



02 — 2024

raumausburg.de

# RAUM

# AUSBURG

## Brennpunkt Stadtteile

Zukunftsträchtige  
Planungen



**INTERIOR-DESIGN**

Macher aus der Region



**ENERGIE-MANAGEMENT**

Neue Ansätze



**FINANZIERUNGS-FINESSEN**

Kredite und Vergünstigungen





# IMMOBILIENTAGE

07.–09. März 2025

MESSE AUGSBURG

BAUEN

WOHNEN

FINANZIEREN

ENERGIE

**JETZT AUSSTELLER WERDEN!**

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

pro-air.de

Unsere Partnermessen:

**AIFAIR**  
DEINE AUGSBURGER  
ERLEBNISMESSE

**VOLT**

FUTURE MOBILITY  
MESSE 2025

  
**creativmesse**

  
**intersana**



# Viermal Daumen hoch!



**Fabian Lohr**  
Geschäftsführer  
pro air Medienagentur  
Foto pro air

Viele Faktoren machen eine Stadt lebenswert. Angenehm wohnen, arbeiten, shoppen, sich erholen und soziale Kontakte pflegen können – all das entscheidet darüber mit, ob man sich in einer Stadt wohlfühlt. Und welche Stadtoberen möchten nicht, dass ihre Bürgerinnen und Bürger gerne in ihrer Stadt leben. Um dies zu erreichen, muss an vielen Stellschrauben

gedreht werden. Ausruhen ist nicht! Ob nun der Zahn der Zeit am öffentlichen Gebäudebestand nagt, was Renovierungen und Sanierungen nach sich zieht, ob die Verkehrsführungen State of the Art sind, ob der regionale Arbeitsmarkt für die Bürgerinnen und Bürger attraktiv ist – diese Aspekte stellen nur einen Teil der Anforderungen dar, die eine moderne Stadt erfüllen muss. Anpassungen an die klimatischen Veränderungen, möglichst breite Bildungsangebote für alle, ausreichende Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten gute interkulturelle Beziehungen zwischen den Einwohnerinnen und Einwohnern: Diese und andere Parameter müssen justiert werden, um zum Beispiel aus Augsburgern Augsburger mit Leib und Seele zu machen.

Dabei ist aber nicht nur die Stadtverwaltung gefordert. Auch Unternehmen, Vereine und Initiativen tragen dazu bei, wie die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Stadt zufrieden sind. Und das fängt schon in Teilbereichen an – nämlich in den Stadtvierteln. In dieser Ausgabe haben wir vier Stadtquartiere und deren Entwicklung unter die Lupe genommen. Im Brennpunkt steht derzeit der Teil des Wiltelsbacher Parks in Augsburg, an dessen Rand sich die Aushängeschilder für die Architektur der Nachkriegsmoderne, Kongress am Park und Hotelturn, befinden. Auch im Stadtteil Oberhausen ist Bewegung in die Restrukturierungspläne gekommen. Auf dem Areal des ehemaligen Telegrafenamts entsteht ein Beispiel dafür, wie urbanes Wohnen im Denkmal aussehen kann. Und auf dem Schellenberg in Donauwörth wird das ehemalige Kasernengelände sukzessive in das neue Alfred-Delp-Quartier konvertiert, in dem zukünftig über 2.000 Menschen ihr Zuhause finden sollen. Diese vier Themen bilden das Gerüst der vorliegenden Ausgabe der RAUM, die noch viele andere informative Beiträge für Sie bereithält.

Übrigens: Die RAUM Augsburg erscheint zweimal pro Jahr. Auf die nächste Ausgabe dürfen Sie sich im Februar 2025 freuen. Unser Tipp für Stammleserinnen und -leser: ein Abo, das Sie auf der Website [www.raumaugsburg.de](http://www.raumaugsburg.de) abschließen können.

In diesem Sinne: Viel Vergnügen beim Lesen!

Ihr Fabian Lohr

Geschäftsführer pro air Medienagentur



## BESSER WIRKEN MIT KLARER AUSSPRACHE UND STIMME!

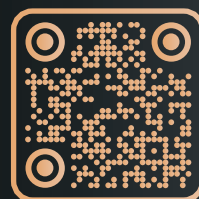
Unsere individuellen Einzel- und Gruppenkurse sind für eine vielfältige **ZIELGRUPPE** konzipiert:

- ✦ AutorInnen / SchriftstellerInnen
- ✦ SängerInnen
- ✦ BeamtInnen im Öffentlichen Dienst
- ✦ SchauspielerInnen
- ✦ Berufstätige in der freien Wirtschaft
- ✦ SchülerInnen / StudentInnen
- ✦ JournalistInnen / Medienschaffende
- ✦ SprecherInnen / SprechkünstlerInnen
- ✦ JuristInnen
- ✦ TheologInnen
- ✦ PädagogInnen
- ✦ Alle Berufe, die eine beratende Tätigkeit mit sich bringen

Mit Logopädie PLUS Akademie Ihre stimmlichen Potenziale entfalten.



Jetzt anmelden!



[stimm-sprechcoaching.de](http://stimm-sprechcoaching.de)



**Logopädie PLUS<sup>®</sup>**  
Akademie





**Mit dem Blick durch die VR-Brille** erschließen sich auch auf dem Immobilienmarkt völlig neue Perspektiven.



**Die Macher der neuen A\FAIR (v.l.):** Marc Meyer-Döhner und Fabian Lohr (beide pro air Medienagentur), Thomas Gärtner und Petra Griebel (beide MPA Public Relations & Event Agentur), Messechef Lorenz Rau und Jörg Helmschrott (Mediengruppe Pressedruck) | **Foto** pro air



**Die Immobilitage und die VOLT 2025** freuen sich wieder auf mindestens ebenso großen Publikumszuspruch wie in diesem Jahr.



**Persönliche Beratung** ist Trumpf bei den Immobilitagen – und auch bei der VOLT



Das neue Konzept, das die Messe Augsburg mit der A\Fair vorstellt, hat den Veranstalter pro air Medienagentur überzeugt. So werden die Immobilienmesse Augsburg und die Volt Future Mobility Messe vom 7. bis 9. März 2025 mit der A\Fair, die die Themen Heimat, Reise, Genuss präsentiert, einen gemeinsamen Weg mit den Partner-Messen Intersana und Creativmesse einschlagen.

# Neues Konzept, neue Partner

## Immobilienmesse und Volt Future Mobility Messe mit neuem Termin

Fotos Stefan Winterstetter u.a.

Die Ausrichter der Volt Future Mobility Messe und der Immobilienmesse Augsburg unterstützen als starker Bündnispartner das neue Konzept. „Ziel muss sein, dass der Endverbraucher aus Stadt und Landkreis mit klaren Angeboten und frischen Ideen wieder Lust zum Besuch der Messen bekommt“, sagt Fabian Lohr, CEO der pro air Medienagentur. Diese präsentierte in der Vergangenheit zwei funktionierende Marken unter der Federführung von Manuel Buchholz. Die Immobilienmesse sind seit vielen Jahren ein fester Bestandteil des Messewesens in Augsburg und auch 2025 werden die Themen Bauen, Wohnen, Finanzierung und Energie wieder im Mittelpunkt der drei Messtage stehen.

### Süddeutschlands größte Immobilienmesse

Die Immobilienmesse Augsburg sind das Highlight der Region! Für alle, die sich fürs Bauen, Wohnen und vor allem für die Investition ihrer Zukunft interessieren. Zahlreiche spannende Fachforen, Aussteller sowie Panel-Diskussionen warten täglich von 10:00 bis 18:00 Uhr auf die Besucher. Am Abend des ersten Messtags geht es dann direkt weiter mit einem besonderen Event – der ITA-After Work. Bei lockerer Atmosphäre und ausgelassener Stimmung wird hier der erste Tag des langen Messe-Wochenendes unter den Ausstellern gefeiert. Die Volt Future Mobility Messe befasst sich mit der E-Mobilität sowie anderen alternativen Antriebsarten wie Hybrid- und Wasserstoff-Automobilen. „Wir wollen das große Angebot bestens präsentieren und erweitern; die extrem vielen positiven Rückmeldungen dieses Jahres haben uns gezeigt, dass wir da auf dem richtigen Weg sind“, so Fabian Lohr. Er legte bei dem neuen Messeangebot A\Fair großen Wert darauf, dass die Beibehaltung der Messedauer von drei Tagen unangetastet blieb. Über eine Absenkung der Eintrittspreise, ein Familienticket und eine Subvention der Parkgebühren durch Sponsoren müsse in der nächsten Zeit nachgedacht werden. Auch die Nachhaltigkeit mit dem Angebot einer kos-



Fabian Lohr und sein Team von pro air befürworten das neue Messekonzept und seine angestrebten Synergieeffekte.

tenlosen ÖPNV-Nutzung zusammen mit der Eintrittskarte ist für Lohr ein großes Thema.

Die pro air Medienagentur freut sich auf die Kooperation der zur Agentur gehörenden Printmedien „RAUM Augsburg“ und „Top Magazin Augsburg“ mit dem Medienpartner Presse-Druck (Augsburger Allgemeine, rt.1 und a.tv). „Die umfangreiche Berichterstattung und Bewerbung der A\Fair wird sich auszahlen“, ist Fabian Lohr überzeugt. Er erwartet sich aufgrund der schon jetzt erkennbar positiven Resonanz und der umfangreichen Promotion auch höhere Besucherzahlen.

„Wir von pro air werden alles daran setzen, um mit herausragendem Engagement aller Mitarbeiter unseren Beitrag zum Gelingen des neuen Messe-Angebotes zu leisten“, gibt Lohr die Devise aus. „Wenn alle gemeinsam an einem Strang ziehen, sollte eigentlich nichts schief gehen“, ist Lohr zuversichtlich.

**Immobilienmesse in Halle 5+ 6**

**Volt Future Mobility in Halle 4**

**NEUER TERMIN: 7. BIS 9. MÄRZ 2025**



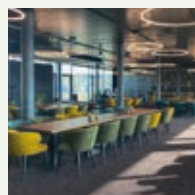
# Inhalt



**Fokus Wittelsbacher Park**  
Ensemble Kongress am Park,  
Hotelturm und Grünanlage  
**Seite 10**



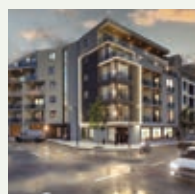
**Lieblingsbauwerke**  
Architekten verraten ihre  
ganz persönlichen Highlights.  
**Seite 16**



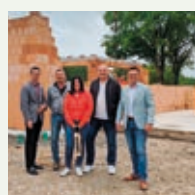
**Maßgeschneiderte Lebensräume**  
20 Jahre Samt & Seide  
Petra Herzner Interior-Design  
**Seite 20**



**Sitzt wie gedruckt!**  
Der Sitzhocker W3D  
von Hadi Teherani  
**Seite 22**



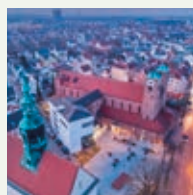
**Naturnah Wohnen am Flößerpark**  
Stadtnah leben mit dem  
Lech-Strand vor der Tür  
**Seite 26**



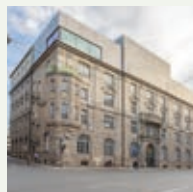
**Wohnen für Generationen**  
Das neue Alfred-Delp-Quartier  
in Donauwörth  
**Seite 28**



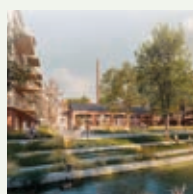
**„Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“**  
Stefan Schleifer, der neue Leiter  
des swa KreativWerk am Gaskessel  
**Seite 30**



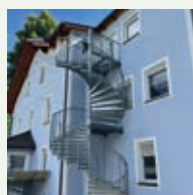
**Daumen hoch für Oberhausen!**  
Wie Stadt und Initiativen das  
Viertel aufwerten wollen  
**Seite 32**



**Umgebaute Grottenau ausgezeichnet**  
Otto-Borst-Preis für  
Knoche-Architekten  
**Seite 36**



**Neues LIA-Wohnquartier auf dem Eberle-Areal**  
Gewinner des Architektur-  
wettbewerbs steht fest.  
**Seite 38**



**Preiswürdiges Recycling-Projekt**  
Innovationspreis Transfer 2024  
an „Architektur. Im Kreis.“  
**Seite 39**





# PORSCHE



## Sie träumen von noch mehr Spannungskurven?

Sichern Sie sich jetzt die Pole Position Richtung Zukunft – mit unserem spannenden Leasingangebot für den Taycan. Mit mehr Leistung, noch sportlicherem Fahrverhalten und einem geschärften Design lässt der Elektrosportler keine Wünsche offen. Und ist bereit dazu, mit Ihnen Richtung Sportwagenzukunft zu starten.



**Taycan**  
**EUR 999,–**  
monatlich/36 Monate<sup>1)</sup>

EUR 4.999,– einmalige Sonderzahlung  
10.000 km Jährliche Laufleistung

1) Ein beispielhaftes, unverbindliches Angebot der Porsche Financial Services GmbH & Co. KG, Porschestraße 1, 74321 Bietigheim-Bissingen für einen Leasingvertrag mit Kilometerabrechnung. Das Angebot ist begrenzt und gültig bei einem Vertragsabschluss bis 30.09.2024 und Fahrzeugübernahme bis 31.12.2024. Der Abschluss einer Vollkaskoversicherung wird vorausgesetzt. Zusätzlich anfallende Zulassungskosten i. H. v. EUR 242,– und Überführungskosten i. H. v. EUR 1.790,– sind direkt an das Porsche Zentrum Augsburg zu zahlen. Alle Preisangaben inkl. MwSt. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Bonität vorausgesetzt. Abbildung zeigt abweichende Sonderausstattung.

**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)



# Inhalt



## Urbanes Wohnen im Denkmal

Transformation des ehemaligen  
Telegrafenamts Augsburg  
**Seite 40**



## „Bau keinen Scheiß“

Die 12 Schritte zum eigenen Haus  
**Seite 42**



## Wenn das Dach selbst Strom erzeugt

Integrierte Photovoltaik  
**Seite 44**



## Steuerbonus für Gartenpflege und -gestaltung

Haushaltsnahe Dienstleistungen  
werden gefördert.  
**Seite 62**

## Transparenz am Grundstücksmarkt

Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlicht  
**Seite 50**

## Das Grundbuch 1 x 1

Wichtige Tipps  
**Seite 54**

## Keine Bange vor der Anschlussfinanzierung

Frühzeitig kümmern lohnt sich.  
**Seite 56**

## Elementarschaden-Versicherung

Das Wichtigste in Kürze  
**Seite 58**

## Wenn es mit der Einigung schwierig wird

Das Problem mit den  
Erbengemeinschaften  
**Seite 60**

## Impressum

**Seite 66**

## PROMOTIONS

|    |                                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | Neues Konzept, neue Partner –<br>Immobilientage und Volt Future Mobility Messe mit neuem Termin |
| 24 | Ein baulich sehenswerter Eyecatcher – Walter Fensterbau                                         |
| 46 | Split-Klimageräte im Vorteil – Klimashop! by Spengler                                           |
| 48 | Es wird allmählich Zeit. – PSD Bank                                                             |
| 52 | Warum besser mit Makler? – Stadtparkasse Augsburg                                               |
| 59 | Vom Wohntraum zum Wohnraum – VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG                                      |
| 64 | Seit 10 Jahren hart am Gas – Fuggerstadt Classic Rallye                                         |



# FUGGERSTADT **VOLT** E-RALLYE

## 29. SEPTEMBER

EIN  
EVENT  
DER

**pro air**  
MEDIENAGENTUR



Start: Maxstraße | Ziel: Gaswerk Augsburg

# JETZT ANMELDEN & MITFAHREN

[fuggerstadt-volt.de](https://fuggerstadt-volt.de)

Unsere Sponsoren:

**1KOM  
MA5°**



**Auto  
Reichhardt**  
seit 1927

**SCHWABA**



**TIERHOLD**  
Auto. Service. Qualität.

Medienpartner:



**Sport  
in  
Augsburg**



Wenn es um die Gestaltung des Ensembles Wittelsbacher Park in Augsburg geht, sind sich nicht alle an den diversen Plänen Beteiligten grün. Am Rande einer der größten Grünanlagen Augsburgs stehen markante Bauten, die für sich den Titel Leuchtturm-Architektur beanspruchen dürfen. Doch dort befindet sich seit Jahren auch ein Schandfleck, ein seit längerem geschlossenes Parkhaus, überdeckt von einer Bauruine, an der sich bereits die Natur festgefressen hat. Was damit geschehen soll – daran scheiden sich die Geister.

# Fokus Wittelsbacher Park

Ensemble Kongress am Park, Hotelturm und Grünanlage

Foto martavictor.design



**K**ern der seit Jahren andauernden Diskussionen ist das Parkhaus, oder was davon übrig ist. Es soll den Besuchern des Kongress am Park und den Gästen bzw. Bewohnern des Hotelturms Stellflächen für ihre PKWs bieten, was auch dringend notwendig ist. Momentan sind die fehlenden Parkplätze das größte Manko für die Betreiber der beiden Gewerbebetriebe, die das Image der Stadt mitprägen. Aber auch die Anwohner des Antonviertels monieren zu Recht die Situation des lästigen Park-Such-Verkehrs und der daraus resultierenden weiteren Probleme. Ganz zu schweigen vom Ärger, den die motorisierten Gäste und Besucher bei ihrer Ankunft empfinden. Doch die Situation ist verfahren, was daran liegt, dass sich die beiden Eigentümer der maroden Immobilie nicht über die zukünftige Nutzung bzw. Bebauung einigen können und auch das Stadtbauamt so nicht wirklich eine Handhabe hat.

Aus rein architektonischer Sicht drängt sich die Vorgabe auf, das betreffende Areal so zu gestalten, dass es sich harmonisch in das bestehende Ensemble Kongresshalle und Hotelurm einfügt, gleichzeitig ein optisch ansprechendes Entree in den Park darstellt und auch in der Gestaltung klimatechnisch auf der Höhe der Zeit ist. Eine unbestreitbar berechnete Vorstellung, denn die beiden bestehenden Gebäudekomplexe zählen zu den modernen baulichen Aushängeschildern von Augsburg. Dreh- und Angelpunkt dürften die unverzichtbaren Parkflächen sein. Der Kongress am Park, ursprünglich Kongresshalle, wurde 1972 vom Stuttgarter Architekten Max Speidel entworfen. 2009 wurde die Kongresshalle als Architekturbeispiel der Nachkriegsmoderne unter Denkmalschutz gestellt. Das in die Jahre gekommene Gebäude bedurfte jedoch einer umfassenden Sanierung. Unter Leitung des Architekturbüros Schuller + Tham wurde die Generalsanierung 2010 in Angriff genommen. Das Gebäude konnte 2012 unter dem Namen „Kongress am Park“ wieder eröffnet werden. Das Architekturdenkmal, energetisch und sicherheitstechnisch auf höchstem technischem Stand, ist als Kongress- und Tagungszentrum gefragt sowie eine beliebte Location für Konzerte und andere Veranstaltungen.



Das Modellfoto veranschaulicht die Idee eines „Zwillingssturms“ von Bernhard Spielberger mit separatem überbautem Parkhaus | Foto Stadt Augsburg



Von den Balkonen des „Maiskolbens“ eröffnet sich ein unübertrefflicher Rundblick über die Region. | Foto wikipedia







**Blick auf den Hotelturm** von der Bauruine des Parkhauses aus. Seit geraumer Zeit tut sich hier nichts mehr.  
**Foto** martavictor.design

Der Hotelturm, wegen seiner Optik auch Maiskolben genannt, ist mit seiner Höhe von 115 Metern (ohne Antenne) das höchste Bauwerk Augsburgs und von weither zu sehen. Auch er wurde 1972 fertiggestellt. Auftraggeber für Planung und Bau des Augsburger Hotelturms war ursprünglich die Stadt Augsburg. Neben der neu geplanten Kongresshalle sollte auch ein Hotelgebäude errichtet werden und so insgesamt ein attraktives Tagungszentrum entstehen. Da es sich um ein privat betriebenes Hotel handeln sollte, machte sich die Stadt auf die Suche nach einem Investor. Die einzige Zusage kam von Otto Schnitzenbaumer, der es sich mit diesem Projekt zum Ziel gesetzt hatte, in seiner Heimatstadt ein „Wahrzeichen für das neuzeitliche Augsburg“ zu errichten. Der Bau wurde von den Architekten Reinhard Brockel und Erich Müller in der für die 1970er Jahre typischen Sichtbetonbauweise errichtet und zählt wie der Kongress am Park zu den bedeutenden Bauten der Nachkriegsmoderne. In den folgenden Jahrzehnten wechselte das Gebäude mehrfach den Besitzer bzw. Betreiber. Nach einer Generalsanierung eröffnete darin 2001 das 4-Sterne-Hotel Dorint. Die unteren elf Stockwerke werden heute vom Hotel belegt, das aktuell von der Kölner Honestis AG betrieben wird. Die Stockwerke 12 bis 33 sind mit privat mietbaren Apartments belegt. Bis 2021 nutzte die Klassik Radio AG das oberste Stockwerk.

Dass es in Sachen Parkhaus nicht vorangeht, liegt vor allem am seit Jahren andauernden juristischen Tauziehen der beiden Eigentümer der Bauruine, Bernhard Spielberger und Jürgen Wowra. Aktuell zur Diskussion stehen zwei Möglichkeiten: Bernhard Spielberger möchte auf dem Areal eine Seniorenresidenz mit einer mehrstöckigen Parkgarage errichten. Jürgen Wowra strebt dagegen eine reine Parklösung an, ein „grünes“ Parkhaus für das ganze Quartier. Dabei steht zur Diskussion, ob nur der





Wie auf der Visualisierung zu sehen, befürwortet Jürgen Wowra ein begrüntes Parkhaus an gewohnter Stelle. | **Rendering** Tower-Living

Überbau des alten Parkhauses abgerissen werden soll oder das ganze Gebäude. Von mehreren Seiten favorisiert wird derzeit ein Gesamtabriss, für den sich auch Götz Beck, Chef des Kongress am Park, als erster ausgesprochen hatte. In diesem Frühjahr hatte Minderheitseigentümer Jürgen Wowra eine Illustration eines Parkhauses mit begrünter Außenfassade samt Photovoltaikmodulen präsentiert, das sowohl auf einer sanierten Basis als auch nach dem Abriss der alten Bebauung relativ schnell, in rund einem Jahr, zu realisieren wäre. Eine zeitnahe Lösung des Parkplatz-Problems für Augsburg. Für den Mehrheitseigentümer Spielberger dagegen rechne sich nur eine neu zu errichtende Groß-Parkgarage mit einer darüber liegenden, vierstöckigen Senioren-Wohnanlage, weil ein reines Parkgarage-Geschäft kaum rentabel sei. Er kann sich eine Art „Zwillingsturm“ mit 420 Apartments

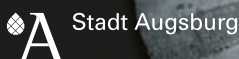
neben dem bestehenden Turm vorstellen, der nur halb so hoch ist wie dieser. Daneben solle das separate Parkhaus mit Überbau entstehen.

Zuletzt hatte sich auch die Alt-Augsburg-Gesellschaft mit einem konkreten Lösungsvorschlag eingebracht. Sebastian Berz, Architekt und Vorsitzender der Gesellschaft schlägt vor, auf dem betreffenden Areal von einer Wohnbebauung abzusehen. Seiner Meinung nach würden Investoren aus Eigennutz die Lösung des vorrangigen Problems, der Parkplatz-schaffung, blockieren. Nicht aus dem Blick zu verlieren sei die Notwendigkeit, die positiven Aspekte einer solchen Grünanlage wie des Wittelsbacher Parks im Hinblick auf Optik und Klimaeffekt zu verstärken. Eine Wohnbebauung an dieser Stelle, der engsten des Parkes, würde einen schädlichen Effekt nur fördern. Er favorisiert die Idee eines „ver-

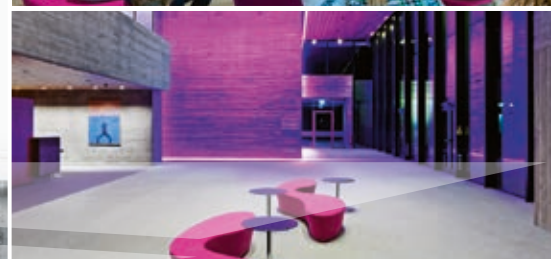
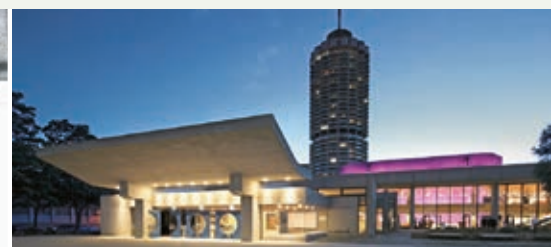


# KONGRESS AM PARK AUGSBURG

IHRE TAGUNGS- UND  
KONGRESSLOCATION



[www.kongress-augsburg.de](http://www.kongress-augsburg.de)







# 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



**Architekt Jürgen Berz** als Vertreter der Alt-Augsburg-Gesellschaft hat mit seinen Studenten diesen Entwurf eines spiralförmigen Parkhauses erstellt, das sich „unsichtbar“ machen kann. | **Foto** Alt-Augsburg-Gesellschaft

steckten“ spiralförmigen Parkhauses. Studenten der Technischen Hochschule haben dafür einen Plan entwickelt. Eine Seite grenzt an die Imhofstraße, der Rest würde sich in einem weiten Bogen organisch in den Park einfügen. Denkbar wäre auch ein komplett unterirdisches Konzept. Durch Wegfall der bestehenden optischen „Blockade“ würden Hotel und Kongress am Park besser als Ensemble wahrgenommen werden können. Wer für die Finanzierung aufkommen sollte, bleibt allerdings unklar, da sich das Areal nicht im Besitz der Stadt befindet.

Zur derzeitigen Misere könnte auch in den 1970er-Jahren die damalige Stadtverwaltung beigetragen haben. Dieser Meinung ist der Architekt und ehemalige Stadtrat Volker Schafitel. Er erinnert sich, dass die Stadt für die Kongresshalle seinerzeit keinen einzigen Stellplatz nachgewiesen habe. Sie habe dem damaligen Bauherrn des Turms, Otto Schnitzenbaumer, vertraglich eine Mitnutzung der Hotelparkplätze „aufgedrückt“, wohl in Kompensation mit dem Baurecht für den Turm. Seiner Meinung nach habe dieses Konzept nie funktionieren können. Auch Schafitel selbst hatte sich schon mit dem Problem befasst und ein Konzept vorgelegt, das vorrangig Stellplätze für Hotel UND Turm beinhaltet, um den Altfehler zu bereinigen. Sein Entwurf mit der begrünten Fassade, den „hängenden Gärten“, steht auch in der Höhe in gewolltem Kontrast zum benachbarten Turm. Es beruht auf der Ertüchtigung des bestehenden Parkhauses.

Götz Beck, Geschäftsführer der Kongress am Park Betriebs GmbH und der Regio Augsburg Tourismus GmbH, und sein Team haben eine klare Meinung zur Sachlage: „Gut ist, dass von Seiten der Politik jetzt aktiv eine Lösung gesucht wird und dafür das Engagement erhöht wurde. SPD und Grüne z.B. forderten ja unlängst einen Abriss und auch die CSU hat aktuell eine Anfrage an die Stadtregierung gestellt. Wichtig wäre es unseres Erachtens klar zu machen, dass eine größere Bebauung in Form einer Seniorenresidenz in dieser Parklandschaft nicht möglich ist, da es dem Klimaziel und der Aufenthaltsqualität widerspricht. Wichtig wäre, das Thema grünes Parkhaus weiter zu verfolgen, obwohl durchaus darüber nachgedacht werden darf, mehrere Ebenen unterirdisch anzulegen. Eine Wirtschaftlichkeit ist unseres Erachtens sicherlich machbar, da der Druck nicht nur von Kongress am Park und dem Hotel, sondern auch von den Anwohnern und den anliegenden Firmen (z.B. Renk) vorhanden ist und auch nach der Sanierung der Erhard-Wunderlich-Sporthalle wieder überregional bedeutsame Veranstaltungen in dieser mit bis zu 3.500 Personen stattfinden können (nach Abschluss der Komplettsanierung). Auch muss die Frage gestellt werden, ob ein Parkhaus in diesem sensiblen Umfeld nur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrieben werden sollte oder ob angesichts des dramatischen Klimawandels nicht andere Einflussfaktoren in der Gesamtbilanz einfließen müssten.“



# SERVICEPARTNER



- › Fiat, Abarth, Renault und Dacia Vertragswerkstatt
- › Wohnwagen- und Wohnmobilservice für Adria und SunLiving
- › Wohnmobilwerkstatt für Fiat- und Citroën-Aufbauten
- › Schwerlast-Hebebühnen für Wohnmobile und Transporter



- › Vertragshändler für:



## PKW- UND TRANSPORTER

# MOBILITÄTS-PARTNER

- › ADAC-Abschleppdienst / Pannenhilfe
- › ADAC-Clubmobilvermietung
- › ADAC-Transportervermietung
- › ADAC-Kleinbusvermietung



- › Fachhändler für Wohnmobile, Wohnwagen und Vans
- › Dachzelte und Zeltanhänger
- › Wohnmobil-Vermietung



## MOBILES REISEN

Auto Reichhardt GmbH  
Auf dem Nol 27  
86179 Augsburg

Tel. 0821 66 00 80  
info@auto-reichhardt.de  
www.auto-reichhardt.de

**Auto**  
**Reichhardt**  
seit 1927





# Lieblingsbauwerke

**Architekten verraten ihre ganz persönlichen Highlights.**

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

## Volker Schafitel

Architekturbüro Volker Schafitel

Foto martavictor.design

### Das Köpfhaus

Volker Schafitel, ehemaliges Mitglied des Stadtrats, ist Augsburger mit Leib und Seele. Besonders angetan hat es ihm ein markantes historisches Bauwerk nahe dem Rathausplatz und das aus mehreren Gründen: zum einen wegen seiner Baugeschichte, zum anderen wegen der gelungenen Transformation in ein Wohn- und Geschäftshaus, das Alt und Neu vorbildlich vereint.

Die ältesten Teile des sog. Köpfhauses am Fuggerplatz 9 stammen aus dem 14. Jahrhundert. 1578 vereinigte Baumeister Johannes Holl, Vater von Elias Holl, zwei ursprünglich einzelne Häuser zu einem Gebäude mit einer gemeinsamen Nordfassade. Das Haus wurde seit jeher von Patriziern und Bürgermeistern bewohnt und zählt daher zu den ältesten und bekanntesten Baudenkmälern Augsburgs. Nachdem das Haus im 18. Jahrhundert in den Besitz von Johann Köpf überging, veranlasste dieser im Jahr 1738 einen Umbau durch den Architekten Johannes Andreas Schneidmann (Annakirche). Dieser barockisierte das Gebäude, so dass im Stil des Wiener Barocks zweigeschossige Giebel sowie ausladende Portale hinzugebaut wurden. Im Erdgeschoss befand sich seitdem eine prachtvolle Halle mit Deckenfresken. Im Verlauf der Jahrhunderte wechselte das Gebäude die Eigentümer und überstand die Luftangriffe des zweiten Weltkriegs. Im Jahr 2009 erhielt ich vom neuen Besitzer, einer Augsburger Familie, den Auftrag, das Gebäude zu sanieren und zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit Praxen, Gastronomie im Erdgeschoss und Büroflächen sowie einer Wohnung im historischen Dachstuhl umzubauen. Auf meine Anregung hin hatte die Familie die Immobilie aus dem Fond des Vorbesitzers, der Firma Karstadt Immobilien, übernommen: „Es war meine Überzeugung, frühzeitig einen Augsburger Investor mit Herzblut für die Stadt



Volker Schafitel | Foto Schafitel

zu finden, der das Gebäude denkmalgerecht saniert und es einer Nutzung zuführt, welche zur Belebung der Innenstadt beiträgt. Meine Befürchtung war gewesen, dass das Gebäude innerhalb des Fonds zu einem Spekulationsobjekt wird, dadurch immer teurer wird und am Ende eine Sanierung an der Renditeerwartung scheitert.“





## Stefan Degle

Dipl. Ing. Architekt

Foto Degle

### Die Grottenau

„Die spannende Sanierung und Erweiterung des ehemaligen Post- und Telegrafenamtes in der Grottenau ist ein gelungenes Beispiel dafür, was entstehen kann, wenn Denkmalschutz und Architekt eng zusammenarbeiten: ein modernes Gebäude mit anspruchsvollem Nutzungsmix, das auch die weiteren 100 Jahre seine Aufgaben souverän und repräsentativ erfüllen wird. Das ist nachhaltige Architektur!“

Die sanierte Grottenau bekam jüngst sogar den Otto-Borst-Preis für Stadterneuerung (siehe Bericht auf Seite 36). Die neue silbrig schimmernde Dachlandschaft aus Würfeln unterschiedlicher Höhe transportiert die jetzt öffentliche Nutzung weithin sichtbar in den Stadtraum. Die Fassade schafft mit ihren speziell für dieses Bauvorhaben zugelassenen Aluminiumschaum-Paneelen einen besonderen Anblick, der abhängig vom Lichteinfall eine abwechslungsreiche strukturelle Tiefe erzeugt.

Das Herzstück des Komplexes bildet die historische Schalterhalle im Erdgeschoss, die als neuer Kammermusiksaal eine besondere Nutzung erhält. Ein eigenes Besucherfoyer am „Musikhof“ ermöglicht die öffentliche Nutzung unabhängig vom restlichen Gebäudebetrieb. Nach Umbau und Sanierung ist die Grottenau heute wieder öffentlich zugänglich: 2020 wurden die ersten Büros durch das Amt für Kinder, Jugend und Familie und den städtischen Ordnungsdienst bezogen, später folgten das Leopold Mozart College of Music (LMC) mit Übungsräumen und einem neu errichteten Konzertsaal, die Schulpsychologische Beratung des Staatlichen Schulamts sowie die städtische Bildungsberatung.



Stefan Degle

Foto Axmann-Rottler







## Stefan Tauber

### Tauber Architekten

Foto Martin Kluger

### Die Fuggerei

Ich lebe und arbeite in der Jakobervorstadt im direkten Umfeld der Fuggerei. Das gesamte Viertel ist geprägt von Ruhe aber auch Aktivität, Vielfalt und Menschen aus allen Bereichen und Kulturen. Zentrales städtebauliches Element ist die Fuggerei.

Die Fuggerei ist für mich nicht nur ein historisches und soziales Phänomen, sondern auch ein bemerkenswertes architektonisches Ensemble, das Einblicke in die Baukunst der Renaissance und die Entwicklung von sozialem Wohnungsbau bietet. Dadurch zeigt sich – mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen in Ballungsräumen wie Augsburg und Umgebung – wie weitsichtig das ganze Projekt Fuggerei ist und war. Die Fuggerei ist als geschlossene Siedlung konzipiert und folgt einem klaren städtebaulichen Plan. Zentrale Höfe und Gassen bilden trotz der innerstädtischen Lage ein lebenswertes Wohnumfeld.

Die Bauweise der Häuser ist funktional und robust, was zur Langlebigkeit der Gebäude beiträgt und die Kosten im Unterhalt niedrig hält. Jedes Haus besteht aus mehreren identischen Wohnungen, die kompakt und effizient gestaltet sind mit einem Mindestmaß an Komfort nach dem Prinzip der Einfachheit und Praktikabilität. Entstanden in einer Zeit, in der Luxus unbekannt und Anspruchshaltung nicht vorhanden waren. Gebaut wurde aus Materialien der Umgebung, was nach heutigen Gesichtspunkten zum Thema „Nachhaltiges Bauen“ wieder mehr und mehr umgesetzt wird oder werden sollte. 500 Jahre sind ein Zeichen und Beweis, dass gute Architektur und eine solide nachhaltige Bauweise für alle eine Bereicherung sein können. Durch das Konzept wird der soziale Zusammenhalt der Bewohner gefördert und erhalten. Auch ein Aspekt, der mitunter in der aktuellen Zeit zu kurz kommt, wobei inzwischen aber ein Trend in diese Richtung spürbar wird. „Aus meiner Sicht ist die Fuggerei ein tolles Beispiel für ein Projekt von sozialer Verantwortung und hochwertigem, nachhaltigem Wohnungsbau. Die Fuggerei bleibt ein lebendiges Modell für zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtplanung und Architektur.“



Stefan Tauber

Foto Dana Gadzaova





## Daide Conti

Daide Conti Architektur GmbH

Foto Carl Jochner – Fotografie in Augsburg 1839 bis 1900

### Das alte Hauptkrankenhaus

„Zum alten Hauptkrankenhaus von Franz Joseph Kollmann habe ich eine besondere Verbindung. Den in den Zeiten der frühen Industrialisierung realisierten klassischen Breitflügelbau mit neugotischen Elementen wählte ich 2005 bewusst als Thema für meine Diplomarbeit aus. Ich wollte dadurch auf das in die Jahre gekommene Gebäude aufmerksam machen und durch ein schlüssiges Nutzungskonzept Möglichkeiten aufzeigen und auf einen sensiblen Umgang bei einer künftigen Sanierung hinweisen. Allein die Lage der nördlichen Innenstadt Augsburgs bietet für mich spannende Orte. Zwischen Kahnfahrt, Schwedenstiege und Stadtbad liegt das ‚Haupthaus‘ in einem leider oftmals unterschätzten Stadtteil Augsburgs.“

Um das Gebäude zu verstehen, kommt man nicht an der Geschichte der Spitäler in Augsburg vorbei. Der Bau des Hauptkrankenhauses war an die Auflage der streng nach Konfessionen zu trennenden Nutzung gebunden. Deshalb wurden auch jeweils zwei Kapellen an den gegenüberliegenden Flügelenden angegliedert. Das Gebäude wurde mittlerweile restrukturiert, Teile des im Krieg zerstörten katholischen Flügels modern ergänzt und an das Vincentinum angebunden. Die historische Ausführung der „geschlammten Ziegelfassade“ kommt in unserer Region eher selten vor. Sie schließt an die teilweise spitzbogigen Fensterfaschen an. Das vertikale Erschließungs- und Versorgungskonzept des Funktionsgebäudes und auch die gelungene, wichtige Verbindung zwischen Architektur und damaliger Innenarchitektur sind feine Details, die ich unter vielen weiteren Punkten hervorheben möchte.

Auch wenn das Portal mit neugotischem Kuppelgewölbe, gusseisernem Vordach und dreigliedriger Fensterfassade für mich zu den schönsten Elementen gehört, bereitet mir vor allem die Ablesbarkeit der ursprünglichen Nutzung des Gebäudes Freude. Es beweist mir, dass es gleichermaßen beinahe 170 Jahre später immer noch in der Lage ist, mittlerweile multifunktionale moderne Nutzungen aufzu-



**Daide Conti**

Foto Christoph Marquenie

nehmen. Und das, obwohl sich die Anforderung an Raum und Bedarf stetig und rasant steigern. Für mich sind die räumliche und materielle Qualität die Faktoren, die den größten Anteil zur echten Nachhaltigkeit beitragen. Auch wenn die Fassade mittlerweile purifiziert ist und der Park im Süden nicht an die Werte vergangener Zeiten anknüpfen kann, so spürt man doch die Bedeutungskraft der historischen öffentlichen Gebäude durch deren Ausführung.



# Maßgeschneiderte Lebensräume

20 Jahre Samt & Seite Petra Herzner Interior Design

Viele Jahre war Petra Herzners Interior-Geschäft in der Innenstadt von Neusäss ansässig. Pünktlich zum runden Jubiläum hat sie ihren Showroom nun in die Peter-Rosegger-Straße verlegt. Hier sollen in absehbarer Zeit nicht nur (Muster-)möbel und Ausstattungsbeispiele ihre Kunden inspirieren, sondern auch themenbezogene Informationsveranstaltungen stattfinden.

Fotos Herzner

**M**öbel, Leuchten, Teppiche, Tapeten, Stoffe und andere Wohnaccessoires: Zwanzig Jahre lang gehörte Samt & Seite mit seinen stets trendigen Angeboten zum festen „Inventar“ der Neusässer City. Nun musste sich Inhaberin Petra Herzner mit ihrem Geschäft nach einer neuen Bleibe umschauen. Da sie im Neusässer Zentrum nicht fündig wurde, bekam sie die Chance, in ihrem Privathaus, das sie anbaute und gleichzeitig kernsanierte, einen entsprechenden Showroom zu eröffnen. Im großzügigen Erdgeschoss befinden sich nun die Geschäftsräume, im Obergeschoss hat Petra Herzner ihre Privaträume eingerichtet.

Petra Herzners Angebots-Schwerpunkt liegt inzwischen auf der Beratung. Viele Menschen legen großen Wert auf ein stimmiges Ambiente in ihren Wohnräumen, finden sich aber im Wust der Ausstattungsmöglichkeiten allein nicht zurecht. Hier kommt die Interior-Designerin ins Spiel. Dabei profitiert Petra Herzner nicht nur von ihrem langjährigen Know-how, sondern auch von ihrem ausgeprägten Farb- und Stilgefühl. Ursprünglich hatte sie nämlich Modedesign studiert und arbeitete auch lange Zeit am Theater sowie beim Modelabel Escada. Aus familiären Gründen





orientierte sie sich später um auf den Handel mit Wohnaccessoires und Maßmode, was schließlich in ihr Geschäft ausschließlich für Inneneinrichtung mündete. Heute fährt sie meist zu ihren Kundinnen und Kunden hin, um sie in deren häuslichem Umfeld zu beraten und dabei den individuellen Stil kennenzulernen. Zu ihrer Klientel zählen nicht nur Privatleute, sondern auch zahlreiche Gewerbeunternehmen, Praxen und Restaurants. Hier ist sie oft für die Gesamtkonzeption der Raumausstattungen zuständig, wo sie sich einen sogar internationalen Ruf erarbeiten konnte. Beauftragt wird sie so wieso meist über den Weg der Mundpropaganda. Nach den neuesten Trends befragt, kann und will sich Petra Herzner nicht festlegen: „Heutzutage ist praktisch alles möglich, von Farbe bis Stil. Was schließlich gewählt wird, hängt vom persönlichen Geschmack und Stilempfinden ab. Ungefähre Vorstellungen haben die meisten Kunden schon, doch ich muss sie ihnen bewusst machen und zeigen, wie man sie umsetzen kann.“ Um eine Übersicht über die breite Palette an Gestaltungs- und Einrichtungsmöglichkeiten zu behalten, besucht Petra Herzner regelmäßig die relevanten einschlägigen Messen, z. B. in Paris und Mailand.

Um ihren Kunden Ihre Ideen und Vorschläge nahezubringen, setzt sie neben Handskizzen auf sog. Moodboards mit Farb- und Strukturmustern und auf Computer-Visualisierungen in 3D. Für die praktische Umsetzung arbeitet sie mit bewährten Subunternehmen wie Malern, Schreibern oder Fliesenlegern zusammen. Beim Budget richtet sie sich nach den Möglichkeiten ihrer Klientel. Wer es möchte, den begleitet sie beratend beim Einkauf in Möbelgeschäften. Oder hilft, in ihrem Showroom Vorhänge oder Teppiche auszusuchen. Im Portfolio der Interior Designerin befinden sich aber auch zahlreiche Hersteller hochwertiger Designermöbel, darunter viele italienische Marken wie Flexform, Moroso oder FIAM. Im Segment Gartenmöbel, die sie auch anbietet, konzentriert sie sich ebenfalls auf High-End.

Eins ist Petra Herzner wichtig zu erwähnen: „Eine Einrichtungsberatung muss nicht so teuer sein wie viele oft vermuten. Zumindest verhindert eine Investition in fachliche Unterstützung



**Bei Samt & Seide liegt der Fokus** auf Wohnlichkeit mit Stil, von Möbeln über Beleuchtung bis Accessoires.



(o.) **Der Eingang** zum neuen Showroom  
(l.) **Ein sog. Moodboard** mit Farb- und Qualitätsmustern



spätere teure Fehlkäufe. Und dann rechnet sich das Ganze gleich wieder, ja sorgt sogar für Zufriedenheit, die jahrelang anhält.“ Eine bloße Beratung, die auch nach Stundensatz oder Aufwand honoriert werden kann, muss nicht die Welt kosten und gibt viel Inspiration, auch im Vorfeld z. B. nach einem Hauskauf. Hier gilt es, eine unnötige Hemmschwelle zu überwinden.

Für die Zukunft hat Petra Herzner weitere Pläne auf der Agenda. Sie möchte in ihren Räumen in Neusäss Workshops anbieten, bei denen Kunden ihren Lieblingsraum selbst gestalten können. Und sie möchte Marken-Vertreter einladen, dort für einen kleinen Kundenkreis Informationsvorträge zu Themen wie Lichtplanung etc. zu halten. Im Moment ist das noch Zukunftsmusik, doch Interessierte werden sich bestimmt über diese Idee freuen.



# Sitzt wie gedruckt!

## Der Sitzhocker W3D von Hadi Teherani

Der dreidimensional bewegliche Aktivhocker W3D von Hadi Teherani für Wagner Living hat den diesjährigen IF Design Award in der Kategorie Wohnmöbel gewonnen! Das prämierte Möbelstück ist mehr als nur einen Blick wert.

Fotos Mayk Azzato, Wagner Living u. a.





**Produktdesigner Hadi Teherani**

Foto wikipedia Peter Bergmann

Das Besondere an ihm ist nicht nur seine außergewöhnliche Form, sondern auch die Tatsache, dass er im 3D-Druckverfahren hergestellt wird und besonders nachhaltig ist, da er zu 100 Prozent aus nachwachsenden Rohstoffen gefertigt wird, die biologisch abbaubar sind. Der Hocker ist parametrisch aufgebaut, zeigt die Form einer kunstvollen Faltung, die sich textilgleich nach innen wie nach außen spannt. Aus jeder Perspektive wirkt der W3D anders, geschlossen wie offen, robust und zugleich fragil.

„Für mich stellt das von Hadi Teherani mit seinem Team geschaffene Meisterwerk des modernen Möbeldesigns eine Neudefinition der Grenzen des Möglichen dar“, so Peter Wagner, Chef der Sitzmöbelmanufaktur Topstar mit seiner Marke Wagner Living. Der iranisch-deutsche Architekt Hadi Teherani arbeitet auch im Bereich des Produktdesigns und realisiert für verschiedene Auftraggeber stets ganz besondere Interior-Ausstattungen.

Beim W3D trifft ikonisches Design auf bahnbrechende Produktionstechnologie.



Hadi Teherani hat das ergonomische Sitzen in einen völlig neuen Kontext gestellt und die Grenzen der Gestaltung neu gesetzt. Der 3-dimensional bewegliche Aktivhocker ist „Made in Germany“. Er wird im Headquarter in Langeneneufnach bei Augsburg gedruckt (#wagnerdesignlab x Thorsten Franck). Die Serienproduktion umfasst drei verschiedene Höhen. Die abgerundete Fuß- und Sitzfläche macht den Hocker ergonomisch. Der Sitzende bleibt in Bewegung. Die Rückenmuskulatur wird gefördert und gestärkt – ganz nach dem Motto von Wagner Living „Move your life“. Übrigens: Der Druck eines kleinen Sitzhockers dauert ca. 24 Stunden.

Informationen [www.wagner.living.de](http://www.wagner.living.de)

Seit 1954 ist der IF Design Award ein weltweites, anerkanntes Markenzeichen, wenn es um ausgezeichnete Gestaltung geht. Die Marke IF Design ist als Symbol für herausragende Designleistungen international etabliert. Der IF Design Award gehört zu den wichtigsten Designpreisen der Welt. Er prämiiert Gestaltungsleistungen aller Disziplinen.





# Ein baulich sehenswerter Eyecatcher

Neues Verwaltungsgebäude von Walter Fensterbau

Die Karl-Heinrich Walter GmbH. & Co. KG ist Hersteller von Fenstern, Haustüren und Großflächenelementen und im Bereich des Trockenbaus mit Wand- und Deckensystemen sowie Akustikpaneelen tätig. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Davide Conti wurde jetzt ein architektonisch einprägsamer Anbau an das bestehende Verwaltungsgebäude angefügt.

Fotos Walter, Christoph Marquenie

**A**uslöser für den Anbau war laut Firmenchef Markus Walter die enorme Entwicklung, die das Unternehmen in den letzten Jahren vollzogen hat. Die Produktions- und Verwaltungsräumlichkeiten platzten aus allen Nähten. Neben der Ausweitung der Verwaltungs- bzw. Büroflächen sollte auch ein zentrales Kundencenter mit einer Produkt- und Leistungsausstellung entstehen. Außerdem sollte der Bau insgesamt ein architektonischer Hingucker werden. Mit der Aufgabe betraut wurde das Architekturbüro Davide Conti, das bereits mit der 2018 fertiggestellten Produktionshalle beauftragt war.

Wie Davide Conti sagt, war das grundlegende Ziel, das Traditionsunternehmen Walter Fensterbau im Sinne der Markenarchitektur erlebbar und sichtbar werden zu lassen. Resultierend aus diesem Gedanken entstand ein der Öffentlichkeit zugewandtes Gebäude, das Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen einladen soll. Der Entwurfsgedanke war ein monolithischer, im Industriekontext stehender Rohling, der sich durch die Kernkompetenz der Firma Walter mittels Fenster bzw. Fassade nach außen präsentiert. Exemplarisch dafür steht als Herzstück das Atrium, auf das die Rampe der Außenanlage dreiseitig trichterförmig ausgerichtet ist und zuführt.

Im Inneren des Gebäudes erzeugen die Materialien Holz und Beton eine Spannung und sprechen sinnbildlich für das vielseitige Handwerk der Firma Walter. Das Feine und das Grobe werden zum Gesamtobjekt. Das Gebäude wurde als KfW-55-Effizienzhaus erstellt und wird durch ein eigenes Wärmeerzeugungsnetz beheizt, das durch die Verbrennung der eigenen Holzabfälle betrieben wird. Eine PV-Anlage liefert den Großteil des benötigten Stroms.

Bei Planung und Bau mussten für etliche Knackpunkte Lösungen gefunden werden. Es galt stets, den Spannungsbo-



Davide Conti, Markus Walter

gen zwischen architektonischer Schönheit, technisch sinnvoller Machbarkeit und verfügbarem Budget aufrecht zu erhalten. Zudem mussten die nach Corona enormen Preissteigerungen und die unerwartete Rohstoffknappheit einkalkuliert werden. Dank der engen Kooperation zwischen Bauherr und Architekturbüro konnte das Projekt trotzdem erfolgreich abgeschlossen werden. Mit dem Feedback der Firma Walter ist Davide Conti absolut zufrieden. „Das Gebäude wirkt von außen mit seiner burghaften Optik sensationell und beeindruckend. Sobald man das Gebäude betritt, beeindruckt die Großzügigkeit des Atriums und die bewusst gewählten Materialkombinationen des Innenbaus. Danach soll sich das Interesse unweigerlich auf die detaillierte Ausstellung unserer Produkte mit ihrem besonderen Innenleben konzentrieren. Das ist dem Architekturbüro Conti bestens gelungen“, resümiert Markus Walter.





## FENSTER-KOMPETENZ trifft auf PRÄGNANTE ARCHITEKTUR

DAS IST DAS NEUE ZUHAUSE  
DER FENSTER-LEIDENSCHAFT

Hier werden Fenster für Kunden erlebbar.  
Fenster der neuesten Generation  
sind technisch ausgereift und im Design  
Individuell.



walter-fensterbau.de  
Augsburg, Blücherstraße



**walter**  
fensterbau

Traditionelles Meisterhandwerk seit 1694

**FENSTER AUS LEIDENSCHAFT**



Diese Visualisierung zeigt die Straßenfront des Gebäudekomplexes an der Waterloostraße.

# Naturnah Wohnen am Flößerpark

Stadtnah leben mit dem Lech-Strand vor der Tür

Der Lech mit seinen Uferbereichen gehört zu den wichtigsten Grünräumen im Augsburger Stadtteil Lechhausen. Nur fünf Gehminuten vom sog. Flößerpark entfernt entstehen zwei neue moderne Wohnanlagen von BG Bauträger GmbH. Wer sich hier niederlässt, hat den Lech mit seinen attraktiven Freizeitanlagen quasi vor der Haustür und gleichzeitig die City in fußläufiger Erreichbarkeit.

Renderings BG Bauträger GmbH



Begrünte Dächer sorgen für bessere bauliche Anpassung an die klimatischen Veränderungen.

Die Möglichkeit, urbanes Wohnen mit Naturgenuss verbinden zu können, ist unbestreitbar ein großer Standortvorteil der beiden Wohnanlagen an der Waterloo- bzw. Hanauerstraße. Direkt ans Lechufer grenzt nämlich der benachbarte Flößerpark mit seinen schönen Spazierwegen, den vielen kleinen Kiesbuchten, dem Sandstrand und einem Spielplatz. Der Flößerpark ist im Besitz der Stadt Augsburg und wurde bzw. wird von dieser auch sukzessive zum Freizeitpark umgestaltet, um die Zugänglichkeit zum Lech, die Aufenthaltsqualität in der Grünanlage und die Erlebbarkeit des Flusses zu verbessern.

Seit Herbst 2021 kann man auf einer neuen Freitreppe mit Sitzstufen aus Naturstein direkt am Ufer des Lechs die Abendsonne im Flößerpark genießen. Die Treppe schließt unmittelbar an die Ausflugsgaststätte Floßlände an, die zwischen 2020 und 2021 in Verlängerung der Yorckstraße am Flussufer errichtet wurde. Die Architektur des neuen Gebäudes erinnert an die historische Anlegestelle für Flöße an der Lechbrücke und die Flößerei, die traditionell in Lechhausen eine große Rolle spielte. Bewirtet wird die Floßlände von der Augsburger Kultgastro Bob's, die nicht nur in der Fuggerstadt mit mehreren Locations vertreten ist.





In dieser Visualisierung ist das Gebäude an der Waterloostraße von der Hofseite aus dargestellt.

Der Bauabschnitt an der Waterloostraße ist bereits vom Bauamt genehmigt, einzelne Wohneinheiten sind verkauft bzw. reserviert. Geplant sind insgesamt 35 Wohneinheiten, von geräumigen Einzimmer-Apartments über Zwei-, Drei- bis zu Vierzimmerwohnungen. Pro Einheit steht auch mindestens ein Tiefgaragen-PKW-Stellplatz zur Verfügung. Aber auch ohne Auto kommt man als Anwohner hier gut zurecht, denn Haltestellen von Straßenbahn und Bus befinden sich in der Nähe der Gebäude an den Haltestellen Ulrichsbrücke. Der Stadtteil Lechhausen ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbe- und Wohngebäuden, weshalb eine gute Nahversorgung gewährleistet ist. In der Nähe befinden sich Schulen und Sportanlagen, das Freibad Lechhausen, Einkaufsmärkte und andere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Lechhausen lässt hautnah erleben, was Augsburg ausmacht: Vielfalt, Innovation und Zusammenhalt, was die zahlreichen dort beheimateten Vereine, die Einwohnerstruktur und die ansässigen Großunternehmen beweisen.

Diese Lage-Vorteile nutzt die BG Bauträger GmbH mit ihren beiden Angeboten. Zu 85 % verkauft sind die 12 Wohneinheiten an der Hanauerstraße, die sich wie auch die in der Waterloostraße durch ihre großzügige, helle Gestaltung und ihre Terrassen, Balkone und Loggien auszeichnen. Die Ausstattung wird jeweils höchsten Ansprüchen gerecht: „Wir als Bauträger haben einen hohen Anspruch an Ästhetik und Qualität, von der ersten Skizze bis zur Übergabe an die Nutzer“, bekräftigt Mathias Grünwald, der Geschäftsführer der BG Bauträger GmbH.



Das Gebäude in der Hanauerstraße umfasst neben Wohnungen in verschiedenen Größenordnungen auch zwei luxuriöse Penthäuser.

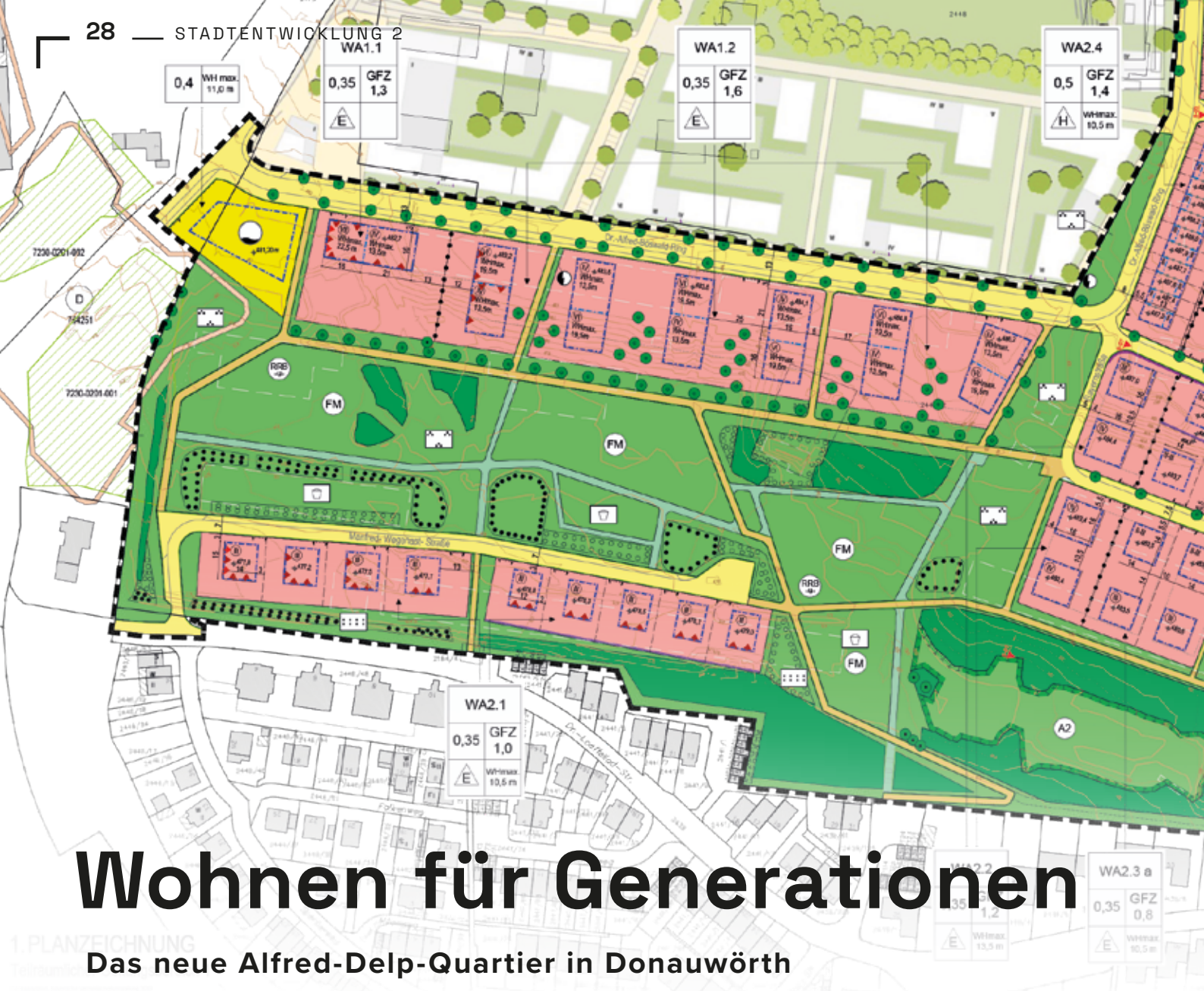


Die Floßlande direkt am Lech, betrieben von Bob's Restaurants, ist ein beliebtes Ziel für Liebhaber von Südtiroler Schmankerln mit den passenden Weinen. | Foto Peter Fastl/Bob's



Der Spielbereich wird gerne von Familien besucht und sorgt mit seinem Wasserplatz im Sommer für Erfrischung. Foto Nikky Maier





# Wohnen für Generationen

## Das neue Alfred-Delp-Quartier in Donauwörth

Es geht voran mit dem neuen Stadtviertel in Donauwörth, in dem in absehbarer Zeit mehr als 2.000 Menschen wohnen werden. Insgesamt umfasst das Areal rund 30 Hektar. Auf dem Gelände auf dem Schellenberg Nähe Parkstadt war bis 2013 die Alfred-Delp-Kaserne beheimatet, die im Zuge der Bundeswehrreform geschlossen wurde. An sie erinnert derzeit nur noch wenig, dafür ist das Areal bereits zum Teil erschlossen und erste Rohbauten entstehen.

Plan Stadt Donauwörth — Foto M. Zeitler

Bislang sind sie im Alfred-Delp-Quartier noch alleine auf weiter Flur: Die Morloks aus Donauwörth sind die ersten Bauherren, die im neuen Stadtviertel in der Parkstadt innerhalb der eigenen vier Wände stehen können. Zurzeit befindet sich ihr Haus im Rohbau – wenn alles gut läuft, wollen die Morloks noch in diesem Jahr einziehen. Auch der Donauwörther Oberbürgermeister Jürgen Sorré freut sich, dass in der Parkstadt mittlerweile die ersten Hauslebauer loslegen. Er ließ es sich nicht nehmen, den beiden herzlich zum Baustart zu gratulieren und ihnen auch im Namen des Stadtrates alles Gute zu wünschen.

Familie Morlok wird allerdings nicht allzu lange alleine bleiben: Die meisten Grundstücke für Einfamilienhäuser im ersten Bauabschnitt des Alfred-Delp-Quartiers sind bereits verkauft, weitere Bauherren stehen in den Startlöchern oder haben bereits mit den Bauarbeiten begonnen. Das Interesse war und ist rege, das neue Stadtquartier zieht an. 33 Bauplätze sind bereits verkauft bzw. reserviert. Für zwölf Reihenhäuser und acht Mehrfamilienhäuser wird die Vergabe im Laufe der nächsten Wochen starten. Außerdem sollen in besonders markanter Lage neue Panoramahäuser entstehen, die das Bild des Stadtviertels in Zukunft mitprägen werden.





Einfach kaufen kann man diese Grundstücke allerdings nicht: Im Moment bereitet die Große Kreisstadt ein Vergabeverfahren vor, bei dem vor allem das geplante Baukonzept der Bewerber im Mittelpunkt steht.

Die Zahl der Bauplätze im Alfred-Delp-Quartier wird in Zukunft auch noch weiter steigen: Die Vorbereitungen für die Erschließung des zweiten Bauabschnittes haben bereits begonnen – also für den Bau von Straßen, Wasserleitungen, Kanälen und sonstiger Infrastruktur, die die zukünftigen Bewohner brauchen. Auch die zukünftigen Straßennamen stehen bereits fest. Der Stadtrat hat entschieden, dass es in Zukunft u. a. einen Schellenbergerhofplatz, einen Lina-Zimmermann-Platz, die Straße Auf den Steigwiesen und einen Alfred-Delp-Platz geben wird.

Das städtebauliche Konversionsprojekt wird seit 2012 von der Regierung von Schwaben fachlich begleitet. Seither haben der Bund und der Freistaat Bayern für die konzeptionelle Vorbereitung, den Rückbau der militärischen Gebäude und Anlagen sowie für notwendige Infrastrukturmaßnahmen insgesamt rund 11,5 Mio. Euro Finanzhilfen aus den Programmen der Städtebauförderung bereitgestellt. Die städtebauliche Konversionsmaßnahme „Alfred-Delp-Quartier“ ist aktuell



**Die ersten Hausmauern stehen.** Darüber freuen sich (v.r.): OB Jürgen Sorré, Gerd und Sandra Morlok, Bauunternehmer Adolf Kratz und Stadtbauamtsleiter Robert Strasser.

eines der größten städtebaulichen Projekte im Regierungsbezirk Schwaben, mit dem im Rahmen einer Konversion in kommunaler Verantwortung Wohnbauland für ein komplett neues Stadtquartier entsteht.

Die exponierte Lage des Quartiers im Landschaftsraum – auf der Kuppe des Schellenbergs – sowie die historische Bedeutung weisen dem Ort eine besondere Stellung zu. Der Planungsentwurf fügt sich behutsam in die Landschaft und Siedlungsstruktur des Schellenbergs ein, indem Rücksicht auf Natur und Bausubstanz genommen werden. Historische Landschaftsterrassen werden ebenso wie wertvolle Baumbestände erhalten und geben dem Quartier seinen unverfälschten Charakter. Ein zentrales Element dieser hochkomplexen Erschließungsaufgabe ist eine klimafreundliche Wärme- und Stromversorgung unter Einbeziehung des sanierten und erweiterten Freibades am Schellenberg mit bestehender Absorberanlage und dem neu errichteten Wasserhochbehälter am Eingang zum Wohnquartier. Die Wärmeversorgung ruht auf den sukzessiv aufzubauenden Säulen Biowärme aus einer nahegelegenen Biogasanlage, Blockheizkraftwerk, Hackschnitzelbrenner sowie Erdgas in der Spitzenlastabdeckung.

Die Hauptverbindungsstraße im Alfred-Delp-Quartier wird der Dr.-Alfred-Böswald-Ring sein. Er führt vom neuen Wasserhochbehälter an der Sternschanzenstraße in das Baugebiet. Momentan trennt er den ersten vom zweiten Bauabschnitt. An diese Ringstraße werden künftig alle wichtigen Straßen im Quartier angeschlossen sein. Sie mündet im Norden auf Höhe des Schwedenrings wieder in die Sternschanzenstraße. Hinter dem Wasserhochbehälter entlang der Ringstraße sollen sieben mehrgeschossige Gebäude mit insgesamt 60 Wohnungen entstehen. Laut Bebauungsplan sind hier jeweils Gebäudehälften mit vier und sechs Geschossen vorgesehen. Eingerahmt vom Dr.-Alfred-Böswald-Ring und der Prochownikstraße im nördlichen Bereich des Alfred-Delp-Quartiers steht ein Bereich für sozialen Wohnungsbau auf der Agenda. Ganz im Norden des ehemaligen Kasernenareals soll ein Sportplatz entstehen; die Hanglage präferiert natürliche Tribünen. Auch eine Parkanlage und ein Supermarkt sind angedacht und das neue Zuhause für die Bewohner des derzeitigen Bürgerspitals.



Die Energieversorgung stillgelegt – und trotzdem fährt das Gaswerk in Augsburg gerade erst hoch. Als Kreativort der Zukunft. Seit 2016 befindet sich das riesige Areal in einer Transformation. Fünf Jahre lang kümmerte sich Nihat Anac von der Stadtwerke-Tochter KreativWerk als Gesamtverantwortlicher um die Entwicklung des Geländes. Seit April dieses Jahres hat nun der Kulturwissenschaftler und Kulturmanager Stefan Schleifer die Nachfolge angetreten. Er will aus seiner reichen Erfahrung schöpfen und neue Impulse setzen.

# „Das Ganze ist mehr als die Summe der Teile“

**Stefan Schleifer, der neue Leiter des swa KreativWerk am Gaskessel**

**Interview** Hannelore Eberhardt-Arntzen

**Foto** Fabian Schreyer

Kunstschaffende, Musiker und Kreative haben auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks in Augsburg zusammen mit der KreativWerk GmbH & Co KG, einer Tochtergesellschaft der Stadtwerke Augsburg (swa) und der Stadt Augsburg einen Raum für künstlerische Entfaltung und Innovationen geschaffen. Der Einsatz aller hat sich gelohnt: Im Jahr 2022 gewann das Gaswerk Augsburg den Sonderpreis für kommunales Engagement beim neu ins Leben gerufenen „Staatspreis für bayerische Kreativorte“ des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. „Das Besondere am Gaswerk ist dieser Mix aus Festivalsfläche, ganz viel Musik in der Umgebung, diese Verbindung zum Stadtteil, die lange und schöne Industriegeschichte, die Verbindung durch die brechtbühne zum Staatstheater Augsburg, die kleinen Tonstudios und die Coworking Spaces“, weiß Jürgen K. Enninger, Kulturreferent der Stadt Augsburg, Vorsitzender des Aufsichtsrates des Augsburger Gaswerks und ehemaliger Chef von Stefan Schleifer, der bisher im städtischen Kulturreferat beschäftigt war. Der Nachfolger von Nihat Anac, der sich selbst eher als „Zahlenmensch“ sieht und eine neue Stelle als Kaufmännischer Geschäftsführer der Schwabennetz GmbH angetreten hat, begleitet seit zehn Jahren die Geschicke des Gaswerksgeländes und strebt nun ein Update an. Auch er teilt die Meinung von Jürgen K. Enninger: „Das Ganze ist mehr als die Summe der Teile.“ Die RAUM-Redaktion hat Stefan Schleifer zu seinen Plänen befragt.

**RAUM Magazin: Herr Schleifer, was reizt Sie an der neuen Aufgabe bzw. was prädestiniert Sie dafür?**

**S. Schleifer:** Ein siebzigtausend Quadratmeter großes, industriekulturelles Denkmal mit unterschiedlichsten Gebäuden und Potentialen weiter dabei zu begleiten, eine neue Nutzung als Quartier für Kultur, Kreative und neue Arbeit zu finden, also kulturelle Stadtentwicklung, reizt mich sehr. Das ist ein sehr vielfältiges Aufgabengebiet, bei dem man vermutlich auch nie „fertig“ sein wird.

**Welche konkreten neuen Pläne haben Sie kurz- und mittelfristig?**

Die Zukunftswerkstatt Gaswerk und die grundlegenden Gedanken sind 2024 zehn Jahre her. Es ist mein Ziel, der Vision ein Update zu geben, denn in dieser Zeit hat sich einiges verändert, in der Betrachtung und der Kultur- und Kreativwirtschaft, in Augsburg, ebenso wie in getroffenen Annahmen. Daraus kann man dann neue Pläne entwickeln und alte anpassen. Das möchte ich nicht allein tun, sondern im Austausch oder einem zu entwickelnden Format. Aber das Gelände ist ja auch schon in Nutzung und eine vielfältige Open Air Saison steht vor der Tür, und die anstehenden Entwicklungsprojekte wie das Garagengebäude und der kleine Scheibengasbehälter müssen angegangen werden.

**Das Gaswerksgelände macht außerhalb der Events einen relativ verlassenen Eindruck. Wie wollen Sie das ändern?**

Es ist erstmal die Frage, ob dieses Narrativ so pauschal überhaupt stimmt. Meine erste Wahrnehmung ist: Es arbeiten sehr viele Menschen auf dem Gelände, die aber während ihrer Arbeitszeit auch nicht ständig auf den Außen- und Grünflächen präsent sein können, sich dort unterhalten oder Pause machen. Auch Wetter und Jahreszeit spielen sicher eine Rolle. Natürlich möchte ich mit dem Team daran arbeiten, dass das Gelände noch mehr ganztätig genutzt und belebt wird. Das muss man sich aber detaillierter anschauen, um an sinnvollen Stellschrauben zu drehen. Ganz sicher wird die geplante, niederschwellige, neue Gastronomie mit Biergarten im sogenannten Garagengebäude dazu beitragen. Hier ist der Bauantrag bereits gestellt und die Bauarbeiten sollen baldmöglichst starten.

**Haben Sie bestimmte optische Visionen für das Areal, um die allgemeine Aufenthaltsqualität zu verbessern?**

Wir sind bereits daran, nach und nach das Wegenetz mit Spritzasphalt zu erweitern und auch weitere Bereiche zu verbessern, um das Gaswerk, ein industriekulturelles Baudenkmal von europäischem Rang, noch besser erlebbar zu



**Stefan Schleifer**  
verantwortet seit April  
2024 die Aktivitäten des  
swa KreativWerk.



machen. Bei den Grünflächen gibt es bereits heute Areale, die für Nutzungen und zum Aufenthalt bereitstehen wie beispielsweise die Obstwiese, einen angelegten Schulgarten, aber ebenso geschützte Blühwiesen und Rückzugsbereiche für Flora und Fauna.

Wenn man ein Denkmal mit so vielen unterschiedlichen Gebäuden und Freiflächen entwickelt, gilt es natürlich, sich gestalterische Gedanken zu machen; das gilt für die Freiflächen wie für die Gebäude. Das zeigen beispielsweise auch der Anbau an das Ofenhaus mit der Corten-Stahl-Fassade oder die neu gebaute Musikbox in Holzbauweise mit der charakteristischen Terrasse.

**Von der Stadt zu den Stadtwerken: Hat der Arbeitgeberwechsel möglicherweise Auswirkungen auf Ihre Vorgehensweise bzw. die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Stadtwerken?**

Sicher ist es aus meiner Sicht kein Nachteil, die Erfahrungen bei der Stadt Augsburg und ein Verständnis für die Denkweise des Projektpartners in die neue Aufgabe einzubringen zu können. Ich bin selbstverständlich an einem guten Austausch zwischen der Stadt Augsburg und den swa interessiert. Letztlich müssen das aber andere beurteilen.

**Das Gaswerk Augsburg erhielt im Jahr 2022 den Staatspreis für bayerische Kreativorte – genauer den Sonderpreis für kommunales Engagement und rückte daher überregional in den Fokus. Was bedeutet dieser Preis für die Zukunft?**

Ebenso gewann das Gelände 2023 den Brownfield Award in der Kategorie Gewerbe für die Entwicklung einer Industriebrache zum Kreativquartier und die Innenarchitektur des Ofenhauses einen German Design Award.

Preise sind zum einen eine Auszeichnung für die geleistete Arbeit in der Entwicklung und beim Staatspreis insbesondere auch eine Bestätigung der Ideen dahinter. Andererseits sind die Preise ein Ansporn für die Zukunft und die weiteren Entwicklungsschritte. Die überregionale Aufmerksamkeit hat tatsächlich neue Interessenten für das Gelände und im Bereich der Veranstaltungen gebracht und ebenso Nachfragen aus ganz Deutschland, um über die Entwicklung zu sprechen.

**Wenn ich richtig informiert bin, liegt die Vergabe und Subventionierung der Räume für Künstler, Musiker und Kreative in der Verantwortung der Stadt. Haben Sie darauf in Zukunft immer noch Einfluss?**

Die Stadt Augsburg hat ca. viereinhalbtausend Quadratmeter Atelier und Übungsraumfläche angemietet, die über ein Förderverfahren immer wieder befristet vergeben werden. Daneben gibt es aber auch eine große Anzahl an Flächen wie Büroeinheiten, aber auch Veranstaltungsflächen drinnen und draußen, die über die swa KreativWerk direkt vermietet werden.

**Zur Einbindung des Gaswerksareals in den Stadtteil Oberhausen: Welche Rolle spielt Ihrer Ansicht nach das Areal in der Selbstwahrnehmung der Oberhauser Bevölkerung?**

Für viele Menschen aus Oberhausen ist der große Scheibengasbehälter ein Wahrzeichen; das Gelände selbst jedoch war in der Vergangenheit lange nicht zugänglich und eher abgeschottet. Obwohl sich das inzwischen geändert hat und die Menschen auf das Gelände kommen können, auch außerhalb von Veranstaltungen, ist diese Wahrnehmung noch in vielen Köpfen. Aber es gibt oft auch schöne Erinnerungen, wie an die Schafe, die wohl früher auf dem Gelände gegrast haben oder aber auch, dass Oberhausen um das Gaswerk herum gewachsen ist, das früher noch fast alleine stand.

Die weitere Öffnung des Geländes für die Bevölkerung aus Oberhausen ist allerdings eine Aufgabe, die sowohl das swa KreativWerk als auch die Stadt Augsburg im Austausch weiter vorantreiben wollen. Gerade die schon angesprochenen Freiflächen bieten hier gute Möglichkeiten

Die Entwicklung des ehemaligen Industriegeländes mit Aufenthaltsqualität ist allerdings auch eine positive Geschichte, die man über Oberhausen erzählen kann, das oft zu Unrecht schlecht dargestellt wird.

**Wir danken für das Gespräch.**



# Daumen hoch für Oberhausen!

Wie Stadt und Initiativen das Viertel aufwerten wollen

Foto Martin Herzgsell



Aus der ehemaligen Staplerhalle an der Flurstraße im Hettenbachviertel ist das trendige Restaurant Hettenbach 45 geworden, in dem auch die Marke August Gin ihren Sitz hat.  
Foto Raphael Renter



An der Theresienstraße hat das Architekturbüro 17A Stefan Degle diesen Neubau mit hochwertigen Mietwohnungen erstellt.  
Foto Walser





Das Familienunternehmen Metzgerei Mayer ist Oberhausen über Generationen treu geblieben. | Foto Walser



Vorbildlich sanierte Altbauten werten die Flurstraße in Oberhausen auf. | Foto Walser

Auch wenn es derzeit heftige Debatten um das Thema Süchtigentreff im Augsburger Stadtteil Oberhausen gibt, darf nicht übersehen werden, welch großes Potential in diesem Traditionsviertel mit seiner bunten Einwohnerstruktur steckt. Oberhausen ist in vieler Hinsicht lebendig und etliche Aktivposten arbeiten daran, das Quartier noch lebenswerter zu machen und Orte der Begegnung zu schaffen.

Vor über 110 Jahren wurde das ehemalige, stetig wachsende Industriearbeiterdorf Oberhausen in die Stadt Augsburg eingegliedert. Viele Gebäude stammen noch aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, der Zeit der Industrialisierung Augsburgs. Da es sich vornehmlich um Arbeiterunterkünfte handelte, sind die Bestandsgebäude von der Struktur her mehrheitlich kleinere Mehrfamilienhäuser, aber auch Einfamilien- und Zweifamilienhäuser gehören dazu. Entlang der Hauptverkehrsachsen Ulmer Straße und Donauwörther Straße stehen auch Mehrfamilienhäuser, in die Gewerbeflächen integriert sind. Der mit der Industrialisierung verbundene Einwohneranstieg zog den Bau diverser sozialer Einrichtungen nach sich, darunter Schulen, Kirchen und im Jahr 1902 die Geburtsklinik Josefinum, die bis heute existiert.

Insgesamt wohnen etwa 25.000 Menschen in Oberhausen, das im Vergleich zu anderen Stadtteilen den größten Anteil an Bürgerinnen und Bürgern mit Migrationshintergrund hat. Die Zusammensetzung ist multikulturell. Was eigentlich in gewisser Weise nur konsequent ist, denn hier befand sich bereits um 15 v. Chr. ein römisches Militärlager und ältere Augsburgsburger werden sich an die angrenzenden Kasernen des

US-Militärs erinnern, das dort bis Ende des 20. Jahrhunderts stationiert war. Natürlich unterliegen alte Stadtquartiere im Lauf der Jahrzehnte dem Wandel und so auch Oberhausen, das „Viertel der kleinen Leute“. Trotz staatlich geförderter Maßnahmen (Städtebauprogramm „Soziale Stadt“), von denen in den letzten 25 Jahren etliche umgesetzt wurden – darunter Fassadenerneuerungen, die Wiederherstellung des Wertachuferwegs, der Grüne Rundweg am Hettenbach und ein Nachbarschaftsgarten – besteht offenbar noch großer Nachholbedarf. Denn wer den Strukturwandel des Stadtteils über die Jahrzehnte hinweg verfolgt hat, musste feststellen, dass viele der ehemals vorhandenen kleinen Läden, Cafés und Salons sukzessive verschwunden sind. Gegen diesen Strukturwandel wehren sich mittlerweile verschiedene Initiativen, die sich nicht auf städtische Maßnahmen verlassen wollen, darunter die ARGE Oberhausen. Sie organisiert Stadtteilstefte wie das Kirschblütenfest im Frühjahr oder den Adventsmarkt und stellt auf ihrer Website Sehens- und Besuchenswertes im Viertel vor. Mitinitiator der sich gerade formierenden Aktionsgemeinschaft „Unser Oberhausen“ ist der Geschäftsführer der Walser Immobilien Projekte GmbH, Maximilian-Philipp Walser, der persönlich eng mit Oberhausen







**Der Inhaber vom Restaurant Hettenbach 45**, Christoph Steinle, konnte bereits Augsburgs Oberbürgermeisterin Eva Weber in seinen Räumen begrüßen. | **Foto** Raphael Renter

verbunden ist. Er möchte vor allem Orte der Begegnung schaffen. „Gewerbe raus – Wohnraum rein: So ist keine Begegnung möglich“ beklagt er mit Blick z.B. auf das Flurstraßenviertel, in dem vor 30 Jahren noch 15 Läden und Gastronomiebetriebe ansässig waren, von denen heute leider nichts mehr existiert. Daraus geworden ist ein reines Wohnviertel. Zwar wurden auf bestimmten Arealen wie z.B. der ehemaligen „Colafabrik“ Fach- und Einkaufsmärkte angesiedelt, doch es bleibt schwierig, kleinteiliges bürgernahes Gewerbe für den Stadtteil zu begeistern.

Nicht wenige befürchten, dass Oberhausen zu einer Art Getto für Migranten ohne soziale Einbindung werden würde, wo diese doch eigentlich in ihren Herkunftsländern in der Regel gewohnt sind, einen Großteil ihrer sozialen Kontakte im öffentlichen Raum wahrzunehmen. Dafür muss es genügend attraktive Möglichkeiten geben. Und auch viele alteingesessene Oberhauser sehnen sich die Zeiten zurück, in denen man sich ganz ungezwungen und spontan zum Schwätzchen beim Metzger, im Café oder bei Tante Emma traf. Hier setzt die neu formierte Bürgerinitiative an mit dem Ziel, das Image des Stadtteils zu verbessern und auf eine gesunde Durchmischung der Einwohner hinzuwirken. Speziell das örtliche Gewerbe will die „Werbegemeinschaft Oberhausen“ fördern, die sich gerade in der Gründung befindet, unter der Federführung von Alexander Ferstl, dem Geschäftsführer von Modehaus Jung an der Wertachbrücke. Als Lokalpatriot und Vertreter eines Familienunternehmens vor Ort in der vierten Generation liegt ihm besonders viel an der Aufwertung des Quartiers. Für sein Unternehmen hat er große Pläne: Das Jung-Areal samt



**Eine große Auswahl an hochwertigen Speisen** kann auch im Restaurant Kerim Kebap genossen werden. | **Foto** Kerim Kebap

Modehaus an der Grenze zu Oberhausen soll komplett umgestaltet werden. Ferstl will zusätzliche Anreize für den Besuch des Standorts schaffen und Synergieeffekte erzeugen. Der Parkplatz soll mit Wohnungen überbaut werden, im Bestandgebäude sollen weitere Gewerbe, ein Restaurant und eine Arztpraxis integriert werden. All das werde, so Ferstl, von der Augsburger Stadtplanung ausdrücklich befürwortet. Mit seinem Projekt wolle er dem Raum um die Wertachbrücke einen weiteren Impuls geben, nachdem bereits sehr positive Entwicklungen durch die Ansiedlung des Hotels Leonardo und die Renovierung einiger Gebäude in der Wertachstraße stattgefunden hätten. Wann genau das Projekt realisiert wird, steht allerdings noch in den Sternen und hängt zum Teil auch davon ab, wie es mit dem heiß diskutierten Süchtigentreff weitergeht.

In eigener Sache aktiv geworden ist kürzlich Immobilienunternehmer Walser, der mit einer konkreten Maßnahme den Süchtigentreff am Standort St. Johannes verhindern möchte: Er hat der Evangelischen Gemeinde das schriftliche Angebot unterbreitet, die Kirche St. Johannes samt Pfarrhaus und Gemeindesaal für eine siebenstelligen Geldsumme zu kaufen. Für die Nutzung schweben ihm ein Jugendzentrum oder eine Kindertagesstätte vor, für das leerstehende Kirchengebäude ein interreligiöser Treffpunkt, ein Museum und Gastronomie. Die Kirchengemeinde sieht sich jedoch bislang der Stadt Augsburg im Wort.

Nichts desto trotz gibt es einige positive, längst realisierte Beispiele, die in die richtige Richtung weisen. Einige gewerbliche „Einzelkämpfer“ setzen bereits erfolgreich Akzente. So





**Gepflegte, von Bäumen beschattete Wege** entlang des Hettenbachs und der Wertach laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein. | Foto Nikky Maier

ist die Traditions-Metzgerei Ludwig Mayer ihrem Standort treu geblieben und verwöhnt im sanierten Gebäude in der Ulmer Straße ihre Kundschaft mit selbst hergestellten Produkten und wechselndem Mittagstisch. In der Wertachstraße hat sich das Restaurant Kerem Kebap angesiedelt, das sich auf Steaks und Burger in hoher Qualität spezialisiert hat. Daneben stehen türkische Spezialitäten auf der Speisekarte. Das Szenelokal Bob's, in dem neben Fast & Slowfood auch diverse Veranstaltungen geboten werden, befindet sich ganz in der Nähe des Helmut-Haller-Platzes am Ostbahnhof, Schauplatz des Festivals „Sommer am Kiez“, das Rock-Fans aus nah und fern anlockt. Ein zweiter Schauplatz des Festivals ist am Gaskessel auf dem ehemaligen Gaswerksgelände am Rande von Oberhausen, das als Kreativ-Quartier umgenutzt wurde und auch anderen Festivals wie z.B. dem Modular Raum bietet, den Stadtteil Oberhausen selbst aber leider noch nicht „mitnimmt“.

Maximilian-Philipp Walser fordert die Eigentümer und Projektierer von Immobilien in Oberhausen auf, unter der Prämisse „Eigentum verpflichtet“ nicht ausschließlich wirtschaftliche Erwägungen bei der Verpachtung bzw. Schaffung von Wohn- und/oder -gewerberaum den Ausschlag geben zu lassen. Oberhausen dürfe keine reine „Schlafstätte“ werden. So müsse die Höhe der Pacht in Gewerbebauten auch für kleine Unternehmen attraktiv sein. Und Walser erinnert, dass das Stadtbauamt auf dem neu zu gestaltenden Zeuna-Stärker-Areal neben Wohnbebauung auch Gewerbeflächen mit einbeziehen müsse.



**Die Sportanlage Bloc-Hütte** zwischen Wertach und Senkelbach lässt mit ihren zahlreichen Kletterwänden jedes Bouldererherz höherschlagen. | Foto Bloc-Hütte

In punkto Fitness im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen hat das Stadtbauamt bereits Maßnahmen getroffen. Die besonders stark versiegelten Bereiche des Stadtteils Oberhausen-Mitte und Rechts der Wertach wurden zum „Modellquartier Klimaanpassung“ erklärt. Sie gehören im stadtweiten Vergleich zu den Hitze-Hotspots. Daher sind eine klimaresiliente Umgestaltung und die Sensibilisierung der Bevölkerung dort besonders relevant. Nicht nur im öffentlichen Raum, sondern auch auf Privatgrundstücken gibt es Potenzial für Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen, die zahlreiche positive Effekte haben, wie Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Schaffung von Schattenbereichen für den Sommer, Verbesserung des Mikroklimas, Reduzierung der Lärmbelastung und Starkregenvorsorge durch Versickerung und Verdunstung. Den betroffenen Grundstückseigentümern bietet die Stadt ein kostenloses Beratungsangebot an. Und bis zu zwei Gratisbäume samt Pflanzung von der Stadt pro Grundstück. Maximilian-Philipp Walser hat übrigens Flächen für neun Bäume zur Verfügung gestellt. Die aktuellste und derzeit umfangreichste Maßnahme in Oberhausen dürfte jedoch die ab 15. Juli laufende Sanierung der Ulmer Straße darstellen.

Die Entwicklung von Oberhausen hängt also von vielen Faktoren ab; erste Verbesserungs-Ansätze sind gelungen. Doch ob die Maßnahmen greifen, wird sich zeigen. Optimistisch ist jedenfalls die irisch-australische Familie Brady, Thomas und Caitlin Brady mit ihren Kindern, die das Potential des Stadtteils erkannt und sich 2020 hinter St. Johannes ein Einfamilienhaus mit Garten gekauft haben, wohin sie aus der Innenstadt gezogen sind.





# Umgebaute Grottenau ausgezeichnet

## Otto-Borst-Preis für Knoche-Architekten

Seit 2004 lobt das „Forum Stadt – Netzwerk historischer Städte e.V.“ jährlich den Otto-Borst-Preis für Stadterneuerung aus. In diesem Jahr ging der Preis in der Kategorie „Einzelgebäude im Ensemble“ an das Team der Knoche Architekten um Christoph Jopp, welches die Planung und Durchführung des Umbaus der ehemaligen Hauptpost in der Grottenau im Auftrag der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln verantwortet hat.

Foto martavictor.design

In ihrem Urteil führt die Jury aus: „Der Beitrag überzeugt in jeder Hinsicht. Zum einen wird ein für die Öffentlichkeit bedeutender historischer Gebäudekomplex auf Initiative der Stadt wieder mit Leben und öffentlich attraktiven Angeboten gefüllt. Zum anderen wird ein historisches Gebäude durch sensible, gezielte Eingriffe und Ergänzungen auf die funktionalen Anforderungen der neuen Nutzungen hin angepasst. Schließlich wird durch Öffnung von Höfen und das Angebot von Passagen eine ideale Vernetzung im Quartier erreicht. In der Summe ein Vorbild dafür, wie die historische Stadt mit hoher Sensibilität für den Bestand mit Blick auf sich wandelnde Anforderungen selbstbewusst weiterentwickelt werden kann.“

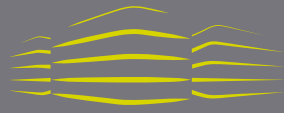
### Zur Geschichte des Grottenau-Gebäudes

1909 wurde die „Oberpostdirektion Augsburg“ in der Grottenau von Regierungsrat Hans Wicklein als viergeschossiger Gebäudekomplex im neobarocken Stil errichtet. Im Zweiten Weltkrieg wurde das charakteristische Dach zerstört und an

dessen Stelle 1971 durch eine flache Aufstockung ersetzt. Der stetig sinkende Raumbedarf der Nutzungen für Post und Telekommunikation ließ nach und nach große Teile des Baus leer stehen. Nachdem die Stadt Augsburg das Gebäude 2011 erworben und den Entschluss zur Wiederbelebung des Quartiers gefasst hatte, begannen im Juni 2017 Sanierung und Umbau des Gründerzeit-Baus durch die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln.

Die neue silbrig schimmernde Dachlandschaft aus Würfeln unterschiedlicher Höhe transportiert die neue öffentliche Nutzung weithin sichtbar in den Stadtraum. Die Fassade schafft mit ihren speziell für dieses Bauvorhaben zugelassenen Aluminiumschaum-Paneelen einen besonderen Anblick, der abhängig vom Lichteinfall eine abwechslungsreiche strukturelle Tiefe erzeugt. Das Herzstück des Komplexes bildet die historische Schalterhalle im Erdgeschoss, die als neuer Kammersaal eine besondere Nutzung erhält. Ein eigenes Besucherfoyer am „Musikhof“ ermöglicht die öffentliche Nutzung unabhängig vom restlichen Gebäudebetrieb.





# LOFTS

BERGIUSSTRASSE-GÖGGINGEN

AUGSBURG OFFICES

*Büros für ein besseres (Arbeits)Klima!*

FLÄCHEN AB CA. 200 M<sup>2</sup> BIS CA. 11.780 M<sup>2</sup>  
NACHHALTIG | FLEXIBEL | INNOVATIV



Aktueller Baufortschritt



- Flächen für Büros, Praxen, Kanzleien
- Moderne Grundrisse im New Work Style oder klassische Einzelbüros möglich
- Niedrige Nebenkosten dank innovativer und nachhaltiger Bauweise
- Rohbau jetzt fertig – Innenausbau nach Mieterwunsch ab sofort!







Ein ehemaliges Produktionsgelände wird in ein modernes Wohnquartier umgewandelt. Dieser Entwurf der asp Architekten GmbH aus Stuttgart wurde prämiert.

# Neues LIA-Wohnquartier auf dem Eberle-Areal

## Gewinner des Architekturwettbewerbs steht fest.

In Augsburg entsteht ein neues urbanes Wohnquartier, das eine einzigartige Kombination aus Natur und Nähe zur Innenstadt bietet. Das ehemalige Produktionsgelände der J.N. Eberle & CIE. GmbH in Augsburg wird revitalisiert und in ein nachhaltiges Wohnquartier umgewandelt. Im Rahmen eines Wettbewerbs wurde der beste Entwurf mit dem Titel „Grüner Rand und starke Mitte“ von asp Architekten GmbH aus Stuttgart gekürt.

Rendering asp-Architekten

Das Projekt setzt auf regenerative Energien und den Einsatz von Ökostrom, was zu einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von 493 Tonnen pro Jahr führt. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 35.466 m<sup>2</sup> entstehen etwa 550 Wohneinheiten, wovon ca. 32.300 m<sup>2</sup> freifinanziert und ca. 13.800 m<sup>2</sup> sozial gefördert sind. Der Siegerentwurf des vom deutschlandweit agierenden Immobilienunternehmen CG Elementum AG ausgelobten Wettbewerbs soll nun zügig in Zusammenarbeit mit bäuerle landschaftsarchitektur + stadtplanung realisiert werden. Für den Stadtbaurat der Stadt Augsburg Steffen Kercher entsteht mit dem Entwurf für das LIA-Quartier „eine neue Mitte für Pfersee, die auf eine spannende Architektur und hohe Wohnqualität hoffen lässt.“

Aus Sicht der Jury stellt das Projekt ein gut nachvollziehbares und überzeugendes Grundkonzept dar: Eine großzügige Ost-West-Raumspanne schaffe eine Verbindung zwischen dem Bestandsensemble und dem Mühl-Hettenbach. Zudem

würden wohntypologisch winkel- und punktförmige Gebäudestrukturen angeboten, die zusammen in unterschiedlicher Konstellation offene, gut nutzbare Hofräume bildeten. Die Freitreppenanlage zum Bach sei ein überzeugender Vorschlag für dessen Einbindung und Verzahnung. Besonders erwähnenswert sei auch die Ausbildung eines musealen Weges entlang des Baches.

Das Quartier LIA zeichnet sich durch die Integration stilvoller historischer Gewerbegebäude aus, die ein städtebaulich prägendes Denkmalensemble bilden. Dabei werden bestehende Biotope und der historische Baumbestand in die Quartiersentwicklung integriert. Es entstehen Eigentumswohnungen sowie frei finanzierte und rund 30 Prozent geförderte Mietwohnungen. Zudem werden neue Gewerbeflächen für Büros, Einzelhandel und Gastronomie geschaffen, die sowohl in den denkmalgeschützten Backsteingebäuden als auch im Neubau untergebracht werden können.







Unter dem Motto „Society meets Science“ vergaben die drei Hochschulen Augsburg, Neu-Ulm und Kempten im April erstmalig den Bayerisch-Schwäbischen Innovationspreis Transfer an drei herausragende Beispielprojekte für Transferleistungen zwischen Hochschulen und außerakademischen Partnern. Die Technische Hochschule Augsburg THA erhielt einen der mit jeweils 5.000.- Euro dotierten Preise für ihr Pilotprojekt zum zirkulären Bauen „Architektur. Im Kreis.“

# Preiswürdiges Recycling-Projekt

Innovationspreis Transfer 2024 an „Architektur. Im Kreis.“



Die Feuertreppe der Alten Stadtbücherei Augsburg wurde katalogisiert und kam nach dem Verkauf an einem Wohnhaus in der Oberpfalz zum Einsatz. | Fotos „alt“ Stephan Bovenschen, „neu“ THA

Das Team des Siegerprojekts der Technischen Hochschule Augsburg durfte sich zudem über den Publikumspreis der Stadt Illertissen in Höhe von 1.000.- Euro freuen. „Im Siegerprojekt „Architektur. Im Kreis.“ ist es dem Staatlichen Bauamt Augsburg in Kooperation mit der Technischen Hochschule Augsburg gelungen, ein Abbruchgebäude bestmöglich zu recyceln. Gerne verrate ich unser Rezept, mit dem zumindest bei uns in Augsburg Transferaktivitäten gelingen: Expertisen bündeln. Mein größter Respekt gilt allen, die das tun. Ich würde

mir wünschen, dass dieses Transferengagement noch stärker finanziell gefördert wird – der Bayerisch-Schwäbische Innovationspreis Transfer ist ein Anfang. Unser Dank geht an den Förderverein Regio Augsburg Wirtschaft, der das Preisgeld für die THA gestiftet hat“, sagte Prof. Dr. phil. habil. László Kovács, Vizepräsident für Studium und Lehre der Technischen Hochschule Augsburg, bei der Preisverleihung. Jurymitglied Karl Moser, ehemaliges Vorstandsmitglied des Fördervereins der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH e.V. konstatierte: „Die Idee, ein Gebäu-

de vor dem Abbruch bestmöglich zu recyceln, ist beispielgebend. Dies ist beim Abbruch des Gebäudes der Alten Stadtbücherei in Augsburg ... bestens gelungen.“ Vor dem Abbruch wurden von Studierenden verwertbare Bauteile identifiziert, vermessen, katalogisiert und an Interessierte über die Online-Plattform Concular verkauft. Dadurch konnten 80 Prozent der verwertbaren Bauteile wiederverwendet werden; 288 Bauteilen wurde ein zweites Leben beschert. „Es geht um nichts weniger als die Neuausrichtung der Baubranche. Wir bewegen uns von einer expansiven zu einer reduktiven Moderne. Gebrauchtes ist attraktiv“, sagt Architektin Prof. Mikala Holme Samsøe von der THA, die das Projekt mit initiiert hat.

Zum Projekt „Architektur. Im Kreis“ gibt es eine interessante Publikation, die unter folgendem Link als pdf -Datei heruntergeladen werden kann:  
<https://www.tha.de/Binaries/Binary62260/Publikation-Architektur.ImKreis.-Web.pdf>





Der Uhrturm am Eingang zum Ladebereich in einer historischen Aufnahme von 1926

# Urbanes Wohnen im Denkmal

Transformation des ehemaligen Telegrafenamts Augsburg

Das derzeit ambitionierteste Projekt der Klaus Wohnbau ist die Umnutzung einer denkmalgeschützten Anlage im Augsburger Stadtjägerviertel. 90 hochwertige und individuelle Loft-Wohnungen und Stadthäuser sollen in den Mauern des ehemaligen Telegrafenamts entstehen, mit Tiefgarage und grünem Innenhof: eine große Herausforderung.

Quelle Klaus Wohnbau, A3 — Fotos/Renderings Klaus Wohnbau u.a.

Das denkmalgeschützte ehemalige „Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäude der Reichspost“ auf dem ca. 1,3 ha großen Grundstück wurde zuletzt gewerblich genutzt. Dort befanden sich Büros, eine Autowerkstatt, eine Druckerei und eine öffentliche Kantine. Seit Ende Dezember 2018 steht der gesamte Komplex leer. Das Einzeldenkmal wurde nach den Plänen des Augsburger Postbaurats Georg Werner und des Architekten Wilhelm Wichtendahl durch die Oberpostdirektion Augsburg 1914 geplant, in den 1920er Jahren errichtet und ist ein prägender Vertreter der frühen Moderne in Bayern. Das Gebäude mit markanter, teilweise aufwendig detaillierter Backsteinfassade besteht aus mehreren, um zwei Höfe angeordneten Flügelbauten mit Flachdächern.



Die Visualisierung von Haus C zeigt, wie Atrium- und Lofthaus ineinanderspielen.





(o.) **Das historische Foto von 1930** zeigt den Innenhof mit Zugang zur Stadtjägerstraße im Jahr 1930.

(u.) **Diese Visualisierung** macht den Blick durchs Tor in Richtung Innenhof erlebbar.



(o.) **Der Innenhof aus der gleichen Perspektive** wie links daneben, jedoch in der neuen Gestaltung

(u.) **Markante Backsteinfassade:** ein Detail des rückwärtigen Gebäudeteils im ursprünglichen Zustand | **Foto** martavictor.design



An der Stadtjägerstraße steht ein vier- bis fünfgeschossiger repräsentativer Verwaltungstrakt mit großer Einfahrt. Die übrigen Gebäudeflügel sind ein- bis zweigeschossig und wurden teilweise für Garagen bzw. Werkstätten erbaut.

Klaus Wohnbau wird gemeinsam mit dem Planungsbüro CBA – Clemens Bachmann Architekten aus München die bauhistorische Bedeutung dieser Anlage in eine trendige, völlig neue Form urbanen Wohnens transformieren. In Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden und aufgrund der verschiedenen Ursprungsnutzungen der einzelnen Gebäudeteile ergeben sich jeweils unterschiedliche und teilweise unkonventionelle Wohnformen.

Die geplanten Typologien reichen dabei von an klassischen Geschosswohnungsbau angelehnten Wohnungen über Mikro-Appartements und großzügige Loft-Wohnungen bis hin zu Wohnungen mit mehreren Etagen, die sich an gereifte englische Townhouses mit integrierten Werksateliers orientieren. Die Vielfalt der Wohnungstypologien ermöglicht eine große Bandbreite der Bewohnerschaft, die von Singles und Studierenden über Paare bis zu Familien reicht.

Insgesamt sind hier ca. 90 Wohnungen geplant. Auch im Detail beschreitet Klaus Wohnbau neue Wege bei Gestaltung und Umsetzung. Beispielsweise wird zur Bewahrung der Fassaden auf Balkone verzichtet und teilweise werden altbautypische Raumhöhen erreicht. Der individuelle Loftcharakter der einzelnen Bauteile soll erhalten bleiben. Die Grundrissplanung, inklusive der Tiefgaragenanordnung, ist wie die Außenanlagenplanung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg abgestimmt und findet deren Zustimmung.

„Das Projekt Stadtjäger wird entscheidend zur Attraktivität von Augsburg als Wohnstandort beitragen. Die ganze Bandbreite verschiedener Wohnformen soll in einem einzigen Gebäude-Ensemble realisiert werden. Das Besondere: Das denkmalgeschützte ehemalige Industriegebäude wird mit einem herausragenden architektonischen Konzept umgenutzt in Wohnraum, der weit weg von jedem Durchschnitt ist. Je nach Dauer des bereits laufenden Genehmigungsverfahrens planen wir aktuell den Baubeginn für Anfang 2025. Der Vertrieb könnte somit noch 2024 starten.“

Manfred Ruhdorfer,  
Geschäftsführer Klaus Wohnbau

Nach Abschluss des seit mehreren Jahren laufenden Bebauungsplanverfahrens wird Klaus Wohnbau voraussichtlich noch in diesem Jahr die Genehmigungsplanung bei der Stadt einreichen. Gleichzeitig soll frühzeitig mit potenziellen Investoren und Einzelkäufern über einen Verkauf gesprochen werden, um die möglichen Denkmalschutzförderungen zu Gunsten der Erwerber ausschöpfen zu können. Der Rückbau im Inneren der Gebäudeteile ist bereits erfolgt. Klaus Wohnbau plant, mit Erhalt der Baugenehmigung im Verlauf des nächsten Jahres mit dem Ausbau der Gebäude sowie der Sanierung der Bausubstanz und Fassaden zu beginnen. Die nachhaltige Transformation und der Erhalt dieses Architekturjuwels könnten dann nach 10 Jahren intensiver Planung und Entwicklung bis Ende 2027 abgeschlossen sein.





# „Bau keinen Scheiß“

Die 12 Schritte zum eigenen Haus

Tobias Beuler, Bausachverständiger, Gründer der Firmen Hausbauexperte und Fertighausexperte sowie Buchautor und mit seinem Expertenwissen auch im TV präsent, verrät den Leserinnen und Lesern der RAUM Augsburg die wichtigsten Schritte, die beim Bau eines Eigenheims zu beachten sind und zeigt auf, wo die entscheidenden „Points-of-no-return“ beim Hausbau liegen.

Foto Steffen Roth

**W**enn ich mit der Erfahrung aus der Begleitung von über 8.000 Bauherren beim Bau eines Eigenheims gefragt werde, ob ich nicht den einen großen Tipp hätte, wie sich die meisten Schwierigkeiten bei der Planung und der Realisierung des Traums vom eigenen Haus vermeiden lassen, dann muss ich natürlich kurz Luft holen: Selbstverständlich ist der Bau eines Hauses so komplex, dass an allen möglichen Ecken und Enden Herausforderungen auftreten können. Und trotzdem habe ich einen wichtigen Tipp: Planen Sie Ihr Haus stets nach der Devise „First things first!“.

## First things first!

Wenn Bauherren sich irgendwann dazu entschließen, dass sie nun endlich einmal jemanden fragen müssen, ob ihre Vorstellungen, ihre Pinterest-Ideen und ihre eigenen Skizzen überhaupt gebaut werden können, dann gehen sie häufig zu Baufirmen. Sie treffen diese in Musterhausparcs oder bei freien Verkäufern und lassen sich beraten, was man denn so machen kann.

Und dann stellen die Baufirmen mit all ihrer Erfahrung und Routine häufig einen Ablauf vor, wie es nun weitergehen sollte: Zunächst einmal unterschreiben die Bauherren, natürlich nachdem sie alle Fragen gestellt, alle Angebotsinhalte betrachtet und für sich durchkalkuliert haben. Das ist selbstverständlich fair, denn dann kann die Firma ihnen im gesamten weiteren Prozess bestmöglich zur Seite stehen. Wenn alles unter Dach und Fach ist, suchen sich die Bauherren ein Grundstück für ihren Traum und finanzieren das Projekt.

Und weil sie wissen, dass Grundstücke heute nicht an jeder Ecke zu finden sind, bietet Ihnen die Hausbaufirma einen Grundstücksservice an, der bei der Suche hilft. Danach werden dann Grundstück und Haus finanziert und auch dafür hat die Hausfirma einen zuverlässigen Partner an der Hand. Dass der Grundstücksservice auch nur beim Suchen hilft, aber nichts garantiert, und dass der Finanzierer womöglich einfach nur an der Zinsschraube dreht, damit fast jedes Projekt finan-



zierbar wird, müssen die Bauherren schon extra erfragen. Das tun aber viele nicht und geraten in die ersten Stolperfallen.

## „First“ aus Sicht der Baufirmen

Die Baufirmen wissen gut, dass es ihnen zunächst darum gehen muss, den Bauherren an sich zu binden und ihn „vom Markt zu nehmen“. Das ist ihr Konzept von „First things first“. Und dann gestaltet sich der weitere Ablauf in groben Schritten ganz häufig wie folgt:

1. **Vertragsabschluss**
2. **Grundstücksnachweis**
3. **Bauantrag**
4. **Technische Prüfung**
5. **Bemusterung**
6. **Finanzierungsbestätigung**
7. **Hausaufbau**
8. **Einzug**

Hausbauunternehmen wissen also sehr genau, was für sie der erste wichtige Schritt ist. Und damit ist auch markiert, welchen Moment die Bauherren besonders gut im Auge behalten. Sie sorgen aber entgegen des Wunschablaufs ihres potenziellen Baupartners erst dafür, dass alle wichtigen Fragen für sie selbst geklärt wurden, bevor sie zum Kugelschreiber greifen, der in diesem Falle mächtiger ist als die besten Beteuerungen und Erklärungen.

## „First“ aus Sicht der Bauherren

Sie wissen, dass sie das Grundstück erst kennen müssen, damit die Bauplanung überhaupt seriös erfolgen kann. Sie haben mit vielen zuvor zu sammelnden Informationen eine möglichst genaue Baukostenübersicht erstellt, damit sie eine fundierte Finanzierungsanfrage in Angriff nehmen und eine realistische Finanzierungsbestätigung erhalten können. Und erst wenn diese und andere Schritte geklärt und beantwortet wurden, schließen die Bauherren schlussendlich einen Vertrag mit einer Baufirma. So bleiben die Bauherren Prozess-eigner und haben ihren eigenen Ablaufplan:

1. **Finanzierungsrahmen**
2. **Grundstück suchen**
3. **Hausplanung und Bodengutachten**
4. **Bauunternehmen anfragen**
5. **Angebote vergleichen**
6. **Keller/Bodenplatte vergleichen**
7. **Verträge prüfen**
8. **Verträge verhandeln**
9. **Vertragsunterschrift**
10. **Finale Finanzierung**
11. **Bauphase**
12. **Umzug**

Sie klären zunächst den Finanzierungsrahmen und damit, was denn das berühmte Budget bei der Bank so hergibt. Dann suchen sie sich ein Grundstück, weil sie wissen, dass das unmittelbaren Einfluss auf Budget und Hausplanung hat. Diese lassen sie mit einem Bodengutachten erstellen und fragen dann verschiedene Bauunternehmen an, die transparent die Anforderungen der Bauherren mit einem eigenen Angebot

## Buchtipp

Tobias Beuler

### Bau keinen Scheiss

So planst und baust du dein Traumhaus

Oft sind angehende Hausbesitzer Neulinge in diesem Bereich, während Bauunternehmen, Architekten, Handwerker und Hausbauunternehmen über einen Wissensvorsprung verfügen, den sie nutzen können, um eigene Pläne zu verfolgen. Um dem entgegenzuwirken, beleuchtet Tobias Beuler die wichtigsten Kriterien, u.a. warum es aufs Kleingedruckte ankommt, was darin steht – und erst recht darauf, was nicht drinsteht. Ein unterhaltsames und überraschendes Buch, das zeigt: Wer gut vorbereitet Entscheidungen trifft, über die nötigen Informationen verfügt, die richtigen Partner kennt und potentielle Fallstricke bereits im Voraus erkennt, kann sagen: „Ich habe meinen Traum gebaut“.



256 Seiten, Softcover

Preis 25.-Euro | ISBN 978-3-9597-2796-9

FinanzBuch Verlag

hinterlegen. Diese Angebote lassen die Bauherren, vielleicht unter Mithilfe eines Bausachverständigen, vergleichen und prüfen. Dann geht es erst in die Umsetzung.

Ein zusätzlicher Master-Tipp: Die Bauherren sollten dann schauen, ob sie gewisse Bauleistungen aus dem Gesamtangebot der Baufirma herausnehmen wollen. Keller oder Bodenplatte sind klassische Beispiele, bei denen sich sonst nur die Baufirma eine Provision einsteckt und sie auch weiter vergibt. Wenn die Verträge verhandelt sind und alle Vorstellungen der Bauherren dort aufgenommen sind, keine Lücken mehr erkennbar und der Traum endlich geplant ist, unterschreiben die Bauherren. Dann erst kümmern sie sich um die finale Finanzierung und die Bauphase kann beginnen. Die Unterschrift erfolgt in diesem Ablauf spät. First things first.

Es ist eine intuitive, aber nicht immer hilfreiche Annahme, davon auszugehen, dass die Bauunternehmen mit all ihrer Erfahrung auch immer Standards für den Prozess der Bauplanung anlegen würden, die sich automatisch für die Bauherren bewähren. Zunächst einmal sind es Abläufe, die sich für die Bauunternehmen als Profis in diesem Gewerk bewährt haben. Kluge Bauherren prüfen daher immer, ob all ihre Wünsche und Anforderungen vor allem im Vertrag, als mächtigstem Dokument zwischen Bauherr und Baufirma, klar und unmissverständlich Niederschlag finden. Und sie schauen, ob der Vertrag womöglich noch Lücken in der Beschreibung hat. Denn anders als beim Käse im Supermarkt zahlen Bauherren womöglich sonst später vor allem für die Löcher.

All das lässt sich mit Recherche und Beratung gut leisten und rechtfertigt jeden Optimismus, den Traum vom Eigenheim endlich Realität werden zu lassen. Bauherren sollten nur selbstbewusst ihren eigenen Plan verfolgt. Es ist ihr Traum!





# Wenn das Dach selbst Strom erzeugt

## Integrierte Photovoltaik

Bei der sogenannten Indach-Photovoltaik werden die Solarmodule direkt in die Dachkonstruktion des Hauses integriert. Doch wann lohnt sich diese innovative Technologie, und welche Vor- und Nachteile bringt sie mit sich?

**Text** Anna Katharina Fricke, Haus & Grund Deutschland

**Foto** neue-energie-technik.net

Immer mehr Haushalte in Deutschland nutzen die Energie der Sonne zur Stromerzeugung. Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) waren 2023 auf Dächern und Grundstücken hierzulande gut 2,6 Millionen Photovoltaik-Anlagen mit einer Nennleistung von insgesamt rund 70.600 Megawatt installiert. Damit nahm die Zahl der Anlagen gegenüber dem Vorjahr um 16 Prozent zu; die installierte Leistung stieg im selben Zeitraum um 21 Prozent.

Beim Großteil dieser Photovoltaik-Anlagen handelt es sich um Aufdach-Systeme. Doch es gibt auch eine andere Möglichkeit: die dachintegrierte Photovoltaik. Diese wird im Gegensatz zu herkömmlichen Photovoltaik-Anlagen nahtlos in die Dachdeckung eingefügt. Dabei unterscheidet man zwei Varianten: die Indach-Photovoltaik und Solardachziegel.

### Indach-Photovoltaik oder Solardachziegel?

Bei einer Indach-Lösung ersetzen Solarmodule flächig die Eindeckung mit Dachziegeln und bilden mit diesen eine ho-

mogene Dachhaut. Die Solarmodule werden direkt auf den Dachlatten installiert, eine Unterkonstruktion ist häufig nicht nötig.

Solardachziegel ersetzen hingegen einzelne Dachziegel. Das eigentliche Verlegen der Photovoltaik-Ziegel ist relativ unkompliziert, doch alle einzelnen Ziegel müssen elektrisch miteinander gekoppelt werden, wodurch sich ein recht hoher Aufwand ergibt. Da es pro Quadratmeter gedeckter Fläche viel mehr Verbindungen gibt, steigt auch die Zahl der potenziellen Fehlerquellen im Vergleich zu Solarmodulen. Bei Indach-Lösungen ist die Verschaltung deutlich weniger komplex.

Weil bei der Verwendung von dachintegrierten Solarmodulen der wichtigste Teil der Dachhaut entfällt, müssen diese die Aufgabe des Witterungsschutzes mitübernehmen: die Abwehr von äußeren Einflüssen wie Regen, Schnee, Hagel und Windböen. Da die Module neben der Stromerzeugung diese zusätzlichen Aufgaben der Dachhaut übernehmen, werden sie in aller Regel auch vom Dachdecker und nicht von einem Solarmonteure installiert.



## Viele Pluspunkte

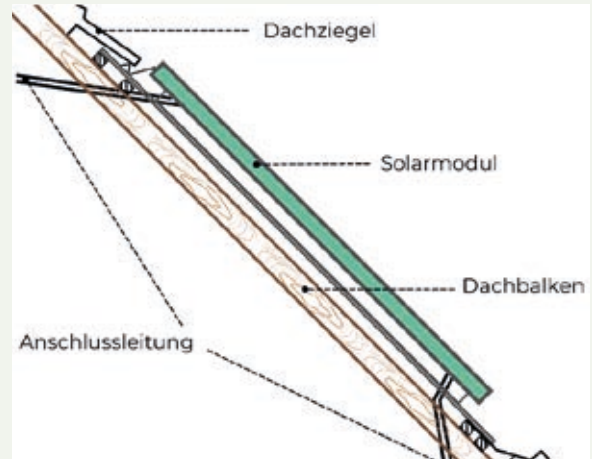
Einer der Hauptvorteile liegt in der Ästhetik: Die harmonische Dachintegration der Photovoltaik-Anlage durch die bündige Montage sorgt für ein unauffälliges und ansprechendes Erscheinungsbild, das sich nahtlos in die Architektur des Hauses einfügt. Dies ist besonders interessant für denkmalgeschützte Gebäude, bei denen eine Aufdach-Anlage nicht infrage kommt. Ein weiterer Pluspunkt ist das geringe Gewicht, das die Installation auch auf Gebäuden mit geringer Traglast ermöglicht. Schließlich werden die herkömmlichen Dachziegel ersetzt, so dass kein zusätzliches Gewicht entsteht. Ein weiterer Vorteil der dachintegrierten Photovoltaik ist die mechanische Stabilität. Die Solarmodule sind fest mit dem Dach verbunden und somit vor starken Windböen und anderen Wettereinflüssen geschützt.

## Kosten abwägen

Generell liegt der Anschaffungspreis der dachintegrierten Solartechnologie über dem der gewöhnlichen Aufdach-Variante, und auch die Planungs- und Montagearbeiten sind aufwendiger. Dabei sind Solarziegel in der Regel noch einmal teurer als die Indach-Lösung. Bei der Installation entfällt allerdings auch Material zur Dacheindeckung, was eine Kostenersparnis darstellt – zumindest wenn das Dach ohnehin neu eingedeckt werden muss. Eine dachintegrierte Photovoltaik-Anlage lohnt sich finanziell deshalb vor allem bei einer anstehenden Dachsanierung oder wenn sie beim Neubau gleich eingeplant wird.

## Nicht für jedes Dach geeignet

Doch nicht alle Dachtypen eignen sich für die Installation, insbesondere auf Flachdächern ist sie nicht möglich. Bei Schrägdächern muss die optimale Ausrichtung des Daches zur Sonneneinstrahlung gegeben sein, damit der Stromertrag lohnt. Schlussendlich ist die Auswahl bei den Optionen und Anbietern für Indach-Lösungen und Solarziegel begrenzter als bei herkömmlichen Aufdach-Anlagen. Marktreife Solardachziegel werden bislang nur von einigen wenigen Herstellern angeboten.



## Vorteile vs. Nachteile

### Vorteile

- Geringere Dach-Baukosten
- Ästhetisches Erscheinungsbild
- Guter Schutz gegen Witterungseinflüsse
- Höhere Haltbarkeit
- Hohe mechanische Stabilität

### Nachteile

- Nur bei Sanierung oder Neubau sinnvoll
- Schlechte Hinterlüftung...
- ...die zu niedrigeren Erträgen führen kann
- Nicht für Metalldächer, Bitumendächer, Schieferdächer, Reetdächer, Dächer mit Dachbegrünung

Quelle Grünes Haus

Grafik Grünes Haus

**EAD EUTERMOSER**  
IHR PARTNER FÜR DIE  
DIGITALE HEIZKOSTENABRECHNUNG  
REGIONAL - INNOVATIV - EFFIZIENT



- Vollautomatische Funkablesung per Gateway
- EAD Portal, uVI Portal
- unterjährige Verbrauchsinformationen (uVI)
- Energieausweis
- Rauchwarnmelder
- OMS Funk- und Messtechnik



**DIGITALE HEIZKOSTEN-  
ABRECHNUNG**



**IMMOBILIEN-  
DIENTSTLEISTUNGEN**



**TECHNIK**



**MODULARE  
MESSDIENSTLEISTUNGEN**



**VOR ORT**



**EAD Eutermoser GmbH Abrechnungsdienst**  
Falkenstraße 12c > 83071 Stephanskirchen  
Fon +49 (0) 8036 9047-0  
info@eutermoser.de  
www.ead-rosenheim.de

**Zweigstelle Lech-Donau**  
Weichselweg 65a > 86169 Augsburg  
Fon +49 (0) 821 4552170  
info@ead-lechdonau.de  
www.ead-lechdonau.de



# Split-Klimageräte im Vorteil

**Umweltfreundlicher und  
günstiger als Gas**



Der renommierte Bauphysiker und Wissenschaftler Prof. Wolfgang Feist hat in einer viel beachteten Studie die Effizienz von Split-Klimageräten beim Heizen und Kühlen von Immobilien nachgewiesen. Zu diesem Ergebnis ist nun auch die Stiftung Warentest gekommen

Foto Stockfoto

Die unabhängige Verbraucherorganisation Stiftung Warentest hat in einem aufwändigen Produkttest Split-Klimageräten ein hervorragendes Zeugnis ausgestellt. Im Vergleich mit Gasheizungen haben die Klimaanlagen gleich zwei entscheidende Vorteile. Die Stiftung Warentest-Redaktion schreibt: „Das Beheizen unseres Musterraums per Klimaanlage ist im Schnitt rund ein Fünftel billiger als mit Gas.“ Und: „Heizen mit dem Klimagerät verursacht nur rund halb so viel CO<sub>2</sub> wie mit Gas oder Öl.“

Peter Spengler, Geschäftsführer der Friedberger Fachfirma KlimaShop!, freut sich über die Testergebnisse: „Stiftung Warentest bestätigt, was wir Handwerker seit vielen Jahren wissen und hundertfach in der Praxis mit der Installation von Split-Klimageräten bewiesen haben. Wer seine Immobilie umweltfreundlich klimatisieren und dabei auch noch sparen möchte, kommt an einer Split-Klimaanlage oder einer Wärmepumpe nicht vorbei.“

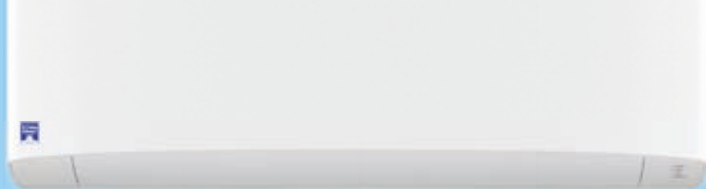
Die Stiftung Warentest hat in der Juni-Ausgabe 2024 sechs Split-Klimageräte der Marken Fujitsu, Panasonic, Daikin, Hitachi, Bosch und Midea mit einer Nennleistung von 2,5 kw getestet. Sie alle erhielten eine gute Testnote. Splitgeräte sind sehr leise Klimaanlagen, die aus einem Innen- und einem Außengerät bestehen. Sie werden mit einer komfortablen

App gesteuert. Die Tester urteilen im Beitrag mit dem Titel „Schön cool bleiben – mit einer effizienten Klimaanlage“: Selbst wer mit einem Split-Klimagerät heizt und kühlt, spart gegenüber einer reinen Gasheizung. Unser Test zeigt: Beim Stromverbrauch fürs Heizen und Kühlen lässt sich mit der Wahl des richtigen Klimageräts viel Geld sparen. Vor allem zwei Dinge mussten die Klimaanlagen im Test beweisen: überhitzte Räume schnell herunterkühlen und eine angenehme Zimmertemperatur halten. Das schnellste Klimagerät im Test brauchte fürs Kühlen nur wenige Minuten.

„Für die klimafreundliche Heizungswende in Deutschland ist es wichtig, dass renommierte Verbraucherschützer wie die Stiftung Warentest auf die Vorteile der Split-Klimageräte hinweisen. Viele Menschen wissen leider gar nicht, dass die Hightech-Klimaanlagen nicht nur kühlen, sondern auch heizen können. Zudem sorgen sie für saubere Luft mit einer perfekten Luftfeuchtigkeit“, unterstreicht KlimaShop!-Chef Peter Spengler. Wichtig bei der Installation von Split-Klimageräten und Wärmepumpen ist eine gute Beratung. Spengler: „Man muss das richtige Gerät für die individuellen Anforderungen auswählen, damit die Spar- und Umwelteffekte möglich groß sind.“

**Informationen von Stiftung Warentest:**

<https://www.test.de/Klimageraete-im-Test-4722766-0/>



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

Umweltfreundliche Klimageräte ganz ohne Gas & Öl

Ein modernes Splitklimasystem kann kühlen und heizen. Dank der innovativen Wärmepumpen-Technologie der Klimageräte von KlimaShop! ist das Heizen auch im Winter zuverlässig möglich. Der Betrieb mit Strom macht fossile Energieträger überflüssig. Das Heizen mit unseren energieeffizienten Klimageräten ist zudem günstiger als mit Gas oder Öl – dies zeigt auch der aktuelle Bericht der Stiftung Warentest.

Splitklimaanlagen zählen zu den erneuerbaren Energien. Sind günstig, energiesparend und werden von der KfW gefördert. Die Förderhöhe liegt zwischen 30% bis maximal 70%. Sprechen Sie uns an – unsere kompetenten Klimaexperten beraten Sie umfassend zu den Themen Wärmepumpen, Splitklimageräte und Förderungen.



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](mailto:info@klimashop.de), [www.klimashop.de](http://www.klimashop.de)





Das EU-Parlament möchte, dass Wohngebäude bis 2035 wesentlich umweltfreundlicher werden. Aber konkrete Vorgaben für Bestandsimmobilien gibt es noch nicht. Dennoch sollten sich Eigentümer:innen von älteren Häusern schon einmal mit dem Thema Sanierung beschäftigen – Schritt für Schritt. Die zertifizierten Fördermittelberater:innen der PSD Bank München begleiten die Kundinnen und Kunden auf ihrer Reise zur klimafreundlichen Immobilie.

# Es wird allmählich Zeit.

## PSD Fördermittelberaterinnen und -berater helfen beim Energetischen Sanieren.

### Schritt 1: Expertise eines Profis einholen

Die Verbraucherzentralen empfehlen, vorab mit Energieberater:innen alle Schwachstellen im Gebäude zu ermitteln und einen individuellen Sanierungsfahrplan – kurz iSFP – zu erstellen. Der Plan erläutert zunächst den Ist-Zustand des Gebäudes – von der Aufbereitung des Warmwassers bis hin zur Dämmung. Die Eigentümer:innen erfahren, wie viel Energie sich einsparen lässt und mit welchen Investitionskosten etwa für eine Modernisierung der Heizung oder der Fenster zu rechnen ist. Im Prinzip beschreibt der Plan einfach, welche Schritte in welchem zeitlichen Ablauf im Einzelfall sinnvoll sein können. Diese Schritte sind dabei so aufeinander abgestimmt, dass die Umbau- und Modernisierungsaktivitäten ökonomisch und energetisch optimiert sind. Ein weiterer Vorteil: Nicht nur für den iSFP gibt es Fördermittel. Wer Maßnahmen auf dessen Basis tatsächlich umsetzt, kann auch die Zuschüsse hierfür weiter optimieren.

### Schritt 2: Die richtige Reihenfolge festlegen

Zumeist sind es mehrere Projekte, die aufeinander abgestimmt sein sollten. So ist es grundsätzlich sinnvoll, sich erst um die Gebäudehülle zu kümmern und dann um die Technik. Denn wer sein Haus dämmt, senkt den Energieverbrauch unmittelbar und schafft oft erst die Voraussetzungen, dass eine moderne Heizanlage effizient arbeiten kann. Zudem kann die neue Heizanlage nach der Dämmung möglicherweise kleiner ausfallen. Wer erst einmal nur einzelne



Alexander Freund, Leiter Team BauGeld der PSD Bank München | Foto PSD

Bauteile dämmen möchte, fängt am besten da an, wo er ohnehin Schäden beseitigen muss. Und wenn dann beispielsweise das marode Dach saniert wird, bietet es sich direkt an, eine Photovoltaikanlage (PV) zu installieren.

### Schritt 3: Finanzierung klären

Photovoltaik oder neue Heizung und Dämmung: Die Aufwendungen summieren sich schnell auf fünfstelligen Beträge. Die PSD Bank München unterstützt die Planungen mit einem sehr flexiblen und unkomplizierten Angebot. „Bei einem Investitionsvolumen ab 10.000.- Euro können wir zweckgebunden ohne Grundbucheintrag ein Darlehen gewähren“,

„Bei einem Investitionsvolumen ab 10.000.- Euro können wir zweckgebunden ohne Grundbucheintrag ein Darlehen für die energetische Modernisierung gewähren.“

Alexander Freund,  
Leiter Team BauGeld der PSD Bank München

erklärt Kreditexperte Freund. Die Laufzeit ist beim PSD BauGeldKompakt frei wählbar. Tilgungen sind jederzeit beliebig ohne zusätzliche Kosten möglich. Bei Investitionen in Höhe von bis zu 25.000.- Euro braucht die Bank noch nicht einmal einen Verwendungsnachweis. Tipp: Interessent:innen können per Mausklick die Konditionen ermitteln und einen Antrag stellen.

### PSD BauGeldKompakt – einfach online abschließen

Sie möchten die energetische Sanierung Ihres Eigenheims jetzt konkret angehen? Der Modernisierungskredit der PSD Bank München eignet sich perfekt dafür. Bereits ab einer Kreditsumme von 10.000.- Euro stellen wir Ihnen ein zweckgebundenes Darlehen ohne Grundbucheintragung zur Verfügung. Den Antrag können Sie ganz einfach per Mausklick stellen.

### Schritt 4: Staatliche Fördermittel beantragen

Um den genauen Finanzierungsbedarf für die geplanten Maßnahmen zu ermitteln, sollten Sie jedoch immer erst prüfen, ob es für Ihre konkreten Modernisierungsmaßnahmen staatliche Zuschüsse oder zinsvergünstigte Förderdarlehen gibt. Insbesondere für den Heizungstausch und energetische Sanierungen gibt es mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) staatliche Fördertöpfe, zum Beispiel den Kredit 261 der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Tipp: Die PSD Bank München hat in ihrem Zuschussguide aktuelle Förderprogramme aufgelistet.

*Die Bank passt zu mir.*



# Jetzt die Welt von morgen bauen.

## Ihre Vorteile:

- ✓ Sollzinsbindung bis zu 15 Jahre
- ✓ Ab einer Finanzierungssumme von 50.000 Euro
- ✓ Persönliche und kompetente Ansprechpartner
- ✓ Keine Gebühren! Kostenlose Wertermittlung & Kontoführung
- ✓ Auf Wunsch: Ihre Familie absichern  
mit einer Risiko-Lebensversicherung der R+V



Jetzt  
individuelle  
Kondition  
berechnen.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg hat seinen Immobilienmarktbericht für das Jahr 2023 Anfang April beschlossen. Er ist über das Online-Portal BORIS Bayern (Bodenrichtwert-Informationen-System Bayern) veröffentlicht.

# Transparenz am Grundstücksmarkt

## Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlicht

Grafik Landkreis Augsburg

Baureferent Steffen Kercher wertet die Situation wie folgt ein: „Das Marktumfeld ist natürlich für viele Akteurinnen und Akteure weiterhin ausgesprochen schwierig. Der Marktbericht zeigt aber auch, dass der Erwerb von Wohneigentum in Augsburg wieder bezahlbarer wird. So sind sowohl bei Wohnungen als auch bei Reihenhäusern im Wiederverkauf die durchschnittlichen Preise gegenüber den

Spitzen im Jahr 2022 deutlich gesunken und liegen wieder auf dem Niveau des Jahres 2020. Können Kaufinteressenten dem die anhaltend positive Entwicklungen bei den Löhnen, Einkommen und Renten gegenüberstellen, sind durchaus Perspektiven geben.“

Das Werk enthält neben den Vertragszahlen (Anzahl der Kaufverträge, Flächenumsatz, Geldumsatz und Durchschnittswerte) auch Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sowie Vergleichsfaktoren (Gebäude- und Ertragsfaktoren). So sorgt der Immobilienmarktbericht für Transparenz am Grundstücksmarkt. Datenbasis ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses als Ergebnis der Registrierung und Auswertung der 2.489 notariellen Kaufurkunden des Jahres 2023.

Die Wirtschaft Deutschlands ist hinsichtlich des Bruttoinlandsprodukts die größte Volkswirtschaft Europas und die drittgrößte Volkswirtschaft weltweit. Die gegenwärtigen und zukünftigen geopolitischen Entwicklungen sowie deren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind zurzeit noch nicht absehbar, so dass eine Beurteilung der Einflüsse auf diesen nicht möglich ist. In seiner Gesamtheit wird ein signifikanter Rückgang in allen Bereichen und Teilmärkten des Augsburger Immobilienmarktes seit Mitte 2022 festgestellt. Auf das gesamte Betrachtungsjahr 2023 bezogen, haben sich die Preise in den einzelnen Teilmärkten stabilisiert. Zudem beobachten wir im zweiten Halbjahr 2023 eine Beruhigung bei der Preisentwicklung. Der Immobilienmarktbericht für das Jahr 2023 mit seinen 124 Seiten wird gegen eine Gebühr von 50,- Euro zum Download unter [www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de) angeboten.

Auch für andere Städte und Landkreise in der Region sind valide Berichte abrufbar.

Informationen [www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de)





**LEW**  
*Lechwerke*

Ab  
**9.999 €<sup>1</sup>**  
brutto

## Jetzt starten statt warten! Solarlösungen von LEW

Starten Sie jetzt Ihre persönliche Energiewende – mit den flexiblen Solarlösungen von LEW: **einfach, zuverlässig und fair.**

### Ihre Vorteile

- ✓ Modulanzahl & Komponenten passen wir an Ihre Bedürfnisse an
- ✓ Installation durch zertifizierte Handwerkspartner aus der Region
- ✓ Rundherum fair – keine Vorauszahlung oder Anzahlung
- ✓ Ihr kompetenter & zuverlässiger Partner – seit über 120 Jahren



**Wir freuen uns auf Sie!  
Jetzt informieren:**

T 0800 572 572 4  
E [solarberatung@lew.de](mailto:solarberatung@lew.de)  
I [www.lew-solar.de](http://www.lew-solar.de)





# Warum besser mit Makler?

## Vorteile, die auf der Hand liegen

Der Verkauf von Immobilien ist ein komplexes Thema, mit dem Laien in den meisten Fällen überfordert sein dürften. Die Stadtparkasse Augsburg erläutert, warum es besser ist, einen Fachmann zu beauftragen.

Grafik sska

Für Verkäufer von Immobilien gilt es, das betreffende Objekt realistisch zu bewerten und auf dieser Basis den richtigen Preis zu finden. Unumgänglich für die optimale Präsentation des Angebots ist auch ein professionelles Exposé. Da die Immobilie möglichst vielen potentiellen Interessenten vorgestellt werden soll, ist die Präsentation auf verschiedenen Verkaufsportalen wichtig. All das ist für einen Eigentümer, der evtl. zum ersten Mal eine Immobilie verkauft, eine große Herausforderung. Ein Makler der Stadtparkasse Augsburg dagegen hat entsprechendes Know-how, eine gute Marktübersicht und Erfahrungswerte. Sobald ein Verkäufer mit einer passenden Immobilie die Stadtparkasse kontaktiert, kann diese direkt vermitteln – und tatsächlich verkauft sie bereits aus dem eigenen Kundstamm etwa die Hälfte der angebotenen Objekte. Dem Verkäufer wird praktisch die komplette Arbeit abgenommen. Außerdem prüft der Makler die Bonität eines potentiellen Käufers, organisiert Besichtigungstermine und übernimmt auch sonst alle Terminvorgänge bis zur Abwicklung

beim Notar, so dass alle gesetzlichen Vorschriften zuverlässig eingehalten werden.

Die Makler der Stadtparkasse Augsburg können die Bedeutung der zu beachtenden Faktoren beim Immobilienverkauf genau abwägen und einordnen. So sorgen sie z. B. dafür, dass der Preis dem Marktniveau entspricht. Ist er zu gering, profitiert der Kunde beim Verkauf nicht davon – ist er zu hoch, verbrennt das Objekt am Markt. Und nicht zu unterschätzen ist auch der bürokratische Aufwand. Auch Kleingedrucktes im Vertrag, wenn übersehen, kann weitreichende Folgen haben. Mit der Prüfung der Unterlagen durch einen erfahrenen Makler ist man hier aber besser abgesichert.

Geht man privat auf Käufersuche, ist das Risiko natürlich immer groß, letztendlich doch nicht an Geld zu kommen, aus was für Gründen auch immer. Die Immobilienmakler der Stadtparkasse Augsburg überprüfen jedes noch so kleine Detail und auch den Käufer selbst. Denn die SparkassenFinanzgruppe ist Deutschlands größter Maklerverbund und in diesen Aufgaben absolut routiniert.

### Maklerprovision

Für die Maklerleistung fällt eine Provision an, wenn die Immobilie erfolgreich vermittelt wurde. Hat keine Vermittlung von Haus, Wohnung oder Grundstück stattgefunden, fallen auch keine Kosten an. Üblicherweise teilen sich die verkaufende und kaufende Partei die Kosten für die Maklerin oder den Makler.





Der Kauf einer Immobilie oder eines Grundstücks ist für viele Menschen etwas Einmaliges. Entsprechend unerfahren dürften sie dabei sein. Hier ein paar grundlegende Tipps

# Das Grundbuch

# 1 x 1

Das Grundbuch spielt beim Kauf einer Immobilie eine entscheidende Rolle. Denn hier sind alle wichtigen Informationen über das Grundstück zusammengefasst. Es enthält Angaben über den Eigentümer und über mögliche Belastungen des Grundstücks. Besonders auf die Abteilungen II und III des in drei Abschnitte unterteilten Grundbuchs sollten Käufer oder Erben beim Eigentumsübergang achten. Das empfiehlt Rechtsanwalt Holger Schiller vom Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen. Muss ein Immobilienkauf mithilfe eines Darlehens finanziert werden (Abt. III), verlangen Banken im Gegenzug Sicherheiten. Die gängigste Form ist die Eintragung einer Grundschuld ins Grundbuch. Können Darlehensnehmer die Raten

Text dpa, K. Fischer u. Ch. Jänsch

## Besser mit Makler. Am besten mit uns.

Unser Immobilien-Team in Augsburg: Hubert Schwarz, Simon Schmid, Stefan Burkhardt, Silke Schröter, Anja Wesemann, Matthias Riedl und Lisa Wink

**Immobilien-Verkauf mit einem starken Partner aus der Region.**

**Immobilien-Center**  
**Martin-Luther-Platz 5**  
**86150 Augsburg**

Telefon: 08331 609-41405  
E-Mail: [immo@spk-sbo.de](mailto:immo@spk-sbo.de)  
[spk-schwaben-bodensee.de/immo](http://spk-schwaben-bodensee.de/immo)

**Sparkassen Immobilien**  
**Vermittlungs-GmbH**  
Bei der Maklertätigkeit vertreten durch



**Sparkasse**  
**Schwaben-Bodensee**

nicht mehr begleichen, hat die Bank damit den Zugriff auf die Immobilie und kann sie im Zweifel zwangsversteigern lassen, um an das fehlende Geld zu kommen. Andere Sicherheiten für die Bank sind etwa eingetragene Hypotheken oder Rentenschulden.

Im Grundbuch finden sich aber auch eigentumsähnliche Rechte und Belastungen (Abteilung II) – sog. Grunddienstbarkeiten. Sie sichern Dritten zum Beispiel das Recht zu, das Grundstück für gewisse Zwecke zu nutzen. Solche Eintragungen können den Wert und die Nutzung eines Grundstücks laut Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland beeinflussen. Noch dazu lösen sich Grunddienstbarkeiten mit einem Eigentümerwechsel nicht einfach in Luft auf, stellt Tim Mensak, Vertrauensanwalt des Bauherren-Schutzbundes, klar. Denn sie sind an das Grundstück und nicht an den Eigentümer gebunden. Gängig sind etwa Wegerechte wie das Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht. Steht ein Geh- oder Fahrrecht im Grundbuch, ist der im Eintrag benannte Personenkreis dazu berechtigt, das Grundstück zu betreten oder zu befahren. Ein typisches Beispiel dafür ist das sog. Hammergrundstück. So wird das hintere von zwei hintereinander liegenden Grundstücken bezeichnet, das nur über den Weg, der durchs vordere Grundstück führt, mit der Straße verbun-

den ist. Ein Leitungsrecht ermöglicht es einem angrenzenden Eigentümer z. B., Versorgungsleitungen unter, über oder durch ein Grundstück zu verlegen, um sein eigenes Grundstück zu versorgen.

Was in der Praxis auch vorkommt: das eingetragene Wohnungsrecht. Das sichert Rechteinhabern zu, ein Gebäude oder zumindest Teile davon bewohnen zu dürfen. Und auch das Nießbrauchsrecht ist im Grundbuch keine Seltenheit. Es gibt dem Nießbraucher das Recht, die Immobilie entweder selbst zu bewohnen oder sie zu vermieten und so Einnahmen zu erzielen.

Eine Grundsuld oder Hypothek bleibt grundsätzlich so lange im Grundbuch bestehen, bis das gesamte zugrundeliegende Darlehen abgezahlt ist. Erst dann ist eine Löschung möglich. In diesem Fall stellt die Bank eine Löschungsbewilligung für die Grundsuld aus. Wenn der Eigentümer den Eintrag im Grundbuch löschen lassen will, muss er damit zum Notar gehen, der das notariell beglaubigt und die Unterlagen an das Grundbuchamt schickt. Wer eine Immobilie oder ein Grundstück verkaufen möchte, tut in der Regel gut daran, vorhandene Grunddienstbarkeiten und finanzielle Belastungen eines Grundstücks löschen zu lassen. Hat das Grundbuch eine weiße Weste, kann der mögliche Erlös höher ausfallen.

## EIGENWOHNRAUMFÖRDERUNG IM FREISTAAT BAYERN

Befristet zinsverbilligten Darlehen und Zuschüssen für den Traum vom Eigenheim

Die Förderung beim Kauf oder Bau einer selbstgenutzten Immobilie erfolgt durch befristet zinsverbilligte Darlehen sowie Zuschüsse. Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm erhalten Haushalte mit Kindern einen einmaligen Zuschuss je Kind in Höhe von 7.500 Euro. Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie (Zweiterwerb) ist sogar ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10% der förderfähigen Kosten bis maximal 50.000 Euro möglich. Im neuen Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm subventioniert der Freistaat Bayern die Zinsen. Gefördert werden Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten. Die aktuellen Zinssätze und Einkommensgrenzen (Neuerungen seit 01.09.2023) können auf unserer Homepage eingesehen werden.

Mit unserem Förderlotsen Eigenheimfinanzierung finden Sie schnell heraus, ob Sie förderberechtigt sind: [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de) (Eigenwohnraum/Förderprogramme Eigenheimfinanzierung).

Das Darlehen für die Eigenheimfinanzierung ist noch vor Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (Landratsamt oder das jeweils zuständige Referat bei kreisfreien Städten), des zukünftigen Wohnorts zu beantragen. Die Bewilligungsstellen überprüfen jeden Förderantrag individuell und entscheiden eigenverantwortlich darüber, ob dem Antrag stattgegeben wird.







# Keine Bange vor der Anschlussfinanzierung

Frühzeitig kümmern lohnt sich.

Das Haus ist erst teilweise abgezahlt, die Zinsbindung des Immobiliendarlehens läuft aber bald aus. Höchste Zeit, sich über die Anschlussfinanzierung Gedanken zu machen – je früher, desto besser.

Text dpa Katja Fischer

Foto Christin Klose/dpa-tmn/dpa

**D**ie meisten Baufinanzierungen werden mit einer festen Zinsbindung zunächst für 10 oder 15 Jahre abgeschlossen. Läuft diese Frist aus, muss neu verhandelt und ein Anschlusskredit vereinbart werden, weil dann in der Regel noch nicht die gesamte Kreditsumme abbezahlt ist. Eine Aufgabe, die mancher Bauherr als unbequem empfindet und daher lieber auf die lange Bank

schiebt. Doch gerade bei der Anschlussfinanzierung ist vorausschauendes Handeln sinnvoll.

„Bauherren sollten nicht warten, bis ihre Bank sich meldet“, rät Roland Stecher, Finanzexperte bei der Verbraucherzentrale Bremen. Die kommt in der Regel erst drei Monate vor Ablauf der Zinsbindung mit einem neuen Angebot auf ihre



Kunden zu. „Das ist aber viel zu spät, um noch gut reagieren zu können“, sagt Stecher. Besser sei es, sich bereits zwei bis drei Jahre vorher mit den Marktkonditionen zu befassen. So können Eigentümerinnen und Eigentümer schon früh abschätzen, mit welcher Kreditrate sie künftig in etwa rechnen müssen.

Natürlich lässt sich nicht drei Jahre im Voraus erkennen, wie hoch die Zinsen dann genau sein werden. Aber es lassen sich gewisse Tendenzen ausmachen. „Steigen die Bauzinsen, kann es sich lohnen, den aktuell noch günstigen Zins schnell für die Anschlussfinanzierung festzuzurren“, sagt Mirjam Mohr, Vertriebsvorständin des Kreditvermittlers Interhyp. „Bewegt sich der Zins jedoch auf einem stabilen Niveau, ist womöglich Abwarten die attraktivere Lösung.“

## Ein Forwarddarlehen lohnt sich nicht immer

Nach Angaben des Finanzierungsvermittlers Dr. Klein sind die Baufinanzierungszinsen seit Ende Oktober 2023 spürbar gesunken. Inzwischen hätten sie sich auf einem Niveau zwischen drei und vier Prozent eingependelt. Dieser Trend werde sich sehr wahrscheinlich in den kommenden Monaten fortsetzen. „Für Bauherren, die vor 10 bis 15 Jahren ihren Kredit aufgenommen haben, ändert sich damit jetzt bei der Anschlussfinanzierung nicht viel“, sagt Florian Becker, Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbundes in Berlin. Denn damals lagen die Zinsen auf einem ähnlichen Niveau wie heute. „Damit können sie im Prinzip weiter mit ihren gewohnten Raten kalkulieren“, sagt Becker.

Wer befürchtet, dass die Zinsen doch noch wesentlich steigen werden, kann sich die aktuellen Konditionen fünf Jahre vor Ablauf der Zinsbindung mit einem sogenannten Forwarddarlehen sichern. Ökonomisch sinnvoll ist eine so frühe Festschreibung der Zinsen laut Mirjam Mohr aber nicht, weil die dafür fälligen Zinsaufschläge die mögliche Ersparnis meist zunichtemachen. Hintergrund: Banken verlangen für das Forwarddarlehen einen monatlichen Zinsaufschlag. Je näher das Ende der Zinsbindung des bestehenden Darlehens rückt, desto geringer fällt dieser Aufschlag aus. Aktuell liegen die Aufschläge zwischen 0,04 Prozent pro Monat Restlaufzeit am oberen und 0,003 Prozent am unteren Ende. Ab einem Jahr Restlaufzeit erheben einige Banken keinen Aufschlag mehr. „Je länger Kundinnen und Kunden den Zins für Ihre Anschlussfinanzierung im Voraus festschreiben möchten, desto teurer wird es also“, sagt Mohr.

## Bankwechsel einfacher als gedacht

Mit dem Ende der Zinsbindung hat der Kunde die Möglichkeit, sich auf dem Markt nach den günstigsten Konditionen umzusehen. Denn es steht ihm frei, bei seiner bisherigen Bank zu bleiben oder zu einer anderen zu wechseln. „Dazu sollte er die Konditionen mehrerer Anbieter genau prüfen, zum Beispiel mithilfe von Vergleichsportalen“, sagt Florian

Becker. „Bietet die Hausbank zwar gute, andere Banken aber noch bessere Konditionen, lohnt sich der Wechsel. Schon Zinsunterschiede von 0,1 oder 0,2 Prozent summieren sich über 15 Jahre zu mehreren tausend Euro“, sagt Becker.

Laut Interhyp hat der Bankwechsel durchaus Vorteile. Denn der Kunde könne dann nicht nur von Neukundenkonditionen profitieren. Auch die Immobilie wird neu bewertet. Weil die Immobilienpreise im Laufe der vergangenen Jahre im Schnitt stark gestiegen sind und viele Eigentümer bereits viel abbezahlt haben, sinkt das Risiko für Finanzierer und die Konditionen werden besser. Die Immobilienneubewertung kann den Zins bei einem Bankwechsel um bis zu 0,5 Prozentpunkte oder mehr verbessern. Die Kosten fürs Umschulden betragen meist nur einen Bruchteil der Ersparnis, die man durch den günstigeren Zinssatz erreicht.

Ein Wechsel ist auch unkomplizierter, als viele befürchten. Notwendig ist lediglich eine Abtretungserklärung von der abgebenden an die aufnehmende Bank, um den Übergang der Forderungen zu verbriefen. Für die Umschreibung der Grundschuld im Grundbuch fallen laut Florian Becker nur geringe Gebühren an. Was Eigentümerinnen und Eigentümer aber wissen sollten: Die neue Bank prüft erneut die Bonität des Kreditnehmers. Falls das ein Problem werden könnte, sollte man besser bei der alten Bank bleiben, rät Becker.

## Flexibilität im Neuvertrag erhöhen

Viele Kunden nutzen die Verhandlungen zur Anschlussfinanzierung auch, um höhere Tilgungsraten zu vereinbaren und so den Kredit schneller abzuzahlen. „Zwei Prozent, besser drei Prozent Tilgung sollten es schon sein, um zügig mit der Finanzierung fertig zu werden“, empfiehlt Becker. Denn je schneller die Kreditsumme getilgt wird, desto weniger Zinsen werden über die Zeit fällig. Laut Becker lassen sich so tausende Euro sparen.

Ein neuer Vertrag zur Anschlussfinanzierung ist zudem eine gute Gelegenheit, Sondertilgungsoptionen und mögliche Tilgungswechsel zu vereinbaren. „Wichtig ist, die Rückzahlung möglichst flexibel zu halten und den individuellen Möglichkeiten anzupassen“, so Becker. Das muss nicht viel kosten. „Eine Sondertilgungsoption zählt in den allermeisten Verträgen zum Standard“, sagt Mirjam Mohr. Für einen Tilgungssatzwechsel werde teilweise ein Aufschlag von 0,03 bis 0,2 Prozent fällig. Eine solche Option könne aber sinnvoll sein, wenn innerhalb der Darlehensdauer geringere Einnahmen absehbar sind – zum Beispiel aufgrund einer beruflichen Auszeit oder des Renteneintritts eines Partners. Gut zu wissen: Egal welche Laufzeit bei der Anschlussfinanzierung vereinbart wird – nach zehn Jahren kann der Kunde sie ohne Vorfälligkeitszahlungen kündigen. „Das gibt dem Bauherrn etwas mehr Sicherheit, denn er kann dann zu Anbietern mit günstigeren Zinsen wechseln, falls der Markt das hergibt“, so Verbraucherschützer Roland Stecher.





# Elementarschaden-Versicherung

## Das Wichtigste in Kürze

Um sich gegen Schäden aus Überschwemmungen, Rückstau oder auch Schneedruck abzusichern, braucht man meist eine spezielle Police: die so genannte Elementarschadenversicherung. Hier einige wichtige Tipps

Grafik Adobe Stock



**M**it Elementarschäden sind die Schäden gemeint, die durch das Wirken der Natur hervorgerufen werden. Je nach Art des Schadens greift die Wohngebäude-, die Hausrat- oder die Elementarschadenversicherung. Die Annahme eines Antrags auf Elementarschadenversicherung entscheiden Versicherer nach dem Schadensverlauf der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte. Versicherte müssen bestimmte Pflichten erfüllen, damit die Versicherung im Schadensfall zahlt. Ob eine Versicherung gegen Elementarschäden überhaupt sinnvoll ist, kommt auf den Einzelfall an.

In Deutschland sind nur rund 54 Prozent aller Privathäuser gegen Schäden durch Naturgefahren wie Hochwasser und Überschwemmung versichert. Fragt man nach dem Grund, sagen viele: „Wir wohnen doch gar nicht am Fluss. Uns kann doch nichts passieren.“ Das stimmt so nicht. Starkregen kann einen überall treffen und Schäden verursachen – auch wenn man auf einem Berg wohnt. Mit Elementarschäden sind die Schäden gemeint, die durch das Wirken der Natur hervorgerufen werden. Sturmschäden, Hagelschäden und Schäden nach einem Blitzschlag sind über die Gebäudeversicherung und die Hausratversicherung abgesichert. Für alle anderen Schäden, die durch die Natur hervorgerufen werden, wie Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben oder auch Schneedruck, ist meist die so genannte Elementarscha-

## Was eine Elementarschadenversicherung abdeckt und was nicht

- Eine Überschwemmung liegt vor, wenn ein Gewässer über das Ufer tritt oder wenn das Grundstück durch Regen überschwemmt wird. Gelangt dabei Grundwasser an die Oberfläche und dann ins Haus, besteht auch dafür Versicherungsschutz. Nicht versichert sind Schäden durch eine Sturmflut und Schäden durch Grundwasser, wenn es nicht an die Oberfläche gelangt. Dringt Grundwasser also von unten in das Mauerwerk des Kellers ein, weil es erheblich gestiegen ist, handelt es sich nicht um einen versicherten Schaden. In der Praxis besteht hier häufig das Problem der Beweisführung, in welcher Weise ein Schaden durch Grundwasser verursacht wurde.
- Ein Rückstau liegt vor, wenn Wasser aus Ableitungsrohren des Gebäudes durch Regen oder Überschwemmung in das Haus gelangt. Achtung: Nicht versichert sind häufig Schäden durch Rückstau, wenn keine funktionstüchtige Rückstausicherung vorhanden war!
- Versicherungsschutz für Erdbeben, Erdsenkung oder Erdrutsch besteht nur dann, wenn das Ereignis naturbedingt ist. Schäden, die durch menschlichen Einfluss hervorgerufen werden, sind nicht versichert. Dies gilt beispielsweise für Schäden durch den Steinkohleabbau oder Bautätigkeiten.
- Ein Schaden durch Schneedruck liegt beispielsweise vor, wenn das Dach durch das Gewicht des Schnees einstürzt. Gehen Schnee oder Eismassen an Berghängen nieder, handelt es sich um eine Lawine. Kein Versicherungsschutz besteht dagegen, wenn der Schnee von Bäumen niedergeht.

denversicherung erforderlich. Man schließt sie in Kombination mit einer Gebäude- und Hausratversicherung oder durch Erweiterung dieser Verträge ab. Einzelgefahren sind dabei in der Regel nicht ab- oder zuwählbar.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) unterstreicht die im Zuge des Klimawandels wachsende Wichtigkeit einer verpflichtenden Elementarschadenversicherung. Das Thema müsse auch auf der politischen Agenda noch präsenter sein. Bauliche Maßnahmen an Wohngebäuden, die vor Wetterextremen schützen, seien unverzichtbar. „Klimaanpassung bedeutet aber auch, dass sich Verbraucher:innen verstärkt gegen Klimarisiken absichern müssen – bezahlbar und verlässlich“, so vzbv-Vorständin Ramona Pop. Private Hausbesitzer, die individuelle und unabhängige Beratung zu diesem Thema suchen, können sich an die Verbraucherzentrale Bayern wenden.

**Informationen** [www.verbraucherzentrale-bayern.de](http://www.verbraucherzentrale-bayern.de).

# Vom Wohntraum zum Wohnraum

## Sieben wertvolle Tipps für Ihre Immobilienfinanzierung

Eigenkapital, Darlehenssumme, Zinsbindung — Baufinanzierungen setzen sich wie ein Puzzle aus mehreren Teilen zusammen. Deshalb ist es wichtig, einen genauen Plan für den Immobilienkredit aufzustellen, der Ihre Bedürfnisse und Ihre finanziellen Möglichkeiten berücksichtigt. Tipps von der VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG:

### Finanziellen Spielraum ermitteln

Ein wichtiger Baustein bei der Finanzierung Ihres Vorhabens ist das Eigenkapital. Je mehr Sie davon einbringen können, umso weniger Kreditsumme müssen Sie aufnehmen. Zudem können Sie mit günstigeren Konditionen rechnen. Gegen Ihr Vermögen rechnen Sie dann Ihre Ausgaben. So können Sie verlässlich kalkulieren, wie viel Haus oder Wohnung Sie sich leisten können.

### Nebenkosten nicht vergessen

Mit dem Kaufpreis einer Immobilie sind längst noch nicht alle Kosten abgedeckt. Was oft und gern unterschätzt wird, sind die Kaufnebenkosten wie die Grunderwerbssteuer oder Notarkosten. Rechnen Sie in etwa zehn bis 15 Prozent des Kaufpreises dafür ein.

### Den richtigen Kredit finden

Das Annuitätendarlehen bietet konstante Rückzahlungsraten und ist die am meisten gewählte Darlehensform. Daneben gibt es

aber auch Tilgungsaussetzungsdarlehen, die sich aus Sofortkredit und Bausparvertrag zusammensetzen. Anstelle von nur einem Kredit macht es unter Umständen Sinn, den Darlehensbetrag auf zwei Kredite aufzuteilen.

### Staatliche Förderung berücksichtigen

Der Staat fördert Immobilienkäufer und Besitzer auf vielfältige Weise. Die Fördermittel werden dabei teils als Zuschuss, teils als zinsgünstiger Kredit gewährt. Auch Bundesländer, Kreise und Kommunen haben eigenen Fördertöpfe

### Einkommen absichern

Wer seinen Wohntraum finanziert, der hat die nächsten Jahre erst einmal Schulden. In manchen Fällen empfiehlt es sich, die Baufinanzierung abzusichern. Denn niemand ist vor Arbeitslosigkeit, Krankheit oder anderen Unwägbarkeiten des Lebens gefeit. Ob und für wen sich das lohnt, hängt vom Einzelfall ab.

### Anschlussfinanzierung bedenken

Meist läuft der Immobilienkredit über mehrere Jahrzehnte, wobei die Zinsbindung oft früher ausläuft. Darlehensnehmer sollten sich daher frühzeitig Gedanken über ihre Anschlussfinanzierung machen.

### Gute Beratung ist unverzichtbar

Die Gestaltungsmöglichkeiten bei einer Baufinanzierung sind ausgesprochen komplex. Deshalb ist eine persönliche Beratung von einem Experten unverzichtbar. Unsere Baufinanzierungsspezialisten begleiten Sie von der Erstfinanzierung über die Anschlussfinanzierung bis zur Modernisierung. Bei uns erhalten Sie keine Beratung „von der Stange“. Wir nehmen uns Zeit für Sie, versetzen uns in Ihre Situation und erstellen gemeinsam mit Ihnen eine Finanzierung, die zu Ihnen passt. Auch in einem aktuell höheren Zinsumfeld.

Sprechen Sie uns an: Tel. 0821 5040-9161

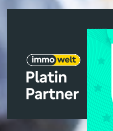
[vrbank-a-oal.de/immobilien](http://vrbank-a-oal.de/immobilien)

Mit unseren Immobilienangeboten und nachhaltigen Finanzierungskonzepten verwirklichen wir gemeinsam Ihren Traum von den eigenen vier Wänden!

Lassen Sie sich von unseren regionalen Spezialisten beraten: [vrbank-a-oal.de/termin](http://vrbank-a-oal.de/termin)

# Vom Wohntraum zum Wohnraum.

Morgen kann kommen.  
Wir machen den Weg frei.



**VR Bank**  
Augsburg-Ostallgäu eG





# Wenn es mit der Einigung schwierig wird

## Das Problem mit den Erbengemeinschaften

Erbengemeinschaft – der Begriff klingt nach gemeinsamem Handeln, nach Verständnis und Harmonie. Oft ist aber das Gegenteil der Fall. Wer Teil einer Erbengemeinschaft ist, hat es schnell mit Streit und Missgunst zu tun. Doch mancher Zwist kann vermieden werden, wenn der Erblasser klare Regelungen trifft.

Text Christin Klose/dpa-tmn/dpa — Foto dpa, Katja Fischer

„**E**ine Erbengemeinschaft entsteht, wenn mehrere Erben eines Nachlasses da sind“, erklärt Jan Bittler, Fachanwalt für Erbrecht und Geschäftsführer der Deutschen Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge (DVEV). Das ist der Fall, wenn die gesetzliche Erbfolge greift oder der Erblasser mehrere Erben einsetzt. Ziel einer Erbengemeinschaft ist es, den Nachlass zu teilen. Und genau da liegt das Problem. „Die Erbengemeinschaft ist eine sogenannte Gesamthandsgemeinschaft. Der Nachlass geht als Ganzes – ungeteilt – auf die Miterben über, er wird gemeinschaftliches Vermögen der Miterben“, sagt Bittler. Das bedeutet, Bankkonto, Immobilie, Schmuck oder Auto sind nicht einzelnen Erben zugeschrieben, sondern alle müssen

gemeinsam darüber bestimmen, wie das Erbe aufgeteilt wird. Erben zum Beispiel drei Kinder das Elternhaus, müssen sie gemeinsam entscheiden, was damit geschehen soll. „Will einer der Erben darin wohnen, der andere das Haus verkaufen und der dritte die Immobilie zu einem ordentlichen Preis vermieten, haben sie ein Problem“, so Bittler.

### Unglücklicher Schwebezustand

Alle Mitglieder einer Erbengemeinschaft haben die gleichen Pflichten und Rechte. „Es gibt grundsätzlich keine Mehrheitsentscheidungen“, sagt Rechtsanwältin Stephanie Herzog, Mitglied des Geschäftsführenden Ausschusses der Arbeitsgemeinschaft Erbrecht im Deutschen Anwaltverein (DAV).



**Was soll nach dem Tod der Eltern mit dem Familienheim passieren?** Gibt es mehrere Erben, müssen sich diese untereinander einigen, wenn keine klare Regelung aus dem letzten Willen der Erblasser hervorgeht.

Der Anteil des Einzelnen am Erbe hängt von seiner Quote ab, die sich in der Regel aus der gesetzlichen Erbfolge ergibt. So erbt zum Beispiel der Ehepartner 50 Prozent, zwei Kinder jeweils 25 Prozent des Nachlasses. Was aber am Ende wie verteilt wird, müssen laut Herzog alle gemeinsam entscheiden.

Selbst wenn alle Beteiligten eigentlich vernünftig sind und eine gute Lösung anstreben, kann es vorkommen, dass sie sich nicht einigen können. „Oft geht es gar nicht so sehr um den eigentlichen Nachlass, sondern eher um persönliche Befindlichkeiten, die noch aus der Kindheit herrühren“, sagt Stephanie Herzog. Ein Fachanwalt kann dabei helfen, die Situation nüchtern zu analysieren und mit den Miterben zu verhandeln. Denn irgendwann sollte eine Erbengemeinschaft einfach auseinandergesetzt sein. „Solange das Erbe allen gehört, muss es auch gemeinsam verwaltet werden“, sagt

Stephanie Herzog. Wenn keine Einigung gefunden wird und jeder auf seinem Standpunkt beharrt, kann dieser Schwebestand Jahre dauern und für alle Beteiligten teuer werden.

## Teilungsversteigerung als letztes Mittel

Wer keine Lust auf einen erwartbaren Erbschaftsstreit in einer Erbengemeinschaft hat, kann sich heraushalten, indem er das Erbe ausschlägt. „Das muss aber spätestens sechs Wochen nach Bekanntwerden des Erbfalls erfolgen“, so Stephanie Herzog. In dieser kurzen Zeit hat man sich meist noch gar kein vollständiges Bild über das Erbe gemacht und verzichtet möglicherweise auf viel Geld. Das letzte Mittel, die Erbengemeinschaft aufzulösen, wenn keine Einigung in Sicht ist, ist die Teilungsversteigerung. „Jedes Mitglied kann die Versteigerung des Erbes veranlassen“, sagt Rechtsanwalt Martin Wahlers, Autor des Ratgebers „Erbengemeinschaft“ der Verbraucherzentrale NRW. Das geht auf Antrag beim zuständigen Amtsgericht. Auf diesem Weg kann zum Beispiel das Elternhaus, über das sich die Erben nicht einigen können, zu Geld gemacht werden. „Das ist aber immer ein schlechter Weg, denn es entstehen hohe Kosten“, sagt er. „Und der Erlös ist meist auch geringer“. Aber es erhöhe schon ein wenig den Druck in der Erbengemeinschaft, wenn einer damit drohe, das Erbe zu zerschlagen und etwa das Familienheim zu versteigern. „Das kann die Bereitschaft schon erhöhen, doch noch einmal miteinander zu reden“, so Wahlers. Sofern Testament oder Erbvertrag das nicht ausschließen, können Miterben ihren Erbteil alternativ auch an einen Investor verkaufen, der damit seinerseits Teil der Erbengemeinschaft wird. Dann ist es an ihm, sich mit den verbleibenden Miterben auseinanderzusetzen. Darauf weist das Deutsche Erbenzentrum hin. Hat ein Investor ein Angebot für den Kauf eines Erbteils unterbreitet, können die Miterben noch von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen und den Erbteil selbst erstehen. Für Verkäufer kann das im Zweifel eine schnelle Lösung sein. Sie ist allerdings ebenfalls mit Erlöseinbußen verbunden. Ob es zur Lösung des Konflikts in der Erbengemeinschaft beiträgt, ist ebenso fraglich.

## Wunsch der Eltern beachten

Rechtsanwalt Wahlers gibt zu bedenken, dass die Erben nicht ausschließlich ihre eigenen Interessen und Befindlichkeiten im Auge haben sollten. „Ein anderer Ansatz wäre, sich zu fragen: Was hätten die Eltern sich eigentlich gewünscht?“ Das eröffnete eine ganz andere Streitebene, bei der man vielleicht doch noch zu einer guten Lösung kommt. „Am wenigsten Streit dürfte es geben, wenn die Erblasser im Vorfeld klare und vernünftige Regelungen treffen“, sagt Stephanie Herzog. Das kann zum Beispiel in einem Testament oder in einem Erbvertrag geschehen. Darin kann detailliert festgelegt werden, wer was aus dem Nachlass bekommen soll. Oder es wird eine Teilungsanordnung bestimmt. Im Erbfall müssen sich alle daranhalten. „Mit seinem Handeln entscheidet der Erblasser im Vorfeld darüber, ob eine Erbengemeinschaft entsteht“, sagt Stephanie Herzog. „Wenn die gesetzliche Erbfolge greift, ist das fast immer der Fall.“ Wer das vermeiden will, ist gut beraten, rechtzeitig mit den potenziellen Erben zu reden und dann entsprechende Entscheidungen zu treffen.





# Steuerbonus für Gartenpflege und -gestaltung

## Haushaltsnahe Dienstleistungen werden gefördert.

Werden Gartenarbeiten auf Privatgelände von professionellen Landschaftsgartenbetrieben durchgeführt, können Privatkunden unter bestimmten Bedingungen daraus steuerliche Vorteile ziehen, wie nachstehende Beispiel erläutern.

Fotos Adobe Stock

Die Bundesregierung hat mit dem „Konjunkturprogramm I“ und dem Familienleistungsgesetz zusätzliche Steuervorteile geschaffen, von denen man als Privatkunde profitieren kann. Haushaltsnahe Dienstleistungen wie zum Beispiel Gartenpflege oder Reinigungsleistungen (inklusive der an das eigene Grundstück angrenzenden öffentlichen Flächen wie z.B. Gehwege) werden mit einer Steuerrückzahlung bis zu 4.000.– € gefördert (§ 35a Abs. 2 Satz 1 EStG).

Auf Arbeitskosten (Lohn-, Maschinen- und Fahrtkosten) für handwerkliche Tätigkeiten wie zum Beispiel Garten- und We-

gebauarbeiten, die der Erhaltung, Modernisierung und Renovierung dienen, lockt ein zusätzlicher Steuerbonus von 20 % aus maximal 6.000.– €, also weitere 1.200.– € (§ 35a Abs. 3 EStG).

Wenn man in einem Auftrag sowohl haushaltsnahe Dienstleistungen als auch handwerkliche Tätigkeiten abarbeiten lässt, sollte man die Arbeitskosten für haushaltsnahe Dienstleistung und handwerkliche Tätigkeit getrennt ausweisen lassen, damit man diese steuerlich anerkannt bekommt. Denn für eine Rechnung kann nur ein Steuervorteil (haushaltsnahe Dienstleistung oder handwerkliche Tätigkeit) in Abzug gebracht werden.



## Beispiel 1 Gartenpflege

Seit 1. Januar 2009 gilt für die Unterstützung haushaltsnaher Dienstleistungen: Man lässt von seinem Landschaftsgärtner seinen Garten pflegen. Dessen Leistung für Gehölzschnitt, Pflege der Pflanzflächen und Rasenpflege beinhaltet nur Arbeitskosten. Er berechnet netto 1.980.– €; zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19 % beträgt die Rechnungssumme 2.356,20 €. Der 20 %ige Steuervorteil entspricht 471,24 €, der direkt die Einkommensteuer mindert.

### Beispiel Gartenpflege

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Arbeitskosten           | 1.980,00 €        |
| + 19 % MwSt             | 366,20 €          |
| <b>Summe brutto</b>     | <b>2.356,20 €</b> |
| <b>20 % Steuerbonus</b> | <b>471,24 €</b>   |

Wenn die Arbeitskosten (Lohnkosten einschließlich Umsatzsteuer, Anfahrtkosten und ausnahmsweise Kosten für Nebenleistungen wie Streugut beim Winterdienst und Abtransport des Grünschnitts) 20.000.– € betragen, kann man den gesamten Bonus von 4.000.– € nutzen. Eine wichtige Voraussetzung ist, dass die steuerbegünstigten Dienstleistungen im Haushalt des Steuersparers erbracht werden müssen.

## Beispiel 2 Gartenumgestaltung / Gartenneugestaltung

Seit 1. Januar 2009 gilt ferner: Der Landschaftsgärtner renoviert, modernisiert oder gestaltet den privaten Garten neu und berechnet dafür z. B. netto 8.000.– €. Der Anteil der anrechenbaren Arbeitskosten beträgt im Beispiel 5.000.– €. Zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ergeben sich 5.950.– €. 20 % Steuerbonus entsprechen 1.190.– €, die man steuermindernd geltend machen kann.

### Beispiel Gartengestaltung

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Rechnungsbetrag            | 8.000,00 €        |
| anrechenbare Arbeitskosten | 5.000,00 €        |
| + 19 % MwSt                | 950,00 €          |
| <b>Summe brutto</b>        | <b>5.950,00 €</b> |
| <b>20 % Steuerbonus</b>    | <b>1.190,00 €</b> |

Maximal kann man hier für 6.000.– € Arbeitskosten einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer einen Steuerbonus von 20 % geltend machen – zuzüglich zum Steuervorteil Gartenpflege. Man hat also die Möglichkeit, bis zu 5.200.– € Steuerbonus zu genießen, sowohl 4.000.– € für die Gartenpflege als auch 1.200.– € für die Erhaltung, Renovierung, Modernisierung und Neuanlage eines Gartens im bereits bestehenden Haushalt.



Die Steuerermäßigungen können nur im Jahr der Leistungserbringung und Zahlung beansprucht werden. Es bringt also Vorteile, seinen Landschaftsgärtner auf dieses Steuersparmodell anzusprechen. Aber bitte auf folgende Punkte achten, damit man den Steuerbonus in vollem Umfang nutzen kann:

- Es werden nur detaillierte Firmenrechnungen anerkannt.
- In der Rechnung sind die Arbeitskosten getrennt auszuweisen.
- Für die Nutzung der Förderbeträge müssen die Arbeiten und die Zahlung im gleichen Jahr angefallen bzw. geleistet worden sein.
- Rechnungsbeträge müssen per Banküberweisung auf ein Firmenkonto des Garten- und Landschaftsbau Unternehmens bezahlt werden.
- Barzahlungen werden nicht anerkannt. Eine Barzahlung wird selbst dann nicht von der Finanzverwaltung als steuermindernd anerkannt, wenn der Landschaftsgärtner den Geldeingang und dessen ordnungsgemäße Versteuerung bestätigt.
- Die Dienstleistung muss im Haushalt des Steuersparers erbracht werden und der Haushalt muss sich in Deutschland befinden.

Steuerermäßigungen können nur im Jahr der Zahlung beansprucht werden. Die Entscheidung über die Anerkennung der Steuerermäßigung liegt ausschließlich bei den Steuerbehörden.

Diese wertvollen Tipps verrät Ihnen Bullinger Gartengestaltung aus Donauwörth Schäftall.

[www.bullinger-gartengestaltung.de](http://www.bullinger-gartengestaltung.de)





# Seit 10 Jahren hart am Gas

**Die Fuggerstadt Classic Rallye feiert Jubiläum.**

Als Fabian Lohr, Chef der Augsburger pro air Medienagentur, die Fuggerstadt Classic Oldtimer Rallye ins Leben rief, hielten ihn viele für verrückt. Mittlerweile ist aus der Idee eine der attraktivsten Oldtimer-Veranstaltungen in Deutschland geworden. Am Sonntag, den 29. September, steigt die zehnte Auflage der Rallye.

**Foto** pro air / Stefan Winterstetter

**D**ie Arbeit des Organisationsteams ist so überzeugend, dass sich seit einem Jahrzehnt die Liebhaber klassischer Automobile aus nah und fern in der Maximilianstraße versammeln. Von kultigen Karossen bis hin zu seltenen Schätzen kann man jedes Jahr viele Fahrzeuge bewundern, die den Geist vergangener Zeiten atmen. „Doch es ist nicht nur ein Event für Autoliebhaber, sondern auch eine Leuchtturmveranstaltung für unsere Stadt“, freut sich der Veranstalter.

In den vergangenen Jahren nahm in Deutschland die Zahl der Oldtimer-Rallyes stetig ab; viele Veranstalter mussten wegen rückläufiger Teilnehmerzahlen aufgeben. In Augsburg passierte gerade das Gegenteil: Was 2015 mit 43 Fahrzeugen begann, hat sich im Laufe der Jahre zu einem Renner entwickelt. Das Teilnehmerfeld ist auf rund 110 Autos beschränkt; mehr sei nicht zu schaffen, so die Organisatoren. Schon lange vor dem Start sind in der Regel die Plätze vergeben (natürlich auch im Jubiläumsjahr); viele Oldtimer-Fans stehen auf der Bewerbungsliste. Seinen Platz im Feld sicher hat heuer auch der Slalom-Kanute Sideris Tasiadis, einer der vier regionalen Olympia-Teilnehmer. Doch auch Charity und Kultur stehen neben den Oldtimern für die Gastgeber im Mittelpunkt, ebenso das Sehen und Gesehenwerden auf der Augsburger Prachtmeile. Sogar während der Corona-Zeit hatte die Fuggerstadt Classic stattgefunden, „auch wenn das alles mit einem riesi-

gen Aufwand verbunden war“, erinnert sich Lohr. „Alles hat sich bestens eingespielt, jedes Rad greift ins andere, dennoch lernen wir immer wieder dazu“, sagt der Ideengeber der Oldtimer-Rallye. Mittlerweile gibt es seit 2020 mit der Fuggerstadt VOLT am gleichen Tag eine Parallel-Veranstaltung für Elektrofahrzeuge. Seit sechs Jahren bringt die pro air Medienagentur die eigene Zeitschrift „OldTimes“ zur Rallye heraus, zum vierten Mal ist eine limitierte Fuggerstadt-Classic-Uhr aufgelegt worden, und nicht zuletzt schaut man auch von Anfang an auf die Umwelt. Der Ausgleich zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Benzinerverfolgt durch Aufforstungen und den Schutz von Wäldern in nach anerkannten Standards zertifizierten Projekten. Außerdem wird ordentlich gespendet: Ein großer Teil des Startgeldes wird auch in diesem Jahr an lokale Hilfsorganisationen weitergeleitet.

Jedes Jahr wird eine neue Route festgelegt. Diesmal geht es nach dem Start in der Maximilianstraße über Friedberg und Andechs zur Mittagspause zum Radom in Raisting – einer denkmalgeschützten Satelliten-Bodenstation – das Highlight der diesjährigen Strecke. Danach fahren die Teilnehmer am Ammersee entlang nach Penzing, Landsberg, Schwabmünchen und Bobingen zurück zum Ausgangspunkt in der City.

#### Informationen

[www.fuggerstadt-classic.de](http://www.fuggerstadt-classic.de) | [www.fuggerstadt-volt.de](http://www.fuggerstadt-volt.de)  
[www.pro-air.de](http://www.pro-air.de)



# FUGGERSTADT CLASSIC

## 29. SEPT.

MAXIMILIANSTRASSE AUGSBURG



AUGSBURG  
HILFT!



EIN  
EVENT  
DER

pro air  
MEDIENTAGENTUR

### PREMIUMPARTNER

AUDA  
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH



HOTEL  
MAXIMILIAN'S

IMMOBILIENTAGE



Medele Schäfer

TIERHOLD  
Auto. Service. Qualität.



ClassiC

### CLASSICPARTNER



CORTINUM

DR. MERK  
Zahnärzte & Dentallabor

AUTOHAUS  
ERDLÉ

OLDTIMES  
DAS MAGAZIN ZUR FUGGERSTADT CLASSIC

GRIESMANN  
IMMOBILIEN

Jevtić

jung|bauten  
schreinerei

JUNG  
fühlen

RAUM  
AUGSBURG



Logopädie PLUS  
Praxis für Sprechen & Stimme

Josef Loder  
Motore  
Gest. 1899

wagner  
www.wagner-living.de

topmagazin  
AUGSBURG



# Impressum

## Herausgeber

pro air Medienagentur GmbH  
Fabian Lohr

## Projektmanagement

Hannelore Eberhardt-Arntzen  
Medien Werkstatt

## Redaktion

Hannelore Eberhardt-Arntzen

## Layout

Martina Vodermayr

## Anzeigengestaltung und Typo

Kreativteam pro air

## Anzeigenverkauf

Manuel Buchholz

## Titelfoto

Marc Meyer-Döhner

## 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.

pro air®  
MEDIENAGENTUR

Die  
besten  
IDEEN  
entstehen  
in mehr  
als einem  
Kopf  
& sind  
MADE IN  
AUGSBURG

Unternehmen zu transformieren und Botschaften in die Herzen der Menschen zu tragen. Diese Überzeugung hat uns zu dem gemacht, was wir heute sind:

Werbeagentur.

Messebetreiber.

**PAM!**

Eventagentur.

Verleger.



# weinstraße

VIELFALT MIT ALLEN SINNEN GENIESSEN

## 26. – 27. 7. 24

Maximilianstraße zwischen Herkules- und Merkurbrunnen von 16:00 bis 23:00 Uhr.

Köstliche Weine aus aller Welt präsentiert von unseren regionalen Anbietern und  
Gastronomen, begleitet von internationaler Straßenkunst und Kultur.

[www.weinstrasse-augsburg.de](http://www.weinstrasse-augsburg.de)

Im Rahmen von:

La Strada

Mit freundlicher Unterstützung von:



FIAT

Ein Event der:



IDEEN  
MADE IN  
AUGSBURG



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 16,7 kWh/100 km; CO<sub>2</sub>-Emission 0 g/km; (kombinierte WLTP-Werte); CO<sub>2</sub>-Klasse A.

<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 48 Monate, Laufleistung pro Jahr 5.000 km, Leasing-Sonderzahlung 0,00 Euro, zzgl. Zulassungskosten. Bonität vorausgesetzt. Gültig bis 30.06.2024. 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