AUTOHAUSBAU

Bevor der erste Bagger kommt

In der Kfz-Branche wird derzeit fleißig gebaut. Damit ein Projekt erfolgreich und termingerecht abgeschlossen wird, ist eine frühzeitige und umfassende Planung notwendig.

KURZFASSUNG

- Ein Bauprojekt startet mit einem Flächenprogramm und einer ersten Budgetierung. Vor der finalen Investitionsentscheidung sind sämtliche relevanten Kostenpositionen hinreichend zu klären.
- Wichtige Partner, also vor allem Bauberater der Hersteller, Generalunternehmer und Werkstattausrüster, sollten frühzeitig angesprochen werden.
- Eine realistische Terminschiene sollte bereits zu Beginn der Beratungsgespräche abgestimmt und im Rahmen der Projektentwicklung fortlaufend überprüft werden.

Entscheidende Weichen für die erfolgreiche Realisierung von Bauprojekten werden bereits in der frühen Planungs- und Entwurfsphase gestellt. Kostensicherheit und Termintreue sind das Ergebnis einer strukturierten und fachkundigen Projektentwicklung. Worauf zu achten ist, verrät Pascal Gewing, zuständig für Projektentwicklung und Vertrieb bei dem Generalunternehmen Borgers.

AH: *Im Autohandel wird derzeit so viel in Neu- und Umbauten investiert, wie lange nicht. Wieso?*
P. Gewing: In den Gesprächen mit unseren Bauherren zeigen sich vielfältige Beweggründe. Es wird nicht nur im Zuge eines Generationenwechsels modernisiert, umgebaut oder erweitert. Häufig sind die veränderten Rahmenbedingungen in der Kfz-Branche Anlass zur Investition. Hier geht es etwa darum, Verkaufs- wie auch Werkstattabläufe zu digitalisieren und damit wirtschaftlicher sowie kundenorientierter zu gestalten. Zudem werden oft Kompetenzen zum Beispiel im Bereich von Nutzfahrzeugzentren oder Aufbereitungs-, Karosserie- und Lackierzentren gebündelt, um dadurch Wettbewerbsvorteile zu generieren. Ebenso erfordert die Weiterentwicklung der Fahrzeugtechnik heutzutage moderner ausgestattete Werkstätten, wenn man beispielsweise nur an Lichteinstellplätze, Prüfplätze für Fahrerassistenz-Systeme oder an die „E-Mobilität" denkt. Nicht zuletzt werden Veränderungen im Händlernetz und damit verbunden die Erfüllung der Anforderungen an die Corporate Identity (CI) von vielen Autohäusern als Chance zur Sicherung und Erweiterung von Marktgebieten genutzt. Insgesamt bieten das attraktive Zinsumfeld sowie Fördermöglichkeiten der KfW gute Rahmenbedingungen, um sich für die Herausforderungen der Zukunft zu wappnen.

Die richtigen Partner finden

AH: *Bei einer Autohausplanung stellen sich zahlreiche komplexe Fragen und Probleme. Wie können Autohändler, die ja häufig keine „Bauexperten" sind, ihre Bauprojekte erfolgreich durchführen?*
P. Gewing: Es empfiehlt sich, frühzeitig mit der Vorplanung der Baumaßnahme zu beginnen. Wichtig erscheint es dabei, von Anfang an mit Partnern zusammenzuarbeiten, die umfangreiche Erfahrungen im Bereich von Autohäusern und Kfz-Betrieben vorzuweisen haben. Diese können alle Fragen „rund um die Baumaßnahme" sachkundig beantworten, beginnend von Grundstücksfragen über bewährte Funktionsabläufe und Arbeitsprozesse im Autohaus und Werkstattbetrieb oder über CI-Anforderungen einzelner Hersteller bis hin zur modernen und energieeffizienten Haustechnik.

AH: *Wie findet man den richtigen Planungs- und Baupartner?*
P. Gewing: Wir raten unter anderem dazu, Händlerkollegen zu befragen und deren Autohäuser als Referenzobjekte zu besichtigen. Wichtige Hinweise auf die Professionalität des potenziellen Planungs- und Baupartners ergeben sich auch aus seinen laufenden Baustellen. Ein verlässlicher Partner sollte durch hausinterne Experten alle Fragestellungen sachkundig beantworten und eine umfassende Betreuung sowohl in der Planungsphase wie auch während der Bauzeit gewährleisten können. Schließlich muss sich der Bauherr weiterhin auf sein Kerngeschäft konzentrieren können.

Kosten frühzeitig klären

AH: *Wie kann ein Autohändler gerade in der heutigen Zeit sicherstellen, dass die Baukosten eingehalten werden?*

» Es empfiehlt sich, frühzeitig mit der Vorplanung der Baumaßnahme zu beginnen. «

Pascal Gewing, Projektentwicklung und Vertrieb bei Borgers

Fotos: Borgers

P. Gewing: Vor der finalen Investitionsentscheidung sind sämtliche relevanten Kostenpositionen hinreichend zu klären. Die Fragestellungen können dabei vom „Groben bis ins Feine" erarbeitet werden.

AH: *Könnten Sie dies für unsere Leser bitte ausführlicher erklären?*
P. Gewing: In einer frühen Projektphase reicht zunächst ein überschlägiges Flächenprogramm in Verbindung mit einer ersten Budgetierung. Wesentliche Kostenpositionen sind das Grundstück sowie die Errichtung des Gebäudes und der Außenanlagen. Die sogenannten Baunebenkosten für den Vermesser, die Genehmigungsgebühren usw. sollten nicht vergessen werden. Auch für die Werkstattausrüstung und Betriebseinrichtung sind Budgetpositionen zu planen. Auf dieser Basis lässt sich frühzeitig eine erste Einschätzung der „Gesamtinvestition" ermitteln. Wesentliche „Weichen" können zu diesem Zeitpunkt noch gestellt werden. Mit fortschreitender Projektentwicklung, also mit Ausarbeitung der Entwurfsplanung, werden dann nach und nach sämtliche kostenrelevanten Fragestellungen identifiziert und verlässlich geklärt. Entscheidend für die Kostensicherheit ist die hohe Qualität und der weit ausgearbeitete Stand der Planung vor Auftragserteilung und Bauantragsstellung. Vor der finalen Investitionsentscheidung bietet dann ein Festpreisangebot in Verbindung mit einer ausführlichen, detaillierten Leistungsbeschreibung Kostensicherheit.

Auf Fristen und Termine achten

AH: *Worauf sollte der Bauherr achten, „bevor die Bagger kommen"?*
P. Gewing: Wir stellen immer wieder fest, dass die Zeiträume für die Vorplanung und Erteilung der Baugenehmigung von vielen Bauherren zu optimistisch eingeschätzt werden. Wichtige Planungs- und Baupartner, also vor allem Bauberater der Hersteller, Generalunternehmer und Werkstattausrüster, sollten daher frühzeitig angesprochen werden. Eine realistische Terminschiene sollte bereits zu Beginn der Beratungsgespräche abgestimmt und im Rahmen der Projektentwicklung fortlaufend überprüft werden. Es sind Zeiträume zu berücksichtigen für eine eventuelle Grundstückssuche, die Grundlagenermittlung und Vorplanung, Entwurfserstellung sowie für das Erstellen und Verhandeln von Festpreisangeboten. Erst nach Klärung der Wirtschaftlichkeit und Finanzierungsmöglichkeiten sollte gegebenenfalls das Grundstück gekauft, die Darlehensvereinbarung unterschrieben und der Auftrag für die komplette Planung und schlüsselfertige Bauausführung erteilt werden. Für die anschließende Erstellung und Einreichung des Bauantrages ist eine feste Terminvereinbarung üblich. Die Genehmigungszeit sollte möglichst auf Basis von Vorgesprächen mit den Behörden realistisch eingeschätzt werden. Nach Erteilung der Genehmigung und einem kurzen Vorlauf für die Baustellendisposition erfolgt dann der Baubeginn.

Grundstücksfragen, Budgetierung, Vorgaben und Fristen: Bauprojekte profitieren von einer umfassenden Planung und kompetenten Partnern.

AH: *Wie lässt sich eine kurze Bauzeit sicherstellen?*
P. Gewing: Für den zügigen und reibungsfreien Bauablauf ist unseres Erachtens der „Planungsvorlauf" entscheidend. So kann der Zeitraum vor Baubeginn für die Erstellung der kompletten und detaillierten Ausführungsplanung genutzt werden. Das heißt, in dieser Phase stimmt das Generalunternehmen seine eigenen Planungen, die von der Statik bis zur TGA-Planung für Heizung, Sanitär und Elektro reicht, mit den bauherrenseitigen Leistungen ab. Einzubeziehen sind hierbei vor allem Planungen für Werkstattausrüstung, Waschhallen- oder Lackiertechnik, Lagereinrichtung, Hersteller-Corporate Identity, Werbeanlagen, EDV, Möblierung – um nur einige zu nennen. Bei der Koordination und Abstimmung aller Planungen zu einem integrierten Konzept sind umfangreiche Erfahrungen im Kfz-Bereich besonders wertvoll.

AH: *Wie kann das Autohaus Bauverzögerungen vermeiden und eine termintreue Fertigstellung erreichen?*
P. Gewing: Der soeben beschriebene „Planungsvorlauf" ermöglicht nicht nur einen zügigen, sondern auch einen reibungslosen, termintreuen Bauablauf. Weiter zu berücksichtigen ist, dass „Schnittstellen" bei einer Einzelausschreibung nach Gewerken zu Verschiebungen des Fertigstellungstermins führen können. Bei einer schlüsselfertigen Vergabe wird üblicherweise eine garantierte Bauzeit vereinbart. Gerade wenn „Zwangstermine", etwa aufgrund eines endenden Mietvertrages, im Hintergrund drohen, aber auch im Rahmen von Finanzierungsgesprächen sollte dieser Aspekt nicht vernachlässigt werden.

AH: *Herr Gewing, herzlichen Dank für das Gespräch!* *Interview: Frank Selzle* ■