



EXPOSÉ FÜR DEN HANDWERKERHOF NEUHIMMELREICH

Handwerkerhof
Konzept
Lage
Struktur
Gebäude
Hallenbereiche
Büroeinheiten
Wohnungen
Flair
Kostenrahmen
Erfolg



Der Handwerkerhof Neuhimmelreich

Die Gemeinde Bergkirchen strebt im Ortsteil Neuhimmelreich die Errichtung eines Handwerkerhofes für regionale Handwerksbetriebe an, um dem wachsenden Bedarf an Gewerbeflächen für kleinere und mittlere Handwerksbetriebe gerecht zu werden.

Gleichzeitig soll durch den Zusammenschluss die Marktpräsenz, Kooperation und Innovation der Handwerksbetriebe gefördert werden. Auf dem Areal ist derzeit ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Die bestehende Bebauung soll beseitigt werden.

hoch 
Gewerbebau

Handwerkerhof

Konzept

Lage

Struktur

Gebäude

Hallenbereiche

Büroeinheiten

Wohnungen

Flair

Kostenrahmen

Erfolg



 **HANDWERKERHOF
NEUHIMMELREICH**

DER HANDWERKERHOF NEUHIMMELREICH –

ein Projekt, das viel Aufmerksamkeit in der Region hervorruft.



Der neue Handwerkerhof soll durch eine einheitliche und optisch ansprechende Gestaltung der Baukörper und Fassaden eine eigene, klar erkennbare, Identität erhalten. Neben den gewerblichen Nutzungen wird eine lebendige Nutzungsmischung mit Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Bereitschafts- und Aufsichtspersonal angestrebt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über den vorhandenen Bestand der Umgebungsbebauung hinausgehen können, soll jedoch den ländlichen Charakter der Umgebung nicht vollständig missachten.

hoch 

Gewerbebau

Handwerkerhof

Konzept

Lage

Struktur

Gebäude

Hallenbereiche

Büroeinheiten

Wohnungen

Flair

Kostenrahmen

Erfolg

Ein innovatives Konzept, welches ein tolles Beispiel für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach aufzeigt.

- einheitliche und optisch ansprechende Gestaltung
- eigene, klar erkennbare Identität
- lebendige Nutzungsmischung mit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal

Lage der Gemeinde Bergkirchen und des Handwerkerhofes Neuhimmelreich in der Metropolregion München



Landkarte: ©EMM e.V.



hoch

Gewerbebau

Handwerkerhof

Konzept

Lage

Struktur

Gebäude

Hallenbereiche

Büroeinheiten

Wohnungen

Flair

Kostenrahmen

Erfolg

Durch die zentrale Lage in der Metropolregion München ist der Standortvorteil eindeutig vorhanden.

Die Metropolregion München ist DER erfolgreiche Wirtschaftsraum in Mitteleuropa und im Süden Deutschlands.

Sie hat 6 Millionen Einwohner, beinhaltet 27 Landkreise und 6 kreisfreie Städte Südbayerns und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26.000 Quadratkilometern.



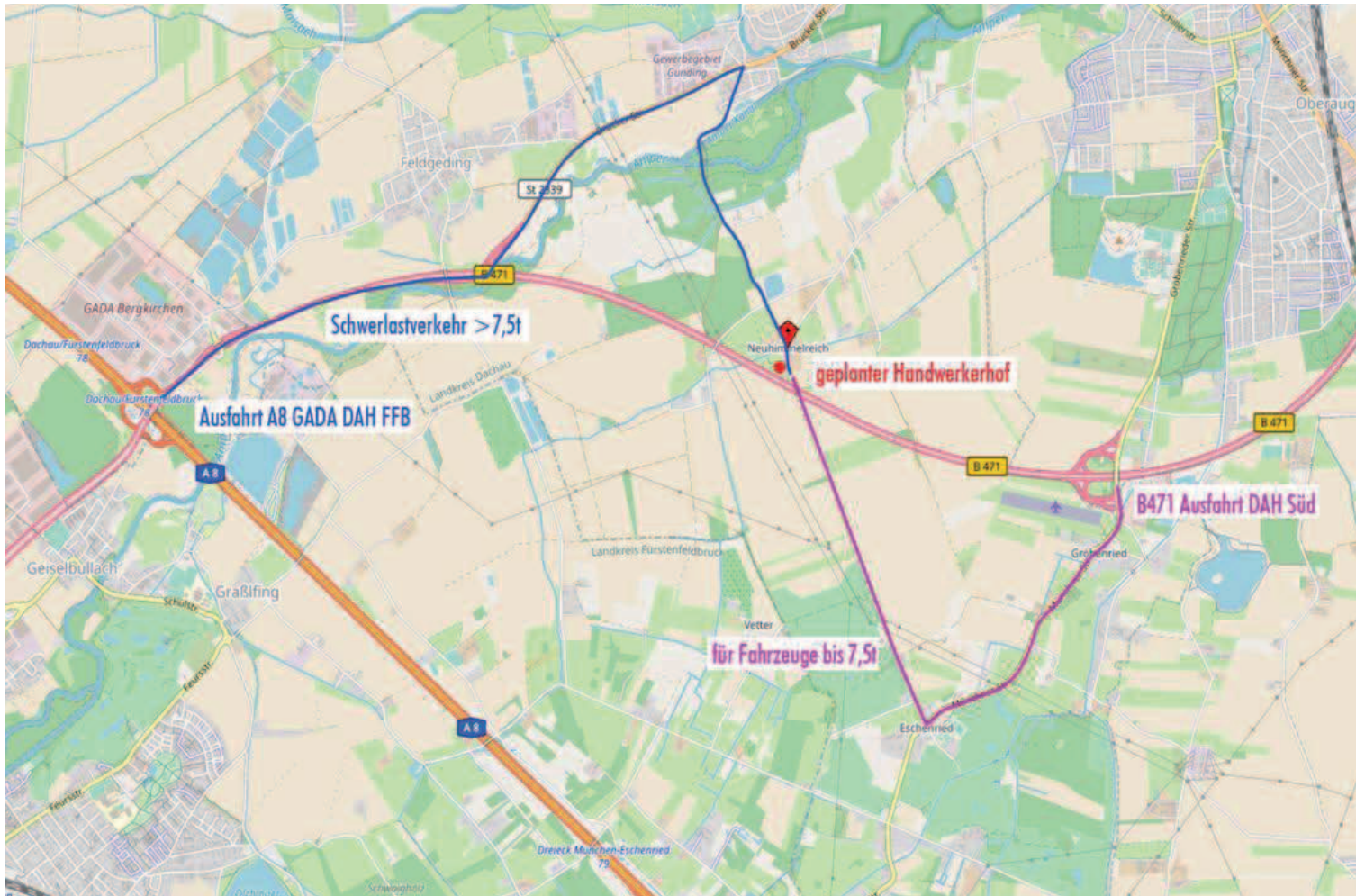
Der geplante Handwerkerhof liegt nordwestlich von München im Ortsteil Neuhimmelreich der Gemeinde Bergkirchen (Landkreis Dachau).

Die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A8 und zur Bundesstraße B471 sorgen für eine hervorragende Verkehrsanbindung an den Münchener Autobahnring und damit an die Hauptverkehrsachsen in alle Himmelsrichtungen.

Auch die Nähe zu den Flughäfen München und Augsburg ist damit gegeben.

Schwerlastverkehr fährt von der Autobahn A8 kommend über die Bundesstraße B 471 Richtung Dachau bis zur Auffahrt auf die Brucker Straße (St2339) in Richtung Dachau-West/Markt Indersdorf/Günding. In Günding geht es rechts ab über die Kanalstraße in die Eschenrieder Straße bis zum neuen Handwerkerhof.

Eine direkte Anbindung an die B 471 ist nicht geplant.



hoch 
Gewerbebau

Handwerkerhof
Konzept
Lage
Struktur
Gebäude
Hallenbereiche
Büroeinheiten
Wohnungen
Flair
Kostenrahmen
Erfolg

Der Handwerkerhof
Neuhimmelreich –
Ihre Chance auf einen
einzigartigen Standort.

- Toplage in der Metropolregion München
- gute Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz rund um München
- einzigartige Nutzungsmischung und Identität



Auf einer Grundfläche von ca. 14.000 m² sollen ca. 5 bis 8 Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe errichtet werden, die vom Investor möglichst bereits vor Baubeginn an die einzelnen Interessenten verkauft werden. Dabei ist die Anordnung der Gebäude so geplant, dass, besonders im Hinblick auf den Verkehrslärm der Bundesstraße B 471, ein möglichst geschlossener U-förmiger Riegel entsteht.

Damit entsteht auch optisch eine Einheit, die das Quartier fasst. Der Handwerkerhof wird zu einem identitätsgebenden Standort für Handwerker, Gewerbetreibende und Bewohner.

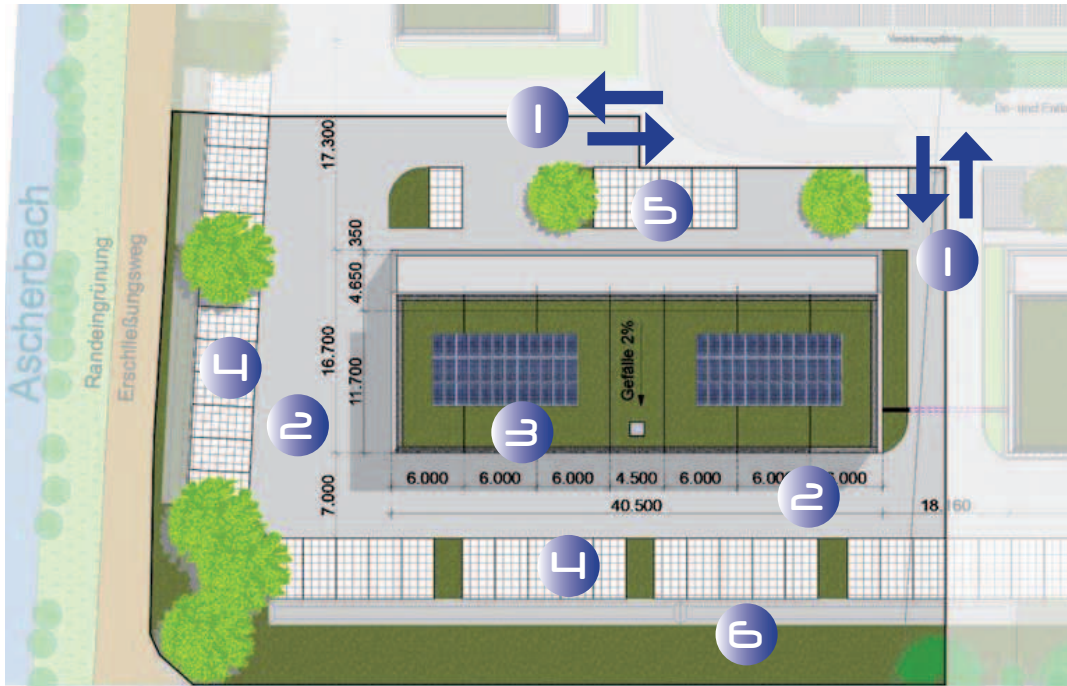
hoch 
Gewerbebau

Handwerkerhof
Konzept
Lage
Struktur
Gebäude
Hallenbereiche
Büroeinheiten
Wohnungen
Flair
Kostenrahmen
Erfolg



Der Handwerkerhof
Neuhimmelreich –
Ihre Chance auf einen
einzigartigen Standort.

- 5-8 Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe möglich
- geschlossene Bebauung zur B 471 (Lärmschutz)
- hofartiger Innenraum



- 1 Gemeinsam genutzte Grundstückszufahrten (jeweils mit dem Nachbarn)
- 2 Hof- und Rangierflächen
- 3 Hauptgebäude mit zurückgesetztem Dachgeschoss, extensiver Dachbegrünung und teilweise Photovoltaik
- 4 Flächen für Nebengebäude (extensive Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben), Garagen, Carports und/oder offene Stellplätze
- 5 Besucherstellplätze vor dem Gebäude
- 6 Flächen zur Regenwasserversickerung sowie begrünte Flächen



Die Grundstücke sind möglichst klein und kompakt gehalten, um zum einen die zur Verfügung stehende Gesamtfläche bestmöglich ausnutzen zu können, zum anderen die gewünschte, geschlossen wirkende Bebauung umzusetzen. Die Grundstückszufahrten werden jeweils von 2 angrenzenden Nachbarn gemeinsam genutzt, das Nutzungsrecht wird über entsprechende Grunddienstbarkeiten geregelt. Die rückwärtigen Flächen dienen zum einen der erforderlichen Randeingrünung und als Versickerungsflächen für anfallendes Niederschlagswasser, zum anderen als Verkehrs- und Rangierflächen mit Stellplätzen. Statt der offenen Stellplätze dürfen – mit Ausnahme der Anbauverbotszone parallel zur Bundesstraße B 471 – auch Carports, Garagen oder kleine Nebengebäude errichtet werden. Vor den Gebäuden stehen Besucherstellplätze und Stellplätze für die Wohneinheiten zur Verfügung. Mitarbeiter sollen möglichst im rückwärtigen Bereich parken. Für das Gebiet ist ein modernes, haustechnisches Gesamtkonzept mit Fernwärmeversorgung, Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung und Möglichkeiten der mechanischen Belüftung und Klimatisierung der Gebäude aufgestellt worden. Fördermöglichkeiten nach dem BEG werden geprüft.

Handwerkerhof
Konzept
Lage
Struktur
Gebäude
Hallenbereiche
Büroeinheiten
Wohnungen
Flair
Kostenrahmen
Erfolg

Funktionalität und Flexibilität sind die Säulen eines modernen Gewerbebaus.

- kompakte, flächensparende Bauweise
- gemeinsam genutzte Zufahrten
- flexible Grundrissgestaltung
- flexible Außenraumgestaltung
- modernes Haustechnikkonzept



Querschnitt Hallenbereich



Querschnitt Treppenhaus

- Handwerkerhof
- Konzept
- Lage
- Struktur
- Gebäude**
- Hallenbereiche
- Büroeinheiten
- Wohnungen
- Flair
- Kostenrahmen
- Erfolg

Systemschnitte durch den Grundbaukörper:

- massive Haupttragkonstruktion (Brandschutz)
- massive Tragschale bei den Fassaden (Brand- u. Schallschutz)
- frei gespannte Hallendecke (Stahlbeton-Rippendecke)
- frei gespannte Dachdecke (Stahlbeton-Rippendecke)
- innenseitig zurückgesetztes Dachgeschoss
- großzügiger Treppenraum mit Fahrtschacht für Aufzug



Die Hallenbereiche verfügen über eine lichte Raumhöhe von ca. 5,40 m und können dadurch für nahezu alle handwerklichen Tätigkeiten, z.B. auch als Autowerkstatt mit dem Einsatz von Hebebühnen, genutzt werden.

Dabei hat jedes Achsfeld eine Breite von 6,00 m und eine lichte Tiefe von 16,00 m, also eine Hallengrundfläche je Achsfeld von ca. 96,00 m².

Dies ergibt Hallenbereiche ab ca. 192,00 m² (bei zwei Achsfeldern) bis zu 768,00 m² (bei 8 Achsfeldern).

Die Hallenbereiche werden jeweils links und rechts des zentralen Treppenhauskerns mit Haustechnikräumen und Aufzugsschacht angeordnet, sodass das einzelne Gebäude in nahezu beliebiger Größe verändert und erworben werden kann.

Durch das zentrale Treppenhaus können z.B. auch Werkstattbereiche von Lagerbereichen getrennt werden.

Das erste, jeweils ans Treppenhaus angrenzende Achsfeld kann zusätzlich mit einer Zwischendecke versehen werden. So sind z.B. Sozialräume oder Werkstatt- bzw. Lagerbüros im EG und OG des Hallenbereiches möglich.

Durch die massive Tragkonstruktion können brandschutztechnische Auflagen leicht erfüllt werden und die Gebäude bleiben in Ihrer Aufteilung flexibel und funktional.

Handwerkerhof
Konzept
Lage
Struktur
Gebäude
Hallenbereiche
Büroeinheiten
Wohnungen
Flair
Kostenrahmen
Erfolg



HALLEGRÖSSEN von 2-8 Achsfeldern

- **ca. 96 bis 768 qm Nutzfläche**
- Anordnung links und rechts des Treppenhausmoduls mit Vorrichtung für Aufzug und Haustechnikräumen
- erstes, ans Treppenhaus angrenzendes Hallenachsfeld kann mit zusätzlicher Zwischendecke ausgestattet werden
- Halleneinfahrten von der Straßenseite und von der Hofseite möglich



hoch 
Gewerbebau

Handwerkerhof
Konzept
Lage
Struktur
Gebäude
Hallenbereiche
Büroeinheiten
Wohnungen
Flair
Kostenrahmen
Erfolg

HALLENBEISPIELE
für
3 bzw. 4 Achsfelder

- ca. 288 qm bzw. 384 qm Hallennutzfläche
- lichte Hallenhöhe von mind. ca. 5,40 m
- im ersten Achsfeld beim Treppenhaus Einziehen einer zusätzlichen Zwischendecke möglich; hier können ein Werkstatt- oder Lagerbüro und Sozialräume untergebracht werden



hoch 

Gewerbebau

Handwerkerhof

Konzept

Lage

Struktur

Gebäude

Hallenbereiche

Büroeinheiten

Wohnungen

Flair

Kostenrahmen

Erfolg



BÜROBEISPIEL für 2 Achsfelder

- ca. 144 qm Nutzfläche
- großzügiger Bürobereich mit offener Teeküche
- innenliegender, belüfteter Think Tank als Besprechungsraum und Raum für ruhiges, konzentriertes Arbeiten
- ca. 123 qm Nutzfläche innen (ohne Anrechnung der Dachterrasse)
- ca. 42 qm Dachterrasse, davon ca. 24 qm überdacht
- ca. 21 qm anteilige Nutzfläche an der Dachterrasse
- barrierefrei möglich



hoch 3

Gewerbebau

Handwerkerhof

Konzept

Lage

Struktur

Gebäude

Hallenbereiche

Büroeinheiten

Wohnungen

Flair

Kostenrahmen

Erfolg



BÜROBEISPIEL für 3 Achsfelder

- ca. 215 qm Nutzfläche
- großzügiger offen gestalteter Bürobereich
- schönes Einzelbüro für die Geschäftsleitung
- Besprechungsraum mit Zugang zur Dachterrasse
- ca. 184 qm Nutzfläche innen (ohne Anrechnung der Dachterrasse)
- ca. 62 qm Dachterrasse, davon ca. 45 qm überdacht
- ca. 31 qm anteilige Nutzfläche an der Dachterrasse
- barrierefrei möglich



Gewerbebau

Handwerkerhof

Konzept

Lage

Struktur

Gebäude

Hallenbereiche

Büroeinheiten

Wohnungen

Flair

Kostenrahmen

Erfolg



BÜROBEISPIEL
für
4 Achsfelder

- **ca. 282 qm Nutzfläche**
- großzügiger offen gestalteter Bürobereich
- Zonierung zur lärmintensiveren Seite der B 471
- schönes Einzelbüro für die Geschäftsleitung
- Think Tank für ruhiges und konzentriertes Arbeiten
- Besprechungsraum mit Zugang zur Dachterrasse
- ca. 84 qm Dachterrasse, davon ca. 52 qm überdacht
- ca. 42 qm anteilige Nutzfläche an der Dachterrasse
- barrierefrei möglich



hoch 

Gewerbebau

Handwerkerhof

Konzept

Lage

Struktur

Gebäude

Hallenbereiche

Büroeinheiten

Wohnungen

Flair

Kostenrahmen

Erfolg



WOHNUNGSBEISPIEL für 2 Achsfelder

- ca. 142 qm Wohnfläche
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- abgetrennter Gästebereich mit eigenem Bad möglich
- ca. 127 qm Wohnfläche in der Wohnung (ohne Anrechnung der Dachterrasse)
- ca. 30 qm Dachterrasse, davon ca. 16 qm überdacht
- ca. 15 qm anteilige Wohnfläche an der Dachterrasse
- barrierefrei möglich



hoch 3

Gewerbebau

Handwerkerhof

Konzept

Lage

Struktur

Gebäude

Hallenbereiche

Büroeinheiten

Wohnungen

Flair

Kostenrahmen

Erfolg



WOHNUNGSBEISPIEL für 3 Achsfelder

- ca. 215 qm Wohnfläche
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- bis zu 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder, 1 Gäste-WC
- abgetrennter Gästebereich mit eigenem Bad möglich
- ca. 184 qm Wohnfläche in der Wohnung (ohne Anrechnung der Dachterrasse)
- ca. 62 qm Dachterrasse, davon ca. 45 qm überdacht
- ca. 31 qm anteilige Wohnfläche an der Dachterrasse
- barrierefrei möglich



hoch 3

Gewerbebau

Handwerkerhof

Konzept

Lage

Struktur

Gebäude

Hallenbereiche

Büroeinheiten

Wohnungen

Flair

Kostenrahmen

Erfolg



WOHNUNGSBEISPIEL
für
4 Achsfelder

- **ca. 282 qm Wohnfläche**
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Elternschlafzimmer mit eigenem Bad und Ankleidezimmer
- 2 Kinderzimmer mit eigenem Bad
- abgetrennter Gästebereich mit eigenem Bad
- ca. 240 qm Wohnfläche in der Wohnung (ohne Anrechnung der Dachterrasse)
- ca. 84 qm Dachterrasse, davon ca. 52 qm überdacht
- ca. 42 qm anteilige Wohnfläche an der Dachterrasse
- barrierefrei möglich



hoch 3

Gewerbebau

Handwerkerhof

Konzept

Lage

Struktur

Gebäude

Hallenbereiche

Büroeinheiten

Wohnungen

Flair

Kostenrahmen

Erfolg

„Reine Gewerbegebiete sind vor allem am Wochenende leer und wie ausgestorben. In unserem Handwerkerhof wird es immer vielfältig und lebendig zugehen.“

Michael Schings, DI Architekt (TH)

Die Mischung macht's:

- kleine, kompakte und kaum störende Handwerksbetriebe
- einzigartige Büros mit angrenzender Dachterrasse
- tolle, großzügig geschnittene Dachgeschosswohnungen mit schöner Terrasse



hoch 
Gewerbebau

Handwerkerhof
Konzept
Lage
Struktur
Gebäude
Hallenbereiche
Büroeinheiten
Wohnungen
Flair
Kostenrahmen
Erfolg

Der Kaufpreis beinhaltet die Erschließungskosten und die Ablösebeträge für Schmutzwasserkanal und Frischwasserversorgung.

Für die Fernwärmelieferung wird vom Käufer ein gesonderter Wärmelieferungsvertrag zwischen dem Käufer und der EWG Bergkirchen geschlossen. Die Gebäudekosten werden typen- und nutzungsabhängig kalkuliert und vor Unterschrift der Kaufverträge verbindlich fixiert.

Nähere Angaben erhalten Sie nach erfolgter Kontaktaufnahme und einem ersten persönlichen Gespräch zum gewünschten Umfang der Baumaßnahme.

mail@gewerbebau-hoch3.de



„Wir möchten, dass Sie am Ende zufrieden und davon überzeugt sind, alles richtig gemacht zu haben.“

H. Kronthaler, Geschäftsführung

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung in der Planung und Ausführung von gewerblichen Projekten, auch mit Wohnnutzung.



hoch 
Gewerbebau

Handwerkerhof
Konzept
Lage
Struktur
Gebäude
Hallenbereiche
Büroeinheiten
Wohnungen
Flair
Kostenrahmen
Erfolg

„Mit hoch3 als Partner für mein Bauvorhaben bin ich bestens gefahren und konnte die richtigen Entscheidungen zum richtigen Zeitpunkt treffen.“

Richard Wagner (Bauherr)

Kontaktieren Sie uns:

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

Der Handwerkerhof Neuhimmelreich

Ein Projekt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bergkirchen



hoch 
Gewerbebau

Handwerkerhof
Konzept
Lage
Struktur
Gebäude
Hallenbereiche
Büroeinheiten
Wohnungen
Flair
Kostenrahmen
Erfolg



in Kooperation mit



Kontaktieren Sie uns:

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

Urheberhinweise

URHEBERHINWEISE

Seite 4

Landkarte: ©EMM e.V.

Seite 5

Karte: © OpenStreetMap-Mitwirkende/openstreetmap.org

Seite 10

© Production Pering / stock.adobe.com #95239309

© Gorodenkoff / stock.adobe.com #341430086

Seite 18

© Vittaya_25 / stock.adobe.com # 247355199

© fizkes / stock.adobe.com # 203589118

Seite 19

© pressmaster / stock.adobe.com #142471129