Eine schlüsselfertige Gewerbeimmobilie
für den Mittelstand

NACHHALTIGKEIT UND FLEXIBILITÄT ERSCHAFFEN

KRINGS SIEGER
Wertarbeit 5.0

Verehrte Leser,

viele B2B-Entscheider denken beim schlüsselfertigen (SF) Industrie- und Gewerbebau an die „reine“ Bauleistung, die sich klassischerweise von Erdarbeiten bis Außenanlagen erstreckt – und freilich einen planerischen Vorbau kennt, den man von HOAI 1 bis 7 ablesen und als „Architektenleistungen“ klassifizieren kann.

Doch ist es mit der reinen planerisch-technischen Abwicklung noch nicht getan, **denn jede Immobilie ist ein Unikat,** das auf individuellen Wünschen gründet: Diese abzubilden, ist die eigentliche Leistung – wie im Fall des Verpackungsspezialisten Ludewig/Grevenbroich, für den KRINGS+SIEGER einen SF-Bau realisierte.

INDIVIDUALITÄT. FLEXIBILITÄT. NACHHALTIGKEIT.

In dieser Kundengeschichte erfahren Sie zum einen im Zeitraffer, wie eine Gewerbeimmobilie entsteht; zum anderen lesen Sie von Nutzenaspekten, die über das Bauliche, also das rein Empirische, hinausgehen.

Im Fall Ludewig standen von Beginn an **die Faktoren Flexibilität und Nachhaltigkeit im Fokus:** Die Geschäftsführer Robert Ludewig und Sven Kollbach wünschten einen Gewerbebau, der einerseits unternehmensethische Maßstäbe erfüllt – Nachhaltigkeit für Mensch und Umwelt –, andererseits zukunftsfähig ist, um auf künftige Herausforderungen flexibel reagieren zu können.

KRINGS+SIEGER nahm sich dieser vielschichtigen Herausforderung an und bediente die Marke Ludewig, wie üblich, auf partnerschaftlicher Basis und mit dem Anspruch **„Wertarbeit 5.0“** zu liefern: Unser Marken-Claim, der traditionelles Stahlbauhandwerk auf Meisterniveau mit Innovationskraft und Modernität verbindet, die über den Allgemeinplatz „Industrie 4.0“ hinausdenkt.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen KRINGS+SIEGER

Planung ist immer Teamarbeit.

Präzision, Gewissenhaftigkeit und Geduld: So gelingt das projektspezifische Planen.

DEN KUNDENNUTZEN MEHREN

Jede Immobilie beginnt mit präziser, gewissenhafter Planung, denn nur das, was von Beginn an sauber strukturiert ist, ergibt später effiziente Bauprozesse. Den Kundenentscheidern war insbesondere die Nachhaltigkeit ihres Gewerbebaus ein Anliegen, weswegen z. B. eine **voluminöse 120-Kilowatt-Photovoltaikanlage** (PVA) eingeplant wurde: Diese nutzt die gesamte zur Verfügung stehende Dachfläche der Lagerhalle, die als Giebeldach ausgestaltet ist. Selbst produzierter Strom als Teil des gesamten Kosten-Nutzen-Verhältnisses einer Industrieimmobilie, denn **dauerhafte Energieeinsparungen senken betriebliche Fixkosten** nennenswert, während zugleich Umweltschutz aktiv befördert wird: Ein doppelter Nutzen, der noch verstärkt wird, weil das Image der Marke Ludewig steigt.

Geschäftsführer Stephan Krings erklärt: „Wird eine PVA eingeplant, ist dies natürlich statisch relevant, weil das höhere Gewicht eine etwas stärkere Stahlkonstruktion erfordert.“ Früher bewerteten Fachleute Anschaffungen eher nur oberflächlich, was man als „Preis-Leistungs-Verhältnis“ oder „Amortisationszeit“ kennt. **Es genügt aber nicht, nur nominale Anschaffungskosten zu betrachten** und auszurechnen, wann der Break-even-Point (Gewinnschwellenmenge) erreicht ist, also z. B. eine PVA buchhalterisch messbaren Gewinn abwirft: „Wir können Bauherren natürlich nie ihre hausinterne Bewertung und Berechnung von Nutzen abnehmen – aber wir können mit **Ehrlichkeit, Offenheit und Transparenz** dafür Sorge tragen, dass sie Kosten und Nutzen möglichst ganzheitlich kennen“, sagt Stephan Krings.

AM BEISPIEL PVA ERGIBT SICH FOLGENDE KOSTEN-NUTZEN-ÜBERSICHT:

Kosten	Nutzen
Gewerk PV (Material u. Montage)	Dauerhafte Energieeinsparung, ggfs. Einnahmen aus Einspeisung eines Energieüberschusses
Mehrkosten für Planung und Abwicklung	Aktiver Umweltschutz durch Vermeidung fossiler Brennstoffe
Erhöhter Materialbedarf (Stahlkonstruktion, ggfs. Fundamente)	Imagesteigerung, u. a. zur Werbung neuer Fachkräfte

Die PV-Anlage von Ludewig.

Links die Ladestationen für E-Fahrzeuge.

PLURALITÄT IN NACHHALTIGKEIT

Die von der PVA erzeugte Solarenergie wird in großzügige Strom- und Wärmespeicher geleitet, die u. a. Ladestationen für E-Mobilität versorgen. Ein nachhaltiges Energiekonzept, das auch eine **Betonkernaktivierung (Fußbodenheizung)** umfasst, die mit einer Wärmepumpe kombiniert ist: Ein sehr effizientes System, das gleichmäßig und konstant wohlige Wärme liefert, die Mitarbeitern und Lagerwaren zugutekommt: „Auch eine Betonkernaktivierung ist ein wichtiges Element der Planung“, bemerkt Stephan Krings, denn der gesamte Bodenaufbau ist nach ihr auszurichten.

Lange Zeit wurden gasbetriebene Dunkelstrahler als Hallenheizungen eingesetzt: Ein Heizsystem, das heutzutage eher antiquiert ist, was die **stetig steigende Nachfrage von Fußbodenheizungen** zeigt.

Nicht erst seit der Energiekrise 2022 wird verstärkt auf Alternativen zu klassisch fossilen Energieträgern gesetzt: „Wärmepumpe und Betonkernaktivierung tragen nicht nur zum Umweltschutz bei“, hält Stephan Krings fest, „denn **Arbeitsmoral und Mitarbeiterzufriedenheit** hängen u. a. von angenehmer und gesundheitsfördernder Temperierung ab.“ Echte Nachhaltigkeit kennt eben immer zwei Seiten: Mensch und Natur!

Die Betonkernaktivierung vor Verlegung des Betonfußbodens.

Nach der Bodenverlegung schützt ein Stahlprofil die Steuerung.

Bodenverleger in Aktion.

Der fertige Fußboden wird poliert.

Die Ludewig-Geschäftsführer Robert Ludewig (li.) und Sven Kollbach (re.).

Die Stahlkonstruktion entsteht.

VON MENSCHEN FÜR MENSCHEN ENTWORFEN

Die beste Referenz sind zufriedene Bauherren! Im Interview berichtet Ludewig-Geschäftsführer Sven Kollbach von seinen Erfahrungen mit KRINGS+SIEGER (K+S).

K+S: Warum haben Sie sich für Leichtbau und gegen Massivbau entschieden?

Kollbach: Primär wegen des Faktors Flexibilität: Uns war von Beginn an daran gelegen, eine Immobilie errichten zu lassen, die im Fall künftiger Veränderungen schnell und einfach angepasst werden kann. Da schlägt Stahl einfach jede Massivbauweise.

K+S: Was ist Ihnen an Ihrer neuen Gewerbeimmobilie besonders wichtig?

Kollbach: Nachhaltigkeit und Einfachheit. Das gesamte Gebäude können wir mit sechs Apps steuern, was sehr effizient und bequem ist: Smarthome nutzt uns in sämtlichen Belangen, z. B. Mitarbeiter-Zugangskontrolle, Ladestation für E-Mobilität, Steuerung von Heizung, Klima- und Photovoltaikanlage. Wir können sogar die Wasserhärte steuern! Dank Investition in nachhaltige Gebäudetechnik sind wir im Sommer energieautark unterwegs, können unseren Energiebedarf also komplett eigenständig decken!

K+S: Wie wurden Sie seinerzeit auf K+S aufmerksam?

Kollbach: Ziemlich klassisch, über Mundpropaganda, meinen Bruder und einen Bekannten.

K+S: Warum fiel Ihre Entscheidung auf K+S?

Kollbach: Das Angebot wurde schnell erstellt und war zudem sehr aussagekräftig. Wir besuchten ein paar Referenzen und waren danach überzeugt, dass bei K+S Qualität vor Quantität steht.

K+S: Welche Forderungen Ihrer Fertigung muss Ihr Industriebau aufgreifen/abbilden?

Kollbach: Insbesondere die Aspekte Flexibilität und Nachhaltigkeit, also mit einfachen Mitteln maximal energieeffizient zu sein.

K+S: Welche Forderungen Ihrer Logistik muss Ihr Industriebau aufgreifen/abbilden?

Kollbach: Wir haben eine Überladebrücke einbauen lassen, um witterungsunabhängig und schnell laden zu können. Ein Aspekt, der Arbeitseffizienz erhöht.

K+S: Wie profitieren Ihre Mitarbeiter vom neuen Gewerbebau?

Kollbach: Unsere Belegschaft profitiert insbesondere von der Modernität des Neubaus: Es fällt wesentlich mehr Tageslicht als zuvor ein, was die Atmosphäre am Arbeitsplatz verbessert. In der Heizperiode gibt die

STECKBRIEF DIESES PROJEKTS

- Investor/Bauherr: Kingsfield Capital GmbH, Schwelm
- Nutzer: Ludewig Ablängtechnik GmbH, Grevenbroich-Kapellen (www.ludewig-verpackungen.de)
- Generalunternehmer: KRINGS+SIEGER GmbH & Co. KG, Düren

SCHLÜSSELFERTIGE LEISTUNGEN

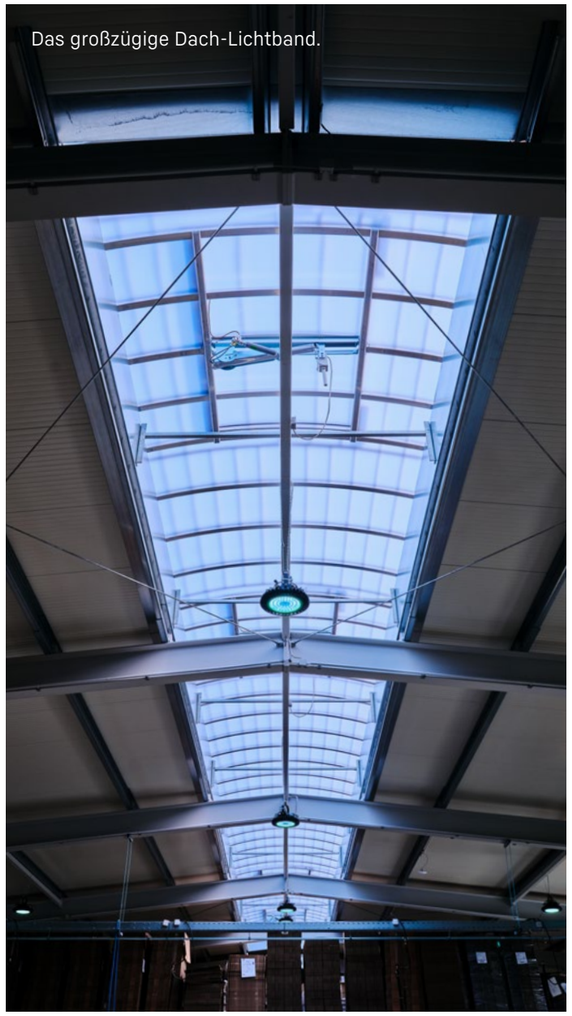
+ Bau- und Planrechtschaffung: Bodengutachten, Vermessung, Planungsleistungen samt technischer Gebäudeausrüstung, Statik, Bauvorlage.
+ Ausschreibung und Vergabe.
+ Schlüsselfertige Ausführung: Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung sämtlicher 32 Gewerke.
+ GaLa-Arbeiten/Außenanlagen.

ECKDATEN DIESES PROJEKTS

Umfang	**Logistikhalle und Büroanbau**
Bauzeit	**Juli bis Dezember 2021**
Befestigte Fläche	**1.700 m²**
Hallen-Grundfläche	**800 m²**
Bürofläche	**250 m²**
Stahlbau-Tonnage	**30 Tonnen**

Ludewigs Überladebrücke.

Der Besprechungsraum erhält viel Tageslicht.



Das großzügige Dach-Lichtband.

Fußbodenheizung zudem gleichmäßig wohlige Wärme ab. Außerdem sind unsere Mitarbeiter natürlich auch ein bisschen stolz, in einer betont ökologisch nachhaltigen Immobilie ihrer Arbeit nachzugehen: Energieeffizienz und Umweltschutz sind Teil der Markenidentifikation.

K+S: Was empfanden Sie als besonders interessant?

Kollbach: Den Ausführungszeitraum! K+S errichtete unsere Immobilie schlüsselfertig in nur sechs Monaten (Juli bis Dezember). Wir erlebten ein sehr hohes Tempo bei trotzdem guter Qualität. Es sind auch vereinzelt Fehler passiert, was bei so vielen Gewerken menschlich und verständlich ist. K+S kümmerte sich verlässlich um die Fehlerbehebung, am Ende war alles geregelt. In Summe ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis.

K+S: Würden Sie K+S weiterempfehlen?

Kollbach: Ja, auf jeden Fall!

K+S: Mit welchen Wörtern würden Sie K+S beschreiben?

Kollbach: Partnerschaftlich, technisch präzise, qualitativ hochwertig.

K+S: Konnte K+S Ihnen bzw. Ihrem Unternehmen den erwünschten Mehrwert bieten?

Kollbach: Ja. Dank flexiblem Leichtbau kann unsere Immobilie im Fall des Falles schnell und einfach geändert bzw. erweitert werden. Unsere Kernwünsche Nachhaltigkeit und Effizienz wurden voll erfüllt.

K+S: Vielen Dank für Ihre Ausführungen!

REFERENZEN ÜBERZEUGEN KUNDEN.

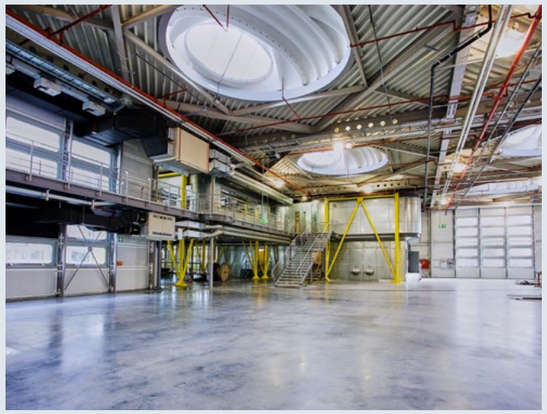
Autowaschcenter

Produktions- u. Lagerhalle

Verkaufsgebäude

Stahlkonstruktion Innenstadtlage

Zentrallager/Logistikimmobilie



Stahlkonstruktion Industrie

Weitere Projekte im Internet:
www.krings-sieger.com/unternehmen/referenzen/

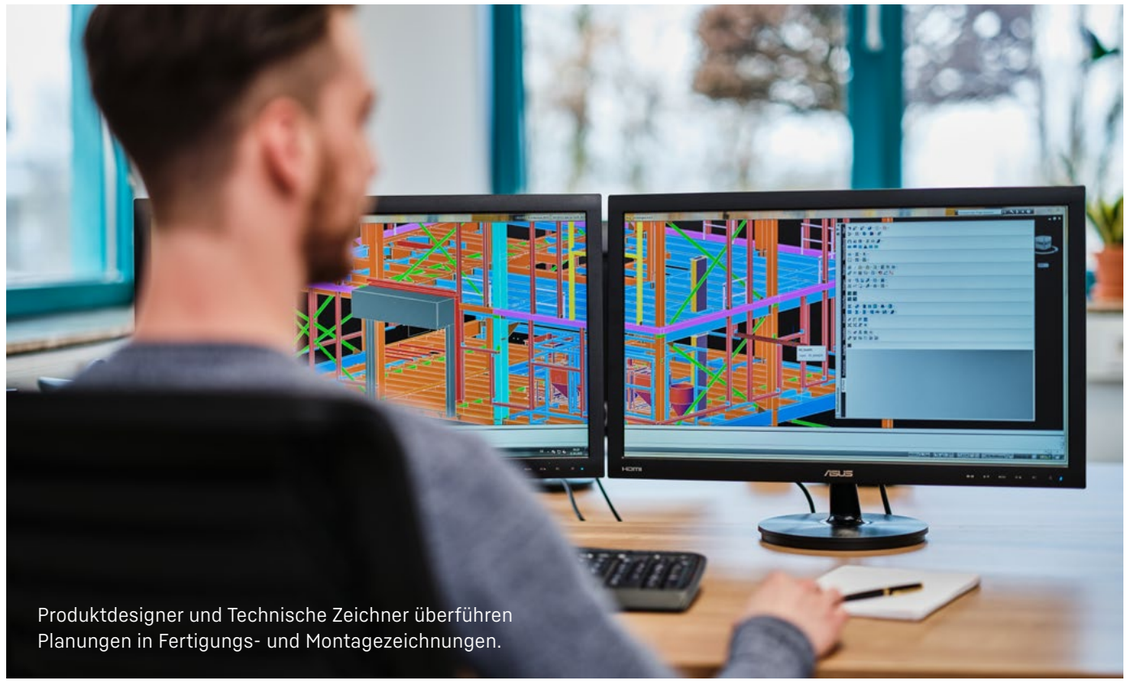
EIN BAU IM ZEITRAFFER

Für die Marke Ludewig wurde das Maximale geliefert, sprich: architektonische Planungs- und Ingenieurleistungen zzgl. schlüsselfertigem Gewerbebau (SF), der sich von Erdarbeiten bis Außenanlagen erstreckt.
Der Nutzen für Bauherren und Investoren liegt auf der Hand: **Prozesseffizienz**. Da, wo von Ideenfindung über Planung, Fertigung und Realisation alles in einer Hand liegt, sind kundenseitig keine Gewerkschnittstellen zu organisieren. Eingespielte Teams sämtlicher Gewerke geben sich routiniert und gekonnt die handwerkliche Klinke in die Hand.
Die Verantwortlichkeit für die gesamte Immobilie ist stets zentral definiert: Ein Generalunternehmer, eine Bauleitung, ein Kümmerer. Klarheit, Einfachheit und Verlässlichkeit, die auch Ludewigs Entscheider überzeugte.

Wertarbeit in der Fertigung: präzise, sauber, prozessgerecht.

Die fertige Dacheindeckung mit Sandwichpaneelen vor Aufnahme der PV-Module.

Dachfolie zu verschweißen ist Präzisionsarbeit.


Produktdesigner und Technische Zeichner überführen Planungen in Fertigungs- und Montagezeichnungen.

Verschalungsarbeiten neben dem umlaufenden Betonsockel.

DIE PRAXIS ABBILDEN

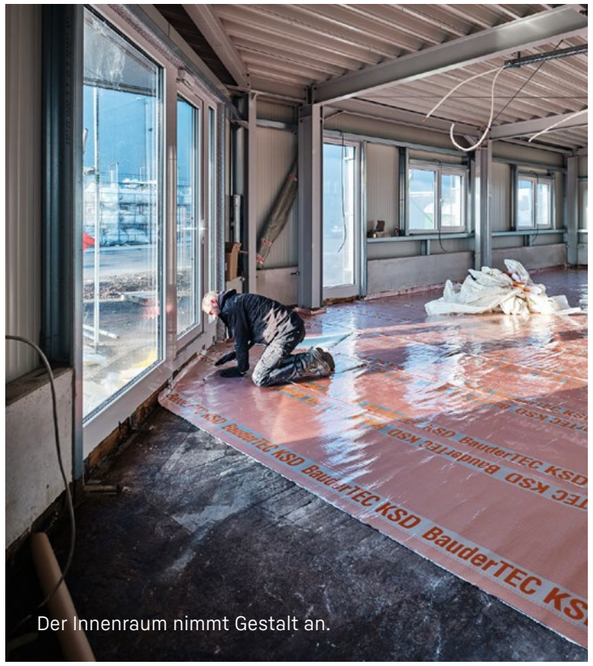
Einen SF-Bau zu planen, ist nicht der erste Schritt im Prozess, denn zuallererst ist der Kunde zu verstehen – in seiner gesamten Pluralität. Bei Industrieunternehmen, die maschinell fertigen, ist z. B. ein **Maschinenaufstellplan** sinnvoller Planungsinput. Zudem ist ein **Bodengutachten** (BG) stets empfehlenswert, da Fakten über die Bodenbeschaffenheit ein möglichst präzises Angebot unterstützen: Liegt ein BG vor, können Kalkulationsexperten Erdarbeiten (Bodenaushub, ggfs. Bodenaustausch) und Gründung (Fundamentierung) exakt berechnen. Auch beim Ludewig-Projekt lag ein BG vor, was im frühen Stadium **Kosten- und Planungssicherheit** beförderte.

Befestigung einer Stahlstütze.

DER BAUHERR HAT DIE WAHL

Gleichwohl ist nicht jeder Industriebau zwingend ein SF-Bau. Manche Kunden bevorzugen eine teilschlüsselfertige Lösung (TSF), die man landläufig auch als **„wind- und wasserdichte Gebäudehülle“** kennt: TSF umfasst Erdarbeiten, Fundamentierung, Betonsockel, Stahlkonstruktion, Dacheindeckung, Fassadenverkleidung, Türen/Tore/Fenster, Dachentwässerung und Betonfußboden. Je nach Ausprägung eines Gewerbebaus sind auch Brandschutzwände aus Beton zu errichten. **Nach Vollendung von TSF folgen Ausbaugewerke,** die zum einen die technische Gebäudeausrüstung (TGA) umfassen, zum anderen Büro- und Sozialräume betreffen (z. B. Trockenbau, Böden, Innenwände).

Ein Stützenfundament vor Verschraubung der Stahlstütze.



Der Innenraum nimmt Gestalt an.

Der Faktor **Logistik** ist bei Bauprojekten ebenfalls ständig relevanter Planungsfaktor: Welche Verkehrswege werden benötigt? Wie sind befestigte Flächen auszugestalten? Welche Regalierung wird verwendet? Welche Arbeitswege sind abzubilden?

Was für Maschinen-orientierte Fertigungen der Maschinenaufstellplan, ist im logistischen Kontext der **Logistikplan**, der manchmal Automatisierungstechnik vorsieht:
Je nach Ausprägung werden Logistikhallen ab und an gar um logistische Technik herum geplant.

Bei Ludewig konfektionieren Mitarbeiter Kundenaufträge in einer Logistikhalle, die mit klassischer **Regalierung** bestückt ist. Die Warenabwicklung geschieht per Überladebrücke

Die Fassade ist in RAL 9007, Graualuminium gehalten.

Ein heller und einladender Empfangsbereich.

Ludewigs Regalierung ist exakt auf innerbetriebliche Logistik abgestimmt.

Befestigte Flächen dienen als Parkplätze und zum Rangieren.

PLANUNGS- UND INGENIEURLEISTUNGEN IM ÜBERBLICK

- Architektenleistungen (von Entwurf bis Bauvorlage)
- Grundstücksvermessung (Höhenunterschiede, Außenmaße)
- Bodengutachten (hilfreich zur Kalkulation von Erdarbeiten u. Gründung)
- Brandschutzgutachten
- TGA-Planung (Heizung, Klima, Lüftung, Energiespeicher)
- Gebäudestatik(en)
- Ggfs. separate IT-Planung (Serverraum, Kühlung, LAN/WLAN-Versorgung, Smarthome)
- Ggfs. separate Energieplanung (Auswahl der Komponenten samt Dimensionierung)

KERNGEWERK STAHLBAU: BASIS VON INDIVIDUALITÄT

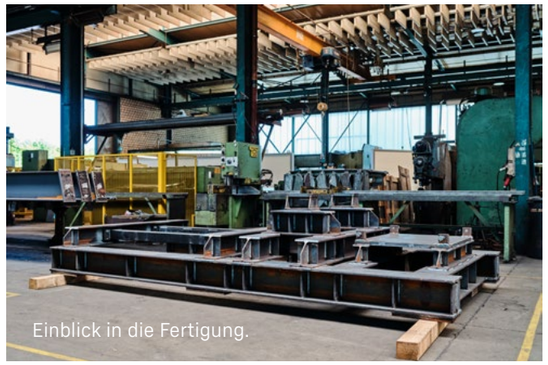
Im Kontext Gewerbe- und Industriebau sind die beiden Werkstoffe Beton und Stahl von zentraler Bedeutung, wobei die Relevanz von Stahl überwiegt, wenn es um Fertigungs- und Logistikhallen geht. Neben dem Gewichtsargument – Stahl ist leichter –, zählt v. a. der Aspekt Individualität: **Stahl ist sehr flexibel** und kann jederzeit spezifische Kundenwünsche abbilden.

Insbesondere professionelles Schweißen bietet Möglichkeiten, selbst komplexe Geometrien einfach und effizient umzusetzen: Bei KRINGS+SIEGER schweißen Fachleute auf dem Niveau des „International Welding Engineer“, der auch als **Schweißfachingenieur** (SFI) bekannt ist.

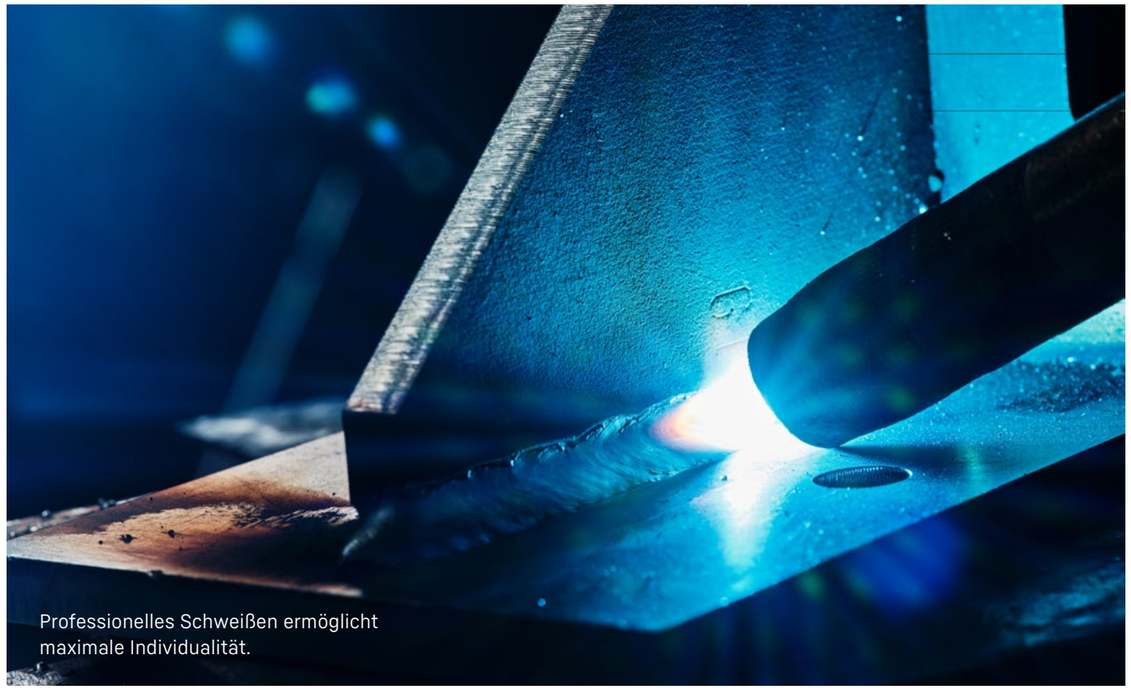
Stahlkonstruktionen aus Meisterhand und SFI-Fachverstand sind die beste Mixtur für ein gelingendes Kerngewerk Stahlbau.

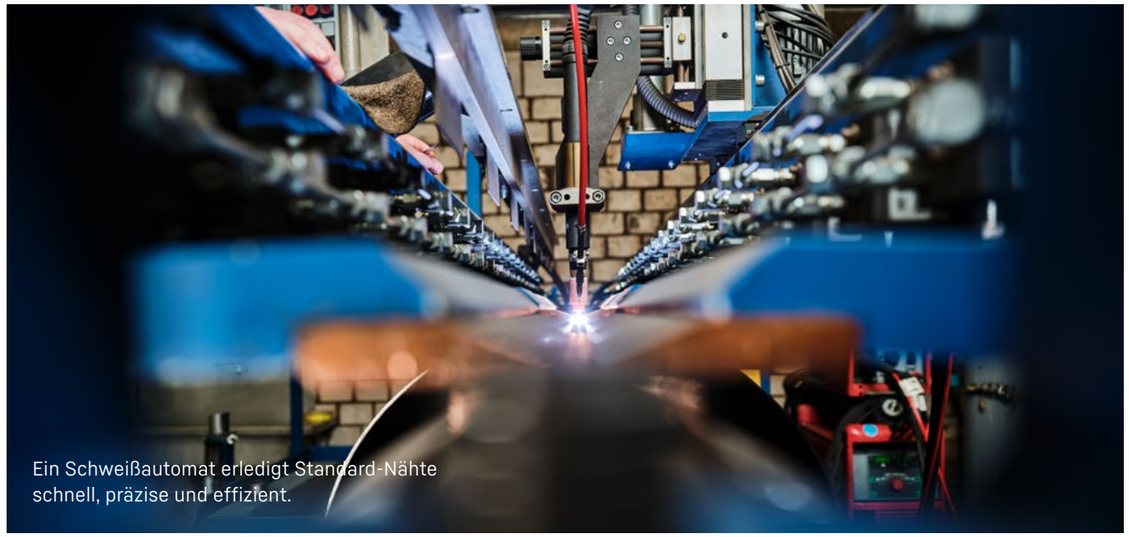
Jede Stahlkonstruktion wird ganzheitlich hausintern gefertigt: „Ganzheitlich“ im Sinne von Kundenwunsch bis Montage. Auf einer Produktionsfläche von etwa 2.100 m² entstehen Lösungen für jede Branche und jeden Bedarf. Kundenwünsche und räumliche Gegebenheiten münden in filigraner Planung, die in Fertigungs- und Montagezeichnungen Ausdruck findet. Stahlbauer produzieren mit einem modernen Maschinenpark, Schweißer legen gekonnte Nähte. **Ein hoher Vorfertigungsgrad ist Garant für eine zügige Montage** – wie auch beim Ludewig-Projekt, wo die gesamte Stahlkonstruktion in nur einer Woche montiert wurde.

Im Ergebnis eine weitere schlüsselfertige Gewerbeimmobilie aus dem Hause KRINGS+SIEGER: Geplant und ausgeführt mit einem **Bildungsvorsprung in Stahl und Bau.**
Wann bauen Sie mit uns?


Einblick in die Fertigung.

Monteure auf dem Weg zum Kunden.


Professionelles Schweißen ermöglicht maximale Individualität.


Ein Schweißautomat erledigt Standard-Nähte schnell, präzise und effizient.

Monteure studieren Planungsdetails vor Ort.

Mit schwerem Gerät wird die Stahlkonstruktion aufgesetzt.

Teamarbeit bis ins Detail.

Diese Referenz im Internet:
www.krings-sieger.com/unternehmen/referenzen/ludewig

FÜHRENDES WISSEN + STABILE PROZESSFÜHRUNG

KRINGS+SIEGER GmbH & Co.
Stahlbau, Gewerbebau, Industriebau, Anlagenbau KG
Willi-Bleicher-Straße 18–20
D-52353 Düren

www.krings-sieger.de

KRINGS + SIEGER
Wertarbeit 5.0