

# BOUWEN IN DUITSLAND

Duitsland is een geweldig land om zaken in te doen. De Duitse economie is de grootste van Europa, de mensen zijn professioneel en staan over het algemeen positief tegenover samenwerking. Maar wat niet iedereen weet, is dat zakelijk Duitsland er vele gewoonten en tradities op nahoud.



## SUCCESVOL ZAKENDOEN IN DUITSLAND

Weet dan dat Duitsers experts zijn op het gebied van planning, dat groene idealen door veel Duitsers worden gewaardeerd en dat Duitsers, als het op werk aankomt, over het algemeen formeel en introvert zijn. En Duitsers zijn, net als Nederlanders dol, op de eigen taal. Zakendoen in Duitsland biedt veel kansen voor wie de zakelijke cultuur goed begrijpt en daar handig op inspeelt. Als u daarbij ook meer weet over de kansen in Duitsland en de juridische aspecten kent dan bent u anderen een aantal stappen voor! Hier volgen een aantal voorbeelden van bouwprojecten die een aantal Nederlandse bouwpartners gezamenlijk hebben gerealiseerd in Duitsland.

## FERIENPARK LANDAL WINTERBERG

In Winterberg, net over de grens met Duitsland, is in 2011 door Van Wijnen Deventer B.V. een uniek recreatiepark gerealiseerd met volledig gemeubileerde 4- tot 16-persoons villa's. De villa's zijn bedoeld als beleggingsobject. Ze zijn ontwikkeld en gebouwd door Van Wijnen Recreatiebouw in samenwerking met Landal GreenParks.

Arcade Bouw Consult BV was bij de ontwikkeling van dit park nauw betrokken om onder andere



*Ferienpark Landal Winterberg.*



Arend Koers  
Eigenaar Arcade Bouw Consult BV

de nodige plaatselijke Duitse onderaannemers te benaderen, een goede en "hufferproof"-bouwwijze te ontwikkelen waardoor uiteindelijk is gekozen voor een lichtbetonconstructie met wanddiktes van 160 mm. Uniek was ook de opzet van relatief grote villa's ten behoeve van groepen tot 16 mensen. De gehele ligging van het park is echt magnifiek: kijkend naar de skipistes en de rodelbaan in een fantastische omgeving! Ook de ligging van iedere villa is uniek in verband met het heuvelachtige terrein, waardoor bijvoorbeeld de aanleg van de infra slim was uitgedacht.

## BERGRESORT WINTERBERG

Bergresort Winterberg is een kleinschalig nieuwbouwproject met 28 luxueuze appartementen gelegen in Duitsland aan de rand van de plaats Winterberg in Hochsauerland. Het complex bestaat uit 4 gebouwen met elk 7 appartementen, verdeeld over 4 lagen, met op de



*Bergresort Winterberg.*

bovenste verdieping een riant penthouse. Arcade Bouw Consult BV verzorgde de eerste ramingen ten behoeve van de juiste budgettering en heeft de eerste contact gelegd met plaatselijke onderaannemers. AA Architecten Ede heeft er in samenwerking met Karl Suck Architect uit Korbach en investeerder Upland Invest GmbH een schitterend project gerealiseerd. Momenteel is men met een 2e fase bezig op een gelijksoortige manier van ontwikkelen.

#### BELVAL PLAZA IN ESCH-SUR-ALZETTE LUXEMBURG

De organisatie Agora is verantwoordelijk voor de stedelijke herinrichting van een gebied bij de Luxemburgse gemeente Esch-sur-Alzette, tegen de Franse grens. Het is een ambitieus plan waarbij, met behoud van zo veel mogelijk industrieel erfgoed, veel nieuwbouw en infrastructuur gerealiseerd wordt. Het gaat om commerciële functies, kantoren en woonwijken. Diverse projecten zijn al gerealiseerd, zoals de Rockhal en de Dexia tower. De Nederlandse architect Jo Coenen is de winnende ontwerper van het masterplan en bewaakt als supervisor de kwaliteit hiervan gedurende het hele realisatieproces, uiteindelijk moet het de tweede stad van Luxemburg worden met totaal 32.000 nieuwe bewoners.

In 2008 kreeg Arcade Bouw Consult mede omdat ikzelf toen al ruim 12 jaar in Duitsland woonde een droomopdracht van Multiplan Group en SNS vastgoed. Het ging om werkzaamheden op het gebied van



*Brug tussen Belval Plaza I en II.*



*Belval Plaza Luxemburg.*

planvoorbereiding en bouw- en kostenmanagement voor het deelplan Belval Plaza 1, 2 en de Tower. Dit plan omvatte een groot winkelcentrum, bioscopen, ondergrondse parkeergarages, 260 appartementen, diverse technische ruimten en kantoren op een voormalig "hoogoven- en industrieterrein" Gezamenlijk met een vijftal medewerkers van Arcade BC uit Oldenzaal en ruim 40 andere vakgenoten uit Duitsland, Nederland, Frankrijk, België en Luxemburg waren we verantwoordelijk voor een totale omvang van het deelbouwproject van € 220 miljoen uitgevoerd volgens een Design & Build contract. In verband met de afwijkende regelgeving en de bijzondere goedkeuringsprocedures in Luxemburg hebben wij samenwerking gezocht met voornamelijk Duitse collega's. Helaas liep het project een enorme vertraging door voornamelijk de Duitse hiërarchie in de organisatie en



*Maquette Belval Plaza.*



*Vakantieresort Bad Bentheim.*

omdat men niet op een goede manier om wist te gaan met Design & Build-contracten voornamelijk richting bouwpartners/onderaannemers. Onder andere de Duitse projectdirecteur, projectleiders en enkele medewerkers werden hierom ontslagen en zo gebeurde het dat enkele medewerkers van Arcade BC werden ingezet om deze functies te gaan bemannen. Uiteindelijk hadden we met een "Ankermeister" van Saturn (Mediamarkt) te doen die op 30 oktober 2008 haar deuren voor het publiek moest openen en waaraan uiteraard enorme boeteclaims hingen per dag van overschrijding!

Halverwege 2009 liep de opdracht ten einde mede als gevolg van de recessie waardoor de verkoop van appartementen stagneerde. De bouw werd zo uiteindelijk met een kleiner team in een aanzienlijk lager tempo gerealiseerd.

Voor Arcade Bouw Consult BV was dit project wel de aanleiding om haar diensten voortaan ook in Duitsland aan te bieden en waardoor het bedrijf de bouwcrisis in Nederland heeft overleefd en dit tegelijkertijd de nodige "buitenlandse opdrachten" opleverde.

#### OVERZICHT VAN ENKELE PROJECTEN EN WERKZAAMHEDEN IN DUITSLAND

- Luxe villa's in Duitsland voor particulieren
- Vakantiepark Roompot Cochem, Bad Bentheim en Eifeler Tor Heimbach
- Vakantiepark Ostercappeln (Geen doorgang ivm financiering)
- Betreutes Wohnen Borna (nabij Leipzig)
- Pflegeheim Essen (Hold), Zwickau (Hold), Lingen en Drostent
- Betreutes Wohnen Neugersdorf en Wohnen Radeberg
- Rapportage Parkhäuser & Einkaufszentren
- Rapportage Pflegeheime tbv beleggingsfonds
- Bedrijfshal Heek Gronau
- 42 WE appartementen Wörth
- 89 WE appartementen Hamburg
- 422 Studentenkamers Potsdam

#### EEN AANTAL TIPS WAAR JE AAN MOETEN DENKEN BIJ BOUWEN IN DUITSLAND

- Zoek samenwerking met een onafhankelijke partij met bouwkundige achtergrond bij voorkeur een plaatselijke architect per deelstaat in Duitsland.
- Zoek locaties waar vraag en behoefte is. Voorbeelden zijn de zorgsector en de woningbouw waar sterke behoefte bestaat!
- Ken het juiste pand per toepassinggebied; denk hierbij ook eens aan slimme herbestemmingen (gebouwen in Duitsland worden afgeschreven als een auto).
- Ken de weg bij gemeentes en overheidsinstellingen.
- Zoek markgericht naar huurders die huurcontracten van minimaal 15 jaar willen aangaan.
- Zoek degelijke binnenlandse / buitenlandse particuliere en institutionele beleggers.
- Zoek relaties met Duitse banken.
- Schrijf je in bij de Duitse "ingenieurskamer" voor erkenning Nederlands ingenieursdiploma om aan het werk te mogen in Duitsland, na ontvangst van een werkvergunning uiteraard.
- Uitzoeken subsidies via Duitse overheid gemeente, deelstaat en/of de Europese Unie.
- Uitzoeken Duits belastingstelsel en haar fiscale voordelen.
- Ken de weg, de gewoontes en spreek de Duitse bouwkundige taal. Het bekrompen schoolduits is niet voldoende.
- Verlaag beheerkosten dankzij het toepassen van duurzame elementen.
- Zoek juridische steun bij contractvorming.
- Duitsland is Nederland niet, maar Nederlandse nuchterheid en creativiteit helpt je wel goed op weg!
- Arcade Bouw Consult kan u uiteraard altijd vooruit helpen. Zie voor uitgebreide informatie onze website [www.arcadebouwconsult.com](http://www.arcadebouwconsult.com). Via het Arcade Bouw Consult BV-netwerk dat in de loop der jaren is opgebouwd bij investeerders, banken, architecten, subsidieverstrekkers, exploitanten, bouwondernemingen en toeleveranciers, kan iedere aspirant ondernemer in Duitsland zijn voordeel doen. Plaatselijke architecten/ontwikkelaars en analisten geven een bevestiging van de vraag en de door Arcade Bouw Consult BV geselecteerde partijen. ←

*Aanvullende informatie vindt u op het internet*

[www.nedubex.nl](http://www.nedubex.nl)

[www.strick.de](http://www.strick.de)

[www.institut-eu.com/de/](http://www.institut-eu.com/de/)

[www.arcadebouwconsult.com](http://www.arcadebouwconsult.com)