



Fotos: Möbelspedition Gelse/Lagerfuchs (4)

Platz für Spedition, Lager und externe Mieter: Rund 3,5 Millionen Euro hat der Selfstorage-Bau Michael Gelse unter dem Strich gekostet.

Ein ausgefuchstes Lagerhaus Möbelspedition Gelse im Selfstorage

Gegründet wurde der Umzugsspezialist Gelse 1959. Michael Gelse führt ihn heute in zweiter Generation. Aus der kleinen Möbelspedition seines Vaters machte er ein Full-Service-Dienstleister. Ganz neu in Bochum ist sein „Lagerfuchs“, ein besonderes Selfstoragehaus.

Besser kann man einen Standort für ein Selfstoragelager nicht wählen. Die Dorstener Straße in Bochum ist eine der wirtschaftlichen Schlagadern der Ruhrstadt: Baumärkte, Zulieferer, Fast-Food-Ketten und die seit Jahrzehnten unverwüstlich bestehende Diskothek „Prater“. Genau an dieser Pulsbahn hat die Spedition Gelse (www.spedition-gelse.de) ihren Firmensitz. Das zentral gelegene Grundstück des Umzugsspediteurs befindet sich seit Gründung im Eigentum der Gelses.

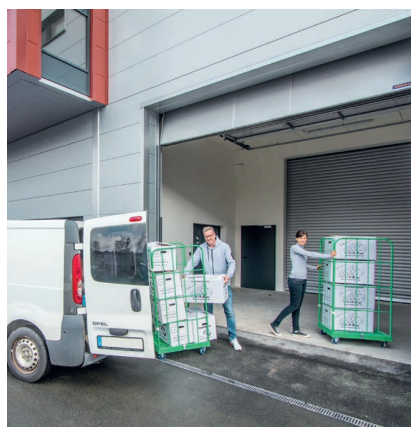
Nicht nur der Standort ist Gold wert, auch die nahezu konkurrenzlose Lage in Bochum ist es: Kein Myplace ist in der Nähe, kein Shurgard, kein Lagerbox. Seit Jahren suchen die Grossisten der Branche nach geeigneten Häusern und Plätzen in Bochum und Umgebung; Gelse hat sie und mehr als einmal

klopfen bei ihm die großen Ketten und bekannten Namen auch an, denn an ein neues Geschäftsfeld für sein Unternehmen dachte er vor ein paar Jahren noch nicht. „Zunächst war seine Idee, Selfstorage-Flächen an einen bereits aktiven Betreiber zu vermieten“, erklärt Lagerprofi Christian Lohmann, der mit Gelse dann das spätere 3,5-Millionen-Euro-Projekt plante und realisierte – er war anfangs nur als Mittler aktiv. „Doch im Rahmen der Gespräche mit potenziellen Mietern lernten sich Michael Gelse und ich immer besser kennen. Als dann der Gedanke des Vermietens der Flächen verworfen wurde und der Eigenbetrieb in den Fokus rückte, wurden Nägel mit Köpfen gemacht.“

Die Standortanalyse von Lohmann fiel rundum vorteilhaft für Gelse aus: „Neben der sehr guten Lage an der stark

befahrenen Einfallstraße in unmittelbarer Nähe zur Autobahn stehen auch weitere Parameter, demografische Merkmale sowie die Wettbewerbssituation im unmittelbaren Umfeld auf grün“, lacht er. „In Summe also positiv!“

Die ersten Gedankenspiele zur Nutzung der Bestandsimmobilie plus Neubauserweiterung fanden bereits 2018 statt. 2019 fiel dann die Entscheidung zur Umsetzung eines Bauprojektes unter eigener Flagge. Der Spedition vorgelagert war der Reifenspezialist Vergölst mit einer doch bereits deutlich abgelebten Werkstatt – sie fiel dem Abrissbagger zum Opfer und wurde in den später errichteten Neubau als erster Mieter integriert. Durch diesen Abriss konnten Gelse und Lohmann einen aufwändig gestalteten Neubau realisieren, der es in sich hat: Der Lagerfuchs, so der Name



des Hauses, bietet als Einstiegsvariante Maxischließfächer mit einem oder zwei Kubikmeter Stauraum an.

Die eigentlichen Lagerabteile sind in unterschiedlichen Größen und Abmessungen gehalten: „Die kleinste Standard-Lagereinheit bietet bei einer Nutzhöhe von drei Metern eine Grundfläche von einem Quadratmeter und in kleinen Schritten größer werdend geht es dann weiter bis hin auf zirka 40 Quadratmeter“, erläutert Christian Lohmann. „Alle Lagerabteile sind durch einen Gitterdeckel gegen einen Überstieg oder Zugriff von oben gesichert.“

„Ohne großen Aufwand beliebig erweiterbar“

Eine weitere Besonderheit des neuen Hauses ist, dass ausschließlich in den oberen Etagen gelagert wird: Das Erdgeschoss steht ausschließlich dem Reifenspezialisten als Langzeitmieter zur Verfügung. Breite Gänge und ein ultrabreiter Fahrstuhl stellen sich selbst bei Sofamöbeln und Bücherregalen nicht als Sperren dar: „Selbst sperrige Gegenstände können mit dem großzügigen Aufzug komfortabel transportiert werden“, so der Selfstorage-Planer. „Der Zugang erfolgt dabei über ein ausgereiftes Zutrittskontrollsystem.“

Ein anderes Charakteristikum der neuen Anlage stellt ein neuartiges Korridorbeleuchtungssystem auf LED-Basis dar: „Über Bewegungsmelder gesteuert werden Leuchten aktiviert, aber immer auch nur dann und dort, wann und wo Licht gebraucht wird.“ Dieses Feature halte die Stromkosten niedrig, so Lohmann.

Luft nach oben sei auch gegeben: „Bereits bei der Planung des Neubaus wurde darauf geachtet, dass die Selfstorage-Flächen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt ohne großen Aufwand in die angrenzende Bestandsimmobilie erweitert werden können.“

Sechs Fragen an den Selfstorage-Planer

Christian Lohmann ist einer der großen Selfstorage-Profis und -Planer Deutschlands (www.christian-lohmann-selfstorage.de). Für und mit Michael Gelse aus Bochum (www.spedition-gelse.de) plante und realisierte er den Lagerfuchs (www.lagerfuchs.de). In der **möbelspediteur 12.2020** hatten wir anlässlich des Neubaus der Selfstorage-Anlage „Second Home“ in Niederolm ein ausführliches Interview mit ihm abgedruckt.

Herr Lohmann, warum konkret traf die Spedition Gelse die Entscheidung für ein eigenes Selfstorage?

Lohmann: Der wichtigste Grund ist die Anpassung an geänderte Nutzeransprüche hinsichtlich des Zugangs zu eingelagerten Gegenständen: Kunden wünschen einen autarken Zugang zu ihren Sachen. Hinzu kam die zukunftsorientierte Ausrichtung des Unternehmens.

Welcher personelle Aufwand ist für den Betrieb der Anlage geplant?

Lohmann: Dadurch, dass es sich um einen Anbau an den bereits existierenden Speditionsbetrieb handelt, können Aufgaben von vorhandenen Mitarbeitern in Personalunion wahrgenommen werden. Grundsätzlich wäre ansonsten kalkulatorisch von ein bis zwei Mitarbeitern auszugehen.

Was war Ihre Empfehlung und was wurde dann wirklich gebaut?

Lohmann: Im Wesentlichen wurde nahezu alles so gebaut, wie es sein soll. Hinsichtlich der Größen der Lagerabteile ist ein wenig von der Ursprungsplanung abgewichen worden. In diesem Falle zwecks Steigerung der Flexibilität. Geplante zusammenhängende kleinere Lagerabteile wurden teils zunächst zu größeren Lagereinheiten zusammengefasst. Die spätere Neuaufteilung in wiederum kleinere Units ist problemlos möglich. Hierdurch kann der Boxenmix je nach Nachfragesituation nachjustiert werden.

Sind Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen?

Lohmann: Definitiv ja! Aufgrund der Standortanalyse ist von einem weit höheren Potenzial an vermietbarer Fläche auszugehen, als es derzeit mit Netto vermietbaren 1.800 Quadratmetern verfügbar und ausgebaut ist. Spätestens Ende 2022 sollte die Planung der Erweiterung in den angrenzenden Bestand abgeschlossen sein, sodass man nahtlos weiterwachsen kann.

Wie entstand der Name „Lagerfuchs“?

Lohmann: In Vino liegt nicht nur Veritas, manchmal auch die Kreativität!

Welche Werbung wird wo wie für den Lagerfuchs umgesetzt?

Lohmann: Bekannt ist, dass etwa 70 Prozent der Kunden über das Internet nach Lösungen für ihr individuelles Platzproblem suchen. Hier liegt somit auch der Schwerpunkt des Marketings. Begleitet wird dieses Engagement durch die Fassadenwerbung, die insbesondere an der stark befahrenen Dorstener Straße einen wichtigen Booster darstellt. Flankierend wird durch lokale Flyer-Aktionen auf den Lagerfuchs aufmerksam gemacht.



Foto: Lohmann

Denkt gern großflächig: Christian Lohmann, hier im September 2019 auf einer Selfstorage-Neubaustelle in Niederolm.