

Aufgeschoben ist nicht aufgehoben!

In den letzten Jahren hat sich der Gedanke durchgesetzt, dass regelmässige Bewegung und leichte Gymnastik die Lebensqualität besonders in fortschreitendem Alter deutlich hebt. Vielleicht ist dies auch ein Grund für den wachsenden Erfolg des Golfsports. Mit täglich wenig körperlichem Einsatz hält man sich fit und beweglich und beugt so teuren, intensiven und oft lebensgefährlichen Reparaturmassnahmen im Alter vor. Von den Architekten von B&P erwarten Sie nun sicherlich keine Gesundheitsseidung, denn nicht nur Körper und Geist altern, auch Marmor, Stein und Eisen bricht... Unterhalt und Werterhalt der Betriebsgebäude soll das Thema sein.



AZB
3067 Boll

Bitte nachsenden,
neue Adresse nicht
melden

Redaktion: B & P BERATUNG & PLANUNG Tel.+Fax 031 839 74 84
Inserate: R. Suter + J. Zryd Tel.+Fax 056 401 41 81
Anschrift: Bernstrasse 6, 3067 Boll Internet: www.b-u-p.ch
Produktion: Druckerei AG Suhr, 5034 Suhr Telefon 062 855 0 855

Impressum

September 2001, Nr. 01/3
Erscheint vierteljährlich Februar/Mai/August/Dezember
Einzelpreis Fr. 5.- / Jahresabonnement Fr. 20.-
Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt

Wie lange lebt eine Garage? Weil sich die Frage im ersten Moment dumm anhört, ist eine gute Antwort gar nicht so einfach. Wie lange arbeiten Sie schon mit den gleichen, altbewährten Liften? Wann haben Sie zum letzten Mal neue Tore einsetzen lassen, weil die alten Rahmen längst undicht sind und bereits Rostlöcher haben? Wie lange liegt die letzte Sanierung der energieverschleudernden Heizungsanlage zurück? Wieviel haben die Reparaturen der Folgeschäden gekostet, welche auf die tiefen Risse im Verputz zurückgeführt worden sind? Wie lange schon wollten Sie den unmöglichen Bodenbelag in der Ausstellung mit einem freundlicheren Plattenbelag ersetzen? Der Alterungsprozess der verschiedenen Gebäudeteile verläuft sehr unterschiedlich. Während sich der Rohbau, also die Gebäudestruktur mit Böden, Decken, tragenden Aussen- und allfälligen Zwischenwänden, praktisch während Jahrzehnten weder verändert noch altert, kann eine technische Installation bereits nach 20 Jahren völlig überholt sein. Und dekorative Elemente wie Boden- oder Wandbeläge, besonders aber die Möblierung, unterliegen weitgehend der sich relativ kurz-

fristig wechselnden Mode. Wie lange lebt nun also eine Garage: Genau so lange, wie sie regelmässig unterhalten und rechtzeitig und angemessen modernisiert wird.

Unterschiedliche Alterungsprozesse...

... werden mit individuellen Massnahmen gestoppt. Niemand wird das Haus abbrechen und durch ein neues ersetzen, nur weil ihm die Farbe nicht mehr gefällt. Heute entsteht in ehemaligen Industriequartieren attraktiver und kostbarer Wohnraum mit hoher Lebensqualität. Die Struktur der alten Industriegebäude bleibt erhalten, aber der Innenausbau wird komplett umgestaltet. Damit erleben oft hundert Jahre alte Gemäuer eine gewinnbringende Renaissance. Dass diese alte Struktur überhaupt so lange überlebt hat, ist auf den konsequenten und regelmässigen Unterhalt während der gesamten Nutzungsdauer als Industriegebäude zurückzuführen. Zwar sind die Fabrikationsanlagen längst nach China verkauft, die Arbeiter im Blaumann längst pensioniert, entlassen oder umgeschult, aber unter den alten Dächern pulsiert neues Leben.

Inhalt

Aufgeschoben ist nicht aufgehoben	1
Editorial	3
Peugeot: Merchandising Chavannes und Biel	3 - 5



Nicht alle Ruinen werden Sehenswürdigkeiten

Manchmal zwingen einem die Gesetze zum Umdenken. Die früheren Schwerölheizungen mit ihren problematischen Ausdünstungen sind mittlerweile alle ersetzt. Und seit Heizöl deutlich teurer geworden ist, werden endlich auch nach Wärmeverlusten in undichten Fugen oder gar Alternativen zum Heizungssystem gesucht. Eine genaue Energiebilanz eines grösseren Garagenbetriebs hat beispielsweise ergeben, dass über 70% der Stromkosten ausschliesslich für die Beleuchtung anfallen. Deshalb wurde beim Umbau konsequent neue, modernste Beleuchtungskörper montiert und damit die entsprechenden Energiekosten halbiert. Eine gezielte Investition sorgt eben nicht nur für zukünftig tiefere Betriebskosten, sondern auch für den Werterhalt einer ganzen Immobilie.

... beeinflussen den Wert jeder Liegenschaft.

Spätestens beim Geld hört der Spass auf. Wann hat die Hausbank letztmals Ihre Liegenschaften neu bewertet? Ist dabei ein Wort wie «aufgeschobener Unterhalt» gefallen? Das wäre die Bestätigung dafür, dass Fachleute den Verkehrswert neu ermittelt haben und dabei nicht einfach eine Schreibtischentscheidung gefällt wurde. Der Verkehrswert ist immer eine Schätzung eines Wertes, zu dem eine Liegenschaft gehandelt werden könnte, denn schliesslich ist sie das Pfand, auf welches die Bank die Hand gelegt hat. Dass dabei der aktuelle Zustand eine wichtige Rolle spielt, versteht sich von selbst, weil alle nötigen Reparaturen bis zum einwandfreien Gebrauchswert aufgerechnet werden müssen.

Während also der Rohbau fast nicht altert, sieht es bei Fenstern oder Dächern bereits ganz anders aus. Dichtigkeit ist hier ein Schlüsselwort. Dachrinnen «leben» zirka 20 Jahr, Flachdächer ebenso, Fenster müssen je nach Konstruktionsart nach 30 Jahren ausgetauscht werden, grosse, viel bewegte Tore bereits nach 15

Jahren. Die technische Einrichtung lebt auch nicht ewig. Eine Heizungsanlage kann klaglos während 20 - 40 Jahren ihren Dienst versehen, während die elektrischen Installationen auch noch nach 50 Jahren funktionieren. Aber inzwischen hat die Beleuchtungsindustrie Generationen von jedesmal viel besseren und effektiveren Leuchtkörpern erfunden, die nur noch montiert zu werden brauchen. Damit wird es nicht nur heller, sondern mit deutlich weniger Stromverbrauch auch billiger. Und wenn bei der letzten Flachdachsanie rung auch die Isolation endlich verbessert wurde, dann wird auch noch weniger Heiz- oder Kühlaufwand nötig sein. Investitionen in bessere Isolation ist nicht nur intelligenter Unterhalt, sondern senkt die laufenden Kosten drastisch.

Auch das Auge bestimmt mit. Ein neuer Farb-anstrich alle 5-8 Jahre kostet nicht viel, verwandelt aber das Objekt in ein Bijou. Zwar sollen Plattenbeläge ewig halten, aber nur wer schadhafte Platten auswechseln lässt und dafür sorgt, dass auch die Fugen einwandfrei bleiben, wird lange Freude haben. Bodenbeschichtungen oder Beläge auf Kunststoffbasis sollten nach 10 Jahren abgeschrieben sein. Um so besser, wenn sie länger halten, aber verlassen Sie sich nicht darauf.



Nur regelmässiger Unterhalt schafft bleibende Werte

Wer also nötige Unterhaltsarbeiten zurückstellt oder einfach «vergisst», spart zwar heute die Investition, wird jedoch morgen mit einem deutlich verminderten Liegenschaftspreis bestraft. Solche Verluste tauchen zwar nirgends in Ihrer Buchhaltung auf, jedoch spätestens bei der Realisierung von Aktiven, also beim allfälligen Verkauf. Dann aber heftig.

Bedürfnisse und Nutzungen ändern sich

In unserem B&P-Journal stellen wir regelmässig unsere Umbauten vor. Betriebe werden den aktuellen Bedürfnissen angepasst, damit ein Reparatur- und Verkaufsgewerbe wieder den modernen Zeiten entspricht. Wo vor Jahren besonders auf grosszügige Werkhallen Wert gelegt wurde, können diese teilweise in perfekte Präsentationsflächen umgebaut werden. Dann ersetzen grosse, neue Schaufenster die ehemaligen Tore, ein neuer Bodenbelag und die richtige Beleuchtung werden montiert und schon weht ein ganz neuer Wind. Das freut die Kunden und den Unternehmer.

Nur dass ein Umbau derart teuer sein soll, obwohl ja nichts Neues angebaut wurde, das wird oft nicht so leicht verstanden. Für den Fachmann jedoch ist klar, dass es am lange aufgeschobenen Unterhalt liegt, der nun aber im Zug des Umbaus nachgeholt wurde. Das undichte Dach wäre auch ohne Modernisierung fällig gewesen und die schwache Isolation wurde bei dieser guten Gelegenheit deutlich verbessert. Und die Löcher im Vorplatz waren schon lange keine Augenweide mehr, der Umbau also ein guter Anlass zum komplett neuen Belag. Schliesslich kommt der Appetit mit dem Essen. Ein Garagenbetrieb, welcher jahrelang weder modernisiert noch angepasst wird, verliert langsam seinen Wert, da die vorhandenen Räume nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Wurde er hingegen gut unterhalten und den aktuellen Bedürfnissen laufend angepasst, wird sich der Wert mindestens erhalten wenn nicht gar erhöhen. Lassen Sie sich von Fachleuten beraten. Sprechen Sie mit den Architekten von B&P.

Wir über uns

B&P im Internet: www.b-u-p.ch

Editorial

Peugeots Offensive: Merchandising

Was seit geraumer Zeit von den Fachleuten des Herstellers ausgeheckt wurde, hat in der Schweiz bereits die Feuerprobe hinter sich. Merchandising, der neue Auftritt führender Peugeot-Händler, ist beim bekannt anspruchsvollen Schweizer Publikum auf grosse Zustimmung gestossen weil es die Marke in den bis jetzt verwandelten Betrieben komplett neu erlebt hat. Der Grund zur konsequenten Umsetzung des Merchandising-Konzepts liegt an einem seiner geistigen Väter und heutigen Generaldirektor der Peugeot (Suisse) SA am Eigerplatz in Bern, Herrn Eric LeGendre. Die Architekten von B&P haben bereits die ersten Umbauten realisiert. Die Ergebnisse können sich sehen lassen.



Garage Majestic, Chavannes

Diese vorbildliche Anwendung des Peugeot-Merchandising konnte sogar auf der Basis eines B&P-Konzeptes aus dem Jahr 1997 realisiert werden. Auch Monate nach der Eröffnung sind die Besucher begeistert. Neue Zufahrt, klare Verkehrsführung, totale Verwandlung, innen und aussen, obwohl eigentlich nur die erste Etappe einer grösseren Lösung realisiert wurde. Weitere Ausbauschritte sind aber bereits geplant.



Freizeitgesellschaft

Die wunderschöne Motoryacht fiel auch den Gästen an unserem Nachbartisch auf. Der kraftvolle Sound aus den riesigen Auspuffrohren fand das ungeteilte Interesse der ganzen Hafengebäude. Als ich das Boot vom Steg aus bewunderte, erkannte ich im Skipper einen früheren Kunden. Jahre zuvor habe ich ihn im Auftrag eines Importeurs besucht, um ihm ein paar Möglichkeiten zur Modernisierung seines seit Generationen kaum veränderten Betriebs zu zeigen. Gegen den Druck des damaligen Importeurs habe er sich erfolgreich gewehrt und auch trotz mehrmaligem Markenwechsel sei er standhaft geblieben, bis nun auch der letzte Importeur den Vertrag nicht mehr verlängerte. Er überlege nun, den ganzen «Mist» zu verkaufen, denn immerhin sei die dazugehörige Parzelle nicht gerade klein. 30 Jahre Ärger sei eigentlich genug.

Im Sommer wohne er mit seiner Frau eigentlich auf dem Boot, deshalb sei es so gross und aufwendig. Zigeunerleben auf den drei Juraseen. Damit sei er eben nicht an einen festen Standort gebunden wie mit einem Ferienhaus. Und für dieses Vergnügen bezahle er ja auch wesentlich mehr. Eine klare Trennung von Beruf und Freizeit ist sicher Ansichtssache. Fragwürdig ist vielleicht bloss das Missverhältnis zwischen 30 Jahren Berufsleben in einem alten, nicht besonders zweckmässigen Betrieb, wo man sich täglich behindert und demotiviert, und den jährlich 15 sommerlichen Wochenenden und allen Ferien als Freizeitkapitän als Entschädigung dafür. Auch ich glaube nicht, dass die tägliche Arbeit zum Hobby werden soll, aber ein wenig Stolz im Beruf und Freude daran kann nicht schaden. Es zeugt jedoch nicht von viel Geschäftssinn, wenn dringend nötige Unterhaltsarbeiten und Modernisierungen einfach zurückgestellt oder «vergessen» werden, um sich dafür eben ein kleines Böttchen zu leisten. Dies heisst «von der Substanz leben», und ein weiterer, einstmals schöner Betrieb ist nun kaum mehr etwas wert, wenn man vom Land absieht.

Rolf Suter B&P



Wir über uns

B&P im Internet: www.b-u-p.ch

Orpundgarage AG, Biel

Die Verwandlung ist komplett. Mit diesem völlig neuen Peugeot-Erscheinungsbild überrascht Herr Eichelberger, Eigentümer der Orpundgarage AG, seine zahlreichen bisherigen und neuen Kunden. Die architektonische Gestaltung der Aussen- und Innenräume kompensieren mit der raffinierten Beleuchtung und Möblierung ein paar Schwächen der bestehenden Gebäude. Das ist ein Beispiel für grossen Effekt bei bescheidenem finanziellen Einsatz.



Wir über uns



25 Jahre Garage-Einrichtungen

SLIFT



gesag Lifte

- ▲ **Neubauten:**
Unverbindliche
Planungshilfe
- ▲ **Umbauten:**
Preisgünstige
Einbaumöglichkeiten
- ▲ **Sondereinbauten:**
zum Beispiel Decken-
einbauten in Keller
oder Einstellhalle

Unterflur Hebebühnen
Solist • Duett • Gemini • Maestro • Quartett

gesag

Gouchertweg 2 • 3252 Worben bei Biel
Telefon 032 384 39 17 • Telefax 032 384 03 69



Car Wash Systems made by Christ



Otto Christ AG • Industriestrasse 3 • 6345 Neuheim ZG
Tel. 041 755 31 52 Fax • 041 755 30 08 • <http://www.christ-ag.com>

Christ

Kooperation, Fusion, Margen- und Netzanpassung, sinkende Erträge und eine ungewisse Zukunft; die aktuellen Themen einer Branche im Umbruch. Das B&P-Kompaktseminar 2001 will intelligente Alternativen zeigen, weil im Verdrängungswettbewerb halbherzige Einzelmassnahmen längst nicht mehr genügen. Die Architekten von B&P möchten Sie zu einer etwas anderen An- und Einsicht verführen:

Nur Verkaufsarchitektur schafft Erlebniswelt!

Die Erlebniswelt in der Garage ist hier nicht einfach ein Schlagwort, sondern in verschiedenen B&P-Projekten längst realisiert. Die vielen Ideen und Rezepte für die Belegung eines Betriebs sind erfolgreicher, wenn die Architektur mithilft im täglichen Verkauf. Intelligente Verkaufsarchitektur kann das. Profis mit Branchenkenntnis verraten Ihnen, worauf es ankommt. Dieses Kompaktseminar richtet sich an unternehmerische Garagisten, neugierige Investoren und alle Verkaufsdirektoren von faszinierenden Investitionsgütern, wie es eben nur Autos darstellen. Das B&P-Kompaktseminar 2001 findet statt am

Donnerstag, 22. November 2001 im Kreuz-Rössli-Kornhaus in Balsthal SO

und dauert von 10.00 bis 15.00 Uhr. Die Teilnahme an 5 Stunden geballter Information und lebendiger Diskussion kostet Sie Fr. 390.- (inkl. MwSt.) und das Mittagessen sowie die ausführlichen Seminarunterlagen sind darin inbegriffen. Für weitere Informationen rufen Sie bitte Tel. 056 401 41 81

Anmeldungen mit diesem Talon bitte an Fax 056 401 41 81

Ich will dabeisein. Senden Sie mir bitte eine Bestätigung und die rechtzeitige Erinnerung.



Name _____

Firma _____

Strasse _____

PLZ, Ort _____

Telefon _____

Datum und Unterschrift _____