

02 — 2023

pro-air.de

# RAUM

BAUEN + WOHNEN + LEBEN + IN + UM

# AUGSBURG

## Visionäre Bauwelten

Im Zeichen von  
Nachhaltigkeit und Innovation

┌ **ATTRAKTIVITÄT**  
Augsburgs Innenstadt

┌ **TECHNOLOGIE**  
Neue Gewerbebauten

┌ **PREISWÜRDIGKEIT**  
Immobilienawards



# DIE NEUE MARKE BEI REISACHER.

## BUILD YOUR DREAMS.

Reisacher hat sein Mobilitätsangebot mit Modellen des Fahrzeugbauers und Batteriespezialisten BYD – Build Your Dreams erweitert.

Dabei hat das Memminger Familienunternehmen Reisacher als Vertriebspartner im nationalen Händlernetzwerk den Großraum Bayern übernommen.



[www.reisacher.de/byd](http://www.reisacher.de/byd)



**Wallbox geschenkt!**  
Im Wert von € 800,-

### BYD ATTO 3 DESIGN

#### Neuwagen. Leasingbeispiel für Gewerbekunden.

**Exterieur:** Elektr. Heckklappe, LED Frontscheinwerfer, Panorama-Glasschiebedach (Anti Clamping Elektronik); **Interieur:** Multifunktionslenkrad (veganes Leder); **Infotainment:** 15,8" elektr. rotierbarer Touchscreen, 4G Konnektivität, 5" LCD Instrumententafel, 8-Lautsprecher Audio System, DAB Radio & FM Radio, Smartphone Wireless Charging, Sprachsteuerung „Hi, BYD“; **Sicherheit & Fahrerassistenz:** 2x Front Einparkhilfe, 4x Heck Einparkhilfe, Totwinkelassistent u.v.m.

Laufzeit <sup>1</sup>	48 Monate	<b>Anzahlung netto<sup>3</sup></b>	<b>€ 4.500,-</b>
Laufleistung p.a.	10.000 km	<b>48 monatliche</b>	
<b>Fahrzeugpreis netto<sup>2</sup></b>	<b>€ 34.287,50</b>	<b>Leasingraten</b>	
<b>Listenneupreis netto</b>	<b>€ 39.500,-</b>	<b>netto à<sup>1</sup></b>	<b>€ 272,-</b>

**Vollelektrisch;** Leistung 203 PS (150 kW); Stromverbrauch komb. 16,0 kWh/100 km (WLTP); CO<sub>2</sub>-Emission komb. - g/km (WLTP); Elektrische Reichweite 420 km (WLTP).

- <sup>1</sup> Gebunden für die gesamte Vertragslaufzeit.
- <sup>2</sup> Inkl. € 1.217,65 netto Transport, Überführung & Zulassung (Bei Leasing gesondert zu bezahlen) und € 2.250,- Herstelleranteil.
- <sup>3</sup> Die Anzahlung i. H. v. € 4.500,- netto ist der BAFA-Anteil. Dieser Betrag gilt als Bundesanteil am Umweltbonus und ist selbstständig von Kunden beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zu beantragen. Ab dem 01.09.2023 wird die Förderung auf Privatpersonen beschränkt. Die Anzahlung ist vom Kunden direkt vor Übernahme des Fahrzeuges an Reisacher zu bezahlen.



Offizielle Angaben zu Stromverbr. und elektr. Reichweite wurden auf Grundlage der VO (EU) 2017/1151 und (EU) 2018/858 zur Ergänzung des vorgeschriebenen Messverfahrens VO (EU) 715/2007 ermittelt und entsprechen der jeweils geltenden Fassung. WLTP-Angaben berücksichtigen bei Spannbreiten jegliche Sonderausstattung. Für seit 01.01.2021 neu typgeprüfte Fahrzeuge existieren die offiziellen Angaben nur noch nach WLTP. Zudem entfallen laut EU-Verordnung 2022/195 ab 01.01.2023 in den EG-Übereinstimmungsbescheinigungen die NEFZ-Werte. Weitere Infos zum offiziellen Kraftstoffverbr. und den offiziellen spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen neuer Personenkraftwagen können dem "Leitfaden über den Kraftstoffverbrauch, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Stromverbrauch neuer Personenkraftwagen" entnommen werden, der an allen Verkaufsstellen, bei der Deutschen Automobil Treuhand GmbH (DAT), Hellmuth-Hirth-Str. 1, 73760 Ostfildern-Scharnhausen und unentgeltlich erhältlich ist unter [www.dat.de/co2](http://www.dat.de/co2). Die tatsächliche elektr. Reichweite und der Stromverbr. können von Nutzer, Fahrstil, Geschwindigkeit, Umweltbedingungen, Außentemperatur, Streckenprofil und anderen Gründen abhängen. Die tatsächlichen Werte können also leicht von den Testwerten abweichen. Auch die Verwendung von Zusatzsystemen wie Klimaanlage oder Sitzheizung kann die tatsächlichen Werte beeinflussen. Ein unverbindl. Leasingbeispiel der Santander Consumer Leasing GmbH, Santander-Platz 1, 41061 Mönchengladbach. Ist der Leasingnehmer Verbraucher, besteht nach Vertragsschluss ein gesetzl. Widerrufsrecht. Nach den Leasingbedingungen besteht die Verpflichtung, für das Fahrzeug eine Vollkaskoversicherung abzuschließen. Abb. zeigt Sonderausstattungen. Alle Preise zzgl. der gesetzl. gültigen MwSt.

**Reisacher Electric Mobility GmbH** | Hauptsitz und Verwaltung Europastraße 1 · 87700 Memmingen  
Weitere Standorte Blaubeurer Straße 110 · 89077 Ulm | Ammannstraße 1 · 86167 Augsburg

# High-Level Buildings

**A**ugsburg ist so attraktiv wie nie. Auf aufgehübschten öffentlichen Plätzen herrscht Leben; zahlreiche Events wie der Augsburger Stadtsommer oder die Fuggerstadt Classic Oldtimerrallye locken Publikum aus Nah und Fern in die Innenstadt oder auf Kulturareale. Aber auch auf dem Sektor Haus-, Wohnungs- und Gewerbebau folgt Augsburg weitgehend internationalen Vorbildern. Die Stadt besitzt mittlerweile mehrere Bürokomplexe nach dem Platinum Standard, dem höchsten Level, das man zum Thema Nachhaltigkeit derzeit erreichen kann. Mit der Teileröffnung der Mobilitätsdrehscheibe dieses Jahr geht Augsburg einen weiteren konsequenten Schritt nach vorne.



**Fabian Lohr**

Geschäftsführer pro air Medienagentur

Foto pro air

Laut dem aktuellen Wirtschaftsbericht der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH bewegt sich der Immobilienmarkt in Augsburg regelmäßig nach vorne bzw. maximal seitwärts. Und auch, wenn die aktuelle Entwicklung auf diesem Sektor noch nicht hundertprozentig einschätzbar ist, befinden sich bereits viele großartige Bauprojekte in den Startlöchern. So können wir positiv nach vorne blicken. Experten sind sich darüber einig.

Mit der zweiten Ausgabe unseres Immobilienmagazins RAUM Augsburg möchten wir vor allem die Projekte hervorheben, die zeigen, dass Augsburg es wert ist, hier in Immobilien zu investieren. Außerdem stellen wir ein namhaftes Holzbau-Unternehmen aus der Region vor, informieren über zukunftsträchtige Bauverfahren, präsentieren prämierte Sanierungs- bzw. Neubauprojekte und befragten junge Architekten nach ihren ganz persönlichen Highlights unter den Bauwerken in der Region. Unter anderem machen Sie in der Rubrik Kaufen und Finanzieren Experten schlau, dass es auch unter den aktuellen Bedingungen empfehlenswert ist, in die Finanzierung von Immobilien zu investieren.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und freuen uns über Anregungen. Die nächste Ausgabe unseres Immobilienmagazins RAUM Augsburg erscheint pünktlich zu den Immobilientagen Ende Januar 2024.

**Ihr Fabian Lohr**

Geschäftsführer pro air Medienagentur

## Das PLUS für Sprechen & Stimme

Direkt am Kö!



logopaedie-plus.com



**Logopädie PLUS®**  
Praxis für Sprechen & Stimme

**LEW**

*TelNet*



**LEW Green  
Data Center**



# Das LEW Green Data Center kommt

Wir haben die Energie zur Wende und machen aus Visionen Tatsachen – mit dem ersten grün gebauten und durch erneuerbare Energien versorgten Rechenzentrum in der Region.

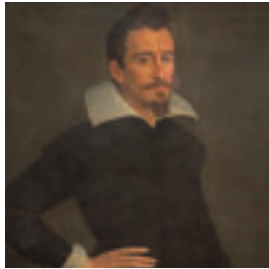
Ob Industrie, Mittelstand, IT-Systemhaus oder Kommune: Begegnen Sie aktuellen und zukünftigen Herausforderungen rund um Industrie 4.0, Big Data oder Cloud- & High-Performance-Computing nachhaltig, effizient, sicher und hochverfügbar.

**Jetzt Platz im Rechenzentrum sichern**  
[www.green-data-center.de](http://www.green-data-center.de)



Reduzieren Sie mit uns  
sicher und hochverfügbar  
Ihren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck.

# Inhalt



## Der „Stadtbildhauer“ Elias Holl

Visionär und vielbeschäftigter  
Architekt der Renaissance  
**Seite 12**



## Gewerbebauten mit Strahlkraft!

Augsburgs Unternehmen setzen  
auf Innovation und Nachhaltigkeit  
**Seite 20**



## Schicht um Schicht gedruckt

Hausbau im 3D-Verfahren  
**Seite 28**



## Wohnquartier Berliner Allee

Geplantes Großprojekt mit 500 Wohneinheiten in Augsburg  
**Seite 32**



## Neues Leben in altem Bahnhof

Beispielhafte preisgekrönte Denkmalsanierung  
**Seite 36**

**Attraktiv wie nie!**  
Die lebenswerte Augsburger City  
**Seite 9**



**Was New York kann...**  
... kann Augsburg allemal!  
**Seite 14**



**Arbeit 4.0**  
Arbeitswelten von morgen  
**Seite 16**

**Visionäre in Holz**  
Züblin Timber, Holzbauspezialist  
aus Aichach-Ecknach  
**Seite 24**



**Bauen nach dem Baukasten-Prinzip**  
Stapelbare Module  
**Seite 30**

**Von Konversion bis Multimobilität**  
Augsburgs Baureferent Steffen Kercher hat eine  
umfangreiche Agenda.  
**Seite 34**



Move your life.

wagner

@home

Ein Stuhl,  
der bewegt.

W-CLUB

Dondola®<sup>3</sup>

Das Beste für Ihren Rücken!  
3-dimensional bewegtes Sitzen  
von WAGNER!  
[www.wagner-living.de](http://www.wagner-living.de)

Mayk Azzato azzato photography / Frankfurt am Main

ERHÄLTlich BEI UNSEREN FACHHANDELSPARTNERN:

Städle Der Büroprofi, 89150 Laichingen - [www.staedle.com](http://www.staedle.com) | Uli Schuh GmbH & Co. KG, 88214 Ravensburg - [www.uli-schuh.de](http://www.uli-schuh.de) | Staehlin GmbH, 87435 Kempten - [www.staehlin.de](http://www.staehlin.de) | Linke Officedesign GmbH & CO KG., 86932 Pürgen - [www.linke-officedesign.de](http://www.linke-officedesign.de) | Bittner Einrichtungen GmbH, 86199 Augsburg - [www.bittner-einrichtungen.de](http://www.bittner-einrichtungen.de) | Stilmanufaktur GmbH, 86150 Augsburg - [www.stilmanufaktur.de](http://www.stilmanufaktur.de) | Marcus Hansen Büro Wohnen Objekt e.K., 81675 München - [www.marcushansen.de](http://www.marcushansen.de) | Böhmler Einrichtungshaus GmbH, 80331 München - [www.boehmler.de](http://www.boehmler.de)

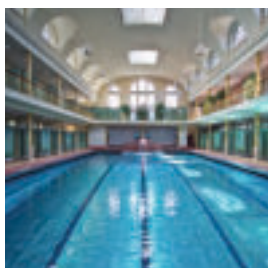
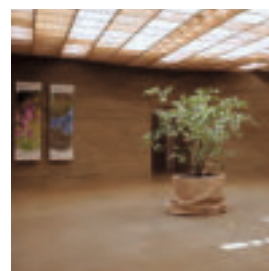
# Inhalt

**Aus Altem mach' Neues**  
Augsburger Beispiel für zirkuläres Bauen  
**Seite 38**



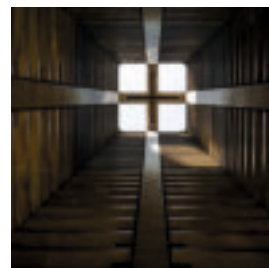
**Brainergy Hub, Casa Rossa  
und KAUFFARM**  
Die Preisträger des ersten A<sup>3</sup> Immobilien Awards  
**Seite 40**

**Beeindruckende Schlichtheit**  
Architekturpreis für Umweltbildungszentrum  
**Seite 42**



**Lieblingsbauwerke**  
Architekten verraten ihre ganz persönlichen Highlights.  
**Seite 44**

**Erholung und Besinnung**  
7 Kapellen-Rundweg im  
schwäbischen Donautal  
**Seite 48**



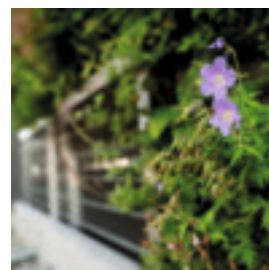
**Mehr Energie zur Wende**  
Green Data Center  
**Seite 52**

**Zielsicher zum ersten  
Rendite-Objekt**  
Worauf Neulinge achten müssen  
**Seite 58**

**Nach wie vor eine gute  
Entscheidung**  
Immobilienwerb in der heutigen Zeit  
**Seite 60**

**Thermische Bauteilaktivierung**  
Optimal kühlen und heizen mit einem System  
**Seite 50**

**Ran an die Wand!**  
Fassadengrün für ein gutes  
(Arbeits-)Klima  
**Seite 62**



**Impressum**  
**Seite 66**

## PROMOTIONS

**18 Magnet-Standort Dayton Park – Wagner Immobilien**

**54 Heiztechnik-News – KlimaShop!**

**56 Nachhaltig aus Tradition – Ilzhöfer**



# Attraktiv wie nie!

## So lebenswert ist die Augsburger City.

Augsburg hat sich auf den Weg gemacht. Die Innenstadt wird aufgemöbelt und mit spannenden Events ist die Fuggerstadt attraktiv wie nie.

**D**ie Augsburger City rockt. Wo vor wenigen Jahren vielerorts noch graue Tristesse herrschte, brodeln jetzt das Leben. Die Innenstadt hübscht sich auf und nicht nur die Stadt arbeitet daran, architektonische und inhaltliche Akzente zu setzen. Auch Akteure wie die Stadtparkasse haben längst erkannt, wie wichtig eine belebte City ist. Kunden und Touristen lockt man nicht mit Werbesprüchen, sondern mit attraktiven Angeboten.

### Ein Sommer voller Events

Dieser Sommer kann sich sehen lassen. Auf dem Rathausplatz tobten im Juni die Kinder durch den Wasserspielplatz „Playfountain“, am Moritzplatz hatte die Stadtparkasse ihren Stadtdschungel errichtet und die teilweise autofreie Maximilianstraße lädt mit neuen Pflanzkübeln und Sitzbänken ein, Augsburgs Prachtboulevard ganz neu zu erleben. Und weil nicht nur bauliche Maßnahmen eine Innenstadt lebenswert machen, wird die City den ganzen Sommer über mit großen und kleinen Events bespielt. Die Augsburger City lohnt sich.

Viele Jahre wurde darüber gesprochen, jetzt hat der Augsburger Stadtrat die Initiative ergriffen und die (fast) autofreie Maximilianstraße beschlossen. Zumindest für einen einjährigen Verkehrsversuch. Seit 1. Mai ist der Abschnitt zwischen Herkulesbrunnen und Merkurbrunnen Fußgängerzone. Auch aus dem Apothekergässchen sowie der Winter- und Dominikanergasse muss in dieser Zeit der Verkehr wei-

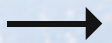
chen. Dass es so lange dauerte, bis sich die Stadt zu diesem Schritt durchringen konnte, liegt an den Bedenken und Ängsten, die vor allem von den ansässigen Händlern und Gastronomen geäußert wurden. Schließlich ist eine gute Erreichbarkeit für viele Unternehmen überlebenswichtig. Der Verkehrsversuch ist erst wenige Wochen alt, doch die Stadt zieht eine vorsichtige positive erste Bilanz.

### Maximilianstraße als Fußgängerzone im Test

„Eine Bewertung zum jetzigen Zeitpunkt ist sicher noch nicht aussagekräftig“, sagt Stadtsprecher Stefan Sieber. Doch es sei zu beobachten, dass sich die neue Situation einpendle und viele diese auch akzeptierten. „Die Sitzgelegenheiten werden gut angenommen. Zum Beispiel nutzen Menschen diese, um Speisen und Getränke aus den umliegenden Cafés und Eisdielen zu konsumieren, ein Buch zu lesen, die Sonne zu genießen oder einfach, um zu entspannen, sich auszuruhen und sich zu unterhalten“, berichtet Sieber. Um die verkehrsberuhigte Straße attraktiver zu machen, wurden zwölf vier bis fünf Meter hohe Zierkirschen, Traubenkirschen und chinesische Waldbirnen in großen Stahlpflanzgefäßen aufgestellt, diverse Pflanzkübel und zusätzliche Sitzbänke. Eine große Rolle für den Spirit der Straße spielen sicherlich die Außengastronomie, so Sieber. Hier sei die Stadt in Abstimmung mit den Gastronomen, die teilweise noch stark mit Personalmangel zu kämpfen hätten.

Der temporäre Playfountain, der bis Ende Juni auf dem Rathausplatz Wasser und Freude versprühte, war bei Groß und Klein außergewöhnlich beliebt. |

Foto Augsburg Marketing





**Die Augsburg-Schaukel** vor der Stadtmetzg kann noch bis Ende der Sommersaison „besessen“ werden. | **Foto** Augsburg Marketing

Nicht alle Beteiligten sind mit dem Verkehrsversuch glücklich, das weiß auch Stefan Sieber. „Uns erreichen sowohl positive als auch kritische Rückmeldungen. Die positiven überwiegen zwar etwas, negatives Feedback nehmen wir dennoch sehr ernst und zum Anlass, Lösungen zu entwickeln, sofern die Kritik nicht per se der Definition einer Fußgängerzone widerspricht“ berichtet er. Wenn Probleme auftraten, würden diese flexibel gemeinsam angegangen. „Ein aus unserer Sicht wichtiger Faktor für den angestrebten Erfolg des Versuchs ist, dass wir für alle Betroffenen wie Gewerbetreibende, Gastronomie und Anwohnerschaft stets ein offenes Ohr haben“ so der Sprecher. Anliegen wie verbesserte Zufahrtsmöglichkeiten und Lieferzeiten wurden beispielsweise gleich zu Beginn der Testphase aufgegriffen. Anwohner erhielten eine dauerhafte Zufahrtsmöglichkeit durch Ausnahmegenehmigungen – bis dato bewährten sich die Regelungen.

Bei den Einzelhändlern gibt es ein gemischtes Echo. Das reicht von der klaren Ablehnung bis zur absoluten Befürwortung. „Besonders freut uns die Rückmeldung einiger Geschäfte, dass sie bis dahin nicht erreichte Käufergruppen in ihren Läden begrüßen konnten“ so Sieber. Eine Attraktivität, die nur durch temporäre Formate und Bepflanzungen erreicht wird, werde der Maximilianstraße nicht gerecht, davon ist Stefan Sieber überzeugt. „Es muss das Ziel sein, eine dauerhafte Aufenthaltsqualität zu generieren, die im Einklang mit der Straße und zu allen Jahreszeiten funktioniert“ sagt er.

## Wir sprachen mit dem Leiter von Augsburg Marketing, Ekkehard Schmölz, zum Thema „attraktive Innenstadt“.

### Wenn man einige Jahre zurückschaut und vergleicht – wie hat sich die Attraktivität der Innenstadt verändert?

Ekkehard Schmölz: Die Augsburger Innenstadt hat sich natürlich im Laufe der Zeit zum Positiven verändert, um den Bedürfnissen und Erwartungen der Bevölkerung und Gäste gerecht zu werden. Es ist erst 11 Jahre her, dass man, um von der Fußgängerzone zum Umsteigedreieck Königsplatz zu kommen, eine mehrspurige Straße überqueren musste. Der komplette Umbau der Innenstadt, der leider in der Fuggerstraße noch nicht abgeschlossen ist, förderte den Fußgängerverkehr, um das Einkaufen, Flanieren und Verweilen in der Innenstadt angenehmer und sicherer zu machen. Augsburg wurde fußgängerfreundlicher, verfügt auch, dank der noch immer zahlreich vorhandenen inhabergeführten Geschäfte, über ein vielfältiges Einzelhandelsangebot, hat eine lebendige gastronomische Szene, spannende kulturelle Einrichtungen und eine hohe Aufenthaltsqualität. Augsburg Marketing unterstützt diesen Prozess, indem in der steinernen Fußgängerzone Blumenkübel Einzug halten, konsumfreie Zonen geschaffen werden, sei es durch Stadtstrände oder hochwertige Sitzmöbel und vor allem durch ein niederschwelliges, kostenfreies und für alle zugängliches Veranstaltungsprogramm.

### Was trägt dabei am stärksten zu einer attraktiven Innenstadt bei?

Das ist ein Zusammenspiel von vielen Komponenten. Angefangen bei den grundlegenden Faktoren wie Erreichbarkeit, Sicherheit, aber auch Sauberkeit. Gerade hier ist noch Luft nach oben. Mülleimer mit Gittern, wo alles sichtbar ist und die Flüssigkeiten auf den Boden tropfen, wie sie derzeit noch um unsere Welterbe-Brunnen stehen, sind sicherlich ein weniger schönes Beispiel. Innenstädte sind seit jeher Funktionsräume: Orte des urbanen Lebens, das geprägt ist durch Handel, Wohnen, Arbeit, Kultur, Tourismus und das Aufeinandertreffen und Zusammenkommen von Menschen. Genau diese Lebendigkeit bringt es mit sich, dass Innenstädte sich in einem dauerhaften Prozess des Wandels befinden. Doch dafür braucht man auch manchmal Mut für Veränderungen und Durchhaltevermögen. Dies umfasst gegebenenfalls auch neue organisatorische Zuordnungen und Strukturen in der Verwaltung, um eine effiziente und zielorientierte Umsetzung zu ermöglichen.

### Muss bzw. soll es künftig mehr Aktionen wie den Wasserspielplatz am Rathausplatz geben?

Der Playfountain sorgte vor allem bei Kindern für Spaß und Abkühlung und man hörte viel Kinderlachen in Augsburgs guter Stube. Der Wasserspielplatz ist ein Beispiel dafür, wie man unsere Innenstadt zu einem noch lebendigerem Ort machen kann. Eine Innenstadt ist das Herzstück unserer Stadt. Solche Angebote sind nicht nur für diejenigen von Bedeutung, die

direkt davon profitieren, sondern für die gesamte Gemeinschaft. Solche Projekte sind für Touristinnen und Touristen eine zusätzliche Attraktion, fördern das gemeinschaftliche Miteinander und damit auch ein Gefühl der Zugehörigkeit zur Innenstadt und sie sind eine Zeichen für Familienfreundlichkeit. Der Playfountain hat Familien angezogen und einen Ort geschaffen, an dem Eltern ihre Kinder sicher spielen lassen konnten. So etwas schafft eine familienfreundliche Umgebung, welche die Attraktivität für die Bevölkerung und die Gäste erhöht.

**Wie wichtig sind Maßnahmen wie ein Spielplatz, die Möblierung der Maxstraße oder auch der Urwald der Sparkasse auf dem Moritzplatz, um mehr Menschen in die Innenstadt zu locken?**

Der Wasserspielplatz hat gezeigt, dass die Innenstadt solche niederschweligen Angebote auch in Zukunft benötigen wird. Dies muss natürlich nicht immer auf dem Rathausplatz sein, aber in der KernInnenstadt. Dies gilt natürlich auch für andere niederschwellige Angebote. Einen günstigen und gut getakteten ÖPNV, attraktive Orte für Freizeitaktivitäten, Ruhepausen und soziale Interaktionen, Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten und natürlich kulturelle Veranstaltungen. Die Besucherinnen und Besucher kommen nicht alleine des Einkaufens wegen in die Stadt, sie wollen auch besondere Erlebnisse haben, die sie in einem Einkaufszentrum, online oder in einer anderen Stadt nicht bekommen. Und man sollte auch offen sein für neue Ideen, wie zum Beispiel der Initiative der Altaugsburggesellschaft zur Begrünung des historisch gewachsenen Rathausplatzes. Was spricht eigentlich dagegen?

**Welche Bedeutung haben in diesem Zusammenhang Aktionen wie der Stadtsommer, die Sommernächte oder die Light-Nights?**

Kostenlose Veranstaltungen in der Innenstadt ziehen ein breites Publikum an und fördern das kulturelle Leben der Stadt. Sie bieten der Bevölkerung die Möglichkeit, verschiedene Formen der Kunst und Kultur zu erleben. Sie bringen Menschen aus verschiedenen sozialen und kulturellen Hintergründen zusammen und schaffen somit auch eine Atmosphäre der Zusammengehörigkeit und Identität. Und sie beleben natürlich auch Geschäftsstraßen. Dies trägt letztendlich zur Vitalität der Innenstadt bei und kann Leerstände reduzieren. Der Augsburger Stadtsommer ist aber mehr. Er beinhaltet auch Bezahlkonzerte in der gesamten Stadt, also auch in den Stadtteilen und auf dem Gaswerkgelände. Er bietet ein breites Spektrum an Veranstaltungen, die für verschiedene Interessen und Altersgruppen geeignet sind. Er umfasst kulturelle Events wie Konzerte, Theateraufführungen, Freiluftkino bis hin zu Mitmachangeboten wie Yoga oder Swingtänzen. All das schafft eine lebendige und lebhaft Atmosphäre in der Stadt und bereichert das kulturelle Leben der Bevölkerung und Gäste. Der Augsburger Stadtsommer ist wie Kurzurlaub in der eigenen Stadt.

**Danke für das informative Gespräch.**



**Ein Großteil der Maximilianstraße wurde verkehrsberuhigt**, mit Bäumen in Containern begrünt und mit sog. Parklets zum Verweilen ausgestattet. | **Foto** Anna Kondratenko

**Erweiterte Perspektiven für den Tourismus**

Auch Touristen wünschen sich eine attraktive Innenstadt, weshalb Augsburgs Tourismuschef Götz Beck von der Regio Augsburg die Entwicklung mit Interesse verfolgt. „Gerade nach der Pandemie verändern sich die Funktionen einer Stadt und dabei nimmt die Entwicklung der Stadt zu einem Ort der Begegnung, zu einem Erlebnisort, einen hohen Stellenwert ein“, weiß Beck. Neben einer guten Aufenthaltsqualität sind es für den Tourismus Events, die in der Stadt geboten werden, die ziehen. „Naturgemäß nehmen Aktionen, die eine überregionale beziehungsweise nationale Bedeutung haben, für den Tourismus einen hohen Stellenwert ein, vor allem dann, wenn sie die bekannten Profile stärken“, sagt er. Als Beispiele nennt Beck das Brechtfestival oder das Mozartfestival. Auch die Positionierung von Augsburg als Renaissance-Stadt im Kontext mit dem Jubiläum von Elias Holl eröffnet interessante Perspektiven für den Tourismus. Das Jubiläum Bischof Ulrich trage in Verbindung mit dem Thema „Lechfeldschlacht“ zur überregionalen Wahrnehmung bei. Regionale Impulse würden von den Sommernächten ausgehen und die Stadt beleben und zu einer positiven Wahrnehmung und zu einem Image als „pulsierende Großstadt“ beitragen, ist Beck überzeugt.

Einige Bereiche hätten sich in den letzten Jahren qualitativ sehr gut entwickelt, so Beck. Er zählt dazu die Wassertürme und das Rote Tor, aber auch die Bäcker gasse. Bauarbeiten wie der Bahnhofsumbau zeugten davon, dass sich die Stadt entwickle und neue Akzente gesetzt werden.

**FA**

# Der „Stadtbildhauer“ Elias Holl

## Visionär und vielbeschäftigter Architekt der Renaissance

Augsburg feiert heuer unter anderem mit einer großen Ausstellung den 450sten Geburtstag seines großen Sohns Elias Holl. Die Bauten des Architekten und Stadtwerkmeisters aus der Renaissancezeit prägen bis heute die Gestalt der Stadt. Nach seinem Entwurf wurde z. B. das Rathaus, das Zeughaus, die Stadtmetzg erbaut. Eines der Gebäude, der Perlachturm, stellt Augsburg derzeit allerdings vor eine Herausforderung.

**Porträt des Elias Holl in jüngeren Jahren**, Gemälde Öl auf Leinwand 102,5 × 85,5 cm, um 1613, unbekannter Künstler  
**Foto** Andreas Brücklmair

In ihrer achteckigen Pracht, gestützt von steinernen Pfeilern, thront seit 1615 die offene Glockenstube des Perlachturms auf dem ursprünglich niedrigeren, mittelalterlichen Turm. Damit erreichte der Turm seine heutige Höhe von 70 Metern. Der Grund für die Erhöhung: Im Jahr 1616 legte Elias Holl, Stadtwerkmeister von Augsburg und ein visionärer Geist seiner Zeit, den Grundstein für das neue Rathaus im Renaissance-Stil, dessen Bau bis 1620 dauern sollte. Das Schlagwerk der Turmuhr des alten gotischen Rathauses, das man abriß, wurde erhalten und in 23,35 Meter Höhe im Perlachturm platziert. Besonders kompliziert, erforderte das Unterfangen Turmerhöhung ein ausgeklügeltes Gerüst, das das Mauerwerk nicht beschädigte und ein ausgefeiltes Zugwerk für die 45-Zentner-Glocke. Der Perlachturm legt ein geniales Zeugnis dafür ab, wie engagiert und erfinderisch Elias Holl war.

Nun steht Augsburg vor einer Herausforderung. Der Turm, jahrhundertlanges Wahrzeichen und stummes Zeugnis des städtischen Stolzes, bedarf dringender Sanierung, doch die finanziellen Mittel sind erschöpft. Die erforderlichen geschätzten neun Millionen Euro scheinen unerreichbar. Anlässlich des 450. Geburtstags von Holl organisiert die Stadt eine groß angelegte Spendenaktion. Man kann nur spekulieren, ob Holl unter den gegenwärtigen finanziellen Beschränkungen ebenso geniale Werke geschaffen hätte.

Elias Holl erblickte 1573 in Augsburg als Sohn eines Handwerkers das Licht der Welt. Die Stadt war zu dieser Zeit ein pulsierendes Zentrum, ein Ort, an dem Könige, Händler und Gelehrte kamen und gingen. Holls Jugend war von konfessionellen Konflikten durchdrungen. In Augsburg, einem Stadtstaat ohne bestimmten Herrscher, der die religiöse Ausrichtung vorschreiben konnte, lebten Katholiken und Protestanten nebeneinander. Er selbst war Protestant aus Überzeugung und das Festhalten an seiner Konfession sollte ihn in späteren Jahren (1630) auch um seine Ämter und um den größten Teil seines Vermögens bringen. 1632 wurde er aber von Augsburgs Besatzer, dem Schwedenkönig Gustav II., für rund drei Jahre wieder in sein Amt eingesetzt.



**Modell des Baugerüsts für den Perlachturm, 156 × 52,5 × 32 cm | Foto** Kunstsammlungen und Museen Augsburg

Als junger Mann suchte Holl neue Inspirationen und reiste im Jahr 1600 nach Venedig und Oberitalien, um u. a. die architektonischen Meisterwerke des renommierten Architekten Andrea Palladio zu studieren. Palladio war ein Wegbereiter der oberitalienischen Renaissance-Architektur. Holl kehrte von seiner Reise tief beeindruckt von der Pracht der palladianischen Architektur zurück und errichtete bereits im folgenden Jahr, 1602, frisch inspiriert und zum Stadtwerkmeister ernannt, das Bäckerzunftthaus am Perlachberg. Das Gebäude wurde leider 1944 im Krieg zerstört. Es befand sich in unmittelbarer Nähe zum Perlachturm und zum Rathaus.

Ebenso bemerkenswert war seine maßgebliche Beteiligung am Zeughaus, dem ehemaligen Waffendepot der Stadt. Holl



**Der Eingang zur Elias Holl Ausstellung** im Innenhof des Maximilianmuseums

**Foto** Monika Harrer-Jalovek

ersetzte das alte Depot am Stadtrand durch ein neues, zentral gelegenes Gebäude am Moritzplatz, mit vielen bautechnischen Kniffen gestaltet und gekrönt von einer prunkvollen Fassade. Holl arbeitete auch hier mit einigen künstlerischen Mitarbeitern. Die Bronzestatue des Erzengels Michael über dem Eingangsportaal schuf z. B. ein Zeitgenosse Holls, der Bildhauer Hans Reichle. Das Zeughaus kann noch heute besichtigt werden.

Vermutlich musste Elias Holl nie bei der Bevölkerung um Spenden betteln, um eines seiner Bauwerke vor dem Verfall zu retten. Der Perlachturm ist ein herausragendes Wahrzeichen der Stadt – es bleibt zu hoffen, dass die Bürger bereit sind, die von der Stadt angedachten Glocken-Patenschaften zu übernehmen oder auf andere Weise Geld geben, um die Renovierungskosten aufzubringen. Denn sonst wird das einsturzgefährdete Bauwerk wohl noch lange Zeit leider so verhüllt bleiben, wie es derzeit ist.

Die Ausstellung im Maximilianmuseum ist noch bis zum 17. September zu besichtigen.

**FA, HEA**





# Was New York kann ...

... kann Augsburg allemal!

Foto Sigrun Lenk Fotodesign

**W**oran erinnert dieses Gebäude? Richtig! An das berühmte Flatiron Building in New York, Ecke 23rd Street und Broadway, Schauplatz zahlreicher Filmszenen aus Blockbustern. Das flache, dreieckige rote Haus auf dem Foto beherbergt Studentenapartments, ist im Augsburger Textilviertel am Provinopark zu finden und kann aufgrund seiner Ausstattung durchaus als gelungenes Beispiel für die Kombination von zeitgemäßem Wohnen und Arbeiten zuhause dienen. Im Mittelpunkt des Konzepts steht studentischer Lifestyle mit speziell darauf ausgerichteten Apartments und Community-Räumen. Wer weiß, vielleicht dient auch dieser ungewöhnliche Bau einmal einer Filmcrew als Set – und fügt Augsburg einen weiteren Pluspunkt in Sachen internationaler Reputation hinzu.

HEA



Die Transformation der Arbeit hat längst begonnen. Im Zentrum des Wandels stehen die Mitarbeiter, ihre Wünsche und Bedürfnisse. Nur wer sich in seiner Arbeitsumgebung wohlfühlt und sein Potenzial frei entfalten kann, ist auch in der Lage, im Job Höchstleistungen abzurufen.

# Arbeit 4.0

Arbeitswelten von morgen

Lobby des Innovationsbogens  
Rendering HTIPA

**D**eshalb stellen die Arbeitswelten von morgen den Menschen in den Mittelpunkt. Eine innovativ und individuell gestaltete Arbeitsumgebung trägt maßgeblich dazu bei, dass Unternehmensziele erreicht werden. Sie unterstützt die Zufriedenheit der Mitarbeiter, fördert Kommunikation und steigert so die Produktivität eines Unternehmens. Die Digitalisierung spielt in der Arbeitswelt bereits seit Jahren eine große Rolle; immer mehr Arbeitsprozesse werden heute digital unterstützt. Remotework gehört zur neuen Normalität. Dieser aktuelle Arbeitsmarkt wird als „Arbeit 4.0“ bezeichnet. Arbeit 1.0 markierte den Beginn des Industriezeitalters. 2.0 steht für die Einführung der Massenproduktion und des Wohlfahrtsstaates, 3.0 kennzeichnet die Entwicklung hin zum Sozialstaat und zur sozialen Marktwirtschaft (Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales). „Arbeit 4.0“ ist sowohl eine technische, als auch eine gesellschaftliche Aufgabe. Dabei geht es nicht nur um den technischen Wandel zukünftiger Arbeitsmodelle, sondern auch um arbeitsrechtliche und soziale

Aspekte: Welche Herausforderungen kommen auf Arbeitnehmer und Arbeitgeber zu und wie werden faire Arbeitsbedingungen in Zukunft erreicht? Dies schließt beispielsweise auch die Inklusion von Menschen mit Behinderung und den Abbau von Barrieren im Berufsleben ein.

## Coworking und Homeoffice

Während der Pandemie war man gezwungenermaßen auf digitale Kommunikation angewiesen – was den Trend zum Homeoffice und zu Coworking Spaces (einen zeitlich flexiblen Arbeitsplatz, den sich mehrere Arbeitende teilen) unerwartet beschleunigte. Auch die steigende Zahl der Freelancer und Platzprobleme in Großstädten unterstützte diesen Boom. Während das Arbeiten im Homeoffice Familien entgegenkommt – vorausgesetzt, die technischen Möglichkeiten sind adäquat – profitieren die Teilnehmer von Coworking von der Gemeinschaft und den flexiblen Verträgen. All dies hat Auswirkungen auf die Gestaltung von Bürowelten.

## Wegweisende regionale Projekte

In der Region Augsburg wurden bereits viele Projekte angestoßen, moderne Bürowelten zu gestalten. So deckt z. B. der neue Innovationsbogen der Walter AG im Innovationspark, der kürzlich Richtfest feierte, alle Bedingungen der New Work ab: als „grüne Lunge“ in punkto Nachhaltigkeit, mit flexiblen Grundrissen der Büroflächen und einem innovativen Haustechnik-Konzept. Absolut wegweisend und zugleich eine Weltpremiere ist die CO<sub>2</sub> sparende Fassade aus 100 % recyceltem Aluminium. Mit einem nachhaltigen Coworking Space setzt in Neusäß das Unternehmen Go-Event Maßstäbe. Man kann sich hier in einem kreativen Agentur-Ambiente einmieten und das Equipment sowie sog. Soft Facts wie die Cafeteria gemeinsam nutzen. Das Firmengebäude wurde übrigens in der Bauart wie ein Passivhaus gestaltet.

HEA





klima  
neutral

NACHHALTIGES WIRTSCHAFTEN IN A<sup>3</sup>

# A<sup>3</sup> klimaneutral

Mitmachen und Klimaziele gemeinsam erreichen

**JETZT!**  
CO<sub>2</sub>-Bilanz  
erstellen!


© Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/Christian Strohmayer

 WIRTSCHAFTS  
RAUM  
AUGSBURG

  
KUMAS  
UMWELTNETZWERK

Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie   
 Regionalmanagement  
Bayer

 FÖRDERVEREIN  
REGIO AUGSBURG  
WIRTSCHAFT

 Stadt Augsburg



Premium Sponsoren:

 Stadtparkasse  
Augsburg

 swa  
Energie Wasser Mobilität

Anmelden und  
informieren unter:  
[A3-klimaneutral.de](https://www.a3-klimaneutral.de)



# Magnet-Standort Dayton Park

## An der B17 Nähe Uniklinik entstehen hochwertige Büroflächen.

In bester Lage direkt an der B17 entsteht mit dem Dayton Park gerade die Arbeitswelt von morgen. Auf einem Areal von 31.000 Quadratmetern vermarktet die Peter Wagner Immobilien AG einen außergewöhnlichen Magnet-Standort für Start-ups sowie national und international agierende Unternehmen.

**E**ine neue Work-Life-Collaboration beginnt. Der Dayton Park schafft die Symbiose aus Kreativität und Rationalität, Identifikation und Wertschätzung. Eine inspirierende internationale Atmosphäre mit der Sicherheit eines verwurzelten Standortes.

### Hochwertige Büroflächen

Rund 10.000 Quadratmeter an Neubau und Refurbishment von hochwertigen Büroflächen sind verfügbar. Pro Stockwerk sind Teilflächen ab etwa 300 Quadratmeter bis zu 1.000 Quadratmetern erhältlich. Beim Ausbau wird auf die individuellen Wünsche der Mieter eingegangen.

Die außergewöhnliche Architektur schafft ein ebenso außergewöhnliches Arbeitsumfeld für drinnen und draußen. So wird in Outdoor-Workspaces neues, kreatives Arbeiten auch unter freiem Himmel möglich sein.

### Gebäude-Ensemble

Im ersten Bauabschnitt entsteht auf 3.000 Quadratmetern direkt an der B17 das fünfstöckige Gebäude „Dayton One“, das von einer großen Parkfläche umgeben ist. Dort gibt es zusätzlich Konferenzräume und einen großen Audimax. Außerdem wurde mit großem Aufwand das sechsstöckige Bestandsgebäude kernsaniert (Dayton High), in dem auf rund

## Dayton Park Highlights

- Herausragende Architektur
- Energieeffizienter KfW-55-Standard
- Zukunftsfähige Heiz- und Kühltechnik
- Moderne Glasfassade mit Beschattung und Lüftung
- Agiles Raumkonzept, individuelle Aufteilung
- Lichtdurchflutete Flächen mit flexiblen Grundrissen
- 5.000 qm Outdoor-Workspace im Grünen
- Highspeed-Glasfaser-Anschluss
- Optimale Flächeneffizienz je Mieteinheit
- Audimax mit 100 Plätzen sowie Schulungs- und Multifunktionsräume
- Tiefgarage mit Besucher- und E-Lade-Parkplätzen
- Fahrrad- und E-Bike-Abstellflächen



5.000 Quadratmetern auch kleinteilige Büro- und Kanzleiflächen verfügbar sind. Beim „Dayton High“ handelt es sich um den neuen Leuchtturm direkt an der B17.

### Strategisch hervorragende Lage

Der Dayton Park hat eine strategisch hervorragende Lage. Nur fünf Minuten dauert ein Spaziergang zu Gastronomie und Handel, in 14 Minuten ist man beispielsweise mitten im Augsburger Stadtzentrum an der Augsburger Puppenkiste. Zur Autobahn A8 Stuttgart/München sind es sechs Minuten und der Augsburger Hauptbahnhof ist ebenfalls schnell erreicht. Die Uniklinik Augsburg liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Zum Baden am Ammersee braucht man gerade einmal 44 Minuten; genauso weit entfernt liegt der Flughafen München. Das grüne Schmuttertal ist nur einen Katzensprung entfernt.

### Nähe zur Natur

Die Nähe zur Natur ist allgegenwärtig. Hier verschmelzen Raum und Freiraum, Arbeit und Erholung. Die Architektur der kurzen Wege verbindet. Menschen begegnen sich, Branchen ergänzen sich. Vom Konferenzraum bis zur Kantine. Dabei liegt im Dayton Park der Fokus auf Erfolg und unbeschwertem Arbeiten ohne Ablenkung. Um alles andere kümmern sich Hausverwaltung und Haustechnik vor Ort. Auch externe Dienstleistungen wie Catering oder Kurierdienste stehen bereit.

**PETER WAGNER**  
IMMOBILIEN AG

#### **Peter Wagner Immobilien AG**

Hochfeldstraße 2  
86159 Augsburg

Ansprechpartner Vermarktung:

**Michael Tausch**

Stellv. Vorstand

0821 - 243 77 29

0175 - 364 43 08

tausch@pw-immo.de

[www.peter-wagner-immobilien.de](http://www.peter-wagner-immobilien.de)

# Gewerbebauten mit Strahlkraft!

**Augsburgs Unternehmen setzen auf Innovation und Nachhaltigkeit.**

Fotos Leonie Lorenz



**Nicht nur auf den Wegen und Dächern des TONI Parks** grünt und blüht es, sondern auch an den Wänden – eine Freude fürs Auge, das Klima und die Insekten.

Gewerbebauten sind klotzig, verschandeln die Landschaft und versiegeln nur wertvolle Flächen? Nicht in Augsburg. Hier zeigen mehrere Leuchtturmprojekte, wie nachhaltiges Bauen geht. Und haben der Fuggerstadt damit Bauwerke beschert, die bundesweit und darüber hinaus für Aufsehen sorgen.

In den Medien wird er bereits als das „Silicon Valley von Augsburg“ bezeichnet – der 130.000 qm große TONI Park auf dem ehemaligen Messerschmitt Flugplatz in Augsburg. Dort versammeln sich nicht nur namhafte IT-Unternehmen – auch das Thema Nachhaltigkeit wird beim Bau großgeschrieben. Das gesamte Gelände wurde in „blühende Landschaften“ verwandelt.

### Grünes Parkhaus im TONI Park

Am augenscheinlichsten wird das bei der Fassade des zentralen Parkhauses, die über zehn Stockwerke hinweg begrünt ist. Blumen in leuchtenden Farben geben der Fassade einen besonderen Akzent. Man wolle ein Zeichen setzen, was alles machbar ist“, erklärt der Leiter der TONI Immobilien Dr. Krafft KG, Andreas Lesser. Die Pflanzen wachsen in speziellen Kissen-Elementen, die an der Fassade befestigt sind. Insgesamt sind es rund 56.000 Setzlinge. Auf fast 700 qm Wandfläche wurde das Parkhaus mit einer Mischung aus heimischen und exotischen Pflanzen begrünt. Die Pflanzen lassen sich einzeln entnehmen und austauschen.

### Wärmepumpen und Dachbegrünung

Das Parkhaus ist nicht das einzige Gebäude, bei dem im TONI Park auf Nachhaltigkeit geachtet wurde. So werden alle Neubauten mit Grundwasser-Wärmepumpen geheizt und gekühlt. Die Dächer wurden mit einer erhöhten Traglast gebaut, so dass die Begrünung intensiv umgesetzt werden konnte, heißt es vom Unternehmen. Um für besondere biodiversere Bepflanzung zu sorgen, wurde eine Saatenmischung mit vielen verschiedenen Pflanzenarten ausgebracht. Auf Dächern und im Park gibt es Tothölzer und Insektenhotels. Der Teich sorgt neben der begrünteren Parkhausfassade für eine natürliche Kühlung.



**In den schattigeren Innenhöfen** schützen Sträucher, Gräser, Funkien und Farne den Boden und speichern das Regenwasser.





### Projekte Innovationsbogen und Weitblick

Der Walter-Innovationsbogen soll bereits das zweite LEED-Platin zertifizierte Bauwerk im Innovationspark werden. LEED steht für Leadership in Energy and Environmental Design und ist ein international anerkanntes Zertifizierungssystem für ökologisches Bauen. Vorreiter in Sachen Energy and Environmental Design im Innovationspark ist das Weitblick 1.7 Gebäude, das dort bereits 2021 in Betrieb gegangen ist. Dieses Projekt ist ein moderner Bürokomplex mit 17.300 qm vermietbarer Gesamtfläche. Das Office-4.0-Konzept von Weitblick 1.7 bietet den Mietern Open-Space-Arbeitsflächen, gastronomische Einrichtungen sowie eine Kindertagesstätte.

Beim Walter-Innovationsbogen trifft außergewöhnliche Architektur auf wegweisende Energieeffizienz und maximale Flexibilität. Er setzt in vielen Bereichen Maßstäbe beim Einsatz von umweltschonender Technik und Verwendung von modernen Materialien. Absolut wegweisend und zugleich eine Weltpremiere ist die Fassade aus 100 % recyceltem Aluminium. Die Montage der vorgefertigten Elemente wird im Sommer abgeschlossen.

### Ressourcenschonung

Die besondere Fassade ist nicht die einzige technische Maßnahme, um beim Innovationsbogen für eine überdurchschnittliche Schonung der Ressourcen zu sorgen. Die Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Innovationsbogens leisten einen Beitrag zur Energieversorgung. Die Klimatisierung der Räume erfolgt durch hoch komfortable Heiz- und Kühlsegel. Die Wärmeversorgung und Kälteversorgung werden durch die Nutzung des Grundwassers gewährleistet. Die extensive Begrünung des Daches dient gleichzeitig als Speicher für das Regenwasser.

Der **Walter-Innovationsbogen** macht auch von der Seite eine gute Figur. Hier fallen besonders die lichtdurchfluteten Räume auf. | **Foto** Hadi Teherani Architects – Panoptikon



Der **Gebäudekomplex Weitblick 1.7** im Innovationspark wird bereits von verschiedenen Mietern genutzt. | **Foto** Augsburg Innovationspark GmbH



Flexibles Arbeiten und eine hohe Aufenthaltsqualität sind durch die helle offene Gestaltung der Büroräume garantiert. | **Rendering** brixx projektentwicklung GmbH

## Augsburg Office LOFTS

Auch die „Augsburg Office LOFTS“ des Projektentwicklers brixx sind nicht nur architektonisch außergewöhnlich, sondern entsprechen im Bereich Nachhaltigkeit allerhöchsten Standards, sagt brixx-Geschäftsführer Alexander Diehl. „Für uns ist Nachhaltigkeit bereits seit vielen Jahren ein echtes Anliegen und nicht etwa eine Modeerscheinung“, betont er. Nachhaltig zu bauen bedeute, auch langfristig Energie und damit Nebenkosten zu sparen – ein finanzieller Vorteil für die Nutzer. Die Office LOFTS entstehen im Gewerbegebiet Bergiusstraße in Augsburg. Auf einer Fläche von rund 11.600 qm werden dort drei große, moderne Bürohäuser gebaut.

## Intelligente Energieverwertung

Nachhaltigkeit wird bei den Office LOFTS auf mehreren Ebenen angegangen, so Diehl. So wird Strom aus der eigenen Photovoltaikanlage tagsüber gespeichert und kann abends bei Dunkelheit abgerufen werden. Mit diesem Strom wird über Wärmepumpen auch Kälte- und Wärme-Energie erzeugt und in großen Sole-Eis-Speichern gelagert – die wiederum bei Bedarf abgerufen werden kann. „Besonders innovativ an diesem System ist, dass nicht nur die erzeugte Energie, sondern auch die jeweilige ‚Abfallenergie‘ gespeichert wird“, erklärt Diehl. Bei der Erzeugung von Kälte entsteht Wärme als Abfall – und umgekehrt. Es werde generell wenig Energie im Betrieb verbraucht, die Energie werde eigenständig erzeugt, auch die Verluste bei der Energieerzeugung würden wieder in Energie umgewandelt, so der Geschäftsführer. Zusammengefasst könne man sagen: „Es entsteht ein eigener, autarker Kreislauf, es werden tatsächlich kaum fossile (oder alternative) Brennstoffe benötigt – nur an außergewöhnlich kalten Wintertagen garantiert ein sogenannter Spitzenlastkessel mit Biogas hohen Komfort und Versorgungssicherheit.“



Die **Baustelle** (unten) lässt erahnen, wie der **fertige Bau** einmal aussehen soll (oben). **Rendering** brixx projektentwicklung GmbH, **Luftaufnahme** LeitWerk AG



## Ausgleichsflächen mit Baumneupflanzung

Doch auch bei brixx endet die Nachhaltigkeit nicht in der Gebäudetechnik. „Nachhaltigkeit bedeutet für uns auch eine nachhaltige Partnerschaft und Kooperationen mit langjährigen Partnern wie der Martini GmbH & Co. KG“, so der Geschäftsführer. Auf einem insgesamt 350 Hektar großen Gelände von Martini werden durch das Sponsoring der brixx 11.000 neue Bäume nördlich des Chiemsees bei Seeon gepflanzt – also ein Baum je Quadratmeter Mietfläche in den LOFTS. Damit wird zum Beispiel eine zu rekultivierende Kiesgrube wiederaufgeforstet. Zudem wird ein für den Klimawandel stressanfälliger Fichtenwald durch Laubbäume (Buchen, Eichen, Ahorn), Lärchen und Weißtannen ergänzt, um einen stabilen artenreichen Bestand zu schaffen.

FA

Der Fugger-Pavillon auf dem Rathausplatz sorgte im Sommer 2022 für Aufsehen. | Foto Quirin Leppert

# Visionäre in Holz

Züblin Timber, Holzbauspezialist aus Aichach-Ecknach

Wer ein Auge hat für besondere Architektur, die ihren Fokus auf den Baustoff Holz legt, dem wird das eine oder andere Projekt von Züblin Timber schon einmal begegnet sein: so zum Beispiel im vergangenen Jahr mit dem Pavillon Fuggerei NEXT 500 mitten in Augsburg im „Kleinformat“, aktuell in Stuttgart mit den Sonderschalungen für die riesigen Kelchstützen im Bahnhof Stuttgart 21. Und auch international erregen die spektakulären Holzkonstruktionen des Global Players aus dem Wittelsbacher Land Aufsehen.

In ganz Europa sind die Holzverbund-Konstruktionen von Züblin Timber zu finden. Mal erfüllen sie ihre wichtige Aufgabe im Verborgenen wie bei Stuttgart 21, mal stellen sie aufsehenerregende bautechnische Highlights dar wie z. B. der pilzförmige, 150 Meter lange und 26 Meter hohe Metropol Parasol in Sevilla, der 2011 fertiggestellt wurde, vermutlich das größte Holzbauwerk der Welt ist und immer noch eine der Sehenswürdigkeiten der spanischen Metropole. Wer käme da schon auf die Idee, dass die „Macher“ solcher Bauten ausgerechnet in der bayerisch-schwäbischen Provinz angesiedelt sind. Die Sonderbauten erzielen natürlich das größte Medienecho, doch in Zukunft will sich Züblin Timber noch mehr dem Gewerbe- und Wohnbau widmen und sich für die Klimaschutztechnischen Herausforderungen der Zukunft wappnen.

## Hoch hinaus denken

Der Kaufmännische Bereichsleiter und Geschäftsführer Christian Scholz verrät: „Wir arbeiten derzeit an mehreren interessanten Projekten. Dazu gehören Hochhäuser aus Holz, die uns vor besondere technische Herausforderungen stellen.“ Solche sind teils bereits bezogen, wie das SKAIO der Stadtsiedlung in Heilbronn, Deutschlands erstes Holz-Hybrid-Hochhaus, oder befinden sich noch in der Fertigstellung wie das CARL Holz-Hybrid-Hochhaus in Pforzheim. Im September



Christian Scholz ist Kaufmännischer Bereichsleiter und Geschäftsführer bei Züblin Timber. | Foto Züblin Timber



letzten Jahres wurde der Grundstein für das Büro- und Wohnensemble Vinzent in München gelegt, das erste Holz-Hybrid-Ensemble für Wohnen und Arbeiten im innerstädtischen München. Die farbige Holzfassade mit Ihrem innovativen Bepflanzungssystem macht das Gebäude außerdem zu einem optischen Highlight.

Womit gleich zwei weitere wichtige Aspekte angesprochen werden: Stichwort Holz-Hybrid-Bauweise und Klimaneutralität. Großprojekte aus Holz werden in der Regel in Hybridbauweise erstellt, also in Kombination mit Stahl und/oder Beton. Die guten Eigenschaften des Betons in der Druckzone als Schwingungsdämpfer und als Massenbringer für den Schallschutz können optimal mit der trockenen, schnellen und exakten Bauweise des Holzbaus kombiniert werden. Darüber hinaus wird gerne mit Stahl als Co-Material gearbeitet.

### Holz und Stahl passen ideal

Die Kernkompetenzen von Stahl sind Design, Stabilität und Wertbeständigkeit. Stahl und Holz haben ähnliche Eigenschaften und passen deshalb gut zusammen. Ein besonders spektakulärer und in vielerlei Hinsicht aufwändiger Sonderbau in Holz-Stahl-Hybrid wurde 2020 im Nationalpark Schwarzwald fertiggestellt: das Besucherzentrum Ruhestein. Von der Werkstattplanung über die Montageplanung bis hin zur Fertigung und Montage verantwortete Züblin Timber sämtliche Brettschichtholz- und Brettsperrholzarbeiten, die Fachwerkträger aus Furnierschichtholz und Brettschichtholz mit über 60 m Spannweite sowie alle Stahlbautragkonstruktionen und den Bau des Aussichtsturms aus Stahl und Brettsperrholz, den sog. Skywalk. Dabei handelt es sich um einen nicht überdachten, 16 Meter langen Steg, der das Besucherzentrum mit einem 35 m hohen und 15 Grad geneigten Aussichtsturm verbindet. Die Baustelle befand sich an einem Hang und quasi mitten im Wald, weshalb Bäume, die nicht gefällt werden durften, für den Gerüstbau etc. zurückgebunden werden mussten und zum Einheben der Bauteile ein gigantischer Kran verwendet wurde. „Bei dieser Holz-Stahl-Konstruktion sind wir konstruktiv und statisch stark an die Machbarkeitsgrenze gegangen“, erinnert sich Christian Scholz.

### Klimaneutralität im Fokus

Christian Scholz' Vision ist es, ein erstes vollkommen klimaneutrales Gebäude aus Holz zu errichten und dieses dann als Vorbild für weitere Holzbauten zu etablieren. „Wir müssen erkennen, wo sich beim Bauprozess die Stellschrauben für CO<sub>2</sub>-Einsparungen befinden. Das setzt eine aufwändige Dokumentation aller Verarbeitungsschritte und Transportwege voraus.“ Dabei garantierten Investitionen in Bauten aus Holz, das CO<sub>2</sub> bindet, in der heutigen Zeit mehr Sicherheit als Investitionen in herkömmlich erbaute Gebäude. Vorreiter in dieser Hinsicht soll auch das Bauprojekt Vinzent in München sein. Dafür wird eine LEED Gold-Zertifizierung angestrebt. Dank der Verwendung von Holz als nachwachsendem Rohstoff speichert Vinzent rund 800 t CO<sub>2</sub>. Das entspricht in etwa der Menge, die 100 Personen im Durchschnitt jährlich an CO<sub>2</sub> produzieren. Insgesamt werden 960 m<sup>3</sup> Holz und Holzwerkstoffe verarbeitet; das sind 25 % aller verba-



Das Holz-Hybrid Hochhaus CARL in Pforzheim befindet sich in Fertigstellung. | Visualisierung Peter W. Schmidt Architekten



Der Metropol Parasol im spanischen Sevilla zieht seit über 20 Jahren alle Blicke auf sich. | Foto David Franck





**Das Besucherzentrum Ruhstein im Schwarzwald** stellte alle am Bau Beteiligten vor besondere Herausforderungen. | **Luftaufnahme** Markus Guhl

ten Materialien. Im Werk von Züblin Timber in Aichach werden die Holzelemente geplant und vorgefertigt, sodass der Einbau vor Ort auf der Baustelle zügig erfolgen kann.

„Durch den Ersatz von konventioneller Bewehrung durch Faserbeton in der Bodenplatte des Gebäudes können ca. 155 t Betonstahl und dadurch nochmals 75 t CO<sub>2</sub> eingespart werden“, berichtet Frank Seibold, Technischer Leiter der Züblin-Direktion Bayern. Die begrünte Fassade, der bepflanzte Innenhof, mehrere Dachterrassen und -gärten sowie Car- und Bike-Sharing mit E-Ladestationen verstärken den Nachhaltigkeitscharakter des Neubaus.

### „Wir lieben Herausforderungen“

Neben dem Besucherzentrum Ruhstein waren in jüngerer Vergangenheit die Kelchstützen für den Stuttgarter Bahnhof die größte Herausforderung: „Die Geometrie für die Sichtbetonagen in Holz zu fräsen und die Standfestigkeit zu garantieren, das waren nur zwei der Probleme, die es zu lösen galt. Bei Holz kennen wir uns aus, aber hier hatten wir es mit Epoxidharzen und Glasfasermattenbeschichtung zu tun – komplettes Neuland für uns. Und auch die 3D-Vermessung des Tunnels, die wir uns für die Festlegung der Basiswerte besorgt hatten: Für uns war das ein Entwicklungsprojekt. Außerdem: Auch waren wegen des großen Umfangs der Kelchstützen pro Stütze mehrere Schalungselemente nötig, die ja auch exakt zusammenpassen mussten, um keine Nahtstellen sichtbar werden zu lassen. Alles sollte aussehen wie aus einem Guss.“ Christian Scholz' Beispiele lassen erahnen, wie komplex und anspruchsvoll dieser Auftrag war – die letzte Kelchstütze blickt gerade ihrer Vollendung entgegen.

gen. Da die Schalungselemente für die Stützen später quasi ausgebraucht sind, gab es Überlegungen, Teile davon wiederzuverwenden, was aber u. a. auch wegen der Sonderformen nicht einfach ist. Ein Teil wird deshalb in Holzfaserdämmstoff umgewandelt oder thermisch verwertet.

### Zirkuläres Bauen hat Zukunft

Eine Wiederverwertung von Bauelementen – Stichwort Zirkuläres Bauen – hält Christian Scholz für absolut zukunfts-trächtig, allerdings auch für eine komplexe Problemstellung: „Eine komplette Trennbarkeit von Baustoffen wird wohl extrem schwierig bleiben; deshalb strebt Züblin Timber an, seine Produkte zertifizieren zu lassen, um sie einfacher recyclingfähig zu machen.“ Daneben arbeitet Züblin Timber seit geraumer Zeit daran, durch spezielle Herstellungsverfahren seine Holzelemente nicht nur als Baumaterialien zu optimieren, sondern auch möglichst klimafreundlich zu verarbeiten. Das Holz für die einzelnen Projekte wird bevorzugt aus der jeweiligen Region gewonnen. Ein dimensionsstabiles und verwindungssteifes Holzbauteil für jede Belastungssituation ist das sog. LENO®-Brettsperrholz. Die Wand-, Decken- und Dachbauteile werden aus kreuzweise verklebten Fichtenlamellen hergestellt und millimetergenau zugeschnitten. Für die prägnanten geschwungenen Dachkonstruktionen wird dagegen u. a. blockverklebtes und kesseldruckimprägniertes Furnierschichtholz verwendet. Hierfür werden 3 mm dünne Furniere zusammengeleimt. Durch Kreuzverleimung sind diese Furniere besonders belast- und formbar. Die Imprägnierung macht sie wetterunempfindlich.

## „2D“-Bauweise

Züblin Timber engagiert sich seit geraumer Zeit auch verstärkt im seriellen Bauen, also Bauen mit standardisierten und vorgefertigten Elementen – derzeit ein großes Thema, weil schnell, flexibel und gut planbar. Von der typischen Modulbauweise hält Christian Scholz dagegen wenig: „Wir wollen keine Garagen durch die Gegend fahren und keine Luft transportieren. Schließlich sind LKWs nicht gerade CO<sub>2</sub>-neutral“, gibt er zu bedenken. Stattdessen hat Züblin Timber gemeinsam mit den Kollegen von ZÜBLIN Jena das MOLENO Holz-Hybrid-System entwickelt, ein modulares Bau-system, das Holz und Beton als Tragkonstruktion kombiniert. Dadurch können in sehr kurzer Bauzeit mit maximal flexiblen Grundrissen Gebäude errichtet werden. Zusammengebaut werden die Elemente erst vor Ort und nicht als ganzer „Raum“ hin transportiert.

## Züblin Timber baut auf Traditionen

Wer von der B300 kommend über die Augsburgs Straße nach Aichach fährt, kommt am Firmensitz von Züblin Timber vorbei. Langjährige Aichacher werden sich vielleicht noch erinnern, dass hier bis 2004 das Familienunternehmen Merk (gegründet 1867) seinen Sitz hatte. Über mehrere Jahre änderte sich seither mehrfach der Name – Finnforest Merk, Metsä Wood Merk etc. – und seit 2012/2013 schließlich gehört die Züblin Timber GmbH zur Holzbausparte des Stuttgarter Baukonzern Ed. Züblin AG. Züblin Timber ist in drei Sparten auf dem Markt erfolgreich. Rund ein Drittel der Geschäftstätigkeit machen die Lieferungen von Holzbauelementen an Zimmereien aus. Ein weiteres Standbein ist der Holzingenieurbau mit eigener Montage, mit dem das Unternehmen in ganz Europa in Erscheinung tritt. Der Rest ist dem „Schlüsselfertig-Geschäft“ zuzuordnen, u. a. Gewerbebauten, Wohnanlagen oder Verwaltungsgebäude. In Ecknach werden rund 250 Mitarbeiter, im Stuttgarter Mutterkonzern rund 14.000 Mitarbeiter beschäftigt. Dessen jährliche Leistung beträgt ca. 5 Milliarden Euro.

## „Marke Eigenbau“

Da das Unternehmen in Aichach wächst, sind neue Büroräume nötig. Am 7. Juli erfolgte der Spatenstich für das fünfstöckige würfelförmige Gebäude namens T<sup>3</sup> – natürlich aus Holz – auf dem Terrain der Firma in Ecknach. Der Neubau wird das jetzige Bürogebäude ersetzen. Ganz sicher eine langfristige Investition in den Standort Aichach. Und auch dem künftigen Technologietransfer-Zentrum TTZ will Züblin Timber auf seinem Gelände Raum geben. Initiiert von der Hochschule Augsburg sollen hier Wissenschaft und Handwerk zusammengebracht werden. Es geht darum, kleinen und mittleren Firmen aus der Region eine Plattform zu bieten, mit dem Ziel, deren relativ niedrigen Stand der Digitalisierung und Automatisierung zu erhöhen, die Effizienz zu steigern und die Kosten zu senken. Außerdem sollen nachhaltige Baupraktiken, Materialien und Technologien gefördert und verbreitet werden. Bis heute ist das Interesse während der Findungsphase groß. Das TTZ in Aichach wird das vierte in Bayern sein, jedoch das erste mit dem Schwerpunkt Bauen.

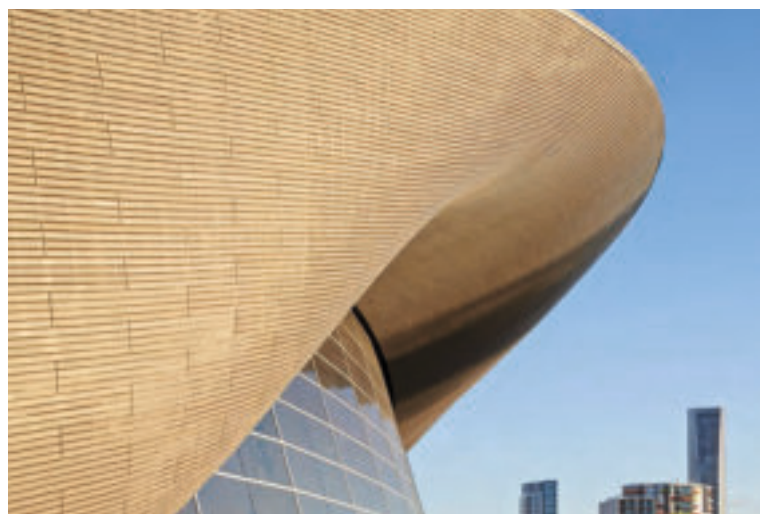
HEA



Das „Base Camp“ Studentenwohnheim Golm-Potsdam wurde 2017 schlüsselfertig errichtet. | **Foto** Steffen Spitzner



In Heilbronn war 2019 mit dem SKAIO das erste Hochhaus in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet worden. | **Foto** Bernd Borchardt



Das London Aquatics Centre war das bauliche Highlight der olympischen Sommerspiele 2012. | **Foto** Huften & Crow

# Schicht um Schicht gedruckt

Hausbau im 3D-Verfahren

Im Jahr 2021 wurde das **erste 3D-gedruckte Einfamilienhaus** in Deutschland fertiggestellt.  
Foto Mense Korte

Ist 3D-Druck eine neue Schlüsseltechnologie im Bausektor? Diese Frage stellen sich derzeit viele Forscher. Die Firma Rupp Gebäudedruck GmbH aus dem schwäbischen Pfaffenhofen, die zu den Pionieren des Hausbaus im 3D-Verfahren gehört, ist sich sicher, dass dieser Bauweise die Zukunft gehört.



**D**ie Wände wachsen nicht Stein um Stein. Inmitten eines Gerüsts steht dagegen ein Roboter mit beweglichem Arm, an dem ein Druckkopf hängt. Dieser fährt wie von Geisterhand gesteuert unermüdlich hin und her und schichtet dabei endlose Betonwürste exakt aufeinander. Beim Betrachten der dadurch entstehenden Wände muss man unwillkürlich an einen Baumkuchen denken. Der Vorgang hat fast schon etwas Meditatives. Nach 131 Schichten ist die normale Deckenhöhe erreicht. Wo später Steckdosen und Leerrohre etc. platziert werden sollen, hat der Steuercomputer automatisch Aussparungen vorgesehen. Der Einsatz einer Schalung ist überflüssig. Die Hohlwände werden später mit Dämm-Material verfüllt. Um Fenster- und Türöffnungen macht der Roboter buchstäblich ebenfalls einen Bogen. Dementsprechend hat das entstandene Haus dort, wo sich normalerweise die Ecken befinden, natürliche Rundungen.

## Sitzt wie gedruckt

Heute werden zwar die meisten Häuser am Computer entworfen und geplant. Bei solchen aus dem 3D-Drucker steuert der Computer sogar den Bau vor Ort. Gedruckt wird auf eine vorhandene Bodenplatte; dabei entstehen allerdings nur die Wände. Geschossdecken und das Dach müssen als eigene Bauteile eingebaut werden. Fenster und Türen setzt man nachträglich ein. Die Innen-

Der **Druckkopf** bei der Arbeit am Mehrfamilienhaus von Rupp Gebäudedruck in Wallenhausen | Foto Rupp

wände können verputzt werden oder man kann die Betonwürste sichtbar lassen, was dem Raum einen eigenen Charme verleiht. Dabei sind trotzdem sehr viele Baustile umsetzbar. Die Fassade kann wie bei anderen Bauformen auch außen verputzt und gestrichen oder sogar mit Holz verkleidet werden.

### Herausforderung Material

Der 3D-Drucker verarbeitet eine Art Spezialbeton, der nicht zu flüssig und nicht zu fest sein darf, um die ideale Viskosität zu halten und nicht zu schnell zu trocknen. Sonst würden die Wände noch während des Bauvorgangs „wegfließen“ bzw. „wegbröseln“. An der Entwicklung des idealen Druckbetons tüfteln Forschung und Baubranche gemeinsam. Um die Festigkeit zusätzlich zu verstärken, forscht z. B. die Universität Augsburg daran, die Betonmischung für den 3D-Druck mit kurzen Carbonfasern zu verstärken, so dass sie den Beton gleichzeitig stabil und biegefest machen. „Der 3D-Druck ist für die Baubranche der Schritt von der Steinzeit zum modernen Betrieb“, meint z. B. Jürgen Huber, Studiendekan der Fakultät für Architektur und Bauwesen an der Hochschule Augsburg. Dadurch ließe sich das Bauen leichter automatisieren und digitalisieren, prognostizieren zahlreiche Forscherinnen und Forscher. Bauen werde so schneller, effizienter und nachhaltiger werden. Faustregel: 1 qm Hohlwand = 5 Minuten Druckzeit

### Kostenfrage?

Was die Baukosten angeht, so lassen sich momentan bei dem relativ jungen Unterfangen noch kaum belastbare Vergleichszahlen finden. Nur so viel kann man sagen: Echte Schnäppchen sind 3D-Gebäude derzeit noch nicht. Das bayerische Bauministerium gibt an, dass Häuser im 3D-Druck aktuell noch deutlich teurer in der Herstellung seien als herkömmliche Bauweisen. Doch sobald die Technik ausgereift und etabliert, also die nötige Masse da sein wird, soll sie absolut wettbewerbsfähig, ja dank der Digitalisierung und Effizienz sogar im Vorteil sein. Hierüber sind sich die bestehenden Anbieter aus Deutschland einig. Die Firma Rupp Gebäudedruck GmbH aus Pfaffenhofen in der Nähe von Ulm hat in Weißenhorn-Wallenhausen kürzlich das weltweit erste Mehrfamilienhaus aus dem Drucker erstellt. Eine der fünf Wohnungen ist eine Musterwohnung, die besichtigt werden kann. Aufgrund seiner Erfahrungen schätzt Rupp-Geschäftsführer Yannick Maciejewski, dass in ein bis zwei Jahren die Baukosten günstiger sein könnten als der Ziegelbau. Doch ein Pluspunkt sei jetzt schon zu verzeichnen: Die höhere Baugeschwindigkeit. Der Druck eines Hauses mit zwei Etagen dauere inklusive Auf- und Abbau des Druckers insgesamt etwa 14 Tage. Bei einem herkömmlichen Bau sei die Errichtungszeit in der Regel deutlich höher. Die Brüder Rupp sind sich sicher, dass der 3D-Gebäudedruck die Branche revolutionieren werde, auch weil er der Kreativität von Architekten und Bauherren kaum mehr Grenzen setze. Neue Strukturen und Formen wie geschwungene Wände und runde Hausformen ließen sich problemlos entwickeln und realisieren.

### Ist 3D-Druck ökologisch sinnvoll?

Das wichtigste Baumaterial ist Beton, mit all seinen Vorteilen wie dem guten Brand- und Schallschutz. Aber auch die Nachteile gehören dazu, insbesondere die mäßige CO<sub>2</sub>-Bilanz durch den Einsatz von Zement im Beton. Aber ohne Zement kommt man nicht aus. Der springende Punkt ist der Umgang damit. Der 3D-Betondruck hat den Vorteil, dass man das Material sehr genau applizieren kann und die Teile auch nur so stark gedruckt werden, wie man sie wirklich braucht. Geforscht wird derzeit daran, wie man den Mörtel optimieren kann, indem man den Zementgehalt ohne „negative Nebenwirkungen“ reduziert oder sogar ganz aus Recyclingmaterial druckt.

Potentiell füllt der 3D-Druck den Raum zwischen Massiv- und Fertighausbau. In Zukunft könnte die Technik auch zu niedrigeren Baupreisen beitragen. Und mit entsprechendem Druckmaterial könnte die Bauweise auch ökologisch punkten.

HEA



## knackig

...im Service.

Sie wollen keine Zeit verlieren, die Produkte frei Haus und eine druckreife Beratung?



## knackig

...im Preis.

Sie fordern höchste Qualität, einen persönlichen Service und das zum perfekten Preis?



## knackig

...in Farbe.

Sie wollen die neueste Technik, das richtige Papier für Ihr Produkt und eine makellose Farbe?

**DRUCKHAUSFRANK**



**Wir sind Ihre Druckerei.**

**Druckhaus Frank GmbH**

Sandfeldring 13  
86650 Wemding

Telefon 09092/96691-0  
info@druckhaus-frank.de  
www.druckhaus-frank.de

# Bauen nach dem Baukasten-Prinzip

## Stapelbare Module

Wankt der Traum von einem bezahlbaren Eigenheim? Dann könnte ein Haus in Modulbauweise die Lösung sein. Denn mit ihr lassen sich Baukosten und -qualität gut planen und kontrollieren, ohne auf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verzichten zu müssen.

Fotos saebu, XSCube



**Z**ur Definition: Beim modularen Bauen entstehen Bauten aus vorgefertigten Modulen, die dann vor Ort nach dem Baukastenprinzip zusammengefügt werden. Auf diese Weise gebaute Häuser lassen sich entgegen mancher Vorurteile flexibel gestalten und erweitern. Moderne modulare Bauten erfüllen längst die Kriterien und Ansprüche moderner und nachhaltiger Immobilien. Jedes Modul entspricht einer vorgefertigten Raumzelle, die häufig bereits über eine Decke, Wände, Fenster, Böden, Türen und Installationen verfügt. Per Schwertransport gelangt das Raummodul zur Baustelle, wo es nur noch mit anderen Modulen verbunden und angeschlossen werden muss. Wie die Raumzellen angeordnet werden, kann der Bauherr individuell entscheiden. Modulbauten von heute sind bereits bau- und energietechnisch optimiert, konstruktiv hochqualitativ und stehen architektonisch konventionell errichteten Bauten in nichts nach. Mit Plattenbau haben modulare Häuser nichts zu tun.

### Die Vorteile

- Hohe Effizienz
- Gute Kosten- und Qualitätskontrolle
- Nachhaltige Bauweise

### TV-Stars – Niedrigenergiehäuser im Kleinstformat

Mit ihren innovativen Wohn- und Büromodulen in Niedrigenergiebauweise haben es Erfinder aus Baden-Württemberg sogar schon ins Fernsehen geschafft. Die kompakten XSCube-Module können praktisch an jedem Standort Platz finden, ob auf Garagen oder sonstigen Flachdächern installiert, auf Stelzen (Carport), direkt auf der Erde oder auch an Hanglagen. Das Innenleben überrascht mit großer Bewegungsfreiheit und einem raffinierten, aber dezenten Einsatz von Hightech-Elementen. Durch die Modulbauweise sind 1er-, 2er- oder 3er-Cubes möglich. So können Wohneinheiten mit Größen von 19 bis 73 qm realisiert werden, die wiederum frei kombinierbar mit anderen sind. So können auch größere Wohnanlagen entstehen. Modulbau – neu gedacht.

**XSCubes:** Nachträglich draufbauen oder einfach nebeneinanderstellen – kein Problem

HEA

# FUGGERSTADT CLASSIC

# 24. SEPT.

## MAXIMILIANSTRASSE AUGSBURG



AUGSBURG  
HILFT!



### PREMIUMPARTNER

AUDA  
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH



HOTEL  
MAXIMILIAN'S

IMMOBILIEN TAGE

MONZ  
HAUSBAU

PORSCHE  
Porsche Zentrum Augsburg

SAGER GROUP

TIERHOLD  
Auto. Service. Qualität.

### CLASSICPARTNER

### MEDIENPARTNER

HAUPTHAUS  
ERDLÉ

DR. MERK  
Zahnärzte & Dentallabor

eddīs  
FITNESS

HypoVereinsbank  
Private Banking

AUGSBURG  
JOURNAL

Kommunale  
Außenwerbung  
Gänther+Schiffmann

Jevtić

jung|bauten  
schreiner

Klima  
Shop!  
BY SPENGLER

Josef Loder  
Motore  
Gest. 1893

RAUM  
AUGSBURG

SCHLOSSMAGAZIN  
Menschen | Orte | Leidenschaften

Logopädie PLUS  
Praxis für Sprechen & Stimme

Oldtimer  
RESORT  
Dasing

TUV  
SUD  
ClassiC

wagner  
www.wagner-living.de

topmagazin  
AUGSBURG

OLDTIMES  
Das Magazin zur Fuggerstadt Classic



# Wohnquartier Berliner Allee

**Geplantes Großprojekt mit 500 Wohneinheiten in Augsburg**

Bezahlbares Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Mit der Realisierung von rund 500 Wohnungen auf einem staatlichen Grundstück an der Berliner Allee in Augsburg wird der Freistaat mit seinen beiden staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Stadibau und BayernHeim einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum und eine Entlastung des Mietmarktes leisten.

**Renderings** Zwischenräume Architekten, I+a | **Lageplan** Zwischenräume Architekten mit liebald + aufermann landschaftsarchitekten



**A**uf einem ca. 5 Hektar großen Gelände entlang der Berliner Allee im Stadtteil Herrenbach, direkt am Lech, soll ab Jahreswechsel ein neues Wohnquartier entstehen. Bestehende Bebauungen werden abgerissen. Eingebettet in den südlich und östlich angrenzenden Lechpark sollen rund 500 Wohnungen für Staatsbedienstete und die Allgemeinheit entstehen, die Bezahlbarkeit, Ökologie und Nachhaltigkeit sowie hohe architektonische Qualität vereinen. Die Bebauung ist überwiegend vierstöckig. Parkplätze für die Bewohner befinden sich in zwei zentralen Garagen, die bei Bedarf auch zu Wohnungen oder Büros umgebaut werden könnten. Im Zentrum befindet sich eine Kita. Das Projekt wurde als eines von bayernweit zehn Modellprojekten für das Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus „Klimaanpassung im Wohnungsbau“ des Freistaats Bayern ausgewählt und vom Bayerischen Bauministerium in Kooperation mit dem Bayerischen Umweltministerium gefördert.

**Überarbeiteter Entwurf** von Zwischenräume Architekten + Stadtplaner mit liebald + aufermann landschaftsarchitekten und stadtplaner





**Luftaufnahme des Planungsgebiets:** blaue Umgrenzung = Wettbewerbsgebiet, weiße Umgrenzung = bebaubare Fläche

Grundlage der Planungen sind die Ergebnisse eines im letzten Jahr durchgeführten, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs mit anschließender Überarbeitung der drei daraus hervorgegangenen Siegerentwürfe. Diese sehen eine Minimierung des Flächenverbrauchs, eine autoarme Erschließung des Quartiers mit Mobilitätskonzepten, eine Einbeziehung des Biotops und des wertvollen Baumbestands des Lechparks sowie eine Durchgrünung des Gebiets mit Erhalt der Frischluftschneisen vor.

Das Preisgericht unter dem Vorsitz von Architekt Prof. Dr. Dietrich Fink ermittelte aus den eingereichten Arbeiten drei gleichrangige Preise, die folgende Teams erhielten: Knerer und Lang Architekten GmbH, München mit Bürger Landschaftsarchitekten Susanne Burger und Peter Kühn Partnerschaft, München; Zwischenräume Architekten und Stadtplaner GmbH, München mit liebald + aufermann landschaftsarchitekten und stadtplaner PartGmbH, München; Ipundh architekten, Kirchheim u. Teck mit bK buero-Kleinekort, Düsseldorf sowie Welsner und Welsner Garten- u. Landschaftsarchitekten, Nürtingen.

HEA

# EDLE RÄUME™

## AUGSBURG

**WIR BIETEN AN**  
Sichtbetonoptik | fugenlose Oberflächen | Kalkmarmorputz | Designer-Tapeten | Wanddruck

**STEPHAN GÖTZ**

☎ 017626554005  
✉ augsburg@edle-raeume.de  
🌐 edle-raeume.de/augsburg

Seit Mai 2023 ist Steffen Kercher Baureferent in Augsburg; er folgt auf Gerd Merkle, der das Baureferat 15 Jahre lang geleitet hat. Der 48-jährige Stadtplaner hatte vier Monate Zeit, sich an der Seite von Merkle mit Augsburg und seinen vielen Baustellen vertraut zu machen. Von seinem Vorgänger erbt er große Projekte wie die Theatersanierung und den Umbau des Hauptbahnhofes, will aber bald auch eigene Marken im Stadtbild setzen.

# Von Konversion bis Multimobilität

**Augsburgs Baureferent Steffen Kercher hat eine umfangreiche Agenda.**

Foto Ruth Plössel / Stadt Augsburg

**M**oderne, lebendige Stadtteile statt triste Militärfelder – dieses Thema beschäftigt den neuen Augsburger Baureferenten Steffen Kercher schon seine gesamte berufliche Laufbahn. Als junger Bauzeichner Anfang der 2000er Jahre kam er zum ersten Mal in Heilbronn mit den Konversionsflächen in Berührung, welche die abziehenden Amerikaner und die Bundeswehr in der Stadt zurückgelassen hatten. Auch als Abteilungsleiter für Sonderaufgaben und -projekte beschäftigten ihn in München die dortigen Kasernenflächen. Mit dem Projekt „Weltwiese“ will er nun in Augsburg gemeinsam mit der Wohnbaugruppe erstmals ein Konversionsprojekt auch zum Abschluss bringen – und entlang der Straßenbahnlinie 5 Wohnraum für vier- bis fünftausend Menschen schaffen.

## Augsburg immer im Blick

„Ich hatte durch meine Tätigkeit in München immer wieder Berührungspunkte mit Augsburg“, erzählt Kercher. Vor zehn Jahren nahm er an einer Stadtführung in der Fuggerstadt teil, bei der den Fachkollegen der neue Königsplatz vorgeführt wurde. Das nächste Großprojekt, das in absehbarer Zeit fertig werden sollte, war der Hauptbahnhof, erinnert er sich. Dass er dieses zehn Jahre später federführend betreuen sollte, hatte er sich da wohl nicht träumen lassen.

Steffen Kercher hat in Berlin an der TU Stadt- und Regionalplanung studiert. „Städte zu planen ist so viel mehr als das Bauen von Gebäuden oder Straßen“, erklärt er seine Faszination für das Thema. „Stadtplanung hat eine zutiefst menschliche Komponente.“ An den Konversionsflächen fasziniere ihn, wie aus einem geschlossenen Standort etwas völlig Neues entstehen könne.

Steffen Kercher wohnt im Augsburger Antonsviertel – seine Familie lebt in München. Er habe die kurzen Wege in der

Stadt sehr zu schätzen gelernt, verrät er. Mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln käme man in kurzer Zeit überall hin, was er auch als Verkehrsplaner für einen Standortvorteil von Augsburg halte.

## Geschichte lebt in Augsburg

Wer sich für Architektur und Geschichte interessiert, könne in Augsburg viele spannende Dinge entdecken, findet Kercher. „Es gibt beispielsweise in der Stadt so viele wundervolle Orte zum Thema Wasser – es gibt nur wenige Städte, die so wasserreich sind, ohne am Meer oder einem großen Gewässer zu liegen.“ Auch Augsburg als Textilstadt, die sich noch immer in der Transformation befindet, fasziniert ihn. „Das Textilviertel hat sich zu einem spannenden Stadtraum mit Wohnen und Arbeiten entwickelt.“ Als Stadtplaner hebt er auch das Lechviertel hervor, das er mit seinem Wasserreichtum, dem historischen Setting, netten Plätzen und wohl gesetztem Grün besonders schön findet.

Das interessanteste Gebäude der Stadt? Wenn man nicht sofort an Bauten von Elias-Holl denke, falle ihm da der Hottelturm ein. „Ein ikonisches Gebäude, das man solitär von fast überall in der Stadt sieht, so etwas ist außergewöhnlich“, so Kercher.

## Multimobilität angestrebt

Als Baureferent hat Steffen Kercher auch eine klare Meinung zur Mobilität der Zukunft. „Die muss sich langsam in den Köpfen der Menschen entwickeln“, findet er. Die bewusste Entscheidung, wie sich jeder Einzelne in Zukunft fortbewegen will, werde eine Herausforderung sein. „Multimobilität“, also die Fortbewegung zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem ÖPNV und dem Auto, hält er für eine gute Lösung, für welche die Stadt aber baulich und organisatorisch die Voraussetzungen schaffen müsse. Und jeder müsse die freie Wahl haben, wie er mobil sein will – wenn gewünscht auch mit dem Auto. „Wenn sich alle ent-



Steffen Kercher ist seit Mai 2023 Baureferent von Augsburg und damit direkter Nachfolger des langjährigen Amtsinhabers Gerd Merkle.

scheiden, wie bisher mit dem eigenen Auto mobil sein zu wollen, stellt das allerdings die Stadtdressourcen und auch den persönlichen Geldbeutel vor Herausforderungen“, gibt er zu bedenken. Und es brauche neue Verkehrskonzepte. Er denkt dabei beispielsweise an Mobilitätsgaragen, an denen die Verkehrsmittel gebündelt werden und die Menschen individuell nach ihren Bedürfnissen auswählen könnten. „Wichtig ist auch ein leistungsfähiger ÖPNV, mit dem ich mich in der Stadt bequem bewegen kann“, so Kercher.

### Bezahlbarer Wohnraum

Bezahlbarer Wohnraum ist ein Thema, das die Menschen in Augsburg derzeit stark beschäftigt. Kercher hofft, dass sich der Mietmarkt in den nächsten Jahren entspannen wird. Für 3.000 Wohnungen sei in Augsburg derzeit Baurecht vorhanden oder die Wohnungen würden bereits gebaut. Weitere 3.000 Wohnungen seien in Planung. Er geht davon aus, dass sich die teilweise extreme Entwicklung der Mieten in Augsburg in den kommenden Jahren abschwächen werde.

„Man darf allerdings auch nicht übersehen, dass sich der Flächengebrauch seit den 70er Jahren verdoppelt hat“, sagt Kercher. Jeder Einzelne habe heute fast doppelt so viel Wohnraum zur Verfügung wie noch vor 50 Jahren. „Das ist ein individueller Wohlstandsgewinn, der häufig übersehen wird“, so der Baureferent. Dennoch werde die Stadt weiterhin dafür sorgen, dass 30 Prozent der neuen Wohnungen zu einem bezahlbaren Preis auf den Markt kommen. Die städtische Wohnbaugruppe werde weiterhin Wohnungen bereitstellen und die Stadt sei angehalten, besonderen Bauprojekten die eigenen Flächen zu einem guten Preis anzubieten. „Ich weiß, dass der Wohnungsmarkt aktuell schwierig ist, aber es bleibt abzuwarten, wie der Markt das niedrige Zinsniveau in den nächsten zwei bis drei Jahren antizipiert“, so der Baureferent. **FA**



# Neues Leben in altem Bahnhof

## Beispielhafte preisgekrönte Denkmalsanierung

Mit dem Erhalt und der Aufwertung des historischen Bahnhofs in Tapfheim, Landkreis Donau-Ries, hat die Besitzerin Rita Failer gleich zwei Denkmalpreise eingeehmt und mit viel Herzblut und Engagement einen neuen kulturellen und gesellschaftlichen Zentralort im Dorf geschaffen.

Fotos Rita Failer, ELANfilm

**W**er heute zum alten Bahnhof in Tapfheim kommt, erlebt nicht nur ein heimeliges Cafe und Bistro, in dem sich Familien, Freunde und Ausflügler treffen, sondern auch eine Eventlocation, in der kulturelle Kleinveranstaltungen stattfinden. Das Cafe Bruno ist zum beliebten sozialen Treffpunkt geworden.

Der alte Bahnhof in Tapfheim, ein zweigeschossiger Massivbau mit Hausteinsockel, lag schon seit vielen Jahren im Dornröschenschlaf. Die einstigen Bahnbetriebsräume, der Warteraum, der Fahrkartenverkauf und die Büroräume waren verwaist und ungenutzt. Auch die letzten Bewohner der ehemaligen Bahnwärterwohnung waren schon lange ausgezogen. Den Bahnhof Tapfheim gibt es natürlich noch, doch der Bahnbetrieb wird nur noch über einen Fahrkartenautomaten und ein einfaches Wartehäuschen am Bahnsteig abgewickelt. Der Bau war im Zuge des massiven Ausbaus der bayerischen Infrastruktur in den 1870er Jahren errichtet

worden. Das Objekt folgte Musterplänen für bayerische Bahnhöfe aus dieser Zeit und zeugt vom Stolz der königlichen Regierung auf dieses Vorzeigeprojekt und von der infrastrukturellen Aufwertung des Königreichs durch die neu entstehende Mobilität. Dank Rita Failer kann man heute wieder erahnen, was Bahnreisende vor etwa 150 Jahren zu Gesicht bekamen. Die Restaurierungsmaßnahmen am Gebäude sind vorbildlich. Alte Bauelemente wurden behutsam restauriert und – wo möglich – erhalten, im Innenraum behielt man die Zimmeraufteilung überwiegend bei. Alt und Neu harmonieren, wobei die neuen Elemente die historische Substanz nicht überdecken. Die gegenwärtige Nutzung ist an die historisch tradierte Raumaufteilung angepasst. Das Gebäude hatte zuletzt der Gemeinde Tapfheim gehört. Diese stand den Plänen von Rita Failer von Anfang an aufgeschlossen gegenüber, die sich auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten für ihr Schmuckatelier bald auf den Bahn-

hof fokussiert hatte. Denn ursprünglich war gar kein Cafe geplant gewesen, doch die Idee dazu reifte rasch. Schließlich hatte der Bahnhof rund 150 Jahre ein stetes Kommen und Gehen erlebt, war Treffpunkt unzähliger Menschen. Das sollte er wieder werden. Seinen Anfang nahm das Projekt Ende 2015. Im Jahr 2017 wurde mit den Sanierungsarbeiten begonnen, wobei immer das übergeordnete Ziel, die vorhandene Substanz zu erhalten und diese möglichst behutsam an die neuen Nutzungen anzupassen, im Fokus stand. Dazu gab es bereits in der Planungsphase Gespräche mit der Denkmalpflege und umfangreiche Abstimmungen zwischen Bauherrin, Planern, Statikern und Handwerkern.

Im Zuge des Umbaus ist es gelungen, viele historische Details zu erhalten und weiter zu nutzen. So wurden sowohl die Eichenfenster, die gewendelte Eichentreppe, die Türen, Teile der Fliesen- und Dielenböden als auch der alte Fahrkartenschalter wiederbelebt. Auch das in Teilbereichen vorhandene Parkett wurde sorgsam ausgebaut und im neuen Cafe-Tresen wiederverwendet. Eine besondere Herausforderung war es, die Anforderungen der neuen Nutzungen hinsichtlich Brandschutz, Wärmedämmung, Akustik sowie Raumklima zu erfüllen und dabei alle Maßnahmen so zu integrieren, dass der historische Charakter erhalten blieb. Das Ergebnis spricht jedoch für sich: Alles fügt sich harmonisch in den Bestand ein und erweckt den Eindruck, als wäre es immer schon so gewesen. Im Obergeschoss konnten die Räumlichkeiten weitestgehend unverändert übernommen werden. Hier ist nun die Schmuckwerkstatt von Rita Failer untergebracht. Alte Dielenböden und Treppen blieben erhalten. Die Fenster und Türen konnten mit mühevoller Handarbeit in Eigenleistung und mit Unterstützung der vom Denkmalpflegeamt empfohlenen Schreinerei Berz aus Augsburg restauriert werden.

Marode Bauteile wurden keineswegs beliebig gegen neue ausgetauscht, sondern in wochenlanger Detailarbeit zerlegt, restauriert und mit sehr hohem Originalitätsanteil wieder in Stand gesetzt. Mit Fingerspitzengefühl und Fachwissen wurde so ein mehr als ungewöhnlicher Erhaltungsgrad erreicht. Als während der Baumaßnahmen im Gewölbekeller unter den alten Farb- und Putzschichten wunderschönes Naturstein- und Ziegelmauerwerk zu Tage trat, wurde dieser Bereich nochmals komplett überplant, um ihn zukünftig für private Feiern und kleinere Veranstaltungen nutzen zu können.

Die äußere Farbgebung blieb weitestgehend unverändert und lässt den Bahnhof jetzt im gewohnten Bild neu erstrahlen. Es wurden Fassade, Gesims und Dach sowie Fenster und Türen entsprechend der Originalfarben gestaltet. Neue Bauteile und Materialien wurden sorgsam und in Anlehnung an den Bestand ausgewählt, sei es der Parkettboden, die Fliesen im Gastraum oder die Farbgestaltungen. Alles fügt sich harmonisch in den Bestand ein.

Offiziell geehrt wurde das gesamte Engagement im Jahr 2020 mit der Verleihung der Bayerischen Denkmalschutzmedaille des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst und mit dem Denkmalpreis 2020/21 des Bezirk Schwaben.

HEA

Quelle Bayerische Ingenieurkammer



**Frau Rita Failer** (Mitte) wurde für ihren Einsatz gewürdigt, dem historischen Bahnhof in Tapfheim neues Leben einzuhauchen. Von links nach rechts: Laudator und wissenschaftlicher Mitarbeiter der Bezirksheimatpflege Felix Guffler, Preisträgerin Rita Failer, Bezirksstagspräsident Martin Sailer



(ganz o.) **Das renovierte Gebäude** mit Terrasse von den Gleisen aus gesehen, mit Hinweisschild auf die „Schmuckstation“ (o.li.) **Der Eingangsbereich** an der Tür war in desaströsem Zustand. (o.re.) **Die alte Eichentreppe** konnte erhalten werden.



# Aus Altem mach' Neues

## Augsburger Beispiel für zirkuläres Bauen

Das Pilotprojekt für zirkuläres Bauen „Alte Stadtbücherei“ sollte laut Kathrin Fändrich, Bereichsleiterin Hochbau im Staatlichen Bauamt Augsburg, helfen, die Baubranche für die Wiederverwertung von gebrauchten, aber gut erhaltenen Bauteilen und -materialien zu sensibilisieren. Bevor der Abriss des alten Gebäudes in der Gutenbergstraße erfolgte, wurden solche Bauelemente über eine Online-Plattform erfolgreich an Interessenten verkauft.

Fotos Wikimedia Commons, Concular

**D**ass auch auf dem Bausektor die Kosten explodieren, ist keine Neuigkeit. Materialien und Arbeitskräfte sind knapp. Der Abriss alter Gebäude erzeugt enorm viel Müll und ist klimaschädlich. All diese Probleme legen nahe, zukünftig mit den betreffenden Ressourcen sorgfältiger und überlegter zu agieren. Es ist an der Zeit, in Kreisläufen zu denken und auf dem Bausektor das Thema Wiederverwendung in den Fokus zu stellen. Das Bauamt Augsburg ging daher mit gutem Beispiel voran und ließ als

Bauherr in Zusammenarbeit mit Studierenden der Hochschule Augsburg so viele Bauteile wie möglich katalogisieren, bevor der Bibliotheks-Altbau aus den 1950er Jahren, der einem Erweiterungsbau für die benachbarte Staats- und Stadtbibliothek weichen musste, 2022 abgerissen wurde. Zusammen mit der digitalen Vermittlungsplattform Concular aus Berlin begutachteten, erfassten und digitalisierten die Akteure eine Vielzahl an Materialien für die Wiedernutzung. Dazu gehörten historische Kacheln, Holzfenster, Be-



Die alten Treppengeländer der Bücherei waren noch gut in Schuss und fanden über das Onlineportal neue Verwender. Auch im Kleinen funktioniert zirkuläres Bauen.

## „Wir müssen aufhören, zu verschwenden“

Kathrin Fändrich, Bauamt Augsburg

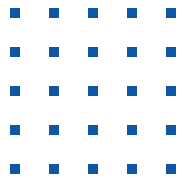
tonplatten, Türen, Schaukästen oder gut erhaltene Einrichtungsartikel. Wie Kathrin Fändrich ausführte, zählten zu den Käufern Privatleute genauso wie Architekturbüros, Wohnbauunternehmen und Genossenschaften. Dank des Wiederverkaufs konnten schätzungsweise 500.000.– Euro Deponiekosten gespart werden. Laut Kathrin Fändrich seien kurz vor Ende der Aktion rund 70 Prozent der gelisteten Teile veräußert worden – ein unerwarteter Erfolg. Trotzdem liege der Gewinn hauptsächlich im Nutzen für die Umwelt.

Das Augsburger Pilotprojekt startete im Herbst 2021. Bayern wollte damit testen, ob sich eine solche Abverkaufs-Aktion rechnet. Das Potenzial im öffentlichen Sektor wäre enorm, da der Freistaat tausende Gebäude besitzt, die auf der Abriss-Agenda stehen. Es wird sich zeigen, ob andere große öffentliche Einrichtungen auf den Zug aufspringen.

Experten sind sich darin einig, dass sich die Baubranche angesichts knapper Ressourcen und klimatischer Bedingungen im Umbruch befindet. Hier sind Architekten und Bauunternehmen vermehrt gefordert. Von der gestalterischen Seite her muss mit anderen Methoden gearbeitet werden, sobald gebrauchte Teile ins Spiel kommen, damit das Ergebnis wie aus einem Guss und nicht zusammengewürfelt aussieht, weiß Professorin Mikala Holme Samsøe von der Hochschule Augsburg. Und derzeit ist es noch relativ kompliziert, gebrauchte Baustoffe wieder in den Warenkreislauf zu bringen. Diverse, durchaus vernünftige Regelungen wie z. B. zum Ausschluss von Schadstoffbelastung setzen Grenzen. Außerdem fehlen auch noch Erfahrungswerte, was vor allem Kommunen verunsichern könnte. Trotzdem muss das zirkuläre Bauen laut einhelliger Expertenmeinung zukunftsfähig gemacht werden. Das Staatliche Bauamt Augsburg und die Hochschule gingen mit gutem Beispiel voran.

HEA

TROCKENBAU



SCHALLSCHUTZ

INNEN  AUSBAU

ISOLIERUNG

BRANDSCHUTZ

- Trockenbau
- Dachschrägenbekleidung
- Schallschutz & Akustik
- Brandschutz
- Energetische Sanierung
- Tiefgaragendämmung



Drei Preisträger durften sich am 19. Juni über eine Auszeichnung mit dem „A<sup>3</sup> Immobilien Award – nachhaltige Ideen für morgen“ freuen. Den Award hatten die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH und das Branchennetzwerk Aktivkreis Immobilien ins Leben gerufen. Die Jury konnte aus neun nominierten Projekten auswählen.

# Brainergy Hub, Casa Rossa und Kauffarm

## Die prämierten Projekte des ersten A<sup>3</sup> Immobilien Awards

Fotos Regio Augsburg Wirtschaft GmbH, Christian Strohmayer u. a.



vlnr: Preisträgerin **Hanna Bonekämper**, **Jürgen Kolper**, Vorstand WALTER Beteiligungen und Immobilien AG, **Andreas Thiel**, GF Regio Augsburg Wirtschaft, Oberbürgermeisterin **Eva Weber**, Preisträger **Thomas Quisinsky**, **Dr. Christian Bergmann**, Partner und Head of Architecture, Hadi Teherani Architects Hamburg, Jurymitglied und Architekt **Titus Bernhard**, Preisträger **Christian Bodensteiner**

**D**er Award war von der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH zum ersten Mal vergeben worden. Ausgelobt wurde der Preis für Projekte, die starke Impulse für eine bessere Zukunft setzen. Die hochkarätige Jury war vielseitig zusammengesetzt. Andreas Thiel, Geschäftsführer Regio Augsburg Wirtschaft GmbH, zeigte sich mit der gelungenen Umsetzung des ersten A<sup>3</sup> Immobilien Awards sehr zufrieden: „Ich habe mich sehr über unterschiedlichste Projekteinreichungen im ersten Jahr unseres Awards gefreut.

Die einzelnen Projektideen beleuchteten viele verschiedene Facetten von Nachhaltigkeit und nachhaltigen Lösungen und haben deutlich gemacht, dass großes Potenzial für zukunftsfähige und nachhaltige Immobilien da ist. Das kann und muss die Immobilienbranche noch viel mehr ausschöpfen.“ Passend zur Idee des neuen Immobilien Awards wurde den Siegern eine nachhaltige Trophäe überreicht: ein A<sup>3</sup>-Schriftzug aus Moos zum Befestigen an der Wand. Die Preisträger:





(o) **Thomas Quisinsky** (Henn GmbH) mit **Franziska Faßbender**, Brainery Park Jülich, (u) **Brainery Hub** | Foto Henn

(o) **Christian Bodensteiner** (bodensteiner fest architekten), (u) **Casa Rossa** | Foto Steffen Spitzner

(o) **Hanna Bonekämper**, (u) **KAUFFARM**, Entwurf der Preisträgerin

### Brainery Hub, HENN GmbH:

Das Projekt im nordrhein-westfälischen Jülich stellt das Herzstück eines neuen Wissenschaftsparks dar, der sich der Forschung im Bereich nachhaltige und erneuerbare Energien widmet. Der Entwurf zielt darauf ab, ein omnidirektionales Haus als energetisches und kreatives Herz des Parks zu schaffen. Der innovative Einsatz und das Zusammenspiel von Material, Form und erneuerbaren Technologien machen den Hub zu einem energetisch hocheffizienten Gebäude: Der Hub kann mehr Energie produzieren als er verbraucht. Insbesondere das große Innovationspotenzial des Projektes bezüglich Nachhaltigkeit hat großen Eindruck bei der Jury hinterlassen. Stellvertretend für das Team HENN nahm Thomas Quisinsky, Project Architect & Associate, die Auszeichnung entgegen: „Nachhaltigkeit ist der Treiber all unseren Schaffens. In Jülich konnten wir gemeinsam mit dem Projektentwickler und den beteiligten Partnern zeigen, wie das Ineinandergreifen aller Systeme eine wirklich nachhaltige Lösung präsentiert. Dieser Ansatz wurde hier von Anfang an gedacht und wir freuen uns sehr, dass dies mit dem A<sup>3</sup> Immobilien Award honoriert wird.“

### Casa Rossa Chemnitz, bodensteiner fest Architekten BDA Stadtplaner PartGmbH:

Die Casa Rossa in Chemnitz ist ein Beispiel dafür, wie heute in Städten mit Bausubstanz im Bestand umgegangen werden kann, um Abriss zu vermeiden. Das fast 30 Jahre leerstehende Gründerzeitgebäude wurde von den Architekten in einem desolaten Zustand erworben und im Sinne des zirkulären Bauens und der Wiederverwendung von Bauteilen zu einem bewohnbaren Haus transformiert, ohne den Gründerzeitcharme zu verlieren. Ganz nach dem Motto „Sanierung statt Abriss“. Die Jury würdigte besonders den ressourcenschonenden Einsatz und hob mit der Casa Rossa bei-

spielhaft die Wichtigkeit von Bauen und Sanieren im Bestand hervor, um künftig den Immobilienbedarf zu decken. Christian Bodensteiner, bodensteiner fest Architekten BDA, Stadtplaner PartGmbH, freute sich über die Beachtung auch kleinerer Projekte durch die Jury: „Mein Antrieb als Architekt ist es, mich auch im Bestand zu engagieren, um den einzigartigen Charme dieser Gebäude zu bewahren. Unser Projekt zeigt, dass der Wandel bereits im Gange ist, hin zu einer möglichst ressourcenschonenden Aufwertung des Bestandes.“

### KAUFFARM, Hanna Bonekämper:

Sie erhielt den Preis in der Kategorie Nachwuchspreis. Im Zuge ihrer Masterthesis hat sich Hanna Bonekämper mit zukunftsweisenden Nutzungsmöglichkeiten denkmalgeschützter Kaufhausgebäude auseinandergesetzt. Inspiriert von der aktuellen Situation von Kaufhäusern, wie der erneuten Insolvenz des Kaufhaus-Großkonzerns Galeria Karstadt Kaufhof. Um Leerstände großer repräsentativer Gebäude in erstklassiger Innenstadtlage zu vermeiden, hat sie Ideen entwickelt, wie diese Immobilien wieder attraktiv gemacht und neu genutzt werden können. Von Pop-Up-Gastronomien über gesellige Markthallen bis hin zu grünen Treffpunkten auf dem Dach, kleinen Manufakturen, Dachgarten, Sommerkino und „Vertical Farming“ ist alles dabei. Ganz besonders gefiel der Jury die Aktualität sowie die Innovationskraft dieses Projektes. Preisträgerin Hanna Bonekämper zeigte sich auf der Bühne glücklich über den Preis: „Ich freue mich riesig, weil mir das Thema minimalinvasiver Sanierung im Denkmal sehr am Herzen liegt und es toll ist, dass meine Arbeit durch solche Auszeichnungen noch mehr Aufmerksamkeit in der Branche bekommt.“

**HEA**  
Informationen [www.region-a3.com](http://www.region-a3.com)

# Beeindruckende Schlichtheit

## Architekturpreis für Umweltbildungszentrum

Der Bezirk Schwaben hat in diesem Jahr zum ersten Mal den Architekturpreis verliehen. Für den vorbildlichen Umgang mit Ressourcen und Materialien und ihr Konzept der inneren und äußeren Wegeführung hat das Umweltbildungszentrum Augsburg (UBZ) einen undotierten Architekturpreis erhalten.



**D**ie Begründung für die Auszeichnung: „Mit seiner Bauweise und Funktion steht das Umweltbildungszentrum in direktem Bezug zu den Aufgaben des Bezirks Schwaben und erfüllt zudem einen besonderen Bildungsauftrag.“

### Beeindruckend schlicht

Bei der Preisverleihung in Memmingen nahmen stellvertretend für die Stadt Augsburg Baureferent Steffen Kercher und Umweltreferent Reiner Erben teil. „Mit dem neuen Umweltbildungszentrum Augsburg ist ein Lernort mit architektonischem Anspruch und einem besonderen Bildungsauftrag entstanden. Das Gebäude ist nicht nur ein Paradebeispiel für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, sondern liefert die besten Voraussetzungen, sich im Grünen

vlnr: **Steffen Kercher** (Baureferent), **Mascha Eva Zach** (Architektin bei Hess Talhof Kusmierz in München), **Reiner Erben** (Stadt Augsburg, Leiter Referat für Nachhaltigkeit, Umwelt, Klima und Gesundheit), Bezirkstagsvizepräsidentin **Barbara Holzmann**, **Lutz Heese** (Architekt, ehem. Präsident der Bayerischen Architektenkammer und Ehrenpräsident der Bayerischen Architektenkammer) | **Foto** Tobias Atzkern



**Holz dominiert die Optik und Bauweise.** Die PV-Anlage auf dem Dach versorgt das Gebäude vorbildlich mit grüner Energie. | **Fotos** Bezirk Schwaben

in allen Umweltfragen zu bilden. Beeindruckend sind die Schlichtheit des Gebäudes und seine unverwechselbare Identität mit den geschwungenen Lehmwänden, die vom Verlauf des Lechs inspiriert sind. Wir freuen uns sehr, dass dieses großartige Projekt mit dem Architekturpreis des Bezirks Schwaben gewürdigt wird“, so Baureferent Steffen Kercher.

### Statement für die Bautätigkeit der Zukunft

„Dass das Umweltbildungszentrum mit dem Architekturpreis 2023 ausgezeichnet wird, ist ein Statement für die Bautätigkeit der Zukunft. Schon im Architektenwettbewerb konnten Kriterien erarbeitet werden, die bei der Bewertung der Vorschläge nicht nur die Funktionalität und Ästhetik des Gebäudes, sondern auch eine klimagerechte Bauweise im Sinne unserer Augsburger Zukunftsleitlinien im Blick hatten. Um den ökologischen Fußabdruck des Gebäudes möglichst gering zu halten, haben wir uns für eine Lehm- und Holzbauweise entschieden – beides Baustoffe, die bei der Herstellung wenig CO<sub>2</sub> verbrauchen. In Kombination mit der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird die Gesamtenergiebilanz des UBZ bereits in 25 Jahren positiv und unterschreitet die Anforderungen der bei der Planung des Gebäudes geltenden Energieeinsparverordnung um 45 Prozent. Die Stadt Augsburg würdigt diesen Preis als Auszeichnung für ein nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln, das unsere Umwelt in den Mittelpunkt stellt“, ergänzt Reiner Erben. **HEA**

**Weitere Informationen** [www.us-augsburg.de](http://www.us-augsburg.de)

**taglieber**   
*liebe den Tag ...*

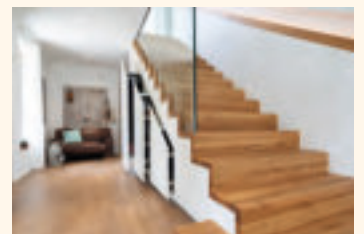


**Holzhausbau**

**Zimmerei Sanierung**

**Gewerbebau**

**Schreinerei Treppenbau**



# Lieblings- bauwerke

Architekten verraten ihre ganz persönlichen Highlights.

Altes Stadtbad Augsburg,  
Große Halle | Foto wikimedia

Wir haben vier Architekten aus Augsburg, Friedberg und Neusäß gefragt, welche Gebäude sie in der Region besonders beeindrucken und warum. Hier die Antworten

## **Adina Zimmermann, Architektin aus Augsburg**

Adina Zimmermann schätzt besonders das alte Stadtbad in Augsburg. „Architektur ist gefrorene Musik – dieses geflügelte Wort von Schopenhauer beschreibt ein Gefühl, das ein Besuch des Alten Stadtbads in Augsburg in mir auslöst. In einer Zeit von wenig beseelter ‚fast architecture‘ entsteht hier eine neue Sehnsucht nach einzigartiger Ästhetik, die es gleichwohl vermag, Erhabenheit, Schönheit und Bauqualität mit hoher Funktionalität zu verschmelzen. Erst die Summe unzähliger, scheinbar kleiner Details macht das Gesamtwerk aus. Mich inspiriert dabei die präzise Durchführung in jenem Planungsgrad, die die Vision des Zeitgeistes mit der maximalen architektonischen Qualität real und erlebbar macht. Das Stadtbad ist nicht nur Kunst seiner Zeit, sondern ein Vorbild für die Werte moderner Architektur, die Innen und Außen verbindet und in den jeweiligen zeitlichen und räumlichen Kontext einbettet. Damit symbolisiert das Stadtbad eine zeitlose und gleichermaßen subtile architektonische Handwerkskunst, die ich in meinem eigenen Projekten mit modernsten Ansätzen in eine nachhaltige Zukunftsvision ‚dirigieren‘ möchte.“



Adina Zimmermann | Foto Daniel Biskup



Das Archiv der Pallotiner in Friedberg | Foto Thomas Drexel

### fußner kühne architekten, Friedberg

Das Architekturbüro von Frank Kühne und Christian Fußner schwärmt für das Archiv der Pallotiner in Friedberg. „Wie ein Vorhang legt sich die Hülle des Archivs der Pallotiner um das Gebäude. Im Wandel des Sonnenlichts spielen Licht und Schatten, immer neue Schattierungen der Farbe Grün umspielen die Mauern des Archivs. Für uns ist dieses Gebäude das architektonische Highlight in der Region.“ Das Archiv wurde inmitten des wunderschönen Parks des Provinzialats errichtet und bei der Planung galt es auch, die richtige Form und den geeigneten Standort zu finden. Hier wurden über viele Jahrzehnte Dokumente aus der ganzen Welt gesammelt; deren fachgerechte Lagerung und Archivierung stellte die Architekten vor eine große Herausforderung. Es war der ausdrückliche Wunsch des Bauherrn, ein Gebäude zu schaffen, das sich einerseits mit seiner Hülle in die baumbestandene parkähnliche Umgebung einfügt und andererseits durch seine Reduktion der Materialien dem Gedanken des kirchlichen Ordens Rechnung trägt. Für ein optimales Raumklima – als Grundlage einer dauerhaften Archivierung – wurde das Bauwerk aus Betonfertigteilen konzipiert, die gleichzeitig die fertige Oberfläche für Wand und Decke bilden. Ergänzend mit dem Metall aus der Fassade und weißen Trennwänden kehrt so im Inneren die nötige Ruhe ein.



Frank Kühne und Christian Fußner (li) führen ihr Architekturbüro in Friedberg.  
Foto Fußner/Kühne





Das Restaurant im Ofenhaus | Foto Eckhart Matthäus

### Wunderle + Partner Architekten, Neusäß

„Unser architektonisches Highlight ist das Ofenhaus auf dem Gaswerkgelände mit seinem unvergleichlichen Industrie-Ambiente in Augsburgs neuem Kunst- und Kulturquartier. Schon durch seine Höhe von 19 Metern weiß das Ofenhaus zu beeindrucken. Im Innern schwebt eine futuristische Metallgewebe-Wolke über den Besuchern. Sie symbolisiert den Wasserdampf, der früher einmal bei der Gasgewinnung aus den Kesseln austrat. Den Architekten ist es gelungen, den historischen Industrie-Flair des Standorts durch die Kombination mit modernen Elementen in Szene zu setzen. Estrich, Putz und schwarzer Stahl stehen für die historische Nutzung des Industrie-Denkmal; Samt und Messing sollen die Theatralik des Ortes widerspiegeln. Gestaltungs- und Formsprache schaffen eine Verbindung zwischen dem Industriecharakter des Ofenhauses und seiner Nutzung als Theaterstätte und Restaurant.“



Andi Müller (li) und Christian Essler | Fotos Wunderle + Partner



Die Moritzkirche in Augsburg | Foto Fridtjof Atterdahl



Elén Tentschew | Foto Barbara Gandenheimer

### Elén Tentschew, Architektin bei aaarchitekten aus Augsburg

Elén Tentschew schätzt besonders die Moritzkirche in Augsburg. „Ein grandioser Umbau eines Sakralbaus auf Weltklasse-Niveau. Von außen betrachtet recht unscheinbar, offenbart sich inmitten des bewegten Innenstadtlebens ein ganz besonderer und außergewöhnlicher Ort der Ruhe. Ein Kirchenraum der Zukunft, geschaffen vom weltbekannten Architekten John Pawson. Ein lichtdurchfluteter Raum, ganz in Weiß gehalten, empfängt seine Besucher mit einer unsagbar beruhigenden Atmosphäre. Das puristische Weiß der Wandgestaltung und die fast farblosen Töne von Bodenbelag und Altarblock aus hellem Kalkstein suggerieren Bescheidenheit und die Konzentration auf das Wesentliche. In einem gelungenen Hell-Dunkelkontrast wurden Kirchen- und Chorgestühl sowie die Einfassung der Orgel über dem Eingang in dunkel gebeiztem Holz gefertigt und verleihen dem Raum einen Hauch von Wärme. Und auch wenn sich der ehemalige Barockbau an den Raum- und Fensterformen sowie den geschnitzten Apostelfiguren in den Seitenschiffen noch erahnen lässt, ist die Atmosphäre eine völlig andere. Ein Minimalismus, der einen hohen Perfektionismus sowohl in der Planung, als auch in der Umsetzung erfordert. Unterstützt wird diese Szenerie durch ein perfekt abgestimmtes Lichtkonzept. Alles in allem eine gelungene Sanierung, welt-offen, klar und immer wieder aufs Neue ...anziehend.“

FA

Die **Kapelle Kesselostheim** steht als weithin sichtbarer Turm inmitten von Feldern an einem leichten Hang über dem Ort. Die horizontalen Holzlamellen bilden eine durchlässige Raumhülle, durch die Sonnenlicht, Wind, Regen und Schnee ins Innere der Kapelle gelangen. Architekturbüro **Staab Architekten**

Foto Lisa Rudolf

# Erholung und Besinnung

## 7 Kapellen-Rundweg im schwäbischen Donautal

Ein idealer Weg, um Interesse an Architektur, innere Einkehr und sportliche Betätigung zu verbinden, ist der 7 Kapellen-Radrundweg durchs Dillinger Land im schwäbischen Donautal. Etappenziele sind jeweils die hölzernen Kapellen, die von namhaften Architekten und Designern erbaut wurden.



Die **Kapelle Ludwigschwaige** mit Schindelverkleidung befindet sich an einem Altweg zur Bartelstockschaige und soll in ihrer Gestaltung zwei zum Gebet gefaltete Hände symbolisieren. Architekt **Alen Jasarevic** | Foto TVBS



Die in Material und Form reduzierte Ausführung der **Kapelle bei Oberthürheim** steht im Einklang mit dem Ausdruck einer einfachen Kapelle, die in ihrer aufstrebenden Architekturform Reminiszenzen an den gotischen Kirchenbau erweckt. Architekt **Christoph Mäckler**  
Foto privat





**Wegkapelle in Emersacker** am Radweg zwischen Welden und Emersacker. Die „blaue Kapelle“, benannt nach dem blauen Glas-Oberlicht, stellt einen 12 m hohen „Baumstumpf“ dar, der im Lauf der Zeit mit dem umgebenden Wald verschmelzen soll. Architekt **Wilhelm Huber** | Foto TVABS



**Offene Wegkapelle mit kreuzförmigem Grundriss in Gundelfingen** am Radweg nach Offingen nahe dem Schönauhof. Mit ihrem 12 Säulen erinnert sie an einen antiken Tempel. Architekt **Hans Engel** | Foto engelriza



**Wegkapelle in Oberbechingen** am Radweg nach Dattenhausen. Der Blick durch das Stabwerk der nach innen verschwenkten Wand lässt den Innenraum erahnen. Architekt **Frank Lattke** | Foto H. Grandel

Die „7 Kapellen“ entlang der Radwege im Schwäbischen Donautal sind ein Projekt der Siegfried und Elfriede Denzel Stiftung. Im Jahr 2017 entstand die Idee, entlang der neuen Radwege Kapellen zu errichten: zum Halten, Rasten, zur Besinnung und auch zum Schutz. Die sieben Kapellen wollen eine Landmarke setzen und ein architektonisches Zeichen in der Landschaft bilden, das die Tradition des Kapellenbaus in zeitgenössischer, ja avantgardistischer Gestaltung weiterentwickelt. Alle Kapellen bestehen aus dem Werkstoff Holz. Der Radweg ist ausgeschildert und je nach Kondition im Rahmen einer Zwei- oder Drei-Tagestour zu bewältigen. Die Kapellen sind aber auch einzeln mit dem Auto zu erreichen.

HEA

**Informationen** [www.7kapellen.de](http://www.7kapellen.de)

**Flyer zum Download**

[www.dillingerland.de/wp-content/uploads/2021/07/radkarte\\_interaktiv\\_auf12.pdf](http://www.dillingerland.de/wp-content/uploads/2021/07/radkarte_interaktiv_auf12.pdf)

**Flyer zum Bestellen per Post**

[www.dillingerland.de/planen-und-buchen/prospektbestellung/](http://www.dillingerland.de/planen-und-buchen/prospektbestellung/)



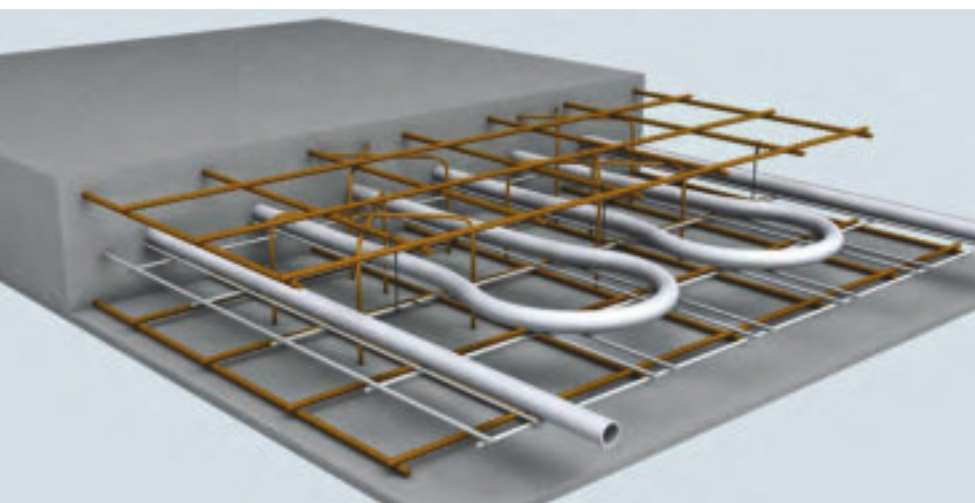
**Wegkapelle in Unterliezheim** am Radweg nach Finningen, minimalistisch in Blockbauweise erstellt vom englischen Architekten **John Pawson** | Foto H. Grandel

Während das Thema Kühlung im Sommer wachsende Bedeutung gewinnt, kommt andererseits im Winter niemand ums Heizen herum. Wie lassen sich beide Anforderungen in Wohnhäusern nachhaltig und effizient unter einen Hut bringen? Der Friedberger Ingenieur Michael Mandl kennt sich aus.

# Thermische Bauteilaktivierung

## Optimal kühlen und heizen mit einem System

Text Michael Mandl



Aufbau einer Stahlbetondecke mit thermischer Betonkernaktivierung | Quelle [www.uponor.com](http://www.uponor.com)

duellen Wohlfühltemperatur im Raum. Die meisten Menschen fühlen sich behaglich im Temperatur- und Feuchtigkeitsbereich der Raumluft zwischen 18 und 24 Grad und einer relativen Feuchte von 40 bis 80 %. Temperaturen ab ca. 25°C werden eher als unangenehm empfunden. Gleichzeitig sinkt mit dem Anstieg der Raumtemperatur auch unsere Leistungsfähigkeit. Aktive Kühlung wurde in der Vergangenheit hauptsächlich in Bürogebäuden, Supermärkten oder Einkaufszentren eingesetzt. Inzwischen nimmt der Klimawandel zunehmend Einfluss auf unser direktes Umfeld, also auf unsere Wohn- u. Schlafräume, weshalb sich viele Gedanken über die Klimatisierung ihrer Privaträume auch im Sommer machen.

Neben der Temperatur und der relativen Luftfeuchtigkeit spielt noch ein weiterer Aspekt eine sehr wichtige Rolle für die Behaglichkeit und zwar die Luftbewegung im Raum. Wir Menschen reagieren auf Zugluft äußerst empfindlich, weil durch sie unsere Wärmeabgabe durch Konvektion und Verdunstung erhöht wird. Zugluft nimmt der Mensch umso stärker wahr, je kälter sie ist und je konstanter sie aus einer Richtung kommt. Damit ist Luftbewegung besonders kritisch bei Klimaanlagen im Sommer.

### Die thermische Bauteilaktivierung

Herkömmliche Klimaanlagen funktionieren über abgekühlte Luft, die in Räume eingeblasen wird und damit die Raumluft abkühlt, mit dem Nachteil

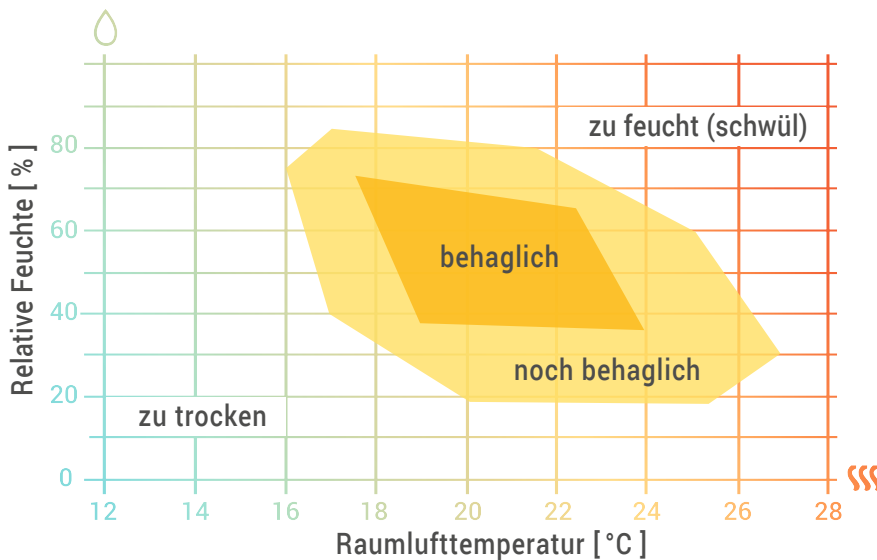
**D**er vergangene Sommer zählte zu den fünf wärmsten in Deutschland seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Bis dato haben die meisten Hausbesitzer:innen in unserer Region sicherlich nicht an die Notwendigkeit einer systematischen Kühlmöglichkeit ihrer Räumlichkeiten gedacht. Auch wenn aktuell das Thema Heizen im Vordergrund steht: Im Zuge des Klimawandels könnten die kommenden Sommer wieder überdurchschnittlich heiß werden. Da gilt es, Vorsorge zu treffen. Optimal ausgestattet sind Hauseigner:innen, wenn sie mit ihrer Anlage sowohl kühlen als auch heizen können und dabei nachhaltige und kosteneffiziente Lösungen nutzen.

### Behaglichkeit in Räumen

Jeder Mensch ist unterschiedlich und das gilt natürlich auch bei der indivi-

### Vorteile der Betonkern- bzw. Bauteilaktivierung

- Beste Nutzerakzeptanz und Behaglichkeit zu niedrigen Investitionskosten
- Optimaler Einsatz von regenerativen Energiequellen (z. B. Wärmepumpen mit Grundwasser oder Geothermie)
- Konform mit den Nachhaltigkeitszertifikaten für Gebäude (z. B. LEED, BREEAM und DGNB)
- Weitgehend wartungsfreie Komponenten
- Nutzung als thermischer Energiespeicher, um erneuerbare Energie wie Wind und Solarenergie optimal im Gebäude zu speichern.



Optimale Raumtemperatur und relative Feuchtigkeit | Quelle heizung.de

Behaglichkeit im Vergleich zu Heizkörpersystemen. Bei mehrstöckigen Häusern wird natürlich in jede Zwischendecke die Bauteilaktivierung eingelegt.

### Ideal kombiniert mit Wärmepumpe

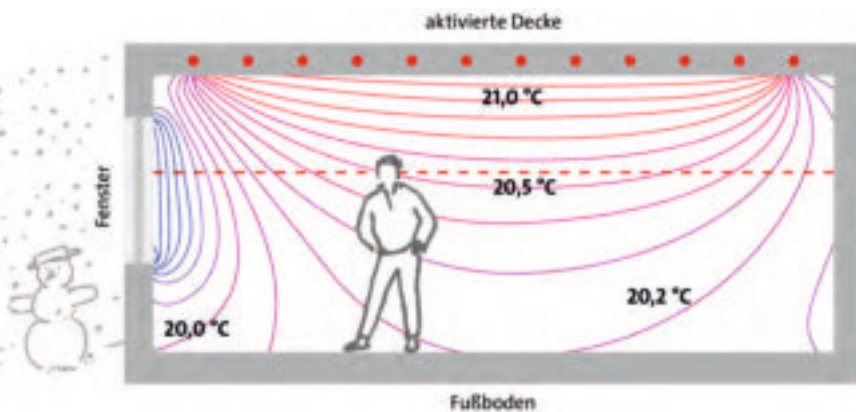
Aufgrund der geringen Vorlauftemperaturen lässt sich die Bauteilaktivierung perfekt mit Niedertemperatursystemen wie der Wärmepumpe kombinieren. Vergleichsweise geringe Investitions- und Wartungskosten machen das Konzept zudem kosteneffizient. Sie sparen während der Bauphase und gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes Kosten und leisten gleichzeitig einen Beitrag zur echten Nachhaltigkeit.

### Kühlen und Heizen über die bestehende Fußbodenheizung

Die Integration von thermischer Bauteilaktivierung ist im Wesentlichen dem Neubau bzw. der umfangreichen Sanierung vorbehalten. Eine interessante Möglichkeit, auch in bestehenden Gebäuden eine kostengünstige Kühlung zu verwirklichen, ist über die Fußbodenheizung. In vielen Fällen wird diese bereits über eine Wärmepumpe (z.B. Luft/Wasser oder Wasser/Wasser) betrieben. Eine Wärmepumpe kann aber nicht nur heizen, sondern über die Umkehr des Kältekreislaufes auch kühlen. Sollte bereits eine Grundwasser- oder Erdwärmenutzung vorhanden oder geplant sein, kann damit sogar direkt gekühlt werden. Aufgrund der Kühlung über den Boden beträgt die max. Kühlleistung nur ein Drittel im Vergleich zur Bauteilaktivierung. Das ist aber vor allem im Wohnbau mit Verschattungssystemen (z.B. Außenjalousie, Raffstores) völlig ausreichend, um eine angenehm temperierte Wohnung auch während der nächsten Hitzeperiode zu gewährleisten.

### Energie Consulting Mandl

Michael Mandl  
Bgm.-Ebner-Straße 25 | 86316 Friedberg  
office@energie-consulting-mandl.com  
www.energie-consulting-mandl.com



Gleichmäßige Temperaturverteilung im Raum bei aktivierter Decke (Heizfall) | Quelle heizung.de

der Zugluft. Es gibt aber eine effektive Möglichkeit, wie Räume ohne störende Zugluft angenehm gekühlt werden. Sie nennt sich Bauteilaktivierung.

Die thermische Bauteilaktivierung, auch Betonkernaktivierung genannt, bezeichnet Systeme, die Gebäudemassen zur Temperaturregulierung nutzen. Zu diesem Zweck werden die Rohrleitungen in massive Decken oder Wänden verlegt, durch die Wasser als Heiz- bzw. Kühlmedium fließt. Dabei wird die gesamte durchflossene Massivdecke bzw. -wand als Übertragungs- und Speichermasse thermisch aktiviert. Sie werden zur alleinigen oder ergänzenden Raumheizung bzw. -kühlung verwendet.

Üblicherweise werden die Leitungen in der Mitte der Stahlbetondecken verlegt. Im Unterschied zur normalen Fußbodenheizung befinden sich die Rohre also direkt in den tragenden Bauteilen und nicht im Fußbodenaufbau bzw. Estrich. Der Durchmesser der Leitungen ist ca. 50 % größer im Vergleich zur Fußbodenheizung. Durch diesen Aufbau kann das gesamte Gebäude auf konstanter Temperatur gehalten werden. Das erhöht die Behaglichkeit der darin wohnenden oder arbeitenden Menschen, hauptsächlich aufgrund der gleichmäßigen Temperaturverteilung.

### Unsichtbar, unhörbar

Thermische Bauteilaktivierung funktioniert unsichtbar, unhörbar und ohne Zugescheinungen. Die Betriebstemperatur des Systems unter- bzw. überschreitet dabei nur geringfügig die Umgebungstemperatur. Zum Beispiel hat das Wasser im Heizfall nur 25–28°C und im Kühlfall ca. 19–21°C. Damit lässt sich gewährleisten, dass die Raumtemperatur ganzjährig 20–23°C beträgt. Die gleichmäßige Verteilung und die hohen Oberflächentemperaturen der Wände und Decken sorgen für besondere

Rechenzentren sind das Rückgrat der Digitalisierung; der Bedarf an zentraler Rechenleistung steigt stetig.

Es werden immer mehr und immer größere Rechenzentren gebaut. Damit wächst der Bedarf an Strom und natürlichen Ressourcen.

Die Herausforderung ist, die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering zu halten.

# Mehr Energie zur Wende

**Green Data Center**

Grafik Seccons

**M**it dem exponentiellen Wachstum und der Nutzung des Internets ist der Stromverbrauch in Rechenzentren erheblich gestiegen. Aufgrund der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt, des gestiegenen öffentlichen Bewusstseins, höherer Energiekosten und gesetzgeberischer Maßnahmen wurde ein erhöhter Druck auf Unternehmen ausgeübt, eine grüne Politik zu verfolgen. Aus diesen Gründen ist die Schaffung nachhaltiger Rechenzentren aus ökologischer und geschäftlicher Sicht unerlässlich geworden.

Branchenschätzungen gehen davon aus, dass Rechenzentren drei bis fünf Prozent der weltweiten Energie verbrauchen. Es reicht nicht aus, nur die Technik energieeffizienter zu designen, sie muss auch effizient genutzt werden. Wenn ein leistungsstarker und energieeffizienter Multi-Core-Server bei einem permanent niedrigen Lastzustand betrieben wird, verbraucht er mehr Energie als ein weniger leistungsstarker Server bei gleicher oder höherer Auslastung.

Steigenden Energieverbrauch durch schlecht ausgelastete Technik können wir uns genauso wenig leisten, wie wertvolle Rohstoffe durch extrem schnelle Erneuerungszyklen und überdimensionierte Informationstechnik zu vergeuden. Intelligente Lösungen und gute Konzepte wirken der Verschwendung von Energie und Rohstoffen entgegen.

Die Lösung können so genannte Green Data Rechenzentren sein. Ein „grünes Rechenzentrum“ bzw. nachhaltiges Rechenzentrum ist eine Serviceeinrichtung, die energieeffiziente Technologien nutzt. Sie enthalten keine veralteten Systeme (z. B. inaktive oder nicht ausreichend genutzte Server) und nutzen die Vorteile neuerer, effizienterer Technologien.

Die Unternehmen, die mit Green Data arbeiten, z. B. die LEW als erstes grünes Rechenzentrum in der Region Augsburg ab 2024, können entsprechende Zertifizierungen vorweisen, die auf verschiedenen komplexen Berechnungen beruhen. Dass allein „grüne“ Rechenzentren zukunftsfähig sind, steht fest. Neben konkreten Zahlen, die die Energieeffizienz bemessen, spielen weitere Faktoren eine entscheidende Rolle wie z. B. Consulting, nachhaltige Bauplanung und -realisierung, energieeffiziente Lösungen, energieschonende Ressourcennutzung und Smart Monitoring. Grüne Rechenzentren sind die optimalen Partner für Industrie, Mittelstand, IT-Systemhäuser sowie Städte und Gemeinden, wenn es um wirtschaftliche und ressourcenschonende Lösungen, aktuelle und zukünftige Anforderungen an IT-Sicherheitskonzepte, deutlich höhere Rechenleistungen, schnelle Konnektivität in die Welt der Clouds und gesellschaftspolitische Anforderungen geht.

HEA

Quelle Umweltbundesamt, wikipedia

## SODA JET Office

*SodaJet*<sup>®</sup>  
DIE FRISCHE-QUELLE

- frisches Wasser auf Knopfdruck
- umweltschonend und nachhaltig
- hochwertiges Design
- passt in jedes Büro
- mikrobiologisch geprüft vom TZW nach DVGW-Arbeitsblatt W 516

Kaufen  
oder mieten:  
Jetzt informieren  
und bestellen auf  
[www.sodajet.de](http://www.sodajet.de)



grünbeck

SODA JET ist eine Marke der  
Grünbeck Wasseraufbereitung GmbH.

Die Bundesregierung hat sich auf ein neues Gebäudeenergiegesetz verständigt, die Verabschiedung wurde jedoch bis nach der Sommerpause vertagt. Fest steht jedoch, dass sich Hausbesitzer auf weitreichende Änderungen einstellen müssen.

# Heiztechnik- News

## Klimaschutz, Wahlmöglichkeiten, sozialer Ausgleich

**M**it der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes GEG startet die Bundesregierung eine umfangreiche Modernisierungsoffensive. Es geht darum, für den Klimaschutz auch die erforderliche Wärmewende schneller voranzubringen. „Wir tun das mit einem klaren und bewussten Fokus auf neu eingebaute Heizungen“, sagte Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck. Wer jetzt in eine neue Heizung investiert, muss das nachhaltig tun. Denn wer heute eine neue Heizung einbaut, der nutzt diese 20 bis 30 Jahre. Zur Abfederung sozialer Härten sind umfangreiche Fördermaßnahmen geplant.

Im Kern sieht die Regierung vor, dass ab Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie betrieben wird. Diese Regelungen sollen unmittelbar zunächst nur für Neubaugebiete gelten, in denen z. B. sowieso ein hoher Anteil an umweltfreundlichen Wärmepumpen verbaut wird. Die Gesetzesvorlage ist pragmatisch und bewusst technologieneutral ausgestaltet. Eigentümer können grundsätzlich individuelle Lösungen umsetzen, die zum Haus passen.

Der Staat will die Wärmewende mit Milliarden Euro fördern. Geplant ist, dass unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 70 Prozent der Investition beim Kauf einer klimafreundlichen Heizung, z. B. einer Wärmepumpe, übernommen werden. Speziell über Wärmepumpen kursieren derzeit viele Mythen und Halbwahrheiten. Die Friedberger Umweltpionier KlimaShop! klärt deshalb auf:

### Mythos 1 Wärmepumpen lassen die Heizkosten steigen.

Ganz im Gegenteil: Berechnungen der Verbraucherzentrale haben ergeben, dass größere Haushalte mit durchschnittlichem Verbrauch durch eine Wärmepumpe Heizkosten sparen. Ferner wird sich dieser Trend aufgrund der steigenden CO<sub>2</sub>-Abgabe in Zukunft eher noch verstärken.



### Mythos 2 Wärmepumpen sind nichts für Bestandsgebäude.

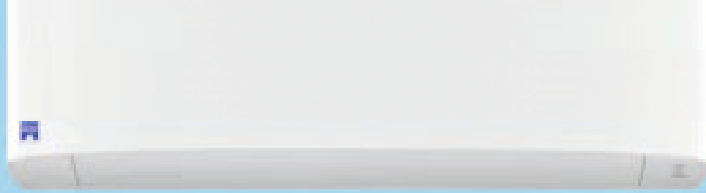
Stimmt nicht: Wärmepumpen funktionieren in Bestandsgebäuden genauso gut wie in Neubauten.

### Mythos 3 Wärmepumpen dürfen nicht abgeschaltet werden.

Eine Wärmepumpe muss nie durch Menschenhand abgestellt werden, sondern reguliert sich anhand der Temperaturen im Außen- und Innenbereich selber. Sobald es draußen wärmer wird, arbeitet auch die Wärmepumpe weniger.

### Mythos 4 Es braucht immer ein gut isoliertes Haus.

Es ist tatsächlich richtig, dass Heizen in gut gedämmten Häusern besser und effizienter funktioniert als in schlecht gedämmten Häusern. Dies trifft allerdings auf alle Heizarten zu. Wärmepumpen lassen sich genauso in weniger gut isolierten Häusern nutzen, jedoch raten Experten dazu, die eigenen vier Wände nach Möglichkeit immer sanieren zu lassen.



# Heizen, kühlen, CO<sub>2</sub> sparen

Umweltfreundliche Klimageräte ganz ohne Gas & Öl

Eine moderne Klimaanlage kann viel mehr als nur kühlen. Dank innovativer Wärmepumpen-Technologie ist auch das Heizen mit Klimageräten zukunftssicher. Der Betrieb mit Strom macht fossile Energieträger wie Öl oder Gas überflüssig. Und das Heizen und Kühlen durch den Einsatz von Ökostrom sogar CO<sub>2</sub>-neutral.

## Gute Luft fördern

Weiterer Vorteil beim Klimatisieren mit der Wärmepumpe: Unansehnliche Heizkörper werden überflüssig. Stattdessen kommt die temperierte und von Pollen, Sporen oder Keimen gereinigte Luft direkt aus den Lüftungsschlitzen. Das fördert ein wohngesundes Klima und wird – Stichwort: Förderung – bis zu 50 Prozent vom Staat bezuschusst.



DEUTSCHLAND  
MACHT'S  
EFFIZIENT.



KlimaShop! Wärmepumpen sind förderbar. Sie haben Fragen zum umweltfreundlichen Klimatisieren mit der Wärmepumpe? Armin und Peter Spengler beraten Sie.

**„Wir können unsere Klimaziele nur erreichen, wenn wir auch unsere Heizungen dekarbonisieren. Das ist wie der Umstieg auf E-Mobilität, nur in Gebäuden.“**

KlimaShop!® GmbH, Paul-Lenz-Str. 2, D-86316 Friedberg  
Tel.: +49 821 748 660, info@klimashop.de, www.klimashop.de



Richard Walch leitet das Familienunternehmen Ilzhöfer Inh. Walch GmbH & Co KG als Energielieferant in der vierten Generation. Langfristiges Planen und Handeln war in der Familie immer schon Thema. Wie geht der Betrieb heute die Herausforderung Nachhaltigkeit an?

# Nachhaltig aus Tradition

**R**ichard Walch: Mein Großvater hatte die Versorgung des Tanklagers in Augsburg mit Kesselwagen etabliert – die auch heute noch die umweltfreundlichste und sicherste Transportmethode für Gefahrgüter darstellen, da die Bahn in hohem Anteil Ökostrom und HVO Diesel einsetzt. Diese Dieselmotoren-Alternative HVO, hergestellt aus Abfall- und Reststoffen, verursacht 85 % weniger CO<sub>2</sub> als fossiler Diesel. HVO Diesel wird bald schon an öffentlichen Tankstellen erhältlich sein. Trotzdem stellt sich die berechnete Frage, ob Super, Diesel oder Heizöl – auch wenn überwiegend auf der Schiene transportiert – noch in eine nachhaltige Zukunft passen. Ich halte E-Fuels wie HVO für eine sinnvolle Brückentechnologie. HVO Diesel z.B. ist sofort lieferbar und kann in vom Hersteller freigegeb-

nen Fahrzeugen genutzt werden. Er kann herkömmlichen Kraftstoffen beigemischt werden und auf diese Weise kann auch der Altbestand an Fahrzeugen (über 60 Mio) seinen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten.

Man könnte jetzt denken, wir als Energielieferanten sägen uns den Ast ab, auf dem wir sitzen, wenn wir uns für die Einsparung von Primärenergie und alternative Kraftstoffe einsetzen. Aber das ist nicht der Fall. Wir sehen uns als Coach der Energiewende für unsere Kunden. Im Gegensatz zu den großen internationalen Ölgesellschaften ist die Mittelstandsvereinigung AVIA, bei der wir Gesellschafter sind, nicht an der Förderung oder Verarbeitung von Rohöl beteiligt. Wir sind Händler von fertigen Energie-Produkten und liefern das, was unsere Kunden wün-

schen, um in Zukunft nachhaltiger zu werden. Wir sind schnell und bieten nachhaltige Alternativen wie Ökostrom, Holzpellets oder HVO Diesel und in Zukunft bald weitere E-Fuels an. Wir stellen nicht Verbote in den Vordergrund, sondern Lösungen und Alternativen. Ganz wichtig: Immer unser Kunde entscheidet, welchen Kraftstoff er einsetzen möchte. Wir können auch den CO<sub>2</sub> Footprint unseres Kunden berechnen und zeigen ihm, wo er genau ansetzen muss, um Energie zu sparen. Nachhaltiges Handeln bedeutet im ersten Schritt auch eine Investition, aber langfristig zahlt es sich auf jeden Fall aus und genau das entspricht zu 100 Prozent der Tradition von Ilzhöfer. Entscheidend ist, dass sich jeder überlegt, was er in seinem Rahmen zum Energiesparen beitragen kann.



**Berechnen Sie mit uns den CO<sub>2</sub> Fußabdruck ihres Unternehmens.**

Jetzt selbst als Unternehmer:in zum Thema Nachhaltigkeit aktiv werden







# Für alle, die einfach höher hinauswollen.

## Der Taycan. Soul, electrified.

Entdecken Sie die Faszination Porsche E-Performance und intelligente Porsche Charging Schnellladelösungen bei uns im Porsche Zentrum Augsburg.

Einfach QR-Code scannen und Kontakt zur Sportwagenzukunft aufnehmen.



**Porsche Zentrum Augsburg**  
Sportwagenzentrum  
Seitz + Kummer GmbH  
Porschestraße 4  
86368 Gersthofen  
Tel. +49 821 45544-900  
[www.porsche-augsburg.de](http://www.porsche-augsburg.de)

Taycan: Stromverbrauch kombiniert: 23,9 – 19,6 kWh/100 km (WLTP); CO<sub>2</sub>-Emissionen kombiniert: 0 g/km (WLTP);  
Elektrische Reichweite: 371 – 503 km; Elektrische Reichweite Stadt: 440 – 566 km; Stand 06/2023



Einsteiger auf dem Anlage-Immobilienmarkt kennen noch nicht die Ins and Outs der Branche: Welche Immobilie ist für mich die Richtige und wo sollte sie liegen? Wen kann ich um Expertise bitten und wie geht die Finanzierung vonstatten?

# Zielsicher zum ersten Rendite-Objekt

## Worauf Neulinge achten müssen

Foto Adobe Stock

**F**ragen wie diese und ihre Antworten führen zu einem lukrativen Ziel: Anlageinvestitionen bleiben auch langfristig profitabel; sie leisten einen wertvollen Beitrag zur Altersvorsorge, haben sich als krisensicher erwiesen, steigen mit der Zeit im Wert und bringen einen kontinuierlichen Mietzins sowie in manchen Fällen auch Steuervorteile.

### Art und Ort bleiben das A und O

Es macht einen Unterschied, ob Anleger in ein Mehrfamilienhaus am Stadtrand oder eine Ferienwohnung am Strand investieren wollen, denn sie bedienen unterschiedliche Zielgruppen mit entsprechend variierender Kaufkraft. Unabhängig von der Art des Gebäudes beeinflusst die Lage die Wertsteigerung des Objekts maßgeblich. Liegen Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe oder verzeichnet das Gebiet steten Bevölkerungszuwachs? Lässt sich dies bejahen, spricht viel dafür, an dem präferierten Standort eine Immobilie zu erwerben. Es lohnt sich, all diese Faktoren zu beachten, denn sie maximieren den zukünftigen Wertzuwachs. Ein Beispiel: Kleine Appartements in Studentenstädten bleiben sichere Investments, denn dort gibt es einen steten Zuwachs an neuen potenziellen Bewohnern. Studierende mögen Mikroappartements in zentraler Lage. Auch nach dem Studium arbeiten Absolventen oft in der bekannten Umgebung und verdienen ein überdurchschnittliches Gehalt, was das allgemeine Einkommensniveau erhöht. All diese Kenntnisse deuten auf Wertzuwachs und einen profitablen Mietzins hin.

### Mehr Informationen bitte

Nach der Vorauswahl einiger Bestandsobjekte folgt die intensive Besichtigung. Unabhängig vom Alter der Immobilie müssen Käufer auf mögliche Investitionen für Sanierungs-

und Modernisierungsmaßnahmen achten sowie die Energieeffizienz und die Bausubstanz prüfen. Zwar erweist es sich als sinnvoll, bei der Besichtigung eine Begleitung mitzunehmen, doch auch wenn Bekannte Vertrauen genießen, besitzen sie keine Fachkenntnis. In diesem Fall lohnt sich das Beratungsgespräch mit einem Experten. Sachverständige, Steuerberater, Finanzvermittler – neutrale Fachleute geben Einsteigern die nötige Unterstützung und Sicherheit bei der Entscheidungsfindung.

### Keine Sorgen um Geld

Viele Eigentümer finanzieren ihre Renditeimmobilie nicht komplett aus eigenen Mitteln und nehmen deshalb einen Kredit auf. Banken fordern hierfür zwar in der Regel ein gewisses Maß an Eigenkapital – und allgemein gilt, dass die Tilgungskonditionen bei einem höheren Betrag besser ausfallen – doch geht es auch anders: Nicht Wenige nutzen den „Leverage-Effekt“ aus, was bedeutet, dass sie sich gezielt beim Investieren in eine Immobilie verschulden, sodass sie ihren wirtschaftlichen Erfolg verbessern, wenn die Kreditkosten unter dem prognostizierten Ertrag liegen. Weitere Finanzierungshilfen ergeben sich durch staatliche Zuschüsse und Steuervorteile. Nach dem Aufsetzen des Finanzierungsplans bleibt nur noch die fristgerechte notarielle Beurkundung mit Unterschrift des Käufers und Verkäufers sowie die Übergabe des Objektes. Mit der Signatur unter dem Kaufvertrag wechselt das Objekt den Eigentümer, dem sich dann verschiedene Optionen bieten. Er kann die Immobilie renovieren, um den Wert und den Mietzins langfristig zu steigern, oder direkt vermieten, um Einnahmen für sich oder die nächste Investition zu generieren.

Quelle Deutschland Immobilien



*Die Bank passt zu mir.*

Eigenheim nach Maß?

# Passt.

Holen Sie sich Ihr maßgeschneidertes Angebot:  
Einfach und komplett online mit unserer digitalen Baufinanzierung.

- ✓ **Ab 50.000 Euro Nettodarlehensbetrag**
- ✓ **Flexible Sollzinsbindung**
- ✓ **Kostenfreie Sondertilgungen**
- ✓ **Persönliche und kompetente Ansprechpartner**

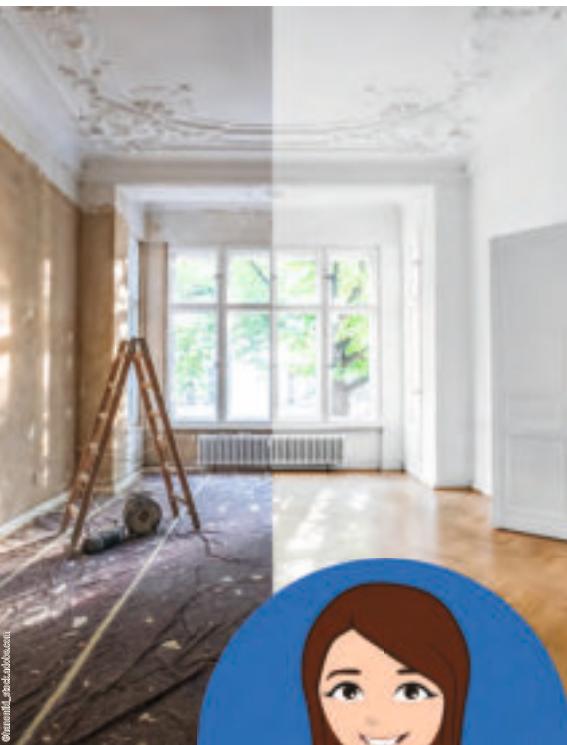


Jetzt  
individuelle  
Kondition  
berechnen.

### PIA ist deine persönliche Immobilienassistentin.

PIA kann für dich

- ✓ deine Wunsch-Immobilie finden
- ✓ deine Finanzierung berechnen
- ✓ den Modernisierungs-Check für deine Immobilie durchführen
- ✓ die Kosten deiner Modernisierungspläne berechnen
- ✓ einen Notar für dich finden
- ✓ deinen Umzug organisieren
- ✓ und vieles mehr...



Lerne jetzt PIA kennen



[www.pia.sparda-a.de](http://www.pia.sparda-a.de)

Sparda-Bank

# Nach wie vor eine gute Entscheidung

## Immobilienwerb in der heutigen Zeit

Soll ich mir im Hinblick auf die derzeitige wirtschaftliche Lage eine Immobilie kaufen? Rentiert sich das für mich? Wir haben Alexander Freund, Teamleiter der Abteilung Finanzierung bei der PSD Bank München und Thomas Eicher, Vertriebsleiter der Sparda-Bank Augsburg um ihre Einschätzung gebeten.

Fotos Sparda, PSD

### Halten Sie in der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage einen Immobilienkauf noch für sinnvoll?

Alexander Freund ist sich da sicher: „Ja, die Investition in eine Immobilie ist immer noch sinnvoll. Das jetzige Zinsniveau liegt immer noch unter dem Durchschnittzinssatz der letzten 30 Jahre für eine 10-jährige Sollzinsbindung. Das mag Leuten, die sich in den letzten fünf bis sieben Jahren mit Investitionen beschäftigt haben, zwar viel erscheinen; vor etwa 15 Jahren musste man sich jedoch mit einem noch höheren Zinssatz auseinandersetzen. Derzeit kann man nicht davon ausgehen, dass das aktuelle Zinsniveau wieder signifikant sinken wird. Kaufinteressierte sollten sich also an die derzeitigen Werte gewöhnen. Thomas Eicher relativiert und bezieht auch noch andere individuelle Entscheidungskriterien mit ein: „Wie so oft lässt sich diese Frage nicht pauschal beantworten. Jeder Immobilienkauf ist individuell zu beurteilen und in die Entscheidung fließen viele Faktoren wie z. B. vorhandenes Eigenkapital, Eigennutzung vs. Vermietung sowie Neubau vs. Bestandsimmobilie ein. Insbesondere wird aktuell auch die Frage nach der Energieeffizienz eine Rolle spielen. Grundsätzlich stehen momentan den leicht gesunkenen Immobilienpreisen jedoch höhere Bau- und Finanzierungskosten gegenüber. Dennoch zeigt z. B. die Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“, dass der Wunsch nach der Sicherheit einer eigenen Immobilie ungebrochen groß ist. Laut der Studie [www.sparda-a.de/wohnbau studie](http://www.sparda-a.de/wohnbau studie) streben 74 Prozent der Menschen in Deutschland eine eigene Immobilie an.“

### Wie sehen Sie Immobilien als Kapitalanlage? Ist das immer noch eine gute Geldanlage bzw. Altersvorsorge?

Thomas Eicher rät, aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus die Rendite der Investition gut zu prüfen. Da man bei der Anlage in Betongold immer einen langfristigen Anlagehorizont mitbringen sollte, müssten neben der Rendite zudem Voraussetzungen wie eine gute Lage und Substanz der Immobilie, ein angemessener Mietpreismultiplikator sowie Entwicklungschancen der jeweiligen Region gegeben sein. Alexander Freund fügt noch einen anderen Aspekt hinzu: „Für eine eigengenutzte Immobilie zahlt man lieber trotz steigender Zinsen Raten an die finanzierende Bank, als dass man 30 Jahre lang in einem



**Thomas Eicher**, Sparda-Bank Augsburg

Mietverhältnis lebt, von dem man im Endeffekt nichts hat. Bei den aktuellen Mietpreisen in Deutschland zahlt man monatlich ähnlich viel wie bei einer Finanzierung. Mit dem großen Unterschied, dass ich bei Letzterem in mein Eigentum und damit in meine Zukunft investiere.“

**Macht es aus Sicht der Banken einen Unterschied, ob es sich um einen Neubau oder um eine Bestandsimmobilie handelt?**

Hier sind sich beide Bankenvertreter absolut einig. Ob es sich um einen Neubau oder eine Bestandsimmobilie handelt, hat keine Auswirkung auf eine Zinsfestlegung, weil Banken zunächst vom Verhältnis Darlehen zu Kaufpreis oder zu den Baukosten ausgehen und dementsprechend die Zinssätze vergeben. „Was die Wertermittlungen dieser Immobilien angeht, kann es bei der Beleihbarkeit einer Bestandsimmobilie schon Unterschiede geben, wenn sie ein gewisses Alter hat“, merkt Alexander Freund an. Auch für den Kunden spielen es grundsätzlich keine Rolle, die Konditionen seien die gleichen, so Thomas Eicher. „Allerdings können mit Blick auf die Doppelbelastung während eines Neubaus, der aktuellen Fördermöglichkeiten aber auch dem Risiko von Preissteigerungen während der Bauphase in der Gesamtbetrachtung Unterschiede entstehen“, stellt Thomas Eicher klar.

**Mit welchen Leistungen als Finanzierungspartner wollen Sparda-Bank bzw. PSD-Bank bei ihren Kundinnen und Kunden punkten?**



**Alexander Freund**, PSD Bank München

Alexander Freund, PSD-Bank: „Zum einen können wir jahrzehntelange Erfahrung mit dem Thema Baufinanzierung vorweisen. Die Kunden haben bei uns noch direkte Ansprechpartnerinnen und -partner, und die Bearbeitungszeit vom Erstgespräch über die Antragsstellung bis zur Darlehenszusage ist aufgrund unserer prozessoptimierten Ausrichtung kurzgehalten. Außerdem schauen wir als langfristige Partnerin gemeinsam mit unseren Kunden über den Tellerand hinaus. Am Anfang steht dabei die ganzheitliche Betrachtung der individuellen Kundensituation. Darauf bauen wir auf und planen bzw. ermitteln gemeinsam, wie sich die Finanzierung langfristig entwickeln und auswirken könnte. Da können wir als regionale Direktbank sicherlich näher am Kunden bleiben als viele Großbanken – meines Erachtens nach ein Riesenvorteil, den wir als PSD Bank München bieten können.“

Thomas Eicher, Sparda-Bank: „Als regionale Genossenschaftsbank vor Ort sind wir ein fairer und verlässlicher Partner bei der Verwirklichung von Wohnträumen. Egal ob Neubau, Kauf einer Bestandsimmobilie oder Modernisierung – in unseren persönlichen Beratungsgesprächen finden wir objektiv und ganz individuell die optimale Finanzierungslösung. Zudem prüfen wir die Fördermöglichkeiten, um unseren Kunden die bestmöglichen Konditionen anbieten zu können. In unserer neu umgebauten Filiale in der City-Galerie sind auch bequem am Samstag Beratungsgespräche möglich.“

**Wir danken für Ihre Einschätzungen.**

HEA

Die üppig bepflanzte Fassade des Parkhauses im TONI Park steht beispielhaft für den planmäßigen Einsatz grüner Klimaschützer.

# Ran an die Wand!

Fassadengrün für ein gutes (Arbeits-) Klima

Immer noch erscheinen Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude als reine Funktionsbauten mit zumeist großen Flachdächern und kahlen Fassaden. Doch das ändert sich. Denn die Nachfrage nach Firmengärten und Gebäudegrün nimmt zu – aus verschiedenen Gründen.

**Foto** Leonie Lorenz

**A**n erster Stelle steht die Mitarbeiterzufriedenheit – dieser Punkt wird auch durch den wachsenden Fachkräftemangel verstärkt: „Arbeitsplätze sollen attraktiv sein, zu gemeinsamem Tun einladen, motivieren und die Kolleginnen und Kollegen im Wortsinn zusammenbringen. Menschen sollen sich am Arbeitsplatz wohlfühlen, gern dorthin kommen und natürlich auch gute Leistungen erbringen. Dafür reicht eine gemütliche Kaffeecke oder ein Kicker im Flur längst nicht mehr aus; es braucht eine grüne Aufenthaltsqualität, um die Mitarbeiterzufriedenheit zu steigern. Doch nicht immer ist in den dichtbebauten Gewerbegebieten und ebenso in den Bürolagen der Innenstädte der Platz für große Gärten gegeben. Mehr und mehr Unternehmen werden sich daher ihrer freien Gebäudeflächen als gestaltbare Ebenen bewusst – und erkennen auch ihr Potenzial für die Gesundheitsförderung, die Mitarbeiterbindung und das Standortmarketing.

## Mehr Aufenthaltsqualität

Studien haben gezeigt, dass nicht nur Innenraumbegrünung für Wohlbefinden der Belegschaft sorgt, sondern auch die Dach- und Fassadenbegrünung. Diese hat außerdem eine besondere Außenwirkung. So können sich Firmen von den angrenzenden Zweckbauten abheben und zugleich ein ökologisches als auch marketingorientiertes Statement setzen. Sei es mit bewusst ausgewählten Blühgewächsen in den Farben des Firmen-Corporate Designs oder mit einer möglichst vielfältigen Pflanzenwahl. In jüngster Zeit wird auch immer öfter der Aspekt Biodiversität besprochen. Mehr und mehr Firmen wollen ein Angebot von Futter- und Nektarpflanzen oder Nistmöglichkeiten für Vögel integrieren. Viele Unternehmen fragen zudem nach Möglichkeiten, an ihren Gebäuden und Freiflächen Öko-Punkte für die Gebäudeklassifizierung zu erhalten.



# Erwarten Sie mehr.



Wir freuen uns mit Ihnen ein innovatives  
Gebäude zu entwickeln.

[www.gs-wohnbau.de](http://www.gs-wohnbau.de)

pro-air.de Foto: Eckhart Matthäus

**GS**  
WOHNBAU



Projekte wie dieses, eine rund acht Kilometer lange, versetzt angeordnete **Hainbuchenhecke an der Fassade des Kö-Bogen II in Düsseldorf** sind vorbildlich. | **Foto** BGL



**Pflanzen kühlen aktiv die Luft, beschatten die Fassade** und vermindern so die Aufheizung der Gebäude, des Umfelds und sogar der Innenräume deutlich. | **Foto** BGL



**Nicht nur Bienen** werden die schicke Begrünung des TONI Parkhauses mit Vergnügen ansteuern. | **Foto** Leonie Lorenz

## Besseres Klima

Auch der Klimawandel und seine Folgen, wie häufige Hitzesommer und Starkregenfälle, spielen bei der Entscheidung für Fassadengrün eine immer größere Rolle. Denn gerade dichtbebaute Gebiete mit viel Beton und Asphalt heizen sich im Sommer stark auf und erhöhen die Temperatur vor Ort deutlich. Auf solchen stark versiegelten Flächen kann daher der Temperaturunterschied zum offenen Land bis zu 10 Grad Celsius betragen. Diesem sogenannten „Heat Island Effect“ (dt. Hitzeinsel-Effekt) lässt sich mit lebendigen Pflanzen entgegenwirken. Sie kühlen aktiv die Luft, indem sie über ihre Blätter Wasser verdunsten. Zugleich beschatten sie mit ihrem Laub die Fassade, reflektieren das Sonnenlicht und vermindern so die Aufheizung der Gebäude und des Umfelds deutlich.

Selbst die Innenräume profitieren von Fassadengrün: Das Klima ist aufgrund der natürlichen Isolation fühlbar angenehmer, weshalb Unternehmen auch bei den Kosten für die Klimaanlage im Sommer und die Heizung im Winter sparen können. Zudem binden Pflanzen nicht nur Luftschadstoffe wie Schwefeldioxyd und Feinstaub; sie schlucken auch Geräusche wie Verkehrs- und Maschinenlärm, sodass die Lärmbelästigung im Inneren des Gebäudes um bis zu 22 Dezibel reduziert wird.

## Vorbehalte unnötig

Leider gibt es auch immer wieder Vorbehalte gegen Fassadengrün. Die häufigste Sorge ist, dass das Bauwerk durch die Pflanzen Schaden nimmt. Das ist aber pauschal nicht richtig. Bei einem professionell angebrachten System mit einer durchdachten, standortgerechten Pflanzenwahl ist das Gegenteil der Fall. Die dichte Pflanzenwand schützt die Fassade vor vielfältigen Witterungseinflüssen wie Schlagregen, Hagel und intensiver Sonneneinstrahlung. Gerade bei wetterexponierten Fassaden ist das nicht zu unterschätzen.

## Förderung und Fachberatung

Natürlich bedeutet Fassadengrün zuallererst eine finanzielle, wenn auch später rentable Investition. Gute Systeme, ein professioneller Aufbau, die standortgerechte Bepflanzung und nicht zuletzt die laufende Pflege führen zu Kosten. Hier gibt es aber eine Vielzahl an Förderprogrammen für Gebäudebegrünung. Und natürlich gibt es auch noch weitere Möglichkeiten, die Kosten zu minimieren – hier empfiehlt sich eine frühe Fachberatung von den Profis für Garten und Landschaft. Die empfehlen insbesondere, von Anfang an auf ein gutes Wassermanagement zu setzen. Das ist gerade auch im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenfälle und Hitzesommer elementar. So kann zum Beispiel Dachwasser für die Pflanzenversorgung aufgefangen und genutzt werden, sodass nicht mehr auf wertvolles Trinkwasser zurückgegriffen werden muss.

**Quelle** BGL



**WirtschaftsWoche**  
**HÖCHSTES Kundenvertrauen**  
2022  
Sparkassen-Finanzgruppe/LBS  
Branchenvergleich:  
14 Immobilienmakler – Überregional  
Partner: ServiceValue GmbH  
Ausgabe 39/2022

**FOCUS MONEY**  
**FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER**  
SPARKASSEN-FINANZGRUPPE/LBS  
10 weitere Immobilienmakler erhielten die Note Sehr Gut  
Im Test: 32 Immobilienmakler in Deutschland  
Ausgabe 6/2023

**Makler-Ranking**  
**Nr. 1**  
Sparkassen-Finanzgruppe  
Die Sparkassen-Finanzgruppe ist auf Platz 1 im Gesamt ranking Wohnen der Fachzeitschrift Immobilienmanager.  
(Ausgabe 06/2022)

**Capital**  
ANALYSE BEWERTET  
Top-Makler Augsburg  
★★★★★  
Hochschule für Sparkasse



# Sorglos mit der Nummer eins.

## Maximale Sicherheit beim Kauf- oder Verkauf Ihrer Immobilie.

Wir sind spezialisiert auf eine hochwertige Vermarktungsqualität. Unser Ziel ist es, für Sie das beste Ergebnis zu erzielen.

### Wir sind für Sie da!

ImmobilienCenter Augsburg  
Telefon 0821 3255-2090  
immobiliencenter@sska.de

**Weil's um mehr als Geld geht.**



Stadtsparkasse  
Augsburg

# Impressum

## Herausgeber

pro air Medienagentur GmbH

## Projektmanagement

Fabian Lohr | Hannelore Eberhardt-Arntzen

## Redaktion

Hannelore Eberhardt-Arntzen **HEA**  
Fridtjof Atterdahl **FA**

## Layout

Martina Vodermayr

## Anzeigengestaltung

Kreativteam pro air

## Anzeigenverkauf

Manuel Buchholz

## Titelfoto

Rendering HTIPA

## Druckerei

Druckhaus Frank GmbH  
Sandfeldring 13 | 86650 Wemding  
[www.druckhaus-frank.de](http://www.druckhaus-frank.de)

## Kontakt

pro air medienagentur GmbH  
Bürgermeister-Fischer-Straße 12  
86150 Augsburg  
[www.pro-air.de](http://www.pro-air.de)

Besuchen Sie die RAUM Augsburg auch online unter  
[www.raumaugsburg.de](http://www.raumaugsburg.de)  
**Instagram** [raum.augsburg](https://www.instagram.com/raum.augsburg)

Die Inhalte des Magazins entsprechen dem Sachstand bei Redaktionsschluss. Kein Teil dieses Magazins darf ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers vervielfältigt oder verbreitet werden. Unter dieses Verbot fallen insbesondere der Nachdruck und die gewerbliche Vervielfältigung per Kopie, die Aufnahme in elektronische Datenbanken und die Vervielfältigung auf elektronischen Datenträgern.

# FUGGERSTADT **VOLT** E-RALLYE

24. SEPTEMBER

12:00 MAXSTRASSE

**JETZT  
ANMELDEN**

Unsere Sponsoren:

**AUTOHAUS**  
MÜNCHEN

Auto  
**Reichhardt**  
seit 1927

**PORSCHE**  
Porsche Zentrum Augsburg

Reisacher  
**BYD**

Schwaba GmbH

AUTOHAUS  
**SIEBELHOFF**

**TESLA**

**TIERHOLD**  
Auto. Service. Qualität.

**FUGGERSTADT-VOLT.DE**

02.-04.  
FEBRUAR  
2024



# IMMOBILIEN TAGE

MESSE AUGSBURG

[immobilientage-augsburg.de](https://immobilientage-augsburg.de)



Ein Event von:



IDEEN  
MADE IN  
AUGSBURG

Medienpartner:



Unsere Begleitmessen:

**VOLT**

VOLT  
E-MOBILITÄT  
MESSE 2024



V O L V O



# Der neue Volvo EX30.

Unser kleinstes SUV aller Zeiten.

Zukunftsweisende Technologie, vielseitiger Stauraum und begeisternde Innenraumdesigns aus recycelten Materialien – in unserem kleinen vollelektrischen Volvo EX30 steckt wahre Größe, die beeindruckt.

JETZT FÜR

299 €/Monat<sup>1</sup>

Jetzt bei uns bestellen.

Volvo EX30 Core Single Motor, 200 kW (272 PS), Stromverbrauch kombiniert 16,7 kWh/100 km, elektrische Reichweite: kombiniert 344 km (kann unter realen Bedingungen variieren), Werte gem. WLTP Testzyklus. Vorläufige Werte vorbehaltlich der abschließenden Homologation.

<sup>1</sup> Ein Privatkunden-Kilometer-Leasing-Angebot der Volvo Car Financial Services – ein Service der Santander Consumer Leasing GmbH (Leasinggeber), Santander-Platz 1, 41061 Mönchengladbach – für einen Volvo EX30 Core Single Motor, einstufiges Getriebe, vollelektrisch, 200 kW (272 PS), Monatliche Leasingrate 299,00 Euro, Vertragslaufzeit 36 Monate, Laufleistung pro Jahr 10.000 km, Leasing-Sonderzahlung 3.000,00 Euro, zzgl. Zulassungskosten. Bonität vorausgesetzt. Gültig bis 31.08.2023. Beispielfoto eines Fahrzeugs der Baureihe, die Ausstattungsmerkmale des abgebildeten Fahrzeugs sind nicht Bestandteil des Angebots.

**TIERHOLD**  
Auto. Service. Qualität.

Automobile Tierhold GmbH

Unterer Talweg 48  
86179 Augsburg

Tel. 0821808990  
volvocars-haendler.de/tierhold