

Das Automobil-Zentrum-Hof auf dem 55.000 m² großen Grundstück aus der Vogelperspektive

MOTOR-NÜTZEL, AUTOMOBIL-ZENTRUM-HOF

Gentle Giant

Ein Riese in Sachen automobiler Dienstleistung und Umweltfreundlichkeit ist in Hochfranken im September eröffnet worden, das Automobil-Zentrum-Hof.

Es ist wohl das nach der Frankfurter Daimler-Niederlassung größte Autohaus-Bauprojekt, das 2016 in Deutschland fertiggestellt worden ist: das neue Automobil-Zentrum-Hof von Motor-Nützel, das am 12. September in Betrieb gegangen ist. Sucht man nach Vergleichbarem, fallen einem Autohaus-Ensembles wie die Automeile Mainz der Löhr Gruppe, der automotive Cluster von Hotz & Heitmann in Wolfsburg oder der Standort der Fleischhauer Gruppe an der Kölner Fröbelstraße ein.

Direkt an der B15 am Ortsrand von Hof liegt das 55.000 m² große Grundstück, auf dem separate Autohäuser mit den Marken-CI-Konzepten für Audi, VW Pkw und Nutzfahrzeuge sowie Skoda ent-

standen sind, ebenso ein großes Karosserie- und Lackwerk, ein riesiges Kunden-Räderlager sowie ein Gebrauchtwagen-Platz mit zwei Verkaufspavillons und 180 Präsentationsplätzen für die Konzepte „Audi Gebrauchtwagen:plus“ und „Das WeltAuto“.

Die Vorgeschichte dieses Riesenprojektes ist branchenbekannt: Motor-Nützel hatte 2013 in Hof und Himmelkron Standorte der insolventen Autowelt König übernommen und war bis dato in Hof in zwei angemieteten König-Autohäusern in der Kulmbacher (Audi) und Erlhofer Straße (VW) aktiv. Beide Autohäuser genügten heutigen Ansprüchen an Fläche, Markenauftritt und Kundenorientierung nicht mehr und so entschloss man sich zum

Kauf der Grundstücks an der Fuhrmannstraße und zur Realisierung des eingangs skizzierten Bauformats.

Baupartner-Terzett

„Es ist bis dato das größte Projekt von Motor-Nützel, mit fast 25 Millionen Euro das teuerste und gleichzeitig das, bei dem von der Planungs- und Bauphase bis hin zur Fertigstellung alles am professionellsten geklappt hat“, freute sich Jochen Sonntag, Geschäftsführer der Motor-Nützel GmbH, anlässlich der Eröffnung in Hof. Dass man nach nur 500 Tagen Bauzeit termingerecht und mit finanzieller Punktlandung fertig geworden ist, ist in erster Linie der spezifischen Baupartner-Konstellation geschuldet: Mit Roman Fehling hatte Motor-Nützel zu Baubeginn einen versierten Bauingenieur mit langjähriger Erfahrung im Hoch- und Tiefbau in die Holding geholt, der sich als Projektsteuerer von der Baupartner-Suche bis zur Fertigstellung um den Neubau gekümmert hat (und sich jetzt als „Bau-Minister“ von Motor-Nützel weiterhin um das Facility Management und um künftige Bauvorhaben kümmern wird).

Bei der Suche nach geeigneten Architekten sei ihm die Lektüre der letzten beiden Jahresausgaben des AUTOHAUS Spezialhefts BAUEN sehr hilfreich gewe-

sen, so Roman Fehling, „und aus sieben bis acht Kandidaten hat sich dann klar Michael Schramm von archiNetwork mit seinem Team herauskristallisiert.“ Der Dritte im Bunde der entscheidenden Baupartner war der Bayreuther Generalunternehmer W. Markgraf GmbH & Co. KG. Dieses Trio habe „sowohl fachlich als auch menschlich toll harmoniert“, sind sich Michael Schramm und Roman Fehling unisono einig.

Hanglage und Lettenböden

Und es gab einige Hürden zu meistern, die eine funktionierende Kooperation forderten. Beispielsweise war das Baugrundstück, das hervorragend angebunden an die B15 und damit an die A9 von überall aus der Region Hochfranken schnell erreichbar ist, von nicht ganz unproblematischer Beschaffenheit: „Es galt, eine Hanglage mit rund 10 Metern Höhendifferenz an unsere Prozess- und Funktionsnotwendigkeiten anzupassen“, so Roman Fehling. Erdbau in großem Stil war also angesagt: „Wir haben rund 60.000 m³ Erde bewegt, und das noch kurz vor dem Winter 2014/15, um schon im April mit dem Bau beginnen zu können und bis zum Winter 2015/16 die Hüllen für den Innenausbau dach- und fachdicht zu bekommen.“

Eine weitere Herausforderung bedeutete die Bodenqualität: Der Baugrund besteht aus sogenannten Letten-Böden, die aufgrund ihrer lehmig-tonigen Beschaffenheit keine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen. „Wir mussten also das Regenwasser in den Kanal einleiten, und bei diesem riesigen Grundstück



Knapp 2.000 m² Showroomfläche steht für die Neuwagen insgesamt zur Verfügung

kommt einiges zusammen“, erläutert Michael Schramm. „Wir haben deshalb ein 30.000 m³ großes Regenrückhaltebecken installiert, das wie eine Retentionsfläche bei Starkregen als Zwischenpuffer dient, aus dem dann kontrolliert mit max. 30 Liter pro Sekunde in die Kanalisation eingeleitet werden kann.“

Marktplatzkonzept

Eine weitere Herausforderung schuf das Grundstück allein durch seine schiere Größe: Aufgrund der oben genannten Marken- und Funktionsvielfalt, die auf der leicht ansteigenden Fläche in einen synergetischen, quasi städtebaulichen Zusammenhang gebracht werden musste, war es eine Kernaufgabe, „die richtige Ordnung auf dem Grundstück zu finden“, wie es Michael Schramm formuliert. Nach vielen Gedankenspielen entschied man

sich für eine Lösung, die Schramm als „Marktplatzkonzept“ bezeichnet: Um den zentralen Gebrauchtwagen-Platz wurden als Flügelbauten links das Audi-Autohaus (Terminal) und rechts der VW-Betrieb (Modulkonzept) sowie anschließend der kleinere Skoda-Servicebetrieb gruppiert; den hinteren Teil des Grundstücks schließen die beiden langgestreckten Gebäude-Riegel des Karosserie- und Lackwerks sowie des Lagers für 16.000 Kundenräder ab. Diese Dreiflügelanlage – wie man so etwas im barocken Schlossbau nannte (hat vielleicht die Würzburger Residenz das im nahegelegenen Zell am Main ansässige Team von archiNetwork dazu inspiriert?) – erlaubt neben synergetisch (relativ) kurzen Wegen und transparenten Blickachsen auch eine effiziente Verkehrserschließung: Für die Kunden fungiert vor den drei Marken-Autohäusern eine „neutrale“



Vor den drei Betrieben für Audi, VW und Skoda liegen die Erschließungsstraße und die Parkplätze für die Kunden



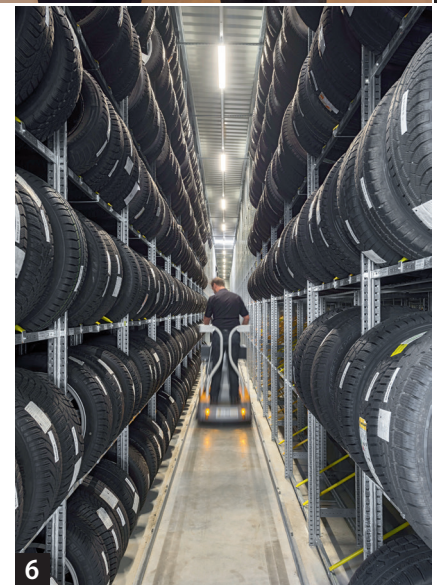
Straße als Zufahrt, für den kompletten Lieferverkehr läuft die Erschließung parallel dazu im hinteren Teil des Grundstücks zwischen den Autohäusern und den Gebäuderiegeln für KaroLack und Kundenräder.

KfW-Effizienzhaus 55

Die neuen Betriebsgebäude des Automobil-Zentrums-Hof, einschließlich der beiden GW-Pavillons, erfüllen alle den Standard KfW-Effizienzhaus 55. Das bedeutet, dass sie gegenüber den strengen Standards der gültigen EnEV (= KfW 100) noch einmal 45 Prozent Primärenergieverbrauch einsparen. Wie wurde das erreicht? Allgemein gesprochen: mit Hilfe eines kreativen Energieberaters, der Energent AG aus Bayreuth, die via Energieausweis bzw. Wärmeschutznachweis aus einer Vielzahl von Einflussfaktoren eine individuelle Maßnahmen-Matrix für jedes Gebäude entwickelte, um KfW 55 zu erreichen.

Konkret waren das hauptsächlich folgende: Die Fußbodenheizung via Betonkernaktivierung erforderte und erhielt eine sehr gute Dämmung der Bodenplatte,

ein dicker Pluspunkt auf dem Weg zu KfW 55; die sehr gute Wärmedämmung der kompletten Gebäudehülle brachte weitere Pluspunkte; ebenso die gigantische Photovoltaik-Anlage mit 499 kWp auf den drei Dächern des Audi- und VW-Hauses sowie des Karosserie- und Lackwerks zur theoretischen 100%-Abdeckung des Strom-Eigenbedarfs, für die Motor-Nützel rund 600.000 Euro investierte; als vierter großer Baustein – neben vielen kleineren – schließlich die Wärmeversorgung, die über eine Fernwärme der besonderen Art erfolgt: Ein Biogas-Bauer in rund 1 Kilometer Entfernung, der mit seinem Biogas-Aggregat Strom erzeugt und verkauft, liefert dazu seine Abwärme von über 80 Grad Celsius via Wärmetauscher und Warmwasserleitung in den zentralen 15.000-Liter-Pufferspeicher des Automobil-Zentrums-Hof, von wo aus die einzelnen Gebäude mit Heizenergie für ihre aktivierten Betonkerne im Fußboden versorgt werden, einschließlich des hochmodernen Karosserie- und Lackwerks mit seinen 9 Hebebühnen für Karosseriearbeiten, 10 Vorbereitungsplätzen und zwei



Sehon Lackier-Kombikabinen mit Doppeltrocknern. Als Backup bzw. Spitzenlastabdeckung dient ein hocheffizienter Gas-Brennwertkessel mit 900 kW.

Durch den so erreichten KfW-55 Standard sicherte sich Motor-Nützel günstige KfW-Kredite, einen 5-prozentigen Tilgungszuschuss auf alle KfW-relevanten



- 1** Alle Marken wurden CI-gerecht in Szene gesetzt (mehr Interieur-Bilder ab Seite 20).
- 2** Insgesamt 9 Dialogannahmen stehen im Automobil-Zentrum-Hof zur Verfügung
- 3** Ein Blick in die noble Audi-Auslieferung
- 4** 2.400 m² Fläche stehen allein in der mechanischen Werkstatt zur Verfügung
- 5** Professionelle Partnerschaft: Michael Schramm (l.) von archiNetwork und Roman Fehling, der „Bau-Minister“ von Motor-Nützel
- 6** Ein hochmodernes Karosserie- und Lackwerk mit 10 Vorbereitungsplätzen sowie zwei Sehon Lackier-Kombikabinen
- 7** Platz für über 16.000 Kundenräder bietet das riesige Räderlager mit dem Scholz-Regalsystem

Bauteile und natürlich künftig Jahr für Jahr das betriebswirtschaftliche Privileg niedriger Energiekosten. „Ohne die externe Hilfe eines professionellen und unabhängigen Beraters für Energieeffizienz, aber auch für das Banken- und Förderungsthema hätten wir das nie schaffen können“, sind sich Roman Fehling und Michael Schramm sicher.

Und wenn der Biobauer aus irgendeinem Grunde morgen nicht mehr liefert? „Das Risiko haben wir natürlich bedacht“,

KENNDATEN DES BETRIEBES	
Motor Nützel, Automobil-Zentrum Hof, Fuhrmann Str. 25, 95030 Hof	
NEUBAU:	
Bauzeit	07/2015 bis 07/2016
Planung	archiNetwork, Zell am Main
Bauausführung	W. Markgraf GmbH & Co. KG, Bayreuth
Objekteinrichtung	Dyck&Franke Dortmund GmbH, Holzwickede
FLÄCHENGRÖSSEN:	
Grundstück	55.000 m ²
Überbaute Grundstücksfläche	13.000 m ²
Nettogeschossfläche (Nutzfläche im Haus)	14.000 m ²
KOSTEN (OHNE MWST.):	
Gesamtinvestition	24 Mio. €
FUNKTIONSFLÄCHEN:	
Neuwagen-Showroomflächen	1870 m ²
Verkaufsfläche GW (davon im Haus)	5.616 (323) m ²
Fläche mechanische Werkstatt	2.400 m ²
Fläche Karosseriewerkstatt	1050 m ²
Fläche Lackiererei	600 m ²
Grundfläche Teilelager (x 2 Etagen)	2x460 m ²
Direktannahme-Plätze	9 (Anzahl)
Fahrzeug-Stellplätze	645 (Anzahl)
KENNZAHLEN:	
Mitarbeiter gesamt (davon Azubi)	150 (25)
Mechanische Werkstattarbeitsplätze	33
Karosseriearbeitsplätze	8
Lackierarbeitsplätze	16
Werkstattdurchgänge pro Tag	75
Neuwagen-Planzahl 2016	1.300 Einheiten
GW-Planzahl 2016	1.200 Einheiten

sagt Roman Fehling: „Zum einen läuft der Stromliefervertrag des Biobauern mit seinem Abnehmer noch über 9 Jahre, so lange läuft auch unser Wärmeliefervertrag. Sollte es schlimmstenfalls eine Insolvenz o. Ä. geben, kann unser Gasbrenner den Ausfall zu 100 Prozent kompensieren. Für diesen Fall haben wir zudem unseren zentralen Heizraum so ausgelegt, dass wir jederzeit ein BHKW nachrüsten könnten. Es gibt also einen Plan B!“

Entstanden ist in Hof somit ein Autohaus-Ensemble mit beeindruckenden Dimensionen, Funktionalitäten und Umweltstandards. Mit derzeit 130 Mitarbeitern (150 sollen es werden) will Motor-Nützel nun die hervorragenden baulichen Voraussetzungen in hervorragende Dienstleistungen in Sachen Automobilverkauf und -service umsetzen.

Dieter Radl ■