



*Von außen und innen: Der Multicube RheinNeckar wurde bunt verkleidet, um sich in die Landschaft einzufügen.*



Fotos: pfenning/cühner Krüger

# Mut statt zaudern

Logistikdienstleister pfenning logistics expandiert im Herzen Europas: Unter dem Namen „multicube rhein-neckar“ errichtet das Unternehmen derzeit im nordbadischen Heddeshheim bei Mannheim ein neues Logistikzentrum mit einer Immobiliennutzfläche von rund 128.000 m<sup>2</sup>. Für einen Mittelständler alles andere als „business as usual“.

Die Anfänge zu diesem Bauvorhaben gehen zurück in das Jahr 2008, als die mittelständische pfenning-Gruppe ungeachtet der einsetzenden internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise den Entschluss fasste, 100 Millionen Euro in ein wegweisendes Zukunftsprojekt zu investieren.

Mit dieser Entscheidung hat der Inhaber, Karl-Martin Pfenning, durch dessen Geschick sich die einstige Spedition seines Großvaters zu einem europaweit agierenden Kontraktlogistikdienstleister entwickeln konnte, erneut seinen unternehmerischen Geist zum Ausdruck gebracht. Die erklärten Ziele des Projekts sind die Errichtung einer neuen Unternehmenszentrale sowie die Bündelung verschiedener Branchen und Bestands-geschäfte in einem großflächig angelegten „Multi User“-Zentrum, das gegenwärtig auf einer Gesamtfläche von circa 37 Fußballfeldern entsteht.

Die Entscheidung fiel zu einer Zeit, in

der viele Unternehmen – insbesondere in der Logistikbranche – ihre Investitionstätigkeit infolge der unsicheren Wirtschaftsentwicklung massiv reduziert haben. Von diesen schwierigen Rahmenbedingungen ließ sich Karl-Martin Pfenning offenkundig jedoch nicht beeindrucken. Nicht nur war der Zeitpunkt für die Entscheidung bemerkenswert. Auch die Tatsache, dass ein mittelständischer Logistikdienstleister ein „Multi User“-Zentrum von derartigen Ausmaßen in Eigenregie realisierte, gab es in dieser Form noch nicht.

Die pfenning-Gruppe wollte auf alle Fälle in der Metropolregion ansässig bleiben – zum einen, weil das Unternehmen dort seinen Ursprung hat, zum anderen, da man bei einer überregionalen Verlegung der Unternehmenszentrale auf einen Großteil der bewährten Mitarbeiter hätte verzichten müssen.

Nachdem sich am bisherigen Stammsitz in Viernheim keine geeignete Fläche

fand und auch in den hessischen Nachbarkommunen keine Grundstücke mit optimaler Lage zur Verfügung standen, machte das Unternehmen den Sprung über die Landesgrenze ins baden-württembergische Heddeshheim und ist mit dieser Wahl sehr glücklich. Schließlich hat das Grundstück eine perfekte Lage mit direkter Anbindung an die Autobahn, unweit vom Hafen Mannheim und dem Flughafen Frankfurt. Darüber hinaus ist die Deutsche Bahn direkt vor der Tür. Die Option auf einen eigenen Gleisanschluss besteht.

## Ökologisches Vorzeigeprojekt: Gold-Standard auf 128.000 m<sup>2</sup>

Mit der Projektleitung beauftragte Karl-Martin Pfenning einen Dienstleistungspartner, der bei ökologischen Baukonzepten über eine besondere Erfahrung und Reputation verfügt – das Architekturbüro Krüger Consult. Denn aus Sicht des Unternehmens zeichnete sich ab, dass ökologische Aspekte in der Logistik sowohl bei den Anbietern als auch bei den Kunden immer mehr Beachtung finden. Anders ausgedrückt: Während die Nachfrage nach „grünen Immobilien“ stetig wächst, werden Gebäude, die nicht auf Nachhaltigkeit ausgelegt sind, zukünftig nur schwer zu vermarkten sein. Die Entscheidung des US-amerikanischen Lebensmittelkonzerns Kraft Foods, bereits ab September drei Hallen des „multicube“ im Rahmen der eigenen nachhaltigkeitsfokussierten Wertschöpfungskette zu nutzen, hat die Einschätzung der pfenning-Gruppe als richtig bestätigt. Als zweiter Mieter wird BASF



## MULTICUBE IN ZAHLEN

Gesamtgrundstück  
Bebauung (Hallen)  
Lkw-Verladetore  
Gleisanschluss (optional)  
Fläche (belegt vom Oktoberfest)  
Hallenhöhe (außen)  
Operativer Start Hallen K, L und M  
Fertigstellung Logistikzentrum  
Architekt  
Bauunternehmen  
Infos im Web

**200.000 m<sup>2</sup>**  
**103.000 m<sup>2</sup>**  
**110**  
**bis 54 Waggons täglich**  
**31 Hektar**  
**12 bzw. 18 m**  
**01.09.2012**  
**Dezember 2012**  
**Günter Krüger, Krüger Consult**  
**Max Bögl Bauservice**  
**www.bestplace-morespace.com**  
**www.pfenning-logistics.com**



**Im Multicube:** Ein Hochregalstapler im Bereich von Kraft Foods.

folgen, pfenning logistics lagert für das Unternehmen Kunststoffgranulate. Dritter im Bunde wird ein Discounter, für den die Logistiker Non-Food-Retouren abwickeln werden.

Für Karl-Martin Pfenning ist Nachhaltigkeit eine zentrale Säule der eigenen Unternehmenskultur und -strategie, der man sich umso konsequenter widmen kann, da man sich nicht an den kurzfristigen Vorgaben und Trends der Kapitalmärkte orientieren muss. Vielmehr kann man als inhabergeführtes Familienunternehmen ökologisch bewusst und generationenübergreifend denken und handeln – was nicht nur der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens dient, sondern zugleich die gesellschaftliche Akzeptanz für logistische Dienstleistungen fördert.

Ein weiterer Vorteil des gewählten, auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Baukonzepts ist die gesteigerte Qualität der Bauausführung, welche mit einer deutlich höheren Energieeffizienz einhergeht und das Unternehmen zukünftig vor drohenden Energiekostensteigerungen optimal schützt.

Bescheinigt wird diese besondere Leistung durch die kürzlich erfolgte Gold-Vorzertifizierung seitens der Deut-

schen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), welche deutschlandweit bislang nur an knapp zehn Logistikimmobilien vergeben wurde. Der Energieverbrauch des Gebäudes setzt neue Maßstäbe, da er 40 Prozent unterhalb der Normvorgaben gemäß EnEV (Energieeinsparverordnung) liegt. Möglich wird dies unter anderem durch:

- Dachdämmung: 140 mm statt 80 mm
- Fassadendämmung: 150 mm statt 120 mm
- Mineralwoll- statt Hartschaumdämmung
- Vermeidung von Kältebrücken durch vorgestellte Loadhouses statt eingebauter Ladebrücken
- Betonkernkühlung über Kapillarrohrmatten- Entwässerung: Versickerung des gesamten Regenwassers auf dem Gelände bzw. auf benachbarten Ausgleichsflächen (40.000 m<sup>2</sup> Grünfläche, das entspricht sieben Fußballfeldern)
- Erfüllung der höchsten Anforderungsstufe an die Schadstofffreiheit im Bau gemäß DGNB.

Das öffentliche Werben um Akzeptanz für das neue Bauprojekt war für die pfenning-Gruppe eine besondere He-

rausforderung. Nötig war dies, weil die „multicube“-Anwohner über keinerlei Erfahrung mit Logistikimmobilien verfügten und über die möglichen Auswirkungen des Bauprojekts auf ihr Lebensumfeld besorgt waren. Vor diesem Hintergrund konnte ein Meinungsklima gedeihen, das ungeachtet der Zustimmung zu dem Projekt durch die führenden Vertreter von lokaler Politik und regionaler Presse in erheblichem Maße von kritischen Stimmen und heftigen Ressentiments geprägt war.

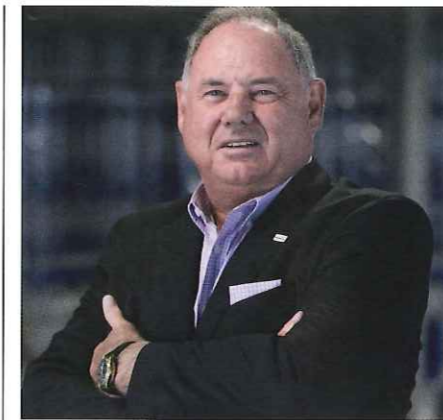
**Öffentliches Werben um die Akzeptanz der Bürger**

Karl-Martin Pfenning, Geschäftsführer der Gesellschaft der pfenning-Gruppe, meint dazu: „Der Gegenwind war anfangs nicht absehbar, denn die Gemeinde Heddesheim hatte bereits bei einem ersten Gespräch sehr positiv reagiert, da bekannt war, dass Edeka sein in Heddesheim geplantes Fleischwerk nach Rheinstetten vergeben wird. Bei der ersten Abstimmung im Gemeinderat erhielt unser Vorhaben dann auch die Zustimmung aller Parteien, auch die der Grünen! Das erschien mir als ein gutes Fundament. Wenn ich im Vorfeld geahnt hätte, welche Reaktionen und Widerstände das auslösen und wie viel Kraft und auch Kosten uns das alles verursachen würde, wären wir nicht nach Heddesheim gegangen. Insgesamt haben wir etwa zwei Jahre verloren. In der aktuellen Planung befinden wir uns zeitlich dennoch im grünen Bereich. Ich wäre bei der Einweihung aber gerne zwei Jahre jünger gewesen.“

So nahm sich die pfenning-Gruppe der Aufgabe an, eine Informations- und Aufklärungskampagne ins Leben zu rufen und umzusetzen, die durch umfassende Transparenz und Dialogbereitschaft gekennzeichnet war. Unter dem Namen „Pro-Heddesheim“ fanden zahlreiche aufeinander abgestimmte Straßen-Informationsveranstaltungen und Bürgerbegegnungen sowie ein Tag der offenen Tür statt. Auch Informationsbroschüren und Informationsangebote auf einer eigens hierfür eingerichteten Internetseite kamen zum Einsatz.

Auf diese Weise gelang es über einen Zeitraum von mehreren Monaten, die Mehrheit der Heddesheimer Einwohner sowie der Gemeinderatsmitglieder von den Vorteilen der Ansiedlung zu überzeugen und zugleich Ängsten erfolgreich entgegenzuwirken – nicht zuletzt deshalb, weil pfenning logistics im Rahmen von Modifikationen bei der Bauausführung und Verkehrsplanung aktiv und gezielt auf die Belange der Projektkritiker eingegangen ist. Auf dieser Basis wurde auch das äußerst komplexe Genehmigungsverfahren zu einem guten Abschluss gebracht, sodass Ende 2011 die Tief- und Anfang 2012 die Hochbauarbeiten beginnen konnten. Die ersten drei Hallen aus dem Nordteil (K, L und M) wurden bereits Anfang September in Betrieb genommen, während die Fertigstellung des gesamten Logistikzentrums auf Ende 2012 avisiert ist.

Die pfenning-Gruppe hat mit dem „multicube rhein-neckar“ Neuland be-



**“Nachhaltigkeit ist die zentrale Säule im Unternehmen“**

Karl-Martin Pfenning

treten: Das Bauprojekt vereint unternehmerische Weitsicht, ökologische Verantwortung und die Berücksichtigung von Bürgerinteressen. Damit hat das Unternehmen für die gesamte Branche ein Zeichen gesetzt. Und auch die finanziellen Erwartungen haben sich bis dato für das Unternehmen erfüllt. Die Unternehmensgruppe hat bereits viele Logistikimmobilien entwickelt: Sogar in

Heddesheim wurde im Jahr 1978 erstmals eine schlüsselfertige Lagerhalle für ein Fremdundertnehmen errichtet. Auftraggeber war seinerzeit Ferrero. Heute betreibt pfenning logistics im multicube die Logistik für Kraft Foods. Damals wurde bereits Schokolade eingelagert und heute ist das Lagern von Schokolade ebenfalls Teil der Aktivitäten in Heddesheim – da schließt sich ein Kreis. ♦



**Weiter denken als andere.**

Sind Ihre Warenströme übersichtlich? Ihre Laufzeiten kurz? Können Ihre Lagerbestände reduziert, Ihre Prozess- und Fixkosten gesenkt werden? Im Netzwerk von Beschaffung, Produktion, Lagerung und Distribution bewegen wir gemeinsam mit Ihnen Menschen, Waren und Daten auf ein klares Ziel zu: Ihre Logistik zum echten Wettbewerbsvorteil zu machen. Erleben Sie selbst wie GW bewegt.



**Gebrüder Weiss**   
Transport und Logistik