



EICHENSEHER

ARCHITEKTUR UND TECHNIK

EICHENSEHER INGENIEURE GmbH | Luitpoldstraße 2a | 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm | T 08441/ 89 54-0 | www.eichenseher.net

Bauherr	IGN Hopfenvermarktungs- und Vertriebs- GmbH Geisenfelder Straße 4 85283 Wolnzach / Niederlauterbach
Bauvorhaben	Errichtung neuer Betriebsstandort für Kühlhallen und Kommissionierung Gemarkung Niederlauterbach, Fl.Nr. 683 (nördliche Teilfläche), Oberlauterbacher Straße , 85283 Wolnzach / Niederlauterbach

hier **BAU- UND VORHABENBESCHREIBUNG**

29.04.2025

Zum Unternehmen

Die Firma IGN Hopfenvermarktungs- und Vertriebs- GmbH ist ein Handelsunternehmen und beschäftigt derzeit am Standort Niederlauterbach, Geisenfelder Straße 4, 85283 Wolnzach, 9 Mitarbeiter sowie 3 Teilzeitmitarbeiter.

Am 11. März 1987 gründeten 18 aktive Hopfenpflanzer aus Niederlauterbach die Interessengemeinschaft Qualitätshopfen Niederlauterbach (IGN) mit dem Ziel, nicht nur Quantität, sondern besonderen Qualitätshopfen dem Markt anzubieten. Im August 1990 wurde die IGN-Hopfenvermarktungs- und Vertriebs- GmbH gegründet und im Handelsregister Ingolstadt unter der Nummer HRB 190 137 eingetragen.

Neben der GmbH besteht heute der IGN-Verein mit über 102 Mitgliedern (Hopfenpflanzern). Ziel ist es den Hopfen der Mitglieder bestmöglich zu vermarkten.

Zur Geschäftstätigkeit

Seit der Gründung im Jahr 1990 hat die IGN GmbH ihr Geschäftsmodell und ihr Geschäftsvolumen ausgebaut.

Heute bedient die IGN die weltweite Brauwirtschaft mit Hopfen als Dolden, als Pellets oder als Extrakt und einigen Spezialprodukten. Die IGN versteht sich als Dienstleister sowohl für ihre Mitglieder als auch für die Brauereien. Der Vertrieb ist global. Zum Kundenkreis gehören unter anderem Klein-, Mittel- und Großbrauereien sowie Brauereikonzerne. Außerdem wird die Szene der Craft-Brewer bedient.

Die Rohhopfen der Hopfenpflanzer werden zu den entsprechenden Produkten, nach Kundenwunsch, in den diversen Verarbeitungswerken der Hallertau zu Pellets, Extrakt etc. verarbeitet, gelagert und fachgerecht gekühlt und bei Abruf durch die Kunden wunschgemäß geliefert.

Gründung einer Besitzgesellschaft

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen wird eine vermögensverwaltende GmbH die Umsetzung übernehmen. Die Gesellschafter dieser GmbH werden ausschließlich aus den bisherigen Gesellschaftern sowie den Arbeitnehmern und Organmitgliedern der Firma IGN Hopfenvermarktungs- und Vertriebs-GmbH Niederlauterbach bestehen.

Nach der Gründung wird die Firma IGN Hopfenvermarktungs- und Vertriebs-GmbH Niederlauterbach die neue Besitzgesellschaft als Mieter für das gewerbliche Objekt nutzen. Die Vorbereitungen für die Gründung laufen derzeit, und die Umsetzung ist in den kommenden Monaten geplant.



VORHABENBESCHREIBUNG

Um den steigenden Anforderungen an Lager- und Kommissionskapazitäten gerecht zu werden plant die IGN GmbH die Errichtung eines neuen Betriebsstandorts auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 683 in der Gemarkung Niederlauterbach, Gemeinde Wolnzach. Dieser Standort wird für die Lagerung, Kommissionierung und den Vertrieb von Hopfenprodukten genutzt.

Die Verlagerung an einen neuen Standort ist eine notwendige Maßnahme, um das Unternehmen dem anhaltenden Wachstum anzupassen und die interne Logistik sowie Verwaltung langfristig zu optimieren. Aktuell werden die Hopfenprodukte bei externen Dienstleistern verarbeitet und dort eingelagert. Diese Fremdlagerung stößt zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen, sodass ein Standort mit eigenen Kühl- und Lagerkapazitäten erforderlich wird.

Neben der Lagerung und Kommissionierung soll ein Verwaltungsgebäude entstehen, das den Bedarf an größeren und modernen Büroflächen deckt.

Bei der Kommissionierung, Umverpackung und Lagerung der Hopfenprodukte kommt es im gesamten Plangebiet zu keinen geruchsintensiven Prozessen. Ebenso entstehen hierbei keine geruchsintensiven Abfallstoffe.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (z. B. TA Lärm) und den Vorgaben aus dem Bebauungsplan werden technische und organisatorische Maßnahmen getroffen um sicherzustellen, dass keine störenden Lärmemissionen auftreten.

Am neuen Betriebsstandort werden im Endausbau ca. 20 Mitarbeiter beschäftigt sein.

Die Arbeitszeiten richten sich nach den üblichen Betriebs- und Geschäftszeiten, Montag bis Freitag: 7:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Kernzeit: 8:00 bis 17:00 Uhr.

Der Zu- und Ablieferverkehr für BA 1 erfolgt im Jahresdurchschnitt pro Tag mit ca. 3 – 5 LKW sowie 2 - 3 Transporter (DHL, UPS, DPD). Im Endausbau wird mit einem Jahresdurchschnitt pro Tag von ca. 7 – 8 LKW sowie 4 - 5 Transporter gerechnet. Der Spitzenwert pro Tag für BA 1 wird bei ca. 8 - 9 LKW sowie 4 - 5 Transporter liegen. Im Endausbau wird mit einem Spitzenwert pro Tag von ca. 13 – 14 LKW sowie 4 - 5 Transporter gerechnet.

Die notwendigen PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher werden gemäß Freiflächenplan und Stellplatznachweise auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Freiflächen werden nach Vorgaben aus dem Bebauungsplan und Freiflächenplan im ersten Bauabschnitt angelegt und bepflanzt.

Die Umsetzung des geplanten Betriebsstandorts erfolgt in mehreren Bauabschnitten (BA 1 bis BA 5). Die Realisierung erfolgt innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplans.

BA 1: 30.06.2025 bis 30.12.2028

Im ersten Bauabschnitt erfolgt die Errichtung einer Kühllagerhalle (Halle 1) mit integrierter Kommissionierung sowie der dazugehörigen Manipulationsflächen. Zusätzlich werden die erforderlichen Bürokapazitäten zur Verwaltung des Betriebsstandorts geschaffen (Verwaltung/Kommissionierung 1). In diesem Bauabschnitt werden sowohl die Ortsrandeingrünung mit Bepflanzung, Stellplätze mit Zu- und Abfahrtswegen hergestellt sowie die Entwässerung sichergestellt.

Dieser Bauabschnitt bildet die Grundlage für die betriebliche Nutzung am neuen Standort.



BA 2: bis 31.12.2029

Der zweite Bauabschnitt umfasst den Bau einer Kaltlagerhalle (Lager 1) für die Lagerung von Betriebsmitteln und Geräten. Hiermit wird die Grundlage für die weitere schrittweise Expansion des Betriebs geschaffen.

BA 3 und BA 4: bis 30.06.2031

In den dritten und vierten Bauabschnitten werden die Kapazitäten des Standorts sukzessive erweitert. Geplant ist die Errichtung einer zweiten Kühllagerhalle (Halle 2) an der Ostseite der Kommissionierung 1 sowie einer weiteren Betriebshalle (Lager 2).

BA 5: bis 30.06.2032

Der fünfte Bauabschnitt dient der abschließenden Erweiterung auf den künftigen Endausbau des Standorts ausgelegt. Dies umfasst den Bau einer zusätzlichen Kühllhalle (Halle 3) sowie einer weiteren Kommissionierung (Kommissionierung 2) und Betriebshalle (Lager 3), um die langfristigen Expansionsmöglichkeiten der IGN zu sichern.

BAUBESCHREIBUNG

Die Anlagentechnik für die Beheizung und Klimatisierung der Kommissionierungen, des Verwaltungsgebäudes sowie die Kühlung der Hallen (konstante Innenraumtemperatur von ca. 5° C) wird nach den Erfordernissen (Kapazitätsermittlung nach Bauabschnitten) und unter Einhaltung der Angaben aus dem Bebauungsplan sowie den entsprechenden Vorgaben der neuesten Energieeinsparverordnung optimiert verbaut. Die Kühltechnik wird auf dem Hauptdach der Kommissionierung bzw. auf der direkt angrenzenden Hauptdachfläche der Kühllhalle verbaut sein, wobei lärmrelevante Komponenten (z. B. Kompressor) nach Möglichkeit in den Technikräumen der Kommissionierung zum Einsatz kommen. Der Fremdstromverbrauch wird durch die Errichtung und Eigennutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen optimiert.

Werbeanlagen werden unter Einhaltung sämtlicher Vorgaben aus dem Bebauungsplan und nach Vorlage des im Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Beispiels, errichtet und betrieben.

Kühllhallen zur Lagerung von Hopfenprodukten (Palettenware)

Die eingeschossige Kühllhallen werden in geschlossener Modulbauweise in Stahl-/Holzkonstruktion gemäß statischen Berechnungen mit Flachdach (flach geneigtes Satteldach mit ca. 5° Dachneigung) in Gründachausführung sowie einer PV-Anlage auf den Dachflächen errichtet. Die durchgehende hangseitige Stützwand im Süden fungiert dabei ressourcenschonend sowohl als Rückwand als auch als Aussenwand der Kühllhallen. Die Fassaden sind geprägt durch die ausschließliche Verwendung von Holzverkleidungen (optional mit zusätzlicher Fassadenbegrünung) mit entsprechender vertikaler und, nach Erfordernissen, horizontaler Gliederung. Zum Einsatz kommen Schieberegallager in automatischer bzw. halbautomatischer Ausführung. Tore bzw. Schnellauftore verbinden die Kühllhallen jeweils mit den Flächen der Kommissionierung.

Bruttogrundrissfläche Halle 1: ca. 1600 m²

Bruttogrundrissfläche Halle 2: ca. 1300 m²

Bruttogrundrissfläche Halle 2: ca. 1300 m²



Kommissionierung und Verwaltung

Die Kommissionierungs- und Verwaltungsgebäude werden in 3 geschossiger konventioneller Bauweise (Mauerwerk/ Stahlbeton) mit begrüntem Flachdach errichtet. PV – Anlage sowie Komponenten der Kühltechanlagen für die Kühllhallen werden auf den Hauptdachflächen errichtet. Die durchgehende hangseitige Stützwand im Süden fungiert dabei ressourcenschonend sowohl als Rückwand als auch als Aussenwand der Kommissionierung. Der Verwaltungstrakt bei der Kommissionierung 1 erhält einen nach Süden ausgerichteten Freibereich über die gesamte Breite des 3. Obergeschosses. Die Lochfassaden nach Norden und Süden sind geprägt durch großformatige Fenster/Fensterbänder und nach Norden durch einen teilweise vorgezogenen überdachten Eingangs- und Zulieferbereich der im 1. Obergeschoss als Freibereich über die ganze Breite genutzt wird. Tageslicht kann bis weit in die Räume genutzt werden. Der Anlieferbereich für Transporter (1 x) ist dabei zum Hauptzugang des Gebäudes geländegleich, der Anlieferbereich mit Verladebrücken (2 – 3 Stück) tiefenversetzt, angelegt.

Bruttogrundrissfläche Verwaltung/Kommissionierung 1: ca. 630 m²

Bruttogrundrissfläche Kommissionierung 2: ca. 390 m²

Lagerhallen (Lagerung von Betriebsmitteln/Geräten)

Die eingeschossigen Kaltlagerhallen werden in einfacher Modulbauweise in Stahl-/Holzkonstruktion gemäß statischen Berechnungen mit symmetrischem Satteldach (ca. 20° Dachneigung) mit Ziegel- bzw. Metalldeckung in naturrot sowie einer PV-Anlage auf den Dachflächen errichtet. Die Hallen dienen der Lagerung von Betriebsmitteln und Geräten. Die Fassaden werden durch zurückhaltende Farb- und Materialwahl nach Vorgaben aus dem Bebauungsplan gestaltet. Toranlagen sind in der Süd- und Ostfassade des Lagers 1, zur durchgängigen Nutzung an der Ost- und Westfassade des Lagers 2, vorgesehen. Bei Lager 3 beschränken sind die Toranlagen auf die Westfassade.

Bruttogrundrissfläche Lager 1: ca. 300 m²

Bruttogrundrissfläche Lager 2: ca. 530 m²

Bruttogrundrissfläche Lager 3: ca. 580 m²