



„City Logistik – auf die Last Mile kommt es an“

Kommentar: Carmen Dilch
Go Asset Development GmbH

■ Der Handel verändert sich. Online mischt sich immer stärker ein, es wird immer schneller geliefert und die Urbanisierung erreicht weltweit ihren Höhepunkt. Was bedeutet Last Mile für die Immobilienbranche? „Last Mile“ ist ein Begriff der Informations- und Kommunikationstechnologie, welcher auf die Logistik übertragen wurde und den letzten Teil des Transportweges vom lokalen Verteilungszentrum („Micro Hub“) zur Haustüre des Kunden bezeichnet.

Es besteht kein Zweifel, dass die Stadtlogistik, getrieben durch exponentiell steigende B2B- und B2C-Nachfragen aus dem E-Commerce-Sektor gepaart mit der Kundenforderung „same-hour-delivery“, „same-day-delivery“ bzw. „next-day-delivery“, einen hohen Bedarf erzeugt. Auch gesellschaftliche Entwicklungen bedingen unter anderem, dass immer weniger Kunden tagsüber zu Hause anzutreffen sind, und prägen durch die damit verbundenen Mehrfachzustellungsversuche der KEPs (=Kunden-Express-Paket-Dienstleistung) das Stadtbild der Klein-LKW-Flut auf Fahrbahnrandern und Gehsteigen.

Um hier die geforderte Schnelligkeit für den Endkunden zu gewährleisten sowie die Effizienz für den Händler bzw. KEPs zu verbessern, ist es somit notwendig, dass die Logistik an die Nähe der Absatzmärkte heranwächst. Die Logistik wird sich daher zukünftig noch stärker im Umfeld oder auch innerhalb der städtischen Regionen abspielen. Die Zielsetzung liegt unter anderem in der Reduktion der Verkehrsbelastung in sensiblen Zonen, der Reduktion von Kraftfahrzeugkilometern und dem Energieverbrauch, sowie der Erhöhung von Auslastungsgraden im urbanen Güterverkehr.

Eine funktionierende, intelligente Logistik ist somit Teil einer notwendigen Infrastruktur im urbanen Raum. Die Hauptstoßrichtungen des stark wachsenden E-Commerce-Sektors folgen den zwei Konzepten „Ware zu Kunde“ (=Lieferung), sowie „Kunde zu Ware“ (=Selbstabholung). Durch diese Entwicklung wird die Immobilienbranche mit neuen Flächennutzungskonzepten konfrontiert. „City Hubs“, „White-Label-Hubs“ – sogenannte KEP neutrale Konsolidierungszentren ebenso wie Abholstationen an verkehrsstarken Punkten befinden sich bereits in der Pilotphase.

Bis dato steht die Logistikimmobilie in wirtschaftlicher Konkurrenz mit dicht bebauten, flächeneffizienteren und renditestärkeren Immobilienklassen. Auf die richtige Mischung kommt es jedoch an und die Raumplanung ist hierfür der Schlüssel für den Erfolg, um sinnvoll Warenflüsse übergeordnet planen zu können. Insbesondere der meist schwer verwertbare Erdgeschoßsockel bietet sich an, als Fläche für diese notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung gestellt zu werden.

Die Stadt Wien hat auf diese Herausforderung reagiert und mit ihrem neuen Fachkonzept „Produktive Stadt“ im Zuge des STEP 2025 und der damit verbundenen neuen Flächenwidmung „gewerbliches Mischgebiet“ die Rahmenbedingungen für eine innerstädtische smarte Durchmischung in zukünftigen Stadtentwicklungsgebieten sowie in der bestehenden Stadtstruktur geschaffen.

Jetzt liegt es an uns – der Immobilienbranche – über den Tellerrand zu blicken und diese neuen Typologien von hybriden Gebäuden zu entwickeln und im Markt der „smarten Cities“ zu etablieren.