Sechs Etagen, 22 m hoch – das 2015 fertiggestellte BMW Autohaus Nefzger in Berlin: im EG die Neuwagen-Ausstellung, im 1. OG die „BMW Premium Selection"

Foto: beichler + rohr

MEHRGESCHOSSIGE AUTOHÄUSER

Die „Hohe Schule" des Autohausbaus

Mehrgeschossiges Bauen ist heute eine Pflicht, die Bauherren in City-Lagen oft auf sich nehmen müssen. Mit guter Planung kann aus der Pflicht aber auch eine überzeugende Kür werden.

MEHRGESCHOSSIG BAUEN

An einem verdichteten Bauen in die Höhe und in die Tiefe mit höchstmöglicher Flächenökonomie und Prozesseffizienz führt kein Weg vorbei, wenn der Autohandel „in the city" und damit im Bereich höchster Kundenaufmerksamkeit und -frequenz bleiben will. Beim Planen und Bauen gilt es dabei einige wichtige Regeln zu beachten.

Da sein, wo der Kunde ist: Das scheint heute bei der Standortplanung von Autohäusern ein ungeschriebenes Gesetz mit wachsender Gültigkeit zu sein, für temporäre Pop-up-Stores über Formate wie Audi City oder ganz aktuell den CAYU-Store von Opel und Autohaus Staiger im Stuttgarter Einkaufszentrum Milaneo (vgl. AUTOHAUS 18/2017) bis hin zu massiven, mehrgeschossigen Flagship-Stores an Metropol-Standorten.

Das mehrgeschossige Bauen von Autohäusern ist nicht zuletzt auch durch die fortschreitende Konzentration im Handel befeuert worden: Autohandelsgruppen bauen Flagship-Stores mit fünf und mehr Etagen an hochfrequentierten City-Standorten, um erkennbar präsent zu sein. Das Gleiche gilt für zahlreiche Niederlassungsbetriebe vieler Marken, von Audi, BMW und Mercedes-Benz über Hyundai und Peugeot bis hin zu den bekannten mehrgeschossigen VW Retailbetrieben.

Das Ziel, im Zentrum des Geschehens präsent zu sein, muss teuer erkauft werden. Die aktuellen Grundstückspreise in Ballungsräumen und attraktiven Lagen rechtfertigen oft das Attribut „astronomisch". Gleichzeitig stehen attraktive Lagen und Filetgrundstücke oft nicht in der für Autohäuser notwendigen Größe zur Verfügung. Auch fordern viele Bebauungspläne bzw. die zuständigen Behörden eine mehrgeschossige Bebauung. An einem verdichteten Bauen in die Höhe und in die Tiefe mit höchstmöglicher Flächenökonomie und Prozesseffizienz führt deshalb kein Weg vorbei, wenn diese Immobilie anschließend ihr Geld wieder verdienen soll.

Die Herausforderung für die Planer

Damit kommen auf die Planer enorme Herausforderungen zu: Die Funktionalität eines eingeschossigen Autohauses auf der grünen Wiese bzw. im Gewerbegebiet ist in einer Ebene relativ einfach zu bewerkstelligen. Bei mehrgeschossigen Autohäusern aber muss die horizontale Planung und Erschließung mit der vertikalen synchronisiert werden, damit Prozesse effektiv und effizient ablaufen können.

Es gibt eine Menge Beispiele von guten und schlechten Lösungen für mehrge-

Foto: beichler + rohr

Auch die neu gestaltete MB-Niederlassung am Friedrich-Ebert-Damm in Hamburg setzt auf 1A-Lage und Flächenökonomie durch mehrgeschossiges Bauen

schossige Autohäuser. Der wichtigste Aspekt bei der Planung ist die Funktionalität des Gebäudes, die Mitarbeitern und Kunden perfekte Betriebsabläufe, eine übersichtliche Erschließung und eine gute Orientierung ermöglicht.

Der Kunde muss möglichst sofort erkennen können: Wo muss ich hin, welche Funktionen finde ich wo im Gebäude? Ein Vorzug mehrgeschossiger Gebäude ist die auffällige und prägnante Erscheinung aufgrund ihrer Höhe und ihres Volumens, die eine beeindruckende Wirkung auf den Kunden haben kann, wenn dies auch zu einer wertigen Architektur führt. Auch die Präsentation von Fahrzeugen auf mehreren Ausstellungsetagen entfaltet eine wesentlich bessere Wirkung als bei einer eingeschossigen Ausstellungsfläche. Bei der Planung sind es konkret die folgenden acht Aspekte, die es vor allem zu beachten gilt:

Ein Beispiel aus der Schweiz: der 218 Meter lange, mehrgeschossige Flagship-Store der AMAG in Zürich Standort Dübendorf
Foto: AMAG

Der Flagship-Store von Hyundai an der Automeile Hanauer Landstraße in Frankfurt am Main
Foto: Hyundai

1. Erschließung für Fahrzeuge

Wie erfolgt die Erschließung der einzelnen Geschosse für Fahrzeuge? Wenn es nur mehrgeschossige Ausstellungshallen mit einem überschaubaren Fahrzeugverkehr gibt, kann eine Lösung mit Fahrzeugaufzügen sinnvoll sein, da diese einen nicht so großen Platzbedarf haben. Ob man ein oder mehrere Aufzüge benötigt, muss man anhand der Fahrzeugkapazitäten prüfen.

Bei Planungen mit Gebrauchtwagen-, Parkdeck-, Werkstatt- und Aufbereitungsflächen in Obergeschossen sind fast immer nur Lösungen mit Rampen sinnvoll, da diese eine entsprechend hohe Kapazität an Fahrzeugen aufnehmen können und keine weiteren Unterhaltungskosten entstehen. Welche Lösung auch unter Bau- und Unterhaltskosten die sinnvollere ist, sollte man bei Beginn der Planung genau untersuchen.

2. Erschließung für den Kunden

Kunden bewegen sich erfahrungsgemäß am liebsten auf einer Ebene. Um den Kunden auch in andere Geschosse zu locken, braucht man attraktive Anziehungspunkte und eine Erschließung über bequeme und einladende Treppen, moderne Aufzüge oder komfortable Rolltreppen. Anziehungspunkte können beispielsweise spezielle Fahrzeuge, interessante Sondermodelle/Oldtimer sein, eine moderne Architektur, die interessante Perspektiven und Ausblicke gewährt, oder spezielle Ausstellungsbereiche mit Sonderfahrzeugen für entsprechende Zielgruppen. Den Kunden zu motivieren, sich in ein anderes Geschoss zu begeben, funktioniert nur, wenn das Angebot, das ihn dort erwartet, auch entsprechend attraktiv erscheint.

3. Orientierung im Gebäude

Gerade mehrgeschossige Gebäude müssen architektonisch über Galerien und Lufträume so geplant sein, dass der Kunde sich immer optimal orientieren kann. Es ist wichtig, dass man von vielen Punkten im Gebäude einen guten Überblick über das gesamte Angebot des Autohauses bekommt, um entsprechende Kaufanreize zu bieten.

4. Die Konstruktion

Die Konstruktion bestimmt im Wesentlichen die Raumqualität. Durch das Übereinanderlegen von verschiedenen Funktionen ist es sehr wichtig, die richtige Konstruktion zu entwickeln, da diese sehr große Auswirkung auf die Kosten und die architektonische Qualität des Gebäudes hat. Dabei muss man die beste Lösung für die unterschiedlichen Funktionen im Gebäude finden. Am schwierigsten sind Lösungen, bei denen sich Funktionen wie Werkstatt, Lager oder Fahrzeug-Aufbereitung in Obergeschossen befinden. Dies führt immer zu aufwendigen Konstruktionen, die mit hohen Kosten verbunden sind.

5. Die Architektur

Durch das große Gebäudevolumen und eine entsprechende Kubatur kann man architektonisch interessante Baukörper entwickeln, die aufgrund ihrer Größe und Erscheinung eine entsprechend markante Fernwirkung auf den Betrachter haben. Fahrzeug-Ausstellungsbereiche kann man in Obergeschossen immer perfekt inszenieren, da man sie sehr gut wahrnehmen kann. Hier gibt es viele gute Beispiele in unseren Städten, die entsprechend bekannt sind, da sie immer wieder wahrgenommen werden und so kostenlos einen positiven Werbeeffekt erzielen.

6. Der Brandschutz

Bei mehrgeschossigen Gebäuden spielt der Brandschutz eine stärkere Rolle als bei eingeschossigen Autohäusern. Hier muss sowohl der bauliche Brandschutz bzgl. der Konstruktion und der Baumaterialien intelligent geplant werden, wie auch die

Flucht- und Rettungswege, die gleichzeitig einen Teil der Erschließung im Gebäude darstellen. Diese Elemente bestimmen sehr stark die Form des Gebäudes und seine architektonische Qualität. Der Brandschutz ist ein elementares Element bei der Planung und muss von Beginn an mitgeplant werden.

7. Die Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik – Heizen, Kühlen, Beleuchtung, Energieversorgung etc. – ist bei mehrgeschossigen Gebäuden meist aufwendiger zu planen und kostenintensiver zu realisieren. Auch hier kann man mit intelligenten Lösungen massiv Kosten sparen und eine entsprechende Aufenthaltsqualität erreichen. Moderne Steuerungstechnik bietet hier eine Vielzahl von Möglichkeiten, die es vor einigen Jahren noch nicht gab.

8. Der Innenraum

Die Qualität der Innenräume hängt von vielen Faktoren ab, dazu zählen z. B. Raumproportion, Materialität, Oberflächen, Belichtung, Raumklima, Akustik, Schallschutz etc. Hier müssen die richtigen Materialien gewählt werden, die möglichst viele Funktionen erfüllen können. Ein ganz wichtiger Faktor, der meist vernachlässigt wird, sind der Schallschutz und die Raumakustik. Diese Faktoren spielen gerade bei großen Gebäuden eine entscheidende Rolle für die Raum- bzw. Aufenthaltsqualität.

Wie man sieht, spielen für die Planung von mehrgeschossigen Autohäusern viele Faktoren eine größere Rolle als bei „normalen" eingeschossigen Autohäusern. Viele gebaute Beispiele zeigen, welche Vielfalt an Lösungen je nach Grundstück und den gewünschten Nutzungen möglich sind. Der Aufwand für die Planung und Entwicklung eines solchen Projektes ist auf jeden Fall wesentlich höher und sollte auch entsprechend gründlich konzipiert werden.

*Reinhard Beichler** ■

Bildergalerie-Doku: Dieter Radl

* Der Autor und Architekt **Reinhard Beichler** ist seit 24 Jahren Mitinhaber von beichler + rohr architekten (www.beichler-rohr.de). In dieser Zeit wurden mehr als 170 Autohaus-Projekte von beichler + rohr geplant und gebaut.

Wuchtiger Auftritt für ein großes GW-Angebot: Das zweigeschossige „Gebrauchtwagenzentrum Ostbayern" von Autohaus Hofmann in Regensburg
Foto: Autohaus Hofmann

Eines der spektakulärsten mehrgeschossigen Autohäuser: Die MB-Niederlassung an der Donnersberger Brücke in München
Foto: Christine Olma

Ein Gefälle im Gelände lässt sich geschickt nutzen, z. B. für ein Untergeschoss für die Eigennutzung oder als Vermietobjekt. Im Bild die Auto-Welt von Rotz in Wil.
Foto: Schneider Planungsbüro / Sascha Kletzsch

Audi Zentrum Frankfurt: Überbaute Fläche 5.072 m², Bruttogeschossfläche 26.710 m² – ein urbanes Raumwunder!
Foto: Dieter Radl