



LogPOINT

Von der Idee zur Fertigstellung: Leitfaden für den erfolgreichen Hallen- und Bürobau

Praxistipps und Erfolgsfaktoren aus
30 Jahren Industrie- und Gewerbebau

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

4-5

So wird Ihr Firmengebäude zur strategischen Investition. Praxistipps aus 30 Jahren Erfahrung – von der Idee bis zur schlüsselfertigen Übergabe, wirtschaftlich & zukunftsfähig realisiert.

1. Phase: Idee und Bedarf

6-7

Klare Ziele, Zukunftsplanung, Prozessanalyse und Standortprüfung sind entscheidend. Früh externe Expertise einbinden und Wachstumsreserve einplanen.

2. Phase: Konzept und Planung

8-9

In dieser Phase werden Wirtschaftlichkeit und Zukunftssicherheit festgelegt: Layout, Technik, Statik und Genehmigung müssen perfekt zusammenspielen. Lebenszykluskosten, Reserven und klare Steuerung sichern langfristigen Erfolg.

3. Phase: Bauausführung

10-11

In der Ausführungsphase sind eindeutige Zuständigkeiten, volle Transparenz und ein proaktives Risikomanagement entscheidend. Ungeklärte Schnittstellen und mangelnde Kommunikation verursachen häufig Verzögerungen von 10–25% der Bauzeit.

4. Phase: Fertigstellung und Zukunft

12-15

Der Moment der Wahrheit: Der Betrieb startet. Ohne getestete Technik, geschultes Team und eine klare Roadmap wird selbst der beste Bau zum Risiko. Feinjustierung, Monitoring und Dokumentation sichern einen stabilen Start.

BONUS-Check: Warum sich immer mehr Bauherren für einen starken Gesamtpartner entscheiden

15

Ein Projekt, ein Verantwortlicher, ein klares Ziel. Weniger Schnittstellen, mehr Kontrolle, höhere Sicherheit bei Kosten, Qualität und Terminen – und eine Lösung, die auch morgen noch trägt.



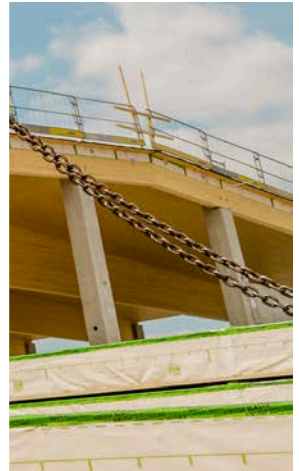
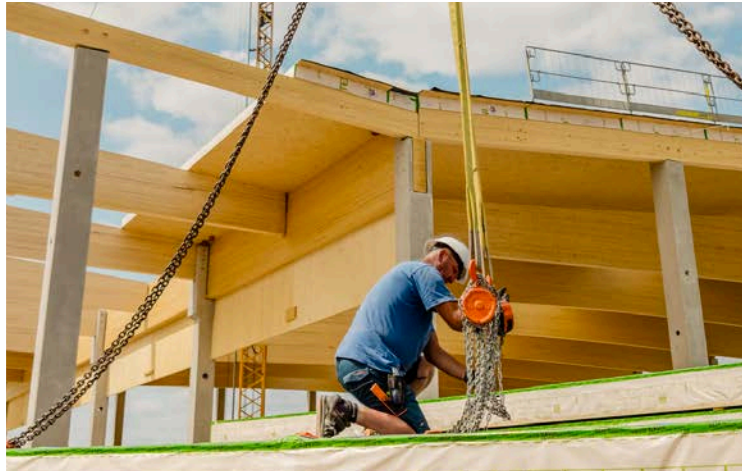
A portrait of a middle-aged man with short, graying hair and a light beard, smiling at the camera. He is wearing a dark blue button-down shirt. The background is a blurred indoor setting with light-colored walls and architectural elements. The image is framed by a white border on the left and bottom, and a dark blue diagonal band across the bottom right.

Neubau, Ausbau, Umbau. Wir sind bereit.
Sie auch? Lassen Sie uns loslegen!

» Erfolg entsteht durch
klare Prozesse und echte
Verantwortung. Von
der ersten Idee bis zur
Projektfertigstellung. «

Ing. Reinhard Pasteiner / CEO der ATC Gruppe

Wenn Bauen zur Strategie wird



In einer Zeit volatiler Märkte, wachsender Unsicherheiten und komplexerer Produktions- und Logistikprozesse gewinnt der Industrie- und Gewerbebau eine neue, strategische Bedeutung.

Die größten Fehler passieren vor Baustart

Einleitung

Moderne Betriebsgebäude sind längst keine reinen Funktionsflächen mehr – sie sind leistungsrelevante Unternehmensbausteine, die:

- ✓ Produktivität steigern
- ✓ Kosten und Risiken reduzieren
- ✓ Prozesse vereinfachen und beschleunigen
- ✓ Fachkräfte binden
- ✓ Zukunftsfähigkeit sicherstellen

Für viele Bauherren ist eine neue Halle oder ein neues Bürogebäude deshalb nicht nur ein Bauprojekt, sondern eine Grundsatzentscheidung mit langfristigen Auswirkungen auf Effizienz, Wettbewerbsfähigkeit und Wachstum.

Doch genau hier zeigt die Erfahrung:

Die meisten Probleme entstehen nicht während der Bauphase, sondern weit früher.

Fehler in Bedarfsermittlung, Standortwahl, Grundrissplanung, Technik oder Genehmigung gehören zu den teuersten Versäumnissen, die Unternehmen machen können.



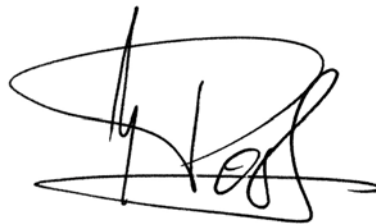
Bauen Sie auf unsere Erfahrung!
Herzlich willkommen bei ATC.

Mein Name ist Reinhard Pasteiner, und mit diesem Leitfaden möchte ich Ihnen eine Hilfestellung geben, wie Sie Ihr Bauprojekt von Beginn an strukturiert, risikobewusst und wirtschaftlich sinnvoll gestalten können.

Mit über 30 Jahren Erfahrung im Industrie- und Gewerbebau begleiten mein Team und ich als Generalplaner und Generalunternehmer Unternehmen von der ersten Idee bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Aus mehr als 400 realisierten Industrie- und Gewerbebauprojekten wissen wir: Die größten Herausforderungen entstehen nicht nur durch die komplexe Koordination vieler Beteiligter, sondern vor allem durch fehlende Gesamtverantwortung, technische Schnittstellenrisiken und wirtschaftliche Fehlentscheidungen in frühen Planungsphasen.

Genau dort setzen wir als ATC an: Wir übernehmen die Gesamtverantwortung, koordinieren die beteiligten Fachdisziplinen zentral und vermeiden typische Schnittstellen- und Haftungsrisiken von Anfang an. So schaffen wir Klarheit, Stabilität und wirtschaftliche Sicherheit.

Damit wird Ihr nächstes Projekt nicht zum Bauabenteuer, sondern zu einer strategischen Investition, die Ihr Unternehmen langfristig stärkt.



Ing. Reinhard Pasteiner
CEO der ATC Gruppe



Prok. DI Michael Kirschner
Leitung Vertrieb



Ing. Reinhard Pasteiner
Unternehmer und CEO



Prok. Ing. Stefan Inschlag
Leitung ATC Holzbau

1. Phase: Idee und Bedarf



In dieser frühen Phase wird über Erfolg oder Misserfolg eines Bauprojekts entschieden. Hier entstehen 80% der späteren Qualität. Fehler in Phase 1 sind die teuersten aller Fehler.

☑ Fragen, die Sie sich stellen sollten:



1. Welche betriebliche Herausforderung löst das Projekt?

Wachstum, Effizienz, Kosten, Sicherheit? → Je klarer die Antwort, desto klarer die Planung.

2. Wie entwickeln wir uns in 3, 5 und 10 Jahren?

Flächen, Personal, Maschinen, Produktmix? → Zukunftsdenken verhindert teure Erweiterungen.

3. Welche Prozesse sollen verbessert, beschleunigt oder ermöglicht werden?

Materialflüsse, Logistik, Qualitätssicherung, Durchlaufzeiten?

4. Welche wirtschaftlichen Vorteile soll das Projekt bringen?

Senkung der Betriebskosten, höhere Produktivität, bessere Energieeffizienz, mehr Wertschöpfung pro Quadratmeter?

5. Was kostet uns die aktuelle Situation pro Monat?

Ineffiziente Wege, Energieverluste, Ausfälle? → „Kosten der Nicht-Entscheidung“ sind oft höher als gedacht.

6. Welcher Standort kann zukunftsfähig mitwachsen?

Anbindung, Logistik, Energieversorgung, Widmung, Erweiterbarkeit?

7. Ist der Baugrund geeignet für das Projektvorhaben?

Baugrundgutachten, Versickerungsfähigkeit, Tragfähigkeit, Altlasten?

8. Haben wir intern die Kompetenz, diese Phase fachlich zu leiten?

Interne Erfahrungen, externe Unterstützung?

Planungssicherheit wächst
aus klaren Entscheidungen.



Unsere Tipps aus der Praxis:

**Tipp 1:**

Immer mit einer Wachstumsreserve von 10–20% planen.

Unterdimensionierung ist der häufigste Budgetfresser in späteren Jahren.

**Tipp 2:**

Prozessbegehung immer VOR Flächenplanung durchführen.

Wege analysieren, Engstellen erkennen – bevor Zeichnungen erstellt werden.

**Tipp 3:**

Standort – und Baugrundauswahl mit K.O.-Kriterien – nicht mit „Gefühl“.

Energie, Zufahrt, Erdreich, Widmung, Erweiterbarkeit, etc.: Klare Kriterien definieren – Fakten sprechen lassen.

**Tipp 4:**

Die Kosten der „Nicht-Entscheidung“ berechnen.

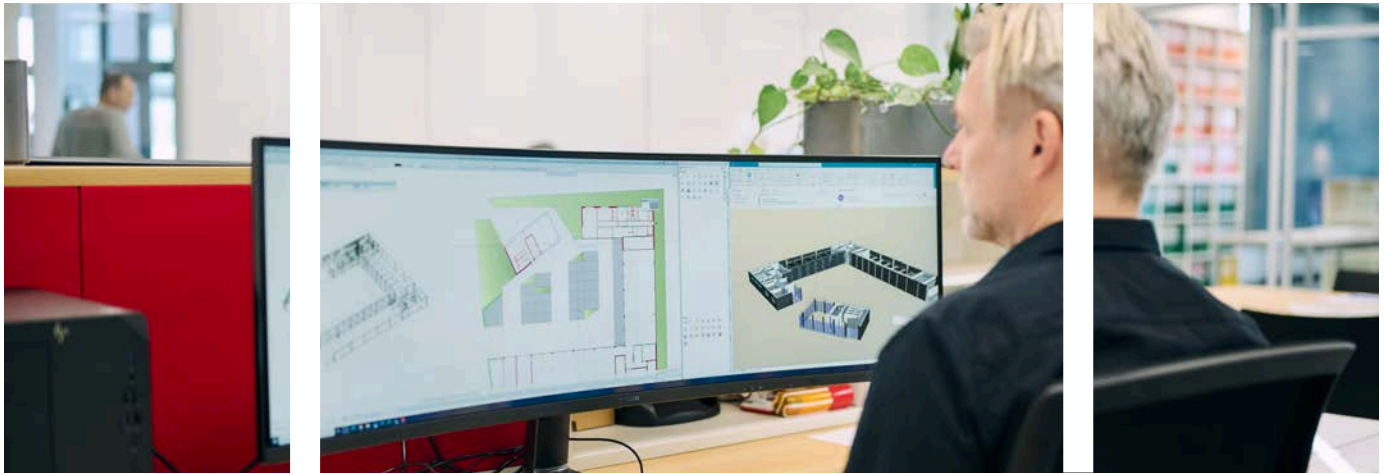
Zeigt oft, dass Warten teurer ist als Bauen!

**Tipp 5:**

Früh externe Expertise von Generalplanern und Generalunternehmern einholen, um von Erfahrungswerten und tiefen branchenspezifischen Know-how zu profitieren.



2. Phase: Konzept und Planung



Jetzt wird die Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit entschieden. Hier entstehen die Grundrisse, Energiekonzepte, Traglasten und Genehmigungsunterlagen – also alles, was das Bauvorhaben schlussendlich teuer oder günstig macht.

☑ Fragen, die Sie sich stellen sollten:



1. Unterstützt das Funktionslayout unsere realen Prozesse?
Logistik, Maschinen, Personalwege, Waren- und Materialfluss?

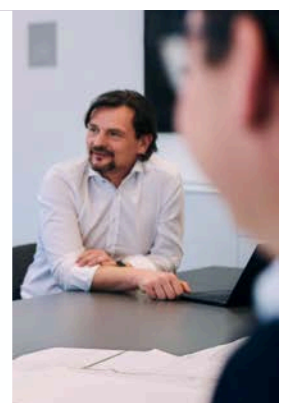
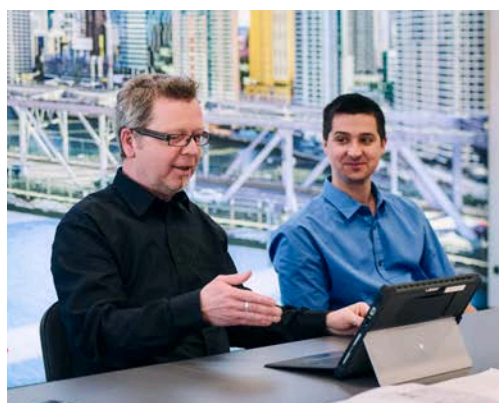
2. Ist die das Gebäude zukunftsfähig – auf 10-20 Jahre?
Erweiterung, Traglastreserven, Energieversorgung?

3. Sind Statik, Haustechnik, Brandschutz, Prozessplanung und Architektur vollständig aufeinander abgestimmt?
Schnittstellenfehler = Kostenexplosion.

4. Sind die Genehmigungsunterlagen vollständig und logisch sowie die baurechtlichen und behördlichen Auflagen erfüllt?
Unklare Einreichungen kosten Monate.

5. Wer steuert die Planung zentral und verhindert Reibungsverluste?
Mehrere Planer ohne Führung = Chaos.

Zukunftssicherheit entsteht
vor dem ersten Spatenstich.



Unsere Tipps aus der Praxis:

**Tipp 1:****Erst Layout – dann Architektur. Form follows Funktion.**

Aber gute Architektur macht den entscheidenden Unterschied. Sie beeinflusst unser Denken und Fühlen – im Industrie- und Gewerbebau oft unterschätzt.

**Tipp 2:****Lebenszykluskosten statt Baukosten betrachten.**

Ein teureres Dach kann in 20 Jahren hunderttausende Euro Energiesparen.

**Tipp 3:****Traglast-Reserven und technische Puffer IMMER einplanen.**

PV-Anlagen, Kräne, Regalanlagen,...

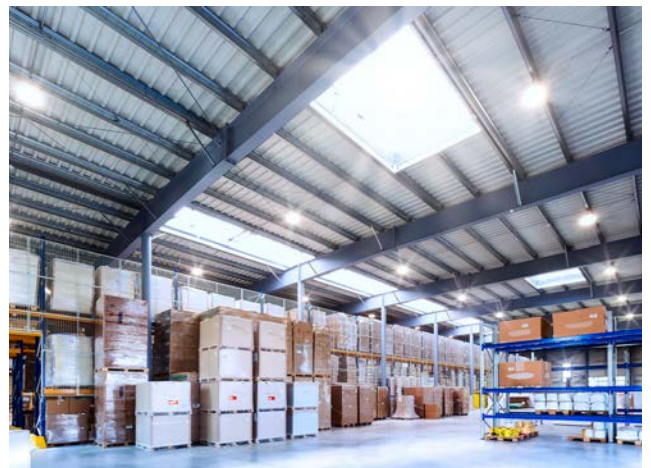
Ohne Reserven wird die Zukunft teuer.

**Tipp 4:****Frühzeitig Planungs-Varianten vergleichen.**

Etwa im Grundriss, in der Gebäudetechnik oder bei der Energieversorgung – für bessere Entscheidungen und mehr Kostensicherheit.

**Tipp 5:****Genehmigung fängt bei der Nachbarschaft an.**

Früher Kontakt reduziert Einwendungen und Zeitverlust.



3. Phase: Bauausführung



In dieser Phase wird das Projekt nun real, aber hier passieren auch die meisten Verzögerungen. Diese Phase muss präzise geführt werden, damit Qualität, Budget und Termine stabil bleiben.

Fragen, die Sie sich stellen sollten:



1. Wer trägt die Gesamtverantwortung für die Baustelle?

Ein zentraler Ansprechpartner (Generalunternehmer) = klare Verantwortung, schnelle Entscheidungen und eindeutige Zuständigkeiten.

2. Wie wird Qualität gemessen und Fortschritt transparent gemacht?

Definierte Prüfpunkte, strukturierte Abnahmen, lückenlose Fotodokumentation und regelmäßige, kurze Baustellenbesprechungen.

3. Wie transparent ist die Termin- und Kostenentwicklung?

Klare Meilensteine, dokumentierte Änderungen sowie ein laufendes Monitoring der Budgeteinhaltung.

4. Welche Risiken sind aktiv im Management?

Lieferzeiten, Personalverfügbarkeit, Witterung, kritische Bauteile, Gewährleistungsthemen sowie Abhängigkeiten zwischen Gewerken.

5. Stört die Baustelle unser Tagesgeschäft?

Auswirkungen auf Produktionsabläufe, Logistik, Sicherheit, Zufahrten, Parkplätze und interne Verkehrswege müssen klar geregelt sein.

Unsere Tipps aus der Praxis:



Tipp 1:

Anschlüsse & Details früh klären.

Die meisten Probleme entstehen an Schnittstellen (Hülle ↔ Technische Gebäudeausstattung, Boden ↔ Maschine, Statik ↔ Architektur). 80 % der Nachträge hängen an unklaren Detailpunkten.



Tipp 2:

Den Generalplaner und Generalunternehmer früh in Detailentscheidungen einbinden

Bauunternehmen haben optimierte und erprobte Standarddetails.



Tipp 3:

Sauberkeit = Qualität.

Eine gut organisierte und saubere Baustelle fördert nicht nur Sicherheit und Effizienz, sondern führt nachweislich auch zu höherer Ausführungsqualität.



Tipp 4:

Kommunikation ist die halbe Bauzeit.

Unklare Kommunikation verlängert Bauzeiten um 10–25 %.



4. Phase: Fertigstellung und Zukunft



Der Start in den täglichen Betrieb – der Moment der Wahrheit. Der beste Bau nützt nichts, wenn Technik falsch eingestellt ist oder Mitarbeitende nicht eingeschult wurden.

☑ Fragen, die Sie sich stellen sollten:

1. Sind alle Anlagen getestet und funktionsfähig?

Heizung, Lüftung, Tore, Elektrik, Sicherheit, produktionsnahe Systeme.

2. Weiß mein Team, wie man das Gebäude nutzt?

Bedienung, Wartung, Sicherheit, Notfallprozesse. Gerade Produktions- und Kühlhallen sind komplex.

3. Haben wir eine Roadmap für künftige Erweiterungen?

Technisch, baulich, organisatorisch und energetisch.

4. Wer bleibt langfristiger Ansprechpartner?

Für Gewährleistung, Wartung, Optimierungen, zukünftige Erweiterungen und Anpassungen.



Die Projektübergabe ist kein Abschluss, sondern der Anfang.

Unsere Tipps aus der Praxis:

**Tipp 1:****„Silent Week“ vor Übergabe.**

Keine neuen Gewerke → nur Feinjustierung.
Reduziert Abnahmeprobleme drastisch.

**Tipp 2:****Ein vollständiger Baudokumentationsordner**

Digital + physisch: Pläne, Prüfprotokolle, Bedienungsanleitungen, Wartungsintervalle.

**Tipp 3:****Optimierungszyklen fix einplanen.**

Viele Herausforderungen zeigen sich erst im echten Betrieb: Luftmengen, Torsteuerung, Energieverbrauch, Temperaturen.

**Tipp 4:****Monitoring der Energie ab Tag 1.**

Abweichungen von Soll-Werten → Energieverbräuche sofort tracken – Heizung, Kühlung, Strom, Druckluft.

**Tipp 5:****Erweiterungs-Roadmap erstellen.**

Wo und wie kann in Zukunft angebaut werden?
Welche technische Infrastruktur ist bereits vorbereitet?



A photograph of a modern BYD dealership building at dusk. The building features a dark upper section with illuminated 'BYD' logos and a white lower section with large glass windows. A tall, dark pillar with a curved light strip and a 'BYD' logo stands to the left. Several cars are visible inside the showroom. In the foreground, there is a blurred field of tall grass. The sky is a soft blue and purple.

Effizienz trifft
Design, für
Schauräume, die
begeistern.

Warum entscheiden sich Bauherren überhaupt für ATC?

Bei ATC haben Sie einen verantwortlichen Partner, der das gesamte Projekt durchgängig steuert - statt 20 Schnittstellen, unzähligen Abstimmungen und hunderten potenziellen Risiken.

Während bei der Einzelvergabe Probleme zwischen Gewerken oft hin- und hergeschoben werden, übernimmt ATC die Gesamtverantwortung für Qualität, Kosten, Termine und Funktion. Das reduziert Komplexität, verhindert Fehler und sorgt dafür, dass Ihr Firmengebäude schneller, sicherer und wirtschaftlicher entsteht – ohne dass Sie selbst zum Baukoordinator werden müssen.



- ✓ Planung & Ausführung aus einer Hand
- ✓ Branchenerfahrung, eingespielte Teams und praxisnahe Planung
- ✓ Fixpreis zum Fixtermin
- ✓ Ganzheitliche Denkweise
- ✓ Ein Ansprechpartner trägt gesamtes Risiko, klare Verantwortung
- ✓ Zukunftssicher, alle Grundlagen und Entscheidungen bleiben erhalten



Einzelvergabe

- ✗ Viele Schnittstellen, hoher Aufwand, hohe Verzögerungsgefahr.
- ✗ Einzelleisten ohne Gesamtblick, Qualitätsmängel, teure Korrekturen
- ✗ Kosten schwer kontrollierbar, häufig Nachträge, Termine kritisch und unsicher
- ✗ Keine Gesamtverantwortung für Funktion, teure spätere Anpassungen
- ✗ Viele Vertragspartner, komplexe Haftung, Stress und hoher Aufwand bei Mängeln
- ✗ Wissen geht verloren, Umbauen werden teuer und langwierig



Stressfrei vom Anfang bis zum Ende



Ing. Reinhard Pasteiner



+43 2742 22 992 53



anfragen@gutgebaut.at



gutgebaut.at



Mostviertelstraße 5
3100 St. Pölten

Hallen- & Bürobau mit Handschlagqualität

ATC begleitet Sie als **Generalplaner und Generalunternehmer** mit über 30 Jahren Erfahrung von der ersten Idee über die Planung bis zur schlüsselfertigen Bauausführung ihres Firmengebäudes. Dank unseres **tiefen branchenspezifischen Know-hows** aus mehr als 400 realisierten Kundenprojekten profitieren Sie bereits, bevor die eigentliche Planung beginnt.

Industrie- und Gewerbebauprojekte sind komplex. Damit Kosten, Flächen, Technik und behördliche Vorgaben von Anfang an realistisch bleiben, braucht es klare Anforderungen, saubere Schnittstellen und fundierte Entscheidungen in den frühen Projektphasen.

Mit ATC an Ihrer Seite lassen sich nahezu alle Wünsche in Bezug auf Produktions-, Lager- und Ausstellungshallen, Werkstätten sowie Bürogebäude realisieren – zum **Fixpreis und Fixtermin für maximale Planbarkeit**.

Unser Anspruch geht weit über die Planung hinaus: In der Bauausführung stellen wir sicher, dass das definierte Konzept **technisch, wirtschaftlich und qualitativ exakt umgesetzt** wird. Als Generalunternehmer koordinieren wir alle Gewerke, übernehmen die Gesamtverantwortung und gewährleisten einen reibungslosen Ablauf – vom ersten Spatenstich bis zur Fertigstellung.

Sie möchten stress- und sorgenfrei Ihr schlüsselfertiges Gebäude übernehmen?

Dann vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin.

Verlässlich im Wort. Persönlich im Kontakt.
Ihr Ansprechpartner: Unser CEO!

