



Bilder: Schneider, Radl

Werkstattumbau

Solide Substanz

Umbauten sind bei Planern eher unbeliebt, denn die zu erhaltende Altsubstanz engt die gestalterische Freiheit ein. Zudem lebt man mit dem Risiko, Schäden der Vergangenheit erst in der Umbauphase aufzudecken. Doch mit solider Altsubstanz lässt sich Altes und Neues ideal verbinden. Den Beweis liefert das VW-Autohaus Weingärtner in Miesbach.

Ein Umbau, gerade bei einem Werkstattgebäude, ist immer eine Lösung mit vielen Unbekannten. „Man weiß nie, was einen erwartet, und je länger ein Gebäude in Betrieb war, desto größer die Gefahr, dass Witterung, Feuchtigkeit und Materialermüdung die Bausubstanz über die Jahre im Verborgenen so angegriffen haben, dass man selbst nach ausführlicher Begutachtung im Voraus, böse Überraschungen erst in der Umbauphase entdeckt“, erzählt Markus Rickerl,

Architekt und Geschäftsführer von Schneider Planungsbüro, München. Das Generalunternehmen ist auf den Neu- und Umbau von Autohäusern und Werkstätten spezialisiert. Es gibt aber auch den anderen Fall, in dem Bauten in der Vergangen-

heit so gefertigt wurden, als seien sie für die Ewigkeit errichtet. Auch das ist für Planer und Bauleute eine Herausforderung, denn Werkstattbauten aus den 1950er oder 1960er Jahren sind oft in Beton gegossene Monumente gewerblicher Funktionalität. Ihnen mit architektonischen Kniffen die Leichtigkeit und Eleganz zu geben, die heute auch Zweckbauten eigen ist, stellt eine echte Herausforderung dar. Beim Um- und Neubau des VW-Autohauses Weingärtner in Miesbach ist das gelungen. Aufgabenstellung hier war, ein in den Nachkriegsjahren erbautes und in den 60er Jahren modernisiertes Werkstattgebäude umzubauen und um eine Ausstellungshalle zu ergänzen. Und das teilweise bei laufendem Geschäftsbetrieb. Das Familienunternehmen Weingärtner hat seinen Hauptstandort im von Miesbach 13 Kilometer entfernten Waakirchen. Weingärtners verkörpern all das, was den

klassischen Automobilhandel einmal ausgezeichnet hat, bei der wachsenden Zahl von Megadealern und Handelsgruppen aber zunehmend verloren geht. Der Familienbetrieb hat sich seinen guten Ruf über Jahrzehnte erarbeitet.

Ideale Standortbedingungen

Man ist in der Region verwachsen, kennt die Menschen und genießt ihr Vertrauen. Auch weil man Service und Kundenorientierung nicht als angelernte Attitüde versteht, sondern von ganzem Herzen und mit Überzeugung lebt. Wer so handelt, hat auch in schwierigen Zeiten Erfolg.

„In unserem Stammbetrieb Waakirchen halten wir für VW derzeit einen Marktanteil von 27 Prozent“, sagt Martin Weingärtner, und dabei lässt er keine Zweifel aufkommen, dass er in Miesbach Vergleichbares anstrebt. Der 1989 als jüngster und bester

Eigentümer Fellner und Pächter Weingärtner sind dem Kfz-Gewerbe mit Herzblut verbunden

Kfz-Meister der Innung München und Oberbayern ausgezeichnete Firmenchef verfügt dabei über beste Voraussetzungen, um seine anspruchsvollen Ziele zu erreichen: Eine Familie und Mitarbeiter, die voll hinter ihm stehen, gemäß der von Martin Weingärtner senior geprägten Firmenphilosophie: Ehrlichkeit, Hilfsbereitschaft, die Vision einer erfolgreichen Zukunft und absolute Hingabe an die Aufgabe. Neben dieser wichtigsten Erfolgsvoraussetzung gibt es drei weitere: Erstens einen interessanten Markt. Die Kreisstadt Miesbach liegt inmitten einer der reichsten Landkreise Bayerns mit vielen München-Pendlern, die einen hohen Mobilitätsbedarf haben. Gleichzeitig ist das 10.000-Seelen-Städtchen aber so überschaubar, dass die menschlichen und persönlichen Qualitäten eines Familienbetriebes voll erlebbar werden. Zweitens hat man an der Bundesstraße B 472 am Ortseingang von Miesbach einen hervorragend positionierten Standort, der für die nötigen Kundenströme und -kontakte sorgt. Und drittens fand man in Gebäudeeigentümer Hans Fellner einen Mitinvestor und Verpächter für das neu errichtete VW-Piazza-Autohaus, der dem Kfz-Gewerbe mit Herzblut verbunden ist: Fellners Vater hatte an diesem Standort vor dem Krieg mit einer Adler-Vertretung begonnen, von dem er das Unternehmen 1965 als VW-Autohaus übernahm, um dieses 1988 an die MAHAG zu verpachten,

nachdem sein Sohn das Autohaus nicht weiterführen wollte. „Mein Enkel aber hat wieder Benzin im Blut, der interessiert sich ganz narrisch für Autos“, freut sich Fellner, „und das war für mich auch ein Grund, diesen Standort nicht an einen Discounter zu verpachten, sondern als einen modernen Autohaus-Standort zu erhalten und aufzuwerten.“ Den Baupartner Schneider Planungsbüro fanden die Investoren Fellner und Weingärtner durch die Lektüre unseres Schwesternmagazins Autohaus. Markus Rickerl und seiner Mitarbeiterin Maria Spajic kam die Aufgabe zu, Neues mit Altem zu verbinden.

Schwierige Bodenverhältnisse

Und das in möglichst kurzer Zeit, denn unmittelbar nach dem Pächterwechsel begann die Firma Weingärtner am Standort Miesbach ihre Arbeit. „Unser Auftrag lautete, die übernommene weitläufige Werkstatt und Direktannahme von Grund auf zu renovieren und daneben eine Schirmstütze nach dem Piazza-Konzept von Volkswagen neu zu errichten“, berichtet Markus Rickerl. Zu essentiellen Architekturelementen des Piazza-Konzepts gehören das Oberlicht, die schräg gestellte Fassade, das VW-Portal, der Sonnenschutz, die zentrale Schirmstütze, die Piazza-Bodengestaltung, die Neuwagen-Übergabe und die Platzrandfassaden.



Schirmstütze nennt man die Hallenkonstruktion im Fachjargon der Autohausplaner

„Diese Elemente umzusetzen, war Voraussetzung dafür, dass die Bauherren die volle Architekturmarge von drei Prozent vom Hersteller erhalten“, so Rickerl. Der Neubau gestaltet sich dabei zunächst schwieriger als vorgesehen, denn die Bodenverhältnisse erwiesen sich als instabil. Dazu Markus Rickerl: „Da sich das Baufeld auf einer aufgefüllten Kiesgrube befand, war die Gründung recht zeit- und kostenaufwändig.“ Für ungeplante Verzögerungen sorgten zudem heftige Schneefälle. „Nachdem wir aus dem Dreck raus waren, wie man am Bau so schön sagt,

Service am Automobil Qualität - Innovation - Sicherheit



Verlassen Sie sich auf unser Urteil

Wir die Arbeitskreise des ASA-Bundesverbandes untersuchen die Qualität von Werkstattausrüstung und sorgen für Sicherheit in Autohäusern, Werkstätten und tragen mit ständig besserer Prüf- und Gerätetechnik zur Ressourcen- und Umweltschonung bei.

Bundesverband der Hersteller und Importeure von Automobil-Service Ausrüstungen e. V.



Geschäftsstelle ASA-Bundesverband · Wettertalstraße 37 · 71254 Ditzingen

Tel.: +49 (0)71 56 - 95 83 87 · Fax: +49 (0)71 56 - 95 83 88 · Internet: www.asa-verband.de · E-Mail: asa-geschaeftsstelle@t-online.de



Die schräge Glasfassade mit der Schirmstütze in der Mitte verleiht der Ausstellungshalle ein filigranes Aussehen

haben wir das Gebäude in nur vier Monaten errichtet“, erinnert sich Architekt Markus Rickerl. Parallel zum Neubau der Ausstellungshalle gingen die Bauleute daran, die über 800 Quadratmeter große Werkstatt zu renovieren. Dabei wurde die alte Bausubstanz komplett erhalten. Diese Maßnahme gestaltete sich unproblematischer als zunächst befürchtet. „Im Werkstattbereich glied die Halle anfangs einer Tropfsteinhöhle. Denn von Wänden und

Decken wurde zunächst mit Hochdruckreinigern der Schmutz von Jahrzehnten entfernt und wir konnten uns dann ein genaues Bild über den Zustand der Bausubstanz machen“, erzählt der Architekt. Nach dieser Grundreinigung präsentierte sich das Werkstattgebäude in relativ gutem Zustand. Um es aktuellen technischen Anforderungen anzupassen, wurden die Stromleitungen ebenso wie die Beleuchtungseinrichtungen in der Werkstatt komplett

ausgetauscht. Auf den neuesten Stand brachte der Bauherr auch die Werkstattausrüstung. Aus Kostengründen und weil die Werkstatt größtenteils unterkellert ist, entschied man sich bei der Hebetchnik für Säulenbühnen.

Beim Kapitel Energieversorgung erlebten Planer und Bauleute dann eine positive Gegebenheit, welche bei Altbauten häufig auftritt. „Die vorhandene Öl-Heizungsanlage war nicht nur in gutem Zustand, die Anlage war auch so überdimensioniert, dass wir den Ausstellungsneubau mit einer Fläche von fast 600 Quadratmetern zusätzlich daran koppeln konnten“, so Markus Rickerl.

Standort mit Potenzial

Ermöglicht wurde diese kostengünstige Lösung auch durch den Einsatz einer Fußbodenheizung, die mit niedrigen Vorlauftemperaturen arbeitet, und weiteren Dämmmaßnahmen. Beispielsweise an der Außenfassade der Werkstatt, die zur weiteren Betriebskostenoptimierung eine zusätzliche Wärmedämmung erhielt. „Der größte Eingriff in die alte Bausubstanz bestand in der Ausführung einer eingehaust. Eigentümer Franz Fellner neben Pächter Martin Weingärtner (am Steuer), im Fonds: Tom Ahne (l.) und Markus Rickerl



ten Direktannahme, das heißt der Integration dieser Direktannahme in das bestehende Gebäude“, so Markus Rickerl. Selbst der alte Fußboden konnte als Fundament für den neuen in der Werkstatt verbleiben. „Der neue Werkstattboden wurde mit einem Epoxidharzboden mit mineralischen Zuschlägen ausgeführt, um den Fußbodenaufbau so gering wie möglich zu halten“, erklärt der Architekt.

Die solide Grundsubstanz des alten Werkstattgebäudes dürfte dem Bauherren viel Zeit und Kosten erspart haben. Seit Juni 2007 ist der neue Betrieb der Fa. Weingärtner in Miesbach nun eingeweiht. Und nach gut eineinhalb Jahren zeigt sich, dass der zusätzliche Standort des Familienunternehmens eine zukunftsgerichtete Entscheidung war. Innerhalb eines Jahres konnte man den VW-Marktanteil von zehn auf 14 Prozent steigern. Service und Pkw-Verkauf am neuen Standort entwickeln sich prächtig. Tom Ahne, Geschäftsführer des Autohauses Weingärtner in Miesbach, führt das auch auf den Komplettservice, die individuelle Betreuung der Kunden und die fast famili-

äre Atmosphäre im Betrieb zurück. „Neu- und Gebrauchtwagen, Rundumservice für alle VW-Pkw, VW-Nutzfahrzeuge und Audi-Pkw, Unfallreparaturen von Smart Repair bis hin zur Lackierung in unserer eigenen Lackiererei in Waakirchen, Reifenservice, Hol- und Bringdienste usw.

„Wiederholungstäter“

Was uns vielleicht von anderen unterscheidet, ist, dass wir den Kunden wissen lassen, dass er hier nicht nur ein Auto kauft, sondern uns dazu.“ Der persönliche Draht zum Kunden, der wie ein Gast empfangen und angesprochen wird, die natürliche Freundlichkeit des Personals, aber auch ein Stundenverrechnungssatz von nur 60 Euro, all das illustriert die uralte bayerische Win-Win-Situation, „Leben und leben lassen“. Oder wie es im Geschäftsmotto des Autohauses Weingärtner heißt: „Ihnen zur Freude.“ Freude gemacht hat auch die Baupartnerschaft mit dem Schneider Planungsbüro: „Da hat fachlich alles prima geklappt, und die Zusammenarbeit mit



Die neue Ausstellungshalle wird mit einer Fußbodenheizung beheizt

Markus Rickerl und Maria Spajic war auch menschlich sehr angenehm“, sind sich Hans Fellner, Martin Weingärtner und Tom Ahne einig. Aktuell arbeiten die Planer schon am nächsten Projekt des Autohauses Weingärtner, einem Erweiterungsbau für den Kundendienstbereich am Stammsitz in Waakirchen. Das zeigt: auch Geschäftsbeziehungen gedeihen um so besser, je solider ihre Grundsubstanz ist. *fs/D. Radl*

Im Überblick

Kenndaten des Betriebs

Autohaus Weingärtner Miesbach GmbH & Co. KG,
Straß 1, 83714 Miesbach, www.autohaus-weingaertner.de

**Neubau (VW Einstützer) und
Komplettrenovierung der Werkstatt**

Planung: Schneider Planungsbüro, München,
www.schneider-planungsbuero.de

Bauzeit: Oktober 2006 bis Mai 2007

Flächen und Funktionsbereiche

✓ Grundstück	10.000 m ²
✓ Neuwagenausstellung	netto 350 m ²
✓ Gebrauchtwagen-Platz	2.500 m ²
✓ Werkstatt	800 m ²
✓ Grundfläche Teilelager (x 2 Etagen)	150 m ²
✓ Direktannahme	1 Arbeitsplatz
✓ Fahrzeug-Stellplätze	150

Kosten (in Euro ohne MwSt.)

✓ Modernisierungsmaßnahmen inkl. Ausstattung	250.000 Euro
✓ Neubau VW Piazza Einstützer	600.000 Euro
✓ Außenanlagen	90.000 Euro



GAS - GunnarAdamServices - GmbH
Rudolf-Diesel-Str. 99-101
46485 Wesel
☎ 0281-20 63 28 0
☎ 0281-20 63 28 28
www.gas-autogassysteme.de

ALTERNATIVE
FUEL SYSTEMS

Prins

1a Service & Top-Support by GAS

Besuchen Sie uns in
Halle 3 Stand B32

Beachten Sie unsere laufende
Sonderaktion für Prins VSI!

Fordern Sie mit diesem Coupon unsere Aktionspreise an!
Aktion gültig bis 09.04.2009.
Code asp_AMI09