



## Weiler **Auto-Meiler**

**AUTOHAUS SCHULTHEISS** – In Weil am Rhein hat Toyota Schultheiß das erste nach BREEAM zertifizierte Nachhaltigkeits-Autohaus eröffnet. VON DIETER RADL

**E**nergie-Autarkie ist ein Begriff, den Oliver Schultheiß gern verwendet. Sein neues, im Frühsommer 2010 eingeweihtes Toyota- und Lexus-Autohaus in Weil am Rhein lässt sich damit treffend charakterisieren: „Unsere Strommenge produzieren wir mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Lagerdach selbst und unsere Wärme holen wir mit Hilfe von acht Erdsonden aus 90 Metern Tiefe“, erläutert Oliver Schultheiß, der zusammen mit seinem Bruder Stephan die beiden Schultheiß-Betriebe in Maulburg (Stammbetrieb, 1967 von den Eltern Rolf und Gertrud gegründet) und Weil am Rhein (seit 1988) führt. Dies und viele weitere Nachhaltigkeitslösungen (z. B. Gebäudekompaktheit und -ausrichtung, Verschattung, optimierte Wärmedämmung, ein intelligent programmiertes BUS-System zur Steuerung der Haus-Elektrik etc., im Detail vgl. dazu den Artikel im Spezialheft *AUTOHAUS BAUEN* 2009, S. 24) führen dazu, dass die Gebrüder Schultheiß die Entwicklung des

Ölpreises in den nächsten Jahren gelassen verfolgen können, jedenfalls was die Energiekosten für ihr neues Autohaus angeht, das gleichzeitig ein kleines autonomes Kraftwerk ist.

### Optimum statt Maximum

Photovoltaik und Wärmepumpentechnologie sind heute im Autohaus-Bau keine Alleinstellungsmerkmale mehr. Was den neuen Auto-Meiler in Weil am Rhein aber zum Pionier werden lässt, ist die Tatsache, dass diese Nachhaltigkeit von der DEKRA mit einem BREEAM-Zertifikat ([www.breeam.org](http://www.breeam.org)) schwarz auf weiß und mit der Note „very good“ testiert wurde. Toyota hat sich ja bekanntlich auf die Fahnen geschrieben, alle 3.000 europäischen Händlerbetriebe unter dem Aspekt Nachhaltigkeit zu profilieren, was bei bestehenden Autohäusern in der Regel eine Optimierung der Energieeffizienz bedeutet, bei Neubauten aber eine Zertifizierung auf Basis der BREEAM-Standards zum Ziel

hat. Betriebe, die dabei die Note „excellent“ oder „very good“ erhalten, bekommen von Toyota einen Zuschuss.

In Frankreich ist vor kurzem in La Rochelle der erste zertifizierte Toyota-Betrieb eröffnet worden (vgl. *AUTOHAUS* 14-15, S. 42). In Deutschland ist das Autohaus Schultheiß Pilotbetrieb. Was bedeutet nun dieser Zertifizierungsprozess, der ja nicht erst am fertigen Haus vorgenommen wird, sondern bereits mit der Planung beginnt, für den Bauherrn, den Architekten und andere Baupartner? „Mehr Bürokratie, eine intensivere Beschäftigung mit der Planung, eine ausführliche Dokumentation und Gebühren“, bringt Oliver Schultheiß den Zusatzaufwand nüchtern auf den Punkt. Der Kriterien- bzw. Credits-Katalog von BREEAM dient dabei als Richtschnur für die Planung und Entscheidung, welche ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeitskriterien beim eigenen Projekt Sinn machen. Am runden Tisch mit Planungsarchitekt Reinhard



**KENNDATEN DES BETRIEBS**

Autohaus Schultheiß GmbH, Toyota und Lexus,  
Alte Straße 87, 79576 Weil am Rhein,  
www.toyota-schultheiss.de

**NEUBAU**

Bauzeit 08/2009 bis 05/2010

Planung beichler+rohr, Bremen

Bauausführung Firma Implenia

BREEAM-Zertifizierung DEKRA

**FLÄCHENGRÖSSEN**

Grundstück 8.000 m<sup>2</sup>

Showroom 500 m<sup>2</sup>

Werkstatt + Lager 460 m<sup>2</sup>

Direktannahme Ein Annahmeplatz

**KOSTEN (IN € OHNE MWST.)**

Reine Baukosten 1.400.000 €

**KENNZAHLEN**

Mitarbeiter 17

Werkstattdurchgänge/Tag 20

NW-Verkäufe 2009 347

GW-Verkäufe 2009 250



Ein Essential der Nachhaltigkeit: kompakte Bauweise, optimiertes Verhältnis von Gebäudevolumen, Geschossfläche und Hüllfläche



Der geschickte Einsatz von Tageslicht ist ein weiteres Nachhaltigkeitsmerkmal, für das es im BREEAM-Katalog Credits gab

Beichler (siehe Interview-Kasten), Bauleiter Manfred Männe, Ivo Mesowski von der DEKRA sowie Günter Ververs von der Toyota Bauberatung wurden so die zahlreichen BREEAM-Kriterien diskutiert. Oliver Schultheiß veranschaulicht diesen Multidialog am Beispiel der „Fernauswertbarkeit der Wasserverbräuche: Ist teuer, bringt uns wenig, bedeutet im BREEAM-Ranking einen Punkt. Ergebnis: Stellen wir zurück, wenn wir diesen Punkt am Ende brauchen sollten, um ‚very good‘ zu erreichen, machen wir die Fernauswertbarkeit, sonst nicht.“

Teilweise sei der Kriterienkatalog in Bezug auf das Bauformat „Autohaus“ auch ausgesprochen problematisch, beispielsweise beim Thema Werkstatttore: Um hier die BREEAM-Punkte zu bekommen, müsste man entweder überall Schnelllauftore installieren oder sogar eine Luftschleuse vor die Werkstatttore bauen, um den Wärmeverlust in den grünen Bereich zu bringen. „Die Investitionshöhe sowie der Zeitverlust im Werkstattbetrieb waren aber bei diesem Punkt einfach indiskutabel“, erläutert Schultheiß und zieht für sich diese Schlussfolgerung: „Wollte man alle BREEAM-Punkte erfüllen und damit ‚exzellent‘ erreichen, müsste man unverhältnismäßig viel investieren. Ziel muss es sein, mit vertretbarem Aufwand ein ‚very good‘ zu erzielen – also ein Optimum statt ein Maximum! Nur so kann man auch wirtschaftlich nachhaltig bauen.“

### 10 Prozent Mehrkosten

Prinzipiell hält Oliver Schultheiß den BREEAM Zertifizierungsprozess aber für sehr hilfreich: Er diene in der Planungs- und Bauphase allen Baubeteiligten als objektive Richtschnur in Sachen Nachhaltigkeit. So werde nichts vergessen, denn außer großen Themen wie Photovoltaik oder

Erdwärme seien es die vielen Detailmaßnahmen, die in Summe ein nachhaltiges Gebäude hervorbringen. „Dabei haben wir in hohem Maße von der Expertise von Beichler + Rohr profitiert, die schon viele nachhaltige Autohäuser gebaut haben und die hier mit unserem Projekt nun zu BREEAM-Pionieren im Autohaus-Bau geworden sind“, lobt Oliver Schultheiß.

Rund 10 Prozent hätten die Baukosten für sein nachhaltiges Autohaus über denen für ein „normales“ gelegen, schätzt Schultheiß, diese würden sich aber in den nächsten Jahren dank niedriger laufender Kosten für Heizung, Kühlung, Warmwasser etc. – vielleicht auch dank niedrigerem Krankenstand und kauffreudigerer Kunden – schnell amortisieren. Die reinen Zertifizierungskosten bewegten sich im „sehr niedrigen fünfstelligen Euro-Bereich“, die dank der erzielten Note „very good“ von der Toyota Deutschland GmbH übernommen wurden, die diesen Pilotbetrieb mit weiteren Zuschüssen im knapp sechsstelligen Bereich gefördert hat.

### Kraftwerk mit Tower

Gefragt sind jetzt auch die Marketing-Künste des Bauherrn, der die „inneren Werte“ seines neuen Hauses nun Kunden und Passanten bewusst machen will (spürbar sind sie bereits, wie der Berichtstatter an einem sehr, sehr heißen Juli-Tag im angenehm kühlen Autohaus Schultheiß erleben durfte). Aber dass die Gebrüder Schultheiß nicht nur in Sachen Energie-Autarkie/-Effizienz/-Intelligenz Profis sind, sondern auch in ihrem eigentlichen Metier, dem Autogeschäft, zu dem auch das Handelsmarketing zählt, zeigt ihr hoher Bekanntheitsgrad in der Region, wie eine Lexus-Studie gezeigt hat: „Man kennt uns, und das nicht zuletzt wegen unseres Towers im Stammbetrieb Maulburg. Deshalb ha-

ben wir hier in Weil am Rhein wieder einen Nussbaum-Tower mit acht Paletten installiert, den wir hier für die Fahrzeugübergabe nutzen, was bei unseren Kunden ganz hervorragend ankommt“, freut sich Oliver Schultheiß. Speziell bei Prius-Kunden wird der Tower nun Attraktivitätskonkurrenz bekommen, denn die dürften die testierte Nachhaltigkeit eines Niedrigenergiehauses ganz besonders schätzen. ■

### DIE STIMME DES ARCHITEKTEN



**Reinhard Beichler:**  
» Ein Qualitätslabel, das den Wert der Immobilie steigert.«

Drei Fragen an Reinhard Beichler von der Bremer Planungsgruppe Beichler + Rohr, die das Autohaus Schultheiß geplant und den Zertifizierungsprozess begleitet hat:

AH: Herr Beichler, welchen Mehraufwand hat die Zertifizierung beim Autohaus Schultheiß für den Architekten gebracht?

R. Beichler: Zeitlich quantifiziert: ca. 40 bis 60 Stunden. Dafür gibt es in der HOAI derzeit noch keine Position, wir haben das also nicht bezahlt bekommen. Aber es war ein spannendes Projekt und wir sind jetzt fit in Sachen BREEAM-Zertifizierung, die ja auch nicht ganz so aufwändig ist wie die deutsche DGNB-Zertifizierung, die wir bereits mit Mercedes-Benz-Betrieben durchgeführt haben.

AH: Für wie sinnvoll halten Sie BREEAM in Bezug auf Autohäuser?

R. Beichler: Das kommt drauf an: Wenn Sie alle Punkte erfüllen möchten, um „exzellent“ zu bekommen, wird das unbezahlbar. Wenn Sie aber „nur“ 80 bis 90 Prozent und damit ein „very good“ anstreben, dann macht das Sinn und kostet kaum mehr als ein „normales“ Autohaus, das nach den Maßgaben der geltenden EnergieEinsparverordnung (EnEV) gebaut wird.

AH: Was hat der Bauherr von dieser Zertifizierung?

R. Beichler: Die BREEAM-Zertifizierung ist ein gutes Hilfsmittel, um die Nachhaltigkeits-Aspekte eines Autohauses zu optimieren, zu denen ja auch die Wirtschaftlichkeit zählt. Zweitens lässt sich das Zertifikat in der Werbung einsetzen und passt speziell im Falle Toyota hervorragend zur Modellpolitik. Und mit Blick auf die nahe Zukunft nicht zu unterschätzen: Das Zertifikat ist ein Qualitätslabel, das den Wert der Immobilie steigert, in weitaus stärkerem Maße als beispielsweise der Energieausweis.

AH: Herr Beichler, danke für das Gespräch!



1 Oliver Schultheiß am Touchscreen für die Steuerung der Hauselektrik 2 Wärmepumpentechnologie: Die Erdwärme dafür wird über 8 Bohrungen aus 90 Metern Tiefe gezapft