

Optimierte Einbindung einer Logistikimmobilie – Standort sucht Idee

Ein deutsches Unternehmen, im Segment nachhaltiges Bauen, besitzt mehrere Grundstücke für Logistikimmobilien an zentralen Standorten. Der Realisierer hat erkannt, dass eine erhebliche Wertsteigerung der Objekte möglich ist, wenn bereits in der Planung logistische Aspekte berücksichtigt werden. Die optimale Verbindung des Standortes mit der bestehenden Infrastruktur und dem Umfeld können die Attraktivität deutlich steigern. **CargoTube** erarbeitete individuelle Anschlussmöglichkeiten für dieses Zentrallager sowie die umliegenden Unternehmen und bettete damit die Immobilie in durchgängige Supply Chain-Betrachtungen ein.

Vorgehensweise

CargoTube wurde gebeten, innovative Anschlussmöglichkeiten einer bestehenden Logistikfläche an das Bahnnetz zu prüfen. In einem ersten Schritt wurde der Standort sowie das nahegelegene Umfeld genauer betrachtet. Schnell hat sich gezeigt, dass mehrere Unternehmen mit intensiven Güterbewegungen in der Nachbarschaft vertreten sind. Auch die öffentliche Hand ist mit einer Infrastruktur zur Entsorgung von Abfällen präsent. Kern dieses Schrittes war das Verständnis des Standortumfelds und der Auswirkungen auf die Wertschöpfung des Dienstleisters. Auf der Basis dieser Transparenz wurde das geeignete Systemdesign für die Bahn-Anbindung entwickelt und in einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zusammen geführt.

Ergebnisse

Immer im Fokus stand die Wertsteigerung der Logistikimmobilie durch eine optimierte Einbettung in die Supply Chain des Logistikdienstleisters wie aber der Umgebung. Die Analyse brachte Transparenz in die Situation und ermöglichte eine Lösung die nicht von Beginn weg erkannt werden konnte. Durch das geschickte Einbinden der umliegenden Unternehmen sowie der öffentlichen Hand konnte eine kooperative Infrastrukturanbindung geschaffen werden. Der Projektentwickler konnte so mit minimalen Kosten die

Attraktivität des Grundstückes erheblich steigern. Ergebnis waren hohe Renditen, verbesserte Wettbewerbsbedingungen für eine gesamte Region und hohe Akzeptanz bei der öffentlichen Hand sowie der Bevölkerung. Das Wissen darüber gibt Impulse für den Verkaufsprozess der Immobilie, der bautechnischen Ausgestaltung, der Argumentationsführung gegenüber staatlichen Institutionen und der Bevölkerung und nicht zuletzt für die Wertsteigerung des Standortes – die Immobilie wird vom reinen Logistikstandort zur Plattform von Logistiklösungen.

Rolle CargoTube AG

CargoTube erstellt die gesamte Konzeption zur optimalen Anbindung des Standortes in das Umfeld. Dabei nahm das Führen des interdisziplinären Team einen wichtigen Stellenwert ein. Weiter hat die CargoTube den Projektentwickler in der Argumentationsführung gegenüber den potentiellen Kunden sowie der öffentlichen Hand unterstützt. Sie hat insbesondere die Basis dafür gelegt, dass die Immobilie in ihren logistischen Kontext gebettet werden konnte.

Aufgaben von CargoTube im Überblick:

- Know how-Träger für vollautomatisierte Übergabesysteme Schiene – Strasse – unterirdischen Gütertransport
- Aufsetzen der Supply Chain-Analyse und Erstellen des Analyse- und Visualisierungskonzeptes
- Identifizieren und analysieren wesentlicher Stakeholder am Standort
- Entwickeln des geeigneten Geschäftsmodells zur Umsetzung einer kooperativen Lösung

Nebst den technischen und wirtschaftlichen Anforderungen fungiert **CargoTube** als früher Sparringspartner für die Erweiterungen des Geschäftsmodells des involvierten Logistikdienstleisters.

Yvette Körber;

geschäftsführende Gesellschafterin der **CargoTube AG** und Projektverantwortliche „Logistics Infrastructure Optimization“.
koerber@cargotube.ch