

# Alle unter einem Dach



Dem Gedanken entsprechend, mehrere Nutzungen rund ums Automobil auf dem Grundstück zu vereinen, entstanden neben dem Autohaus ein Tankstellengebäude mit Waschstraße, ein Backshop, ein Café und ein Pizza-Service. Die vollständige Realisierung und Betreuung des Autoparks Syke auch nach der Fertigstellung bis zum heutigen Zeitpunkt, erfolgt durch die planungsgruppe beichler + rohr zusammen mit Kai Amir-Sehhi aus Bremen.

**Auf dem Grundstück des Autoparks in Syke war 10 Jahre lang geplant, ein Einkaufszentrum zu bauen. Verschiedene Investoren hatten sich an dem Projekt versucht, als das Projekt 2001 endlich mit dem richtigen Investor konkrete Formen annahm und der Autopark Syke entstand.**

Die Stadt Syke hatte ein 15 000 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der B6 mit dem passenden Bebauungsplan bebaubar gemacht. Somit konnte Rolf Bergmann 2002 das neue Opel Autohaus auf diesem Grundstück errichten. Da sich in den letzten 10 Jahren sehr viel im Automobilgeschäft verändert hat, war das Grundstück für ein Opel-Autohaus in einer Kleinstadt wie Syke viel zu groß. Daher entstand der Gedanke, mehrere Nutzungen rund ums Automobil auf dem Grundstück zu vereinen. Die dadurch zu gewinnenden Synergien konnten für das eigene Autohaus nur von zusätzlichem Nutzen sein. Mehrere Konzepte von verschiedenen Planern und Architekten wurden analysiert, und Rolf Bergmann entschied sich letztlich für das Konzept der planungsgruppe beichler + rohr aus Bremen. Das gesamte Projekt einschließlich Vermarktung, Mieterbetreu-

ung etc. wurde der planungsgruppe beichler + rohr und deren Projektpartner Kai Amir-Sehhi übertragen. Im April 2002 begann die Planung und Vermarktung. Bereits im Juni waren alle Mieter unter Vertrag, und mit dem Bau konnte begonnen werden.

Die einzelnen Gebäude sind auf dem leicht nach hinten ansteigenden Grundstück direkt an der B6 ausgewogen verteilt. Das vordere rechte Gebäude wurde als 6° geneigter Riegel als Opel-Autohaus mit einem freistehenden Vordach für Gebrauchtwagen konstruiert. Im vorderen Bereich liegt die Ausstellungshalle mit den eingeschobenen Verkaufsböden. Daran schließt die Direktannahme und das Kundenzentrum mit dem dahinterliegenden Lager an. Das Lager ist zur Werkstatt offen. Die Werkstatt ist als Boxenkonzept mit nebeneinander liegenden mechanischen Arbeitsplätzen ausgestattet. Die übrigen Arbeitsplätze für Waschen, Aufbereitung, AU-Prüfraum und Karosserie wurden auf der Rückseite des Gebäudes nebeneinander gelegt.

### **Tankstelle, Waschstraße, Backshop, Café und Pizza-Service**

Sämtliche Innenwände sind als Leichtbaukonstruktion in die Halle gestellt. Die Halle ist über die Spannweite von ca. 21 m freitragend, so dass jederzeit ohne großen Kostenaufwand Veränderungen in der

Raumaufteilung vorgenommen werden können. Dem kommt die Fußbodenheizung zugute, die eine flexible Veränderung der Nutzung ohne Installationsaufwand ermöglicht. Notwendige Änderungen in der Nutzung lassen sich so schnell und kostengünstig realisieren, ebenso ist es möglich mit geringem Aufwand jede andere Nutzung als die eines Autohauses in dem Gebäude zu ermöglichen. Dieser große Nutzwert einer Immobilie kommt dem Eigentümer auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten zugute.

Auf der linken Grundstückshälfte, direkt an der B6, entstand das Tankstellengebäude mit Waschstraße, Backshop, Café und Pizza-Service. Der Hauptmagnet ist die neue Jet-Tankstelle mit großem Shop, die mit den bisher erreichten Umsätzen sehr zufrieden ist. Direkt daneben liegt die vollkommene gläserne Waschstraße, deren Einfahrt sich auf der Rückseite befindet. Die Waschstraße wird eigenständig und unabhängig von der Tankstelle betrieben. Zusätzlich baute man eine Halle mit Aufbereitungsplätzen, wo eine vollständige Fahrzeugaufbereitung als Komplettservice angeboten wird. Selbstverständlich werden auch alle Opel Neu- und Gebrauchtwagen hier extern aufbereitet. Von dieser Lösung profitiert einerseits das Opel-Autohaus, das somit keine Portalwaschanlage oder Dampfstrahler einschließlich der Aufberei-

## Technische Daten:

Grundstücksgröße 14968 m<sup>2</sup>

### Nutzflächen

Autohaus EG 1196 m<sup>2</sup>

Autohaus OG 161 m<sup>2</sup>

Autohaus gesamt 1357 m<sup>2</sup>

TÜV 311 m<sup>2</sup>

Tankstelle 196 m<sup>2</sup>

Waschstraße 308 m<sup>2</sup>

Pizza-Service 141 m<sup>2</sup>

Tenter's Backhaus 186 m<sup>2</sup>

Tankstellengebäude gesamt 831 m<sup>2</sup>

### Autohaus

7 Arbeitsplätze

(6 mechanische + 1 Karosserie)

Mechanische Arbeitsplätze 261 m<sup>2</sup>

Karosserie/AU-Prüfraum 40 m<sup>2</sup>

Direktannahme 42 m<sup>2</sup>

Aufbereitung 40 m<sup>2</sup>

Lager EG + OG 318 m<sup>2</sup>

### Kosten (netto)

Autohaus 805 000 EUR

TÜV 275 000 EUR

Tankstellengebäude 595 000 EUR

Außenanlagen 529 000 EUR

tungsplätze und Wasseraufbereitungstechnik benötigt und andererseits das Waschcenter selbst, das die Anlage so optimal auslasten kann.

### Pizzaservice und noch etwas mehr

Auf der rechten Seite schließt sich an den Tankstellenshop der halbrunde und gläserne Backshop „Tenter's Backhaus“ an. Hier gibt es warmes Essen, Brot und Brötchen, Kuchen sowie alle Coffee-Shop-Getränke und einen großen Cafébereich mit Steh- und Sitzplätzen. Im Tankstellenshop werden daher keine Backwaren oder Kaffee angeboten. Hier profitiert der Kunde sowohl der Tankstelle als auch des Autohauses von dem großen und leckeren Angebot, das weder eine Tankstelle noch ein Autohaus sonst bieten könnte. Durch die täglich langen Öffnungszeiten ist auch am Wochenende sehr viel Betrieb auf dem Grundstück, was sowohl der Tankstelle als auch den übrigen Nutzern sehr zugute kommt. Das Essensangebot wird durch einen Pizza-Service ergänzt, der ab mittags bis spät in die Nacht sämtliches Fastfood und Pizza anbietet. Die Pizza-Fahrzeuge werden selbstverständlich vom Waschcenter aufbereitet, vom Opel-Autohaus gewartet und bei Jet getankt.

Als letztes Gebäude im hinteren höher liegenden Grundstücksbereich liegt das blaue Gebäude der TÜV-Nord-Prüfstation für Pkw und Lkw. Hier werden alle notwendigen TÜV-Prüfungen und AU-Tests gemacht. Sämtliche Opel-Fahrzeuge werden hier zum TÜV gebracht.

Durch die vielen Synergien des breiten Angebotes entstehen für alle Nutzer viele Vorteile. Die Kunden wissen das komplexe Angebot sowie die schnelle und bequeme Nutzung dessen sehr zu schätzen, so dass alle Anbieter auf dem Grundstück hoch zufrieden mit ihren Umsätzen sind. Die unterschiedlichen Nutzungen bieten für alle Mieter auf dem Grundstück viele kleine und größere Vorteile, die rege genutzt werden. Dem Investor bieten die unterschiedlichen Nutzer eine größere wirtschaftliche Sicherheit, als wenn die gesamte Investition nur von einem Autohaus abhängig ist. Rolf Bergmann hat daher seine beiden Opel-Betriebe an die Firma Opel Dello aus Hamburg verkauft, so dass sich Herr Bergmann nun ganz seinem Investment in Immobilien widmen kann.

Das gesamte Projekt wurde von Juli bis Dezember 2002 gebaut und im Dezember 2002 und Januar 2003 in Betrieb genommen. Weitere Nutzungen auf dem Grundstück sind schon geplant und müssen nur noch mit dem Bebauungsplan in Einklang gebracht werden. ri.