

Inhaltsverzeichnis

Danksagung.....	VII
Vorwort des Herausgebers.....	VIII
Vorwort des Verfassers	IX
Inhaltsverzeichnis	XI
1 Einführung.....	1
1.1 Ziel der Arbeit.....	1
1.2 Vorgehensweise bei der Entwicklung	2
1.3 Motivation einer solchen Entwicklung	4
1.4 Stand der Forschung	5
2 Grundlagen zur Logistik.....	8
2.1 Bedeutung der Logistik	8
2.2 Erläuterungen zur Logistik	10
2.2.1 Historischer Hintergrund	10
2.2.2 Begriffsdefinition Logistik	13
2.2.3 Arten von Logistik	19
2.2.4 Logistikunternehmer	21
2.3 Logistikmärkte.....	24
2.3.1 Entwicklung der Logistik.....	24
2.3.2 Wandel der Logistikmärkte.....	27
2.3.3 Outsourcing als Logistikthema	28
2.3.4 Logistikkosten	29
2.3.5 Aktuelle Trends der Logistikmärkte	30
3 Logistikimmobilien	32
3.1 Marktzahlen Logistikimmobilien	32
3.1.1 Standorte für Logistikimmobilien	33
3.1.2 Lagerflächenumsätze.....	35
3.1.3 Mietverträge Logistikimmobilien	37
3.1.4 Neubauprojekte Logistikimmobilien	40
3.1.5 Anlageobjekte Logistikimmobilien	41

3.1.6	Drittverwendungsfähigkeit	42
3.2	Arten von Logistikimmobilien	43
3.2.1	Distributionsimmobilie	44
3.2.2	Warehouseimmobilie (Produktionslager / Fertigwarenlager)	44
3.2.3	Umschlagsimmobilie	45
3.2.4	Speziallogistikimmobilien	46
3.2.5	Merkmale der Logistikimmobilien-Typen	47
3.3	Anforderungen an Logistikimmobilien	47
3.3.1	Marktteilnehmer	48
3.3.2	Anforderung der Logistiker / Nutzer an die Immobilie	49
3.3.3	Anforderung der Entwickler / Investoren an die Logistikimmobilie	50
4	Projektabwicklung von Logistikimmobilien	53
4.1	Projektabwicklung herkömmlich	54
4.1.1	Projektvorbereitung allgemein	55
4.1.2	Projektplanung	57
4.2	Projektbeteiligte allgemein	61
4.3	Projektabwicklung am Beispiel Warehouseimmobilie	64
4.3.1	Projektabwicklung Eigennutzer	64
4.3.2	Projektabwicklung Mieter	68
4.4	Fazit Projektabwicklung von Warehouseimmobilien	73
5	Datenerhebung zum baulichen Anforderungsprofil an die Warehouseimmobilie	75
5.1	Datenerhebungsmethoden	76
5.1.1	Sekundärerhebung	77
5.1.2	Primärerhebung	77
5.2	Recherche von Sekundärdaten zur Warehouseimmobilie	78
5.3	Recherche von Primärdaten zur Warehouseimmobilie	82
5.3.1	Auswahlverfahren / Stichprobe	83
5.3.2	Fragebogenstruktur	88
5.3.3	Inhalte des Fragebogens	89
5.4	Datenerhebung und Datenanalyse Warehouseimmobilie	94
5.4.1	Stichprobenauswahl und Datenerhebung	94
5.4.2	Rücklauf Fragebogen und Datenanalyse	95
5.4.3	Datenauswertung	96
5.4.4	Zusammenstellen der Erhebungsergebnisse	97

6	Analyse und Bewertung der Ergebnisse des Fragebogens	100
6.1	Standardisierte und variable Gebäudeparameter	100
6.2	Brandschutztechnische Anforderungen nach IndBauRL	102
6.3	Analyse und Bewertung der Hallenparameter	109
6.3.1	Allgemein	109
6.3.2	Bewertungskriterien	110
6.3.3	Gewichtung der Kriterien	116
6.4	Analyse und Bewertung der Flächenparameter	118
6.4.1	Geschossanzahl Gebäude	118
6.4.2	Bürofläche / Bürogebäude	118
6.4.3	Hallengröße	123
6.5	Analyse und Bewertung der Hallensohle	126
6.5.1	Gründung (Untergrund, Tragschicht)	126
6.5.2	Konstruktion Hallensohle	128
6.5.3	Beanspruchungswerte Hallensohle	132
6.5.4	Ebenheit der Hallensohlenoberfläche	135
6.6	Analyse und Bewertung der Fassade	141
6.6.1	Fassadenelemente	141
6.6.2	Ladetore	146
6.6.3	Überladebrücken	149
6.7	Analyse und Bewertung der Tragwerkskonstruktion	150
6.7.1	Stützen	151
6.7.2	Dachbinder	154
6.7.3	Dach	159
7	Entwicklung einer Standard-Warehouseimmobilie	161
7.1	Analyse und Bewertung der Hallendimensionierung	161
7.1.1	Einflussgrößen für das Stützenraster	162
7.1.2	Untersuchung Hallendimension in Abhängigkeit vom Stützenraster	163
7.1.3	Bewertung der Hallendimension nach Stützenraster	168
7.2	Bewertung der Tragwerkskosten je Stützenraster	170
7.2.1	Kostengrobkalkulation Stahlbetonfertigteilstützen	170
7.2.2	Kostengrobkalkulation Stahlfachwerkbinder	172
7.2.3	Kostengrobkalkulation Tragwerk Gesamt	173
7.3	Analyse und Bewertung des Lagernutzens	174
7.3.1	Lagernutzen	174
7.3.2	Regalierung	175

7.3.3	Verkehrsflächen Innerbetrieblich	180
7.3.4	Berücksichtigung Standard-Regalierung zur Nutzenbewertung	182
7.3.5	Bewertung des Hallennutzens nach Stützenraster	183
7.3.6	Ergebnis Nutzenbewertung nach Lagervolumen	189
7.4	Kosten-Nutzen-Analyse zur Hallendimensionierung	191
7.4.1	Kosten-Nutzen-Analyse	191
7.4.2	Ergebnis zur Hallendimensionierung	193
8	Entwurf der Standard-Warehouseimmobilie	194
8.1	Planungsparameter Halle / Büro	194
8.2	Planung Standard-Warehouseimmobilie	196
8.2.1	Entwurfsplanung Halle	196
8.2.2	Entwurfsplanung Bürogebäude	198
8.2.3	Ansicht Standard Warehouseimmobilie	201
8.3	Baubeschreibung	203
8.3.1	Baubeschreibung Halle	203
8.3.2	Baubeschreibung Büro	207
8.4	Kostenermittlung	210
8.4.1	Kostenermittlung Standard-Warehousehalle	210
8.4.2	Kostenermittlung Standardbürogebäude	213
8.5	Projektabwicklung Standard-Warehouseimmobilie	216
9	Zusammenfassung und Ausblick	219
10	Literaturverzeichnis	223
10.1	Monographien / Fachbücher	223
10.2	Wissenschaftliches Material / Studien	226
10.3	Normen, Richtlinien	227
10.4	Zeitschriftenartikel	229
10.5	Internetquellen	230
11	Abkürzungsverzeichnis	232
12	Abbildungsverzeichnis	233
13	Tabellenverzeichnis	235
14	Anhang	237
14.1	Versandter Fragebogen mit Anschreiben	237

14.2	Fragebogenauswertung EXCEL Tabelle.....	241
15	Glossar.....	243