



Foto: Lea Scholze (l), Marius Magnus Riepe (r)

## ***NEU: NEUORGANISATION AIP***

Neuorganisation der AIP Unternehmensgruppe: Lea Scholze löste zum 01.12.2023 Marius Magnus Riepe als Geschäftsführer der AIP Vision GmbH ab, der seinerseits zum Mitglied der Geschäftsführung der AIP Planungs GmbH berufen wurde. Die AIP Vision GmbH befasst sich primär mit den Entwicklungspotenzialen leerstehender großflächiger Handelsimmobilien im innerstädtischen Kontext.

## ***Beitrag: Nachhaltigkeit im Industriebau***



ETO Magnetic in Stockach - Luftaufnahme des 1. BA von 1994

Durch die AIP Unternehmensgruppe wurde im Laufe der über 30 Jahre bestehenden Planungsgeschichte im Bereich des Industriebaus schon früh ein Werkzeugkasten für nachhaltige Industriearchitektur entwickelt. Der Begriff der Nachhaltigkeit umfasst in diesem Zusammenhang... [mehr](#)

## Aktuelles



### Kaufhof Hagen UMNUTZUNG

Der Kaufhof in Hagen soll zu neuem Leben erweckt werden. Durch die AIP Planungs GmbH wurde für die Warenhaus Hagen Lenz GmbH die bauliche Konzeption für die Umnutzung des Gebäudes entwickelt. Erste Mieter wurden bereits vertraglich gebunden, der Bauantrag soll im 1. Quartal 2024 eingereicht werden.



### Warenhäuser NACHNUTZUNGSKONZEPTE

Die AIP Unternehmensgruppe entwickelt Nachnutzungskonzepte für verschiedene Warenhausstandorte. Neben der Untersuchung standortspezifischer Nutzungskonzepte werden dabei im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auch die durch die Umbaumaßnahmen entstehenden Baukosten sowie mögliche Fördermittel betrachtet.

## Heuer Dialog / "Die Toolbox der Stadtreparatur"

Am 30. November 2023 stellte Lea Scholze im Rahmen des Heuer-Dialogs mit dem Thema "Revitalisierung großer Handelsflächen: Wer rettet die 'Perlen' der Innenstädte?" gemeinsam mit Herrn Hendrik Eßers, Fachbereichsleiter für Wirtschaftsförderung der Stadt Recklinghausen, das Projekt MarktQuartier Recklinghausen vor.

In Anlehnung an die Veranstaltung erschien zudem der Beitrag "Die Toolbox der Stadtreparatur" von Lea Scholze zur Schließungen von Warenhäusern und der damit verbundenen Frage, wie Handelsflächen revitalisiert werden können.

Den Beitrag finden Sie hier: [Die Toolbox der Stadtreparatur](#)

## Ankündigung

mipim 2024 - wir sind vom 12.-15. März vor Ort in Cannes!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin:

Jens Siegfried (l.): [Jens.Siegfried@aip-architects.de](mailto:Jens.Siegfried@aip-architects.de), Tel. 0172 628 88 60

Marius Magnus Riepe (r.): [marius.riepe@aip-architects.de](mailto:marius.riepe@aip-architects.de), Tel. 0211 88 27 25-0



ARCHITEKTEN &  
INGENIEURE FÜR  
PROJEKTPLANUNG



## *Personalien*

Wir haben unseren Planungsbereich seit 2023 verstärkt und heißen unsere neuen Teammitglieder hiermit herzlich willkommen:

Sara Abedi  
Mahmoud Elnaggar  
Shafer Hmoud  
Hossein Kalantari  
Ramona Krenn  
Delaram Khavari Paydar  
Diana Ruskova

[zurück](#)



AIP Unternehmensgruppe, Klaus-Bungert-Straße 3, 40468 Düsseldorf  
Tel. 0049 (0)211 882725-0 - Fax 0049 (0)211 882725-10 - [info@aip-unternehmensgruppe.de](mailto:info@aip-unternehmensgruppe.de)  
<http://aip-unternehmensgruppe.de/>

## **Nachhaltigkeit im Industriebau**

Michael Martin, AIP Planungs GmbH

Die AIP Unternehmensgruppe hat im Laufe der über 30 Jahre bestehenden Planungsgeschichte im Bereich des Industriebaus bereits früh einen Werkzeugkasten für nachhaltige Industriearchitektur entwickelt, welcher mit stets neuen Erkenntnissen und an neue Anforderungen weiterentwickelt wurde. Der Begriff der Nachhaltigkeit umfasst in diesem Zusammenhang ein breites Spektrum von der Analyse und Auswahl eines geeigneten Grundstückes über die langfristigen Entwicklungsszenarien bis hin zu ökologischen und bauphysikalischen Aspekten der verwendeten Baumaterialien. Im Folgendem werden an Hand der Projekte ETO Magnetic in Stockach die verschiedenen Maßnahmen zur erfolgreichen Umsetzung im Bereich des Industriebaus dargelegt.



Luftaufnahme des ETO Magnetic Werkes in Stockach mit umliegenden Entwicklungsflächen. ETO hat weltweit acht Standorte und allein 1.300 Mitarbeiter/innen am Stammsitz Stockach.

### Das Grundstück

Das Grundstück als Ausgangspunkt für den Neubau eines Gebäudes ist naturgemäß eine langfristige Festlegung für die Errichtung und die Entwicklung eines Produktions-, Forschungs- oder Logistikstandortes. Hierbei ist neben der öffentlichen Erschließung, der Anbindung an geeignete Verkehrswege, der Topografie, der Bedingungen des Bebauungsplanes vor allem auch die angemessene Größe des Grundstückes für langfristige Erweiterungsmaßnahmen von entscheidender Bedeutung. Es beginnt in der Regel mit einer vergleichsweise kleinen bebauten Fläche und sollte jedoch über einen langen Zeitraum die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten. Die Nachhaltigkeit besteht gerade auch in der Möglichkeit, das Wachstum gemäß den betrieblichen Erfordernissen zu ermöglichen. Dem Architekten fällt in diesem Zusammenhang, wenn möglich die Rolle des Beraters zur Wahl des geeigneten Grundstückes zu. Für den neuen Hauptsitz der ETO Magnetic in Stockach konnte vor über 30 Jahren auf diesem Wege eine entsprechende Fläche im Industriegebiet neu Hartd gefunden werden.

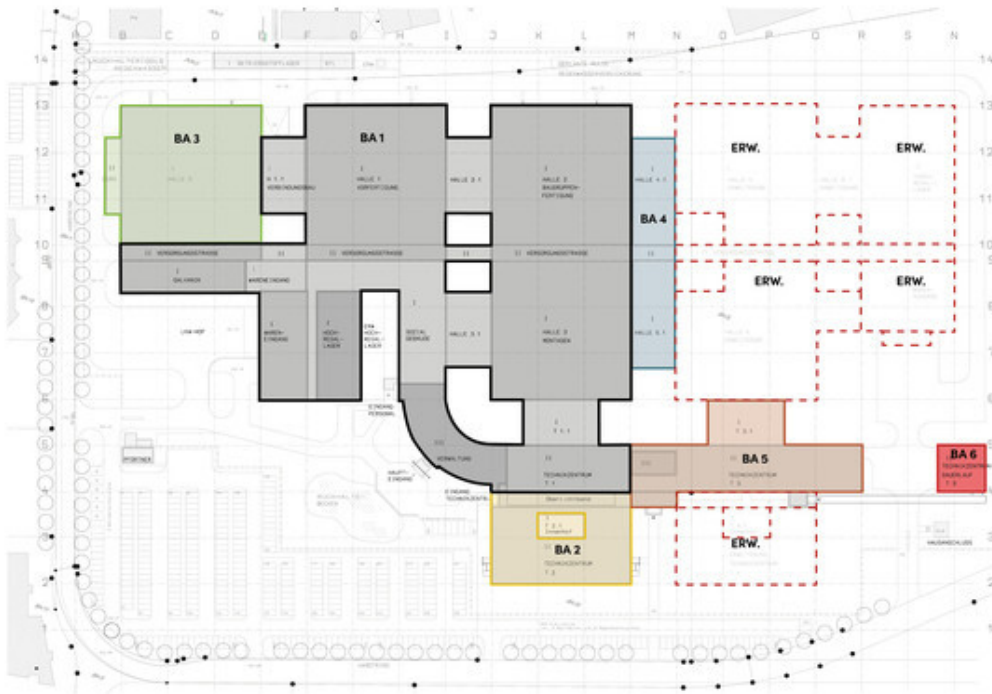


Vergrößerung des Werkes in Stockach durch den Anbau neuer Hallen / Gebäude

Produktionsgebäude, BGF: 25.000 m<sup>2</sup>, Entwicklungszentrum, BGF: 4.000 m<sup>2</sup>, Erweiterung Halle 0, BGF: 3.900 m<sup>2</sup>  
 Erweiterungen Halle 4.1 und 5.1, BGF: 1.650 m<sup>2</sup>, Technikzentrum, BGF: 4.085 m<sup>2</sup>

### Die Entwicklungsplanung und Generalstrukturplanung

Um die möglichen Wachstumsszenarien abzusichern ist eine Entwicklungsplanung in Form eines Generalstrukturplanes ein wirksames Instrument. Hierbei werden das Gebäuderaster und die Funktionsabläufe mit einem prognostizierten langfristigen Flächenbedarf in Einklang gebracht. Nach einem entsprechenden Austausch mit dem Auftraggeber konnte für die ETO Magnetic ein Grundgerüst entwickelt werden, welches mittlerweile auch nach der fünften Hallenerweiterung seine Gültigkeit besitzt. Darüber hinaus konnten auch geänderte Anforderungen seitens des Nutzers in den Generalstrukturplan integriert werden. Auf Grund der robusten Planungsgrundlage werden aufwändige Abstimmungsprozesse verkürzt oder ganz vermieden, da es einen Konsens und eine Vorausschau für die nächsten Schritte gibt. Für den Nutzer können die Planungsressourcen auf die wirtschaftlichen Ziele konzentriert werden.



Lageplan ETO

### Die Gebäudestruktur als Grundlage für eine Nachhaltige Entwicklung

Die Grundkonzeption des Tragwerkes des Stammwerkes der ETO Magnetic baut auf einem Raster von 18x18m auf. Alle Nebenraster sind auf 6x6m oder einer hieraus abgeleiteten Teilung ausgelegt. Für die Hallenbauwerke wurden basierend auf dem Hauptraster Grundflächen von 54x54m mit lediglich 4 Stützen in der Fläche konzipiert. Im Rahmen der fortschreitenden Automatisierung der Produktionsprozesse kann daher sehr flexibel die Anpassung der Produktionslinien ohne Rücksicht auf die Gebäudestruktur erfolgen. Eine Flächenerweiterung im Rahmen des Generalstrukturplanes wird daher erst in dem Moment erforderlich, in dem die Flächenreserven auch nach Verdichtung innerhalb der Produktionsflächen erschöpft sind. Die Volumina der Hallen verfügen mit einer Höhe vom 8 Metern unter den Hauptbindern ebenso über den Spielraum für die notwendigen Veränderungen, vor allem auch für die immer weiter fortschreitenden Anforderungen an die Gebäudetechnik. Die Dachkonstruktion aus weitgespannten Holzleimbändern wurde grundsätzlich nicht auf ein Minimum ausgelegt, sondern mit Lastreserven ausgestattet, so dass sowohl mit Gründächern auf die geänderten klimatischen Bedingungen als auch mit Photovoltaikanlagen auf die Energiewende reagiert werden kann. Die Grundstruktur weist somit eine hervorragende Resilienz auch für nicht vorhersehbare Veränderungen auf.





Ein Blick ins Innere der Hallen.

### **Materialien für Langlebigkeit**

Bei der Wahl der Materialien konnte im Einvernehmen mit dem Auftraggeber ein angemessener Standard der Materialien festgelegt werden. Insbesondere wurde hierbei auf die Langlebigkeit der Produkte geachtet. Die Hallenwände bestehen aus Porenbetonplatten, welche in Abhängig der Anforderungen des Wärmeschutzes von 20cm auf mittlerweile 36,5cm Dicke angewachsen sind. Der Vorteil gegenüber der im Industriebau mittlerweile gängigen Sandwichpanelkonstruktionen besteht neben der Robustheit auch in dem verzögerten Wärmedurchgang, welcher einen positiven Effekt im Rahmen des sommerlichen Wärmeschutzes ausweist. Die Konstruktion der Verwaltungs- und Entwicklungsflächen erfolgt durchgängig mit massiven Außenwänden mit vorgehängter Metallkassettensystemkonstruktion incl. mineralischer Dämmung. Die Fensterelemente werden durchgängig in Leichtmetall errichtet. Die Verwendung von Verbundwerkstoffen wird somit weitestgehend vermieden. Die Recyclingfähigkeit der eingesetzten Materialien entspricht somit den hohen Anforderungen des Materialkreislaufes (cradle to cradle).

Im Bereich der Außenanlagen kommen helle Oberflächen zum Einsatz, um die Aufheizung der Gebäude zu verringern. Sämtliches Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert, oder bereits über begrünte Dachflächen absorbiert. Die Biodiversität wird mit entsprechender Bepflanzung mit heimischen Gehölzen gefördert. Noch nicht genutzte Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt oder naturnah zu Wildwiesen entwickelt.



Helle Oberflächen im Bereich der Außenanlagen.

## Fazit

Am Beispiel des Projektes ETO in Stockach wird erkennbar, dass der Begriff der Nachhaltigkeit neben den mittlerweile selbstverständlichen Themen der Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>- Neutralität, Wärmerückgewinnung und dem Einsatz von nachhaltigen Materialien auch eine langfristige und anpassungsfähige Grundkonzeption für einen Industrie- oder Gewerbestandort umfasst. Durch die erläuterten Vorgehensweisen kann vermieden werden, dass bestehende Gebäude und Strukturen aufgegeben werden oder parallele Standorte betrieben werden müssen. Im Ergebnis werden weniger Ressourcen (Flächen und Baustoffe) verbraucht. Für den Investor ergeben sich wirtschaftliche Vorteile durch eine kluge Grundkonzeption einer Standortentwicklung. Höhere Anfangsinvestitionen in ein entwicklungsfähiges Grundstück, in Planungsprozesse und in geeignete Materialien werden durch die Langlebigkeit und durch die Minimierung von Folgekosten aufgefangen.

Mit dem Werksneubau ETO Magnetic in Breslau konnten die gemeinsam mit dem Nutzer gesammelten Erfahrungen in Stockach mit einer weitergeführten Konzeption aus einer Kombination aus Erweiterungsmöglichkeit und innerer Verdichtung (Haus im Haus) erfolgreich in ein neues Projekt überführt werden.

Auch in aktuellen Projekten vertiefen wir diese Aspekte weiter. Die Erkenntnisse und unsere Expertise sind zu Standards geworden, welche wir in späteren Newslettern zu diesen Themen anhand unserer aktuellen Projekte weiter vertiefen werden.

[zurück](#)

Wenn Sie diese E-Mail nicht mehr empfangen möchten,  
klicken Sie hier um sich aus dem Verteiler abzumelden.