

AUSGABE FRÜHLING/SOMMER 2019

SEGRo

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

GROSSER KNALL ALS STARTSIGNAL **4**

Revitalisierungsprojekte boomen – sie gehören
aber in verantwortungsvolle Hände

KREBSTHERAPIE DER ZUKUNFT? **7**

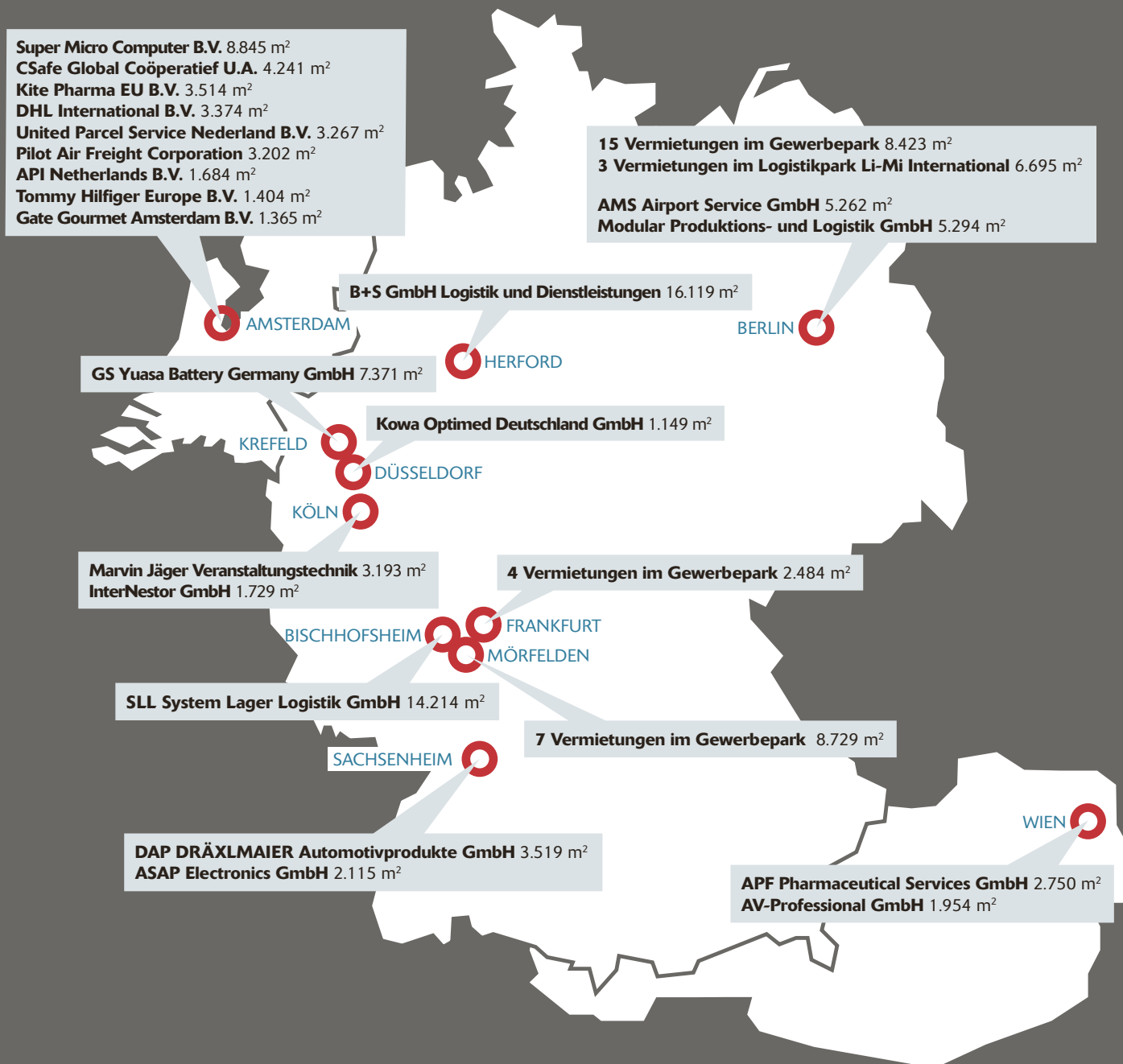
Kite Pharma arbeitet im
SEGRO Park Amsterdam Airport
an einer innovativen Methode

NEUE EBENEN ERSCHLIESSEN **10**

Multi-Level-Projekt „Paris Air² Logistique“
in Paris fertiggestellt

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. Dies sind die aktuellen Vermietungen und Mietverlängerungen:



Oktober 2018 bis April 2019



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Logistikbranche erlebt seit Jahren eine äußerst dynamische und umwälzende Entwicklung: Sie vollzieht nichts anderes als einen grundlegenden Strukturwandel. Die Flächenkonzepte und Nutzungsweisen passen sich den Anforderungen der Megatrends an: von Urbanisierung über Digitalisierung des Einzel- und Großhandels und Industrie 4.0 bis hin zu Automatisierung und Robotisierung der Supply Chain. Die „Bigbox-Logistik“ bleibt dabei wichtig. Gleichzeitig sind aber viele verschiedene Typen und Konfigurationen von Gebäuden gefragt – und diese Herausforderungen müssen nicht erst in Zukunft, sondern bereits heute bewältigt werden. Daran arbeitet SEGRO aktiv mit.

Angeht es von immer knapper werdendem Raum kommt es darauf an, besonders verantwortungsvoll und überlegt mit den vorhandenen Flächen umzugehen, vor allem in den Städten. Multi-Level-Gebäude mit separat befahrbaren Stockwerken, die eine Mischnutzung möglich machen, sind ebenso ein Weg wie die professionelle Revitalisierung ehemaliger Industrieflächen. Solche innovativen Konzepte müssen alle Akteure gemeinsam gut planen und ganzheitlich denken, damit sie echte Mehrwerte für Nutzer, Anwohner und Kommunen schaffen und Ressourcen langfristig schonen.

Wir beschäftigen uns sehr intensiv mit all diesen Themen und arbeiten an konkreten Lösungen – einige Beispiele für aktuelle Projekte finden Sie in dieser Ausgabe von „What’s up“. Wir zeigen Ihnen, wo wir herausragende Brownfield-Flächen gefunden haben, wie wir auf mehreren Ebenen denken, in kleinen Flächen genauso wie in großen, wie unsere Kunden mit uns wachsen und wie ästhetisch anspruchsvoll und umweltfreundlich sich Logistikimmobilien realisieren lassen.

Wie hoch wollen Sie hinaus, welche Räume brauchen Sie für Ihre Weiterentwicklung? Wie können wir Sie auf Ihrem Weg begleiten? Sprechen Sie uns gern direkt dazu an!

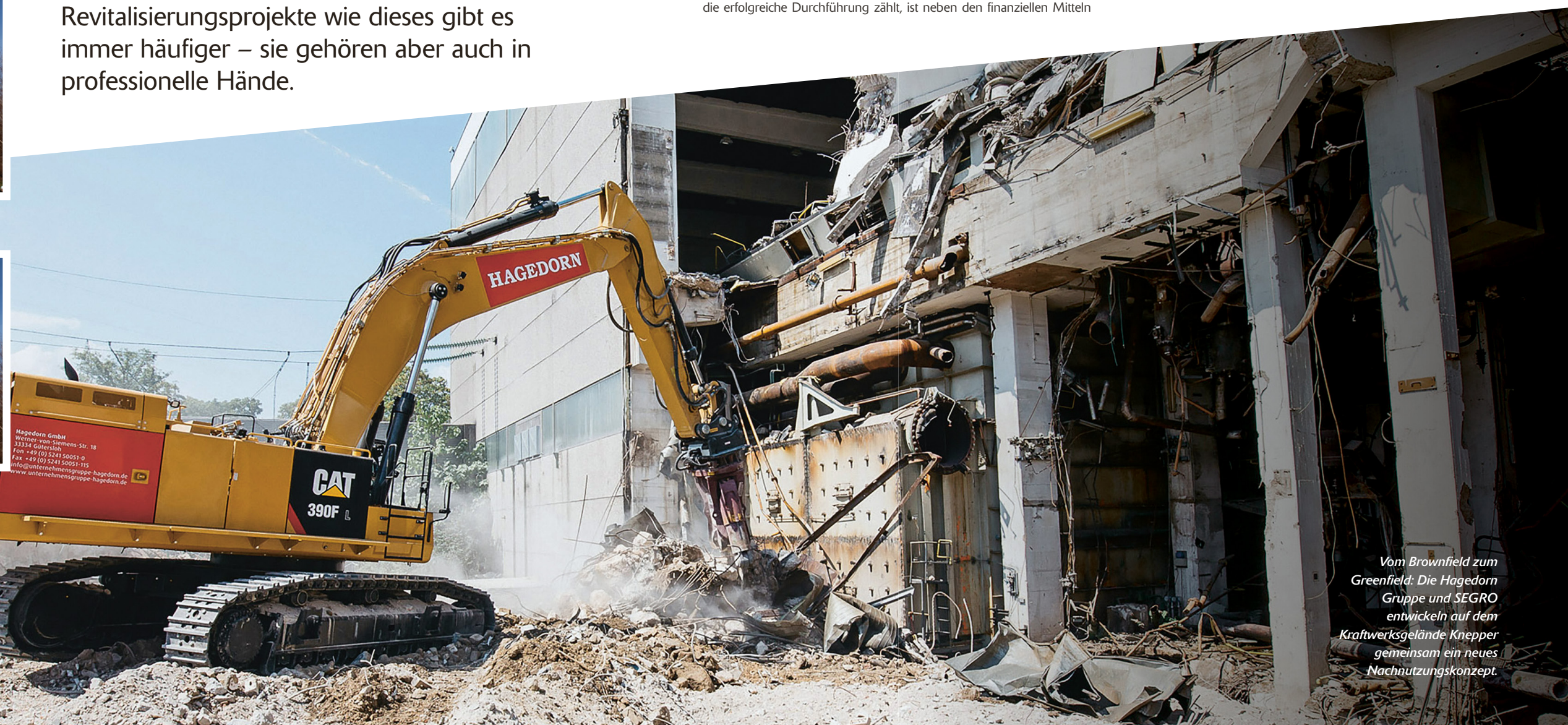
Ihr **Jim Hartley**
Business Unit Director Northern Europe,
SEGRO Germany GmbH

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: Willing-Holtz, Hagedorn Unternehmensgruppe,
SEGRO/Jens Willebrand, istock, GO!,
VAILOG/SEGRO, SEGRO/Andreas Riem

„SOLCHE PROJEKTE SIND CHAMPIONS LEAGUE“

Das Gelände des ehemaligen Knepper-Kraftwerks in Dortmund wird wieder nutzbar gemacht: SEGRO realisiert dort einen neuen Logistik- und Gewerbepark. Revitalisierungsprojekte wie dieses gibt es immer häufiger – sie gehören aber auch in professionelle Hände.



Vom Brownfield zum Greenfield: Die Hagedorn Gruppe und SEGRO entwickeln auf dem Kraftwerksgelände Knepper gemeinsam ein neues Nachnutzungskonzept.

17. Februar 2019, Dortmund: Nach dem 69 Meter hohen Kesselhaus sackt um 12.11 Uhr der fast doppelt so hohe Kühlturm in sich zusammen, danach bricht auch der 210 Meter hohe Schornstein. Die Stadt wird Zeuge einer der größten Sprengungen Deutschlands. Die verwandelt das ehemalige Knepper-Kraftwerk in einen 28.400 Tonnen schweren Schuttberg – und macht damit Platz für einen Neuanfang.

Auf dem 59 Hektar großen Grundstück zwischen Dortmund und Castrop-Rauxel entsteht nun ein Logistik- und Gewerbepark: SEGRO haucht den ungenutzten Flächen frisches Leben ein. Das Projekt wird in einem Joint Venture mit der Hagedorn Unternehmensgruppe, einem der führenden deutschen Betriebe im Bereich Altlastensanierung, Rückbau und Grundstücksentwicklung, geplant.

Bauland ist knapp Revitalisierungsprojekte wie dieses boomen, denn Bauland ist knapp, und alte Industrieflächen stehen leer. „Es gibt in Ballungsräumen wie dem Ruhrgebiet quasi keine Greenfields mehr auf dem freien Markt“, berichtet Ralf Pyszny, Head of Technical Development bei SEGRO. „Wer heute noch Projekte selbst entwickeln will, muss also schon zwangsläufig ehemalige Industrieflächen in Betracht ziehen.“ Doch man braucht Erfahrung, professionelle Planung und starke Partner, um solche Flächen wieder nutzbar zu machen. „Viele Projektentwickler scheuen das Thema Brownfield, weil Fehler in der Grundstücksakquisition dabei sehr teuer werden können“, erklärt Pyszny. „Man muss die Fläche vor dem Kauf gründlich prüfen, um Risiken beim Kaufpreis entsprechend berücksichtigen zu können.“

Nach einer solchen Analyse wird ein Sanierungsplan erstellt. „Was für die erfolgreiche Durchführung zählt, ist neben den finanziellen Mitteln

dann die eigene fachliche Erfahrung. Die haben wir unter anderem in unserem technischen Bereich im Haus“, so Pyszny. „Weiterhin sind professionelle Partner unverzichtbar. Wir kooperieren mit Unternehmen, die wir seit langer Zeit kennen und die solche Herausforderungen meistern können.“ Zum Prüfungsprozess gehört auch die Berücksichtigung aller rechtlichen Themen: „Sobald Kontaminationen im Boden und den vorhandenen Gebäuden vorliegen, muss man sich gut mit den Behörden über das Sanierungskonzept abstimmen.“ Die Erfahrung von SEGRO in der Nutzbarmachung alter Industriebrachen ist natürlich auch für den Verkäufer von Vorteil. „Im Auswahlprozess durch den Verkäufer wird auf solche Kompetenzen zu Recht großer Wert gelegt“, so Pyszny.

Auch ökologisch sinnvoll Eine Revitalisierung ist auch unter ökologischen Gesichtspunkten ein Gewinn: „Bestandsobjekte wiederzuverwenden oder neu nutzbar zu machen, schont die Umwelt“, erklärt Rick Mädels, Geschäftsführer der Hagedorn Revital GmbH. „Dass auch der Gesetzgeber dies immer stärker fordert, gibt uns natürlich Rückenwind.“ Für ihn liegt die größte Herausforderung beim Thema Revitalisierung darin, die Projekte auch wirtschaftlich angemessen umzusetzen und damit wettbewerbsfähig zu halten. „Wenn das gelingt, dann gibt es auch wieder jede Menge Bauland.“

Mädels wünscht sich mehr Unterstützung von Politik und Verbänden: „Es wäre beispielsweise sehr hilfreich, Fördertöpfe zu schaffen, um den wachsenden Anforderungen in puncto Recycling und Wiederaufbau von Böden und Baustoffen gerecht zu werden.“ Auch für ihn ist es wichtig,



Das ehemalige Akzo-Nobel-Gelände in Köln-Bickendorf wurde nachhaltig revitalisiert: Der moderne SEGRO CityPark Köln bietet perfekte Flächen für unterschiedlichste Bedarfe an einem attraktiven Standort.

mit starken Partnern zu kooperieren, die die Flächen nach der Nutzbarmachung professionell weiterbearbeiten: „Man muss finanzstark sein und das Know-how haben, um solche Projekte zu stemmen. Gleichzeitig muss man unter hohem Zeitdruck arbeiten. Brownfields sind in so gut wie jedem Bereich schwieriger zu handhaben als die grüne Wiese. Solche Projekte sind Champions League.“

Schon mehrere Projekte realisiert SEGRO hat bereits mehrmals bewiesen, dass es in dieser Liga mitspielen kann: Der SEGRO Logistics Park Oberhausen entsteht auf einem 21 Hektar umfassenden Grundstück, das SEGRO von thyssenkrupp erworben hat, bei dem also auch eine industrielle Vornutzung vorlag. Dort hat sich der französische Logistikdienstleister GEODIS eingemietet, der ab Sommer 2019 ein Lager für den B2C-Bereich mit 500 Mitarbeitern einrichtet. Mit der Neueröffnung will das Unternehmen seine langjährige E-Commerce-Strategie weiter vorantreiben. „Wir verfolgen seit Jahren eine sehr erfolgreiche Wachstumsstrategie in diesem Marktsegment“, sagt Thomas Kraus, President & CEO North, East and Central Europe. Der deutsche Online-Handel verzeichnet seit Jahren ein konstantes Wachstum. „Der Bedarf an modernen und innovativen Logistikkonzepten in diesem Bereich ist groß, denn die Ware soll möglichst schnell, kostengünstig und effizient an den Endkunden geliefert werden.“

Der SEGRO CityPark Köln entstand auf dem Gelände einer ehemaligen Farb- und Lackfabrik, im Rahmen der Revitalisierung wurden dort unter anderem 76.000 Tonnen Recycling-Material aufbereitet. Die erste Bauphase des modernen innerstädtischen Logistik- und Gewerbeparks ist abgeschlossen. Die Mieter finden hier flexible Flächen von 800 bis 12.000 Quadratmeter Größe. Die ersten 3.200 Quadratmeter urbane Logistikfläche bezieht mit der Jäger Group ein Unternehmen, das auf die Vermietung und den Verkauf von Veranstaltungstechnik spezialisiert ist. Revitalisierungsprojekte werden oft sehr zentrumsnah umgesetzt – weil es in diesem Fall nur fünf Kilometer bis zum Kölner Dom sind, ist der Park unter anderem ein optimales Zuhause für Dienstleister, die auf der letzten Meile aktiv sind.

In Frankfurt baut SEGRO auf einer ehemaligen US-Militärbasis spekulativ den SEGRO CityPark Frankfurt mit 14.000 Quadratmeter urbanen Logistik- und Gewerbeflächen. In zentraler Lage im Stadtteil Rödelheim revitalisiert es dazu ein 14,5 Hektar großes Gelände, das bis 2008 vom US-Militär genutzt wurde. Dabei wird sogar einem Fluss, dem Westerbach, wieder sein ursprünglicher Lauf ermöglicht – ein natürlicher Hochwasserschutz, der die ökologische Qualität des Gewässers selbst sowie des gesamten Gebiets erhöht.

Ende 2020 baureif Der Rückbau des Knepper-Werks läuft nach Zeitplan: „Wir werden in diesem Sommer den Rückbau beenden und das Gelände oberflächlich gesäubert haben“, erklärt Rick Mädels. „Parallel läuft schon das Bodenmanagement, das dauert gut anderthalb Jahre. Wir sind guter Dinge, dass wir die Fläche Ende 2020 baureif haben – also abgebrochen, saniert und auf die künftige Soll-Höhe des Erdplanums gebracht.“ Die Zusammenarbeit mit SEGRO erlebt Mädels sehr positiv: „Wir begegnen uns ein gutes Stück weit auf Vertrauensbasis. Bei einem der größten Revitalisierungsvorhaben, die es in Deutschland bisher gegeben hat, kann man niemals alles Kleingedruckte fixieren. Gerade auch beim Ankauf hat die Geschäftsführung immer Wort gehalten, was in der Branche nicht selbstverständlich ist.“

Große Grundstücke wie das von Knepper gibt es in diesem Bereich zwar eher selten, doch: „In den alten Industrie-Ballungszentren wie dem Gebiet an Rhein und Ruhr gibt es noch Areale, die in einer Art Dornröschenschlaf liegen und darauf warten, dass man sich ihrer annimmt.“ Ralf Pyszny rechnet auch deshalb mit einem weiteren Wachstum beim Thema Revitalisierung: „Die übergeordneten Behörden auf Landes- und Bundesebene reduzieren stetig den Flächenverbrauch, die Bundesregierung will ihn bis zum Jahr 2020 auf täglich 30 Hektar und bis 2030 auf täglich 20 Hektar senken. Es ist also erklärtes Ziel der Politik, Brachen wieder nutzbar zu machen.“ Gerade in Stadtgebieten stößt SEGRO mit seinen Projektanfragen deshalb in der Regel auf offene Ohren: „Wir lösen mit unseren Entwicklungen gleich mehrere Probleme auf einmal.“ Sie machen nicht nur Flächen wieder nutzbar, sondern erhalten meist auch Arbeitsplätze in der Region und schaffen zusätzliche Jobs für Fachkräfte. Auch ein ansprechendes Design, das mit den historischen Merkmalen sorgsam umgeht, und ein moderner, umweltfreundlicher Betrieb eines Geländes sind attraktiv und helfen, das Image innerstädtischer Logistik bei Anwohnern und Kommunen nachhaltig aufzuwerten.

„WIR ARBEITEN AN EINEM TRAUM“

Die kalifornische Biotech-Firma Kite Pharma, Mieter im SEGRO Park Amsterdam Airport, engagiert sich in der Krebsimmuntherapie. Markwin Velders, VP Operations & Managing Director von Kite Pharma EU B.V., erklärt, was dahintersteckt.



Kite Pharma ist Spezialist für eine innovative Therapie in der Behandlung von Krebs – die Immuntherapie. Wie funktioniert dieser Ansatz?

Das Immunsystem, das normalerweise fremde Eindringlinge wie Mikroben und Viren identifiziert und angreift, wird dabei gezielt genutzt und modifiziert, um Tumorzellen zu schaden. Wir filtern beispielsweise die Immunzellen aus dem Blut von Patienten mit Non-Hodgkin-Lymphom, verändern sie gentechnisch mithilfe eines viralen Vektors und vervielfachen sie. Ein Arzt setzt die genmodifizierten T-Zellen dem Patienten dann wieder ein, damit sie im Körper auf die Blutzellen einwirken.

Die Therapie gilt als mögliche Hoffnung für Menschen mit bestimmten Blutkrebserkrankungen. Vor welchen Herausforderungen stehen Sie derzeit?

In der Vergangenheit lag die größte Herausforderung sicher darin, dass die Antworten des Immunsystems auf die veränderten Zellen so spezifisch wie möglich ausfallen müssen, um eine wirklich gezielte Therapie zu ermöglichen. Neben diesen wissenschaftlichen Aspekten müssen wir vor allem regulatorische Hürden meistern: Die Zulassungsbehörden hier in Europa und auch in den USA haben noch nicht viel Erfahrung mit Therapien, die mit Genen und dem Immunsystem arbeiten. Wir betreten Neuland. Dabei stoßen wir auf viele offene Fragen und Kooperationsbereitschaft, sind in gutem Kontakt mit den Behörden und beraten gemeinsam, welche Lösungen es für offene Fragen geben kann. Wir arbeiten sehr eng mit allen Beteiligten zusammen und klären über die Vor- und Nachteile der Therapie auf.

Was bedeutet die Immuntherapie für Patienten?

Wir arbeiten an der Behandlung von Krebs mit einer wirklich innovativen Therapie – und damit an einem großen Traum. Mit der

Immuntherapie können Patienten behandelt werden, für die es sonst wenige oder keine Optionen mehr gibt.

Welche nächsten Meilensteine setzt sich Kite Pharma?

Es gibt viele, aber hier in Amsterdam ist es vor allem unser Ziel, unsere neue Produktionsstätte schnell in Betrieb zu nehmen. Unser Team ist schon stark gewachsen, und gemeinsam arbeiten wir daran, ab dem ersten Quartal 2020 Europa mit neuen Produkten zu beliefern.

Als Sie nach einer Immobilie in Amsterdam gesucht haben, was war Ihnen da wichtig?

Wir brauchten eine leere Box, die wir direkt mit unserer Ausstattung befüllen konnten. Bei null anzufangen und erst ein Gebäude zu bauen, hätte für unsere Ziele zu lange gedauert. Stattdessen konnten wir diese Hülle so gestalten, wie wir es brauchen. Wir bauen darin eine 5.000 Quadratmeter große Reinraumanlage, denn das ist unsere wichtigste Anforderung: Alles muss extrem keimfrei sein, schließlich arbeiten wir mit den lebenden Zellen der Patienten. Weiterhin wird es in dem Gebäude Labore und ein Lager sowie einen Bürobereich und eine Kantine geben. Es ist hoch genug, um darin vier Ebenen unterzubringen, auf denen wir alles umsetzen können.

Und nicht zuletzt ist die Lage des Parks fantastisch: Unsere Produkte müssen ja zurück zu den jeweiligen Patienten in ganz Europa gebracht werden, daher sind die Zentralität und die Nähe des Standorts zum Flughafen Schiphol echte Pluspunkte. SEGRO begleitet uns sehr eng bei der Entwicklung und Umsetzung des Projekts und unterstützt uns perfekt. Unsere Wünsche wurden optimal umgesetzt: Wir haben zum Beispiel die gesamte Fassade geöffnet, um ganz viel Tageslicht hereinzulassen. Das Licht erreicht jetzt wirklich alle Mitarbeiter, und sie können stets den Himmel sehen.



MEHR PLATZ UND BESSERER SERVICE

Der Kurierdienstleister GO! baut im SEGRO Airport Park Berlin seine Präsenz in der Hauptstadt aus und etabliert einen zweiten Standort, um seinen Hauptsitz zu entlasten.

Mit dem neuen Standort am SEGRO Airport Park Berlin will GO! das steigende Auftragsvolumen besser bewältigen. Die hervorragende Anbindung bietet dafür beste Voraussetzungen.

„Wir transportieren vor allem wichtige, eilige oder sensible Sendungen“, erklärt Ralf Meihöfer das Profil von GO! General Overnight & Express Logistik. „Als Premiumdienstleister bieten wir höchste Qualität, agieren besonders flexibel und kundennah.“ Der Regionalleiter für den Bereich Schwerin, Neubrandenburg, Cottbus und Frankfurt/Oder kann sich auf mehr Raum für die Abwicklung seiner Aufträge freuen: GO! ist einer der neuesten Mieter im SEGRO Airport Park Berlin. Auf 787 Quadratmetern eröffnet das Unternehmen dort einen zweiten Standort in der Hauptstadt – in unmittelbarer Nachbarschaft zum künftigen Hauptstadtflughafen und dem Flughafen Berlin Schönefeld.

Umsatz steigt zweistellig „Wir wollen unseren bisherigen Hauptstandort im Bezirk Spandau entlasten“, erklärt Meihöfer. „Von dort sind wir eine ausgezeichnete Lage gewohnt: Die Adresse ist zentral in der Stadt gelegen und gleichzeitig nah an der Autobahn. Angesichts der zweistelligen Umsatzsteigerungen, die wir pro Jahr verzeichnen, sind wir dort jedoch an physische Grenzen gestoßen. Das kostet Zeit, weil beispielsweise die Anfahrt an die Rampen erschwert wird. Wir brauchen einfach mehr Platz.“

Bis zu 30 Prozent der täglichen Auftragsmenge will GO! ab dem Frühsommer 2019 über den SEGRO Airport Park Berlin bewältigen. Laut Meihöfer bietet der neue Standort vor allem eine höhere Effizienz in der Abwicklung und mehr Nähe zu den Kunden, besonders im Süden von Berlin: „Ihnen können wir vom SEGRO Airport Park aus einfach einen besseren Service bieten.“

Maßgeschneiderte Versandlösungen GO! ist spezialisiert auf Expressversand mit Just-in-time-Lieferung rund um die Uhr. „In Berlin holen wir Waren für Overnight-Express-Lieferungen in der Regel bis 19 Uhr ab und stellen diese bundesweit am Folgetag zwischen 8 und 12 Uhr zu“, so Meihöfer. Neben diesem Service bietet das Unternehmen unter anderem regionale Kurier- und Direktfahrten, weltweiten Expressversand sowie maßgeschneiderte Versandlösungen in den Bereichen Warehousing, Hochverfügbarkeitslogistik und Gefahrguttransporte.

Auch von seinen Partnern erwartet GO! Zuverlässigkeit und Professionalität: „Wir sind sehr zufrieden mit der gesamten Abwicklung der Anmietung“, berichtet er. „Wir hatten tolle Ansprechpartner, haben unkompliziert Besichtigungstermine bekommen, die Kommunikation war perfekt und alles hatte eine hohe Qualität – das hat uns geholfen, die richtige Entscheidung zu treffen.“ Die Flexibilität der Immobilie selbst war ein weiteres wichtiges Argument: „Wir konnten den Grundriss noch beeinflussen und eine Servicefläche einrichten, über die wir Kunden in Zukunft auch mal hinter die Kulissen unseres Unternehmens schauen lassen können – das verlief alles ohne Komplikationen.“

Netzwerk erweitern Der SEGRO Airport Park Berlin ist über die B96a, die A113 sowie die A117 optimal an das Autobahnnetz angebunden. Meihöfer erhofft sich von der Niederlassung auch vertriebliche Vorteile, nicht zuletzt durch die Unternehmen in der Umgebung: „Wir haben viele interessante Nachbarn und freuen uns darauf, unser Netzwerk zu erweitern.“ Mehr als 90 Prozent der Gewerbeflächen in den drei bereits fertiggestellten Bauabschnitten sind schon vergeben. In der vierten Bauphase wurde der Park noch einmal um 12.500 Quadratmeter erweitert. Damit verfügt der Gewerbeteil über insgesamt 49.000 Quadratmeter Mietfläche, der Logistikteil umfasst 72.500 Quadratmeter. Drei weitere Bauphasen sind noch in Planung.

IN DIE HÖHE DENKEN

SEGRO hat mit „Paris Air² Logistique“ ein weiteres Multi-Level-Projekt umgesetzt, das viel Nutzfläche auf wertvollem städtischen Boden bietet.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien steigt, aber passende Flächen sind knapp. Smarte Planung berücksichtigt daher alle Dimensionen: Mehrgeschossige Bauten sind eines der wichtigsten Konzepte für eine zukunftsfähige effiziente Versorgung auf der letzten Meile. SEGRO hat bereits langjährige Erfahrung mit solchen Projekten. In Paris wurde beispielsweise mit „Paris Air² Logistique“ gerade ein Multi-Level-Projekt abgeschlossen: SEGRO hat dort gemeinsam mit der Tochtergesellschaft VAILOG die mehrgeschossige Immobilie am Port de Gennevilliers, dem größten Binnenhafen Frankreichs, gebaut und Anfang 2019 eingeweiht. Ein außergewöhnliches Projekt, sowohl bezüglich seiner Dimensionen als auch hinsichtlich der Infrastruktur: Der Standort ist der einzige dieser Größe so nah an Paris. Durch seine Lage unmittelbar im Hafen bietet er einen direkten Zugang zu einer großen Bandbreite von Verkehrswegen – Fluss, Schiene und Straße.

Ähnliche Projekte in München und London „Paris Air² Logistique“ ist damit hervorragend erreichbar, sowohl für die Mitarbeiter als auch für Dienstleister. Die Immobilie ist nach dem BREEAM-Umweltstandard als „Exzellent“ ausgezeichnet und erhält ebenso Ladestationen für Elektrofahrzeuge. „Die Nachfrage nach Logistikflächen im Großraum Paris wächst, gleichzeitig gibt es ganz neue Nutzungsmöglichkeiten durch den E-Commerce“, erklärt Marco Simonetti, Business Unit Director Südeuropa von SEGRO. „Hier zeigt ‚Paris Air² Logistique‘ erneut, wie gut wir den Bedürfnissen unserer Kunden entsprechen und gemeinsam mit ihnen innovative Lösungen entwickeln können.“

Das hat SEGRO mit ähnlichen Projekten bereits in anderen Ländern mehrmals bewiesen. So wurde beispielsweise Ende 2017 eine Multi-Level-Logistikimmobilie mit mehr als 15.000 Quadratmeter Nutzfläche in der Nähe von München an Amazon übergeben. Ein weiteres außergewöhnliches Projekt entsteht derzeit in London: „Wir arbeiten dort an einem Pilotprojekt für die Mischnutzung von Logistik, Retail und Wohnen“, sagt Jim Hartley, Business Unit Director Northern Europe. „Die Ebenen sind separat befahrbar, das ermöglicht diese flexible Mieterstruktur. Und so eine Mischnutzung bietet enorme Vorteile – vor allem ermöglicht sie viel Nutzfläche auf wertvollem städtischen Boden.“

In „Paris Air² Logistique“ nutzt IKEA Frankreich 50.000 Quadratmeter für ein Kundenverteilzentrum, weitere 13.000 Quadratmeter hat der französische Möbelanbieter Leroy Merlin bezogen. Um die Bedürfnisse dieser Kunden zu erfüllen, wurde eine „moderne und innovative Plattform entwickelt, die an ihre Anforderungen und Strategie angepasst ist und Schnelligkeit, Mobilität und einen optimalen Standort vereint“, beschreibt Eric Véron, General Manager von VAILOG. Das Gebäude bietet den Mietern im Erdgeschoss rund 50 zweiseitig zugängliche Laderampen und auf der ersten Etage 23 weitere, die einseitig zugänglich sind. Die zwei Ebenen sind mit einer zehn Meter breiten Rampe verbunden, die in beide Richtungen befahren werden kann.

Enger Dialog mit allen Beteiligten Um Multi-Level-Konzepte und andere innovative Projekte erfolgreich zu realisieren, braucht man immer eine besonders gute Kommunikation im gesamten Entwicklungsprozess: „Ein enger Dialog zwischen Projektentwicklern, Nutzern, Kommunen, lokalen politischen Verbänden und regionalen Medien ist unerlässlich, um eine Lösung zu entwickeln, die für alle zufriedenstellend ist“, so Jim Hartley. „Wenn ein Projekt dann mithilfe aller dieser Akteure realisiert werden kann, stärkt das auch einen positiven Blick auf die Logistik und deren Leistungen – und legt den Grundstein für weitere Vorhaben.“

„WENN ES EINFACH IST, KANN ES JA JEDER“

Die SCHMALZ+SCHÖN Air & Sea GmbH ist spezialisiert auf den Transport besonders hoher und breiter Maschinen. Als Mieter im SEGRO Park Mörfelden freut sich das Unternehmen über mehr Raum und die Nähe zum Frankfurter Flughafen.

Ausgezeichnete Lage, moderne Architektur und geringe Betriebskosten im SEGRO Park Mörfelden

Einen stattlichen Christbaum per Helikopter auf ein Kreuzfahrtschiff manövrieren? Für Peter Dangel ein ganz normaler Auftrag. „Wenn es einfach ist, kann es ja jeder“, sagt der Geschäftsführer der SCHMALZ+SCHÖN Air & Sea GmbH. Das Unternehmen ist Teil der SCHMALZ+SCHÖN Logistik-Gruppe, die neun Standorte in Deutschland, Tschechien und Russland betreibt. Sie bietet ihren Kunden ein breites Dienstleistungsportfolio – von Kontraktlogistik über Land-, See- oder Luftfracht, Tourismus- und Messelogistik bis hin zu Schwergutlogistik oder auch IT-Diensten.

Lage direkt am Fraport Die SCHMALZ+SCHÖN Air & Sea GmbH ist in Stuttgart, Hamburg und Frankfurt beheimatet – und ganz neu auch im SEGRO Park Mörfelden. „Dort haben wir die zusätzliche Lagerfläche gefunden, die wir dringend brauchten“, so Dangel. 1.700 Quadratmeter Hallen-, Büro- und Serviceflächen hat das Unternehmen gemietet. „Die Räume sind acht Meter hoch – so können wir wesentlich besser agieren und die Anforderungen unserer Kunden erfüllen als mit unseren bisherigen Immobilien.“

Der Park in Mörfelden liegt unmittelbar südlich des Frankfurter Flughafens direkt an der Ausfahrt Langen/Mörfelden und ist somit über die A5 sehr gut an das gesamte Rhein-Main-Gebiet angebunden. „Das ist eine optimale Lage für unsere Spedition im Bereich Luft- und Seefracht“, erklärt Peter Dangel. Spezialisiert sind er und seine Kollegen auf den Transport von besonders hohen und breiten Maschinen: „Damit haben wir seit mehr als 25 Jahren Erfahrung. Wir beraten und betreuen individuell und führen sehr präzise aus. In unserer Arbeit setzen wir auf Routine, Intuition und Weitsicht: Unsere Kunden bekommen bei uns alles aus einer Hand, von der Planung eines Transports bis etwa hin zur Beantragung aller nötigen Lizenzen. Das bietet ihnen eine sehr hohe Planungssicherheit in puncto Kosten, Sicherheit und Zuverlässigkeit.“ So sind auch die eigenen Unternehmensziele bodenständig und auf Nachhaltigkeit ausgelegt: „Expansion ist nicht unser wichtigstes Thema“, erklärt Dangel. „Wir wollen jetzt vielmehr den Standort noch fester etablieren, die Strukturen weiterhin stärken und unser Team vergrößern. Uns ist wichtig, auf einem gesunden Niveau zu arbeiten – wirtschaftlich wie auch menschlich.“

Viel Sonne im Büro Der SEGRO Park Mörfelden steht auch für besonders hohe ästhetische Ansprüche: Er ist der erste Park, der komplett im neuen SEGRO-Architekturdesign umgesetzt wurde. Peter Dangel gefällt als Mieter vor allem, dass viel Tageslicht in das Gebäude eindringen kann. „Ich habe viel Sonne im Büro“, erzählt er. „Die gesamte Gestaltung des Parks ist sehr ansprechend.“ Gebaut wurde die Logistik- und Industrieimmobilie auch nach den neuesten Energiestandards von SEGRO: Es wurden alternative Materialien eingesetzt und insgesamt hochwertig und nachhaltig nach DGNB-Gold-Standard gearbeitet. Das Mischnutzungskonzept sieht flexible, kleinteilige Lager- und Büroflächen vor, von denen derzeit noch eine Einheit von 1.132 Quadratmetern verfügbar ist.



AUTOMOBIL- STANDORT SACHSENHEIM

Der SEGRO Park Sachsenheim eignet sich mit seiner attraktiven Lage nördlich von Stuttgart optimal als Standort für Unternehmen der Automobilbranche. So hat jetzt die ASAP Gruppe dort 2.100 Quadratmeter gemietet. Der Entwicklungspartner der Automobilindustrie wird seinen Schwerpunkt in Sachsenheim unter anderem auf die Vermessung und Erprobung von elektronischen Steuergeräten legen. Er plant, strategisch im Zuge eines langjährigen Mietvertrags großvolumig in die Flächen zu investieren. Der Park liegt unweit der A81 und ist damit bestens an das Autobahnnetz angebunden. Auch der Automobilzulieferer DRÄXLMAIER hat sich daher bereits 10.000 Quadratmeter Gewerbefläche gesichert. Noch rund 11.500 Quadratmeter sind zur Vermietung verfügbar – in bis zu sieben flexibel aufteilbaren Einheiten mit einer Größe zwischen 1.400 und 7.850 Quadratmetern.

SCHUHE FÜR KINDER

Um bedürftigen Kindern einen besseren Weg ins Leben zu ermöglichen, spendete SEGRO 2.000 Euro für den Kauf von Schuhen an die Freizeiteinrichtung ARCHE in Düsseldorf. Eine Gruppe von zehn Kindern ging direkt mit Sandra Schrewe-Powischil, Leiterin des SEGRO-Charity-Teams, und einem zusätzlichen Budget von 550 Euro in ein Schuhgeschäft. Dort wurden Füße vermessen, unterschiedliche Schuhe anprobiert und den individuellen Bedürfnissen angepasst. Denn falsches Schuhwerk behindert die Entwicklung von Kindern. Damit die gespendeten Schuhe in den Familien ankommen, die sie wirklich dringend brauchen, waren die Kinder zuvor nach Dringlichkeitsstufe und explizitem Bedarf ausgesucht worden. Dieser war vielfältig: von Turnschuhen mit weißer Sohle für die Sporthalle bis hin zu warmen Winterschuhen. Mithilfe der Spende werden nun noch drei weitere Gruppen mit neuen Schuhen versorgt.



LANGFRISTIGE MIETER

Für den CityPark Wien hat SEGRO bereits zwei langfristige Mieter gewonnen: Die ABF Pharmaceutical Services GmbH und die AV-Professional GmbH haben sich insgesamt 4.700 Quadratmeter Logistikfläche gesichert. ABF Pharmaceutical Services ist Experte für komplexe klinische Studien und bietet speziell darauf zugeschnittene logistische Dienstleistungen rund um Verpackung, Vertrieb, Transport und Lagerung von pharmazeutischen Produkten. AV-Professional vermietet Event- und Konferenztechnik und vertreibt zudem professionelles Audio- und Video-Equipment für Filmproduktionen. Der SEGRO CityPark Wien hat noch weitere flexible Flächen von bis zu 2.726 Quadratmetern frei.

VAKANZEN

Die Übersicht zeigt die derzeit verfügbaren Flächen in SEGRO Logistics Parks, Gewerbeparks und CityParks – von der kleinteiligen Einheit bis zur Big Box.



Details zu den
Vakanzen auch unter
blog.segro.com

DEUTSCHLAND

Nordrhein-Westfalen

Köln	800–9.500 m ²	sofort
Düsseldorf-Flingern	700–5.000 m ²	Q2/2019
Düsseldorf-Benrath	800–15.800 m ²	Q4/2019
Krefeld	3.000 m ²	sofort
Krefeld	12.000–36.000 m ²	auf Anfrage
Oberhausen	20.000–70.000 m ²	auf Anfrage

Sachsen

Leipzig	8.200–137.000 m ²	auf Anfrage
----------------	------------------------------	-------------

Berlin

Berlin-Schönefeld	725–5.400 m ²	sofort
--------------------------	--------------------------	--------

Hessen

Frankfurt-Rödelheim	1.000–14.500 m ²	Q4/2019
Frankfurt-Mörfelden	1.132 m ²	sofort

Baden-Württemberg

Stuttgart-Sachsenheim	1.400–7.850 m ²	sofort
------------------------------	----------------------------	--------

Bayern

München	6.242–12.500 m ²	sofort
----------------	-----------------------------	--------

ÖSTERREICH

Wien	1.125–2.726 m ²	sofort
	17.102 m ² (teilbar ab 3.000 m ²)	auf Anfrage

NIEDERLANDE

Tilburg	31.387 m ²	sofort
Amsterdam	1.751 m ²	sofort