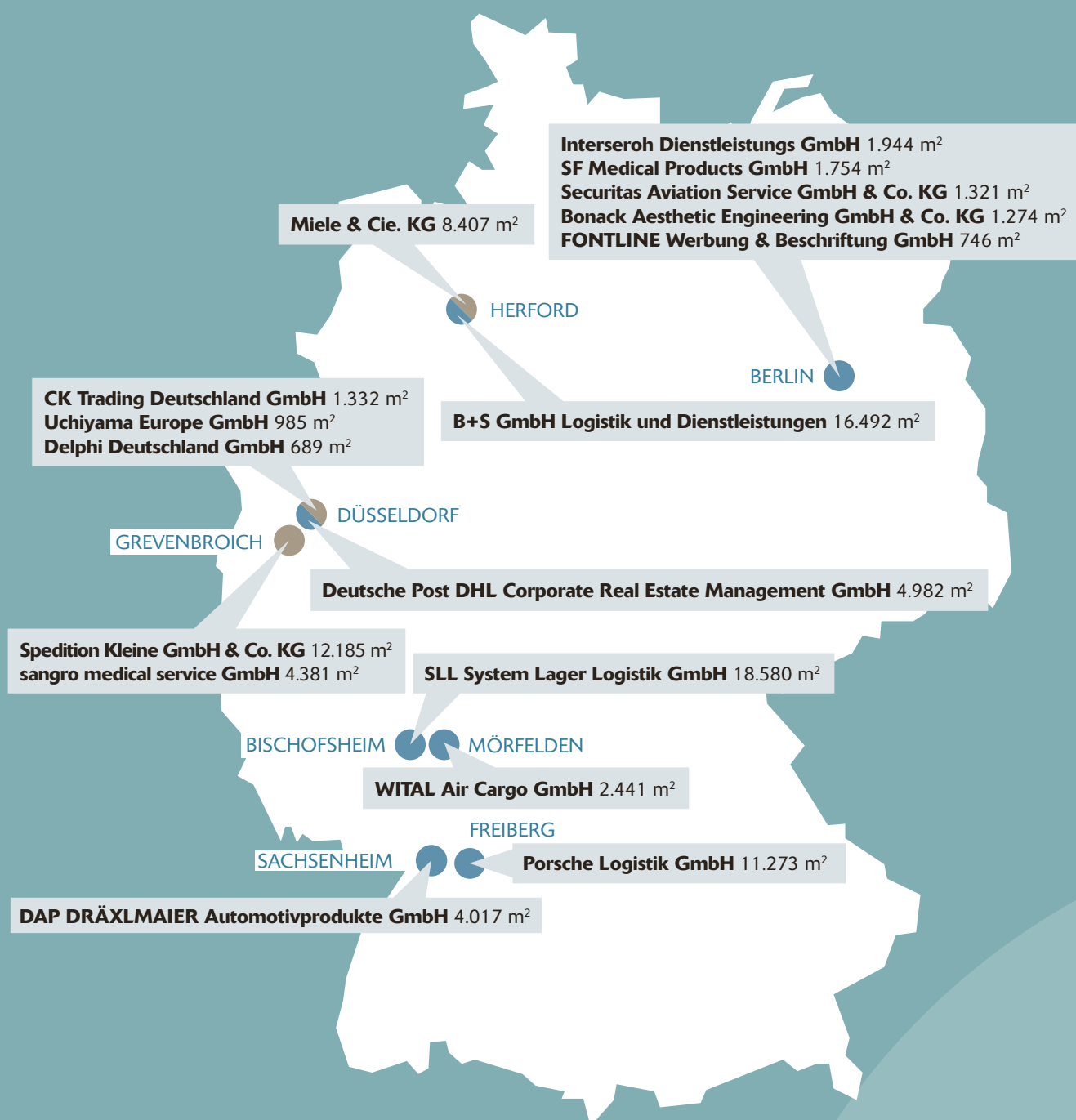
SEGro lebt Nachhaltigkeit von der Planung bis zum Betrieb von Objekten

FILETSTÜCK IM RUHRGEBIET 10

Beste Anbindung und Infrastruktur für den SEGro Logistics Park Oberhausen

DIE NEUESTEN SEGRO-DEALS

Ob 200 oder 200.000 Quadratmeter – im SEGRO-Portfolio finden Kunden aus Handel, Gewerbe und Logistik optimale Immobilienlösungen, die alle Wünsche und Bedürfnisse erfüllen. Auf Wunsch konzipieren und entwickeln wir das Objekt, das auf Ihre Anforderungen passt.



Oktober 2017 bis April 2018

-  Neuvermietungen
-  Vorvermietungen



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Immobilien gestalten: Sie formen Städte, sie ermöglichen ihren Mietern wirtschaftlichen Erfolg, sie schaffen Raum für neue Ideen. Deshalb sollten sie auch so nachhaltig wie möglich geplant, gebaut und betrieben werden. Für uns bei SEGRO ist das fester Bestandteil all unserer Projekte und Überlegungen. Mehr über die ganzheitlichen Konzepte für moderne Gewerbe- und Logistikimmobilien erfahren Sie in dieser Ausgabe unseres Magazins.

1.200.000 Quadratmeter hochwertige Flächen: So groß war der Bestand unseres Unternehmens Ende 2017. Weitere ca. 187.000 Quadratmeter kommen in diesem Jahr dazu. Wir erweitern bestehende Objekte und bauen neue. Auf den folgenden Seiten lernen Sie ein Beispiel dafür kennen: Für den SEGRO Logistics Park Oberhausen konnten wir beim Verkauf eines besonders spannenden Grundstücks von der thyssenkrupp AG überzeugen – mit unserer Erfahrung in der Entwicklung solcher Vorhaben und mit großem Engagement in der Planung. Weitere Neubauprojekte werden in Berlin, Frankfurt am Main, Köln, Stuttgart und München entstehen. Die hohe Flexibilität, Qualität und Zuverlässigkeit, die SEGRO bieten kann, ist nicht nur für Mieter aus der Logistikbranche attraktiv. Deshalb entstehen immer mehr gemischt genutzte Parks in den Innenstädten. Wir berichten in diesem Heft über die besonderen Herausforderungen und Möglichkeiten solcher Hybride.

SEGRO hat in den vergangenen Jahren einen Schwerpunkt darauf gelegt, sein Portfolio in Deutschland neu auszurichten, und Industrie- und Logistikimmobilien im Wert von mehr als 270 Millionen Euro veräußert. Denn wir wollen uns auf die besten Standorte und langfristige Mietverträge konzentrieren. Nun bauen wir auf ein sehr hochwertiges Portfolio in Ballungsgebieten und auf moderne Gewerbeparks in innerstädtischen Lagen mit einem Volumen von insgesamt rund 1,34 Milliarden Euro.

Welche Flächen brauchen Sie, und wie können wir Sie bei Ihren Ideen und Plänen unterstützen? Sprechen Sie uns an! Wir entwickeln gern gemeinsam mit Ihnen die optimalen Konzepte für Ihren Erfolg.

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Ihr **Andreas Fleischer**
Business Unit Director Northern Europe,
SEGRO Germany GmbH

Herausgeber:
SEGRO Germany GmbH
Fichtenstraße 33
40233 Düsseldorf
www.segro.com/de
germany@segro.com

Verlag:
DVV Media Group GmbH, Hamburg
www.dvvmedia.com
Autorin: Juliane Gringer
Layout: Andreas Gothsch
Fotos: AirhopPark, Segro, gettyimages/Nils Eisfeld,
Superblock, euroluftbild.de/Hans Blosssey, KfH,
IHK Dortmund/Schütze



VOM ENTWURF AN GRÜN GEDACHT

Der ökologische Fußabdruck einer Logistikimmobilie ist der wichtigste Gradmesser für ihre Nachhaltigkeit. SEGRO übernimmt als Vorreiter der Branche besonders viel Verantwortung – von der Auswahl der Grundstücke bis zum Einsatz moderner Technologien für einen sparsamen Betrieb.

Eine Dachfläche so groß wie sieben Fußballfelder hat SEGRO in seinem Logistics Park Tilburg in den Niederlanden komplett mit Solarmodulen bestückt: 43.900 Quadratmeter misst eine der größten Solarflächen des Landes auf dem Dach eines Gebäudes. Die Anlage spart mehr als 1.875 Tonnen CO₂ im Jahr. Und sie ist nur ein Beispiel für das ganzheitliche Engagement von SEGRO in puncto Nachhaltigkeit.

2017 stiegen die weltweiten CO₂-Emissionen im Vergleich zum Vorjahr wieder um etwa zwei Prozent an. Immobilien haben nur einen kleinen Anteil daran, doch auch sie verbrauchen Energie: in der Nutzung und auch rund um den Bau, unter anderem bei der Herstellung und beim Transport von Baumaterialien. „Gewerbeimmobilien mit energieintensiver Nutzungsweise müssen deshalb ihren ökologischen Fußabdruck verbessern“, erklärt Andreas Fleischer, Business Unit Director Northern Europe bei SEGRO. Zu diesen Immobilien gehören neben Produktionsstätten auch Logistikeinheiten. „Neubauten sollten so energieeffizient und emissionsarm wie möglich gestaltet werden.“ Auf dem Weg zu einer positiveren Energiebilanz hat die Branche bereits die ersten wichtigen Schritte gemacht, und Maßnahmen zur Emissionsreduktion von Logistikimmobilien werden ständig weiterentwickelt. „Dennoch müssen Projektentwickler ihre Anstrengungen verstärken und sich die Errichtung von CO₂-neutralen Neubauobjekten als Ziel für die Zukunft setzen“, ist Fleischer überzeugt. „Um diese Neutralität zu erreichen, müssen Logistikimmobilien mehr Energie produzieren, als sie verbrauchen.“

Solardächer und Wärmespeicher SEGRO ist hier Vorreiter und hat sich seit rund fünf Jahren einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie verschrieben, die auch die Umweltbelastung durch den Verbrauch von Energie und Wasser sowie bei der Abfallverwertung deutlich senken kann. Dazu wurden unter anderem auf Neubauten Solardächer angebracht, über die eine Immobilie eigene Energie produzieren und Überschüsse erwirtschaften kann. Wärme- und Kältespeicherungstechniken nutzt SEGRO, um thermische Energie zum Heizen oder Kühlen des Objekts in der Erde zu sichern. „Wir nutzen Potenziale im kompletten Lebenszyklus eines Objekts – vom Entwurf bis zum Recycling der Baumaterialien“, erklärt Andreas Fleischer. Neben objektiv messbaren Faktoren wie dem Energieverbrauch im laufenden Betrieb sind dafür auch die Lage des

Gebäudes und die Flexibilität der Logistikflächen entscheidend. Spezielle Programme können schon sehr früh eine möglichst energieeffiziente Flächennutzung aufzeigen, indem sie die späteren Energieverbräuche im laufenden Betrieb simulieren und auf dieser Basis Bauteiloptimierungen errechnen. Sobald die Immobilie in Betrieb ist, werden die tatsächlichen Energieverbräuche durch regelmäßiges Monitoring kontrolliert.

Wenn eine Logistikimmobilie nachhaltig umgesetzt werden soll, dann beginnt dieser Prozess bereits bei der Grundstückssuche. „Die Erschließung von Brownfield-Flächen ist ein sehr gutes Beispiel dafür“, sagt Martin Birkert, Head of Land Development. „Hier können wir nicht genutzte Flächen, zum Beispiel ehemalige Industriegelände, einer neuen Nutzung zuführen. Davon profitieren alle Beteiligten.“ Lücken in den Innenstädten werden wieder mit Leben gefüllt: „Die Gebäude entstehen in einem gewachsenen Umfeld, was für die Mieter und deren Mitarbeiter bereichernd sein kann“, so Birkert. „Zudem haben sie ein ansprechendes Design, bieten also auch optisch einen Mehrwert.“

Lücken im Stadtbild mit Leben füllen Wie ein Projekt einen Ort ganzheitlich wiederbeleben kann, zeigt beispielsweise der SEGRO CityPark Frankfurt am Main: Auf einem ehemaligen amerikanischen Militärgelände, das als Überschwemmungsgebiet galt, wird ein Fluss wieder an die Oberfläche geholt. „Im Rahmen der Renaturierung werden kontrollierte Aufstauflächen gebaut, die verhindern, dass andere Grundstücke geflutet werden, wenn der Westerbach über die Ufer tritt. Damit haben wir mit diesem Stauraum auf unserem Grundstück dazu beigetragen, dass andere Flächen kein Überschwemmungsgebiet mehr sind. Unsere Projekte lösen teilweise also auch lokale Probleme“, so Birkert.

Uwe Veres-Homm von der Nürnberger Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS am Fraunhofer-Institut für Integrierte Schaltungen IIS hat mit seinem Team in einer Studie den Markt analysiert. Sein Fazit: „Die meisten Akteure in der Branche handeln in erster Linie auf Grundlage finanzieller Faktoren, und die Entscheider in den Unternehmen werden auch nach wie vor an den Gesamtkosten gemessen. Ein günstiger Standard ist Usus; Nachhaltigkeit spielt keine ausreichend große Rolle. Sie setzt sich in dieser besonders stark kostengetriebenen Branche nur dann durch, wenn sie sich rechnet“, erklärt Veres-Homm.



SEGRO Park Amsterdam Airport: Die intelligente Steuerung von Gebäuden erhöht deren Effizienz – zum Beispiel mit Toren, die sich automatisch schließen.

Langfristige Kundenbeziehungen Bei SEGRO ist das anders, wie Ralf Pyszny, Head of Technical Development, erklärt: „Da wir unsere Immobilien für den eigenen Bestand entwickeln, sind wir an langfristigen Kundenbeziehungen interessiert und tun alles dafür, dass die Mieter mit uns genau den Raum finden, den sie brauchen, um ihre Geschäfte dauerhaft erfolgreich zu führen.“ Für diese Kunden ist Nachhaltigkeit ebenfalls immer ein wichtiges Thema. SEGRO hilft, diesen Anspruch in den Gebäuden zu verwirklichen.

Einige Technologien oder umweltschonende Maßnahmen werden mittlerweile zum Standard. Beispiel LED-Technologie: „Vor zehn Jahren waren diese Lichtquellen schlichtweg noch zu teuer. Heute amortisiert sich die Investition in wenigen Jahren, es profitiert also schon der erste Mieter davon. Man sieht keine neu gebaute Halle mit Leuchtstoffröhren mehr“, so Uwe Veres-Homm. „Zudem nutzt man verstärkt Tageslicht, etwa über Tageslichtbänder unterhalb der Dachkante.“ Umweltfreundliche Baumaterialien werden ebenfalls immer häufiger eingesetzt. So lässt sich etwa Stahl weniger CO₂-intensiv produzieren als Beton, da die Zementherstellung sehr aufwendig ist.

Intelligente Steuerung Als Kür sieht der Forscher den Einsatz von erneuerbaren Energien in Form von Fotovoltaik oder sogar Blockheizkraftwerken. „Das rechnet sich langfristig, aber es ist eine Investitionsfrage“, erklärt Veres-Homm. Ein wichtiges Zukunftsthema ist für ihn außerdem die intelligente technische Steuerung der Gebäude: Dazu gehören beispielsweise Tore, die sich automatisch schließen, oder eine Regulierung der Heizungen. Dabei sei eines immer klar: „Es muss ökonomisch, ökologisch und sozial funktionieren.“

Genau diese „Gesamtpakete“ sind es, die SEGRO sucht und findet. „Wir sind immer bestrebt, die bestmögliche technische Lösung umzusetzen“, erklärt Ralf Pyszny. „Dabei haben wir stets den Kunden im Blick und tun alles, damit auch er seine Betriebskosten optimieren kann. Die Grundlage dafür sind selbstverständlich die gesetzlichen Vorgaben, aber wir gehen so oft wie möglich einige Schritte weiter.“ In einer Immobilie, in der gekühlte Lebensmittel gelagert werden, lässt sich beispielsweise ein Wärmetauscher nutzen, um damit die Büroräume des Mieters zu heizen. Ein ideales Anwendungsfeld hierfür sind Multi-Level-Objekte, die zukünftig verstärkt in innerstädtischen Ballungszentren entstehen werden und

auf einen Betrieb mit verschiedenen Nutzern ausgelegt sind. „Hier sind innovative Ideen gefragt, sowohl was verfügbare Produkte als auch was planerische Aspekte angeht“, so Pyszny.

Dialog mit Kommunen Nicht nur die Kunden sind wichtige Adressaten, sondern auch andere Stakeholder. Und alle Projekte, die Immobilienentwickler planen, haben Auswirkungen auf den Verkehr in der Stadt. Auch wenn sich das kaum in Zahlen ausdrücken lässt – die Lage einer Immobilie hat einen entscheidenden Einfluss auf eine emissionsarme Supply Chain: „Kleinteilige, feingliedrige innerstädtische Citylogistik-Einheiten, verbunden mit alternativen Liefermethoden, gewährleisten, dass man die stark belasteten Verkehrsknotenpunkte umgehen kann“, erklärt Andreas Fleischer.

Laut Martin Birkert ist ein intensiver Dialog mit den Kommunen wichtig, und seine Erfahrungen damit sind sehr positiv: „Wir freuen uns über das stark gewachsene Bewusstsein für die Logistik als wichtiger Akteur in der Versorgung der Stadt: Wir erleben ein sehr gutes Miteinander und viele gute Gespräche.“ Der Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft ZIA hat auf politischer Ebene Themenkreise zur urbanen Logistikimmobilie aufgelegt, genau wie die Bundesvereinigung Logistik. SEGRO engagiert sich bei beiden Formaten.

Nachhaltigkeit als Wettbewerbsfaktor Für Ralf Pyszny ist Nachhaltigkeit ein Thema, das er in allen Prozessen ganz selbstverständlich mitdenkt: „Wer heute eine Logistikimmobilie in einer Stadt realisieren will, muss sich umfassend mit dem Thema beschäftigen und entsprechend aufstellen, um wettbewerbsfähig zu bleiben“, erklärt er. „Wir versuchen bei jedem Objekt, einen Mix an Mehrwerten zu schaffen – für unsere Mieter wie auch für alle anderen Stakeholder.“ Dazu gehöre unter anderem, dass man an eine zukunftsfähige Ladeinfrastruktur für E-Mobilität denkt: Wenn in Zukunft mehr Verteilerfahrzeuge elektrisch angetrieben werden, steigt der Bedarf an Lademöglichkeiten schnell stark an.

Auch Uwe Veres-Homm betont, dass Logistikimmobilien in Zukunft eine immer wichtigere Rolle in der Strominfrastruktur für Fahrzeuge spielen werden. „Hier kann eine Immobilie ganz konkret Nachhaltigkeit ermöglichen“, so der Experte. „Denn der Transport verbraucht in der Supply Chain nach wie vor die meisten Ressourcen, und die Mieter brauchen zunehmend Lademöglichkeiten in der Stadt. Vermieter von Logistikimmobilien werden hier zum Infrastrukturanbieter.“



ALTERNATIVE ENERGIEN Auf den Dächern vieler Neubauten, wie hier im SEGRO Logistics Park Tilburg, bringt SEGRO Solarzellen an (oben), über die eine Immobilie Energie produzieren kann – zur eigenen Nutzung oder als Überschuss. In Tilburg gibt es auch ausreichend Ladestellen für Elektrofahrzeuge (unten). Mit einer Ausstattung wie dieser bieten Projekte die passende Infrastruktur für die Anforderungen der Zukunft.





LOGISTIK UND FREIZEITSPASS UNTER EINEM DACH

Mit seinen innerstädtischen Parks bietet SEGRO sehr unterschiedlichen Mietern ein Zuhause. Dank eines hochflexiblen Hybridkonzepts gibt es für jede Branche die richtige Fläche.



DHL, ein Trampolinpark und eine Boulderhalle sowie ein Modehandel: Im SEGRO CityPark Düsseldorf treffen verschiedenste Branchen aufeinander. So eine Hybridnutzung setzt sich zunehmend durch. Mike Evers, SEGRO Head of Asset Management, weiß: „Der Bedarf an gemischt genutzten Parks steigt. Gerade für kleine Mittelständler kann es sehr spannend sein, in die Städte zu gehen.“ Jeder Mieter hat eigene Anforderungen – für alle findet SEGRO dank eines sehr flexiblen Flächenkonzepts die passenden Lösungen.

Mehrwert für die Nachbarschaft „Es kommen immer wieder Interessenten auf uns zu, die keine Flächen auf der grünen Wiese suchen, sondern sich dort ansiedeln wollen, wo ihre Kunden sind“, erklärt Evers. „Wir möchten einen gesunden Mix anbieten, der einen Standort trägt und dauerhaft interessant macht. Der Bedarf ist also auf beiden Seiten da – und wir sind der richtige strategische Partner.“

Bei Freizeiteinrichtungen sind die Vorteile offensichtlich: Sie stiften einen direkten Mehrwert für die Nachbarschaft. Die Gäste haben kurze Anfahrtswege. Sie finden große Räume in zentraler Lage, die Neubauten sind energieeffizient und bieten einen hohen Komfort, was Belüftung oder Beheizung angeht. Die zentrumsnahe Lage ist aber beispielsweise auch für Logistiker hochinteressant, die auf der letzten Meile aktiv sind: Die Deutsche Post DHL hat im SEGRO CityPark eine mechanisierte Zustellbasis eingerichtet. So begünstigt der Branchenmix am Standort nicht zuletzt auch die Nutzung alternativer Antriebe – denn auf kurzen Wegen braucht man keine hohen Reichweiten der Fahrzeuge.

Einheiten verbinden – oder teilen Die Objekte von SEGRO lassen sich mit wenig Aufwand individuell anpassen. Senior Leasing Manager Oliver Kuroпка erklärt das mit Blick auf den Grundriss des SEGRO CityParks Düsseldorf: „Unsere Einheiten sind L-förmig geschnitten, und jeweils zwei von ihnen teilen sich einen Innenhof, der allen eine Andienung ebenerdig sowie per Rampe ermöglicht.“ Dieses Konzept hat einen weiteren Vorteil: Zusätzliche Fenster belichten die Hallenflächen und bieten so neben einem angenehmeren Arbeitsklima die Möglichkeit höherwertiger Nutzungen. Die Einheiten lassen sich zu größeren Flächen kombinieren, wodurch sich eine Bandbreite von etwa 600 Quadratmetern bis hoch zu 10.000 Quadratmetern am Stück darstellen lässt. Größere Grundrisse eignen sich vor allem für Produktion und Logistik, die kleineren ziehen Labore oder auch Einzelhändler an. Bei Büroräumen können die hohen Decken der Gebäude durch ein Halb- oder Zwischengeschoss, das sogenannte Mezzanin, ausgenutzt werden. „Das bringt neben einer qualitativen Aufwertung zusätzliche Kapazitäten mit sich.“

Vor allem sind es immer Lösungen, die SEGRO gemeinsam mit den Interessenten erarbeitet: „Jeder Mieter ist anders“, erklärt Oliver Kuroпка. So brauchen Labore spezielle Brandschutztechnik, bei hochwertiger Lagerware im Objekt muss die Sicherheit verstärkt werden, und bei Freizeiteinrichtungen spielt das Thema Lüftung eine wichtige Rolle. „Wir können sehr flexibel auf jeden Wunsch eingehen. Es gibt eigentlich keine Branche, der wir keine Fläche anbieten können.“



EIN FILETSTÜCK IM RUHRGEBIET

Für den SEGRO Logistics Park Oberhausen hat sich SEGRO ein ganz besonderes Grundstück gesichert: 21 Hektar Land an der A3 und der A2. Das Gelände, das zuvor thyssenkrupp gehörte, wurde aufwendig revitalisiert.

Mitten im Ruhrgebiet findet man kaum noch ein solches „Filetstück“: hervorragend gelegen am Autobahnkreuz von A3 und A2 und nahe dem Duisburger Hafen. Als thyssenkrupp Anfang 2017 Käufer für 21 Hektar Land im Oberhausener Stadtteil Holten suchte, war klar: Das ist eine einmalige Gelegenheit. Vor allem für SEGRO, das in direkter Nachbarschaft bereits ein Logistics Center betreibt. „Wir konnten uns mit unserem Konzept unter rund zwei Dutzend potenziellen Investoren durchsetzen“, sagt André Wolters, SEGRO Head of Logistics. Ende 2018 sollen die ersten Flächen – rund 20.000 Quadratmeter – verfügbar sein, auf Anfrage auch maßgeschneiderte Flächen bereits früher. Insgesamt stellt SEGRO im Logistics Park Oberhausen rund 130.000 Quadratmeter an modernen Hallen- und Büroflächen zur Verfügung.

Aufwendiges Bodenmanagement Die Revitalisierung des Grundstücks war aufwendig: thyssenkrupp übernahm das Bodenmanagement, um das Gelände unter anderem darauf zu prüfen, ob eventuell noch Kampfmittel vorhanden sind. Solch eine Untersuchung ist eine zwingende Voraussetzung für die Bebauung. „Wir haben auf dieser großen Fläche zwei Meter Boden abgetragen und lagenweise verdichtet wieder eingebaut“, erläutert Ingo Herbrand, verantwortlich für Global Shared Services bei der thyssenkrupp Business Services GmbH. Er

ist dankbar für die sehr gute Zusammenarbeit mit SEGRO: „Das Unternehmen ist ein verlässlicher Partner, der für die Umsetzung von enormer Bedeutung ist.“, so Herbrand. „Das Bebauungskonzept wurde mit der Stadt abgestimmt. Hier war SEGRO sehr flexibel und hat zahlreiche Planungsvarianten entwickelt, um Lärm und Verkehr mit dem Bebauungsplan und den Anforderungen der Nachbarschaft vereinbar zu gestalten.“

Nachhaltiges Konzept Direkt an das Gelände grenzt ein geschützter Lebensraum für Tiere und Pflanzen, daher gibt es strenge Auflagen aus einem städtebaulichen Vertrag, den thyssenkrupp mit Oberhausen geschlossen hat. „Wir waren von Anfang an im Gespräch und haben gute Lösungen zum Schutz von Flora und Fauna gefunden“, so André Wolters. Das Konzept, das SEGRO für das Grundstück entworfen hat, passt sich sehr gut in die schutzbedürftige Landschaft ein und korrespondiert mit der Umgebung. Auf der anderen Seite der Autobahn baut Edeka ein neues Zentrallager und auch eine neue Umgehungsstraße, die die zukünftigen Mieter des SEGRO Logistics Parks Oberhausen nutzen können.

Die Stadt Oberhausen ist ebenfalls zufrieden mit der gelungenen Kooperation: „Ich freue mich sehr, dass nun auch auf der Fläche nördlich des Lekkerland-Geländes die Entwicklung weiter dynamisch voranschreitet“, sagt Oberbürgermeister Daniel Schranz. Lekkerland ist Mieter im SEGRO Logistics Center gegenüber dem neuen Logistics Park. „Wenn SEGRO dabei auch produzierendes Gewerbe im Blick behält, eröffnen sich neue Chancen für unseren Mittelstand. Das ist besonders erfreulich und macht Hoffnung für die Zukunft.“

500-KILO-SENDUNG FÜR DIALYSE IM EIGENEN HEIM

11

Das gemeinnützige KfH ermöglicht 19.000 nierenkranken Menschen in Deutschland einen einfachen Zugang zur Dialyse. Die Materialien dafür kommen unter anderem aus dem Lager im SEGRO Logistics Park Alzenau.

Das gemeinnützige KfH Kuratorium für Dialyse und Nierentransplantation e. V. versorgt bundesweit rund 19.000 nierenkranke Menschen, die dreimal pro Woche für jeweils vier bis sechs Stunden ihr Blut reinigen lassen müssen. Dabei werden sie mit Infusionen behandelt, die bei der Entgiftung des Körpers helfen und die Nieren entlasten. Das erfordert jede Menge medizinisches Material: Flüssigkeiten, Medikamente, Schlauchsysteme.

Im SEGRO Logistics Park Alzenau betreibt KfH eins von vier eigenen Logistikzentren deutschlandweit, von denen die Dialysematerialien sowohl in die Nierenzentren als auch zu den Patienten nach Hause gebracht werden. Die Versorgung dieser Menschen kann über Leben und Tod entscheiden: „Wenn die Dialyse nicht regelmäßig durchgeführt wird, treten nach wenigen Tagen Vergiftungserscheinungen ein“, erklärt Frank Dürl, Leiter des KfH-Logistikzentrums in Alzenau. Er muss daher auch Produktionsengpässe abfedern können – weshalb auf den 2.000 Quadratmetern Fläche Vorräte für mindestens 40 Tage lagern.

Lieferung bis in die Wohnung Das KfH führt selbst bundesweit über 200 Nierenzentren, in denen Patienten behandelt werden. Sie sollen allen Betroffenen bundesweit einen wohnortnahen Zugang zu der Therapie ermöglichen. Der Verein engagiert sich jedoch auch für die sogenannte Heimdialyse, bei der die Behandlung vom Patienten selbst zu Hause durchgeführt wird. Wer sich für diese Variante entscheidet, bekommt die Hilfsstoffe direkt an seine Adresse geliefert: 13-mal im Jahr kommt dann

eine rund 500 Kilogramm schwere Sendung mit Dialysematerialien. „Die stellen wir nicht am Bordstein ab, sondern bringen sie an den gewünschten Ort – das kann auch im vierten Stock sein“, so Frank Dürl. Um die Patienten in den Nierenzentren zu versorgen, werden alle 14 Tage zweieinhalb bis vier Tonnen Material kommissioniert, konfektioniert und zur Auslieferung bereitgestellt. Der Verein betreibt in Alzenau einen Fuhrpark mit sechs eigenen Fahrzeugen vom Sprinter bis zum 40-Tonner-Sattelzug.

Den Standort Alzenau nahe Frankfurt betreibt das KfH schon viele Jahre. Im April 2017 zog der Verein in den SEGRO Logistics Park um, der direkt an die Autobahnen A45 und A3 angebunden ist. Für den Umgang mit den gelagerten Arzneimitteln müssen die Mitarbeiter speziell geschult werden, außerdem gilt es, besondere Bedingungen in puncto Hygiene und Klima einzuhalten: „Die Temperatur muss immer zwischen 15 und 25 Grad liegen“, sagt Dürl. Im neuen Objekt von SEGRO wurde eine Klimaanlage eingebaut, die diesen Anforderungen gerecht wird.

Büroräume im Mezzanin Auch als Kleinmieter fühlt sich Frank Dürl im SEGRO Logistics Park sehr gut aufgehoben. Er freue sich über einen Arbeitsplatz auf dem neuesten Stand der Technik, betont der Leiter der KfH-Betriebsstätte. Sein Team hat Büroräume auf einem 15 Meter tiefen Mezzanin bezogen: „Das sind sehr schöne, großzügig gestaltete Räume. Wir arbeiten alle gerne hier.“



Für die Dialyse werden viele Materialien gebraucht. Das KfH versorgt die Patienten zuverlässig mit allem, was sie brauchen.



SHOWROOM FÜR 3D-DRUCK

Im SEGRO CityPark Düsseldorf entsteht auf 880 Quadratmetern ein Showroom für 3D-Druck. EOS, weltweiter Technologie- und Qualitätsführer für High-End-Lösungen im Bereich der additiven Fertigung, präsentiert dort seine 3D-Druckverfahren und will Unternehmen mit einem breiten Beratungs- und Schulungsangebot regionale Unterstützung für 3D-Druck-Innovationsprojekte bieten. Der Spezialist für den industriellen 3D-Druck von Metallen und Polymeren hatte lange nach einer geeigneten Büro-Hallen-Kombination in repräsentativem Umfeld und mit einem hohen Qualitätsstandard gesucht. Dr.-Ing. Bernd Reinartz, Leiter des EOS-InnovationCenters in Düsseldorf, erklärt: „Mit dem individuellen Nutzungskonzept von SEGRO haben wir unser Ziel erreicht und die optimale Fläche gefunden.“



NEUBAU IN TILBURG

Im niederländischen Tilburg erweitert SEGRO seinen Standort mit dem neuen SEGRO Logistics Centre Tilburg II – ein wichtiger Schritt für das starke Wachstum des Unternehmens in den Benelux-Ländern. Das SEGRO Logistics Centre Tilburg II ist ein Logistikobjekt im Gewerbegebiet Vossenbergh, nah am Tilburger Containerterminal gelegen, das den freien Transport von und nach Rotterdam ermöglicht. SEGRO besitzt bereits zwei weitere Logistics Centres im Gewerbegebiet Vossenbergh, die an Nokia und Tesla vermietet sind, und sichert sich hierdurch die letzte zu bebauende Fläche im Park. Tilburg ist dank seiner optimalen Schienen- und Straßeninfrastruktur einer der führenden Logistik-Hotspots in Europa. Dort entsteht nun ein neues, energieeffizientes Gebäude mit 30.000 Quadratmeter Fläche, viel Tageslicht und variabler Volumenstromregelung mit CO₂-Messung für optimale Luftqualität. Es wird derzeit nach BREEAM zertifiziert und soll im Sommer schlüsselfertig an SEGRO übergeben werden.

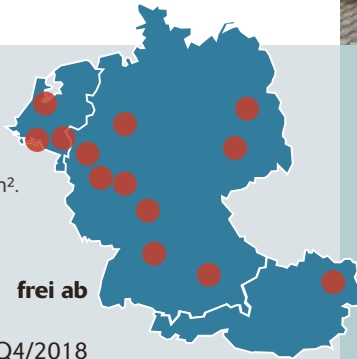
KREATIVE LOGISTIKIDEEN

Wie kommt das Brot auf den Tisch und wie das T-Shirt in den Kleiderschrank? Mit diesen beiden Fragen sollten sich Kita-Kinder und Grundschüler beim jährlichen Ideenwettbewerb „LogistiKids“ beschäftigen. Sie wurden dazu angeregt, sich kreativ mit dem Thema Logistik auseinanderzusetzen – und griffen zu Schere, Papier, Fotoapparat und Videokamera. Die Sieger bekamen Geld- und Sachpreise und wurden in eine Paketzustellbasis der Deutschen Post eingeladen, um zu erleben, wie die Logistik auf der letzten Meile funktioniert. Initiiert wurde der Wettbewerb von der Industrie- und Handelskammer Nordrhein-Westfalen, SEGRO unterstützt ihn finanziell und ideell.



VAKANZEN

Die Übersicht zeigt eine Auswahl der verfügbaren Vakanzen ab 5.000 m². Dazu kann SEGRO in allen Regionen auch kleinteilige Einheiten in Gewerbeparks zur Miete anbieten – in Stadtrand- oder in Citylage.



DEUTSCHLAND	Fläche	frei ab
Nordrhein-Westfalen		
Köln	bis zu 15.000 m ²	Q4/2018
Krefeld	bis zu 10.000 m ²	Q4/2018
Oberhausen	bis zu 20.000 m ²	Q4/2018
Sachsen		
Leipzig	10.000–150.000 m ²	auf Anfrage
Berlin		
Berlin-Schönefeld	5.000–17.000 m ²	Q4/2018
Hessen		
Frankfurt-Bischofsheim	14.000–28.000 m ²	auf Anfrage
Frankfurt-Rödelheim	bis zu 15.000 m ²	Q1/2019
Frankfurt-Mörfelden	bis zu 15.000 m ²	ab sofort
Baden-Württemberg		
Stuttgart-Sachsenheim	bis zu 12.000 m ²	Q4/2018
Bayern		
München	bis zu 15.000 m ²	Q4/2018
ÖSTERREICH		
Wien	5.000–17.000 m ²	Q2/2018
NIEDERLANDE		
Amsterdam	bis zu 11.000 m ²	Q3/2018
Tilburg	bis zu ca. 28.000 m ²	Q3/2018
Venray	bis zu ca. 43.000 m ²	Q3/2019

SEGRO SETZT AUF ÖKOSTROM

Strom aus erneuerbaren Quellen ist ein wichtiger Faktor für eine umweltfreundliche und zukunftsorientierte Energieversorgung. SEGRO hat Anfang 2018 komplett auf Ökostrom umgestellt. Für die Mieter, die ihre Energie über das Unternehmen beziehen, entstehen dabei keine zusätzlichen Kosten. Die CO₂-Emissionen der Gebäude werden deutlich gesenkt, und SEGRO leistet damit einen großen eigenen Beitrag zur Energiewende und zum Umweltschutz.

SEGRO BLOGGT

„Extraordinary Space“ heißt der neue SEGRO-Blog für Logistik- und Innovationsthemen, der regelmäßig spannende Artikel aus dem Unternehmen und der Branche veröffentlicht. Sie beschäftigen sich unter anderem mit Technologien wie 3D-Druck, Drohne und RFID oder mit Trends wie Industrie 4.0 und Multi-Level-Gebäude. blog.segro.com