

BauherrenCoach



Ausgabe 8/10 | Flächenbedarfsanalyse



BauherrenCoach

Der BauherrenCoach ist die professionelle Beratung eines Bauherrn vor und während der Planungs- und Bauphase.

Als Führungskraft treiben Sie die Weiterentwicklung und das Wachstum Ihres Unternehmens kontinuierlich voran, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben und sich auf dem Markt behaupten zu können.

Das bedeutet: Sie stehen vor der Herausforderung, sich auf ständig verändernde Rahmenbedingungen einzustellen und rechtzeitig zu reagieren. Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung ist, dass der Hebel an der richtigen Stelle angesetzt wird. Bei dieser komplexen Fragen- und Aufgabenstellung wird dafür häufig ein externer Berater hinzugezogen. Dieser analysiert, bewertet und erarbeitet Entscheidungsgrundlagen und Empfehlungen.

Die Ausgabe 8/10 unseres BauherrenCoaches widmet sich dem Thema - **FLÄCHENBEDARFSANALYSE**

Sollten Sie Fragen zu diesem oder einem anderen BauherrenCoach - Beratungsbaustein haben, so nehmen Sie gern unverbindlich mit uns Kontakt auf.

FLÄCHENBEDARFSANALYSE

Meist haben sich Bauherren viele Gedanken zu ihrem Neubauwunsch gemacht.

Den tatsächlichen Flächenbedarf beschreiben sie oft mit Formulierungen wie:

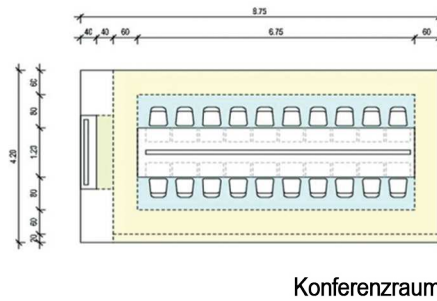
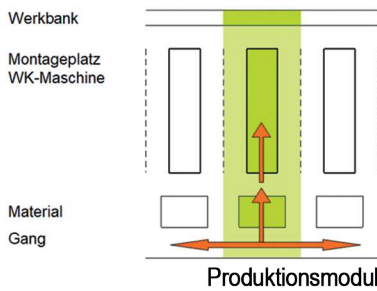
„Wir haben ein Grundstück mit so und so viel Quadratmetern, was geht da maximal drauf“, „Werk 1 dient als Vorlage, der Neubau soll doppelt so groß werden“,

„Wir möchten 50%-Mehrfläche, um für eine zukünftige Expansion gewappnet zu sein“.

Solche oder ähnliche Anforderungen werden dem Planer an die Hand gegeben. Auf Basis dieser Bauherrenwünsche entstehen Planungsansätze, mit einem daraus resultierenden Kostenergebnis.

Diese ersten Kosten führen dann häufig zu großen Überraschungen.





To-dos Flächenbedarfsanalyse

- Analyse des Raumbedarfs für jede Funktion
- Ermittlung der benötigten Flächen
- Prozess-Optimierungsvorschläge
- Erstellen eines Raumprogrammes
- Ermitteln der Bruttoflächen zur Kostentrend-Ermittlung

Nicht selten kommt es vor, dass die Entscheider dann von der Baumaßnahme komplett absehen, da diese aus Ihrer Sicht mit den genannten Kosten nicht refinanzierbar ist. Das muss natürlich nicht sein.

Eine rechtzeitige präzise Analyse des tatsächlichen Flächenbedarfs kann hier vor unangenehmen Überraschungen schützen z.B. ist ein Konferenzraum nicht einfach doppelt so groß wie der alte, sondern hat vielleicht nur doppelt so viele Plätze.

Bei der Bedarfsanalyse wird die benötigte Personenanzahl festgelegt, der Platz angesetzt, den eine sitzende Person benötigt, der notwendige Bewegungsraum ermittelt, die Breite des Umlaufes angegeben, etc., so entsteht eine bedarfsgerechte Größe bezogen auf die Nutzung.

Ebenso kann bei Produktionsprozessen verfahren werden. Wie groß ist der Montageplatz? Wie groß die davor angeordnete Materialbereitstellungsfläche? Welche Förderfahrzeuge benötigen welche Verkehrsraumbreiten? Mit diesen Fragen beschäftigen wir uns, um nicht nur die tatsächlich benötigte Größe, sondern auch die optimierte Stützenstellung und damit die Spannweiten des Tragwerkes zu definieren.

So entstehen nutzungsbezogene Raumgrößen, die in einem Raumprogramm zusammengefasst werden können.

Mit Hilfe von Faktoren aus unserer Datenbank kann dann leicht die voraussichtlich benötigte Bruttogrundfläche ermittelt werden. Daraus können mit entsprechenden Kostenkennwerten versehen die Baukosten prognostiziert werden.

Selbstverständlich wird in diese Überlegungen auch die Möglichkeit einer flexiblen Raumnutzung mit einbezogen, so dass die entstandenen Räume in Zukunft auch einer anders gearteten Nutzung zur Verfügung stehen können.

Dennoch ist die aktuell benötigte Nutzung der Taktgeber für die Größe der Gebäude und nicht eine wenig reflektierte Flächenangabe. Durch die Flächenbedarfsanalyse können oft bis zu 20% der Bruttoflächen eingespart werden.

Eine bereits ohne aufwändige und damit teure Planung ermittelter Kostentrend kann bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt Bauwunsch und Baubudget miteinander abgleichen und so vor unangenehmen Überraschungen schützen.



....Ausgaben der **BauherrenCoach** - Beratungsbausteine

Ausgabe 1/10

Visionsplanung

Erscheinungsdatum: Juli 2020

Ausgabe 2/10

Begleitung während der Planungs- und Bauphase

Erscheinungsdatum: September 2020

Ausgabe 3/10

Standortwahl/ Bauplatzberatung

Erscheinungsdatum: November 2020

Ausgabe 4/10

Beratung zur Baureifmachung (B-Plan, Baugrund,...)

Erscheinungsdatum: Februar 2021

Ausgabe 5/10

Baukosten- und Budgetberatung

Erscheinungsdatum: April 2021

Extraausgabe

Funktionsweise des BauherrenCoach

Erscheinungsdatum: Juni 2021

Ausgabe 6/10

Effizienzsteigerung

Erscheinungsdatum: September 2021

Ausgabe 7/10

ISA- InstandhaltungsStauAnalyse

Erscheinungsdatum: November 2021

Ausgabe 8/10

Flächenbedarfsanalyse

Erscheinungsdatum: Juli 2022

Ausgabe 9/10

Verkehr auf dem Grundstück, ruhender Verkehr, Materialflussanalyse, Lagermöglichkeiten

Erscheinungsdatum: Oktober 2022

Ausgabe 10/10

Generalberatung mit Beraternetzwerk zur Entwick- lung baulicher Lösungsstrategien

Erscheinungsdatum: Februar 2023

