

Immobilienwirtschaft

Das Fachmagazin für Management, Recht und Praxis

www.immobilienvirtschaft.de 06 | 2013

Region
Report

Ein starkes Team

ULM/ NEU-ULM

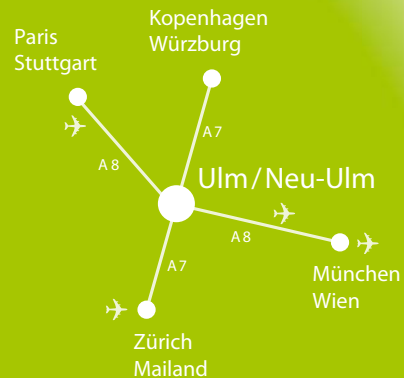
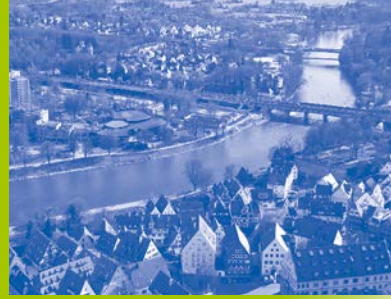
Standortentwicklung
Stadtgesellschaft
im Dialog

Revitalisierung
Urbane Quartiere mit
hoher Standortqualität

Wohnimmobilien
Mit der Einwohnerzahl
steigen die Preise

Ihr Preisvorteil liegt zwischen
Stuttgart und München

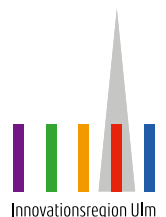
Ulm / Neu-Ulm



Wirtschaftskompetenz zwischen Stuttgart und München

- Innovativ und kompetent in den Bereichen Mobile Communications, Life Sciences, Dienstleistung, Fahrzeugbau und Logistik.
- Autobahnkreuz A7/ A8 im Zentrum Süddeutschlands.
- ICE und IC Halt im Stundentakt auf der Strecke Stuttgart München.
- Die nächsten Flughäfen Stuttgart, Augsburg, Memmingen und München sind in 45 Min / 1 Std erreichbar.
- Überdurchschnittliche Freizeit- und Erholungsangebote, prämierte Lebensqualität.

info@stadtentwicklungsverband.ulm.de
www.stadtentwicklungsverband.ulm.de



DIE RASTLOSEN



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

„da geht noch mehr“, scheint das heimliche Motto der Menschen in Ulm und Neu-Ulm zu lauten. Münster gibt es auch in anderen Städten, das höchste der Welt aber steht mit stolzen 161,53 Metern in Ulm. Der berühmteste Sohn der Stadt, Albert Einstein, begnügte sich nicht mit Materie und Raum, sondern entdeckte die Zeit als weitere Dimension. Der Blick über den Tellerrand reizte schon früh und so nutzten die Ulmer ihre Lage am Knotenpunkt zahlreicher Handels- und Pilgerwegen und entwickelten sich als Freie Reichsstadt zu einem der führenden Handels- und Kunstzentren Süddeutschlands. Die Ulmer Kaufleute unterhielten ein dichtes Netz von Handelskontakten und erwiesen sich als kundige Banker. An der Grundhaltung hat sich bis heute nicht viel geändert.

In Ulm kennt man sich, setzen Geschäfte Vertrauen voraus, verlieren die Akteure selten die Bodenhaftung. Nach außen gibt man sich eher bedeckt, betreibt Understatement, nutzt lieber den Kopf statt das Schwert. Duckmäuser sind die Menschen hier jedoch nicht. Schon im 14. Jahrhundert setzten sich die Zünfte gegenüber dem Patriziat zur Wehr und erstritten eine Verfassung, den Großen Schwörbrief. Der Bürgermeister musste den Einwohnern fortan Rechenschaft ablegen. Dieser Schwörmontag ist seither ein Ulmer Feiertag. Dialog und Einbindung der Stadtgesellschaft in Entscheidungen bilden auch heute noch die Richtschnur für die Politik.

Ihre

Gabriele Bobka, Wirtschaftsjournalistin

ULM, AM EHINGER TOR

DAS YPSILON

RAUM für WEITERDENKER



DYNAMISCH - FLEXIBEL - MITTEN IN ULM

Direkt am Busbahnhof „Ehinger Tor“ entsteht ab Dezember „DAS YPSILON“: Ideale Verkehrsanbindung ob Nah- oder Fernverkehr. Gute Sichtwirkung!

JETZT INFORMIEREN!
UND IHRE NEUE ADRESSE MITGESTALTEN.

Ladenflächen 86-260 m²

6200 m² Büro- und Praxisflächen

Bis zu 1000 m² Fläche pro Etage

Teilflächen ab 175 m² möglich

Provisionsfreie Vermietung

munk

BAUEN & WOHNEN

Tel: 07 31 / 9 68 96-0

Adolph-Kolping-Platz 1 · 89073 Ulm

www.munk-ulm.de



DIE DONAU-SCHWESTERN

Ulm und Neu-Ulm wissen, gemeinsam geht es besser. Sie punkten mit einer florierenden Wirtschaft, hoher Lebensqualität und, als attraktiver Wissensstandort, mit hoch qualifizierten Mitarbeitern.

S. 03
EDITORIAL
Die Rastlosen: In Ulm geht immer noch mehr

S. 05
BRÜCKENBAU
Ulm und Neu-Ulm:
Zwei Städte im Team



Die Ulmer Sedelhöfe verbinden als neues Quartier Erlebniseinkauf mit Wohnen und Arbeiten und den Bahnhof mit der Innenstadt. Die Stadt setzte hier mit aktivem Grundstücksmanagement und hohen städtebaulichen Vorgaben Maßstäbe einer qualitativen Stadtentwicklung.

S. 06
„STADTGESELLSCHAFT IM DIALOG“
Interview mit Alexander Wetzig, Baubürgermeister von Ulm

S. 10
BÜROMARKT
Neu, flexibel und zentral:
Die Nachfrage ist groß

S. 12
EINZELHANDEL
Unterschätzter Wirtschaftsstandort mit überdurchschnittlichen Umsätzen

S. 14
„FLÄCHEN ALS HERAUSFORDERUNG“

Für die Stadt Neu-Ulm sind Konversionsflächen bedeutende Chancen.
Interview mit Stadtbau-
direktor Andreas Neureuther

S. 16
WOHNUNGSMARKT
Ulm und Neu-Ulm wachsen,
auf dem Wohnungsmarkt
ist es eng, die Preise steigen

S. 18
LOGISTIK
Die Region ist eine
Drehzscheibe für den
Güter austausch

Impressum

Abonnenten-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg:
Tel.: 0800 7234-253
Fax: 0800 5050-446
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

Redaktion

Dirk Labusch
(verantw. Chefredakteur),
Laura Henkel, Jörg Seifert,
Michaela Burgdorf

Autorin

Gabriele Bobka

Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2012)
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Niederlassung Würzburg
Unternehmensbereich Media Sales
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

Anzeigenleitung

Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733
klaus.sturm@haufe.de

Verlagsvertretung

Jörg Walter
Tel.: 0931 359515-66
iw@wanema.de

Anzeigendisposition

Monika Thüncher,
Tel.: 0931 2791-464
Fax: 0931 2791-477
anzeigen@immobilienwirtschaft.de

Grafik/Layout

Stefanie Kraus

Titelbild

arsdigital/fotolia.com

Druck

FIRMENGRUPPE APPL,
97084 Würzburg

Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus
Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Randolf Jessl, Jens Köhler, Matthias
Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim
Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Bildnachweis

Soweit nicht anders vermerkt,
wurden die verwendeten Bilder
von den jeweiligen Unternehmen und
der Autorin zur Verfügung gestellt.

ZWEI STÄDTE IM TEAM

BRÜCKENBAU

Das baden-württembergische Ulm und das bayrische Neu-Ulm liegen sich direkt gegenüber und sind durch Brücken über die Donau verbunden. Seit dem Jahr 2000 hat sich die Doppelstadt in einem Stadtentwicklungsverband zusammengeschlossen und entwickelt die Wirtschaftsregion gemeinsam. Die Region punktet mit einem vergleichsweise günstigen Preisniveau, hoher Lebensqualität, zentraler Lage, guter Anbindung, auch an die Flughäfen in Stuttgart und München, und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen produzierendem Gewerbe und Dienstleistung. Ulm ist mit 119.000

Einwohnern mehr als doppelt so groß wie das 55.000 Einwohner zählende Neu-Ulm, doch in beiden Städten wächst die Bevölkerungszahl. Drei Viertel der hier lebenden Menschen sind jünger als 60 Jahre. Die Universität Ulm ist mit fast 8.000 Mitarbeitern inzwischen der größte Arbeitgeber im Oberzentrum. 65.000 Personen pendeln täglich in die Städte Ulm und Neu-Ulm. Die Zahl der Arbeitslosen ist mit 4,5 Prozent sehr niedrig. Als Einzelhandelsstandort punkten die beiden Städte mit einem großen Einzugsgebiet, einem vielfältigen Branchenmix und hoher Aufenthaltsqualität. □



Bekannt in aller Welt: Das Ulmer Münster.

Volker Munk:

Baut auf ganzheitliche Energie-Konzepte der SWU.

Persönliche Beratung
für Geschäftskunden
Tel. 0731 166-2688
www.swu.de



Volker Munk, Geschäftsführer Munk Bauen&Wohnen GmbH



„Die Realisierung unserer Holzpellet-Anlage verbindet Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung. Die jahrzehntelange Erfahrung als Energiedienstleister macht die SWU zu einem zuverlässigen Geschäftspartner mit dem uns ein gemeinsames Ziel verbindet:“
Zusammen für eine bessere Umwelt.

SWU
Stadtwerke Ulm/
Neu-Ulm GmbH

SWU

www.swu.de

„STADTGESELLSCHAFT IM DIALOG“

Ulm setzt bei der Stadtentwicklung auf eine aktive Grundstücks politik und versteht sich als Unternehmen, das Standortentwicklung betreibt. Alexander Wetzig gibt Einblicke in die Praxis.



Zur Person

Alexander Wetzig ist Architekt und seit 1991 als Bürgermeister der Stadt Ulm verantwortlich für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt. Im Dialog mit den Bürgern setzt er ebenso auf Kooperation wie bei der Zusammenarbeit mit der bayrischen Nachbarstadt Neu-Ulm. Seit dem Jahr 2000 entwickeln die beiden Städte im Rahmen des Stadtentwicklungsverbands die Wirtschaftsregion gemeinsam. „Die Zusammenarbeit klappt hervorragend“, so Wetzigs Fazit.

Herr Wetzig, der Ulmer Hauptbahnhof soll parallel zum Neubau der ICE-Strecke Stuttgart-Ulm zu einem multifunktionalen Verkehrs-, Handels- und Dienstleistungszentrum entwickelt werden. Was läuft in Ulm anders als in der Landeshauptstadt?

Wetzig: Beim Projekt City-Bahnhof handelt es sich um ein originär städtisches Vorhaben, das von der Stadt konzeptionell vorangetrieben und organisatorisch begleitet wird. Großprojekte bedürfen schon ab der Planung eines transparenten Kommunikationsprozesses. Dabei genügt es heute nicht mehr, die Bürger innerhalb des Verfahrens zu einem fertig geplanten Vorhaben Stellung beziehen zu lassen. Die Planung muss im Sinne einer partizipativen Entwicklung von der Stadtgesellschaft erarbeitet werden. Damit begegnen sich Bürger und Verwaltung auf gleicher Augenhöhe.

Für das Projekt Sedelhöfe kaufte die Stadt über Jahre hinweg Grundstücke auf und nutzte die europaweite Ausschreibung und die Ausweisung als Sanierungsgebiet zur Steuerung. Ein ungewöhnlicher Weg der Stadtentwicklung – zur Nachahmung empfohlen?

Wetzig: Definitiv ja. Die Stadt konnte mit diesem Vorgehen ihre städtebaulichen Ziele umsetzen, eine hohe Qualität der Baukultur sicherstellen und aus dem Grundstücksverkauf weitere Mittel für eine aktive Stadtentwicklung erwirtschaften. Am Anfang stand für uns das strukturpolitische Ziel einer Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels. Mithilfe in- und externer Beratung wurden ein entsprechendes Konzept entwickelt und die für die Umsetzung notwendigen Grundstücke aufgekauft. Geplant ist ein neues Stück Innenstadt mit offenen Gassen und Höfen, einem hochwertigen Einzelhandel mit vielfältigem Sortimentsmix, 40 bis 60 Wohnungen und einem Dienstleistungsangebot. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung lässt sich ohne aktive

Liegenschaftspolitik nur schwer verwirklichen. Ulm setzt auf diese Philosophie schon seit 1920 mit großem Erfolg und gehört heute zu den größten Grundstückseigentümern. Für interessante Projekte lassen sich dann auch finanzstarke und erfahrene Investoren finden. Spekulatives Bauen unterstützen wir dagegen nicht.

Die Stadt verfügt über ein Vorkaufsrecht für das frühere Iveco-Brandschutz-Gelände. Wie sehen die Wunschliste und die Strategie für die geplante Umnutzung aus?

Wetzig: Die Stadt wird ihr Vorkaufsrecht in diesem Fall nicht ausüben, da wir den Grundstückspreis nicht für angemessen halten. Unsere Vorstellungen sehen dort ein hochwertiges, gemischt genutztes Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau vor. Die Bebauung sollte sich an der Leitidee der europäischen Stadt orientieren. Aktuell sieht der Bebauungsplan auf dem Gelände ausschließlich Gewerbe vor. Für eine anderweitige Nutzung müsste der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Da wir bei Veränderungen eines ganzen Quartiers die Bürger von Anfang an einbinden, gehen wir von einem zweijährigen Stadtteil-Dialog und einem sich anschließenden Wettbewerbsverfahren aus.

Die Wohnimmobilienpreise sind in Ulm teilweise um 20 Prozent gestiegen. In welchen Segmenten klemmt es und wie lässt sich der Mangel beheben?

Wetzig: Ulm erfreut sich seit Jahren eines stetigen Bevölkerungswachstums. Dies bestätigt die hohe Attraktivität der Stadt, führt aber auch zu einer starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Verschärft wird die Situation durch die Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich der Energieeffizienz und den Vorrang der Innenentwicklung. Mangel herrscht vor allem im Segment der großen und der preis-

günstigen Mietwohnungen. Die Stadt selbst hält nur 7.000 Wohnungen im Bestand und unser Einfluss auf private Eigentümer hinsichtlich Mieterauswahl und Miethöhe ist sehr begrenzt. Bei Neubauvorhaben koppeln wir den Wunsch nach einem umfangreicheren Baurecht mit der Vorgabe, 20 Prozent der Wohnungen als Mietwohnungen im preisgebundenen Wohnungsbau auszugestalten. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft wird beim Neubau ebenfalls verstärkt auf große, familiengerechte Wohnungen setzen.

Ulm bewegt sich. Die Zustimmung zu den vielen Bau- und Verkehrsprojekten ist geteilt. Wie geht die Stadt mit den unterschiedlichen Interessenlagen um?

Wetzig: Stadtentwicklung ist meist mit einem kontroversen Diskurs verbunden, da die Bedürfnisse, Ziele und Geschwindigkeiten der Akteure unterschiedlich sind. Aktuell werden in der Stadt zahlreiche Wohnbauvorhaben realisiert, die dazu beitragen, das Defizit zwischen Angebot und Nachfrage zu verringern. Ein höheres Angebot bedingt allerdings eine dichtere und höhere Bebauung ganz im Sinne der kompakten Stadt. Je nach konkreter Betroffenheit scheiden sich daran die Geister. Die Verlagerung von der Außen- auf die Innenentwicklung führt zu einer inhaltlichen Komplexität, deren ganzheitliche Anforderungen auch die Stadtplanung vor Herausforderungen stellt. Das überreglementierte Baurecht stellt dabei zusätzlichen Ballast dar. Ohne Transparenz und eine partizipative Kommunikation lassen sich Stadtentwicklungsprozesse nicht erfolgreich umsetzen. Stadtplanung stellt einen Aushandlungsprozess dar, bei dem es nicht darum geht, fertige Pläne vorzulegen. In einer Zeit, in der sich die Bürgerschaft als selbstbewusster Akteur versteht, kommt es vielmehr darauf an, Ziele und Projekte öffentlich zu diskutieren.

Die ambitionierten Klimaschutzziele im Gebäudebereich stellen Kommunen und private Eigentümer vor Herausforderungen. Welches Paket hat Ulm geschnürt?

Wetzig: In den vergangenen zehn Jahren haben wir bei der Vergabe von Grundstücken mit unseren Anforderungen an den energetischen Baustandard um 30 Prozent unterhalb den Regelungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) gelegen. Inzwischen sind die rechtlichen Anforderungen permanent gestiegen, sodass wir nun flächendeckend einen Passivhausstandard vorschreiben müssten. Im Privatbereich wollen wir dies nicht umsetzen, zumal viele Bauherren von sich aus auf einen hohen energetischen Standard setzen. Anders sieht es im kommunalen Sektor aus, in dem nach einem Beschluss des Stadtrats seit fünf Jahren der Passivhausstandard für alle Neubauten gilt. Ausnahmen müssen hier begründet werden. Bei Sanierungen im Bestand sind entsprechende, möglichst hohe Anforderungen zu definieren. Für denkmalgeschützte Gebäude gelten Ausnahmeregelungen.

□ Gabriele Bobka



UWS 

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Neue Straße 100
89073 Ulm
Tel. 0731 161-7502
www.uws-ulm.de


**altes
röhrenwerk** »

Söflinger Straße 100, 89770 Ulm

Wir laden Sie ein zum Historienrundgang durch die wechselvolle Geschichte des Standortes Söflinger Straße 100. Die Tafeln am Gebäude erzählen von den verschiedenen Lebensaltern der Immobilie.

Entdecken Sie das Gewerbehertz von Ulm.



Ein Projekt der  BEOS

REVITALISIERUNG

URBANE QUARTIERE MIT HOHER STANDORTQUALITÄT

„Kampf dem Flächenfraß“ lautet die Maxime der Politik. Mit den richtigen Konzepten ist die Revitalisierung von zentral gelegenen Brachflächen ein Gewinn für die ganze Region.

In der Stadtplanung galt lange Zeit die Leitlinie der funktionalen Trennung, die in vielen Städten zur Bildung von reinen Wohnsiedlungen einerseits und Einzelhandels- und Geschäftszentren andererseits führte. Breite Verkehrsstraßen reduzierten die Standortqualität und die öffentlichen Räume definierten sich nur selten als Begegnungstätten

mit verbindendem Charakter. Ganze Stadtteile büßten ein, was den Reiz eines Quartiers ausmacht – die Mischung und enge Verzahnung von Leben und Arbeiten. Inzwischen versuchen alle Verantwortlichen dieser fatalen Entwicklung entgegenzuwirken und neue Quartiere auf der Basis integrierter Konzepte zu entwickeln.

URBANE QUARTIERE

Riesen scheinen auf dem Gelände ihr Unwesen getrieben zu haben und die Bagger, die unablässig Steinberge räumen, wirken wie Spielzeug. Aufmerksam verfolgen die Menschen hinter den Absperrgittern die Freiräumung des 9.000 Quadratmeter großen Geländes direkt gegenüber dem Ulmer Hauptbahnhof. Bis Mitte 2016 entsteht hier für gut 130 Millionen Euro das Quartier Sedelhöfe als Entree zur Innenstadt und deren Haupteinkaufsstraße, der Bahnhofstraße. Der Projektentwickler MAB Development, der unter anderem auch das MyZeil in Frankfurt entwickelte, erhielt nach einem europaweiten Ausschreibungsverfahren der Stadt Ulm den Zuschlag zur Realisierung des gemischt genutzten Ensembles.

Nutzungsschwerpunkt ist moderner innerstädtischer Einzelhandel mit einem vielfältigen Sortimentsmix auf insgesamt 18.000 Quadratmeter Verkaufsfläche, ergänzt um Wohnen und Dienstleistungen. Im Gegensatz zu einem klassischen Einkaufszentrum sollen die nach den Plänen von Grüntuch Ernst Architekten konzipierten Sedelhöfe eher einer Agglomeration klassischer Gewerbegebäude als einem einzigen Einkaufskomplex ähneln und sich mit offenen Gassen und Höfen harmonisch in die Innenstadt integrieren. „Der moderne Handel im Allgemeinen setzt immer mehr auf hochwertige Handelsflächen mit viel Aufenthaltsqualität, um sich bestmöglich in einem stabilen Markt präsentieren zu können“, so Flesch. Unter den Verkaufsebenen entsteht eine neue Parkgarage mit rund 500 öffentlich nutzbaren Stellplätzen. Bedenken, dass das in Neu-Ulm geplante Einkaufszentrum Glacis-Galerie und die Revitalisie-

Die Ulmer Sedelhöfe bilden ein attraktives neues Entree zur Innenstadt mit offenen Gassen und Höfen. Einkaufen, arbeiten und wohnen werden hier harmonisch vereint.



zung des Blautalcenters den Zustrom der Kunden schmälern könnten, hat Flesch nicht.

GRÜNE HÖFE FÜR NEU-ULM

In Neu-Ulm wird es grün. Auf dem rund 30.000 Quadratmeter großen Areal des ehemaligen Bahn-Stellwerks soll in den kommenden Jahren das etwa 100 Millionen Euro teure Stadtquartier „Grüne Höfe“ entstehen. Hinter dem Projekt steht die Uniplus Projektentwicklungsgesellschaft des Immobilienunternehmers Ulrich Nickel aus Illertissen. Der Masterplan „Grüne Höfe“ des Stuttgarter Architekturbüros Pesch und Partner sieht als Grundlage für die bauliche Entwicklung ein urbanes Gebiet mit einer Mischung aus Studenten- und Seniorenwohnungen, Handel, Dienstleistung und Gewerbe vor. Es wird von vielen

„ULM BRINGT BESTE VORAUSSETZUNGEN FÜR EIN HANDELSPROJEKT MIT SICH. DIE HOHEN STÄDTEBAULICHEN ANFORDERUNGEN SEHEN WIR ALS EINEN VON DER STADT SEHR SORGFÄLTIG AUSGEWÄHLTEN ANFORDERUNGSKATALOG, DER NEBEN DEM BESTEHENDEN HANDEL DIE GESAMTE INNENSTADT STÄRKT.“

Michael L. Flesch, MAB Deutschland-Geschäftsführer

bepflanzten Freiflächen, Terrassen und Dachbegrünungen durchzogen sein. Im ersten zu entwickelnden Abschnitt, der an den Philosophenweg anschließt, ist der Bau von vier Gebäuden mit 224 Studentenwohnungen geplant. Die zwischen 23 und 40 Quadratmeter großen Ein-Zimmer-Apartments sollen zum Start des Winter-Semesters 2014/2015 bezugsfertig sein und von Nickels Verwaltungsgesellschaft Studie 21 betreut werden. Im Anschluss ist im mittleren Bereich des

Areals ein Wohnkomplex mit 150 bis 200 Seniorenwohnungen mit 60 bis 110 Quadratmeter Größe vorgesehen. Zur Hermann-Köhl-Straße hin sollen dann ein Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbekomplex sowie ein Drei-Sterne-Hotel mit rund 150 Zimmern, eventuell ein Gesundheitszentrum sowie ein Parkhaus mit 500 Stellplätzen entstehen. Das Gesamtprojekt, Teil des Vorhabens Neu-Ulm 21, soll 2018 fertig werden.

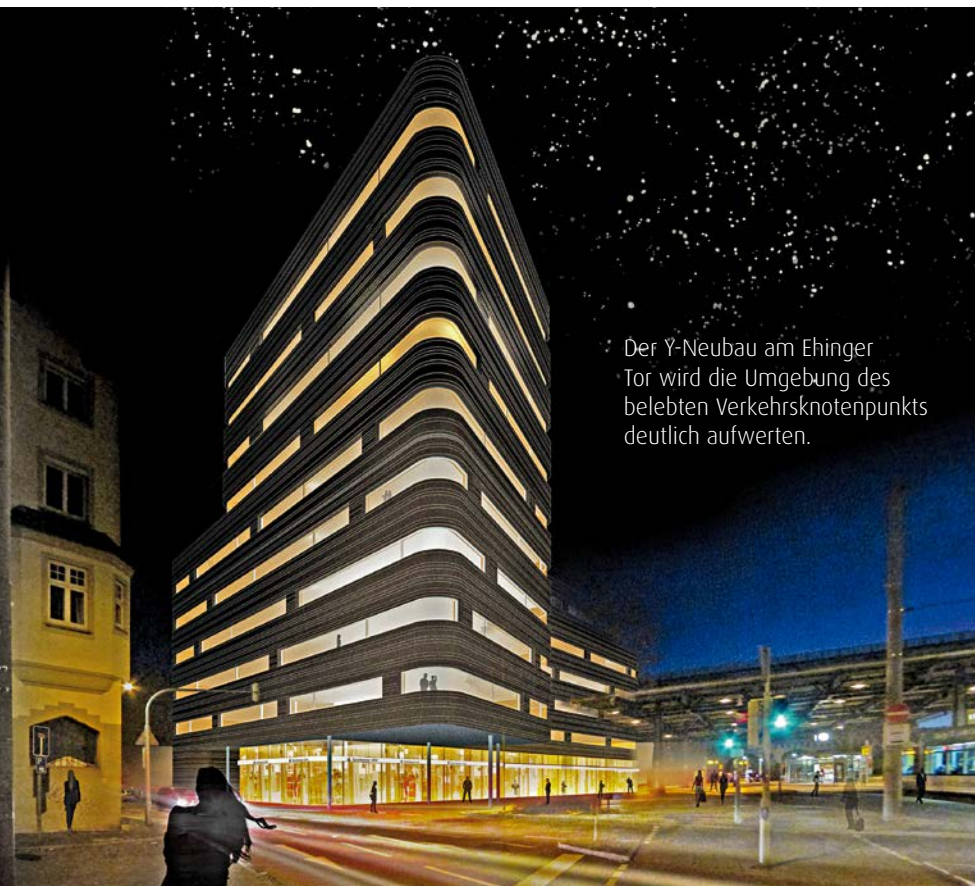
□ Gabriele Bobka

Gut für die Wirtschaft.



Sparkasse Ulm
Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2
89073 Ulm
Tel. 0731 101-0
Fax 0731 101-100

kontakt@sparkasse-ulm.de
www.sparkasse-ulm.de



Der Y-Neubau am Ehinger Tor wird die Umgebung des belebten Verkehrsknotenpunkts deutlich aufwerten.

ARBEITEN

NEU, FLEXIBEL UND ZENTRAL

Die geringe Arbeitslosenquote von Ulm und Neu-Ulm stärkt die Nachfrage nach Büroflächen. Der Markt präsentiert sich stabil, wobei die Trends „Neu statt Alt“ und „Zentral statt Peripherie“ gelten.

Die Wirtschaft in Ulm und Neu-Ulm zählt laut Statistischem Amt der Europäischen Union zu den 20 Top-Wirtschaftsstandorten. Der Ulmer Büromarkt entwickelt sich stabil. In den kommenden beiden Jahren werden zahlreiche Neubauprojekte das Angebot an modernen Flächen ausweiten. „Die Nachfrage richtet sich insbesondere auf moderne Objekte mit flexibler Raumgestaltung, energetisch hochwertigem Standard und zentraler Lage“, berichtet Volker Munk, Geschäftsführer von Munk Bauen & Wohnen. Bei einer Leerstandsquote von rund 6,4 Prozent finde innerhalb dieses Segments ein Verdrängungswettbewerb von Alt nach Neu statt. Besonders begehrt seien

„FÜR UNS WAR ES WICHTIG, BEI DEN SPARKASSEN-NEUBAUTEN EINE FUNKTIONALE BAUWEISE, HOHE WIRTSCHAFTLICHKEIT UND HÖCHSTMÖGLICHE STÄDTEBAULICHE QUALITÄT ZU VEREINEN.“

Flächen zwischen 300 und 600 Quadratmetern. Die Mieten bewegen sich in Ulm durchschnittlich zwischen 12 und 14,50 Euro pro Quadratmeter im Neubaubereich und zwischen 6,50 und 9,50 Euro im Bestand. In Neu-Ulm sei es etwas preiswerter. Im Neubau koste es dort zwischen 8,80 und 12 Euro pro Qua-

dratmeter. „Wir beobachten einen deutlichen Trend zurück in die Stadt“, so Munk. Für Unternehmen stellten die Möglichkeit, in der Mittagspause einzukaufen, die gute Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein nicht zu unterschätzendes Instrument der Mitarbeiterbindung dar.

EIN SOLITÄR MIT HÖHENBLICK

Am Ehinger Tor, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Ulms, realisiert Munk Bauen & Wohnen bis Ende 2015 ein Ensemble mit einem als Solitär ausgestalteten Eckgebäude. Im Erdgeschoss ziehen Läden ein, während in den Obergeschossen Büros und Praxen vorgesehen sind. Die im ursprünglichen Entwurf des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner vorgesehenen sieben Geschosse wurden auf Wunsch des Gemeinderats um drei weitere aufgestockt. „Wir waren selbst überrascht, kommen dem Wunsch nach einer Landmark-Bebauung aber gerne nach“, schmunzelt Munk. Bei den Büroflächen sind flexible Aufteilungen zwischen 150 und 900 Quadratmetern möglich.

WACHSTUM MIT OPTIMIERUNGSPOTENZIAL

Die gut 500 Mitarbeiter am Hauptsitz der Sparkasse Ulm können ab Mitte 2015 von einem Standort aus arbeiten. In der Neuen Straße entsteht für rund 80 Millionen Euro ein Ensemble aus zwei neuen Gebäuden. Zunächst sollte der 1955 bis 1957 erbaute

Stammsitz saniert werden, was sich allerdings aufgrund der Ergebnisse der baulichen Untersuchung als nicht wirtschaftlich erwies. „Die Sanierung hätte 80 Prozent des Neubaus gekostet“, so Manfred Oster, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ulm. Die Gestaltung beider Gebäude wurde im Rahmen von Wettbewerben erarbeitet. Den Neubau an der Neuen Straße 66 entwarf das Ulmer Büro Nething Generalplaner, das Objekt an der Neuen Straße West das Büro Lederer, Ragnarsdóttir, Oei. „Für uns war es wichtig, funktionale Bauweise, hohe Wirtschaftlichkeit und größtmögliche städtebauliche Qualität zu vereinen“, so Oster. „Die Zusammenführung der bisher auf zahlreiche Gebäude verteilten Mitarbeiter ermöglicht eine wesentliche Optimierung der internen Betriebsabläufe.“ Die gewählte Architektur spiegelt das Selbstverständnis der Sparkasse wider. „Unsere Eigentümer sind die Bürger der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises, denen wir uns als Dienstleister verpflichtet fühlen. Wir bringen uns ein, aber mit Zurückhaltung. Wir sind mutig, aber nicht übermütig. Andererseits soll sich niemand unserer Kunden schämen müssen, wenn er das Sparkassengebäude betritt“, fasst Oster überzeugt das Leitbild zusammen.

EINE BRÜCKE FÜR DIE INSEL

Aufgewertet wird auch das Areal der Sparkasse Neu-Ulm-Ilertissen auf der Donauinsel. Neben zwei Wohngebäuden mit insgesamt 17 Einheiten und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss soll bis 2015 das bestehende Sparkassengebäude um ein „Brückenhaus“ mit knapp 3.800 Quadratmetern erweitert werden. Außer Geschäften sollen dort auch Büros, ein Veranstaltungssaal, ein neuer Schalterbereich und vier je rund 300 Quadratmeter große exklusive Penthouse-Wohnungen, die ein Stück weit in die Donau hineinragen, entstehen. Zudem ist eine Tiefgarage mit rund 160 Stellplätzen geplant. Vermarktet werden die Wohnungen von dem Düsseldorfer Spezialisten für hochwertige Immobilien Leading Buildings.

□ Gabriele Bobka

Der aus zwei Gebäuden bestehende neue Sparkassenbau an der Neuen Straße führt die 500 Mitarbeiter zusammen.



AVENTUS
IMMOBILIEN



PUNKTGENAU

Kaufmännisches
Immobilien-Management

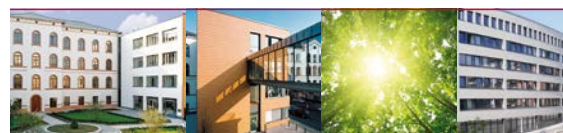
Technisches
Immobilien-Management

Infrastrukturelles
Immobilien-Management

AVENTUS
Immobilien GmbH

Syrilinstraße 38
89073 Ulm

Fon +49 (0)7 31 . 15 90 08 - 0
www.aventus-immo.de



SHOPPEN

STILLE STARS MIT VIEL POTENZIAL

Ulm/Neu-Ulm gehört mit einem großen Einzugsgebiet und überdurchschnittlichen Umsätzen zum unterschätzten Handelsstandort. Seit Jahren klettern die Mieten und Werte der Einzelhandelsimmobilien.

Neben der positiven wirtschaftlichen Entwicklung punktet der Einzelhandelsstandort Ulm/Neu-Ulm durch seine geografische Lage. Er liegt zentral, aber weit genug von Stuttgart und München entfernt, sodass die Menschen der Region die heimischen Innenstädte bevorzugen. Mit einer Zentralitätskennziffer von 136,9 und einer Umsatzkennziffer von 142,6 zieht die Doppelstadt nicht nur Touristen, sondern auch Investoren und Marken an.

Der Einzelhandelsstandort ist hinsichtlich des Warensortiments gut aufgestellt, heißt es im Marktbericht des Beratungsunternehmens Lührmann. Kleine, inhabergeführte Fachgeschäfte wechseln sich ab mit den beliebten Angeboten des filialisierten Einzelhandels. In den Haupteinkaufsstraßen Ulms, Hirschstraße und Bahnhofstraße, sei in den vergangenen zehn Jahren die Spitzenmiete um 25 Prozent auf bis zu 125 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Dies spiegelt sich auch in der Wertentwicklung innerstädtischer Geschäftshäuser in bester Lage wider, deren Preise laut Lührmann von 2001 bis 2011 um 38,6 Prozent zulegten.

Mit den Großprojekten Sedelhöfe, Glacis-Galerie, dem erweiterten Mutschler-Center und der Revitalisierung des Blautal-Centers könnte der Markt in Bewegung kommen.



EINKAUFEN ALS ERLEBNIS

Auf dem 37.000 Quadratmeter großen Gelände des ehemaligen Neu-Ulmer Bahnhofs entwickeln Procom Invest und OFB Projektentwicklung für 130 Millionen Euro das Einzelhandelsprojekt Glacis-Galerie. Geplant ist ein 420 Meter langes Einkaufszentrum mit 34.000 Quadratmetern Verkaufsfläche.

Über den beiden Handelsebenen sind 1.100 Parkplätze vorgesehen. Als Generalunternehmer fungiert BAM Deutschland, als Betreiber ECE. Die Eröffnung ist für März 2015 terminiert. Ankermieter wird der Elektronik-Riese Media Markt, der seinen Standort in der

NEUER GLANZ FÜR DEN BESTAND

Das in die Jahre gekommene Ulmer Blautal-Center an der Blaubeurer Straße wird für 16 Millionen Euro umfassend saniert. Das im Jahr 1997 fertiggestellte Einkaufszentrum verfügt über eine Gesamtmietfläche von 37.500 Quadratmetern. Seit November 2012 wird das Center von der Hypovereinsbank-Tochter Wealthcap Real Estate, der das Center seit 1997 gehört, selbst gemanagt. Das Center ist Teil des Immobilienfonds HFS Immobilien Deutschland 12, der es nach der Fertigstellung für 126,5 Millionen Euro erworben hatte. Neben der Revitalisierung stand der Verwalter vor der

„DIE GLACIS-GALERIE WIRD EIN ÜBERDACHTER MARKTPLATZ, IN DEM DIE KUNDEN ALL DAS, WAS EINE INNENSTADT ZU BIETEN HAT, AUF ENGSTEM RAUM FINDEN. NEBEN DER MODERNEN ARCHITEKTUR BIETET DIE GALERIE EIN VIELFÄLTIGES SERVICEANGEBOT, EINEN ATTRAKTIVEN BRANCHENMIX UND EINKAUF ALS ERLEBNIS.“ Detlef Samland

Otto-Hahn-Straße aufgibt und in die Innenstadt zieht. Im Vorfeld hatte es Streit mit einigen Anwohnern gegeben, die gegen den Bau geklagt hatten, weil die Bau- und Entlüftung zur Bahnhofstraße hin erfolgen soll.

Herausforderung, neben der Pro-Markt-Fläche die rund 10.000 Quadratmeter Fläche des im Herbst 2012 ausgezogenen Real-Markts neu zu vermieten. Nun übernimmt der V-Markt die Fläche von Real und die Mega-Company, die zur



- 1) Das Wengentor in Ulm ragt mit seinen 28,5 Metern deutlich über die Umgebungsbebauung hinaus und erinnert damit an die Bedeutung, die einst dem mittelalterlichen Neutor als Entree zur Altstadt an dieser Stelle zukam.
- 2) Die Glacis-Galerie in Neu-Ulm wird dem Einzelhandel und der Sogkraft der Stadt einen deutlichen Aufwind verleihen. In den kommenden Jahren wird sich der Wettbewerb durch die Revitalisierung des Blautal-Centers, die Umstrukturierung des Mutschler-Centers und vor allem die Realisierung der Ulmer Sedelhöfe deutlich erhöhen. Für die Kunden bedeutet die Vielfalt eine größere Wahlmöglichkeit und für die Städte Ulm und Neu-Ulm eine größere Attraktivität. Für die Centermanager gilt es, entsprechend ausgefeilte Konzepte zu entwickeln.

Fachhandelskette Euronics gehört, den größten Teil der Pro-Markt-Flächen.

MÖBEL IM GROSSFORMAT

Das seit Jahren leer stehende, 1997 eröffnete Mutschler Center in Neu-Ulm wird von der Bopfinger Firma Mahler für rund 30 Millionen Euro zu einem riesigen Möbel-Einrichtungszentrum umgebaut. Die Eröffnung des 74.000

„GRUNDSÄTZLICH BEFÜRWORTEN WIR EINE BREITE DEMOKRATISCHE BASIS, BEDAUERN JEDOCH DIE NOCH IMMER BESTEHENDEN VORURTEILE GEGENÜBER INNENSTADTGALERIEN. BEI DER GLACIS-GALERIE FÜHREN WIR UMFANGREICHE INFRASTRUKTURMASSNAHMEN DURCH, DIE LETZTENDLICH DER GESAMTEN STADT ZUGUTEKOMMEN.“

Detlef Samland, Procom-Projektleiter für die Glacis-Galerie

Quadratmeter großen Centers soll im Sommer dieses Jahres erfolgen. Zu der 70.000 Quadratmeter großen Möbelverkaufsfläche kommen 4.000 Quadratmeter für Nebensortimente. Der Bestandsmieter Kaufland, der im Center auf 7.700 Quadratmetern vertreten ist, hat einen Mietvertrag bis 2017.

EINZELHANDEL MIT NACHBARSCHAFT

Am nördlichen Rand der Ulmer Innenstadt realisieren die beiden früheren Ulmer Gemeinderäte Christoph und Markus Botzenhart mit dem Wengentor ein 28,5 Meter hohes Gebäude. Damit ragt

das Gebäude zwar deutlich über die Umgebungsbebauung empor, greift damit aber die historische Bedeutung des mittelalterlichen Neutors als wichtigem Bestandteil der Stadtmauer auf. Jahrelang wurde das Gelände als Parkplatz genutzt. Im Erdgeschoss sind Flächen für Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen, darüber ein gemeinschaftlich genutzter Servicebereich. In den Obergeschossen befinden sich unterschiedlich zugeschnittene Einheiten, die als Büro oder Wohnung genutzt werden können. Die Entwürfe stammen vom Büro Stemshorn Architekten. □ Gabriele Bobka

BAUSTOLZ SUCHT GRUNDSTÜCKE!

Erfolg schafft Nachfrage, deshalb suchen wir Bauplätze ab ca. 2000 m² (auch Abrissgrundstücke). Rufen Sie uns an, wir entscheiden schnell und kaufen sofort! Barzahlung bei Kaufvertrag möglich!

BAUSTOLZ GMBH - Region München
Landsberger Straße 302, 80687 München

Tel. 089 / 2 11 29 03-100
muenchen@baustolz.de



„FLÄCHEN ALS HERAUSFORDERUNG“

Die Konversion von Bahn- und Militärfächen bietet für die Stadt Neu-Ulm bedeutende Chancen. Für die Entwicklung zukunftsfähiger Konzepte gilt es, auch Bürger und Investoren ins Boot zu holen.

Zur Person

Stadtbaudirektor Andreas Neureuther ist seit 2008 Leiter des Fachbereichs Stadtentwicklung, Umwelt, Hochbau von Neu-Ulm. Für ihn bietet die Konversion nicht mehr benötigter Bahn- und Militärfächen die Chance, ökologische, soziale und wohnungsbaupolitische Ziele der Stadt in innovative Gewerbe-, Siedlungs- und Wohnmodelle umzusetzen. Dabei setzt er auf die Verknüpfung aller Akteure und frühzeitige und umfassende Information.



Herr Neureuther, auf dem Gelände des ehemaligen Bahn-Stellwerks soll mit den „Grünen Höfen“ ein gemischt genutztes Quartier entstehen. Welche Chancen bieten sich?

Neureuther: Mit der Neuordnung dieses 50.000 Quadratmeter großen ehemaligen Bahnareals entsteht ein lebendiges Stadtquartier mit einem innenstadtypischen Nutzungsmix aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und Gewerbe. Die Bevölkerung Neu-Ulms wird bis 2025 voraussichtlich noch um weitere drei bis vier Prozent wachsen. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum kann mit der Umnutzung dieser innerstädtischen Flächen flächensparend nachgekommen werden. Studenten und Familien werden hier ebenso wohnen wie Ältere und Pflegebedürftige.

Durch die Tieferlegung der Bahn im Zuge der Realisierung von Neu-Ulm 21 stehen rund 18 Hektar für die städtebauliche Entwicklung und Neugestaltung der Innenstadt zur Verfügung. Wie sehen die Ziele und Herausforderungen aus?

Das Tre Piazza zeugt von der gelungenen Konversion der Wiley-Kaserne.



Neureuther: Im Zuge des Neu- und Ausbaus der ICE-Strecke von Stuttgart über Ulm/Neu-Ulm nach München konnten die Bahnanlagen von 16 auf vier Gleise reduziert und teilweise tiefer gelegt werden. Auf den frei gewordenen Flächen entstehen in den kommenden Jahren mitten im Zentrum moderne Wohnquartiere sowie Handels- und Dienstleistungsflächen. Gebaut wird eine Stadt der kurzen Wege mit optimaler Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Derzeit werden das Quartier „Wohnen am Glacis“ und öffentlich geförderter Wohnungsbau mit einer integrierten Kindertagesstätte realisiert. Das projektierte Einkaufszentrum „Glacis-Galerie“ mit rund 24.800 Quadratmetern Verkaufsfläche wird Impulsgeber für die bestehende Innenstadt sein sowie mit einem breiten Warensortiment den innerstädtischen Handel stärken.

Neben Altlasten erweist sich beim Brachflächenrecycling häufig die umfangreiche Bausubstanz als Risiko. Wie ging Neu-Ulm mit diesen Belastungen bei der Konversion der 1994 übernommenen 140 Hektar Militär- und Kasernenflächen um?

Neureuther: Die vorhandene Bausubstanz wurde je nach vorgefundener Situation unterschiedlich in die Planungen einbezogen. Im Gebiet Vorfeld-Housing wurde die städtebaulich qualitätsvolle Wohnsiedlung aus den 1950er Jahren innerhalb des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ modernisiert, Balkone angebaut, die Gebäudehüllen energetisch ertüchtigt und das Wohnumfeld aufgewertet. Die Nelson-Kaserne mit ihren vier dreigeschossigen Gebäuden wurde zu einem modernen Dienstleistungszentrum für Polizei und Finanzamt umgebaut und durch eine Kletterhalle ergänzt. Bei den Wiley Barracks wurde die vorhandene Bausubstanz weitgehend abgerissen, da eine Nachnutzung nicht möglich war. Lediglich stadtteilprägende Gebäude wie das ehemalige Offizierskino, die Friedenskirche oder der Wasserturm konnten hier erhalten werden. Heute

prägen den jungen Stadtteil Wiley eine zukunftsweisende Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit mit viel Grün und einem Standort für die neue Hochschule.

Die Proteste um Stuttgart 21 haben gezeigt, wie wichtig die Zusammenarbeit und Kommunikation aller Beteiligten ist. Wie gestaltet Neu-Ulm den Kooperationsprozess bei Umnutzungen?

Neureuther: Entscheidend für den Erfolg größerer Projekte ist die Verknüpfung aller Akteure. Die Verwaltung entwickelt mit dem jeweiligen Investor in Arbeitsgruppen ein

Projekt von der Idee bis zur Realisierung. Stadtrat und Bürger werden frühzeitig eingebunden. Dies geschieht durch Workshops, Informationsveranstaltungen und während der Bauleitplanung im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte. Künftig sollen je nach Projektgröße verstärkt auch die Möglichkeiten von Internetforen genutzt werden. Ein allgemein gültiges Erfolgsmodell für einen Beteiligungsprozess gibt es nicht. Bezogen auf das jeweilige Projekt gilt es, ein Handlungskonzept festzulegen, das flexibel auf Entwicklungen reagieren und alle Akteure integrieren kann. □

REVITALISIERUNG ALS CHANCE

Die Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen bietet günstige Voraussetzungen für die Schaffung städtebaulich integrierter Standorte. Auch Investoren finden die Flächen attraktiv, insbesondere in wachsenden Kommunen, in denen unbebaute Grundstücke mit guter Infrastruktur knapp sind.

WOHNEN STATT EXERZIEREN

Wiley-Süd, das größte Teilgebiet des ehemaligen Wiley-Kasernen-Areals hat sich inzwischen zu einem lebendigen Stadtteil mit guter Infrastruktur entwickelt. Lange Baubetreuung aus Ulm realisierte dort mit dem Projekt „Tre Piazze“ 30 Wohnungen für junge Familien und Liebhaber moderner Architektur. „Wir entwickeln für jedes Projekt ein individuelles Konzept, das die Besonderheiten des Standorts aufgreift und dennoch flexibel auf die jeweiligen Kundenwünsche eingeht“, erläutert Geschäftsführer Lutz Lange. Leichte, transparente Baukörper mit besonderem Raumlichtkonzept, umgeben von viel Grünfläche, wurden ergänzt durch die Auswahl ökologisch wertvoller Baustoffe, eine

extensive Dachbegrünung und die Nutzung von versickertem Regenwasser. „Die flexible Aufteilung der Wohnungen, die barrierefreien, altersgerechten Wohnungszugänge und die im Wiley vorhandene Infrastruktur erlauben eine problemlose Anpassung an sich verändernde Lebenssituationen“, so Lange.

BEWOHNERWECHSEL AM SAFRANBERG

Auf dem Gelände der Universitätsklinik Ulm auf dem Safranberg soll nach dem Auszug der Chirurgie Platz für ein neues Wohnquartier mit rund 430 Wohnungen geschaffen werden. Vorgesehen sind 300 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Zudem soll das historische Krankenhausgebäude von 1912 umgebaut und für 130 Wohnungen genutzt werden. Ein Drittel der Wohnungen soll vier oder mehr Zimmer bekommen und damit der wachsenden Nachfrage von Familien entgegenkommen. Zur Heidenheimer Straße hin sind Flächen für Einzelhandel vorgesehen. Aktuell sucht die Stadt per Bieterverfahren einen Investor, der das Grundstück kauft und entwickelt. □ **Gabriele Bobka**



Logistikgebäude mit System: wirtschaftlich, schnell und nachhaltig

konzipieren bauen betreuen. www.goldbeck.de

 **GOLDBECK**

GOLDBECK Süd GmbH, Niederlassung Ulm
89081 Ulm, Eiselauer Weg 6
Tel. 0731/93407-0

NEUBAU UND BESTAND

WOHNUNG DRINGEND GESUCHT

Die rund 180.000 Einwohner zählende Doppelstadt „Ulm/Neu-Ulm“ soll bis 2020 um weitere vier Prozent wachsen. Die Wirtschaftskraft zieht Investoren an, führt aber auch zu steigenden Mieten und Kaufpreisen.

In Ulm und Neu-Ulm lässt es sich gut leben. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum setzt vor allem den Markt für Miet- und Eigentumswohnungen unter Druck. Verschärft wird die Situation durch zu wenige Neubaumöglichkeiten und die Bewegung zurück in die Stadt. „Gefragt sind vor allem Wohnungen für Familien und altersgerechter Wohnraum“, so die Erfahrung von Volker Munk vom Ul-

mer Büro Munk Bauen und Wohnen. Neue Eigentumswohnungen kosteten in Ulm pro Quadratmeter durchschnittlich 3.500 Euro, immer häufiger würden jedoch auch deutlich höhere Preise von bis zu 7.000 Euro aufgerufen. Die Mieten lägen im Neubausegment zwischen 8,00 und 12,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Einschätzung, die der städtische Gutachterausschuss teilt. Die Preise seien um

rund 20 Prozent gestiegen. Inzwischen wirke sich die hohe Nachfrage ähnlich preisstärkernd auch auf den Bestandsmarkt aus.

BEST AGERS GEFRAGT

Generationen verbinden will das Engelberg Carré in der Ulmer Weststadt unmittelbar am Naherholungsgebiet Blauinsel. Munk Bauen und Wohnen errichtet hier für 12,8 Millionen Euro drei Gebäude mit 40 barrierefreien Wohnungen von 55 bis 160 Quadratmetern und einer Gewerbeeinheit mit 150 Quadratmetern. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant und bieten so die Möglichkeit, auch im hohen Alter noch in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Das Konzept wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ausgewählt.

VORFAHRT FÜR ENERGIEEFFIZIENZ

Im Stadtteil Böfingen plant die städtische Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS) Ulms größtes zertifiziertes Passivwohnhaus. „Bereits seit Jahren bauen wir unsere Neubauten im KfW-Standard ‚Energieeffizienzhaus 55‘, sodass der Schritt zum Passivhaus bei dem Projekt im Lettenwald nur konse-



Wasserlagen üben seit jeher einen besonderen Reiz aus. Direkt am Neu-Ulmer Jahufer entsteht ein Gebäude-Ensemble mit 130 Wohnungen, das die ehemaligen Proviantmagazine der Bundesfestung integriert.





Das historische Fischerviertel in Ulm ist ein Touristenmagnet. Die hohe Attraktivität der Stadt führt zu einer steigenden Nachfrage, der in vielen Bereichen kein ausreichendes Angebot gegenübersteht.

Wohnungen umfassen. Im Erdgeschoss ist eine Wohngruppe älterer Menschen oder von Menschen mit Behinderungen und Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. „Im Rahmen der Wohngruppe im Gebäude soll es älteren Menschen ermöglicht werden, gemeinschaftlich und integriert in eine Hausgemeinschaft selbstbestimmt zu wohnen“, so Pinsler.

DONA UWELLEN IM BLICK

Direkt am Neu-Ulmer Jahnufer entsteht auf dem ehemaligen Firmengelände von Lebkuchen Weiss und der Flussmeisterei ein Gebäude-Ensemble mit fünf- bis siebengeschossigen Gebäuden. Die integrierten Proviantmagazine der ehemaligen Bundesfestung werden kernsaniert. Auf dem rund 7.200 Quadratmeter großen Gesamtareal sind nach den Plänen des Architektenbüros Mühlich, Fink + Partner insgesamt 130 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 10.000 Quadratmetern vorgesehen.

WOHNEN IM KONZERTSAAL

Das Unternehmen Rolf Kunze Immobilien will auf dem Areal des ehemaligen Neu-Ulmer KonzertsaaIs an der Silcherstraße ein neues Quartier mit Wohnungen, Büros und Gastronomie realisieren. Geplant ist ein V-förmiges Gebäude mit gekappter Spitze und 300 Quadratmeter großem Innenhof. Entstehen sollen Eigentumswohnungen mit 70 bis 120 Quadratmetern Wohnfläche sowie 200 Quadratmeter großen Lofts. In das Erdgeschoss soll das Café, das sich bis zum Abriss in dem im Jahr 1900 erbauten Gebäude befand, samt Backstube wieder einziehen.

FAMILIENGERECHT WOHNEN

Die Firma Baustolz beginnt in Kürze den Bau von insgesamt 20 Reiheneigenheimen in Ulm-Senden. Die Häuser des Ludwigsburger Bauträgers sind speziell für junge Familien attraktiv, die sich angesichts der aktuell hohen Immobilienpreise den Schritt ins Eigenheim kaum leisten können. Aufgrund durchdachter Standardisierung und Prozessoptimierung kosten die Eigenheime von Baustolz im Durchschnitt 15 Prozent weniger als vergleichbare Objekte – ohne Abstriche in der Qualität zu machen.

□ Gabriele Bobka

quent ist“, stellt UWS-Geschäftsführer Dr. Frank Pinsler fest. Die UWS werde dieses Projekt zudem dazu nutzen, weitere Erfahrungen mit Passivhaustechnologie, aber auch mit dem Nutzerverhalten und der Mieterkommunikation zu sammeln. Der Neubau soll 29

WIR SCHAFFEN LEBENS(T)RÄUME.

Ihr regionaler Bauträger mit Charme: kompetent, kostensicher, termintreu – und das seit 25 Jahren.

Baubetreuung

LANGE

25 JAHRE

Baubetreuung Lange GmbH
Königstraße 30
89077 Ulm

Tel. 0731 / 93 79 1-0
Fax: 0731 / 93 79 1-11
info@lange-ulm.de
www.lange-ulm.de

Wir sagen
„Herzlichen
Dank“ an alle
zufriedenen
Kunden.



LOGISTIKIMMOBILIEN

DREHSCHIEBE FÜR DEN GÜTER-AUSTAUSCH

Die Handelsverflechtungen nehmen zu, damit entstehen neue Märkte. Zahlreiche Einzelhändler unterhalten große Distributionszentren.

Der Wirtschaftsraum Ulm/Neu-Ulm hat sich durch seine zentrale Lage mit den Autobahnen A7 und A8, den vielfältigen Bahn-Magistralen sowie die Nähe zu den Flughäfen Stuttgart, München, Augsburg und Friedrichshafen zu einem gefragten Logistikstandort entwickelt. Der sechsspurige Ausbau der Autobahn A 8 und der Neubau der ICE-Strecke Stuttgart-Ulm-Augsburg-München werden den Logistikstandort weiter stärken. Zahlreiche Einzelhändler wie Rewe, Schlecker, Müller oder Peek & Cloppenburg haben hier große Distributionszentren. In den Städten Ulm und Neu-Ulm gibt es 30,48 Hektar sofort verfügbare Gewerbeflächen. Ohne die Kooperation mit der Region könnte die hohe Nachfrage insbesondere nach großen, zusammenhängenden Logistikflächen kaum befriedigt werden. Die Mietpreise für Produktionsflächen lagen 2012 laut Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm zwischen 3,30 und 5,30 Euro pro Quadratmeter in Ulm und 3,10 bis 4,80 in Neu-



Der Energieversorger Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm legte auch beim eigenen Verwaltungssitz großen Wert auf den energetischen Standard.

Ulm. Für Lagerflächen mit Rampe wurden 3,00 bis 4,50 Euro in Ulm und 2,80 bis 4,50 Euro in Neu-Ulm gezahlt.

FLÄCHEN FÜR DIE EXPANSION

Die steigende Nachfrage nach Logistikdienstleistungen führt bei den Anbietern zu wachsendem Flächenbedarf. So wird der Logistikdienstleister Honold aus Ansbach seinen Hauptsitz in Neu-Ulm um rund 10.000 Quadratmeter Lagerfläche zu vergrößern. Bauausführendes Unternehmen ist die auf Industrie- und Gewerbebau spezialisierte Goldbeck Süd. Dabei kommen Bauteile zum Einsatz, die im Ulmer Werk vorgefertigt werden. „Systematisiertes Bauen bedeutet jedoch keine Herstellung von der Stange, sondern bietet neben einer hohen Qualität eine individuelle Objektgestaltung und hohe Nutzungsflexibilität“, erläutert Carsten Willmann, Leiter der Niederlassung Ulm. Die Festschrei-

bung des Preises entlastete die Kunden vom Kostenrisiko.

ENERGIE FÜR DIE REGION

Die 200 Mitarbeiter der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) managen die Energieversorgung der Region künftig von einem auf dem Firmengelände errichteten Neubau aus. Die Entwürfe des Verwaltungsgebäudes mit 10.500 Quadratmeter Bürofläche, einer Kantine und einer Kindertagesstätte stammen vom Ulmer Büro Nething Generalplaner. Etwa zwei Fünftel der Fläche sind untervermietet. Erstellt wurde der Neubau im Rahmen eines Erbbaurechts. Die Finanzierung der Baukosten in Höhe von 32 Millionen und der Betrieb fallen in die Verantwortung der IVU, die sich in einer europaweiten Ausschreibung als Investor durchgesetzt hatte. Die SWU bleibt Grundstückseigentümer und mietet den Büroraum auf die Dauer von zunächst zwanzig Jahren. Für verschiedene Gewerke, die nicht Gegenstand der Ausschreibung gewesen waren, trägt das Unternehmen 10,8 Millionen Euro selbst. So kam es während der Bauarbeiten zu unvorhergesehenen Ausgaben für die Beseitigung von Altlasten auf dem Gelände aus der Zeit, als sich noch die städtische Gasfabrik Ulm in unmittelbarer Nähe des Grundstücks befand. Für den Bau wird die Zertifizierung durch die Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Gold angestrebt.

□ Gabriele Bobka

Bei der Erweiterung des Honold-Hauptsitzes in Neu-Ulm erstellt die auf Industrie- und Gewerbebauten spezialisierte Goldbeck Süd für den Logistikdienstleister weitere 10.000 Quadratmeter.



„Unsere Führungsriege ist exzellent. Sie bewältigt große Aufgaben. Um zu wissen, wie die Branche tickt und auch, um auf dem Laufenden zu sein, setzen unsere Geschäftsführer auf das Fachmagazin Immobilienwirtschaft sowie den dazugehörigen Newsletter. Denn wer leiten will, muss (auch) lesen. So ist das bei der Dr. Sasse AG.“



Das Fachmagazin für die gesamte Immobilienbranche:

Management | Entwicklung | Vermarktung | Finanzen | Recht

Jetzt im Miniabo 3 Monate testen und Prämie sichern:

☎ 0800/72 34 253 (kostenlos)

🌐 www.immobilienwirtschaft.de/miniabo



HAUFE.

LEBEN AUF DER INSEL

22 exklusive Eigentumswohnungen von üppigen 130 m² bis zu sagenhaften 350 m²

MENSCHEN. LEBEN. DONAU.

Büro- und Gewerbeeinheiten mit insgesamt über 2.000 m²

INSELHAUS

BRÜCKENHAUS

DONAUHAUS

SHOWROOM
Insel 18/1
89231
Neu-Ulm

INSEL 18/1

LEADING BUILDINGS

Beyond Real Estate

SHOWROOM INSEL 18/1 - TELEFON: 0731.98 09 44 30 ODER 0800.863 2000

UND IM INTERNET: WWW.DIE-INSEL-AUF-DER-DONAU.DE