

2017

Ernst & Sohn Special

Oktober 2017
A 61029

Industrie- und Gewerbebauten



- Produktions- und Lagerhallen
- Verwaltungsgebäude
- Modulbauweise
- Industriedächer/Tageslichtsysteme
- Fassade/Fenster/Tore
- Sicherheitssysteme
- Innenausbau

VARIABEL NUTZBARE HALLEN-SEGMENTE

LOGISTIKHALLE JOSEF-ORLOPP-STRASSE 37, BERLIN



Bild 1. Mit homogener Fassade und reduzierter Materialwahl präsentiert sich die neue Logistikhalle JOS 037 in Berlin-Lichtenberg

de Winder Architekten

Die Logistikhalle JOS 037 entstand 2017 in Berlin-Lichtenberg. Um eine möglichst mieterspezifische Nutzung zu gewährleisten, wurde auf 5.500 m² eine Gewerbehalle konzipiert, die eine kleinteilige Vermietung einzelner Hallensegmente ab 450 m² ermöglicht. Die Logistikhalle umfasst bis zu acht unabhängige Hallensegmente, die entsprechend den Mieteranforderungen miteinander verbunden werden können.

Die angrenzende Gemengelage des Grundstücks im Lichtenberger Gewerbegebiet erforderte eine ausführliche Betrachtung der Schallimmission mit einem nicht unerheblichen Einfluss auf den Entwurf. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 13.000 m². Im Osten grenzt das Ausbildungszentrum OTA an, im Westen die H:G Hochschule

für Gesundheit & Sport, Technik & Kunst. Nördlich vom Grundstück befinden sich Gewerbehallen sowie ein Grünzug, der langfristig als Parkanlage genutzt werden soll. Südlich schließt sich ein denkmalgeschütztes Ensemble aus Verwaltungs- und Wohlfahrtsgebäuden an.

Weitere Entwurfsparameter ergaben sich aus der Abmessung des länglichen Baugrunds. Zudem wurden im vorderen Teilbereich betonierete Einzelfundamente zur Aufnahme von nicht mehr vorhandenen Speiseölbehältern mit jeweils 3.000 m³ Volumen vorgefunden, die im Baugrund verbleiben mussten.

Die Pappelbäume in südlicher Ausrichtung entlang der Josef-Orlopp-Straße und die mittig im Gelände an der Westfassade vorgefundenen Kastanienbäume blieben



Bild 2. Rückwärtige Anlieferungsseite

erhalten. Letztere beeinflussten im Zusammenspiel von Grundstücksbreite sowie Gebäudetiefe die Kubatur des Gebäudes und formten diese maßgeblich mit.

Zielsetzung

Ziel der Planung war es, ein wirtschaftliches Mietobjekt zu entwerfen, das durch flexible Teil- und Kombinierbarkeit von Halleneinheiten ein breites Suchprofil anspricht und somit eine vielfältige Vermietbarkeit zulässt. Eine weitere Herausforderung war der Umgang mit den strengen Schallschutzvorgaben für ein Gewerbegebiet mit angrenzenden Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen. Diese bestimmten maßgeblich die Entwicklung des Anlieferungskonzeptes, die zu verwendenden Materialien sowie die Gestaltung der Fassadenöffnungen zur Reduktion des Schallübertrags.

Struktur und Konstruktion

Der Gewerbebau an der Berliner Joseph-Orlopp-Straße 37 umfasst ca. 5.500 m² Fläche für Logistik und Produktion sowie in einem Zwischengeschoss ca. 1.000 m² große zugeordnete Büroflächen. Das Bauvolumen fügt sich einerseits den Vorgaben des Grundstücks und dem zu schützenden Baumbestand, beides bestimmend für Gebäudeversprung und -tiefe, und andererseits den Anforderungen der umlaufenden Erschließung mit einem Anlieferungsverkehr entgegen dem Uhrzeigersinn sowie einer einseitigen Aneinanderreihung.

Um dem Ziel nach einem wirtschaftlichen Anlieferungskonzept und flexiblen Hallensegmenten gerecht zu werden, wurde eine Konstruktion aus Stahlbeton-Fertigteilstützen und Fertigteil-Spannbetonbindern eingesetzt. Als maßgebliche raumbildende Vorgabe ermöglichen diese Bauteile teil- und kombinierbare Hallensegmente zur Anmietung.

Die Hallen erstrecken sich über die gesamte Gebäudetiefe von Ost nach West. Entlang der Ostfassade entstand oberhalb der Anlieferungszonen eine Verwaltungsspanne für die Büro- und Sozialräume. In zwei Brandabschnitte unterteilt, beherbergt der Bau zwei vorherrschende Hallentypen. Der südliche Abschnitt umfasst vier durchladende Hallensegmente in Ost-West Ausrichtung (Hallensegmente 01 bis 04) mit jeweils ca. 900 m² Grundfläche, die als Lo-

gistikhallen mit Büroflächen im Zwischengeschoss genutzt werden. Im nördlichen Abschnitt befinden sich bis zu vier kleinteiligere Hallensegmente mit ca. 470 m² Grundfläche (Hallensegmente 05 bis 08) für eine kleingewerbliche Produktionsnutzung, die jeweils nach Osten oder Westen ausgerichtet sind.

Das Gebäude ist für Technikräume teilunterkellert. Die Erschließung erfolgt über eine Außentreppe aus Betonfertigteilstufen. Im Kellergeschoss befinden sich die Technikräume für die Anschlüsse zu Fernwärme und Warmwasser, IT, Sicherheitsbeleuchtung, Elektro, Hausanschluss und Niederspannungshauptverteiler.

Anlieferungskonzept

Die Freiflächen werden durch den Anlieferungs-Parkour dominiert, der mit geringster Flächenausnutzung einen reibungslosen Ablauf sicherstellt. Die Geländeabmessungen und wirtschaftliche Erschließungsbetrachtungen forderten einen eigenständigen und umlaufenden Anlieferungsverkehr. Die Anlieferung und Umfahrt der Hallen erfolgt im Wesentlichen mit PKW und LKW (max. 25 t). Aufgrund der Schallschutzvorgaben wurde die Anlieferung auf einen Zeitraum von 6 bis 22 Uhr beschränkt, in der Zeit zwischen 22 und 6 Uhr ist das Ein- und Ausladen nur innerhalb der Halle möglich.

Die Anlieferung der vorderen Hallen 01 bis 04 erfolgt jeweils über eine Verladerampe in Betonbauweise (Höhe

Valutect®

Isolierfolien

versiegeln

Holzschutzmittel
Formaldehyd
Nitrosamine
Naphtaline
Lindan
PCP
PAK

Mit Valutect Isolierfolien sanieren Sie Wände, Decken und Böden kontaminierter Gebäude einfach, kostengünstig und sicher.

VALUTECT UMWELTECHNIK GMBH · Schemmannstraße 51 · D-22359 Hamburg
Tel. 040 - 603 10 78 · Fax 040 - 603 96 01 · info@valutect.de

www.valutect.de

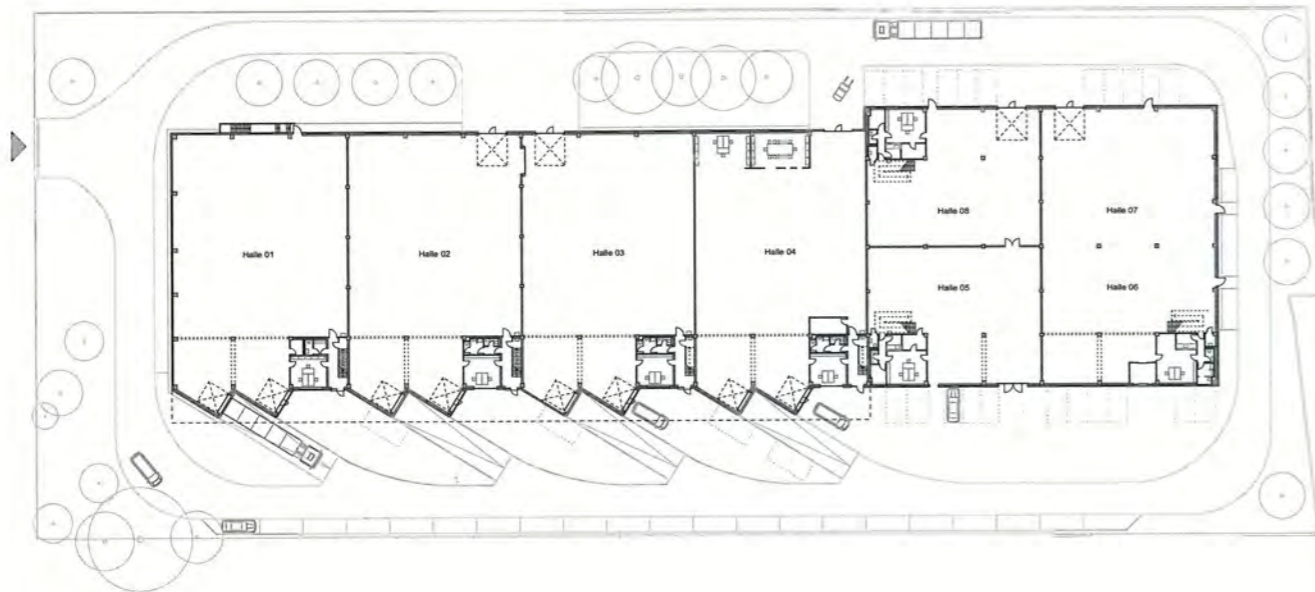


Bild 3. Grundriss

1,20 m) sowie ein ebenerdiges Tor. Lieferfahrzeuge umfahren das Gebäude rechtsseitig an der Ostfassade, docken rückwärts an die Rampe mit Überladeeinheit an, fahren nach Be- und/oder Entladen weiter links um das Gebäude herum Richtung Ausfahrt.

Die Hallen 02 bis 04 verfügen zudem jeweils auch über ein ebenerdiges Tor in der gegenüberliegenden Westfassade zur Belieferung des westlichen Lagerraumes. Zu späten Anlieferungszeiten zwischen 22 und 6 Uhr ist eine Einfahrt und ein Durchqueren der Hallen über die ebenerdigen Tore und somit ein Be- und Entladen innerhalb der Halle möglich. Die hinteren Hallen 05 bis 08 sind zu beiden Fassadenseiten mit ebenerdigen Toren für die Anlieferung durch Kleinlaste und Transporter ausgestattet.

Außen- und Innenwirkung

Das homogene Bauvolumen besteht sowohl in der Außen- als auch Innenwirkung durch eine reduzierte Materialwahl. Das Zusammenspiel aus hellem Sichtbetonssockel mit Dämmkern und darüber angeordneten gedämmten Sand-



Bild 4. Die hinteren Hallen sind mit ebenerdigen Toren für die Anlieferung durch Kleinlaste und Transporter ausgestattet



Bild 5. Durch die Verteilung der tragenden Konstruktion wird eine flexible Einteilung in Hallensegmente ermöglicht

wichelementen aus anthrazitfarbenem Blech mit transluzenten Licht- sowie Fensterbändern entlang der Büroräume markiert die Fassaden. Das Vordach entlang der Ostfassade wurde als Stahlkonstruktion mit Zugbandsystem hergestellt.

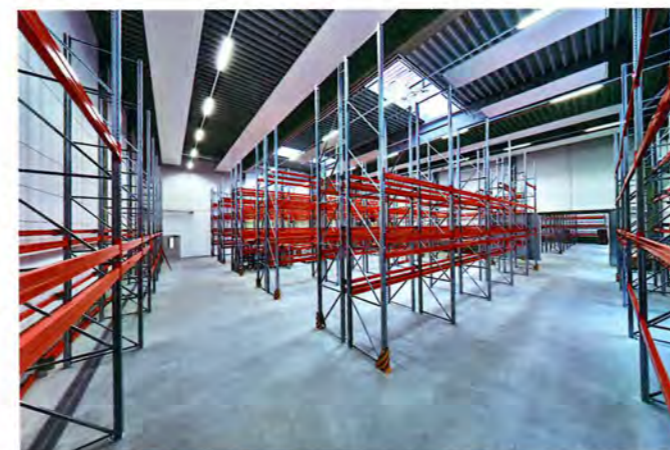


Bild 6. Im Inneren wird die minimale Gestaltungssprache fortgeführt, Raum und Oberflächen ordnen sich den Inhalten der variablen Nutzungen unter



Bild 7. Entlang der Ostfassade entstand oberhalb der Anlieferungszone ein Zwischengeschoss für Büro- und Sozialräume (Fotos/Grafik: de Winder Architekten)

Im Inneren wird diese Gestaltungssprache fortgeführt, Raum und Oberflächen ordnen sich den Inhalten der variablen Nutzungen unter. An den Sichtbetonssockel grenzen die Sandwichelemente aus weißem Blech der Außenfassade, und als Mietbereichstrennwände im Inneren der Hallen dienen weiße, ebenso auf einem Sichtbetonssockel aufsitzende Porenbetonwände. Stahlbeton-Fertigteilstützen sowie Fertigteil-Spannbetonbinder ermöglichen die Trennung in einzelne Hallensegmente. Ein Trapezblechdach mit Dachflächenfenstern schließt das Gebäude nach oben ab.

Technische Parameter

Auf ca. 145 m Gebäudelänge erstrecken sich 6 bis 8 Hallen, deren Hallentiefe je nach Typ variiert. Die Breite des Hallenschiffes beträgt insgesamt ca. 36 m im südlichen und ca. 39 m im nördlichen Gebäudeteil. Durch die Verteilung der tragenden Konstruktion von Stahlbeton-Fertigteilstützen und Fertigteil-Spannbetonbindern auf einem Grundraster von ca. 8 m x 8 m wird eine flexible Einteilung in Hallensegmente ermöglicht.

Um ein maximales Anforderungsprofil je nach Mieter abzudecken, wurden z. T. technische Vorrüstungen vorgenommen. Beispielsweise wurden die Stahlbeton-Fertigteilstützen mit Konsolen zur Vorhaltung einer 5-t-Kranbahn

ausgeführt und bereits Fundamente zur Vorhaltung von Zwischengeschoßeinteilungen gemäß Mieteranforderungen vorgerüstet.

Bautafel

Logistikhalle Josef-Orlopp-Straße 37, Berlin-Lichtenberg

- Bauherr/Auftraggeber: privat, vertreten durch DQuadrat Real Estate GmbH, Ludwigsburg
- Architekt LPH 1-4: de Winder Architekten GbR, Berlin
- Bauleitung: Wolff & Müller, Hoch- und Industriebau GmbH & Co. KG, Berlin
- BGF: 6.660 m²
- BRI: 57.000 m³
- Beginn Planung: 10/2014
- Realisierung: 11/2015–11/2016

Weitere Informationen:

de Winder Architekten GbR
Schlesische Straße 26, Hof F 1. OG, 10997 Berlin
Tel. (030) 617 76 98 24, Fax (030) 61 77 69 88
info@dewinder.de, www.dewinder.de

GfS Sicherheit an Türen



GfS DEXCON (DoorEXitCONtroller) –
Türüberwachung mit großer Funktionsvielfalt



an Stangengriffen



an Druckstangen

Vielfältige Funktionen bereits ab Werk

- Batterie- oder Netzbetrieb
- Batterieüberwachung
- Automatische Alarmabschaltung nach 3 min
- Hotelmodus einstellbar: Alarmdauer 30 sek
- 2 Lautstärken zur Wahl
- Alarmverzögerung einstellbar
- 15 Sekunden Offenhaltezeit
- Fremdeinspeisungsklemme und potenzialfreier Kontakt für Alarmweiterleitung
- Daueroffenfunktion (nicht bei Stangengriffen)
- „Tür zu lange offen“-Alarm
- Stiller Alarm einstellbar
- Externer Taster für Freigaben anschließbar (Fernsteuerung)

GfS – Gesellschaft für Sicherheitstechnik mbH

Fon 040-79 01 95-0 · info@gfs-online.com · www.gfs-online.com