

# stadtr $\equiv$ gal

Eine Sonderveröffentlichung des

**SpaZz**  
das magazin für architektur & stadt

Frühjahr 2009

**Wohnen**  
**Arbeiten**  
**Kultur**

[www.stadtr \$\equiv\$ gal.de](http://www.stadtr<math>\equiv</math>gal.de)

## Ein einmaliges Projekt

**DAS STADTR $\equiv$ GAL IM ULMER WESTEN HAT NEUE LEBENS-  
WELTEN IN EINEM HISTORISCHEN FABRIKBAU GESCHAFFEN**



**pfaehler und seifert**  
starke partner für geplante lebensqualität



bedarfsanalyse raumkonzepte küchenplanung büroplanung  
cad-planung beleuchtung objektplanung baubegleitung  
möbelentwurf innenarchitektur design



**carola und jörg seifert**  
wir setzen nicht nur im stadregal gerne außergewöhnliche innenarchitektonische konzepte um.

**pfaehler einrichtung gmbh**  
Frauenstraße 9-11 . 89073 Ulm . tel. 0731.65027 . www.pfaehler-ulm.de  
**seifert architektur+design**  
Frauenstraße 9-11 . 89073 Ulm . tel. 0731.65026 . www.seifert-architekten.de

## Ein Regal zum Leben, Arbeiten und Wohnen

**Schlägt man im** Wörterbuch das Wort Regal nach, ist folgende Erklärung zu lesen:



»ein Möbelstück, das der Lagerung von Gegenständen dient«. Jeder kann für sich selbst entscheiden, ob er sein Regal für Bücher, DVDs oder Teddybären nutzt. In jedem Fall füllt man es mit einem kleinen Teil seines Lebens. Warum also nicht gleich das ganze Leben in ein großes Regal packen? Ausgehend von diesem Grundgedanken entstand ein bisher in Ulm einzigartiges Bauprojekt der Projektentwicklungsgesellschaft (PEG), das »Stadtregal«.

**Das ist Grund** genug für den SpaZz, diesem innovativen, außergewöhnlichen und besonderen Projekt ein Sonderheft zu widmen. Seit der Grundsteinlegung im Jahre 2006 wurden bereits zwei Bauabschnitte fertiggestellt, verkauft und bezogen. Drei weitere Bauabschnitte des Stadtregals sind noch in der Entstehung und warten darauf, genutzt zu werden. Arbeiten, Wohnen, Leben, Informieren, Einkaufen und Kultur bilden dabei das Grundgerüst des Stadtregals – in unserem Vergleich von oben somit die Bretter, die es zu füllen gilt.

**Dieses erste Themenheft** soll ein Anfang sein. Auch in Zukunft möchten wir Ihnen in regelmäßigen Abständen außergewöhnliche Projekte, spannende Konzepte und innovative Firmen vorstellen, die wir für besonders bemerkenswert halten.

**Beim Kennenlernen des** Stadtregals wünschen wir Ihnen nun viel Vergnügen.

Herzlichst, Ihr

*Jens Gehlert*

Jens Gehlert

### IMPRESSUM

**Herausgeber** (V. i. S. d. P.): Jens Gehlert  
**Redaktionsleiter, Chef vom Dienst:** Daniel M. Grafberger (dmg), Tel. 0731 3783294, grafberger@ksm-verlag.de  
**Mitarbeiter dieser Ausgabe:** Antje S. Blüm (blü), Anja Greiner (ag)  
**Verlag:** KSM Verlag, Schaffnerstr. 5, 89073 Ulm, Tel. 0731 3783293, Fax 0731 3783299, www.ksm-verlag.de, info@ksm-verlag.de  
**Titelfoto, Fotografie:** Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH  
**Gestaltung:** Michael Stegmaier

**Lektorat:** Dr. Wolfgang Trips  
**Druck:** Geiselmann Printkommunikation, Laupheim  
**Bankverbindung:** Deutsche Bank, Konto 011 7275, BLZ 630 700 24  
**Druckauflage:** 25.000  
Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder wird keine Gewähr übernommen. Fotos, die dem Verlag von Veranstaltern und Agenturen zur Verfügung gestellt werden, werden nicht honoriert.

## Inhalt

|          |    |
|----------|----|
| KONZEPT  | 4  |
| WOHNEN   | 16 |
| ARBEITEN | 22 |
| KULTUR   | 31 |
| ZAHLEN   | 34 |

# Die PEG

INVESTOR, BAUHERR UND SERVICE-PROFI



**Das PEG-Team:**  
Christian Bried, Monika Hahn, Petra Wohlhüter, Daniela Sampaio, Annett Rosenberg, Margret Perl, Alexander Kast (v. l.).

**Trotz riesiger Dimensionen** ist das Stadtregal nur ein kleiner Farbstreifen im Leistungsspektrum der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm (PEG). Die Erfolgsgeschichte währt inzwischen mehr als zehn Jahre: Die Stadt gründete die Gesellschaft 1998 mit dem Ziel, dem Strukturwandel offensiv zu begegnen. Ulm wollte Dienstleistungsunternehmen aus Wirtschaft, Technik und Wissenschaft Anreize bieten, sich anzusiedeln.

**So war die PEG** von Anfang an »Macher« des Science Parks, dessen Abschnitt II derzeit realisiert wird. Im Auftrag zuzugswilliger Unternehmen errichtet sie hier gewerbliche Miet- oder Kaufobjekte. Kundenwünsche stehen dabei stets an erster Stelle. Seit 1999 plante, errichtete und übergab die PEG bereits sechs Gebäude mit etwa 24.500 qm Gesamt-Nutzfläche auf diesem Areal. »Der Science Park ist bis heute unsere Hauptaufgabe«, erläutert PEG-Marketingleiterin Petra Wohlhüter.

**Das Unternehmen ist** professioneller Berater in allen Fragen rund um die gewerbliche Immobilie. Klienten sind Firmen, die bauen, ihren Standort verlegen oder ihren Betrieb umstrukturieren möchten. Auch bei der Verwertung nicht mehr benötigter Betriebsgrundstücke, besonders zur Finanzierung neuer Produktionsstätten, hilft die PEG erfolgreich. Möchte ein Unternehmen nicht selbst bauen oder investieren, springt die PEG ein. Als Bauherrenvertreter stellt sie ein auf das Projekt abgestimmte Team zusammen und begleitet Planung und Ausführung unter steter Wahrung der Interessen des Bauherrn. Bei Übergabe sind auch schon wirtschaftlicher Betrieb und Verwaltung des Objektes vorbereitet. Die PEG übernimmt auf Wunsch Betreuung und Verwaltung – und da sie bei Bedarf auch als Investor fungiert, sorgt sie für langfristige Werthaltigkeit der Objekte.

**Ein Spezialgebiet der PEG** ist die Übernahme und Entwicklung gewerblicher Grundstücke, besonders kommunaler Liegenschaften, um sie für eine Bebauung vorzubereiten. Zum Service gehören Standortanalysen, Nutzungskonzepte und Nutzeranalysen. Projekte werden auf Basis städtebaulicher, wirtschaftlicher und nutzerspezifischer Rahmenbedingungen konzipiert.

## INFORMATIONEN

### PEG: Das Team

Christian Bried, Geschäftsführer  
Margret Perl, Architektin  
Petra Wohlhüter, Marketing  
Monika Hahn, Projektleitung  
Alexander Kast, Projektleitung  
Annett Rosenberg, Buchhaltung, Sekretariat  
Daniela Sampaio, Auszubildende

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH,  
Magirus-Deutz-Straße 12, 89077 Ulm,  
Tel. 0731 80016-0, [www.peg-ulm.de](http://www.peg-ulm.de)

## INFORMATIONEN

### Referenzobjekte: Kleine Auswahl

**Siemens-Zentralniederlassung:** Lise-Meitner-Str. 7/1, Bauzeit 9/1999 – 10/2000, Mietfläche ca. 5.400 qm, Mieter: Siemens AG Zentralniederlassung Ulm, Investition 6,75 Mio. €.

**Siemens-Erweiterung:** Lise-Meitner-Str. 7/2, Bauzeit 2/2001 – 3/2002, Mietfläche 8.500 qm, Mieter: Siemens AG Anlagentechnik, Investition: 9,25 Mio. €.

**Hauptzollamt, Obere Donaubastion:** Bauzeit 3/2003 – 12/2003, Mietfläche ca. 2.400 qm, Mieter: Bundesvermögensamt Stuttgart, Investition 3,8 Mio. €.

**Carl Walther GmbH, Gewerbegebiet Ulm-Nord:** Bauzeit 4/2004 – 5/2005, Gesamtfläche 12.000 qm, Mieter: Carl Walther GmbH, Investition: ca. 9,5 Mio. €.

**INOVAHAUS, Magirus-Deutz-Str. 17 (beim Stadtregal),** Bauzeit 6/2006 – 4/2007, Gesamtfläche 2.500 qm, Mieter: INOVAHAUS GmbH, Investition: ca. 5,5 Mio. €.

**So gehören Machbarkeitsstudien** ebenso zum Service wie Vermietung und Vermarktung. Seit 1999 hat die PEG auf diese Weise neun Objekte mit einem Gesamtvolumen von etwa 50 Mio. € realisiert.

**Was im Großen** funktioniert, kann ein erfahrenes Unternehmen wie die PEG auch im Kleinen, in einem Einzelgebäude, umsetzen. Das Stadtregal, als ehemalige Magirus-Produktionshalle, ist sozusagen der lebende Beweis – mit dem Plus, dass darin nicht nur gearbeitet, sondern auch gewohnt wird. War die PEG 1998 mit einem Mitarbeiter, dem jetzigen Geschäftsführer Christian Bried, gestartet, so ist die Zahl inzwischen auf sieben gestiegen.

**Die PEG ist** Rundum-Dienstleister in Sachen Gewerbe-Immobilie, sie kümmert sich um Vermietung, Vermarktung und Organisation nutzerorientierter Serviceangebote. Unterstützt durch ein großes Kontaktnetz, hilft sie bei der Suche nach Miet- oder Kaufobjekten in Ulm und ist lokaler Ansprechpartner für Immobilienprofis. **blü**

ANZEIGE

**FERNWÄRME**  
**FUG**  
ULM GMBH

Seit 1949 energieeffizient  
durch Kraft-Wärme-Kopplung

... bessere  
Energie!

Für mehr Information besuchen Sie uns im Internet unter [www.fernwaerme-ulm.de](http://www.fernwaerme-ulm.de)

# Zu neuen (Blau-)Ufern

## ENTWICKLUNG DES SANIERUNGSGEBIETS MAGIRUS II

»Sanierung Ulm Magirus II«: So heißt das 2006 von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH erstellte Dossier über die vorbereitenden Untersuchungen zur Neuentwicklung des ehemaligen Magirus-Areals, dessen Zentrum das Stadtrègal ist. Was innerhalb von nur drei Jahren hier gewachsen ist, kann jedermann sehen.

**2004 hatte die** Stadt Ulm das Gelände als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Baubürgermeister Alexander Wetzig kommentierte: »Angestrebt wird, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zuzuführen, nicht umnutzbare Bauwerke zurückzubauen und

freigelegte Flächen nachhaltig zu entwickeln.« Im Dezember 2004 wurde »Magirus II« in das Bund-Länder-Städteförderungsprogramm »Stadtumbau West« aufgenommen. Ein Fördertopf mit 2,5 Mio. € stand bereit.

**Erstmals erhielten zwei** Tochtergesellschaften der Stadt Ulm volle Verantwortung in einem Sanierungsgebiet: Die PEG bei der Umnutzung des Magirus-Gebäudes, die Sanierungstreuhand bei der Koordination der Maßnahmen und bei der Vermögensbetreuung.

**Ausreichend Manpower für** Planung, Koordination, Organisation und Umsetzung stand bereit, alle be-

troffenen Eigentümer spielten mit. Die Sanierung startete zügig.

**Zahlreiche Planungsziele sind** nun umgesetzt: Die Magirus-Deutz-Straße erschließt als Zufahrtsstraße das Stadtrègal und mehrere Neubauten. Im umgebauten Stadtrègal ist der Startschuss zum Verkauf des vierten Abschnitts gefallen. Ein Radweg wird am südlichen Blauufer entlang führen, das zur grünen Oase gestaltet wird. Eine Fußgängerbrücke wird zwischen viertem und fünftem Stadtrègal-Abschnitt über den Fluss führen.

### INFORMATIONEN

#### Ausgangslage 2005

- langgestreckte Gebäuderiegel
- abgeschottete Anlage
- Blauufer unzugänglich
- Freiflächen versiegelt
- gute Bausubstanz

#### Planungsziele

- Gelände öffnen, mit Straßen und Leitungen erschließen
- gute Bausubstanz erhalten und umnutzen
- Entsiegelung
- Aufteilung in kleinere Grundstücke
- neue Wohnungen, Betriebsverlagerungen
- neue Fuß- und Radwegeverbindungen
- Biotope erhalten und entwickeln
- Blauufer wird Erlebniszone



**PEG-Geschäftsführer Christian Bried:**  
»Nutzungsmix mit Entwicklungspotenzial«

**Die Umwidmung eines** ehemaligen Industriebaus fordert planerisches Geschick heraus. Denn das Stadtrègal steht nicht isoliert in der Landschaft, sondern

trägt zur Entwicklung eines neuen urbanen Wohn- und Wirtschaftsquartiers bei. PEG-Geschäftsführer Christian Bried sprach mit SpaZz über die Einzelheiten.

**SpaZz: Herr Bried, welche Voraussetzungen bietet das Umfeld des Stadtrègals?**

**Christian Bried:** Das Stadtrègal bedeckt etwa die Hälfte eines ca. 50.000 m<sup>2</sup> umfassenden Areals. Es dominiert seine Umgebung optisch sehr stark. Nach Norden ist das Gelände durch Blau und Blautal-Center begrenzt, im Süden herrscht heterogene Bebauung vor. Ursprünglich war das südliche Umfeld nicht in die Planung einbezogen.

**Hat sich das geändert?**

Ja. Der Stadtrègal-Umbau überzeugte andere Investoren vom Standort. Inzwischen haben Firmen wie HoGaKa, das Autohaus Kreisser, INOVAhaus und die Sparkassen-Versicherung das Areal südlich und

westlich besiedelt. Ein Nutzungsmix, der weiteres Entwicklungspotenzial auch für das Stadtrègal selbst bringt.

**Das macht sich an MD 10, dem kleineren ehemaligen Speditionsgebäude an der Südseite, bemerkbar.**

Das sollte ursprünglich abgebrochen werden. Doch wir haben Interessenten für eine hochwertige Nutzung gewonnen: Fluoron, Zweggart und KUMATronik.

**Wie viel Mitspracherecht hat die PEG bei der Gestaltung des Stadtviertels?**

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt, der das Entwicklungspotenzial unseres Geländes und seines Umfeldes ein wichtiges Anliegen ist. Der Planungsprozess ist sehr offen: Planungsamt, Baubürgermeister, die Sanierungstreuhand und wir sitzen an einem Tisch.

**Welche Rolle spielt die Blau als zentrales Gestaltungselement?**

Das Stadtrègal soll sich zur Blau hin öffnen. Denn diese verbindet es mit der Stadt. Das Stadtrègal und sein Umfeld sorgen wiederum für die Einbindung der Blau in den Stadtraum. Ein Radweg entlang der Blau wird über das Stadtrègal-Gelände führen. Eine neue Brücke ist auch geplant, mehr Straßen soll es allerdings nicht geben.

*Das Gespräch führte Antje S. Blüm*

ANZEIGE

## GeoBüro Ulm

**GeoBüro Ulm**  
Söflinger Str. 100  
89077 Ulm  
Tel: 0731 9600770  
post@geoulm.de

Heinz Schönwald  
Oliver Bauer  
Thomas Sieben

Unsere Leistungen für das **stadtrègal**

Planung und Fachbauleitung geothermische Nutzung des Oberflächengewässers Blau

Hydraulische und thermische Modellierung zur Nutzung des Kies-Grundwasserleiters

Baugrund- und Bodenuntersuchung  
Bausubstanzuntersuchung

**Geothermie**

**Hydrogeologie**

**Baugrund  
Umwelttechnik**



# Die 13 Verschworenen

## OHNE PLANUNGSRUNDE KEIN STADTREGAL

**Jeden Donnerstag, Punkt 8.30 Uhr**, schließt sich die Tür zum Konferenzraum im ersten Stock des ersten Bauabschnitts. Wer zu spät kommt, zahlt einen Euro pro Minute in die Kaffeekasse. Laptops sind aufgeklappt, Baupläne und Listen bedecken den Tisch. Ab der ersten Sekunde rauchen die Köpfe der Planungsgruppe. Ohne das Treffen der 13 Verschworenen würde das ganze riesige Projekt stillstehen.

**Der Ausbau des** dritten Bauabschnitts schreitet zügig voran. Schon steht der Rohbau, die Fenster sitzen, in einigen Einheiten ist der Startschuss zum Innenausbau gefallen. Der Bau des Stadtreghals ähnelt einem gigantischen Räderwerk, an dem alles ineinander greift. Dieses Gremium ist die Schaltstelle. Es gilt, die Ideen der Käufer und Mieter zu verwirklichen. Denn das ist das Besondere an diesem Bauwerk – erlaubt ist, was gefällt.

**Die Wünsche im** Innenausbau reichen von Whirlpool und Wellness-Oase über Galerien bis hin zu ausgefallenen Sanitäranlagen. »Häufig möchten die Klienten einen Kamin«, sagt Ingenieur Hartmut Dietz. »In den Obergeschossen sind die Wohnungen zu über 50 Prozent damit ausgerüstet.« Jeder Wunsch erfor-

dert schnellste Absprachen zwischen den zuständigen Experten. Wurde schon einmal einer abgelehnt? »Ja – Laufstege und Zugbrücken«, antwortet Architekt Stefan Rapp. Keine Chance hätten auch Vorschläge, die gläserne Außenhaut mit Anbauten zu durchbrechen – da bleibe das Komitee eisern.

**Noch eine feste** Größe fordert Rücksicht: Das Betonskelett, das das Objekt trägt und in die rasterartigen Basis-Einheiten teilt, aus denen jedes Loft, jedes Geschäft besteht. Statiker Georg Gold ist ein gefragter Mann. Jedes Mal, wenn ein neuer Kundenwunsch auftaucht, sei es eine Extra-Treppe, ein Wasserfall oder eine Betonskulptur, checkt, misst und rechnet er. »Die Tragstruktur ist robust, früher standen hier schwere Maschinen«, erklärt Gold. »Trotzdem muss, wie bei einem Neubau, jede Einzelheit extra geprüft werden, etwa der Einbau von neuen Aufzügen oder Tresoren.« Bei Bedarf verstärkten Unterzüge die dünneren Rippendecken zwischen den tragenden Pfeilern.

**Aus jeder Änderung** erwachsen neue Aufgaben für Bauleiter Alwin Grünfelder. Er koordiniert und überwacht im Auftrag der PEG die einzelnen Bauarbeiten, sorgt



Stadtreghal backstage:  
Die Planerrunde

dafür, dass jedermann und alles rechtzeitig an seinem Platz ist. Im dritten Abschnitt wird ein Bauaufzug zum Autolift umfunktioniert, dazu kommen sechs Innenparkplätze.

**Währenddessen feilt Landschaftsgärtner** Manfred Rauh am grünen Paradies zwischen Stadtreghal und Blau-Ufer. Rauhs Planung passt sich der Form des Baukörpers und der Lage der Sichtachsen zur Blau an. Dazu kommen behördliche Vorgaben. »Esche und Ahorn sind Vorschrift«, sagt er, »aber Exoten haben wir auch, etwa unseren Lederhülsenbaum.« Die Runde lacht. Rauh hat mobile Pflanzkübel in Neuner- und Zwölfergruppen vor dem Stadtreghal platziert. Jeder wiegt rund anderthalb Tonnen – auch so etwas will vorab mit dem Statiker geklärt sein.

**Hat die Planungsrunde** einen Chef? Alexander Kast, Projektleiter der PEG, lacht: »Ich bin der Prellbock.« In drei Jahren regelmäßigen Treffens sei eine Art große Familie aus der Gruppe geworden: »Alle identifizieren sich hundertprozentig mit dem Objekt, das treibt uns an.« In einer knappen Stunde sind alle Fäden entwirrt – bis zum nächsten Donnerstag. **blü**

## INFORMATIONEN

### Der Mitgliederstamm

- Alexander Kast, Projektleiter PEG
- Margret Perl, Architektin PEG
- Carola Seifert, Innenarchitektin, Seifert Architektur + Design, Ulm
- Stefan Rapp, Architekt, Rapp Architekten, Ulm
- Daniel Maier, Architekt, Rapp Architekten, Ulm
- Alwin Grünfelder, Bauleitung, Ulm Consult Architekten + Ingenieure, Ulm
- Günter Spitzkat, Ott Ingenieure, Langenau
- Sören Kießling von Holtum, Bauphysik, Ingenieurbüro Kießling, Ulm
- Manfred Rauh, Landschaftsarchitekt, Prof. Arno Schmid + Manfred Rauh Landschaftsarchitekten GmbH, Neu-Ulm
- Georg Gold, Statiker, Ingenieurbüro Haide, Langenau
- Hartmut Dietz, Projektingenieur, Schreiber Ingenieure, Ulm
- Niels Müller, Brandschutz/Sicherheits- und Gesundheitsorganisation, um+t, Ulm



»Vergolden hätte nichts gebracht.«



Prämierter Architekt: Stefan Rapp

#### IM GESPRÄCH MIT STADTREGAL-ARCHITEKT STEFAN RAPP

**Die Architektur des** Stadtreгалs findet große Anerkennung in Fachkreisen. 2007 zeichnete die Architektenkammer Baden-Württemberg den ersten Bauabschnitt mit dem Preis »Beispielhaftes Bauen Alb-Donau-Kreis und Ulm 2001 - 2007« aus. 2008 folgte die »Auszeichnung Guter Bauten« vom Bund Deutscher Architekten BDA – Landesverband Baden-Württemberg. Ein Gespräch mit Stadtreгал-Architekt Stefan Rapp, dessen Unternehmen Rapp Architekten an Ort und Stelle sitzt.

**SpaZz:** Herr Rapp, wie haben Sie den Preis »Beispielhaftes Bauen« gewonnen?

**Stefan Rapp:** Die Planungsgemeinschaft bewarb sich mit dem ersten Bauabschnitt um diesen Preis, denn er zeichnet Bauherren, Architekten und Baufachleute aus. Im Bereich Alb-Donau-Kreis und Ulm werden jedes Mal etwa 20 bis 25 von einigen Hundert Bewerbungen preisgekrönt.

**Was sind die Voraussetzungen?**

Wie bei der »Auszeichnung Guter Bauten« wird herausragendes Bauen ausgezeichnet. »Herausragend« betrifft allerdings nicht nur Optik und Qualität, sondern auch die Angemessenheit. Das Stadtreгал zu vergolden hätte nichts gebracht (lacht). Der Gesamtbegriff »Architektur« umfasst Funktionalität, durchdachte Planung und daraus folgende Nutzerfreundlichkeit, verantwortungsbewussten, nachhaltigen Einsatz der Materialien und vieles mehr.

Den ersten Bauabschnitt haben Sie zusammen mit Berthold Braunger von Braunger Wörtz Architekten gestaltet.

Den ersten und zweiten Bauabschnitt. Danach teilten wir uns die Aufgaben: Rapp Architekten gestaltet den dritten bis fünften Bauabschnitt, Braunger Wörtz Architekten die Neubauten an der Südseite. Bei großen Schritten der Gesamtplanung arbeiten wir nach wie vor zusammen.

**Welches »Gesicht« haben Sie dem Stadtreгал gegeben?**

Ich wollte auch nach der Umgestaltung möglichst viel vom alten Industriebau zeigen. Denn da wirken Historisches und Neues zusammen, in der Differenz zwischen beiden wird der ganze Erneuerungsprozess sichtbar. Diesen Grundgedanken habe ich auch in meinem Büro konsequent umgesetzt.

blü

#### INFORMATIONEN

Seit Sommer 2008 hat Stefan Rapp sein Büro im Stadtreгал  
[www.rapparchitekten.de](http://www.rapparchitekten.de)

# dorfschrank, landstuhl, flusstisch ... stadtr $\equiv$ gal\*

\* Visionen umsetzen: dazu braucht es Mut und starke Partner.

z**bb**

Zambrino Buck Baumgärtel – Marketing, Kommunikation, Konzeption, Text, Design  
 Judenhof 1 89073 Ulm 0731 938079-0 zbb@zbb-ulm.eu  
[www.zbb-ulm.eu](http://www.zbb-ulm.eu)

## Hochreine Biomaterialien für Ihr Auge

... aktuell suchen wir  
Apotheker und Naturwissenschaftler

FLUORON®

[www.fluoron.de](http://www.fluoron.de)

FLUORON® GmbH  
 Biberkopfweg 1  
 D-89231 Neu-Ulm

Tel.: 07 31-8 10 60  
 Fax: 07 31-980 78 05  
[info@fluoron.de](mailto:info@fluoron.de)

Zertifiziert nach  
 DIN EN ISO 9001/2000  
 DIN EN ISO 13845

# »Wir machen die Begleitmusik«

DIE SANIERUNGSTREUHAND ULM GMBH HAT DEN WEG FÜRS STADTREGAL BEREITET

**Was wäre ein** Haus ohne Garten? Im Falle des Stadtreghals sorgte die Sanierungstreuhand Ulm GmbH – stark vereinfacht gesprochen – für den Garten. In enger Zusammenarbeit mit der Projektentwicklungsgesellschaft (PEG) wurde das gesamte Areal neu erschlossen, bevor die PEG mit der Renovierung des alten Magiruswerks beginnen konnte. Genau genommen handelt sich es nun um das »Sanierungsgebiet Magirus II«, das über das Bundesprogramm »Stadtbau West« gefördert wird. Das »West« bezieht sich hierbei auf die alten Bundesländer, und die Gelder stammen zu 33 % vom Bund, zu 27 % vom Land und die restlichen 40 % von der Kommune. Ziel ist die Aktivierung von Brachen und der Wandel von Industrieflächen zu Wohnungen, finanziert werden die Erschließung und der Abbruch von nicht mehr gebrauchten Altbaugebäuden.

**Für das Stadtr egal** stand die Arbeit der Sanierungstreuhand unter der Überschrift »die Blau erlebbar zu machen«, also das Blauufer zu erschließen. Auch zur Anbindung an den Blaupark am anderen Ufer sieht der aktuelle Rahmenplan schöne Grünflächen, Terrassen zum Ufer hin und zwei Brücken vor – von denen eine bereits gebaut ist. Aber auch die gesamte Infrastruktur wie Straßen, Flächen für Neubebauung oder Parkplätze wurde konzipiert. Durch den Verdacht auf Blindgänger aus dem zweiten Weltkrieg war die Realisation, vor allem der Straßenbau, sehr schwierig. Geflossen sind für das Projekt mittlerweile 2,5 Millionen Euro, eine weitere Million ist derzeit beantragt.

**Durch die Auszeichnung** als Sanierungsgebiet ist hier die Investition auf 12 Jahre voll abschreibungsfähig. Außen

vor sind lediglich der Grundstückspreis und der Restwert des Altbaugebäudes. Somit ist dies die letzte legale volle Abschreibungsmöglichkeit.

»Das Stadtr egal ist ein außergewöhnliches Projekt, das es in ähnlicher Form in Baden-Württemberg nicht nochmals gibt«, erläutert Hermann Brachmann, der Geschäftsführer der Sanierungstreuhand. Belohnt wurde das Engagement nun mit einer Nominierung zum »Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg 2008«. Auf die Frage, wie hoch der Anteil der Sanierungstreuhand am Projekt Stadtr egal ist, schmunzelt Brachmann: »Wir machen die Begleitmusik!«

dmg



Der aktuelle Rahmenplan: Sanierungsgebiet Magirus II

### INFORMATIONEN

Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Neue Straße 102, 89073 Ulm, [www.san-ulm.de](http://www.san-ulm.de)

## Das Beste für Ihre Immobilie

Marktkennntnis und umfangreiche Kontakte zu interessierten Käufern sind die wesentlichen Kriterien, um Ihre Immobilie optimal zu verkaufen. Sprechen Sie uns an, wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten, oder auch jemanden kennen, der einen kompetenten Partner dafür sucht.

Tentschert Immobilien ist seit 23 Jahren am Markt aktiv, verfügt über profunde Kenntnis des Marktes.

Erzielen Sie mit uns gemeinsam das Beste für Ihre Immobilie.



Ihr Partner für alle Themen rund um die Immobilie – mieten, kaufen und verkaufen.

**Tentschert Immobilien IVD**  
Griesbadgasse 16 | 89073 Ulm  
Telefon: 0731.602 11 66  
Telefax: 0731.602 13 79  
E-mail: [info@tentschert.de](mailto:info@tentschert.de)  
Internet: [www.tentschert.de](http://www.tentschert.de)

Wir sind für Sie da. Mit  direkt sind wir unter der Service-Hotline 0731 101101 oder online unter [www.sparkasse-ulm.de](http://www.sparkasse-ulm.de) erreichbar.



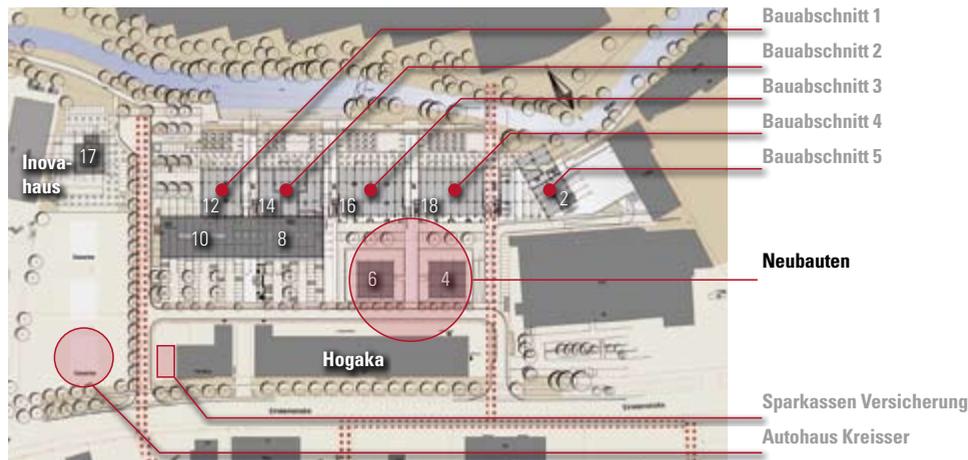
## Zu wenig Platz? Wir helfen. Sparkassen-Baufinanzierung.

Top-Konditionen. Individuelle Lösungen. Faire Beratung.



# Zwei Solitäre für das große Diadem

BRAUNGER WÖRTZ ARCHITEKTEN GEWINNEN WETTBEWERB



**Die Gebäude des Areals:**  
Mit den Hausnummern der Magirus-Deutz-Straße

»MD 10«, der im Umbau befindliche, an die Südseite des Stadtreghs angrenzende Gewerbebau, wird in Kürze zwei neue Nachbarn bekommen. Mit ihrem Entwurf für die beiden Neubauten Magirusstraße 4 und 6 siegten Berthold Braunger und Marcus Wörtz von Braunger Wörtz Architekten jetzt im von der PEG ausgeschriebenen Architektenwettbewerb. Hochwertige Neubauten für die Umgebung des Stadtreghs – die gehörten von Anfang an zum städteplanerischen Konzept im Sanierungsgebiet Magirus II.

**Optisch werden »MD 4« und »MD 6«** perfekt in die Sichtachsen des Stadtreghs eingepasst. Sieht man das Stadtregh als gigantisches Diadem, das sich anmutig nach Nordosten biegt, sind die Neubauten dessen Diamantbesatz. »Solitäre« nennen Braunger und Wörtz denn auch die viergeschossigen Häuser, deren Gesamtfläche zusammen rund 3.600 m<sup>2</sup> betragen wird. Als völlig frei stehende Körper erscheinen sie auf weitem, offenem Gelände und schaffen Fixpunkte für ein neues Raumerlebnis. Da keine Seite betont als Vorder- oder Rückfront auftritt, können sie ihre Wirkung in alle Richtungen gleichermaßen entfalten. Zutritt bekommen sie von dem kleinen Platz in ihrer Mitte aus.

**Mit ihrer klaren, kubischen Form** wirken »MD 4« und »MD 6« als Ruhepole gegenüber dem gegliederten Masiv des Stadtreghs. Gegeneinander versetzte Wandscheiben und in der 2. Ebene bodentiefe Glasflächen bilden ihre Außenhaut – gleichsam das optische Pendant zur Flexibilität, die die Gestaltung der Innenräume prägt. Hinter die Außenhaut zurückversetzte Balkons sorgen für räumliche Tiefe.

**Wie beim Stadtregh** selbst bildet in den »Solitären« ein Raster von Basis-Einheiten, hier 7,5 auf 7,5 m, die Grundlage für die flexible Planung und Gestaltung von Büros und Wohnungen. Die größtmögliche Fläche für einen Betrieb oder ein Wohnloft auf einer Ebene ist rund 460 m<sup>2</sup> – ein komplettes Geschoss. Für die Neubauten wird eine neue Tiefgarage angelegt, die von Osten her erschlossen wird.

blü

## INFORMATIONEN

[www.bw-architekten.com](http://www.bw-architekten.com)

Conplanning GmbH



Ingenieurbüro für  
Gebäudetechnik  
Energietechnik  
Umwelttechnik

Ulm | Günzburg

Innovative  
Gebäudeplanungen  
am Puls der Zeit

Vorausschauend  
planen!

Kompetent  
umsetzen!

Erfolgreich  
abschließen!

Eberhardtstraße 60  
89073 Ulm

Ruf 0731 9220-150  
Fax 0731 9220-155

info@conplanning.de  
[www.conplanning.de](http://www.conplanning.de)



bsk  
gestaltet Zukunft



bsk Büro- und  
Projekteinrichtung



Designhaus  
Leben und Wohnen



Lichtquadrat



Dimension Plus  
Medientechnik



Brainroom  
Creative Concepts



bsk Service  
und Logistik

Die bsk Büro- und Objektausstatter wurde 1986 gegründet und hat ihren Hauptsitz in Nürnberg mit ihren Filialen in Bayreuth und München. Die Unternehmensgruppe der bsk wurde im Juni 2008 um einen strategischen Stützpunkt mit einer Filiale erweitert, welche im Stadtregh ihre Räumlichkeiten fand. Wir gestalten Raum- und Einrichtungssysteme, in denen Sie sich wohl fühlen, gesund bleiben und die zu Ihrer Unternehmenskultur passen. Hierbei berücksichtigen wir Wirtschaftlichkeit und Funktionalität als abgestimmtes Gesamtkonzept. Vom Drehstuhl bis hin zur ganzheitlichen Objektplanung und -einrichtung, unser Interesse gilt einer erfolgreichen, aber vor allem partnerschaftlichen Geschäftsbeziehung mit Zukunft.

bsk büro + designhaus GmbH  
Filiale Ulm  
Magirus-Deutz-Str. 14  
89077 Ulm

Telefon 0731 .14 02 05 – 0  
Telefax 0731 .14 02 05 – 29  
franz.bolkart@bsk.de  
[www.bsk.de](http://www.bsk.de)

# Luftige Wohnungen mit Ausblick



**BEISPIELSWEISE 107 M<sup>2</sup>, 2. OG, MIT SÜD-LOGGIA UND BLICK ÜBER DIE DÄCHER SÖFLINGENS UND DEN HOCHSTRÄSS FÜR 231.104 EURO**

**Leben wie in New York** – Offenheit, Transparenz und Durchatmen. Spezifischer Industriecharakter und spannende architektonische Details bieten in diesem Loft an der Blau den Rahmen für die individuelle Ausgestaltung Ihrer Lebenswelt. Leben und Arbeiten ohne Fahrzeiten und Freizeitverlust. Dazu der unverbaute Blick über Ulm: Das ist Lebensqualität. Eine individuelle Gestaltung sowie eine Schlafgalerie sind möglich, das Stadtr=gal bietet dazu unzählige Möglichkeiten: »Durch die tolle Raumhöhe und die große Weite lassen sich fantastische offene Wohnräume gestalten«, schwärmt Carola Seifert, die mit ihren beiden Firmen »Seifert Architektur + Design« und »Pfaehler Einrichtung« bereits viele Kundenwünsche im Stadtr=gal realisiert hat.

»**Man kann die** Größe nutzen, sie begreifbar machen – mit großen Fliesen, Lichtkonzepten für jede Tageszeit und Stimmung oder perfekt integrierten Küchen«. Auch im Bereich Haustechnik hält man einige hilfreiche Einrichtungen bereit. Wer zudem die Aussicht, das Kaminfeuer und den Fernseher vom selben Sofa im Blick haben will, nimmt eines mit drehbarer Sitzfläche: »Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt«, ergänzt Seifert.



dmg Grundriss: 107 m<sup>2</sup> Loft

# Fernwärme im Stadregal

»EINE WIRTSCHAFTLICHE LÖSUNG«

**Die Macher des Stadregals** haben sich für eine Fernwärme-Beheizung durch die Fernwärme Ulm GmbH (FUG) entschieden. Diese nutzt via Kraft-Wärme-Kopplung den Brennstoff-Mix optimal: Wasserdampf produziert Strom, dann fließt Heißwasser als Wärmeerzeuger in die Häuser. Der Nutzungsgrad beträgt mehr als 80 % der Primärenergie, was den CO<sup>2</sup>-Ausstoß senkt. Ein Interview mit Hartmut Dietz, Projektleiter bei Schreiber Ingenieure Gebäudetechnik GmbH, Ulm.

**Stadregal: Herr Dietz, wie kommt das Stadregal ans Fernwärmenetz?**

**Hartmut Dietz:** Von der FUG führte bereits eine Fernwärmeleitung zum Gebäude. Die Verteilung wurde neu geregelt.

**Wie sieht das Heizsystem aus?**

Wie jede konventionelle Heizungsanlage, nur wird der Brenner durch Wärmetauscher ersetzt, in denen sich das von der FUG gelieferte heiße Wasser auf Betriebstemperatur abkühlt.

**Was sind die Vorteile?**

Bei der Nutzung sorgen Fußbodenheizungen für Behaglichkeit. So erreichen wir insgesamt – auch im Hinblick auf die großen und recht hohen Räume – eine wirtschaftliche Lösung.

blü



**Hartmut Dietz:** Projektleiter (Schreiber-Ingenieure)

Bei einem SV Berater steht SV immer für **Sicherheit und Vertrauen.**



**Geschäftsstelle Guschlbauer & Zandecki**  
Magirus-Deutz-Str. 9 • 89077 Ulm-Söflingen  
Tel. 07 31 / 15 18 95-0

Was auch passiert: *Sie haben ja uns!*



Sparkassen-Finanzgruppe • www.sparkassenversicherung.de

ANZEIGE

Forschung, Beratung, Planung, Bauleitung,  
innovative Gebäudetechnikkonzepte  
Heizung - Sanitär - Lüftung - MSR



IG Passivhaus, Ingenieurkammer,  
VDI, EnEV - Sachverständige

Königstraße 38, 89077 Ulm  
Tel: 0731/93699-0 Fax: -33  
www.schreiber-ingenieure.de  
ulm@schreiber-ingenieure.de

**Ingenieurbüro Kiessling GmbH**  
Bauphysik Tragwerksplanung  
Keperstraße 18/1 89073 Ulm Te : 0731 66579

|  |  |
|--|--|
|  | Tragwerksplanung<br>Bauphysik<br>Altbauanierung<br>Schadensgutachten<br>Stille-Koordination<br>Güteüberwachung |
|  | Von der IHK Ulm<br>öffentlich bestellter und<br>vereidigter Sachverständiger<br>für Schäden an Gebäuden        |

Martin Haide, Dipl.-Ing.,  
Beratender Ingenieur  
Rosenstraße 4  
D-88129 Langenau  
Tel. 07345-921349  
Fax 07345-921348  
info@haide-bau.de

Alpenstraße 51  
D-89075 Ulm  
Tel. 0180 500 28536  
Fax 0180 500 28537

**FÜR DAS GELUNGENE PROJEKT „STADTREGAL“  
LIEFERTEN WIR: WAREMA AUSSENJALOUSIEN**



Mode für Räume  
**KOHN**  
Sonnenschutz GmbH

- Parkett
- Bodenbeläge
- Teppiche
- Gardinen
- Tapeten
- Schlafkomfort
- Sonnenschutz für innen und außen
- Polsterei
- Näherei

BERATUNG VOR ORT • ÜBER 1000m<sup>2</sup> AUSSTELLUNG

Lilienthalstraße 13 • 89231 Neu-Ulm • Tel: 07 31 / 97 40 00 • info@kohnnu.de • www.kohnnu.de

# »Gefahrenschilder erinnern noch an die Werkhalle«

BÜRGERMEISTERIN SABINE MAYER-DÖLLE HAT IHR ZUHAUSE IM STADTREGAL GEFUNDEN

**Sabine Mayer-Dölle leitet** die Fachbereiche Kultur, Bildung, Sport und Soziales im Ulmer Rathaus. Die viel beschäftigte Bürgermeisterin hat vor kurzem ein neues Privatdomizil im Stadregal bezogen. Darüber sprach sie mit dem SpaZz im Interview.



**Welche Gestaltungsmöglichkeiten haben Sie für sich genutzt?**

Ein Loft war immer unser Traum. Zunächst dachten wir eher an einen Industriebau aus dem 19. Jahrhundert aus Backstein. Im Stadregal ist Beton angesagt, mit genialen Blickperspektiven – ständig eröffnen sich neue Fenster. Hier war uns eine reduzierte Gestaltung der Räume und Auswahl der Materialien wichtig. Außerdem haben wir in den Bereichen von Flur, Küche, Essen und Wohnen den Industriecharakter erhalten. Dort haben wir die Raumbö-

he von fast vier Metern belassen. Nummerierungen und Gefahrenschilder erinnern noch an die ehemalige Werkhalle.

**In den dritten Bauabschnitt zieht demnächst die FER COLLECTION ein. Werden noch mehr kulturelle Highlights im Stadregal angesiedelt?**

Mir gefällt der kreative Einfluss. Hoffentlich entwickeln sich Cross-over-Kooperationen. Toll fand ich es, wie die adk im letzten, noch leeren Bauabschnitt Schillers »Räuber« inszenierte. Kultur, die unkonventionelle Orte besetzt, ist ein guter Humus für Kreativität im Stadtteil.

*Das Gespräch führte Antje S. Blüm*



**Modern eingerichtet:** Der Wohn- und Essbereich von Sabine Mayer-Dölle

**SpaZz: Frau Mayer-Dölle, Sie haben sich für eine Wohnung im Stadregal entschieden. Warum ausgerechnet dort?**

**Sabine Mayer-Dölle:** Mein Mann und ich schätzen es sehr, dass im Stadregal Arbeiten und Wohnen miteinander verbunden wurden. Das Gebäude ist zu allen Zeiten belebt und von der Lage optimal. Einkaufsmöglichkeiten bis hin zum Söflinger Markt sind zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an ÖPNV, Bahn und Autobahn ist hervorragend. Fahrrad-, Wander- und Joggingstrecken sind direkt vor der Haustür. Was wollen wir mehr? Nicht schlecht wäre ein wenig mehr Zeit, die Vorteile des Stadregals auch zu nutzen.

wir bleiben d´ran !

**Braunger Wörtz Architekten  
GmbH**

89081 Ulm  
www.bw-architekten.com



Holzbau · Stahlbau · Rohbau



**perfekt bauen**

Wenn Sie  
**mit uns bauen,**  
liegt der Vorteil bei Ihnen.

Wir bedanken uns bei der Bauherrschaft, den Planern und unseren Nachunternehmern für die gute und kooperative Zusammenarbeit.

Matthäus Schmid  
Bauunternehmen GmbH & Co. KG  
Hornberg 8 · 88487 Baltringen  
Tel: 0 73 56/3 01-0  
Fax: 0 73 56/3 01 35  
www.schmid-baltringen.de



## Der Mieter ist König

GEWERBLICHE VERMIETUNG

**Viele kreative Menschen** haben sich im Stadregal ihr ideales Arbeitsumfeld selbst geschaffen. Denn das Plus ist hier die individuelle Gestaltungsfreiheit - nicht nur für Käufer, sondern auch für Mieter. Die zu vermietenden Gewerberäume umfassen ca. 120 bis ca. 500 m<sup>2</sup>. Bei sieben Metern Geschosshöhe sind sie jeweils auf zwei Ebenen aufgeteilt. Jeder Miet-Interessent kann bauliche Besonderheiten für seinen Betrieb berücksichtigen lassen. Der Innenausbau erfolgt in Absprache mit ihm.

*dmg*

### INFORMATIONEN

**Petra Wohlhüter, Marketingleiterin**

**Tel. 0731 80016-13**

**E-Mail: [ichwillins@stadregal.de](mailto:ichwillins@stadregal.de)**

**[www.stadregal.de](http://www.stadregal.de)**





**scholz & völk**

Grundstücksverwaltung

## Umfassendes Gebäudemanagement für Privat- und Gewerbeimmobilien

**scholz & völk**  
**Grundstücksverwaltungs GmbH**  
Schillerstr. 1/4 · 89077 Ulm

Fon (07 31) 9 32 64-0  
Fax (07 31) 9 32 64-20  
[www.scholz-voelk.de](http://www.scholz-voelk.de)

 **KUMAtronik**  
IT-Systeme. Lösungen. Services.

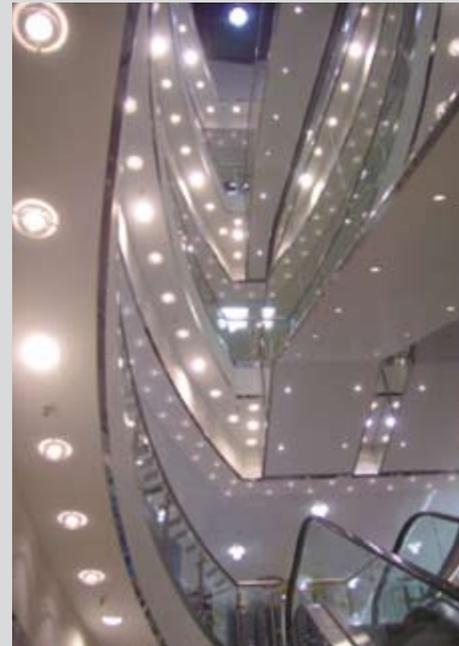
**: KUMAtronik Systemhaus GmbH im Stadttregal**

Seit 26 Jahren ist KUMAtronik in Ulm und der Region  
Ihr Full-Service-Dienstleister für alle IT-Themen im Unter-  
nehmen.



**KUMAtronik Systemhaus GmbH**  
Magirus-Deutz-Strasse 10  
89077 Ulm  
Telefon 07 31 / 9 35 10-0

[www.kumatronik.de](http://www.kumatronik.de)



Geschäftshaus Müller Bamberg



stadttregal ulm, Gesamtbauleitung



Xinedome Ulm



Sparkasse Betriebsgebäude Ulm



Geschäftshaus Werdich Ulm



Sparkasse Ravensburg

**Ulm Consult**  
Architekten und Ingenieure

Rolf Wegscheider, Freier Architekt  
Alwin Grünfelder, Dipl. Ing. FH  
Sternegasse 1  
D-89073 Ulm

Fon 0731 / 14319 – 50 / 60  
Fax 0731 / 14319 –70

[info@ulmconsult.de](mailto:info@ulmconsult.de)

# Ein Reinraum für mehr Sehkraft

FLUORON GMBH IST INVESTIVMIETER DER PEG



MD 10: High-Tech am Stadregal

Der rund 20 m<sup>2</sup> große »kontrollierte Bereich«, der die Reinhaltung der abzufüllenden Produkte in Neu-Ulm sicherstellt, wird im »MD 10« durch einen echten »Reinraum« ersetzt. »Für Mitarbeiter heißt das: Schleuse passieren – Spezialkleidung an – zweite Schleuse passieren«, erklärt Dr. Lingenfelder. Im um einiges größeren Reinraum finden neue Abfüllanlagen Platz. Eine eigene Mechanikwerkstatt wird im »MD 10« Fluoron-Spezialgeräte herstellen, auch das zellbiologische Forschungslabor zieht ein.

Ins »MD 10«, das Gebäude an der Stadregal-Südwestecke, wird im Juli die Fluoron GmbH – Gesellschaft für hochreine Biomaterialien ziehen. Fluoron nutzt eines der vielfältigen Service-Angebote der PEG für Unternehmen: Die PEG übernimmt die Anlageinvestition, Fluoron steigt als Investivmieter ein. Die alten Räume in Neu-Ulm sind für die wachsende Firma zu klein.

Fluoron erhielt 2008 den Regionalpreis der IHK Schwaben für die Markteinführung des Netzhaut-Farbstoffs »Brilliant Peel«, der bei Augenoperationen eine wenige µm dicke Membran auf der menschlichen Netzhaut sichtbar macht. Im »MD 10« entstehen künftig Biotechnologie-Produkte, deren Herstellung eine hochreine Umgebung erfordert. Für den 10. Oktober ist dort ein augenmedizinisches Fachtreffen mit internationalen Spezialisten geplant.

»Noch haben wir ca. 700 m<sup>2</sup> Fläche, dann über 1.200«, freut sich Geschäftsführer Dr. Christian Lingenfelder. »Wir bekommen eine neue Infrastruktur, die unseren Anforderungen sehr gut gerecht wird. Verwaltung und Produktion können wir komplett räumlich trennen.«

Ein Spezialunternehmen für den Umzug technischer Anlagen sowie ein Umzugsunternehmen bewerkstelligen den Ortswechsel: »Die technische Ausrüstung wird nach dem Aufbau im MD 10 zunächst validiert, um ihr Funktionieren sicherzustellen. Danach können wir gleich wieder in vollem Umfang produzieren.«

Die PEG sucht Nachbarn für die Fluoron GmbH: Im zweiten Stock des MD 10 sind noch 650 m<sup>2</sup> Nutzfläche frei, die auf Mieter warten.

blü

## INFORMATIONEN

[www.fluoron.de](http://www.fluoron.de)



Heizung · Sanitär

- Öl- u. Gasheizung
- Holz- u. Pelletskessel
- Solaranlagen
- Wärmepumpen
- Badsanierungen
- Kundendienst

## Hans Peter Späth GmbH

Lämmerweg 37  
89079 Ulm-Einsingen

Tel. 073 05 / 96 85-0  
Fax 073 05 / 96 85-55  
[info@spaeth-ulm.de](mailto:info@spaeth-ulm.de)

# Fenster\* von Fink

Für das BVH Stadregal-Ulm liefern wir die gesamten Fassadenelemente in Holz-Aluminium-Konstruktion. Komplettlösungen von der Planung bis zur fachgerechten und termingetreuen Montage durch eigene Fachkräfte. Qualität und Individualität die Maßstäbe setzt. Kostenloses Infomaterial : FinkDuo GmbH • Sonnenbergstr. 1 89191 Nellingen • Fon 07337-350 • Fax 07337-6877

[info@fink-duo.de](mailto:info@fink-duo.de) • [www.fink-duo.de](http://www.fink-duo.de)

**Fink Duo**

Möbel • Küche • Fenster • Tür • Fassade • Wintergarten

# Ein Schatz für Investoren

## KAPITALANLAGE IM STADTREGAL



Investition Stadregal: Mit Weitblick

**Immobilien sind in** Deutschland als Kapitalanlage wieder gefragt. Besonders in guten Stadtlagen steigen die Preise - auch in Ulm. Aus gutem Grund: Diese Anlageform eignet sich, durch Vermietung oder Selbstnutzung, besonders zur Altersvorsorge. Dank flexibler Grundrisse, individueller Gestaltungsmöglichkeiten und der Lage in einem Mischgebiet bieten sich im Stadregal dem Investor Vorteile. Denn eine Gewerbe-Einheit kann bei Bedarf zur Wohnung umgestaltet werden - und umgekehrt. Etwa 50 % der Einheiten im Stadregal sind zur gewerblichen Vermietung vorgesehen.

**Für Kapitalanleger ist** der Standort wegen seiner Verkehrsanbindung und zentralen Lage ideal: Er zieht hochwertiges Business als Mieter an. »Hier wachsen die Stadtmitte und der Stadtteil Söflingen zusammen«, erklärt PEG-Marketingleiterin Petra Wohlhüter. Auch

ein überregional tätiger Investor kann sich auf den umfassenden Service der PEG vor Ort verlassen. Mit Unterstützung ihres großen Kontaktnetzes sucht sie für ihn den passenden Mieter und achtet dabei auf einen hochwertigen Gewerbemix, der die Entwicklung des urbanen Umfeldes bereichert. Das Stadregal liegt in einem Sanierungsgebiet, sodass Investoren die Sanierungs-AfA nutzen können. Ca. 75 % des Kaufpreises können als sanierungsbedingte Aufwendungen steuerlich geltend gemacht werden.

**Im Stadregal gilt:** Kaufen vor Bauen. Nur so ist gewährleistet, dass man in vollem Umfang von der Sanierungsabschreibung profitieren kann. Käufer haben vom ersten bis zum dritten Abschnitt zahlreiche Gelegenheiten, sich von erfolgreich realisierten Projekten zu überzeugen.

blü

### PEG-SERVICE FÜR INVESTOREN

- » individueller Ausbau
- » Unterstützung beim Ausbau nach eigenen Wünschen
- » Mietersuche und -auswahl
- » langfristige Mietverträge
- » Mietgarantie
- » attraktives Umfeld durch ausgewählten Gewerbe- und Kulturmix u.v.m.

### WER WIRD IHR MIETER?

**Ideale Bedingungen finden im Stadregal z. B. ...**

Werbeagentur, Internet-Agentur, Softwarefirma, Call-center für die Hochtechnologie, Anwaltskanzlei, Arztpraxis, Physiotherapeut, Redaktion, Fitness-Studio, Tanzschule u.v.m.

ANZEIGE

# Energie +

Umwelt schonen - Geld sparen



ENERGIEAUSWEISE / ENERGIEBERATUNG / THERMOGRAFIE

**Ott**  
ingenieure

TECHNIK WÄRME  
KLIMA  
SANITÄR  
ELEKTRO

Ott Ingenieure | Kiesgräble 17 | 89129 Langenau | Fon 07345 9608-0 | info@ott-ingenieure.de  
Beratende Ingenieure VBI | Mitglieder der Ingenieurkammer Baden-Württemberg

[www.ott-ingenieure.de](http://www.ott-ingenieure.de)

Die Verantwortung liegt in unseren Händen.

ANZEIGE

**Wir verhelfen Ihnen zu einem professionellen Firmenauftritt!**

**Ihr virtueller Firmensitz oder Ihr Büro mit perfekter Infrastruktur:**

- Außergewöhnliche Büroräume
- Telefonservice
- Benachrichtigungsservice
- Geschäfts-, Domiziladresse
- Sekretariatsservice
- Konferenz- und Seminarservice
- Konferenz- und Besprechungsräume
- Tagesbüro

  
**Business Center Ulm**  
entspannt erfolgreich sein

Magirus-Deutz-Straße 12  
89077 Ulm  
Telefon: 07 31 / 40 32 10 0  
Telefax: 07 31 / 40 32 11 02  
service@business-center-ulm.de  
[www.business-center-ulm.de](http://www.business-center-ulm.de)



## Erfolgreiche Kapitalanlage im Stadtr egal

MIETER-BEISPIEL BUSINESS CENTER ULM



**Individualität:** Moderne Büros

**Im Juli 2007** verlegte die BCU Business Center Ulm GmbH & Co. KG ihren Hauptsitz von der Einsteinstraße ins Stadtr egal.

Das erfolgreiche, seit 2004 bestehende Unternehmen ist hier selbst Mieter eines privaten Investors. »Zuerst war der Bauherr, die PEG, unser Vermieter – später verkaufte sie die Räumlichkeiten an den interessierten Investor. Die Bedingungen für uns blieben dabei gleich«, erklärt Geschäftsführerin Ramona Probst.

**Jede Investition betreut** die PEG intensiv vor Ort. Kapitalanlegern bietet die PEG ein Leistungspaket an, das ihnen viel Zeit und Mühe erspart. Dazu gehören der Bau und Ausbau nach individuellen Wünschen und die erfolgreiche Suche nach einem passenden Mieter. Investoren kennen ihre Mieter und können sich direkt vor Ort vom Erfolg ihrer Kapitalanlage überzeugen.

**Dieses Servicepaket hat** die PEG nicht von ungefähr geschnürt: Als 100-prozentiges Tochterunternehmen der Stadt Ulm und als aktive Mitwirkende an der Ausgestaltung eines neuen Stadtviertels mit hohem Wohn- und Nutzungswert ist sie selbst an nachhaltigen Investitionen und langfristigem Erfolg interessiert.

**Im Fall des** Business Center Ulm haben PEG und Investor eine ausgezeichnete Wahl getroffen. Die innovative und gut nachgefragte Geschäftsidee des Mieters BCU: Unternehmen können hier ein Büro oder einen Konferenzraum, inklusive modernster Technik, auf Zeit mieten und einen effektiven Sekretariats-Service beanspruchen. Klienten sind vor allem kostenbewusste Unternehmen, die kein eigenes Büro betreiben wollen, nur kurzfristig vor Ort sind oder einen Stützpunkt auf Zeit brauchen. Zehn voll ausgestattete Büros zwischen 15 und 30 m<sup>2</sup> und zwei Konferenzräume mit etwa 50 m<sup>2</sup> stehen auf insgesamt 680 m<sup>2</sup> im optimal gelegenen Stadtr egal zur Verfügung. Für kurzfristigen Bedarf wird stets ein Tagesbüro frei gehalten. Ein hoch qualifiziertes sechsköpfiges Team steht Klienten zur Seite.

blü

**INFORMATIONEN**

[www.business-center-ulm.de](http://www.business-center-ulm.de)

## Wo das Stadtr egal zu Stonehenge wird

KONTIKI – DIE KINDER UND JUGENDKUNSTSCHULE DER ULMER VOLKSHOCHSCHULE



**Kreativität pur:** In der Kunstschule kontiki

**Kinder ab fünf** Jahren, mit oder ohne begleitende Erwachsene, und Jugendliche strömen im Stadtr egal zuhauf einer mit bunter Skulptur

verzierten Tür zu. Seit April letzten Jahres ist hier der Sitz von »kontiki«, der Kulturwerkstatt für Kinder und Jugendkunstschule der Ulmer Volkshochschule, die 2008 ihr 20-jähriges Bestehen feierte.

**Das Stadtr egal bot** sich in idealer Weise an: Große, helle Räume mit gewaltigem Platzangebot bewirken, dass

heutzutage mehrere Kurse parallel stattfinden können, was in den alten Räumlichkeiten kaum möglich war. Die neue Leiterin Lilian Scholtes freut es, dass sich im Stadtr egal ungeahnte Möglichkeiten zur Bildhauerei eröffnet haben. »Für Kinder ist die sinnliche Erfahrung des Materials, des Steins, etwas ganz Wundervolles«, betont die studierte Bildhauerin. Stadtr egal goes Stonehenge!

**Nach neuesten Erkenntnissen** der Hirnforschung profitiert das abstrakte Denkvermögen der Kinder und Jugendlichen von frühzeitiger künstlerischer Förderung. Und das mit Spaß. **blü**

**INFORMATIONEN**

[www.kontiki-ulm.de](http://www.kontiki-ulm.de)

ANZEIGE

Landschaftsarchitekten gestalten die Freiflächen am Stadtr egal:



Prof. Arno S. Schmid  
Manfred Rauh

UmweltPlanung  
LandschaftsArchitektur

Telefon 07 31 – 98 09 94 10  
[www.schmid-rauh.de](http://www.schmid-rauh.de)



Martin Disler: Loosing the Face, 1982

## »Dort wird sich meine Kunst zu Hause fühlen«

DIE FER COLLECTION IM STADTREGAL – EIN INTERVIEW MIT KUNSTSAMMLER DR. FRIEDRICH E. RENTSCHLER



Hans-Peter Feldmann: Scream, 2006



Sylvie Fleury: Vogue-Cover, 1996

Eine der spektakulärsten privaten Kunstsammlungen Deutschlands wird im Herbst 2009 ins Stadregal einziehen: FER COLLECTION, die über 500 Exponate umfassende moderne Sammlung des Laupheimer Biotechnologie-Unternehmers Dr. Friedrich Erwin Rentschler. Ein Interview.

**SpaZz:** Herr Dr. Rentschler, wie präsentieren Sie Ihre Sammlung im Stadregal?

**Dr. Friedrich Erwin Rentschler:** Meine Frau Maria Schlumberger und ich haben uns für das Konzept einer Privatsammlung entschieden: Gäste melden sich über eine Website an. Wir führen sie persönlich durch die Ausstellung, deren Exponate wechseln.

**Warum haben Sie sich für diese Art der Kunstschau entschieden?**

Die Kunst, die ich sammle, ist sehr intellektuell. Sie entsteht erst im Kopf des Betrachters, ist also weniger gestaltformal als denkformal. Wie bei Josef Albers:



Elaine Sturtevant: Johns Double Flag, 1966

Sind im ganzen Werk nur noch Quadrate zu sehen, spielt die Form keine Rolle mehr. Die Farbe bekommt eine ganz eigenständige Bedeutung. Oder Robert Barrys »Radiation Piece«. Es besteht aus Caesium 137, einem  $\gamma$ -Strahler, sozusagen einem Corpuscular-Strahler – eine unsichtbare, aber dennoch materielle Skulptur. Es ist

die Skulptur unseres Atomzeitalters. Die Strahlung ist übrigens nachweislich nicht gesundheitsschädlich.

»Scream« erinnert sowohl an Munchs »Schrei« als auch an den Horrorfilm »Scream«.

Viele Stücke befassen sich mit Film und Medien. Das Thema »Schein und Wirklichkeit« zieht sich wie ein roter Faden durch meine Sammlung. Sylvie Fleurys Blow-Up »Vogue« zum Beispiel nimmt das Verhältnis aufs Korn, das viele von uns zu Luxus und Geld haben.

**Warum haben Sie das Stadregal als Standort auserkoren?**

Zum einen fühlen wir uns der Region sehr verbunden – zum anderen müssen nicht alle kulturellen Aktivitäten in Berlin stattfinden. Ulm liegt gut erreichbar in der Mitte Süddeutschlands. Die Stadregal-Architektur ist wie geschaffen für zeitgenössische Kunst, die unterschiedlichen Nutzer fügen sich zu einer bunten, vielfältigen Stadtkultur. Dort wird sich meine Kunst zu Hause fühlen.

blü



Yamaha Musikschule: Unterricht mit Spaß

## Im Regal die Töne treffen

YAMAHA MUSIKSCHULE STEINACKER

Wer das Stadregal betritt, dem begegnen fast immer Kinder mit Instrumentenkästen und Noten. Am 19. April 2008 weihte die Yamaha Musikschule Steinacker ihre neuen Räumlichkeiten ein. Das ist Teil des planerischen Konzepts: Kunst und Kultur sollen hier genauso selbstverständlich zu Hause sein wie Wohnen und kreatives Arbeiten.

»Die PEG hat, bis auf wenige Vorgaben durch das Gebäude selbst, alles nach meinen Wünschen gestaltet«, jubelte Leiterin Sabine Marschall-Steinacker. Um ein großzügiges Foyer gruppieren sich Räume für Einzel- und Gruppenunterricht, eine Teeküche und Büros. Eine besondere Herausforderung war der Schallschutz: Nachbarn sollten nicht durch eine Kakophonie vieler gleichzeitig gespielter Instrumente gestört werden.

Der Blick auf die Blau inspiriert und lässt das Üben leichter fallen. Mit rund 300 Schülern ist die private Musikschule beliebt. Hier zählt man Querflöte, Keyboard, Gitarre, Saxofon und mehr. Schon die ganz Kleinen können mit Hilfe singender Plüschtierfiguren die Töne treffen.

blü

### INFORMATIONEN

[www.musikschulesteinacker.de](http://www.musikschulesteinacker.de)

ngp

Nething  
Generalplaner  
Architekten  
Ingenieure

Architektur -  
in Ihrer Nachbarschaft



# Das Stadtr egal in Zahlen

## DATEN UND FAKTEN

Da sich das Stadtr egal im sog. Mischgebiet befindet, ist hier Wohnen und Arbeiten gleichermaßen möglich. Wohnungen und Büros halten sich die Waage, beides ist zu ca. 50 % vertreten. Aktuell arbeiten im Stadtr egal:

1. Bauabschnitt ca. 60 Personen
2. Bauabschnitt ca. 100 Personen
3. Bauabschnitt: befindet sich noch im Bau  
Magirus-Deutz-Straße 8 – 10: ca. 100 Personen

### WOHNUNGEN:

1. Bauabschnitt: 8 Lofts zum Wohnen
2. Bauabschnitt: ca. 16 Lofts zum Wohnen
3. Bauabschnitt: ca. 16 Lofts zum Wohnen
4. Bauabschnitt: ca. 18 Lofts zum Wohnen

| 1. BAUABSCHNITT         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Baubeginn:              | Sommer 2006                  |
| Fertigstellung:         | April 2007 (bereits bezogen) |
| Magirus-Deutz-Straße 12 |                              |
| 2. BAUABSCHNITT         |                              |
| Baubeginn:              | Sommer 2007                  |
| Fertigstellung:         | April 2008 (bereits bezogen) |
| Magirus-Deutz-Straße 14 |                              |
| 3. BAUABSCHNITT         |                              |
| Baubeginn:              | Sommer 2008                  |
| Fertigstellung:         | Herbst 2009                  |
| Magirus-Deutz-Straße 16 |                              |
| 4. BAUABSCHNITT         |                              |
| Baubeginn:              | Sommer 2009                  |
| Fertigstellung:         | Herbst 2010                  |
| Magirus-Deutz-Straße 18 |                              |
| 5. BAUABSCHNITT         |                              |
| Baubeginn:              | Sommer 2010                  |
| Fertigstellung:         | Ende 2011                    |
| Magirus-Deutz-Straße 2  |                              |

| Gesamtes Areal:<br>55.000 qm        | Grundstück<br>in qm ca. | Bruttogeschossfläche<br>in qm ca. | Nutzfläche<br>in qm ca. |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Bauabschnitt 1                      | 4300                    | 3000                              | 2000                    |
| Bauabschnitt 2                      | 3200                    | 6000                              | 4000                    |
| Bauabschnitt 3 und 4 jeweils        | 3400                    | 6000                              | 4300                    |
| Bauabschnitt 5                      | 4000                    | 7000                              | 5000                    |
| Vorbau Magirus-Deutz-Strasse 8 - 10 | 6370                    | 6500                              | 5500                    |



Lofts, Büro- und Atelierwohnungen  
im historischen Fabrikbau.

mieten – oder kaufen und Steuern sparen



Platz zum Durchatmen.

Freiraum zum Leben und Arbeiten.

Werkstatt mit Wunsch-Dimension.

[www.stadtr egal.de](http://www.stadtr egal.de)

Informationen:  
PEG Ulm mbH | Tel. 0731 80016-0 | [ichwillins@stadtr egal.de](mailto:ichwillins@stadtr egal.de) | [www.stadtr egal.de](http://www.stadtr egal.de)

# Architekt

Rapp | Architekten

ur.

## Stadtregal

Magirus-Deutz-Straße 14

89077 Ulm

Telefon (0731) 93 54 8-0

[office@rapp-architekten.de](mailto:office@rapp-architekten.de)

[www.rapp-architekten.de](http://www.rapp-architekten.de)