

BAUEN HEUTE

Neubauen, Renovieren, Modernisieren, Umbauen und Erweitern – das sind für ein Autohaus zwingende Notwendigkeiten. Dabei gilt es, die Balance im Spannungsfeld zwischen Kundenattraktivität, Funktionalität, Umweltschutz und Kosten zu finden.

Die Anpassung an den sich ständig verändernden Markt, die Veränderungen in den Erkenntnissen und Vorschriften, den Betriebsabläufen, Geräten, Einrichtungen und Ausstattungen sind die auslösenden Faktoren für diese Baumaßnahmen. Was muß dabei im einzelnen beachtet werden?

Renovierung und Modernisierung

Die Renovierung bedeutet die Auffrischung der Betriebsanlage. Ein neues farbiges Kleid für Decken und Wände und Einrichtungen, ein Durchreparieren und Schützen des Baubestandes sichert den Wert der Immobilie und bringt frischen Wind für Mitarbeiter und Kunden.

Im Unterschied dazu bedeutet Modernisierung die Umsetzung konkreter, neu entstandener Forderungen des Umweltschutzes, der Energieeinsparung, des Brand- oder Schallschutzes, der Rationalisierung, der

neuen Techniken, der Humanisierung der Arbeitsplätze und nicht zuletzt der Wünsche der Kunden. Modernisierung heißt also, den Betrieb „auf den neuesten Stand“ zu bringen, ihn den Aufgabenstellungen der Gegenwart und Zukunft anzupassen.

Umbau und Erweiterung

Beim Umbau werden keine zusätzlichen Flächen geschaffen. Die vorhandenen Flächen werden ganz oder teilweise neu geordnet, es finden bauliche Eingriffe statt. Ursachen für Umbaumaßnahmen sind:

- Der Betrieb ist veraltet
- Die Größenverhältnisse stimmen nicht mehr
- Die Zuordnung der ursprünglichen Betriebsfunktionen passen nicht mehr usw.

Beim bzw. vor dem Umbau ist zu prüfen:

- Ist die Bausubstanz in Ordnung?
- Wie ist der Ist-Zustand? Vorhandene Installationen beachten!
- Lohnt sich der Umbau, wäre ein Totalabriß oder gar ein Totalabriß nicht richtiger?
- Wäre eine Umnutzung gegebenenfalls nicht besser?
- Kann der Betrieb während des Umbaus weiterlaufen?

Ziel der Umbaumaßnahme ist es, klare Verhältnisse und die Voraussetzungen für eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Betriebes zu schaffen. Die Erweiterung eines Autohauses ist grundsätzlich die Vergrößerung der baulichen Anlage bzw.

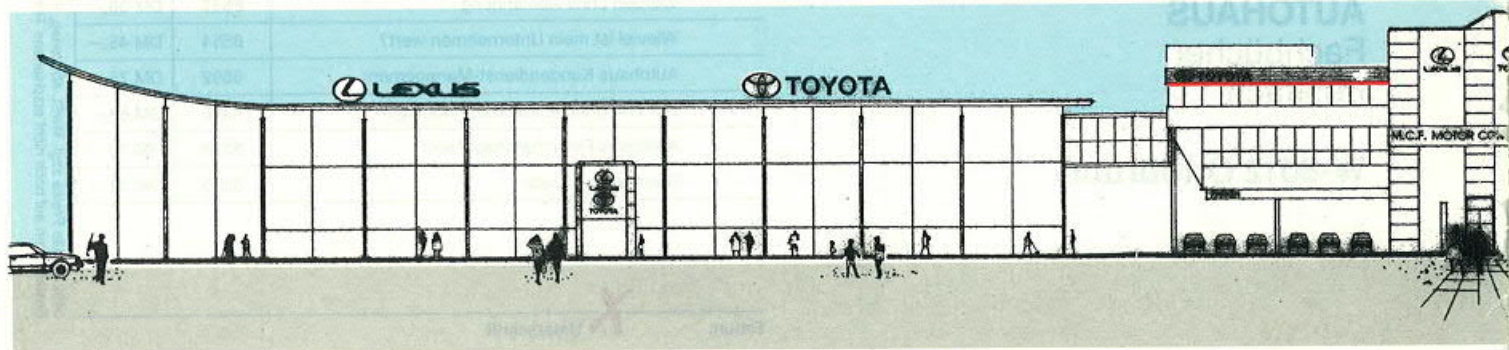
der Betriebsgrundstücksfläche. Anlässe hierfür können sein:

- Der ursprüngliche Maßanzug ist zu klein geworden
- Neue Aufgaben sind hinzugekommen (GW-Aufbereitung, Direktannahme, Lackiererei usw.)
- Vorhandene Baulichkeiten (z.B. Tankstelle, Garagen) können abgerissen werden und schaffen neue Flächen
- Der Nachbar will oder muß verkaufen usw.

Bei der Erweiterung ist darauf zu achten, daß keine „Vereinigten Hüttenwerke“ entstehen, vielmehr müssen sich Anbauten und Vergrößerungen nahtlos in die vorhandene Anlage einpassen und auch später problemlos andere Nutzungen zulassen. Umbauten und Erweiterungen erfordern ein hohes Maß an „Baugesinnung“, an Erfahrung und Disziplin. Bei jeder Erweiterung ist zu fragen: Wie sieht die nächste Phase aus, ist der Generalbebauungsplan, also der Bauplan über den möglichen Endzustand des Betriebes, berücksichtigt bzw. fortgeschrieben worden?

Der Neubau

Die völlig neue Erstellung eines kompletten Betriebes auf einem entsprechend groß bemessenen Grundstück heißt bekanntlich Neubau. Die Lage des Grundstücks, seine Größe, Zuschnitt und Beschaffenheit sind ein wesentlicher Ausgangspunkt für ein preiswertes Bauen und erfolgreiches

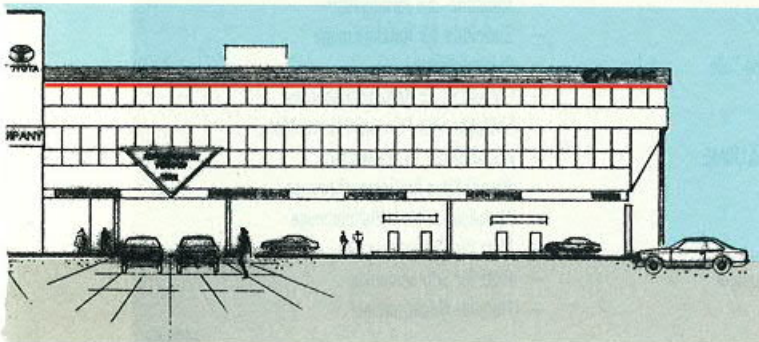


Arbeiten des Betriebes (vgl. zu dieser Frage auch AH Nr. 7/1991, Seite 80). Vor allem gilt es, hierbei den Grundsatz zu beherzigen: Lieber zu groß als zu klein! Wenn man später fehlende Fläche durch Bauen in die Höhe oder die Tiefe kompensieren muß, wird es sehr, sehr teuer. In einem Neubau sollten alle Erfahrungen und aktuellen Anforderungen sinnvoll umgesetzt werden. Kundendienst und Verkauf sind in Abmessungen und Zuordnungen so sinnvoll miteinander zu verknüpfen, daß ein reibungsloser Ablauf erfolgen kann und der Kunde rundum zufrieden ist. Nebenstehende Checkliste gibt Aufschluß über das zu berücksichtigende Bau- bzw. Raumprogramm.



Autor des Artikels:
Hans Dienberg,
Architekt
VFA

Nach dem Check der benötigten Räume sind die benötigten Flächen, Arbeitsplätze bzw. Personen festzulegen. Diese Festlegung ist eine wichtige Voraussetzung für die Planung des Architekten. Sie bestimmt im wesentlichen den Umfang des Neubaus und die Kosten. Apropos Kosten: Immer wieder kommt die Frage, was ein Autohaus denn heute kosten dürfe. Ein pauschale Antwort ist kaum möglich, aber ein Richtwert: Gehen Sie derzeit von 1300 bis 2000 DM pro Quadratmeter Baufläche (bebaute Fläche) aus, inklusive Baunebenkosten, aber ohne Grundstück und ohne Einrichtung. Achten Sie schließlich bei der Auswahl Ihres Architekten darauf, daß er sein Fach versteht, daß er Erfahrung im Bau von Autohäusern hat. Dann wird es eine gute Zusammenarbeit geben. So wichtig der Architekt als Komponist und Dirigent ist – ein gut gelungenes Bauwerk ist das Ergebnis einer Gemeinschaftsleistung, an der Sie als Bauherr wesentlichen Anteil haben. ▶



Wir gestalten Ihren Verkaufsraum nach Maß

3D-LINE MINI-MIDI-MAXI-GITTER

Jetzt auch!

**SCHÄFER-SYSTEME
MAGDEBURG**

Breite Weg 34
O-3103 Barleben

Regal- u. Ladenbau
Telefon 01 61/621 7680

Neu!

INFORMATION

3D-LINE BAYERN/SUPER-NEUSTADT

SCHÄFER-SYSTEME-KÖLN
Dürener Straße 400
5000 Köln 41
Telefon 0221/46 30 44
Telefax 0221/43 91 48