



# Eigenes auf dem Pachtland

Was tun, wenn Investoren die gemietete Werkstatt zu lukrativem Münchner Wohnraum wandeln und kaum Flächen für Handwerksbetriebe da sind? Thomas Deitmer hat für seine Schreinerhalle durch cleveres Stehvermögen Erbpachtland erhalten und seine Produktion neu aufgestellt.

**BESUCH IM SÜDEN** Münchens bei Thomas Deitmer in Taufkirchen – der Tipp dazu kam von Sascha Wein, Schreinermeister und Geschäftsführer der Innung München. Sascha Wein betreut seine Innungsmitglieder intensiv und gibt Hilfestellung in vielen Detailbereichen. Vom Projekt von Thomas Deitmer war er so fasziniert, dass daraus der Besuch der dds-Redaktion im Juni wenige Tage nach dem Umzug an den neuen Standort folgen musste.

Seit 2015 war Thomas Deitmer im Münchner Raum auf der Suche nach einem neuen Ort für seine Schreinerei. Zweimal war er schon gezwungen als Pächter umziehen, da die gemieteten Werkstatt-räume umgewandelt werden sollten. Kein einfaches Unterfangen im Münchner Umfeld mit den raren und

damit teuersten Bodenpreisen der Republik. Er erfuhr von Plänen im Vorort Taufkirchen über die Ver-gabe von Flächen mittels Erbpacht. Die Stadt Mün-chen will mit ihren Kommunen wieder mehr Macht über den Grundstücksmarkt erhalten. Deshalb sollen Gewerbeflächen nicht mehr verkauft, sondern nur noch in Erbbaurecht vergeben werden. Damit bleibt die künftige Gestaltungsfähigkeit bei der Kommune.

## Ein schlüssiges Konzept muss her

Bei dem Grundstück in Taufkirchen sollte nicht der Meistbietende für die Pachthöhe erfolgreich sein, sondern der mit dem besten Gesamtkonzept für die mittelfristige Gewerbesteuererwartung und das Schaffen von Arbeitsplätzen. Bisher schon war



Thomas Deitmer und Geselle Johannes Heiß am Bedienpult der Durchlauf-CNC. Rund 70 Prozent der Aufträge geben sie direkt an der Maschine ein



Gemeinsames Ensemble: Vorn die Schreinerei, dahinter ein Bodenhändler und rechts ein Trockenbauer



Maschinenraum mit großen Neuinvestitionen: CNC, Kante, Schleifen, Abluft-/Heiztechnik

Schreinermeister Thomas Harloff als selbstständiger Kollege mit Azubi und einem Mitarbeiter als Mieter und Maschinenmitnutzer zu Gast bei Deitmer. So sollte es bleiben und deshalb entwickelten sie gemeinsam ein Hallen- und Nutzungskonzept für den neuen Standort. Eine Grundstückfläche von 2000 m<sup>2</sup> ergab ihr Bedarf. Allerdings war das infrage kommende Areal in Taufkirchen eine Restfläche von 4000 m<sup>2</sup> – und beim Bewerbungsverfahren sollte es hilfreich sein, die Gesamtfläche zu beplanen und zu nutzen. Obwohl Mieter bei Deitmer entschloss sich Harloff in eine eigene Halle zur Vermietung zu investieren. Mit einem örtlichen Malerbetrieb und einem Trockenbau- und Renovierungsprofi hatte er Mietkandidaten in Aussicht. Abgerundet wurde das »Gewerbepark-

konzept« durch einen dritten Investor im Team, der die Bebauung der hintere Ecke mit einem Verwaltungs- und Logistikbau für seinen Boden- und Parketthandel einbrachte. Der große Vorteil des Verwaltungsbaus: Er liefert den geforderten Schallschutzbunker zwischen Schreinerei und der bestehenden Wohnbebauung der Nachbargrundstücke.

### Fünf Unternehmer auf einer Fläche

Mit zwei Schreibern, Maler, Trockenbau und Bodenhändler, die allesamt über die Jahre positive Betriebskennzahlen vorlegen konnten, gelang es ein letztlich erfolgreiches Gesamtkonzept in das Bewerbungsverfahren zu bringen. Die Frau von Thomas Deitmer, eine Marketingspezialistin, hatte das komplexe Be-

## Titelthema Säge, Kante, CNC



Thomas Deitmer am Touchscreen des Bekanters Tempora F600



Das Oberlichtband bringt viel Tageslicht in die Leimbinderhalle



Die Absaug-/Brikettieranlage ist elementar für das Energiekonzept

werbungswerk schlüssig aufbereitet, ergänzt um die ökologische Bauweise und dem energetisch nachhaltigen Konzept. Doch mit dem Zuschlag für das Grundstück begann erst richtig die Detailarbeit. Für ein Grundstück, das mit 60 Jahren Erbpachtvertrag (plus 20 Jahre Option) einem im Grundbuch nicht gehört, ist es schwierig, eine interessante Finanzierung für Hallenbau und die Neuinvestitionen in den Maschinenpark zu bekommen. Doch final gelang das alles. Mit dem Neubau der Leimbinderhalle durch den Hersteller Wolf System GmbH (Effizienzgebäude nach kW55) wurde die Deitmer-Produktion mit dem Schwerpunkt auf Plattenverarbeitung für Küchen, Einbaumöbel und Einbauschränke neu aufgestellt.

### Neuer Maschinenpark

Erstmals arbeitet das neunköpfige Deitmer-Team – plus die drei vom Team Harloff – mit einer CNC. Die

kompakte Durchlauf-CNC Creator 950 ersetzt bzw. ergänzt den in die Jahre gekommenen Bohrautomaten von Blum – zum Grundlagen erlernen für die Auszubildende bleibt dieser erhalten. Kanten werden inzwischen durch die neue Tempora F600 aufgezogen und verarbeitet. Auf die Anforderungen an die Kantenanleimmaschine, etwa optische Nullfuge, Wechselleimbecken oder Ziehklingenaggregat, lies sich die vorhandenen Hebrock-Maschine nicht aufrüsten. Neben der Creator-CNC und dem Tempora-Bekanter lieferte Format4/Felder noch eine neue Breitbandschleifmaschine und die gesamte Späneabsaug- und Entstaubungs-, einschließlich der Brikettieranlage für das neue Heizungssystem. Das Gesamtpaket mit den Schulungspaketen, alles aus einer Hand von Felder, war für Deitmer überzeugend.

Die Innung München mit GF Sascha Wein hatte dabei beraten. Aus Weins Sicht ist es leider bei kompletten Planungen oft so, dass Absaugung, Maschinensteuerung, Übergaben und anderes lange nicht zusammenspielt. Da bietet aus seiner Sicht der

#### STECKBRIEF

**Bauherr:** Thomas Deitmer-82024 München-Taufkirchen  
[www.thomasdeitmer.de](http://www.thomasdeitmer.de)

**Hallenbau:** Wolf System GmbH  
[www.wolfsystem.de](http://www.wolfsystem.de)

**Maschinen:** Format 4, Felder, A-6060 Hall in Tirol  
[www.format-4.com](http://www.format-4.com)



Mitarbeiter Johannes am Durchlauf-CNC-Bearbeitungszentrum



Der Bankraum ist als Holz-Box in die Halle integriert



Ergänzendes Standbein: Büroauslieferung für »office4you«

Fotos: Erol Gurian für dds

Tiroler Anbieter oft einfach einen Ticken mehr. Die Innung bot Hilfestellung bei den Ausschreibungen. Sie wirkte beim Aufbau der Gefährdungsbeurteilung mit und begleitete schon in der Bauphase die Gestaltung des Oberflächenbereichs.

Mit der 70-kW-Heizungsanlage wird mit den Holzresten über einen 2200-Liter-Pufferspeicher das Deitmer-Gebäude, aber auch das vermietete Harloff-Gebäude mit Energie versorgt. Trockenbauer und Maler sind über den Energiepreis an der Refinanzierung der klimaneutralen Heizungsanlage beteiligt.

### Flexibel aufgestellt

Neben dem Fokus auf Küchen und dem klassischen Innenausbau hat Thomas Deitmer ein zweites Standbein aufgebaut. Es gibt eine enge Zusammenarbeit mit den Büroplanern und -ausstattern »office4you«. Diese bedienen neben kleineren Projekten auch große Kunden wie etwa ProSieben. Zwei Deitmer-Mitarbeiter sind Tag für Tag damit beschäftigt Büromöbel auszuliefern und auszubauen. Zugleich ergeben sich

aus dem Vorortsein in den Bürozentralen zunehmend Folgeaufträge für Teeküchen, Empfangstheken und manches mehr.

### Begeisterung entscheidet

Final zitieren wir Sascha Wein von der Innung: »Was mich bei Thomas begeistert ist seine Einstellung – der Bau der Schreinerei war für ihn keine Last. Die überzeugende Konzepterstellung ermöglichte ihm den Bauplatz. Er hat lange dafür gekämpft und kann jetzt seine Ideen verwirklichen. Er ist dankbar für die Chance, die sich ihm bietet und blickt ohne Sorgen in seine betriebliche Zukunft. Die Freude, mit der er sich in das Projekt gestürzt hat, reißt mit. Das heißt nicht, dass die Belastungen nicht enorm waren, sondern, dass er sich der Herausforderung mit einem Lächeln im Gesicht stellt, ohne zu zweifeln, ob die Entscheidung falsch gewesen sein könnte. Das ist wirklich beeindruckend!«



dds Redakteur **Hubert Neumann**, ist von der Zusammenarbeit mit Thomas Deitmer begeistert. Dieser lebt moderne Dienstleistung. Immer erreichbar, stets motivierend verbindlich – das ist sein Erfolgskonzept gegenüber allen Kunden.