



Nicht nur das Service, sondern auch die Architektur der Zapfstationen wird sich verändern (müssen). Im Bild eine Designstudie der Tankstelle der Zukunft von Siemens.

[Siemens]

Ladestation und Drohnenlandeplatz

Frequenzimmobilien. Tankstellenbetreiber stehen vor großen Herausforderungen: Der Wandel der Geschäftsmodelle zwingt sie dazu, auch architektonisch neue Wege zu gehen.

VON CHRISTIAN SCHERL

Kürzlich wagte das Institut für Strategie, Technologie und Organisation der WU Wien in einer Studie in Kooperation mit dem Fachverband der Garagen, Tankstellen und Serviceunternehmungen in der WKÖ drei Zukunftsszenarien für die Tankstelle der Zukunft. Demnach präsentiert sich die „Tanke“ von morgen entweder als Mobilitätsversorger und Logistikhub oder als Wellness- und Wohlfühlloase mit Lounge- und Fitness-Charakter oder als vollautomatisierte Tankstelle.

Optimierung oder Umnutzung

Der „Frequenzimmobilienreport 2015“ der Side Projekt Immobilienmanagement GmbH deutete schon in eine ähnliche Richtung. Das Wiener Unternehmen verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich der Entwicklung und dem Management von Tankstellen.

Der Schlüssel zum Erfolg liege für Tankstellenbetreiber zwar in der Optimierung, allerdings wird auch klar betont: Kann eine bestehende Tankstelle mittels Modernisierung nicht mehr an adäquate Marktverhältnisse adaptiert werden, sollte man neuen Immobilienprojekten eine Chance geben – immerhin sind sie häufig gut ge-

gene Liegenschaften mit hohem Marktwert. „Kommt die Tankstelle neben dem klassischen Angebot der Zukunftstrends wie Drohnenlandeplatz, Paketservice, Ladestationen dem Bedarf nach raschen und verkehrsgünstigen Umschlags- und Versorgungsbetrieben nach, gewinnt sie an Bedeutung“, ist Side-Projekt-Geschäftsführer Wolfgang Schmitzer überzeugt. Allerdings müsse man in Österreich zwischen Stadt, Land und Autobahnen differenzieren. „Die E-Mobilität wird den Tankstellen im städtischen Bereich zusetzen, im ländlichen Gebiet bleiben hingegen die Automaten im Vormarsch“, sagt der Experte.

Eine Wertsteigerung ergibt sich nicht von selbst. „In Ballungszentren wird wohl ein modernes Convenience-Angebot notwendig sein, um nicht nur als „Vertragserfüller für Lebensmittelmärkte zu dienen“, meint Schmitzer. „Auch bei der Ausnutzung eines Grundstücks und der Rücksichtnahme auf städtebauliche Vorgaben wird mehr Kreativität gefragt sein als in der Vergangenheit.“ Speziell in dicht verbauten Gebieten werde einer entsprechenden Bebauung und der Schaffung weiterer Nutzungsmöglichkeiten mehr Bedeutung zukommen. „Verglichen mit Wohnobjekten werden Tankstellen

innerstädtisch jedoch immer unrentabler“, sagt Karin Sammer von der Geschäftsstelle des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI) in Wien. Grundsätzlich sei es durchaus vorstellbar, dass sie in Zukunft als Spekulationsobjekt infrage kommen, sollte das Tankstellensterben voranschreiten. „Allerdings sehe ich das nicht in den nächsten Jahrzehnten. Dazu ist die Entwicklung der E-Mobilität noch viel zu marginal“, meint Sammer. Mitunter sei beim Immobilienkauf jedenfalls auch eine eventuelle Kontaminierung des Bodens zu berücksichtigen.

Das Architekturbüro Artika Baumeister GmbH aus Kalsdorf bei Graz übernimmt seit zehn Jahren den Neu-, Um- und Zubau von

INFO

Laut Fachverband der Mineralölindustrie (FVMI) gehört Österreich bei den Margen im reinen Tankstellengeschäft europaweit zu den Schlusslichtern. Wollen die Tankstellenbetreiber ihr Überleben sichern, müssen sie ihre Geschäftsmodelle anpassen. Wohin die Reise gehen könnte, zeigt der „Frequenzimmobilienreport 2017“ von Side Projekt Immobilienmanagement GmbH, der im April erscheint und sich den „Tankstellen im Zeitalter der Elektromobilität“ widmet. www.side-projekt.at

Tankstellen. „Die Planungen moderner Tankstellen werden komplexer. Neben den altbewährten fossilen Treibstoffen müssen wir auch Wasserstoff und Elektrizität unterbringen“, sagt Geschäftsführer Herbert Monschein. Es gibt also mehr Gefahrenstellen zu berücksichtigen, das Thema Sicherheit gewinnt an Stellenwert. Platz ist auch das Stichwort für die logistischen Herausforderungen für Architekten. „Es ist nicht immer leicht, das zunehmende Angebot auf vernünftige Weise auf der zur Verfügung stehenden Fläche unterzukriegen“, gesteht Monschein.

Neues Design

Dem Design kommen die Entwicklungen aber durchaus entgegen. Optik spielt wieder eine größere Rolle. Dominierten in den vergangenen Jahren in der Tankstellenarchitektur Funktionalität und Kosten, setzten Premiumtankstellen nun verstärkt auf ein attraktives Erscheinungsbild. „Alles wird gläserner, durchsichtiger, offener, eleganter“, erzählt Monschein. „Dem architektonischen Anspruch tut die Tankstelle der Zukunft gut.“ Wer weiß, vielleicht dürfen wir in Österreich schon bald so formschöne Zapfstellen bestaunen, wie sie der Technologiekonzern Siemens in einer Designstudie vorgestellt hat.