



Scharfe Kurven

AUDI ZENTRUM LEIPZIG NORD – Neues Terminal als Eingangstor der Messestadt Leipzig. VON DIETER RADL

Leipzig hat seit Februar wieder ein „Stadtter“ im Norden: Das neue Audi Zentrum markiert an der Maximilianallee 25 – unweit der Messe – mit dem derzeit 10,5 Meter aufragenden Kubus seiner Terminal-Ausstellung eine Art Stadteinfahrt. Und aus den gut 10 Höhenmetern könnten künftig mehr werden, denn die jetzt noch eingeschossige Terminal-Architektur (mit Galeriegeschoss) ist statisch, haus- und erschließungstechnisch komplett darauf vorbereitet, ein zweites Terminal-Geschoss aufgesattelt zu bekommen. Mit dem bestehenden Audi Zentrum Leipzig Süd und ihrem neuen Standort im Leipziger Norden ist die Premiummarke in der Messestadt nun wieder gut aufgestellt.

Die Projektpartner

Bei Projekten in der Größenordnung wie dieses 12-Millionen-Euro-Objekt ist Perfektion in der Planung und Organisation von essentieller Bedeutung. Deshalb wählte man in Leipzig diese Konstellation: Volkswagen

Immobilien (siehe Kasten) fungierte als Projektentwickler und -realisierer, die Delta Bauplanung als Generalplaner, die Audi Bauberatung als CI-Supervisor und Audi-Zentrum-Leipzig-Geschäftsführer Peter Pöheim als Anwalt in eigener Sache. Und diese Sache musste für ihn vor allem dreierlei sein: „Praxistauglich, nachhaltig, wirtschaftlich!“

Mit einer Einzelgewerk-Ausschreibung suchte man die passenden Baupartner, „wobei nicht der billigste, sondern der jeweils wirtschaftlichste Anbieter den Zuschlag bekam“, betont Dipl.-Ing. Axel Schiffers, dem bei VWI die Leitung der Technischen Abteilung obliegt. Die Delta Bauplanung übernahm neben sämtlichen Planungsleistungen auch die Bauleitung: „Je komplexer die Aufgabe, desto größer das Risiko von Informationsverlusten in der Planungskette“, begründet Delta-Geschäftsführer Rolf Müller diese Aufgabenbündelung beim Generalplaner. Entstanden ist in rekordverdächtiger Bauzeit von

nur 9 Monaten ein „Terminal-Kopfbau samt mitschwingendem Gebädetrakt für Werkstatt, Lager, Aufbereitung und Sozialräumen“, wie Rolf Müller es plastisch formuliert. Der Schauraum-Solitär mit imposanter Fernwirkung orientiert sich dabei ebenso Richtung Maximilianallee wie der metallene „Rücken“ des kurvenförmig angedockten Werkstatt- und Servicetrakts, der die Straßenbiegung im Parallelschwung nachbildet. Im Innenhof liegt der dritte große Funktionsbereich: Der 3.240 m² große Gebrauchtwagen-Platz, gestaltet nach den Richtlinien des Konzepts „Audi Gebrauchtwagen:plus“ (mit Verkaufspavillon, Lichtstelen, Highlight-Element, Fahrzeugpräsentation im 6 x 6-Meter-Raster etc.).

„Keinen Tunneleffekt!“

Kein Terminal gleicht dem anderen, die neue Audi Architektur von Allmann Sattler Wappner (ASW) ist trotz Masterplan-Standards ein flexibler Baukasten für standort-

KENNDATEN DES BETRIEBS

Audi Zentrum Leipzig GmbH, Standort Nord, Maximilianallee 25, 04129 Leipzig	
NEUBAU	
Bauzeit	23.03.09 – 31.12.09
Generalplanung: DELTA Bauplanung, Braunschweig, www.delta-bauplanung.de	
Projektentwicklung/-realisierung: Volkswagen Immobilien, Wolfsburg, www.vwimmobilien.de	
FLÄCHENGRÖSSEN	
Grundstück	17.477 m ²
Nettogeschossfläche (Nutzfläche im Haus)	7.240 m ²
Verkaufsfläche Neuwagen (im Haus)	721 m ²
Verkaufplatz GW inkl. GW-Box	3.240 m ²
Bruttogrundfläche Servicebereich	3.191 m ²
KOSTEN (OHNE MWST.)	
Gesamtinvestition	12 Millionen Euro

VOLKSWAGEN IMMOBILIEN (VWI)

Die Volkswagen Immobilien (VWI) ist seit 1954 am Markt aktiv. In den ersten Jahrzehnten standen Bau und Betreuung von Wohnimmobilien im Fokus. Seit gut 10 Jahren hat man daneben spezifische Kompetenzen für Spezialimmobilien aufgebaut und Projekte entwickelt und realisiert wie z. B. das Stadion für den VfL Wolfsburg, das LogistikCenter für die VW Financial Services AG in Braunschweig oder Teile der Autostadt. Auch für Autohäuser ist man Spezialist: Das neu umgerüstete VW Zentrum in der Franklinstraße in Berlin zählt ebenso zu den aktuellsten Projekten wie das gerade im Bau befindliche VW Autohaus im Leipziger Süden oder das hier beschriebene Audi Zentrum Leipzig Nord (dessen Bauherr die Immobilienbesitzgesellschaft VGRE = Volkswagen Group Real Estate ist). Die VWI-Dienstleistungspalette reicht von der Projektentwicklung und -realisierung bis zum Facility Management. Die enge Kooperation von VWI mit den Bauberaterungen von VW und Audi sowie externen Planungsexperten hat immer zum Ziel, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit der betreuten Bauprojekte auf ein Optimum zu führen. Info: www.vwimmobilien.de

individuelle Lösungen. Was zeichnet das Leipziger Terminal aus, was sind die Kernresultate des Optimierungs-Dialogs von VWI, Delta Bauplanung, Audi Bauberaterung und Peter Pöheim? In Stichworten:

- Die eigentlichen Terminal-Kurven wurden nicht massiv und komplett statisch, sondern als leichte Stahlkonstruktion ausgebildet. Fassadenkonstruktion und Innenstützen im Kundenzentrum übernehmen tragende Funktion.
- Ein stützenfreier Showroom sorgt für Bewegungsfreiheit im Inneren und Transparenz zur Maximilianallee (Pöheim: „Wir wollten keinen Tunneleffekt!“).
- Kurz ausgeprägte Terminal-Kurven erlauben eine transparente Anbindung von Ausstellungs- und Kundenzonen.
- Der Übergang Boden-Wandkurve besteht aus durchtrittsicheren GFK-Formteilen, als Boden- und Wandbelag kam anthrazitfarbenes Granulat zum Einsatz.
- Die abgehängte Gipskarton-Decke ist zur Fassade hin mit Schattenfuge ausgeführt, über die der Rauchabzug sichergestellt wird (Brandschutz).
- Für Mehrkosten von ca. 220 €/m² Schau- raumfläche wurden Statik und Anschlüsse so vorbereitet, dass jederzeit ein zweites Geschoss aufgesetzt werden kann.

In hofbildendem Schwung (siehe Foto 2) schließt sich an das Terminal der Servicebereich mit Dialogannahmen, Auslieferung, Aufbereitung, Hightech-Werkstatt

für Mechanik- und Karosseriearbeiten, Lager und Sozialräumen an. Das Dach dieses Servicebereichs ist als Parkdeck ausgebildet und über eine Rampe befahrbar, unter der diskret Reststoffe und Unfallfahrzeuge gelagert werden. Für alle Prozesse wurden effiziente Baulösungen gefunden, z. B. lassen sich alle aufbereiteten Fahrzeuge im Gebäude bis zur Auslieferung bewegen, ohne noch einmal ins Freie zu müssen.

Green building

Nachhaltigkeit war ein wichtiges Thema angesichts ständig steigender EnEV-Anforderungen, aktueller Footprint-Diskussion und immer interessanter werdender Amortisationszeiten für „grüne Technologien“. In Leipzig wurde ein ganzer Nachhaltigkeitsstrauß gestaltet, zum Beispiel:

- Über Erdsonden wird Erdwärme aus 97 Meter Tiefe gezapft, die via Wärmetauscher und Industriefußbodenheizung den Verkaufs- und Werkstattbereich wärmt. Und im Sommer bringt die gleiche Anlage Kühlung.
- Eine Solaranlage sorgt für die Warmwasserbereitung.
- Die Werkstatt wurde als Trockenhalle ausgebildet („abflussfreie Werkstatt“).
- Offenporiger Drain-Asphalt auf den Verkehrswegen lässt Regenwasser versickern; die Oberflächenentwässerung des Gebäudes erfolgt in einer extra dafür ausgebildeten Sickermulde.



1 „Stadttor im Norden“: Das neue Audi Terminal in Leipzig, statisch und erschließungstechnisch vorbereitet, ein 2. Geschoss aufgesattelt zu bekommen.

2 Blick auf die GW-Ausstellung (gemäß Konzept Audi Gebrauchtwagen:plus), das Terminal und das Servicegebäude mit Parkdeck

3 Kreative Baupartnerschaft (v.l.): Hauke Thumann (VWI), Peter Pöheim (GF Audi Zentrum), Rolf Müller (DELTA Bauplanung) und Axel Schiffers (VWI)

- Elementiertes Bauen sorgte für schnelle Bauzeiten und Kostenvorteile, somit für ökonomische Nachhaltigkeit.

„Das Thema Nachhaltigkeit wird für den Autohausbau in den nächsten Jahren noch enorm an Bedeutung gewinnen, vor allem unter dem Aspekt der Betriebskosten“, ist sich Dipl.-Ing. Hauke Thumann sicher, bei VWI der Projektverantwortliche für das Audi Zentrum Leipzig Nord. ■