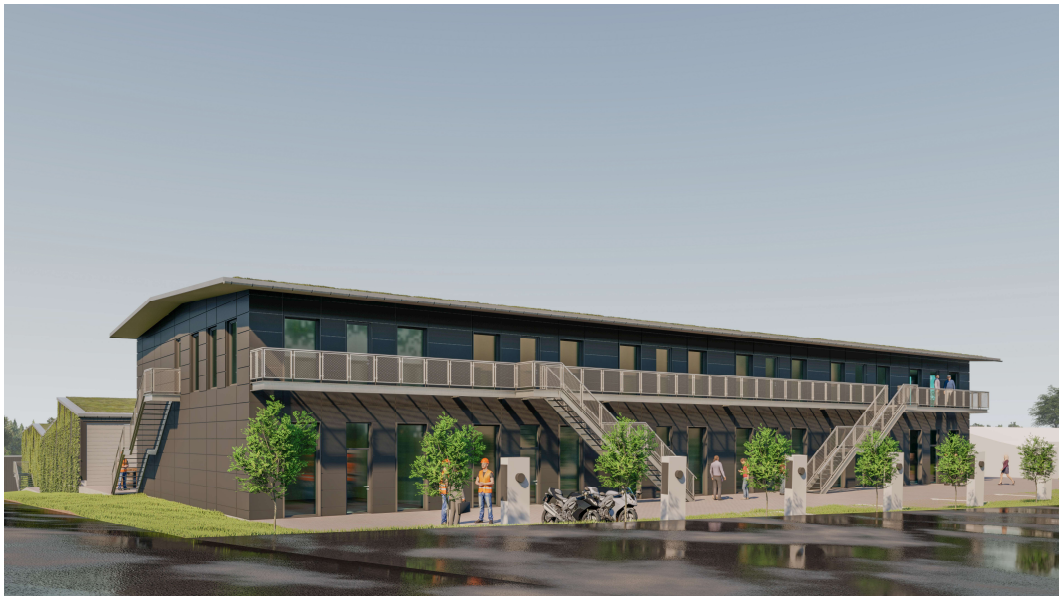
LAER
FIRMENGRUPPE

Bau- und Nutzungsbeschreibung

Neubau eines Unternehmerparks
Gem. Vohwinkel, Flur 28, Flst.-Nr. 1393, 1396, 1397, 1408
Vohwinkeler Straße 148, 42329 Wuppertal





Wir errichten bundesweit Unternehmerparks, in Form von Gebäuderiegeln, die jeweils differenziert nutzbar gemacht werden können. Im Folgenden dieser Beschreibung werden Gebäuderiegel auch als Hallenreihen bezeichnet.

Städtebauliche Planung & Gestaltung

Der Unternehmerpark an der Vohwinkeler Straße soll wegen des großen Niveauunterschieds von rd. 8 m, auf zwei Ebenen, durch zwei separate Zufahrten, erschlossen werden. Im Nordwesten über die Straße „Zum alten Rangierbahnhof" und im Südosten über die „Vohwinkeler Straße".

Zur Vohwinkeler Straße orientiert sich der Gebäudeteil mit dem größten qualitativen Anspruch. Zur Aufwertung des gesamten Straßenbildes wird die Fassade, wie auch die, zur Straße „Zum alten Rangierbahnhof", mit hochwertigen Kassettenelementen versehen. Weiterhin tragen 9 heimische Bäume zur städtebaulichen Qualität bei.

Die Gebäuderiegel sind über Hofflächen miteinander verbunden. Damit von außen der Eindruck eines zusammenhängenden Gebäudes entsteht, werden am Rande der Hofflächen begrünte Fassadenelemente errichtet. Nahezu der gesamte Gebäudekomplex erhält eine, sich zur Straßenseite orientierende Fassadenbegrünung. Die entsprechende Begrünung wird gemäß der städtischen Pflanzliste, i.d.R. durch heimische Rankpflanzen, auf einer dafür vorgesehenen Unterkonstruktion, realisiert. Sämtliche Dächer werden extensiv begrünt. Im Zuge des Bauantrags wird ein Freiflächenplan, unter Beachtung der hiesigen Grünordnung, erstellt.

Die gesamten Außenanlagen werden durch unser Facilitymanagement stets gewartet.

Wegen des bindigen Untergrundes und der schlechten Durchlasswerte von kf= 1*10 hoch -6 bis kf= 1*10 hoch -10, ist kein sickerfähiges Pflaster geplant. Das gesamte auf den Hofflächen auftreffende Niederschlagswasser wird in das öff. Kanalnetz eingeleitet.

Die Nutzung

Der sich zur Vohwinkeler Straße orientierende Hallenriegel unterliegt, auf 2 Ebenen, der Büronutzung. Hier werden Büros in Größen zwischen 25 und 100 m² auf einer Gesamtfläche von rd. 660m² entstehen.

Im hinteren Teil des entsprechenden Riegels kommen auf einer Fläche von etwa 330m², Lagereinheiten in Größen zwischen 5 und 50 m² zum Einsatz.

Im Innern des Vorhabengebiets befinden sich die Hallenreihen 3-7 und bieten auf einer Gesamtfläche von rd. 2.750m², Lagerflächen in flexiblen Größen. Je nach Bedarf, zwischen 3 und 100m². Die Gebäuderiegel 3, 4 und 6 werden in Lagereinheiten von 26-100m² gegliedert. Die Tiefe jeweiliger Einheiten beträgt 8m. Die Hallenreihe 7 verfügt aufgrund des Höhenunterschieds über 2 Etagen. In erster Ebene werden auf einer Fläche von rd. 600m², Lagereinheiten zwischen 25 und 50m² entstehen. In der darüber liegenden Etage werden auf der Grundfläche von 600m², Lagereinheiten in Größen zwischen 3 und 15m² geplant. Die von uns errichteten Unternehmerparks zeichnen sich durch die flexible Gestaltung aus. Wir können hinsichtlich der vermietbaren Größe auf nahezu sämtliche Kundenwünsche reagieren.

In der Hallenreihe 8-9, die an die Straße „Zum alten Rangierbahnhof" grenzt, werden 10 Unternehmereinheiten errichtet. Entsprechende Unternehmereinheiten besitzen eine Grundfläche von je rd. 100 m² mit einem, in erster Ebene befindlichen Einbau, der sich über einer Fläche von etwa 1/3 des darunterliegenden Geschosses erstreckt. In dem Einbau befinden sich Büroräumlichkeiten und sanitäre Anlagen.

Stellplätze werden in ausreichender Anzahl im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen.

Die Zielgruppe / Das Geschäftsmodell

Sämtliche Einheiten werden zu Vermietungszwecken gebaut. In erster Linie werden sich hier Gewerbetreibende Unternehmer (Handwerker) niederlassen. Durch die Holzständerbauweise können je nach Bedarf Lager-, Büro- aber auch Unternehmereinheiten zusammengeschlossen werden. Bei wachsender Auftragslage eines Gewerbetreibenden können weitere Flächen angemietet werden, ohne den Standort wechseln zu müssen.

In den im Nordosten gelegenen Büroeinheiten werden überwiegend Dienstleistungsunternehmen anzutreffen sein, wie z.B. junge Ingenieurbüros, Büros für Marketing oder auch Dienstleister des It-Sektors. Oftmals werden diese Büroräume für Verwaltungstätigkeiten von größeren Handwerksbetrieben angemietet. Eine weitere Zielgruppe sind Jungunternehmen (Start-Ups).

Gerade junge Unternehmen haben in Ihrer Gründungsphase einen Bedarf an kleinen Büroräumlichkeiten, sowie an einer Fläche zur Einlagerung oder Produktion. Durch die sinnvolle Anordnung entsprechender Hallenreihen wird eine Verbindung zwischen Büros und Lagerfläche geschaffen. Bei wachsenden Umsätzen einer Firma und weiterem Flächenbedarf kann darauf reagiert werden.

Die im mittleren Teil gelegenen Lagerflächen werden erfahrungsgemäß an kleine bis mittelständische Unternehmen vermietet, die Ihre Lagerkapazitäten aufstocken möchten, ohne dabei den Standort wechseln zu müssen. Die Vielfalt an verschiedenen Lagergrößen bietet Raum für viele Bedürfnisse. Beispielsweise gibt es Rechtsanwälte und Notare, die Ihre Akten auslagern müssen. Auch Gerichtsvollzieher oder Ärzte sind Mieter entsprechender Einheiten.

„Lagereinheiten mit KFZ- Einstellplatz" sind sowohl für die Lagerung als auch für das Unterstellen von Fahrzeugen geeignet. Zum einen sind diese Einheiten als Garagen für Nutzer der Büroräume geeignet, zum anderen werden diese Boxen zum Unterstellen von Anhängern, gewerblich genutzten Fahrzeugen wie Handwerkerautos und Kleinbussen genutzt. Hier ist nicht auszuschließen, dass ein marginaler Anteil an Einheiten an Privatpersonen vermietet wird.

Die im Nordwesten gelegenen Unternehmereinheiten werden in der Regel von kleinen Logistikunternehmen, aber auch von produzierenden Gewerbetreibenden angemietet.

Für Mieter des Parks gilt entsprechend der Mietverträge: **„Handwerkliche Nutzung ohne Lagerung von Gefahrstoffen"**

Die modulare Anordnung von Einheiten bietet eine flexible Gestaltung und lässt Veränderungen während des Lebenszyklus, ohne großen Aufwand, zu.

Unter dem Dach der Laer Firmengruppe befinden sich Mitarbeiter, die ausschließlich Angelegenheiten zum Facility Management wahrnehmen. Die Bedürfnisse unserer Mieter stehen an erster Stelle, aber auch die Pflege des Parks wird durch uns gewährleistet.