



Foto: Pfenning

# Mutige Größe

**Ökologie:** Der Logistiker Pfenning hat in Heddesheim den sogenannten Multicube offiziell eröffnet. Das XXL-Lager hat die Umwelt-Zertifizierung DGNB Gold bekommen – für besonders nachhaltiges Bauen.

Was hatte es im Vorfeld des Baus für einen Aufstand gegeben. Gegen den Multicube Rhein-Neckar, so nennt Pfenning Logistics den Neubau im baden-württembergischen Heddesheim, formierte sich eine Bürgerbewegung. »Es gab lange Zeit Bedenken, dass wir uns nicht an die Baupläne halten. Es gab sogar Szenarien, dass der Multicube angeblich doppelt so groß werden würde«, berichtet Yeliz Kavak, die bei Pfenning für das Marketing zuständig ist.

Der Multicube steht mittlerweile, die offizielle Eröffnung hat kürzlich stattgefunden, wobei das Lager bereits seit September 2012 nach und nach in Betrieb ging. »Doch an der Eröffnung und davor bereits am Tag der Logistik konnten sich unsere Kritiker davon überzeugen, dass alles genau so ist, wie wir es versprochen haben«, sagt Kavak.

Soll heißen, dass auf dem insgesamt rund 200.000 Quadratmeter großen Grundstück ein Logistikzentrum entstanden ist, das eine Gesamtbodenfläche von 128.000 Quadratmetern hat. Davon entfallen 107.000 aufs Lager, 18.000 auf Mezzaninfläche sowie 3.000 Quadratmeter auf Büro- und Nutzfläche. Insgesamt elf Hallenabschnitte gibt es, die auf die jeweilige Nutzung zugeschnitten sind: Zwei haben eine Höhe von 18 Metern, ansonsten sind es zwölf Meter. Die Grundfläche pro Halle liegt bei 9.300 Quadratmetern – außer bei denen, die für Gefahrstoffe konzipiert sind. Die sind mit 4.650 Quadratmetern halb so groß. Außerdem gibt es dort

dicke, auslaufsichere Folien im Boden. Für Nahrungsmittel gibt es wiederum unterschiedliche Temperaturbereiche.

Damit die Lagerfläche nachhaltig ist, hat Pfenning Logistics beziehungsweise deren Muttergesellschaft, die KMP Holding, in baulicher Hinsicht einiges unternommen. Ist es doch eines der wenigen Logistikimmobilien, die von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Gold-Vorzertifikat ausgezeichnet wurde. »Und zwar mit der bislang zweitbesten Punktzahl in diesem Segment und einer Gesamtnote von 1,3«, ergänzt die Marketingleiterin.

Um dies zu erreichen, war bei der Dämmung immer etwas mehr angesagt. Beim Dach 140 Millimeter und bei der Fassade 150 statt 120 Millimeter. Zudem wurde auf eine Hartschaumdämmung verzichtet und stattdessen Mineralwolle verwendet. »Des Weiteren haben wir keine Heizungen, sondern eine sogenannte Betonkernkühlung«, erklärt Kavak.

Die Kühlung erfolgt dabei ausschließlich mit kaltem Wasser. In den Hallen ist daher kein Strom fürs Kühlen nötig. Aufsteigende Wärme wird von Konvektoren aufgenommen und abtransportiert. »Die Kapillarrohrrmatte erlaubt es uns, über diese Kühlung auch die angeschlossenen Verwaltungsgebäude über die Decke zu heizen beziehungsweise zu kühlen«, erklärt Kavak.

Apropos Wasser: Auf der 55.000 Quadratmeter großen Grünfläche kann das gesamte Regenwasser versickern. So kann der Regen wieder in den natürlichen Kreislauf zurückkehren. »Das wurde bislang bei den wenigsten Gewerbebauten berücksichtigt«, sagt Kavak.

Besonders ins Auge sticht ein runder Turm, den das Pfenning-Logo zielt. Dabei handelt es sich um einen Wasserturm. Dieser wird über Leitungen in der Versickerungsfläche mit Regenwasser gespeist und dient als Vorratsspeicher. »Er wurde als Teil des Sicherheitskonzepts eingeführt und wurde ebenfalls von der DGNB honoriert«, erklärt Kavak.

Aber nicht nur baulich – auch hinsichtlich der Lkw-Flotte soll sich etwas tun. Bereits heute seien rund 50 Prozent der Fahrzeuge mit Euro-5-Motoren unterwegs. Bald sollen die ersten Euro-6-Lkw folgen. Außerdem ist eine Telematik im Einsatz, um den Kraftstoffverbrauch zu dokumentieren – und natürlich auch zu senken.

»Wir wollen kein Green Washing betreiben«, sagt Marketingleiterin Yeliz Kavak. Mit ein Grund, warum das Unternehmen als eines der ersten dem Verbund Green Freight Europe beigetreten sei. Eine Initiative von Unternehmen, die sich des Themas CO<sub>2</sub>-Emissionen annehmen.

Aber auch Lärm-Emissionen sind ein Thema. Schließlich will Pfenning bei saisonalen Spit-

zen rund 400 Lkw an den 110 Verladetoren des Multicube pro Tag abfertigen. Momentan fährt allerdings erst rund die Hälfte in Heddesheim vor. »Wir haben vier Großkunden am Standort. Zum Teil werden noch Waren an den Standort umgezogen, sodass wir noch nicht die volle Kapazität erreicht haben«, erklärt Kavak.

Zu den Kunden gehören der Nahrungsmittel-Konzern Mondelez International (ehemals Kraft Foods), der Chemie-Konzern BASF, ein Getränkehersteller sowie ein Discounter, der über Pfenning seine Non-Food-Retouren organisiert.

Vorerst vom Tisch scheint der Gleisanschluss, mit bis zu 54 Waggons täglich. Der hätte rund 105 Lkw gespart. »Dieser wird realisiert, wenn ein Kunde den Bedarf anmeldet«, erklärt Kavak. Bis Mai 2018 hat das Unternehmen laut

Planfeststellungsverfahren die Möglichkeit dazu. »Der Gleisanschluss ist für uns nach wie vor eine sehr attraktive Option, eine Realisierung macht aber in der Tat erst dann Sinn, wenn ein Kunde diesen Anschluss auch nutzt.«

Rund 1.000 Arbeitsplätze sollen am neuen Standort entstehen. Gegenüber **trans aktuell** sprach das Unternehmen von 500 eigenen Mitarbeitern, 250 Leasingkräften sowie 250 Mitarbeitern von Subunternehmern. Derzeit arbeiten dort nach Angaben von Pfenning Logistics rund 700 Personen. Davon etwa 400 eigene Mitarbeiter. »Rund 250 Personen aus der Region haben wir seit Anfang des Jahres eingestellt«, berichtet Kavak. Und sobald die Kunden die anvisierten Mengen durch den Multicube schleusen, sollen dann auch mehr Lkw kommen und damit auch die Zahl der Beschäftigten im Logistikzentrum zunehmen – eben bis zu den besagten 1.000 Beschäftigten zu Spitzenzeiten.

Carsten Nallinger

## DAS UNTERNEHMEN

Pfenning Logistics ist Teil der KMP Holding, die operativ aus dem geschäftsführenden Gesellschafter Karl-Martin Pfenning (KMP) sowie den Geschäftsführern Uwe Nitzinger und Jürgen Knab besteht. 2011 lag der Umsatz bei rund 160 Millionen Euro. Allerdings sind hier Beratungsleistungen »gegenüber einem nicht konsolidierten und zur Veräußerung vorgesehenen verbundenen Unternehmen« in Höhe von 3,4 Millionen Euro enthalten. Laut Konzernbericht kam es 2011 aufgrund von außerplanmäßigen Effekten zu einem Fehlbetrag von rund 2,4 Millionen Euro. Im Vorjahr war es ein Überschuss von 613.000 Euro bei einem Umsatz von rund 155 Millionen Euro. Vor einigen Jahren waren die Umsatzerlöse – wie aus dem Bundesanzeiger hervorgeht – noch höher. Im Jahr 2008 wies KMP einen Umsatz von rund 169 Millionen Euro aus. Im Jahr darauf belief er sich nur noch auf 157 Millionen Euro. Der Transportsektor ist nicht extra aufgeschlüsselt. Die Aktivitäten von Phoenix 2010 (siehe Kasten rechts) tauchen in dem Konzernabschluss nicht auf, da die KMP Holding nur 50 Prozent der Anteile direkt hält. Die andere Hälfte liegt direkt beim KMP-Chef. Das Unternehmen beschäftigt derzeit rund 1.700 Mitarbeiter, im Jahr 2008 waren es noch 1.850.

## DIE FINANZIERUNG

Der Bau des Multicube soll mehr als 100 Millionen Euro gekostet haben. Bauherrin war die Phoenix 2010, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Eine Gesellschaftsform, die keinerlei Offenlegungspflichten hat. Hinter dieser GbR standen zunächst KMP-Chef Karl-Martin Pfenning und der Immobilienunternehmer Johann Georg Adler. Letzterer stieg aus und machte für die KMP-Holding als Gesellschafter Platz. Mittlerweile ist ein offener Immobilienfonds namens Union Investment Real Estate aus Hamburg Eigentümer der Lagerhallen. KMP hat die Logistikimmobilie nun für 20 Jahre gemietet – mit der Option, den Mietvertrag zwei Mal für jeweils weitere fünf Jahre zu verlängern. Über den Kaufpreis wurde zwar Stillschweigen vereinbart, dieser dürfte aber wohl nur knapp über 90 Millionen Euro gelegen haben. Im Halbjahresbericht 2013 veranschlagt Union Invest den Wert der Immobilie mit 60,6 Millionen Euro.