

Gesamtheitliche Planung schafft Zukunftssicherheit

Die Bedeutung von Generalbebauungsplänen für eine systematische Unternehmensentwicklung nimmt zu

Romina Mineralbrunnen realisierte im vergangenen Jahr auf Grundlage eines Generalbebauungsplans den nächsten großen Schritt in seiner Entwicklung. Somit investiert das Unternehmen weiter in seinen Standort in Reutlingen. Denn mit der Inbetriebnahme einer neuen Lagerhalle mit insgesamt 5500 m² und einer Investition von circa 4,5 Millionen Euro und der Installation einer neuen PET-Produktionslinie für rund 3,7 Millionen Euro ist ein weiterer Schritt in der Unternehmensentwicklung erfolgreich abgeschlossen worden.

Generalbebauungspläne im Sinne von Unternehmensentwicklungsplänen werden immer wichtiger und tragen entscheidend zur systematischen Strukturierung der Unternehmen bei. Als eine Art „Leitlinie“ beinhalten diese wichtige Entscheidungshilfen, sodass zu einem sehr frühen Zeitpunkt maßgebliche „Weichen“ gestellt werden können. Nur so können unnötige und ungeplante Kosten verhindert werden!

Romina Mineralbrunnen in Reutlingen produziert mit insgesamt rund 110 Mitarbeitern (inkl. eigener Logistik) circa 156 Millionen Füllungen und erwirt-

schaftete damit einen Umsatz von rund 29,5 Millionen Euro im Jahr 2015.

Produziert werden Mineralwässer und Erfrischungsgetränke in Glasmehrwegflaschen und PET-Flaschen als Einweg und Petycycle.

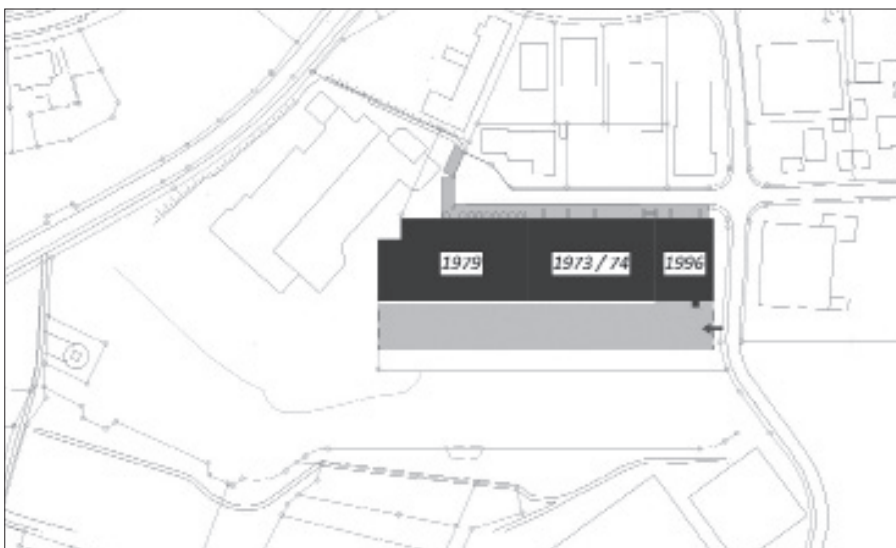
Geschichte des Brunnens

Im Jahr 1957 begann Firmengründer Friedrich Scheuermann mit der Herstellung und Abfüllung von Limonaden in Reutlingen-Betzingen. 1961 folgte der Umzug auf das heutige Firmenge-

lände in Reutlingen-Rommelsbach. Mit der Erschließung der ersten drei Brunnen 1973 wurde ab 1974 auf dem heutigen Gelände abgefüllt und verkauft. In den folgenden Jahren stieg die Abfüllleistung stetig, sodass 1983 erweitert wurde und ab 1990 erstmals über 50 Millionen Füllungen produziert wurden.

In den 1990iger Jahren wurden dann die ersten Tiefbrunnen ausgeführt und erschlossen. Aufgrund geologischer Untersuchungen vermutete man unter der Gemarkung Rommelsbach Mineralwasservorkommen, die von Umwelteinflüssen komplett abgeriegelt sind – und das mit Erfolg. „Romina Eiszeitwasser“ führte zu steigenden Absatzzahlen, sodass 1995 wiederum am Standort erweitert wurde und 1996 erstmals mehr als 100 Millionen Füllungen pro Jahr produziert wurden.

Anfang des neuen Jahrtausends begann die neue Markenkampagne „Eiszeitquell“, was den Umsatz nochmals zu einem deutlichen Aufschwung und Absatzsteigerungen verhalf.



Ausgangssituation, Lageplanskizze von 1998

Jörg Brauchle

Dipl.-Ing. Freier Architekt,
seit 2012 Inhaber
Brauchle Architekten,
Rottenburg am Neckar
www.brauchle-architekten.de



Somit war der Grundstein für die Erfolgsgeschichte gelegt und schnell wurde klar, dass eine weitere, zukünftig erfolgreiche Unternehmensentwicklung nur auf Grundlage eines rechtlich abgesicherten Generalbebauungsplans gesichert werden konnte, zumal Ende der 90iger Jahre und Anfang 2000 die Einführung und Nachfrage nach PE-Gebinden die Branche aufwirbelte.

Bis heute, im Jahr 2016, hat sich Romina Mineralbrunnen zum drittgrößten Mineralbrunnen in Baden-Württemberg entwickelt.

Ausgangslage und Umgebungssituation

Aufgrund des starken Wachstums der Teilgemeinden von Reutlingen – Rommelsbach und Orschel-Hagen – entwickelte sich das relativ kleine Gewerbegebiet zur Ortsrandlage. Die beiden Stadtteile trennt ein städtebaulich wichtiger Grünzug, der einerseits wichtig war für die Ökologie und andererseits als Frischluftschneise für die Innenstadt von Reutlingen dient. Zudem konnte der Betrieb keine weiteren Grundstücke hinzu kaufen, da keine Freiflächen mehr vorhanden und die Nachbarbetriebe am Verkauf ihrer Grundstücke anfänglich nicht interessiert waren. Erschwerend hinzu kam die Situation, dass entlang der Grundstücksgrenze und über den bestehenden Verladehof sowie die Zufahrt eine Hochspannungstrasse verlief.

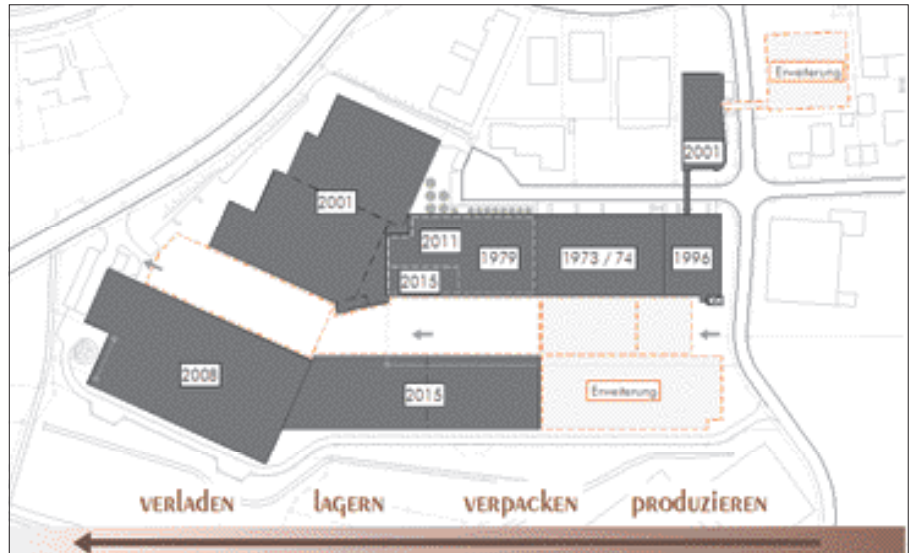
In dieser sehr schwierigen Ausgangslage und Umgebungssituation galt es nun, ab 1998, einen Generalbebauungsplan zu entwickeln, der zum einen über mehrere Jahre hinweg eine gewisse Flexibilität ermöglicht, andererseits aber alle innerbetrieblichen Notwendigkeiten erfüllte und den Anforderungen von „außen“ gerecht wurde.

Beginn der Generalbebauungsplanung

Ab 1998 wurden Brauchle Architekten mit der Beratung, Planung und Entwicklung des Betriebs beauftragt. Grundsätzlich wurden zu Beginn zwei Varianten untersucht:

1. Neuplanung des Mineralbrunnenbetriebs im nahe gelegenen Gewerbegebiet „Bayernstraße“ und bauabschnittsweise Umsiedelung des Betriebs.
2. Erweiterung des bestehenden Betriebs um ein PET-Produktionsgebäude und eine neue Lagerhalle mit Expedition.

Aufgrund der Spezialisierung und der Kenntnisse der Branche des Büros Brauchle Architekten im Bereich der Mineralbrunnen, Brauereien, Erfrischungsgetränke etc. konnten verschiedene Zu-



Lageplanskizze des Generalbebauungsplans mit erfolgten Bauabschnitten und Abbildung weiterer Expansionsmöglichkeiten

kunftsszenarien und Ausbauvarianten im Vergleich zu einer Neuplanung abgebildet und bewertet werden.

Im Jahr 1999 fiel die Entscheidung, am bestehenden Standort die notwendigen Erweiterungen zu realisieren. Beschleunigt wurde die Entscheidung durch die neue Möglichkeit, dass in unmittelbarer Nähe Grundstücke eines alten leerstehenden Möbelmarkts sowie eines kleinen Getränkemarkts erworben werden konnten. Diese neue Situation machte die Erweiterung am Bestand (Variante II) gegenüber der Neuplanung (Variante I) konkurrenzlos und somit wurden im Jahr 2000 die Bauanträge gestellt.

Sicherung weiterer Expansionsmöglichkeiten

Nach der Inbetriebnahme der ersten beiden Bauabschnitte BA I und BA II im Jahr 2002 waren nun die letzten Möglichkeiten auf weiteren Zukauf von Flächen erschöpft. Die Übernahme weiterer brachliegender Gebäude zeichnete

sich nicht ab, die benachbarten Firmen erneuerten und sanierten ihre Gebäude ebenfalls im gleichen Zeitraum.

Ziemlich rasch zeigte sich jedoch, dass die Betriebsflächen in naher Zukunft aufgrund der starken Nachfrage und der Zunahme von Gebinde- und Produktvielfalt nicht mehr ausreichen würden. Vor allem im Bereich Logistik- und Lagerflächen nahm der Druck weiter zu und schnell wurde über Erweiterungen im Bereich Vollgutlager diskutiert.

Bevor dieser Schritt allerdings begangen werden konnte, war es nun unausweichlich an der Zeit, die bereits begonnene Planung für mögliche Ausbau- und Erweiterungsvarianten mittels eines gesamtheitlichen Generalbebauungsplans auf eine verbindliche baurechtliche Grundlage zu stellen.

Die einzige Möglichkeit zur Expansion sahen alle Verantwortlichen nur im Bereich nach Süden in Richtung des Stadtteils Orschel-Hagen. Dies bedeutete eine Erweiterung in den Grünzug und Annäherung an die vorhandenen Wohnbebauungen.





Bauabschnitt V während der Bauzeit

Erschwerend hinzu kam die Tatsache, dass an der südlichen Grenze der Betriebsgrundstücke die Trasse einer Hochspannungs-Überlandleitung verlief.

Durch den großen Einsatz des Experten-Teams aus Vertretern der Bauherrschaft, Architekten, Fachingenieuren und Landschaftsarchitekten konnte in Abstimmung mit der Stadtplanung Reutlingen sowie dem Landratsamt Reutlingen ein zukunftsfähiges Konzept für die Erweiterung entwickelt werden.

Folgende Punkte sah dieser Generalbebauungsplan vor:

- Sinnvolle Anbindung der neuen Gebäude an den Bestand und Ausnutzung der Topografie (abfallendes Gelände) für maximale Gewinnung von Gebäudeflächen und -volumen, unter Einhaltung wirtschaftlicher Konstruktionen.
- Gestaltung und Konstruktion der südlichen Gebäudeteile als Schallschutz gegenüber der Wohnbebauung.

- Umlegung des offenen Bachlaufs innerhalb des Grünzugs und Aufwertung der Bepflanzung entlang des offenen Bachlaufs.
- Anordnung von oberirdischen Versickerungsflächen zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichts innerhalb des Grünzugs.
- Begrenzung der südlichen Betriebsgrundstücke durch eine Feuerwehrumfahrung. Somit konnte die baurechtliche Möglichkeit geschaffen werden, großflächig zusammenhängende Logistikflächen zu planen.
- Schaffung der Bebauungsmöglichkeit durch die Verlegung der 110-kV-Freilandleitung unter die Erde in die Feuerwehr-Umfahrt.

Nach Abschluss der Planungen für diesen Generalbebauungsplan wurden der bestehende baurechtliche Bebauungsplan überarbeitet und die Anforderungen in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Nun war die Möglichkeit geschaffen, um weiterem Wachstum gerecht zu werden und jederzeit auf den Markt und die Kundenwünsche reagieren zu können.

Eine ganzheitlich betrachtete Generalbebauungsplanung (oder auch Masterplanung) muss alle relevanten baurechtlichen, aber auch vor allem alle innerbetrieblichen Aspekte berücksichtigen. Die Planung darf nur bis zu einer bestimmten Grenze verbindlich sein und muss im „Inneren“ so flexibel sein, dass der Betrieb – vor allem im Bereich der Getränkeindustrie – schnell auf Kundenwünsche reagieren kann.

Nur so kann eine zukunftssichere Infrastruktur eines Betriebs (Gebäude, Technik, Maschinen) im Sinne einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aufgebaut werden.

Gebäudeplanung Neubau

Die speziellen Rahmenbedingungen und eine auf diese Anforderungen angepasste Planung führten zu maßgeschneiderten Lösungen, die die Baukosten und die Betriebskosten gegenüber herkömmlichen Lösungen nochmals deutlich reduzieren konnten.

Folgende Punkte waren bei der Planung der verschiedenen Bauabschnitte entscheidend:

- Ausnutzung der maximal möglichen Grundfläche auf diesem relativ schwierig zugeschnittenen Grundstück.
- Schaffung sinnvoller Brandabschnitte und großer zusammenhängender Flächen ohne Brandwände, Rauchschotts und aufwendige technische Löscheinrichtungen wie Sprinkleranlage. (Einsparung laufender Betriebskosten)
- Große Brandabschnitte möglich durch Installation von einfachen Brandfrüherkennungseinrichtungen mit sehr günstigen Wartungszyklen.
- Ausnutzung von topografischen Gegebenheiten zur Maximierung von Lager- und Produktionsflächen und Gebäudevolumen. Mehrgeschossige Konstruktionen, hier zweigeschossig, stellen im modernen Industriebau mittlerweile einen Standard dar, welcher hinsichtlich der Baukosten wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Die Mehrkosten im Vergleich zum Vorteil der Verdopplung der Flächen und Raumvolumina sind konkurrenzlos.
- Maximale Flexibilität der Hallen Grundfläche durch wirtschaftliche Konstruktionen und Reduzierung der Innenstützen auf ein Minimum, bei denen auf Flächen bis zu 4500 m² nur drei bis vier Innenstützen benötigt wurden.



Blick in die neue PET-Abfüllung

- Maximale natürliche Belichtung durch Shed-Dachkonstruktionen, welche gleichzeitig der Entrauchung im Brandfall dienen.
- Optimale Gebäudehöhe zur vierfach Palettenstapelung ohne Überschreitung der maximalen Vorgaben der Industriebau- und Brandschutzrichtlinien.
- Geeignete massive und wirtschaftliche Bodenkonstruktionen, die den hohen Belastungen der vierfach Gabelstapler und deren Radlasten gerecht werden.
- Städtebaulich maßstäblich gestaltete Gebäudevolumen entlang der Hauptzufahrtsstraße in die Innenstadt von Reutlingen.

Revitalisierung Bestandsgebäude

Bei vielen Betrieben kommt den Bestandsgebäuden eine immer stärkere Bedeutung zu. Zum größten Teil zwischen den 50er und 70er Jahren entstandene Strukturen werden heute immer häufiger in die Überlegungen mit einbezogen. Planungen in Bestandsgebäuden sind nicht immer einfach und können mitunter auch unwirtschaftlich sein. Eine Prüfung dieser Möglichkeiten zahlt sich jedoch immer öfter aus, teilweise liegt hier, oft auf den ersten Blick nicht sofort erkennbar, ungenutztes Potenzial.

Bei den hier umgesetzten Bestandsumbauten konnten nachfolgende Maßnahmen wirtschaftlich realisiert werden:

- Ein funktionierendes Konzept bei Baumaßnahmen während des laufenden Betriebs.
- Erneuerung von Bodenbelägen und Einbau neuer, robuster und hoch verschleißfesten Betonböden zur Aufnahme von sehr schweren Maschinenteilen und Robotern.
- Aufwertung bestehender Konstruktionen zu resistenten Bodenbelägen inklusive Entwässerungstechnik in den Nassteilbereichen.
- Konstruktive Auswechslungen bei Tragkonstruktionen für weitere flexible und stützenfreie Flächen.
- Neue Dacheindeckungen mit integrierten Dachlichtbändern für natürliche Belichtung und Entrauchungsfunktion.
- Durch mehrfache Optimierung der Maschinenaufstellung und Planung im Detail konnten neue Anlagen auf einer vergleichsweise kleinen Fläche untergebracht werden.
- Optimale Flächenausnutzung durch Einbauten von speziellen Stahlpodesten für die Führung

von Förderanlagen, Prozess- und Medienleitungen, Aufstellung notwendiger Schaltschränke und Lüftungsanlagen.

- Einbau geschickt konstruierter Innenwände zur Abtrennung von hygienisch sensiblen Bereichen und damit Einsparung von statisch komplizierten und teuren Konstruktionen.
- Großflächige Verglasungen in den Innenwänden lassen Verbindungsblicke zu und führen zu einer guten Belichtung und Kommunikation innerhalb der Mitarbeiter.
- Brandschutztechnische Aufwertungen verhindern auf längere Sicht hin die Verpflichtung des Betreibers vor teuren und wartungsintensiven Einbauten.
- Die Aufrüstung durch eine flächendeckende Brandmeldeanlage auf Basis von Rauchansaugsystemen und Lichtschranken mit sehr wenig und einfach durchzuführenden Wartungen.
- Der Einbau von weiteren RWA-Anlagen und verschiedene kleinere Umbauten führten zu deutlich größeren Brandabschnitten.

Auf Grundlage der vorgeschriebenen Planungsgrundsätze sind in den letzten 16 Jahren insgesamt sieben Bauabschnitte entstanden.

Weitere zukünftige Ausbaumöglichkeiten wurden im Generalbebauungsplan abgebildet und können daher zukünftig zur weiteren Unternehmensentwicklung umgesetzt werden.

Grundlage für eine Generalbebauungsplanung

Die Grundlage für den Aufbau eines Generalbebauungsplans bildet eine durchgängige Planorganisation aller im Lauf der Jahre entstandenen Gebäude- und Maschinenpläne samt Leitungsführung von Prozesstechnik usw. Die Sammlung und Aufbereitung dieser wichtigen elektronischen CAD-Daten kann auch für weitere notwendige Auswertungen von Flächen, Gebäudevolumen und an-

deren Zusammenhängen immer wieder hilfreich sein.

Bei den Umsetzungen sind folgende Tatsachen fast unumgänglich:

- Gut funktionierendes Team aus Betriebsmitarbeitern, Architekten, Fachplanern und Bauausführenden.
- Ein organisiertes Projektmanagement zur Zusammenführung aller Beteiligten unter einem Dach (Architektenaufgabe).
- Ein gemeinsam abgestimmter Plan (Layout Gebäude und Maschinen), Terminplan, Budgetvorgabe.
- Seriöse Lieferanten, Bauausführende und Fachplaner.

Fazit und Ausblick

Auch wenn teilweise schwierige Verhältnisse und unterschiedliche Einflüsse von außen auf einen Betrieb einwirken, so lohnt es sich doch, verschiedene Zukunftsszenarien zu untersuchen und zu prüfen.

Oft liegt in dieser Bearbeitung/Untersuchung/Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten der Weg, der neue Möglichkeiten eröffnet, die von Anfang an nicht unbedingt in Betracht gezogen werden. Es empfiehlt sich deshalb, im Vorfeld die Anforderungen zu klären, verschiedene Experten zu befragen und gemeinsam ein durchgängiges Konzept zu entwickeln.

Nur so kann verhindert werden, dass Weiterentwicklungen von Unternehmen, die ohne jeden Zweifel jeden früher oder später treffen werden, planlos umgesetzt werden und somit in Summe deutlich mehr Geld kosten (auch in Bezug auf die Betriebskosten).

Zukünftige Investitionen (Maschinen, Energie, Gebäude) müssen unterm Strich im Ergebnis Einsparungen der Kosten (Energie, Ressourcen etc.) „verursachen“, um überhaupt als Unternehmen in der Lage sein zu können, dauerhaft und regelmäßig ohne größere Risiken in das Unternehmen zu investieren und somit am Markt weiterhin konkurrenzfähig und erfolgreich zu sein. □

TEPE SYSTEMHALLEN

Satteldachhalle Typ SD11
 11,01m Breite, 18,81m Länge

- Traufe 4,00m, Firsthöhe 5,90m
- mit Trapezblech, Farbe: Aluzink
- incl. Schiebetor 4,00m x 4,20m
- feuerverzinkte Stahlkonstruktion
- incl. primärer Kaustatik

Aktionspreis € 17.800,-
z.B. inkl. Montage und MwSt.

www.tepe-systemhallen.de · Tel. 0 25 90 - 93 96 40