

Self Storage Häuser sind Gewerbebauten, die ursprünglich im Gewerbe- bzw. Industriegebiet typologisch zu verorten sind.

Der steigende Bedarf an den sog. „Kellerhäusern“ und die Nutzungssympathie zur Wohnung ermöglichen dieser neuartigen Bautypologie eine Nische, sich im auch im Mischgebieten, analog zur Bürobau-Typologie anzusiedeln. Bautypologisch muss daher hinsichtlich der Verortung differenziert werden.

Im Bezug auf die Verortung der Selbsteinlagerungseinrichtungen konnte ich in Feldstudien drei unterschiedliche Standorte mit unterschiedlichen Charakteristika identifizieren:

- das Self Storage im Mischgebiet - dichtes Wohngebiet - meist Blockrand
- das Self Storage im Mischgebiet - Gewerbe - Punkt
- das Self Storage im Gewerbe - Industriegebiet

Das Self Storage Gebäude im Mischgebiet mit vorwiegender Wohnnutzung, befindet sich an hochfrequentierten Straßen, an Schnittstellen zu Gewerbegebieten mit guten Anbindungen an das ÖPNV und drängt sich meist durch die Blockrandbebauung auf.

Die Gebäude heben sich deutlich durch die Fassadenstrukturierung von der benachbarten Bebauung ab.

Optisch wirken die Gebäude be fremdlich. Sie nehmen weder architektonische Fassadenstrukturen des städtebaulichen Kontextes auf, noch grenzen sie sich bewusst ab.

Die oft gescheiterten Versuche des Angleichens dieser unterschiedlichen Typologien wirken befremdlich und störend.

Der Nutzer muss sich in dieser Toplage mit geringeren Gemeinschaftsflächen begnügen und auch der Betreiber hat durch diverse Auflagen wie z.B. Werbung, Baumbestände die besondere Herausforderung auf seine Dienstleistung aufmerksam zu machen ohne das Umfeld zu stören.

Positiv an diesem Standort ist die Integration in den Alltag und die erhöhte Frequenz sowohl in der Nutzung, als auch im Verkehrsaufkommen.

Potenzial des Baukörpers für diesen Standort kann dabei der Schallschutz sein, der bewusst zur Wohnqualität beitragen kann. Die Dienstleistung kann mit ihrem Sicherheitskonzept - Kameraüberwachung und Wachdienst - die Sicherheit der Nachbarschaft positiv beeinflussen.

Das Self Storage Gebäude dient hier dabei vorwiegend als „Kellerersatzraum“ und private Nutzer kompensieren ihren Platzmangel durch das „häusliche Auslagern“ im Storage.

Potenziale könnte das Storage für die Gemeinschaft bieten. Der Ort könnte sich etablieren zu einem Ort, an dem Dinge getauscht werden. Im Sinne Fouriers Gesellschaftskritik ... besser ein organisierter Keller für

300 Einwohner als 300 schlecht organisierte Keller“ ...

Die Größe und Gestalt ist dabei zu überdenken. Eine Anpassung in den ortsspezifischen Kontext fehlt. Damit das Potenzial von Kommunikation und Gemeinschaft realistisch ist, muss das Konzept an den Standort angepasst werden. Wichtig dabei ist die Möglichkeit der Identifikation der Einwohner und „ihrem“ Kellerhaus.

Kleinere, mehrere, quartiers-bezogene Kellerhäuser könnten sich etablieren, die auch Raum bieten für Flohmärkte oder im Zusammenhang mit dem „häuslichen Auslagern“ ein „Mehr“ anbieten als nur Mieteneinheiten. Die Konzentration kann dabei der Privatkunde sein, der zur Verbesserung seiner Wohnsituation auslagert.

Das Self Storage im Kerngebiet mit nebensächlicher Wohnnutzung charakterisiert sich durch erhöhte Verkehrsdichte, preiswerter Wohnlage und verortet sich meist als freistehender Baukörper.

Nachbarschaften wie Fast-Food-Ketten, Hotelketten, kleine Möbelhäuser, Baumärkte, (Vollsortiment-) Supermarkt, Fachmärkte etc. begünstigen die Frequenz und sorgen für Synergieeffekte. Der Nutzer kann durch die gute Verkehrsanbindung durch den Besuch im Storage mehreren Tätigkeiten nachgehen. Der gewerbliche Nutzer kann idealerweise preiswerten, flexiblen Lagerraum anmieten und auch durch Adressbil

dung von dem Standort, der sonst gewerblich meist zu teuer ist, profitieren.

Die Anlieferungsbereiche sind großzügiger und auch mehrere Kunden können gleichzeitig parken und ausladen.

Die Integration des Privatnutzers in den Alltag im Kontext des „häuslichen Auslagerns“ erweist sich als zeitaufwendiger.

Potenziale des Standortes bieten sich besonders für die gewerblichen Nutzer, die durch die Synergieeffekt der Umgebung für ihr eigenes Business profitieren können.

Thematisch kann das Self Storage auch für kulturelle und städtische Lagerungen Schwerpunkte setzen.

Das Self Storage kann zum „städtischen Depot“ werden und durch Größe und Nutzbarkeit im städtischen Raum fungieren.

Die Gestaltung des Gebäudes kann individueller und unabhängiger im städtischen Gefüge auffallend für sich stehen.

Das Self Storage in der Peripherie, in Industrie und Gewerbegebieten, kennzeichnet sich durch preiswerten Grundstückerwerb und großzügiger Fläche.

Das Self Storage breitet sich mehr in der Fläche, als in der Höhe aus und wird dadurch von seiner ursprünglichen Funktion des Lagerns nutzbarer. Wohnungen sind hier sehr preiswert und unattraktiv. Nachbarn wie

Logistikzentren, Metro, Handwerksbetriebe, Industrie, Einkaufszentren finden sich.

Der gewerbliche Nutzer vergrößert und vermehrt sich. Zusätzliche „größere“ Gewerbekunden können Waren- und Lagerfläche anmieten.

Der Privatnutzer kommt seltener und profitiert von preiswerteren Lagerflächen und nimmt dafür die einmalige, zweimalige Anreise in Kauf.

Die Anlieferung von mehreren, größeren LKW's ist kein Problem.

Häufig gibt es Mischkonzepte mit Logistikunternehmen oder Speditionen, sodass Umzugsunternehmen wahlweise als Alternative genutzt werden bzw. das Self Storage wurde zum „Zusatzangebot“.

Durch das erhöhte Flächenangebot können die Gebäude auch auf verschiedene Auslastungsphasen reagieren wie im Industriebau. Normalerweise wird nach erst vier Jahren eine 85 % Auslastung erreicht, sodass jahrelang Bereiche des Gebäudes leer stehen. Darauf könnte im Industriegebiet architektonisch und konzeptionell reagiert werden. Das spart Ressourcen und Kapital, wie zum Beispiel mittels Systembauweisen und flexiblen Raumstrukturen.

Die Klassifikation in verschiedene Standorte zeigt die Mängel und die Potenziale der Self Storage Dienstleistung. Zusammenfassend unterscheidet sich das Self Storage Gebäude in den verschiedenen Standorten hinsichtlich seiner bauli-

chen Anforderungen sehr stark.

Eine architektonische Typologie von „Self Storage Häuser“ zu definieren, ist daher abhängig von seiner Verortung und dem spezifischen Kontext anzupassen. Grundlegend findet aber nur bedingt eine Anpassung an den spezifischen Standort statt.

Sowohl baulich-konzeptionell als auch inhaltlich. Businessmodelle und Raumkonzepte werden eher seltener an den Kontext angepasst.

Potenziale gibt es dabei viele, die Branche muss nur individueller auf den städtischen Kontext reagieren.

Die Nachfrage steigt. Das Angebot auch. Daher sind in Zukunft kreativere und individuellere Konzepte gefragt, die auf ihre Nutzer noch mehr reagieren müssen und auch auf die bauliche Situation, denn besondere Aufmerksamkeit gilt dem Self Storage Gebäuden in Wohnlagen, wodurch innovative architektonische Gesamtlösungen gefragt sein werden.

Auszug aus der Masterthesis:

Self Storage Häuser,

Maika Astroh, M.Sc. RWTH Aachen