



Photo: gaeltec/boff/istock/Shutterstock

Logistik für die letzte Citymeile

Der Onlinehandel verlangt nach neuen logistischen Konzepten – nah an den Absatzmärkten. Die Drohne hat wohl keine Chance. Das Verteilerzentrum im Erdgeschoß aber umso mehr. *Text: Rudolf Grüner*



Handel ist Wandel, behauptet schon ein altes Sprichwort. Doch er sorgt unserer Tage auch vermehrt für Stau und Stillstand in den Städten: Das E-Commerce-Zeitalter und sein Versprechen nach „same-day-delivery“ bringt Einkaufsstraßen wie Logistikern unter Druck – und immer mehr Zustelldienste auf die bereits jetzt heillos überfüllten Straßen. Ein Zustand, der vor allem in den stark verdichteten Innenstädten nach neuen Lösungen verlangt und Planer, Gewerbeflächenentwickler und Güterbeförderer auch nach unkonventionellen Logistikmodellen suchen lässt. Neben dem Bedarf ist auch der Anspruch groß: Hocheffizient und finanzierbar sollten diese Modelle natürlich sein, gleichzeitig nachhaltig, stadtbildschonend, umwelt- und sozialverträglich. Ob die Lieferdrohne schon bald den gefiederten Stadtbewohnern am Cityhimmel Konkurrenz machen wird, welche Flächen (neu) in Nutzung zu setzen sind und wie cityfreundliche Rahmenbedingungen für die in der Immobilienbranche immer stärker boomenden Stadtlogistikzentren auszusehen haben, war Gegenstand eines Logistiksymposiums, das im Frühjahr 2017 unter der Ägide des Gewerbeimmobilienentwicklers Go Asset in Wien über die Bühne ging.

Drohnen bleiben draußen

So viel vorweg: Die Drohne wird Taube & Co so schnell nicht verdrängen. Möglich, dass im ländlichen Raum in fernerer Zukunft dieses Szenario – abhängig vom Versandgut – nicht auszuschließen sein wird, wie beim Get-together zu erfahren war. Für die Stadt und deren logistische Erschließung auf der letzten Meile seien aber bodenständigere Lösungen an- und weiterzudenken. Dazu braucht es neben umweltfreundlicheren Transportarten auch neue Gebäudetypologien. Hier, so der einhellige Tenor, sei man derzeit noch in der Findungsphase. Am weitesten fortgeschritten sind laut Experten Micro-Hubs und Abholstationen, die die Verkehrsbelastung in sensiblen Zonen verringern helfen sowie Kraftfahrzeugkilometer und Energie einsparen lassen.

Rein ins Erdgeschoss

Um Wien „citylogistik“ zu machen, ist aus Sicht der Entwickler vor allem aber die Raumplanung gefordert, die für eine strukturelle Durchmischung zu sorgen habe. Da die Bundeshauptstadt derzeit keine dedizierte Widmung „Logistik“ für Liegenschaften kenne, stünden Logistik-Developer in starker wirtschaftlicher Konkurrenz zu dicht bebauten, effizienteren und renditestärkeren Immobilienklassen – und damit auch vielfach ohne Flächen da. Kein Wunder, dass bei der Fachveranstaltung der Wunsch nach einer Änderung nicht nur einmal laut wurde. Ziel sei es, Warenflüsse übergeordnet planen zu können. Bei Go Asset denkt man dabei an die ausschließliche Widmung von nur schwer verwertbaren Erdgeschosszonen. So könnten Objekte in Innenstadtlagen noch besser in Mischnutzung ausgelastet werden.

Wien als laours Logistikpflaster

Warum Wien auch am Stadtrand – im Gegensatz zur slowakischen Nachbarhauptstadt – über keine großen, auf Funktionalität getrimmten Logistikflächen verfügt? Auch hier war man beim Symposium um keine Antwort verlegen – und sich in der Analyse einig: Zum einen sei die Verfügbarkeit gewidmeter Grundstücke enden wollend, zum anderen die Akzeptanz in der Bevölkerung und Lokalpolitik kaum bis nicht vorhanden. Wichtigstes Killerargument bleibt aber der Preis: Die hohen Grundstückspreise würden einfach keine marktfähigen Mietenhöhen zulassen, so der Expertenzirkel.