



Was lange währt, wird doch noch gut: Opel-Autohaus Rummelsburg in Berlin

Opel Autohaus Rummelsburg Wasser marsch

Eine schwere Geburt war die Entstehung des neuen Opel-Autohauses Rummelsburg in Berlin. Grund für die Geburtswehen: Der Betrieb liegt in einem Wasserschutzgebiet. Welche Vorkehrungen nötig waren, um ein Autohaus zu bauen, ohne den Grundwasserschutz zu gefährden, schildert Architekt Hans Dienberg.

Das Autohaus Rummelsburg liegt im Südosten von Berlin in der sogenannten Wuhlheide. Dort wird aus dem in ca. fünf Metern Tiefe verlaufenden Grundwasserstrom der nahe vorbeifließenden Spree aus den Grundwassergalerien der Wuhlheide Trinkwasser gefördert. Nur etwa 100 m von diesen Brunnengalerien entfernt entstand vor dem Ersten Weltkrieg ein Karosserie- und später wurden hier Spezialaufbauten für die Wehrmacht hergestellt. Nach dem Kriege siedelte sich in dem an der Rummelsburger

Landstraße liegenden Teil der „Spezialfahrzeugbau Adlershof“ an.

1966 übernahm die IFA (Industrieverband Fahrzeuge und Ausrüstungen) den Betrieb, und bis zur Wende dürften etwa 350 000 bis 400 000 DDR-Bürger hier ihr neues Fahrzeug abgeholt haben. Der IFA-Vertrieb Berlin wurde im April 1990 in die Automobil-Commercial Berlin, Vertriebs- und Anlagegesellschaft mbH, umgewandelt, und drei Monate später folgte der Händlervertrag mit der Adam Opel AG.

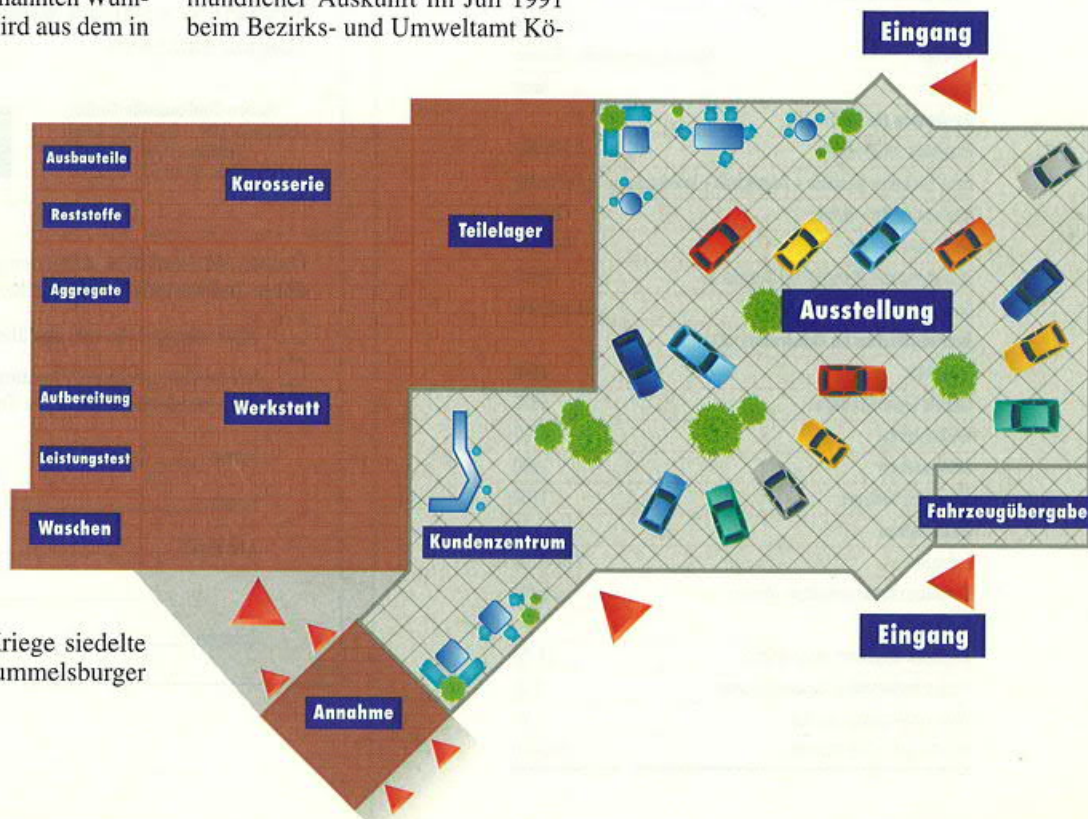
Da die Betriebsanlagen total veraltet und verbraucht waren und nach mündlicher Auskunft im Juli 1991 beim Bezirks- und Umweltamt Kö-

penick keine Bedenken gegen einen Neubau vorlagen, wurde im März 1992 der Abbruch- und Neubauantrag gestellt; sieben Monate später erfolgte die Ablehnung.

Begründung: Das Investitionsvorhaben befindet sich in der engeren Brunnenschutzzone (Zone II). In der Schutzzone II darf generell gewerblich nicht gebaut werden. (Gesetzl. Grundlage: Wassergesetz vom 2. 7. 1992 § 8, Abs. 1d – B. 3. DVO.) Eine Ausnahme bildet hier nur § 3: Begriff der „Unumgänglichkeit“. „Unumgänglich“ für die Entscheidung waren:

- Der Betrieb hat Bestandsschutz.
- Öffentliche Mittel für eine Entschädigung und ein geeignetes Grundstück in der Nähe stehen nicht zur Verfügung.
- Eine Sanierung der Altbausubstanz bietet keine Sicherheit für den Grundwasserschutz.

Im Dezember 1992 wurde in einem Grundsatzgespräch mit der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz grünes Licht für den Neubau eines Autohauses in der engeren Schutzzone des Wasserwerkes Wuhlheide gegeben. Ende Januar 1993 reichte man den Bauantrag ein.



Kenndaten des Betriebes

Autohaus Rummelsburg, Rummelsburger
Landstraße 110-112, 12459 Berlin

Neubau

Bauzeit:	mit Abbruch 18 Monate
Architekt:	Pleiss + Dienberg, Gelsenkirchen
Bauweise:	Stahlbau

Betriebsflächen (in Quadratmetern)

Grundstück	7600
Bebaute Grundstücksfläche	2900
Geschoßfläche	3770
Ausstellung mit Kundenzentrum und Büros	1410

Kennzahlen

allg. Werkstattarbeitsplätze	11
Fahrzeugannahmeplätze	2
GW-Aufbereitungsplätze	2
Karosseriearbeitsplätze	4
Mitarbeiter insgesamt (davon Azubis)	32 (3)
NW-Verkaufsziel 1995	480
GW-Verkaufsziel 1995	350

Baugenehmigung mit 148 Auflagen

Im August 1993 wurde die Abbruchgenehmigung erteilt, Anfang Januar 1994 kam die Teilbaugenehmigung für die Fundamente und Ende April die Baugenehmigung – bestehend aus 33 Seiten und 148 Hinweisen und Auflagepunkten. Die relativ lange Bauzeit von 18 Monaten (einschließlich Abbruch, ebenfalls mit Auflagen) spricht für sich. Während dieser Zeit lief der Betrieb mit Verkauf und Kundendienst ohne einen Tag Unterbrechung und ohne wesentliche finanzielle Einbußen weiter. Am 7. April 1995 konnte das Autohaus Rummelsburg offiziell seine Pforten öffnen.

Aus der Erfahrung mit diesem Betrieb gilt für ähnlich gelagerte Fälle: Grundsätzlich dürfen keine verunreinigten Wässer und keine verunreinigenden Stoffe in das Grundwasser gelangen. Um dies zu gewährleisten, ist eine sorgfältige Auswahl der Baumaterialien, die in den Boden eingebracht werden, nötig, ferner eine wirtschaftliche Planung der Schutzmaßnahmen. Im einzelnen wurden folgende baulichen Maßnahmen umgesetzt:

Die Böden der Gebäude und die Flächen der Hofbefestigung sind wasserundurchlässig. Schmutzwasserleitungen im Erdboden – sei es von den Toiletten und Waschanlagen, sei es verunreinigt von den Hofflächen – wurden als Doppelmantelleitungen mit Kontrollschächten ausgeführt (ein Kontrollschacht kostet im Mittel 10 000 DM).

Eine volle Unterkellerung und auch ein Kriechkeller wurden aus Kostengründen und weil das Grundwasser in 5 m Tiefe vorhanden ist vermieden. Die Stahlbetonböden der Bodenplatten der nicht unterkellerten Hallen wurden aus wasserdichtem Beton und verstärkter Bewehrung gegen Rissebildung ausgeführt; im Werkstattbereich 24 cm, im übrigen Bereich 20 cm stark.

Der Werkstattbereich erhielt eine wasserdichte, rißfreie, resistente Zwei-Komponenten-Kunstharzbeschichtung nach Wasserhaushaltsgesetz, an den Wänden als Kehle ausgebildet. Die Ausstellung wurde mit Keramikfliesen belegt. Die Werkstatträume erhielten keinen Bodenablauf, die Werkstattreinigung erfolgt über Bodenreinigungsgerät. Die 4100 m² wasserdichte Hoffläche wurde in Gußasphalt auf Asphalt als flüssigkeitsundurchlässige Befestigung in entsprechenden Stärken ausgeführt.

Die Wasch- und Pflegehalle entwässert über einen Vorschlamfang und eine Doppelmantelleitung in einen doppelschaligen Sicherheitsbehälter mit 5 m³ Inhalt, der als Speicher für die Wasserreinigung zusammen mit einer Abwasserspaltanlage das Recyceln des Schmutzwassers ermöglicht.

Die Wässer des Bremsenprüfstandes und des Waschbeckens für die Annehmer in der Fahrzeugannahme werden zur Waschkammer gepumpt. Alle Schmutzwasserleitungen im Gebäude und auch die Regenwasserleitungen sind kontrollierbar unter der Decke aufgehängt. Die Regenwasserleitungen sind nach dem Prinzip der vollgefüllten Druckrohrleitungen ausgeführt und bemessen. Die Hofentwässerung erfolgt über Doppelmantelleitungen aus PE-Rohr mit Kontrollschächten und über einen Sicherheitsabscheider als Koaleszenzabscheider.

Die Reststoffe der Werkstatt werden im Gebäude auf undurchlässigem Boden in den entsprechenden Behältern gesammelt. Die Dekra Umwelt GmbH, Regionalbüro Berlin, hat in einem detaillierten Bericht die Erfassung der Abfallmenge, die Bewertung der Abfallentsorgung, der Abfall- und Reststofflagerbedingungen sowie die Abwassersituation des Autohauses Rummelsburg dargestellt und dem Betrieb das Umweltsiegel im Wassergewinnungsgebiet verliehen.

Genau richtig im modernen Autohaus!

etastar[®]
rezinox

... die Heizung für Hallen.

In Ausstellungs- und Werkstatthallen ist ein angenehmes Raumklima für Kunden und Mitarbeiter besonders wichtig. **etastar-Dunkelstrahler** geben die Wärme durch angenehm langwellige Strahlungen an den Boden und die übrigen Körper in der Halle ab. Sie erwärmen die Raumluft also nur indirekt! **etastar** ist die ideale Heizung in Hallen und Direktannahmen.



Für Ihre Halle bedeutet das:

- Geringe Wärmeverluste trotz zeitweise geöffneter Tore.
- Niedrige Baukosten – auch beim nachträglichen Einbau.
- Wärme kann großflächig erzeugt und gezielt verstärkt werden.
- Kurze Aufheizzeit, da keine schnell austauschbaren Luftmassen erwärmt werden müssen.
- Ein angenehmes Raumklima ohne störenden Zug durch Luftumwälzung.

SCHULTE
etastar[®]
rezinox

SCHULTE-HEIZTECHNIK GmbH
59757 Arnsberg-Neheim · Im Ohl 85
Tel. (02932) 9 86 03 · Fax 98 63 50
99755 Ellrich/Thür. · Am Auwald 24
Tel. (036332) 290-0 · Fax 29081