hoch3 Gewerbebau

UNSER LEITFADEN FÜR IHR GEWERBLICHES BAUVORHABEN

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Wir hören zu

Gut zuzuhören und die Beweggründe des Bauherrn zu verstehen ist uns enorm wichtig!

Nur wer verstanden hat, was sein Gegenüber antreibt, kann seine Erfahrungen nutzen und gezielt Ratschläge und Verbesserungen einfließen lassen und so zum Erfolg des gesamten Bauvorhabens beitragen.
Schließlich soll der Neubau der nächste, erfolgreiche Schritt in der Unternehmensentwicklung sein und die Zukunft für alle sichern.

Damit Sie sich auch selbst schon mal so Ihre Gedanken zum geplanten Bauvorhaben machen können, haben wir diesen Bauherrenleitfaden entwickelt.

Dieser soll Ihnen helfen, dass Projekt möglichst umfassend zu betrachten und viele, unterschiedliche Aspekte zu berücksichtigen.

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Wir sind transparent

Mehrmals im Jahr bieten wir auch neuen und potentiellen Kunden an, im Rahmen eines gemütlichen Beisammenseins, nicht nur unser Büroteam, sondern auch andere Bauherren, Handwerker, Fachplaner und Kollegen des Stammhauses Lang in ungezwungener Atmosphäre kennenzulernen.

So gewinnen Sie selbst einen Eindruck, wie das so abläuft mit der hoch3 und dass wir, bei aller Konzentration auf die jeweiligen Projekte, durchaus viel Spaß bei unserer Arbeit haben.
Denn nur wer seine Arbeit liebt, kann erfolgreich sein.

Wir haben nichts zu verbergen!

Ohne einen fairen und vertrauensvollen Umgang miteinander können auch wir nicht gewinnen.

Unser Ziel:

Ein zufriedener Bauherr
Denn nur, wenn wir unsere Arbeit richtig machen und in enger Abstimmung mit Ihnen ein für Ihre Zwecke perfektes Gebäude entstanden ist, gewinnen auch wir eine weitere, tolle Referenz.

Anfängliche Vorsicht ist normal und richtig!
Natürlich müssen wir uns Ihr Vertrauen erst verdienen. Rein aufs „Hörensagen" mag man sich dann doch nicht verlassen.

Genau deshalb bieten wir Ihnen vertraglich auch eine schrittweise Beauftragung an.
Bis die sehr intensive Entwurfs- und Planungsphase erfolgreich abgeschlossen ist, haben Sie ausreichend Zeit, sich von unseren Fähigkeiten und von unserer Arbeitsweise zu überzeugen.
Außerdem sollten wir bis dahin auch das Bauvorhaben soweit detailliert und festgezurrt haben, dass Sie zu wirklich vergleichbaren Angeboten kommen.

Wir bieten Ihnen ein komplettes und detailliert aufgeführtes Leistungspaket an, ohne dass Sie sich hier bereits frühzeitig haben festlegen müssen.

Lassen Sie sich überzeugen!
Nicht umsonst bauen viele unserer Bauherren mehrmals mit uns. Wir denken langfristig und nachhaltig – der einzig richtige Weg für einen dauerhaften Erfolg.

Unser Versprechen:
Wir locken nicht mit einem günstigen Preis, um zu einem schnellen Vertragsabschluss zu kommen. Was gut werden soll, braucht eine gewisse Zeit, ein tolles Ergebnis kommt nicht von jetzt auf gleich.

Aber dieses Ergebnis unserer Zusammenarbeit ist letztendlich das, was zählt – und das soll schon herausragend sein!

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

„Gewisse Entscheidungen können wir Ihnen nicht abnehmen.
Aber wir können dazu beitragen, dass Sie bestens vorbereitet sind.

Gute Entscheidungen zu treffen heißt vor allem auch, die Entscheidungen zum richtigen Zeitpunkt zu treffen.

Deshalb erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen das Projekt Schritt für Schritt und unterstützen Sie bei der Entscheidungsfindung bestmöglich durch gezielte Vorbereitung und eine wertneutrale Beratung."

Dipl.-Ing. Architekt Michael Schings,
Geschäftsbereichsleiter hoch3

Das Grundstück:

Bereits bei der Entscheidung für ein Grundstück werden wichtige Weichen für das geplante Bauvorhaben gestellt.
Nachstehend haben wir Ihnen deshalb verschiedene Themenschwerpunkte aufgeführt, die bei der Entscheidung helfen können.

Themenschwerpunkt 1:
Lage, Verkehrsanbindung und Infrastruktur

- Gute Verkehrsanbindung über Straße, Schiene, Luft?
- Günstige Lage (Erreichbarkeit, Sichtbarkeit, Kundenverkehr)?
- Stromversorgung? Trafostation? Ausbaumöglichkeiten bzw. Reserven?
- Gas- oder Fernwärmeanschluss?
- Möglichkeiten zur Nutzung von Geothermie?
- Schnelles Internet?
- Voll erschlossen?
- Sind schon Nachbarn bekannt?
- Günstiger Zuschnitt?

Themenschwerpunkt 2:
Baugrundverhältnisse, Höhenlage

- Liegen Angaben zur Tragfähigkeit des Baugrundes vor?
- Ist mit schwierigem Baugrund zu rechnen (z.B. Seeton, Torf, Nagelflu, Hang-/Schichtenwasser o.Ä.)?
- Handelt es sich um natürlich gewachsenen Boden oder um eine Auffüllfläche?
- Sind Maßnahmen zur Baugrundstabilisierung erforderlich? Gibt es hierfür bereits Schätzkosten?
- Besteht Verdacht auf Altlasten, archäologische Bodenfunde oder Kampfmittel?
- Wie ist die Höhenlage des Grundstückes zur Straße?
- Wie ist der Höhenverlauf?
- Wie sind die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der maximale Grundwasserstand?
- Sonstige Besonderheiten (z.B. Wasserläufe, Leitungen, Grunddienstbarkeiten, Lage im Überschwemmungsgebiet o.Ä.?

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Unser Tipp:

Nutzen Sie die Möglichkeit einer kostenlosen Einschätzung zu dem von Ihnen ins Auge gefassten Grundstücks durch die hoch3.

Wir erläutern Ihnen die Festsetzungen des Bebauungsplans und zeigen Ihnen eventuelle Problematiken auf.

Grundsätzlich gilt:
Vor Kaufabschluss hat man einen besseren Verhandlungsstand und kann gegebenenfalls auch noch Erleichterungen, z.B. durch in Aussicht gestellte Befreiungen, erreichen.

Themenschwerpunkt: Bebauungsplan und Baurecht

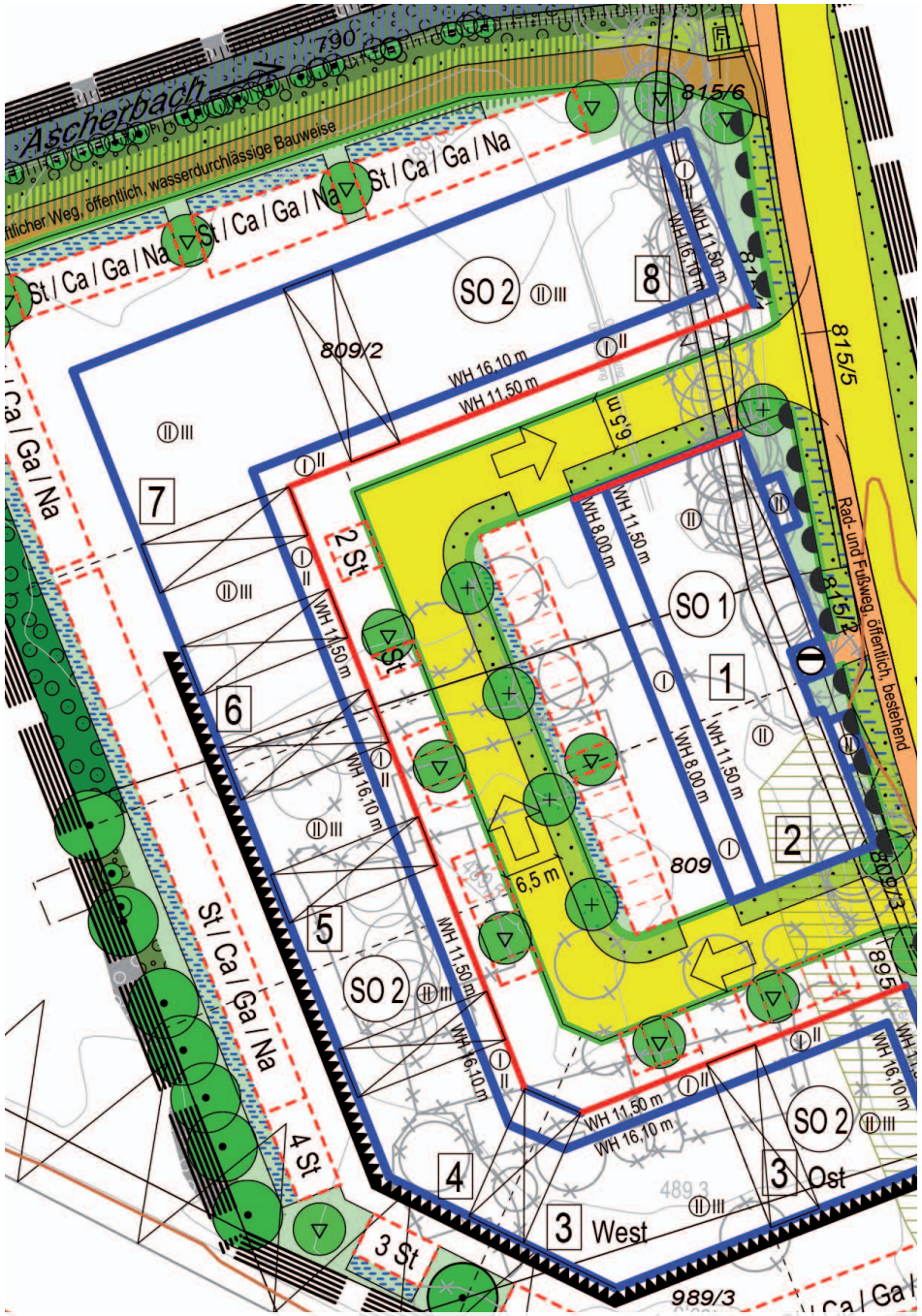
Die Gemeinden stellen Bebauungspläne auf, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im jeweiligen Gemeindebereich zu steuern und festzulegen.

1. Was ist ein Bebauungsplan?
Ein Bebauungsplan ist ein rechtsverbindlicher Bauleitplan. Er wird durch die Gemeinden und Kommunen aufgestellt und in einer Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan bezieht sich auf ein genau festgelegtes Gebiet, den sog. Geltungsbereich.
Die einzelnen Vorschriften können in der jeweiligen Gemeinde oder Kommune in Umfang und Detailgenauigkeit durchaus unterschiedlich sein.

Meistens beseht der Bebauungsplan aus einem Planteil (siehe Auszug als Beispiel rechts) und erläuternden, textlichen Festsetzungen (siehe auch Beispiel auf der Folgeseite).

2. Einzelne Bestandteile eines Bebauungsplans
Ein Bebauungsplan legt genau fest, nach welchen Vorschriften und Auflagen gebaut werden darf.
So kann ein Bebauungsplan z.B. Angaben zu folgenden Punkten enthalten:

- Zulässigkeit oder Ausschluss bestimmter Nutzungen,
- Art des Baugebiets, z. B. Ausweisung als Gewerbegebiet (GE), Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE(e)), Mischgebiet (MI) oder Sondergebiet (SO),
- Angaben zur maximalen Grundfläche (GR), zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossfläche (GF), zur Geschossflächenzahl (GFZ),
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II,
- Bauweise: offen (o) oder geschlossen (g),
- Festlegungen zu Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot),
- zulässige Dachformen, wie z.B. Satteldach (SD), Pultdach (PD) oder Flachdach (FD),
- Angaben zur zulässigen Dachneigung (z.B. DN 10°-25°),
- Festlegungen zur Farbgestaltung oder zu Materialien,
- Festlegungen zu Einfahrten, Stellplätzen und Grünanlagen, z.B. hier Stellplätze (St), Carports (Ca) oder Nebenanlagen (Na),
- Weitere Festlegungen unterschiedlicher Art.



Gemeinde Bergkirchen, vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 7 Deckblatt Nr. 1 Sondergebiet „Handwerkerhof“ Neuhimmelreich, in Aufstellung befindlich, Planstand Vorentwurf Januar 2021
Entwurfsverfasser: LINKE + KERLING • Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA • Landshut

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Themenschwerpunkt:
Bebauungsplan und Baurecht

3. Wo kann ich einen Bebauungsplan einsehen?
Sind Sie an einem Grundstück interessiert, so können Sie den Bebauungsplan bei der Gemeindeverwaltung vor Ort oder in vielen Kommunen und Gemeinden auch online einsehen bzw. herunterladen. Das gibt Ihnen die Möglichkeit, sich schon früh über die Festsetzungen und Auflagen zu informieren.

4. Unser Tipp:
Nutzen Sie die Möglichkeit einer kostenlosen Voreinschätzung zum Grundstück und zum Bebauungsplan durch hoch3.

Es empfiehlt sich immer, vor einer Kaufentscheidung für ein Grundstück die Festsetzungen des Bebauungsplanes genau anzuschauen, um abschätzen zu können, ob das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück realisiert werden kann und mit welchen besonderen Auflagen oder Einschränkungen das verbunden ist.

Sprechen Sie Punkte, die evtl. nicht mit Ihren Planungen vereinbar sind, vor dem Kauf offen an. Manchmal werden auch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgesprochen oder sogar eine Änderung des Bebauungsplanes in Angriff genommen, wenn ansonsten keine Bedenken seitens der Behörden bestehen

5. Was ist, wenn kein Bebauungsplan existiert?
Dann wird in der Regel der §34 des Baugesetzbuches herangezogen. Eine Bebauung muss sich dann in die Eigenart der nähern Umgebung einfügen, das Ortsbild sollte nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert sein. Hier hilft Ihnen die hoch3 gerne weiter und berät sie in der weiteren Vorgehensweise.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 (SO) — Sondergebiet "Handwerkerhof" nach § 11 BauNVO
Im Sondergebiet sind ausschließlich Betriebe mit der Zweckbestimmung "Handwerkerhof" nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig. Das Sondergebiet dient primär der Ansiedlung von
- Handwerksbetrieben mit Büronutzung sowie untergeordnet mit max. drei Wohnungen für Betriebsleiter und sonstige Betriebsangehörige,
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetrieben
- Gartenbaubetrieben.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 z.B. II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse

2.2 z.B. (III) — zwingende Anzahl der Vollgeschosse, z. B. 3 Vollgeschosse

2.3 z.B. WH = 16,10 m — zulässige Wandhöhe, z.B. Wandhöhe bis 16,10 m zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baulinie

3.2 Baugrenze

3.3 freistehende Werbeanlage (Wegweiser, Sammelschild) (siehe Ziffer 0.1.5.3)

3.4 g — geschlossene Bauweise (Grenzbebauung zulässig)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 zu pflanzende Großbäume - öffentlich (Hochstamm, 4xv, StU 20-25, Arten siehe Artenliste)

6.2 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in privaten Grünflächen, je Baumstandort 12 m³ Pflanzsubstrat, i. d. R. 8 m² durchwurzelbare Bodenfläche bzw. tragschichtfähiges Substrat mit 1,5 m Tiefe

6.3 zu erhaltender Baum / zu erhaltende Gehölze am Wasser

6.4 zu rodender Baum bzw. Gehölzbestand

6.5 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün, extensive Wiesenflächen und Sickermulden / Grabenlauf zur Oberflächenwasserbeseitigung

6.6 private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zuordnung: Randeingrünung Gewerbe, Rasen, Wiesen

6.7 private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier extensive Wiesen mit Retentionsraum zur Regenwasserrückhaltung (naturnahe Wiesen-Mulden, autochthone Ansaat)

6.8 private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier extensive Wiesen und naturnahe Bereiche - nicht eingefriedet

6.9 private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Rand-Eingrünung Gewerbe, Arten gemäß Artenliste

6.10 zu erhaltende Baum-Strauch-Hecke - nicht eingefriedet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bebauung
0.1.1 Einfriedungen
0.1.1.1 Art und Ausführung: Metallzaun oder verzinkter Maschendraht, verputzte Mauern

0.1.1.2 Höhe des Zauns: zum Straßenraum max. 1,2 m, an den straßenabgewandten Grenzen max. 2,00 m (Bezugshöhe ist die Straßen- / Gehsteigoberkante bzw. bei straßenabgewandten Flächen, Bezugshöhe 512,7 müNN)

0.1.1.3 Sockel: Sockel sind nicht zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist zu gewährleisten (Abstand 0,15 m zwischen Zaun und Geländeoberkante).

0.1.1.4 Der Zaun ist am Südrand des Geltungsbereichs in einem Mindestabstand von 2 m zum Feldweg zu führen.

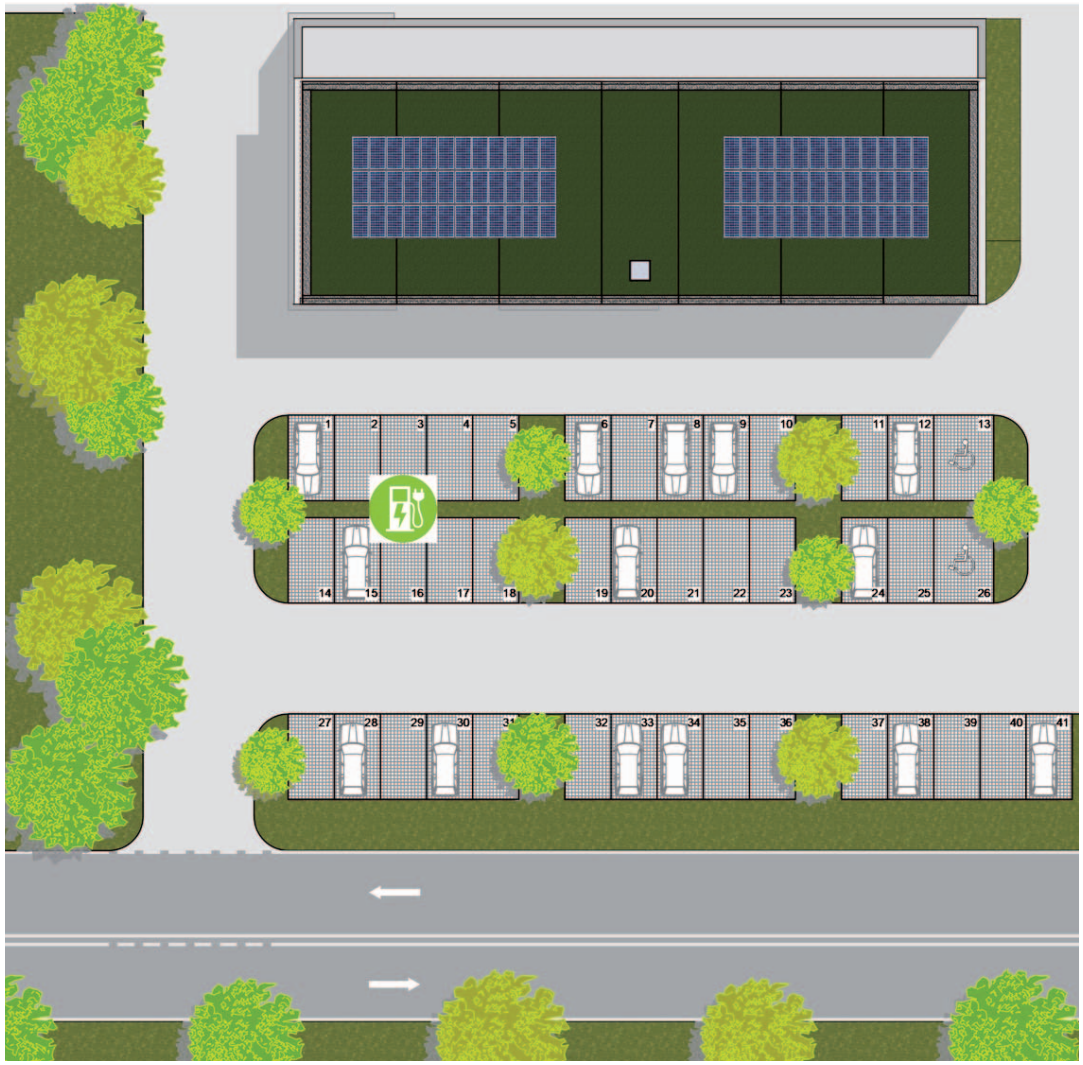
0.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
0.1.2.1 Die Grundfläche wird definiert durch die Außenmaße der baulichen Anlagen und die Projektion wesentlich auskragender Bauteile, sowie Terrassen. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände bis zu einer Tiefe bis zu 1,50 m werden bei der Berechnung der Grundfläche für das Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Überschreitungen der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einem maximal zulässigen Höchstwert von 0,8 zulässig.

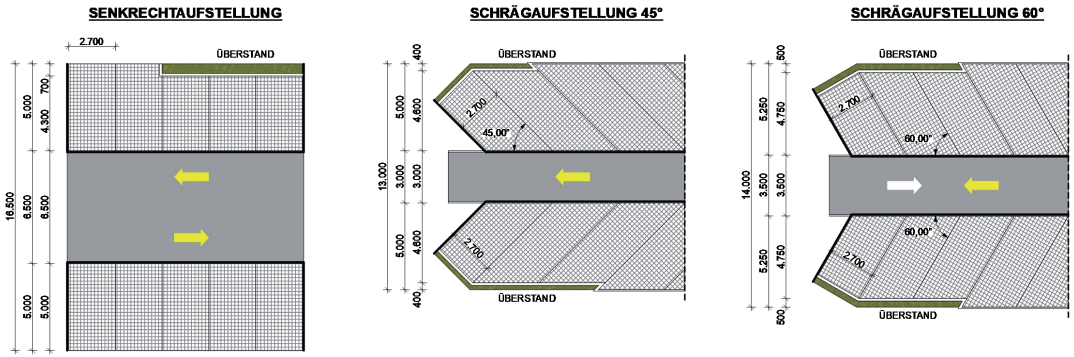
hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Einige Beispiele für weitere Gesetze, Verordnungen und Regelwerke zum Thema Bau:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Baugesetzbuch (BauGB)
Landesbauordnung (z.B. BayBO)
Versammlungsstättenverordnung (VStättV)
Beherbergungsstättenverordnung (BStättV)
Verkaufsstättenverordnung (z.B. BayVkV)
Garagen- und Stellplatzverordnung (GaSellV)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Baustellenverordnung (BauStellV)
Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Bundesförderung für effiziente Gebäude BEG)
Technische Baubestimmungen (z.B. BayTB)
Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR)
Industriebaurichtlinie (IndBauRl)
Honorarordnung für Architekten u. Ingenieure (HOAI)
Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)
und natürlich viele mehr





Die Stellplatzthematik:

Viele Bauherren unterschätzen den Bedarf an Stellplätzen.

Hierbei geht es nicht nur um die erforderlichen Stückzahlen, sondern auch um den Flächenbedarf der Stellplätze einschließlich der zugehörigen Zufahrts- und Bewegungsflächen sowie die zusätzlich erforderlichen Flächen für Baumpflanzungen, Randeingrünungen, etc.
So dürfen in den meisten Fällen Stellplätze nur vom eigenen Grundstück aus erschlossen werden, Stellplätze mit Zugänglichkeit direkt von der Straße sind meist nicht zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen und nachzuweisenden Stellplätze sind in Bayern entweder in einer örtlichen Stellplatzsatzung oder in der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) geregelt.

Meist wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzflächen der Mindeststellplatzbedarf ermittelt. Auch die Anzahl der im jeweiligen Nutzungsbereich beschäftigten Mitarbeiter kann ein Kriterium für die Berechnung sein.

Laut den einschlägigen Regelwerken sind Stellplätze schon ab einer Breite von 2,30 m zulässig. Die Praxis zeigt aber, dass bei den heutigen Fahrzeuggrößen ein Stellplatz eher die Abmessungen 2,70 x 5,00 m haben sollte. Engere Stellplätze führen erfahrungsgemäß nur dazu, dass Fahrzeuge dann auf eineinhalb Stellplätzen abgestellt werden.
Es gibt außerdem Anforderungen an die Fahrgassenbreite, an die erforderlichen Baumpflanzungen zur Verschattung und Begrünung der Stellplätze, an die Art des Belages, an barrierefreie Stellplätze, an Stellplätze für Besucher oder Lieferverkehr, etc.

Das Thema Stellplätze bestimmt entscheidend die erforderliche Grundstücksgröße mit.

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Unser Tipp:

Mit dem bereits angekündigten Ende des Verbrennungsmotors und steigender Zahl an elektrifizierten Fahrzeugen steigt auch der Bedarf an geeigneten Ladestationen!

Moderne Gebäude für Industrie und Gewerbe zeichnen sich vor allem in folgenden Punkten aus:

- Sie lassen sich funktional und flexibel nutzen.
- Sie bieten optimale Arbeitsbedingungen.
- Sie sparen Energie und reduzieren somit die langfristigen Betriebskosten erheblich.
- Sie präsentieren das Unternehmen nach außen.
- Sie stellen als Anlagevermögen eine Investition in die unternehmerische Zukunft dar und dienen auch als Sicherheit, z.B. um weitere Kredite zu bedienen.
- Sie erfahren im Idealfall eine Wertsteigerung.

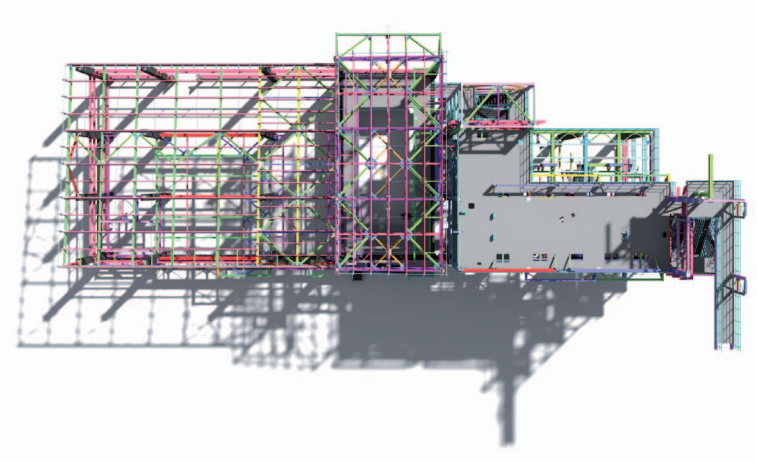
Eine gründliche und vorausschauende Planung ist daher unverzichtbar, um eine optimale und bedarfsorientierte Lösung zu erarbeiten.

Viele Bauherren unterschätzen den Wert einer umfassenden, verantwortungsvollen, Planung. Natürlich kostet eine gute Planung Geld – im Verhältnis zu den gesamten Investitionskosten stellt sie aber nur ein geringen Teil dar.

Oft lockt bereits früh ein günstiges Angebot zum vermeintlichen Festpreis, ohne dass der tatsächliche Bedarf überhaupt detailliert erfasst und besprochen wurde.
Der eine oder andere Bauherr glaubt, auf eine „kostenintensive" Planungsphase verzichten zu können.

Dabei verzichtet er aber auch leichtfertig auf die Möglichkeit, noch während der Planungsphase entscheidenden Einfluss auf ein optimiertes und bedarfsgerechtes Gebäude und auf die Gesamtkosten nehmen zu können.

Oft stellt sich dann erst im Nachhinein heraus, an wie vielen Stellen unnötige Kompromisse eingegangen wurden, Leistungsumfänge oder Qualitäten falsch eingeschätzt wurden oder dass die tatsächlich gebaute Realität von den eigentlichen Erwartungen abweicht.



hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

„Erst mit Fortschritt der Planung habe ich erkannt, wie viele Aspekte ich am Anfang gar nicht bedacht habe.
Es war ungemein wichtig, hier noch frühzeitig reagieren zu können."

Michael Butz
Butz Aufzüge GmbH

Erforderliche Unterlagen/Angaben für den Einstieg in die Planungsphase:
- Amtlicher Lageplan
- Gemarkung, Flurstücknummer
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit allen Nachbarflurstücken
- Aktueller Bebauungsplan, soweit vorhanden
- Örtliche Gestaltungssatzungen, falls vorhanden
- Gemeindliche Stellplatzsatzungen, falls vorhanden
- Digitale Grundstücksdaten

Übersicht über verschiedene Planungsleistungen zu einem Gewerbebau:
Bauleitplanung:
- Aufstellen oder Ändern von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne (z.B. bei Sondergebieten)

Architektenleistungen bis zum Bauantrag:
- Vorentwurf/Entwurf bis zur Genehmigungsplanung
- Verhandlungen mit den Behörden
- Bauantragsunterlagen (Bauantrag, Baubeschreibung, statistischer Erhebungsbogen, Betriebsbeschreibung, Berechnungen zur Grundfläche I und II, zur Geschossfläche, zur Baumasse, zur Nutzfläche, Nachweis über die erforderlichen Stellplätze, Eingabepläne)
- Kostenschätzung und Kostenberechnung, Terminplanung
- Anträge auf Befreiung oder Abweichungen, falls erforderlich

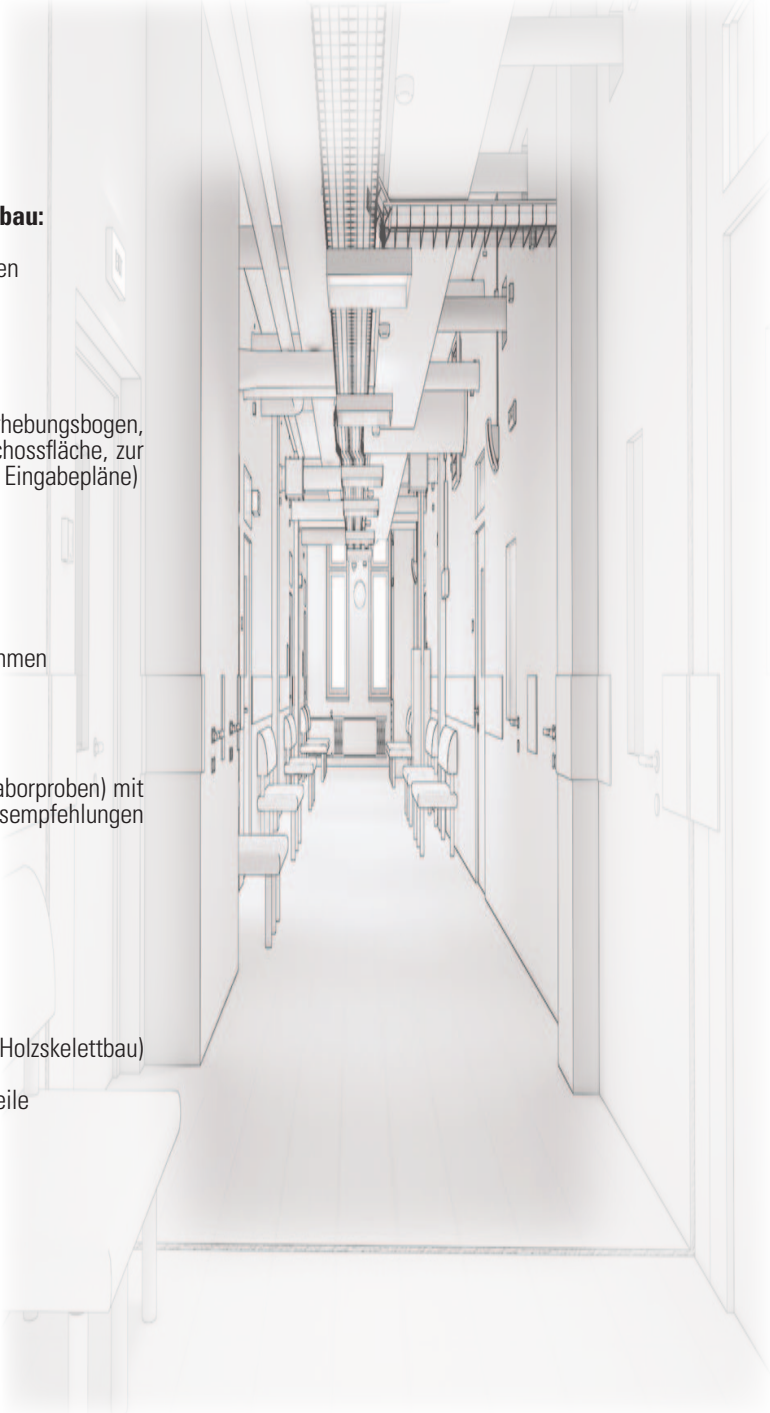
Planungsleistungen zum Brandschutz:
- Brandschutznachweis
- Brandschutzpläne
- Evtl. genehmigungspflichtige Abweichungen und Kompensationsmaßnahmen
- Brandschutzdokumentation
- Bescheinigungen Brandschutz I, II oder III

Baugrunduntersuchungen:
- Baugrundgutachten (i.d.R. Bohrungen und Rammsondierungen sowie Laborproben) mit Empfehlungen zur Baugrundverbesserung (falls erforderlich), Gründungsempfehlungen und Vorschlägen zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Angaben zu Grundwasser und/oder Schichtenwasser, Altlasten
- Baubegleitende Untersuchungen

Leistungen zur Tragwerksplanung:
- Vorstatik
- Prüffähige statische Berechnungen und Positionspläne
- Nachweis der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile
- Schal- und Bewehrungspläne, Konstruktionszeichnungen (z.B. Stahlbau, Holzskelettbau)
- Bescheinigungen zur Standsicherheit I und II
- Bewehrungsabnahmen und baubegleitende Prüfung der tragenden Bauteile

Sonstige Fachplanungen, wie z.B.:
- Schallschutzgutachten
- Bauphysikalische Untersuchungen
- Nachweise zur Energieeffizienz nach aktuellem GEG
- Energieberatung und Förderantrage nach aktuellem BEG
- Nachweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

Architektenleistungen ab Werk- und Detailplanung:
- Übersichtspläne und Details, Verlegepläne
- Erstellung von Ausschreibungsunterlagen und Mithilfe bei der Vergabe
- Bauleitung und Bauüberwachung
- Dokumentation



hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

„Durch eine vorausschauende Planung sowie durch die frühzeitige Klärung sämtlicher Schnittstellen ist ein reibungsloser und zügiger Bauablauf gewährleistet.

Änderungswünsche erst während der Bauphase zu erkennen und dann noch einfließen zu lassen, führt fast immer zu deutlichen Mehrkosten und stört den Bauablauf erheblich.“

Dipl.-Ing. Architekt Michael Schings,
Geschäftsbereichsleiter hoch3

Nutzungsschwerpunkt Büro/Verwaltung:

- **Büroeinteilung und -gestaltung:** Welche Form der Büroeinteilung und -gestaltung ist geeignet? Je nach Art der Verwaltungs- und Bürotätigkeiten sind unterschiedliche Ansätze sinnvoll, meist werden verschiedene Konzepte kombiniert, um maximale Flexibilität zu erreichen, z.B.
  - Einzelbüros
  - Gruppenbüros
  - Großraumbüros
  - Kommunikative Begegnungszonen
  - Open Space Office (sog. Bürolandschaften)
  - Think Tanks (Rückzugsbereiche für konzentriertes Arbeiten)
  - Relax Zonen

- **Moderne Bürokonzepte:** Moderne Büros werden den wechselnden Anforderungen an die Arbeitswelt gerecht. Die Pandemie hat uns gezeigt, dass mobile und flexible Arbeitsmodelle durchaus funktionieren können, wenn auch vielleicht nicht in allen Bereichen. Home Office oder mobiles Arbeiten von unterwegs stellt in vielen Branchen eine echte Alternative dar. Agilität ist das Stichwort. Das Büro der Zukunft muss dementsprechend flexibel nutzbar sein. Es gibt verschiedene Bereiche, in denen man sowohl allein, in kleinen Teams oder größeren Gruppen arbeiten kann. Moderne Managementsysteme fördern das agile Arbeiten. Man kommt in sog. „Stand Up Meetings“ oder Videokonferenzen kurz zusammen, bringt sich schnell auf den neuesten Projektstand und konzentriert sich dann wieder einzeln oder im Team auf die anstehenden Arbeiten. Das dauerhafte Feedback, auch im Austausch mit dem Kunden, reduziert Probleme.

- **Büroorganisation:** Sind den einzelnen Mitarbeitern noch feste Arbeitsplätze zugeordnet? Sind immer alle Mitarbeiter anwesend? Weltweit arbeiten nur noch 30% der Mitarbeiter als sog. „Residents“ ständig im Büro an einem festen Arbeitsplatz. Sog. „Mobiles“ möchten es flexibler. Sie arbeiten nicht ausschließlich im Büro und wenn doch, dann gerne in unterschiedlicher Arbeitsumgebung, je nach Art der Aufgabe: kurzes Meeting hier, konzentrierte Einzelarbeit dort, Teamarbeit an wieder anderer Stelle. Bei großen Konzernen, geht es oft sogar soweit, dass maximale Unabhängigkeit praktiziert wird und Arbeit meist außerhalb des Unternehmens stattfindet. Im Bedarfsfall wird ein freier Arbeitsplatz „gebucht“, das Unternehmen stellt also nicht mehr jedem Mitarbeiter einen persönlichen Arbeitsplatz zur Verfügung, sondern setzt auf entsprechende Mobilität und Fluktuation.

- **„Papierloses“ Büro:** Der Trend zum papierlosen Büro ist bekannt. Dokumente werden digitalisiert, Prospekte und Kataloge stehen digital zur Verfügung – der Bedarf an Regalflächen, Archiven, etc. sinkt deutlich.

- **Sonstige Anforderungen oder Wünsche:** z.B. optimale Tageslichtausnutzung, ausreichende Belichtung, Verschattung und Belüftung, ausreichender Blendschutz, Klimatisierung, Anforderungen an die Raumakustik, hervorragende digitale Infrastruktur, Brandschutzthemen Überwachungs- und Alarmierungsanlagen, etc.

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Nutzungsschwerpunkt Lager:

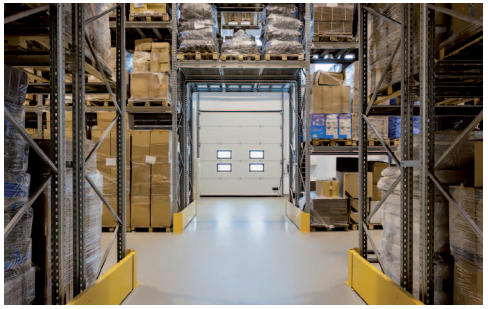
- **Lagerform:** Welche Form der Lagerung ist für Ihren Betrieb geeignet? Je nach Art der eingelagerten Ware kommen verschiedene Lagerformen in Betracht, z.B.:
  - Blocklager (i.d.R. schwere oder große Teile, Lagerung am Boden)
  - Palettenregallager (Einlagerung kopfseitig oder quer möglich)
  - Palettenverschieberegallager (Regale stehen verfahrbar auf Schienen und es wird jeweils nur der benötigte Gang geöffnet)
  - Wannenlager (i.d.R. für Stangen- oder Rohrware)
  - Paternostersysteme
  - Kleinteilelager
  - Vollautomatische Lagersysteme
- **Lagerguthöhe:** Bis zu einer Lagerguthöhe von max. 7,50 m über Fertigfußboden spricht man noch von einem Regallager. Erst bei Überschreitung dieser Lagerguthöhe wird eine Sprinkleranlage zur automatischen Löschung zwingend erforderlich, man spricht dann von einem Hochregallager.
- **Lagerabschnitte:** Je nach Größe sind Lagerabschnitte auszubilden.
- **Palettenregallager:** Anzahl der Palettenstellplätze? Einlagerung kopfseitig oder quer? Höhe der Regale und Anzahl der Regalfächer? Angaben zu den eingelagerten Gewichten?
- **Hersteller der Lagereinrichtung und Technik:** Haben Sie schon einen konkreten Hersteller ins Auge gefasst?
- **Staplertyp:** Sind Staplertyp (z.B. Hubmaststapler, Kommissionierstapler, Schubmaststapler, Schmalgangstapler etc.) und die entsprechenden Mindestgangbreiten bekannt? Anzahl der Stapler insgesamt? Sind Elektrostapler mit entsprechend erforderlichen Ladestationen geplant?
- **MitarbeiterInnen:** Wie viele werden im Lagerbereich beschäftigt sein?

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Nutzungsschwerpunkt Lager:

- **Warenein- und -ausgang:** Ist eine räumliche Trennung voneinander gewünscht? Kommissionierbereich, Verpackungsbereich, Versandvorbereitung, etc.?
- **Lieferverkehr:** Anzahl und Größe der Lieferfahrzeuge, Rampenart und -anordnung, Wartezonen, Rangier- oder Wendebereiche, Waagen, Annahmebüros, etc.?
- **Fußbodenhöhe der Lagerhalle:** Ist eine erhöhte Ausführung geplant, sodass die LKW ohne Rampenabfahrt andocken können? Sind zusätzlich auch noch ebenerdige Zufahrten in die Halle erforderlich?
- **Sind Rampenabfahrten vorgesehen?** Bei diesen ist zu beachten, dass der LKW vor der Andockstation möglichst eben parken sollte, damit das Be- und Entladen (vor allem von Hand mit Ameisen) ohne große Steigungen und damit verbundenem Kraftaufwand erfolgen kann.
- Sind **LKW-Andockstationen** geplant? Am häufigsten sind Varianten mit **Vorschubladebrücke**, sodass nahezu jeder LKW andocken und abgefertigt werden kann. Lösungen als vorgesetzte Torhäuser oder in die Fassade integriert.
- **Raum zum Rangieren:** Bei mehreren LKW Andockstationen oder Rampenplätzen nebeneinander ist zu beachten, dass die LKW einen entsprechend großzügig dimensionierten Vorbereich brauchen, um rangieren und/oder wenden zu können.
- **Rettungswege mit Fluchtwegbeschilderungen auch in den Regalbereichen** sind zu beachten.
- Werden **Gefahrstoffe** eingelagert und wenn ja, welche? Gibt es schon eine **Gefahrstoffliste?** Sind Sondereinlagerungen (z.B. in einem Gefahrstofflager) erforderlich? Ist eine Löschwasserrückhaltung erforderlich? Gibt es Anforderungen an Warenumschlagsplätze nach dem **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**?
- **Sonstige Anforderungen oder Wünsche:** z.B. Lagerbüro, Temperaturanforderungen an die eingelagerte Ware (Temperaturkonstanz, Kühlung, Tiefkühlung), ausreichende Beleuchtung oder Belüftung, Überwachungs- und Alarmierungsanlagen, etc.



hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Nutzungsschwerpunkt Werkstatt / Produktion:

- **Platzbedarf:** Ist ausreichend Spielraum für Erweiterungen oder Veränderungen vorhanden?
- **Sind unterschiedliche Bereiche und Nutzungen möglich und festgelegt** (z.B. schmutz- oder lärmintensivere Bereiche, Trennung von unterschiedlichen Bearbeitungsstufen, Endmontage, Qualitätskontrolle, Versandvorbereitung und Versand)? Entsprechen diese dem **Produktionsablauf?** Gibt es bereits einen Entwurf zur geplanten **Maschinenaufstellung?** Sind kurze Wege realisiert? Sind erforderliche Haupt- und Nebengänge berücksichtigt?
- **Maschinengrößen und erforderliche Arbeitsräume:** Anzahl und Größe der Maschinen? Erforderlicher Arbeitsraum für die Bedienung und Bestückung? Lage von Ver- und Entsorgungsanschlüssen? Wie kann die Maschine in das Gebäude ein- und ausgebracht werden? Ist zu erwarten und bedacht, dass die Maschinen mit der Zeit größer werden?
- **Fundamentierung, Verankerung und Schwingungsdämpfer:** Welche Anforderungen werden seitens des Maschinenherstellers an die Fundamentierung gestellt? Wie wird verankert? Sind Schwingungsdämpfer vorzusehen bzw. erforderlich? Beeinflussen sich Maschinen eventuell gegenseitig? Welche Lasten wirken auf die Bodenplatte ein?
- **Kräne:** Werden Kräne benötigt? Welche Hakenlasten sollen bewegt werden? Welche Hakenhöhe wird benötigt? Sollen mit dem Kran auch andere Bewegungen, wie z.B. das Drehen von Teilen durchgeführt werden? Welche Bedienvorrichtungen und welche Fahr- bzw. Hebegeschwindigkeiten werden benötigt? Welche Kräne kommen in Betracht, z.B.: Brückenkräne, Flächenlaufkräne, Säulenschwenkkräne.
- **Energetische Aspekte:** Strombedarf? Ist dieser langfristig mit Reserven gesichert? Nutzung von Maschinenabwärme? Abluft- und Absauganlagen? Kühleinrichtungen? Tageslichtausnutzung? Blendschutz und/oder Verschattung? Energiemanagement?
- **MitarbeiterInnen:** Wie viele MitarbeiterInnen werden im Produktionsbereich beschäftigt sein? Ist Schichtbetrieb geplant? Sind die Sozialräume gut erreichbar?

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

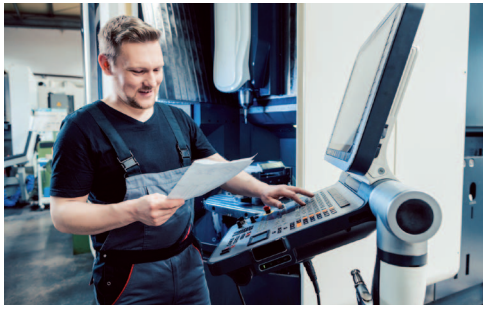
Nutzungsschwerpunkt Werkstatt / Produktion:

- **Fußböden der Produktionshalle:** Werden erhöhte Anforderungen an den Industriefußboden gestellt (z.B. staubarme Oberfläche, besondere Resistenzen gegen Öle, Fette, Kühlmittel, Schmierstoffe, Salze etc., besondere Dichtigkeitsanforderungen z.B. nach WHG, Ableitfähigkeit, o.Ä.)? Welche Lasten wirken auf die Bodenplatte ein? Welche Bereifung ist bei den eingesetzten Fahrzeugen vorhanden (z.B. Stahl, Kunststoff, Gummi, Luftbereifung)? Sind Aussparungen, Fundamente, Gruben o.Ä. geplant? Sind Leitungen in oder unter der Bodenplatte vorgesehen (z.B. Industriefußbodenheizung, Energiesäulen, Ver- und Entsorgungsleitungen, etc.)?

- **Warenan- und -abtransport:** Wie ist der Warenfluss? Wie wird angeliefert (z.B. Fahrzeuggrößen, Frequenz)? Wie wird hier entladen (z.B. Stapler, Kran, andere Flurförderfahrzeuge)? Wie erfolgt der Transport innerhalb des Gebäudes (z.B. Stapler, Routenzug, Förderband)? Wie erfolgt der Versand? Wie wird hier beladen (s.o.)? Wie empfindlich ist die Ware (z.B. Lichtempfindlichkeit, Temperaturanforderungen, Schutz vor Beschädigungen)?

- Werden **Gefahrstoffe** verwendet und wenn ja, welche? Gibt es aus dem bestehenden Betrieb hier schon eine Gefahrstoffliste? Sind hieraus besondere Anforderungen an die Lagerung und den Umgang mit den Gefahrstoffen gegeben? Sind Schutzeinrichtungen erforderlich?

- **Sonstige Anforderungen oder Wünsche:** z.B. eigenes Produktionsleiterbüro, Konstruktionsbüros, Messräume, Räume zur Materialprüfung, Labors, Spezialräume für besondere Materialbehandlung und/oder –verarbeitung (z.B. Strahlen, Lackieren, Schneiden, Trowalisieren, etc.), besondere Temperaturanforderungen, Brandschutz, Schallschutz, Erschütterungsschutz, Explosionsschutz, Werks- und Spionageschutz, Überwachungs- und Alarmierungsanlagen, etc.



hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Das Thema Mitarbeiterbindung ist ein ganz wichtiges Thema geworden und findet bei der Planung von neuen Betriebsgebäuden oder Betriebserweiterungen immer mehr Beachtung.

Die Schwierigkeit, qualifizierte und gute Fachkräfte zu finden, zieht sich bekanntlich durch praktisch alle Branchen.

Heutzutage wechseln Menschen auch häufiger die Arbeitsstelle als früher.

Unternehmen müssen also vorausschauend agieren und alles dafür tun, um als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben und somit die Mitarbeiter langfristig an die Firma binden zu können.

Die Mitarbeiterzufriedenheit ist mittlerweile der vielleicht wichtigste Schlüssel zu erfolgreicher und nachhaltiger Personalpolitik.

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Viele Unternehmen reagieren hier bereits sehr kreativ und investieren dabei vorausschauend auch bei ihren Bauprojekten.

Natürlich sind die Möglichkeit zum Home Office, zum mobilen Arbeiten, gute Aufstiegschancen, eine überdurchschnittliche Vergütung, möglichst flexible Arbeitszeiten wichtige Aspekte, um Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden.

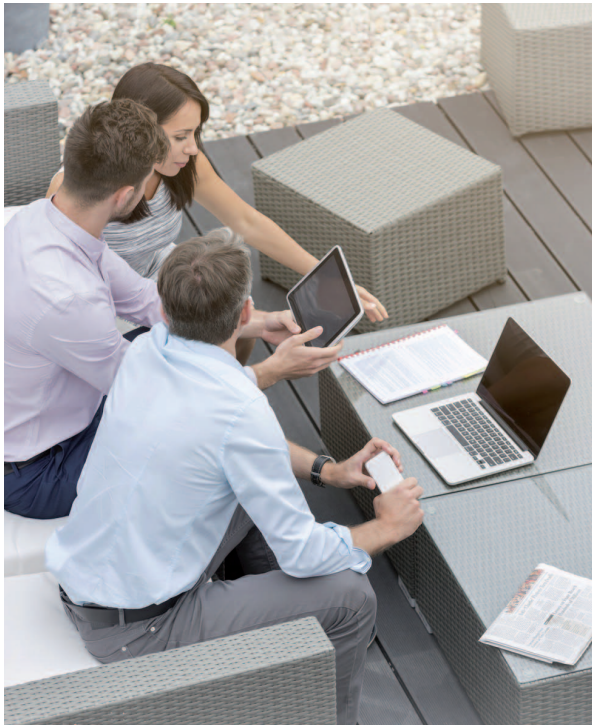
Aber immer mehr Bewerber achten auch auf die Art, Vielseitigkeit und Ausstattung der Arbeitsräume. Das Augenmerk wird verstärkt auf den Wohlfühlfaktor und die Attraktivität für die Mitarbeiter gelegt.

Nachstehend haben wir deshalb stichpunktartig eine kleine Auswahl an entsprechenden Themen und Beispielen aufgeführt, die wir in den letzten Jahren für unsere Bauherren realisieren durften:

- Einrichten von sog. Relax Zonen, die Möglichkeiten der kurzzeitigen Entspannung und Erholung bieten
- Fitnessräume zum gemeinsamen Workout
- Vielfältig nutzbare Arbeitsplätze für unterschiedliche Tätigkeiten im Stehen, Sitzen oder sogar Liegen.
- angenehm gestaltete Lounge- und Aufenthaltsbereiche mit Nutzungsmöglichkeiten allein, zu zweit, in kleinen Gruppen oder mit allen Mitarbeitern zusammen.
- Freibereiche und Terrassen, die sich sowohl für diverse Arbeiten, aber auch zur Pausen- und Freizeitgestaltung vielfältig nutzen lassen, z.B. auch Grillplätze oder kleine Biergärten
- Überdurchschnittlich gut ausgestattete Küchenbereiche zur Mitarbeiternutzung (z.B. mit Pizzaofen, Lavagrill o.Ä.)
- Betriebskindergärten
- Verschattete Stellplätze mit E-Ladesäule

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!



Bei dem Thema Baufinanzierung sollten Bauherren bedenken:

- Eine gute und vorausschauende Planung ist nicht nur wesentlich für einen reibungslosen Baustellenablauf und für die spätere Kostenentwicklung, sondern auch für Ihre Bank ein Beweis, dass Sie die anstehende Bauaufgabe gut vorbereitet angehen.

- Natürlich spielt Ihre finanzielle Situation und die Unternehmensentwicklung eine entscheidende Rolle bei der Kreditentscheidung. Wichtig ist aber auch, wie Sie das geplante Bauvorhaben bei Ihrer Bank präsentieren können.

- Eine detaillierte Baubeschreibung, gut ausgearbeitete Planunterlagen und eine übersichtliche und seriöse Kostenschätzung bzw. später dann ein detailliertes Angebot tragen mit dazu bei, dass Ihr Bankberater nicht nur Ihre Visionen und Beweggründe versteht, sondern auch Vertrauen fasst, dass Sie bei Ihrem Baupartner gut aufgehoben sind. Schließlich ist auch Ihre Bank daran interessiert, dass das Bauvorhaben zügig, reibungslos und im prognostizierten Kostenrahmen realisiert wird.

- Auch die Wertbeständigkeit der Immobilie und eine flexible Nutzungsmöglichkeit sind natürlich wesentliche Aspekte.

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurden 2021 die bisherigen Förderungen der KfW und des BAFA für die Energieeffizienz von Gebäuden und die Nutzung erneuerbarer Wärme zusammengefasst und neu organisiert.

Die bisher optionale Einbindung von Energieeffizienz-Experten bei Nichtwohngebäuden ist nun verbindlich, wird aber jetzt ebenfalls gefördert.

Eine vorausschauende und umfassende Planung ist also unerlässlich, um auch hier Fördermöglichkeiten optimal ausnutzen zu können.

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Vor- und Nachteile bei der Zusammenarbeit mit einem Architekten, Generalunternehmer oder einem Totalübernehmer

Zusammenarbeit mit einem Architekten:
Der Architekt sollte sich zunächst unbedingt mit gewerblichen Bauvorhaben auskennen. Gerade hier ist die Erfahrung mit großen und weitspannenden Tragwerken, mit besonderen Technischen Regelwerken, wie z.B. der Industriebaurichtlinie, aber auch die Erfahrung mit den einzelnen Branchen und Ihren besonderen Anforderungen und Arbeitsabläufen unverzichtbar.
Ein wirtschaftliches Tragwerk, ein optimierter Brandschutznachweis und ein funktionierendes und flexibles Gebäude sind wichtig für die weitere Kostenentwicklung.
Der Architekt erarbeitet mit Ihnen eine individuelle, ganz auf Ihren spezifischen Bedarf ausgerichtete Lösung.
Er berät umfassend und neutral und vertritt Sie mit seiner Kompetenz und Erfahrung gegenüber Behörden, koordiniert andere Fachplaner und vertritt Ihre Interessen gegenüber Bauunternehmen und Handwerkern auch während der Bauausführung.
Ihr neues Gebäude wird dabei auch optisch ein Highlight und repräsentiert Ihr Unternehmen so auch nach außen.

Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer (GU):
Spätestens nach Fertigstellung der Planungsleistungen, oft auch schon nach Einreichen der Bauantragsunterlagen, vergeben viele Bauherren die Bauausführung (teilweise auch die weitere Planung) an einen Generalunternehmer (GU).
Der Vorteil liegt darin, dass nur ein Ansprechpartner vorhanden ist, der sich vollumfänglich um die Baumaßnahme kümmert und alle Leistungen aus einer Hand anbietet.
Er haftet auch für alle von ihm durchgeführten Leistungen und kümmert sich auch um eine eventuell erforderliche Mängelbeseitigung. Für den Bauherrn entfällt die lästige Suche nach dem Verursacher, darum hat sich ausschließlich der GU zu kümmern.
Wichtig ist aber, dass die Planung auch vollumfänglich und vorausschauend abgewickelt wurde und das Leistungsbild des Generalunternehmers so exakt, wie nur möglich, definiert wurde.
Baubeschreibungen sind leider oft ungenau, Materialien nicht konkret definiert. Pauschalen oder Festpreise versprechen zwar Kostensicherheit, sind häufig aber doch Mogelpackungen, weil wesentliche Kostenfaktoren nicht im Vertrag auftauchen und bestimmte Nachträge von vorne herein fest eingeplant sind.
Ohne fachliche Unterstützung ist es für den Bauherrn schwierig, solche Punkte vor Vertragsabschluss zu erkennen und hier noch korrigierend einzugreifen.

Zusammenarbeit mit einem Totalunternehmer (TU)
Hier besteht der wesentliche Unterschied zum Generalunternehmer darin, dass auch die Planungsleistungen zusammen mit der eigentlichen Bauausführung aus einer Hand angeboten werden.
Dies führt dazu, dass die Planungsleistungen bereits frühzeitig auf die spätere Bauausführung ausgerichtet werden können und sämtliche Erfahrungen und Kompetenzen aus der Planungs- und Ausführungsphase in das Projekt einfließen können.
Diese Art der Vergabe setzt sich immer häufiger durch, allerdings wird vor allem international dabei auch das „Open Book Verfahren“ bevorzugt, d.h. Einkauf, Verkauf und Gewinnmargen werden komplett offengelegt.
Dies hat sich in Deutschland noch nicht wirklich durchsetzen können.

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Unser Tipp:

Egal, für welche Vorgehensweise und für welchen Partner Sie sich entscheiden – das geplante Bauvorhaben kann nur gemeinsam und mit gegenseitigem Vertrauen auf einen erfolgreichen Weg gebracht werden.

Sprechen Sie mit anderen Kunden über deren Erfahrungen und machen Sie sich selbst ein möglichst umfassendes Bild.

Ein vermeintlich günstiger Preis ist zwar verlockend, sollte aber nicht den Ausschlag geben.

Was ist jetzt das Besondere an einer Zusammenarbeit mit der hoch3 Gewerbebau?

Die Antwort ist ganz einfach: Die Mischung macht's!
Wir vereinen alle Vorteile unter einem Dach.
Eine Zusammenarbeit mit der hoch3 ermöglicht der Bauherrschaft die freie Wahl:

- Zum einen kann, auf Wunsch der Bauherrschaft, das komplette Leistungsbild eines Totalunternehmers – vom ersten Entwurf bis zur schlüsselfertigen Übergabe – durch die hoch3 Gewerbebau geleistet werden.
- Zum anderen müssen Sie sich nicht gleich von Anfang an auf das komplette Gesamtpaket festlegen, sondern die Beauftragung erfolgt schrittweise und hält Ihnen immer die Möglichkeit offen, auch noch Vergleichsangebote bei möglichen Wettbewerbern einzuholen.

Was spricht noch für eine Zusammenarbeit mit der hoch3?

Die Planungsleistungen werden schrittweise und umfassend, gemeinsam mit Ihnen, erarbeitet. Sie profitieren dabei von unserer langjährigen Erfahrung im Gewerbebau und werden von unseren Projektverantwortlichen zielgerichtet beraten und durch die einzelnen Planungsphasen geführt.

Dabei werden Sie feststellen, dass viel mehr Aspekte berücksichtigt werden müssen, als Sie selbst angenommen hätten.

Wir bereiten alle Entscheidungen entsprechend vor, erläutern Ihnen die jeweiligen Folgen und Konsequenzen und informieren Sie planungsbegleitend auch über den jeweiligen Stand der Kostenentwicklung. Ihr Budget behalten wir dabei stets im Blick.

Gerade in dieser wichtigen Phase können Sie noch entscheidend in die Planung eingreifen und zu einer optimalen und bedarfsgerechten Lösung beitragen.

Wir tragen das unsere dazu bei und vertreten Ihre Interessen gegenüber Behörden und anderen Projektbeteiligten und achten dabei immer auch auf kostenoptimierte Lösungen.

Erst wenn das Leistungsbild exakt festgelegt wurde und alle behördlichen und Auflagen und Anforderungen definiert sind, geht es in die eigentliche Angebotsphase.

Hierbei trennen wir gerne noch nach Rohbau einschließlich Gebäudehülle und stellen den weiteren Innenausbau gerne noch zurück.
Was steckt dahinter?

Unsere Erfahrungen in der Abwicklung zahlreicher Projekte haben gezeigt, dass viele Bauherren erst mit der Entstehung des Rohbaukörpers bestimmte Raumgrößen so erfassen, dass sie auch die Entwurfsansätze für den weiteren Innenausbau verstehen.

Zwar visualisieren wir schon früh die wichtigsten Bereiche, meist fällt es den Bauherren aber deutlich leichter, bestimmte Materialien und Details zum weiteren Innenausbau erst dann zu entscheiden, wenn die Räumlichkeiten schon greifbar vor Ihnen entstanden sind.
Hierbei kann auch ein kurzfristig angebrachtes Materialmuster eine gute Entscheidungshilfe sein.

Wir wollen Sie nicht überfordern, sondern arbeiten – wie auch schon an anderer Stelle erwähnt – zielgerichtet darauf hin, dass Sie die richtigen Entscheidungen zum richtigen Zeitpunkt treffen können.

Dass wir dabei auch weiterhin die Kosten im Auge behalten und Sie so vor unerwarteten Kostensteigerungen schützen, ist selbstverständlich.

Ein weiterer Vorteil in der Zusammenarbeit mit der hoch3 liegt darin, dass Sie selbst auch gerne Ihre Partnerfirmen für bestimmte Gewerke einsetzen können und wir uns um die Koordination und Schnittstellenklärung kümmern.
So sollte zum Beispiel eine Haustechnikfachfirma, die Sie vielleicht seit Jahren schon gut und zuverlässig betreut, auch bei Ihrem Neubauvorhaben zum Zuge kommen dürfen.

Wir sind hier für jede sinnvolle Lösung offen und gesprächsbereit!

Anders, als so mancher GU oder TU, arbeiten wir langfristig mit unseren Partnerfirmen zusammen.

Dabei kann der Großteil der Rohbauleistungen aus der eigenen Firmengruppe bedient werden.
Allerdings achten wir auch hier darauf, ob die Größe des Projektes auch den Einsatz der eigenen Baufirma rechtfertigt oder ob vielleicht auch regionale Firmen eine günstige Alternative darstellen können.

Generell setzten wir immer auf eine gute und nachhaltige Zusammenarbeit – wir arbeiten alle gemeinsam an Ihrem Projekt und gehen auch offen und fair mit allen Projektbeteiligten um.
Das erhöht die Zuverlässigkeit und die Qualität der Zusammenarbeit, was letztendlich zu einer erfolgreichen Umsetzung Ihres Bauvorhabens beiträgt.

Am Ende zählt für uns nur ein weiterer, zufriedener Kunde, der uns wiederum bei anderen potentiellen Bauherren empfiehlt und damit auch zu unserem Erfolg beiträgt.

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

ALLES AUS EINER HAND

Wir sind

→ Projektentwickler
→ Architekturbüro
→ Generalplaner
→ Projektmanager
→ Generalunternehmer
→ Totalunternehmer
→ Bauunternehmer
→ Baustoffproduzent von Fertigteilen und Baustoffen
→ einziger Ansprechpartner für unsere unsere Kunden.

Themenschwerpunkt Angebotsphase und Vergabe:

- **Detaillierter Angebots- und Leistungsumfang:**
  Achten Sie auf einen detaillierten und umfassenden Leistungsbeschrieb. Funktionalbeschreibungen lassen dagegen meistens sehr viel Interpretationsspielraum. Je genauer ein Leistungsbild festgelegt ist, desto vergleichbarer sind die Leistungen und damit auch die Angebote. Sind Sie vorsichtig bei Beschrieben von nur wenigen Seiten. Nur auf eine gute und umfassende Planung kann auch ein vollumfängliches Leistungsverzeichnis folgen, in dem auch zunächst unklare Position jetzt eindeutig definiert sind, z.B. Baugrundverbesserung, Erd- und Auffüllarbeiten, Leistungen zur Entwässerung, zum Brandschutz oder Schallschutz oder etwa zum weiteren Innenausbau.

- **Bemusterung und Bemusterungsprotokoll**
  Ist eine Bemusterung zu den wichtigsten, ausgeschriebenen Bauteilen und Einrichtungsgegenständen erfolgt (z.B. Fenster und Türen, haustechnische Anlagen, Schalterprogramme, Sanitärmöblierung, etc.)?

- **Detaillierte Auflistung der bauseitigen Leistungen**
  Ist das auch so besprochen/vereinbart? Ist eindeutig, was genau als bauseitige Leistung festgelegt wurde? Ist die jeweilige Leistung damit vollständig?

- **Genaue Schnittstellenklärung und –koordination**
  Sind die Schnittstellen der Gewerke untereinander klar und ist eindeutig zugeordnet, wer sich um was kümmert? Das ist besonders wichtig, wenn bauseitige Gewerke auf angebotene Gewerke folgen oder umgekehrt.

- **Angebotseinholung und –auswertung**
  Sind die angebotenen Leistungen auch wirklich vergleichbar? Sind Alternativangebote exakt beschrieben? Wie wird mit Bedarfs- und Eventualpositionen umgegangen?
  Wurden Leistungen weggelassen oder als bauseitige Leistung geändert?
  Wurden Massen, Stückzahlen oder Größen verändert?
  Sind Alternativfabrikate wirklich gleichwertig?
  Achten Sie auf Brutto- und Nettopreise.

- **Terminplanung, Bauzeitenplan**
  Ist der Bauzeitenplan auch realistisch? Ist evtl. ein straffer Bauzeitenplan mit zusätzlichen Kosten (z.B. Trocknungsbeschleuniger) verbunden?

- **Pauschalangebote und „Festpreise“**
  Bitte bedenken Sie, dass auch vereinbarte Pauschalen oder Festpreise bei Massenänderungen über 10 % schnell hinfällig sind und trotzdem nachtragsfähig werden!

- **Abrechnung nach tatsächlich verbauten Massen**
  Dies kann durchaus eine faire Form der Abrechnung für Gewerke sein, deren Massenaufwand schwer abzuschätzen ist, z.B. bei Erd- und Auffüllarbeiten, wenn der genaue Umfang erst baubegleitend festgestellt werden kann oder z.B. im Bereich weiterer Innenausbau. Dann sind genaue und prüffähige Aufmaße unerlässlich.

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

„Anfangs hatte ich durchaus Bedenken, den Großteil der Bauleistungen an einen Totalunternehmer zu vergeben.
Die Empfehlung der hoch3 zur Möglichkeit der schrittweisen Beauftragung hat mich letztendlich überzeugt.
Im Nachhinein hat sich die Entscheidung durch die gute und reibungslose Zusammenarbeit und die faire Abrechnung mit der hoch3 als richtig erwiesen.“

Markus Pscheidl
Hirschberger
Verwaltungs GmbH & Co. KG

Alles aus einer Hand!

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Ein starker Verbund:
Die Firmengruppe Lang

hoch3 Gewerbebau
Deutsche Zweigniederlassung der
Ing. Hans Lang GmbH
Sonnenstr. 6
85764 Oberschleißheim
089 – 3 75 05 54 90
mail@gewerbebau-hoch3.de

Lang®
Das Beste für jeden Bau

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Die hoch3 Gewerbebau im Verbund mit der Firmengruppe Lang und unseren Partnern stehen für Qualität, Schlagkräftigkeit, Zuverlässigkeit und Professionalität am Bau.

Das Objekt wird während und nach der Bauphase sorgfältig dokumentiert. Eine anhaltende Betreuung – auch nach Jahren – ist selbstverständlich.

So entstehen nicht nur einzigartige Projekte, sondern oft auch langjährige Freundschaften und beide Seiten profitieren von dem gemeinsam beschrittenen Weg.

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

Einige Stichpunkte zur Bauausführung und zum Bauablauf mit hoch3:

- genauer Baustellenablaufplan
- detaillierter Terminplan
- Baustelleneinrichtungsplan
- Beweissicherungsverfahren, falls erforderlich
- Aufstellen des Schnurgerüstes und Einmessen mit öffentlich bestelltem Vermesser (Schnurgerüstabnahme)
- Empfehlung einer Bauleistungsversicherung
- Empfehlung einer Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Vorlage der Betriebshaftpflichtversicherung (hoch3, Fa. Lang)
- Sicherheits- und Gesundheits-Koordination (SiGeKo)
- Geordnete und koordinierte Baustellenbesprechungen mit regelmäßigen Jour Fixe-Terminen (gut vorbereitet, mit Tagesordnungen, Änderungsanträgen, Entscheidungsanträgen, Entscheidungsprotokollen, etc.)
- eine VOB-konforme Baustellenabwicklung ist selbstverständlich
- Koordination der Bewehrungsabnahmen und Abnahmen der Tragkonstruktion
- Bemusterung mit anschließendem Protokoll
- Zwischenabnahmen und Sichtabnahmen nach Bedarf
- Erledigung und Freimeldung aller Restarbeiten und Leistungen zur Mängelbeseitigung
- Nachträge nur bei ausdrücklichen Änderungswünschen der Bauherrschaft oder bei vor Ausführung genehmigten Änderungsanträgen
- Ausführliche Gebäude- und Brandschutzdokumentation nach Fertigstellung
- Vorlegen der Wartungsangebote, auch im Hinblick auf Gewährleistungsfristen
- Ausstellen der vereinbarten Bürgschaften
- Umfassende Betreuung, auch über die vereinbarte Gewährleistungsfrist hinaus

Ein starker Verbund:
Die Firmengruppe Lang

hoch3 Gewerbebau
Deutsche Zweigniederlassung der
Ing. Hans Lang GmbH
Sonnenstr. 6
85764 Oberschleißheim
089 – 3 75 05 54 90
mail@gewerbebau-hoch3.de

Lang®
Das Beste für jeden Bau

Erst wenn Sie und Ihre Mitarbeiter mit dem neuen Firmengebäude rundum zufrieden sind, haben wir alles richtig gemacht.

hoch3 Gewerbebau

Bauen heißt Vertrauen!
Grundstück
Bebauungsplan + Baurecht
Stellplätze
Gute Planung ist die Basis!
Betriebsspezifischer Bedarf
Mitarbeiterbindung
Finanzierung + Förderung
Die richtige Wahl
Angebotsphase
Bauausführung
Alles richtig gemacht!

„Mit hoch3 als Partner für mein Bauvorhaben bin ich bestens gefahren.
Die Beratung war zu jeder Phase des Projektes offen und wertneutral. So wurden alle Aspekte durchleuchtet und ich konnte viele, gute Entscheidungen zum richtigen Zeitpunkt treffen.“

Richard Wagner
Karosseriebau Wagner GmbH

URHEBERHINWEISE

SEITE 1
© Africa Studio /stock.adobe.com #190572445

SEITE 2
© gstockstudio /stock.adobe.com #112407735
© gstockstudio /stock.adobe.com #112407816
© gstockstudio /stock.adobe.com #112407848

SEITE 3
© gstockstudio /stock.adobe.com #112407818
© gstockstudio /stock.adobe.com #112407789

SEITE 4
© stockphoto mania /stock.adobe.com #164575204

SEITE 5 / SEITE 6
© Gemeinde Bergkirchen, vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 7 Deckblatt Nr. 1 Sondergebiet „Handwerkerhof“ Neuhimmelreich,
in Aufstellung befindlich, Planstand Vorentwurf Januar 2021
Entwurfsverfasser: LINKE + KERLING • Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA • Papiererstraße 16, 84034 Landshut
© nmann77 /stock.adobe.com #75209833
© Zerbor /stock.adobe.com #81534024

SEITE 7
© fotohansel /stock.adobe.com #125456742

SEITE 8
© Chlorophylle /stock.adobe.com #175209854
© HENADZ /stock.adobe.com #220286107
© Wellnhofer Designs /stock.adobe.com #208167155

SEITE 9
© black_mts /stock.adobe.com #349003789

SEITE 10
© denisismagilov /stock.adobe.com #402800488
© fotogestoeber /stock.adobe.com #157136571
© denisismagilov /stock.adobe.com #314828383

SEITE 11
© hacohob /stock.adobe.com #275489975
© sveta /stock.adobe.com #179917813
© Jörg Lantelme /stock.adobe.com #40276297

SEITE 12
© kokliang1981 /stock.adobe.com #319617958
© Photographee.eu /stock.adobe.com #58188005
© Mathias Weil /stock.adobe.com #212474699

SEITE 13
© Kzenon /stock.adobe.com #300103402
© Moreno Soppelsa /stock.adobe.com #75162961
© vadimborkin /stock.adobe.com #119991846

SEITE 14
© Kzenon /stock.adobe.com #243115404
© Kzenon /stock.adobe.com #386202768
© Monkey Business /stock.adobe.com # 88943173

SEITE 15
© ASDF /stock.adobe.com # 418204397

SEITE 16
© archideaphoto /stock.adobe.com # 334705101
© denisismagilov /stock.adobe.com # 321789390

SEITE 17
© Impact Photography /stock.adobe.com # 221694809
© Monkey Business /stock.adobe.com # 188210222
© moodboard /stock.adobe.com # 241706397

SEITE 18
© Drazen /stock.adobe.com # 274142356
© auremar /stock.adobe.com # 217559105
© jd-photodesign /stock.adobe.com # 202077902

SEITE19
© Tamara /stock.adobe.com # 300152253
© IckeT /stock.adobe.com # 30357433
© kebox /stock.adobe.com # 275222539

SEITE 20
© tostphoto /stock.adobe.com # 206271420

SEITE 22
© marcus_hofmann /stock.adobe.com # 268322865
© Gina Sanders /stock.adobe.com # 63270091

SEITE 23
© kokliang1981 /stock.adobe.com # 249446981

SEITE 24
© pramot48 /stock.adobe.com # 146022258

SEITE 26
© fizkes /stock.adobe.com # 355940683
© ASDF /stock.adobe.com # 214075740

hoch3 Gewerbebau

Urheberhinweise

Kontaktieren Sie uns:

hoch3 Gewerbebau
Sonnenstr. 6
85764 Oberschleißheim
089 – 3 75 05 54 90
mail@gewerbebau-hoch3.de