

Thema Logistikimmobilien „BIG BOXES“ aus dem STUDIO-IP | 3. FS | Sommersemester 2024

Der Logistikimmobilienmarkt hat in den letzten Jahrzehnten eine beachtliche Transformation durchlaufen und ist heute als führende gewerbliche Assetklasse etabliert. Standardisierte Logistikgebäude prägen mittlerweile das Bild vieler Stadtränder und Eingangsbereiche, was die Notwendigkeit einer intensiveren architektonischen Auseinandersetzung verdeutlicht. Trotz funktionaler Zwänge bieten sich in Bereichen wie Fassadengestaltung und Dachflächennutzung spannende Gestaltungsspielräume.

Im STUDIO setzten wir uns daher im Sommersemester 2024 mit der Entwicklung innovativer Prototypen für zukunftsfähige Logistikimmobilien auseinander. Unser Ziel war es, universell anwendbare Konzepte zu erarbeiten, die auf verschiedene Standorte übertragbar sind. Dabei kooperierten wir eng mit SEGRO, einem führenden Betreiber von Logistik- und Gewerbeparks, der Deutschen Logistik Holding (DLH), sowie der Rhenus Logistics, um praxisnahe und nachhaltige Lösungen zu entwickeln.

sozial | ökologisch | ökonomisch | gestalterisch

Konzept 1



Die erfolgreiche Integration von Logistikhallen in das städtische Leben ist entscheidend für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Inspiriert von urbanen Blockstrukturen in Städten wie Barcelona, Rom, Köln und Oslo wurde ein Prototyp entwickelt, der eine mehrgeschossige Halle mit einem grünen Dach umfasst. Diese innovative Lösung ermöglicht die harmonische Einbindung großer Gebäude in die städtische Umgebung und steigert die Lebensqualität der Bewohner.

Schritt für Schritt wurde geplant, wie die Logistikhalle optimal in bestehende Blockstrukturen integriert werden kann. Das Erdgeschoss dient als Distributionszentrum für Waren, während die

oberen Etagen Lagerflächen bieten. Moderne Lagertechnik und effiziente Raumnutzungskonzepte maximieren die Lagerkapazität und erhöhen die Effizienz der Logistikprozesse.

Das Highlight dieses Prototyps ist die grüne Dachterrasse, die nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch das Mikroklima des Viertels verbessert. Diese grünen Flächen fördern Erholung, Wohlbefinden und Biodiversität in urbanen Gebieten.

Zusammenfassend zeigt unser Prototyp einer mehrgeschossigen Logistikhalle mit grünem Dach, wie durch die Nutzung bestehender Blockstrukturen eine effiziente und umweltfreundliche Integration von Logistik in das urbane Leben möglich ist. Die Nähe zu den Endverbrauchern minimiert den ökologischen Fußabdruck.

Student*in:

Ceyda Bulut

Begüm Yücel

Florian Göhn

Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens, stv. Prof. Dr. Roland Busch, Ariane Dehghan, Ramona Stein

Konzept 2

CONNEXUS

Beispielhaft am Standort Wesel



Die Idee von CONNEXUS verbindet Modularität und Nachhaltigkeit durch die Wiederverwendung von Stahlrahmen alter Seecontainer als flexible Einheiten für Büro-, Sanitär- und Ladedockbereiche.

Der Ansatz zur sozialen Nachhaltigkeit umfasst hier die Schaffung einer inklusiven Arbeitsumgebung mit barrierefreiem Zugang und rollstuhlgerechten Arbeitsplätzen. Die Wichtigkeit der sozialen Durchmischung von Lager- und Büromitarbeitern sowie Kunden, um ein harmonisches Arbeitsumfeld zu schaffen, steht bei CONNEXUS im Fokus. Dabei sollen naturnahe Außenanlagen das Wohlbefinden und die Motivation der Mitarbeiter verbessern, während transparente Fassaden die Unternehmenskultur offen und einladend gestalten.

Um die ökologische Nachhaltigkeit zu gewährleisten, werden Photovoltaikanlagen sowie Regenwassernutzung und Geothermie in unsere Logistikimmobilien integriert. Damit wird die Energieeffizienz maximiert und der Ressourcenverbrauch reduziert.

Die ökonomische Nachhaltigkeit des Konzepts wird durch die Flexibilität und Modularität der Container sichergestellt. Verschiebbare Wände ermöglichen eine schnelle Anpassung an sich ändernde Anforderungen, was Leerstandskosten minimiert und die Wirtschaftlichkeit steigert.

Nachhaltige Lösungen wie CONNEXUS sind nicht nur gut für die Umwelt, sondern auch langfristig wirtschaftlich sinnvoll!

Student*in:

Betül Köse

Tilo Krütfeld

Dennis Weissenberger

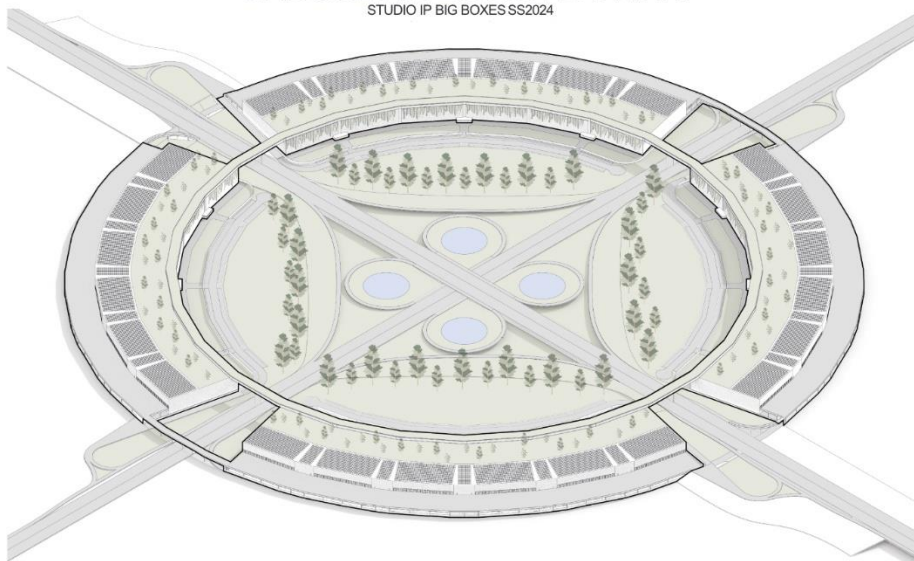
Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens, stv. Prof. Dr. Roland Busch, Ariane Dehghan, Ramona Stein

Konzept 3



CROSSLINK LOGISTIC PARK

STUDIO IP BIG BOXES SS2024



Der CROSSLINK LOGISTIK PARK, stellt eine mehrgeschossige Distributionsimmobilie am Autobahnkreuz in der Nähe eines urbanen Raums dar. Durch die optimale Lage in der Nähe von wichtigen Verkehrsachsen wird die Logistik effektiver und kostengünstiger gestaltet.

Um das Problem der langen Transportwege und der hohen Kosten zu lösen, ist es entscheidend, den Standort strategisch zu wählen. Der CROSSLINK LOGISTIK PARK ermöglicht eine schnellere und günstigere Lieferung von Waren, sowohl in städtischen Gebieten als auch in regionalen Märkten.

Dies führt nicht nur zu kürzeren Lieferzeiten für lokale Einzelhändler und Verbraucher, sondern auch zu einer Reduzierung der Betriebskosten durch effizientere Logistikprozesse.

Die unmittelbare Nähe zu Hauptverkehrsadern bietet zudem eine erhöhte Flexibilität bei kurzfristigen Änderungen im Lieferkettenmanagement. Dadurch werden Marktanforderungen schnell und effektiv erfüllt, was zu einer verbesserten Kundenzufriedenheit führt.

Student*in:

Johannes Iven

Lucas Jansen

Andreas Witrahm

Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens, stv. Prof. Dr. Roland Busch, Ariane Dehghan, Ramona Stein

Konzept 4



Die Logistikimmobilienbranche steht vor einer großen Herausforderung! Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Konsumgütern und dem Mangel an verfügbaren Grundstücksflächen in Ballungszentren müssen wir neue Wege finden, um den Anforderungen des Endkunden gerecht zu werden. Die Umnutzung und Revitalisierung brachliegender oder leerstehender Bestandsgebäude sind hierbei entscheidend.

Bei RewNew Logistics haben wir einen Maßnahmenkatalog entwickelt, der es ermöglicht, neue Standorte für die Logistik zu finden, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln oder neue Baumaterialien zu benötigen. Durch die Wiederverwendung bestehender Strukturen eröffnen sich nicht nur neue Standorte, sondern auch nachhaltige Perspektiven für die Branche.

Unser Ansatz beinhaltet die Kategorisierung von 5 verschiedenen Gebäudetypen aus den Bereichen Produktion, Industriegewerbe und Einzelhandel. Diese Charakterisierung ermöglicht es uns, Stärken und Schwächen der Bausubstanz zu definieren und mögliche Logistiktypen abzuleiten. Durch die Integration verschiedener Logistikt Nutzungen in bestehende Gebäude regen wir Projektentwickler dazu an, über alternative Lösungen nachzudenken.

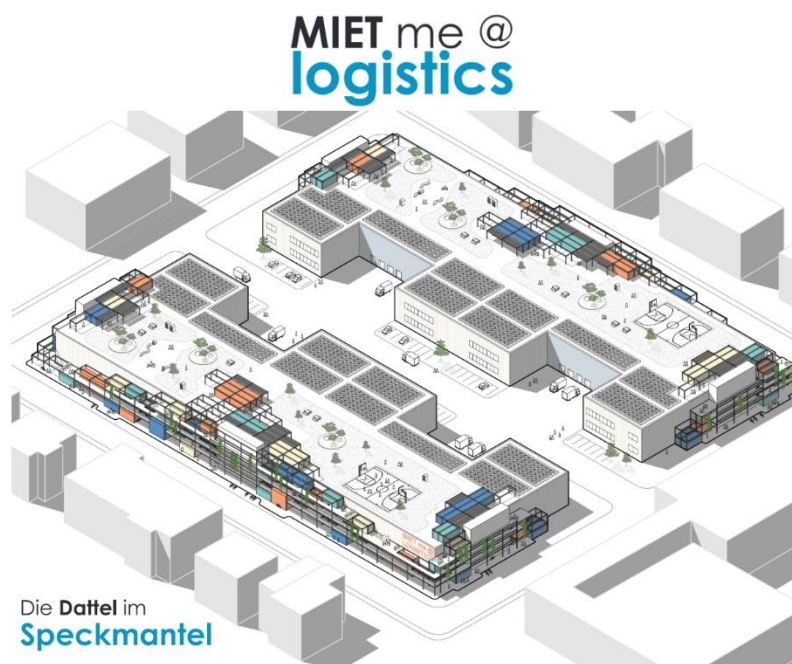
Natürlich erfordert die Nutzung von Bestandsgebäuden Umbaumaßnahmen, wie energetische Sanierungen und die Anpassung der Ausstattung. Besonders herausfordernd sind oft die Raumhöhen, die eine Hochregallagerung ausschließen. Doch auch hier sehen wir Potenzial für alternative Lagerformen und Logistikkonzepte.

Durch Umnutzungsprojekte können nicht nur wertvolle Ressourcen geschont werden, sondern auch neue Möglichkeiten entstehen.

Student*in:
Senem Göktas
Dennis Lobach

Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens, stv. Prof. Dr. Roland Busch, Ariane Dehghan, Ramona Stein

Konzept 5



MietMe@Logistics ist die Dattel im Speckmantel, die alle benötigten Funktionen an einem Ort vereint und somit sowohl den Bedürfnissen der Anwohner als auch der Logistikbranche gerecht wird.

Durch die flexiblen und ausbaubaren Module, die sich an Bestands- und Neubauten anpassen lassen, entsteht eine zweite Haut, die das Viertel aufwertet. Durch die Integration von Logistik und Wohnraum entstehen kostengünstige Wohnmodule, die von verschiedenen Nutzern genutzt werden

können. Der Standort wird durch die Sockelzone mit Cafés, Pop-up-Stores, Restaurants und Läden aufgewertet.

Die nachhaltige Energieversorgung durch eine PV-Anlage sowie der soziale Treffpunkt auf dem Dachgarten mit Sportmöglichkeiten zeigen, dass wir hier nicht nur an funktionale Lösungen denken, sondern auch an das Wohlbefinden der Menschen.

Bei MietMe@Logistics handelt es sich um ein smartes Konzept, das sowohl ökologisch als auch sozial verträglich sind.

Student*in:

Jana Bickel

Lea Bergmann

Gina De Tommaso

Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens, stv. Prof. Dr. Roland Busch, Ariane Dehghan, Ramona Stein