

A³

STADT AUGSBURG | LANDKREIS AUGSBURG | LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG
ONLINE-ABO: WWW.REGION-A3.COM/NEWSLETTER.HTML, TEL. 0821 2572 111

HISTORISCHE GEWERBEIMMOBILIEN IN A³

DAS HISTORISCHE GASWERK WIRD EINE NOBLE ADRESSE FÜR UNTERNEHMEN MIT KULTUR

Das von den Architekten Gebrüder Rank 1915 fertig gestellte Industriedenkmal galt ehemals als eine der modernsten und schönsten Anlagen auf dem Gebiet der städtebaulichen Planung. Aus dem attraktiven architektonischen Ensemble soll nun ein moderner Standort für kleine und mittlere Betriebe werden.

Die Stadt Augsburg zählte schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts zu den fortschrittlichsten und bedeutendsten Industriestädten Europas. Augsburg ist reich an bemerkenswerten industriellen Denkmälern, die inzwischen oft eine hochwertige Nutzung erfahren haben, wie etwa der Glaspalast oder das Fabrikschloss. Mit dem historischen Gaswerk in Augsburg-Oberhausen verfügt Augsburg über ein weiteres Highlight der Industriearchitektur, das – einmalig für ganz Mitteleuropa – als Gesamtanlage erhalten ist. Eine parkähnliche Hofanlage umschlossen von Verwaltungs- und Produktionsgebäuden mit architektonischen Elementen des Jugendstil und des Neoklassizismus, erreichbar über eine imposante Toreinfahrt, verleihen dem Ensemble den Charakter eines Herrensitzes. Ofen- und Behälterhaus sowie Kühler- und Apparatehaus formen zusammen mit den Gasbehältern eine beeindruckende Silhouette mit Fernwirkung.

Immobilie für Liebhaber, die ein besonderes Ambiente suchen

Ein solches Ensemble zu erhalten und neu zu nutzen ist eine große Herausforderung, aber auch eine ganz große Chance. Mit seinem besonderen architektonischen Charakter ist das

Gaswerk ein idealer Unternehmensstandort für alle, die sich aus der Langeweile und Eintönigkeit üblicher Gewerbeareale und Büroimmobilien abheben wollen und eine besondere Adresse suchen. Die Vision: Das historische Gaswerk als Standort für Unternehmen aus dem Bereich der Kulturwirtschaft, z.B. für kleine und mittlere Betriebe aus Handwerk, Kunsthandwerk, Künstler, Architekten, Ingenieure, Designer, Werbeagenturen, Verlage, Medienproduzenten, Konzertveranstalter, Eventagenturen etc. zu etablieren.

Diese Entwicklung des Gaswerks zu einem anspruchsvollen



Silhouette des historischen Gaswerks (Bild: Mardaus)

THEMEN DIESER AUSGABE

IMMOBILIEN UND PROJEKTE IN A³

Neues Entwicklungskonzept Hasenbräu-Gelände, Investorenansturm auf Altes Hauptkrankenhaus, Deuter Gewerbepark auf Expansionskurs. **Seite 2**

15 JAHRE DIENSTLEISTUNGSZENTRUM PFERSEE PARK

Erfolgreiche Umnutzung eines ehemaligen Industriestandortes. **Seite 2**

DATEN & FAKTEN ZUM IMMOBILIENSTANDORT A³

Interview mit dem Gewerbeimmobilienspezialisten Peter Wagner. **Seite 3**

AUGSBURGER BÜROZENTRUM IM EHEMALIGEN WALTER-BAU

Office-Center als Nutzung in schwer vermarktbareren Immobilien. **Seite 3**

ERFOLGSSTORY BUSINESS PARK FRIEDBERG

Preisgekrönte Gewerbeimmobilien-Architektur und über 600 Arbeitsplätze. **Seite 4**

A³ AKTUELL

Augsburg: Günstigste Nebenkosten aller deutschen Großstädte, Neuer A³-Investorenatlas, A³ auf der EXPOREAL 2008, Bestellen Sie weitere A³-Materialien. **Seite 4**

NEUES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DAS HASENBRÄU-GELÄNDE

Mit einem neuen Konzept wird die Klaus Wohnbau GmbH das ehemalige Brauereigebäude Hasenbräu in der Augsburger Innenstadt entwickeln: Exklusive Stadtwohnungen sollen in großzügiger, luftiger Bebauung auf dem rund 10.000 Quadratmeter großen innerstädtischen Areal entstehen. Dazu hat das Unternehmen einen Teil des Hasenbräu-Areals von der Hasenimmobilien AG erworben. Die Wohnungen sollen unter dem neuen Namen „Maximilianhöfe“ in die Vermarktung gehen. Das Konzept nimmt damit deutlich Abstand vom bisherigen Entwicklungskonzept, das eine wesentlich dichtere Bebauung vorsah und dessen Vermarktung nur sehr schleppend verlaufen war.

Auf dem übrigen Hasenbräu-Areal ist außerdem ein Hotelstandort im Gespräch. Erste Verhandlungen des Eigentümers Inselkammer-Gruppe mit Projektentwicklern laufen derzeit. Angedacht ist ein 150-Betten-Hotel.

INVESTOREN-ANSTURM AUF ALTES HAUPTKRANKENHAUS

Das Interesse kam für alle Beteiligten überraschend: Rund 40 Kaufinteressenten aus ganz Deutschland haben sich gemeldet, nachdem die Stadt Augsburg das Alte Hauptkrankenhaus an der Henisiusstraße zum Verkauf ausgeschrieben hatte. Mit einer so großen Nachfrage hatte niemand gerechnet. Allein die Sanierungskosten für das Baudenkmal aus dem 19. Jahrhundert werden auf 22 Millionen Euro geschätzt. Der Preis für den historischen Ziegelbau im neugotischen Stil soll bei rund 3,9 Millionen Euro liegen. Bei der Vergabe soll jedoch nicht nur der Preis eine Rolle spielen: Entscheidend ist auch die künftige Nutzung und der sensible Umgang mit dem architektonischen Juwel. Das Alte Hauptkrankenhaus war bislang Standort der Hochschule, Studiengang Gestaltung, einiger städtischer Dienststellen und rund 20 privater Mieter.

DEUTER GEWERBEPARK AUF EXPANSIONSKURS

Mit mehreren großen Bauprojekten wird der Deuter Gewerbepark in Augsburg-Oberhausen 2008 massiv erweitert: Erst Ende 2007 wurde das Richtfest für ein neues 3.700 Quadratmeter großes Produktionsgebäude für die Firma OFS (Optical Fiber Solutions) gefeiert. Bis Ende 2008 sollen zusätzliche 11.000 Quadratmeter für ein neues Laborgebäude der Firma Synlab entstehen. Nach Fertigstellung aller Neubauten werden im Deuter Gewerbepark schätzungsweise 1.000 Menschen arbeiten. Von den 66.700 Quadratmetern Gewerbefläche sind insgesamt ca. 47.000 Quadratmeter vermietet. Der Park soll in zwei Bereiche aufgeteilt werden, einen für Produktion und einen für Büroflächen.

Gewerbestandort wird vermutlich nur gelingen, wenn die Entwicklung der einzelnen Bauwerke individuell mit dem Endnutzer vorgenommen wird. Schließlich sind die Gebäude ‚Liebhaberstücke‘, so Prof. Dr. Karl Ganser, der für die Standortentwicklung als Berater gewonnen werden konnte. Der renommierte Planer hat bereits im Ruhrgebiet als federführender Planer der IBA Emscher Park aus Altindustrieprojekten kulturelle Highlights gemacht und neue wirtschaftliche und denkmalverträgliche Nutzungen etabliert.

Auch für das historische Gaswerk liegen bereits zahlreiche kreative Ideen vor: Vom Kunstgewerbehof über den Gourmetpavillon bis hin zu einer Festhalle und Kreativgalerie mit schwebenden transparenten Bürokörpern im Inneren des Ofenhauses reicht das Spektrum möglicher Nutzungen.

Vom 03.10.2008 bis 05.10.2008 wird das Industriedenkmal in der Woche des Gaswerks mit einem abwechslungsreichen Kulturprogramm die Öffentlichkeit zur Besichtigung einladen.

Interessenten für eine mögliche Nutzung können sich darüber hinaus jederzeit an Wolfgang Riß, Stadtwerke Augsburg Holding GmbH, Tel. 0821 6500 5212, wolfgang.riss@stawa.de wenden.



Ofenhaus, Kühlturm, Kühlegebäude (Bild: Leidorf)

BÜROFLÄCHEN IN A³

ARBEITEN IM GRÜNEN – NUR 5 MINUTEN VOM HAUPTBAHNHOF

Als traditioneller Produktionsstandort hat Augsburg Erfahrung in der erfolgreichen Umnutzung ehemaliger Industriearale – ein gelungenes Beispiel ist das Dienstleistungszentrum Pfersee Park, der im April 2008 sein 15-jähriges Jubiläum feiert.

Wo sich vor 15 Jahren noch Fabriken hinter hohen Mauern versteckten, lädt nun ein kleiner Marktplatz mit Wochenmarkt zum Verweilen ein. Über 15.000 qm Büroflächen und ein lebendiges, üppig begrüntes Stadtteil- und Dienstleistungszentrum sind auf dem ehemaligen Industriearal entstanden. Aus Fabrikverwaltungsgebäuden wurden moderne Bürogebäude mit begrünten Dachgärten und hochwertiger Innenausstattung. Durch einen vielseitigen Mieter- und Branchenmix aus Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel und die gute Parkplatz- und Verkehrssituation hat sich der Standort nicht nur zu einem Herzstück der Nahversorgung des Stadtteils Pfersee entwickelt, sondern auch als erfolgreicher Standort für größere Dienstleistungsunternehmen etabliert.

„Mit einem ausgewogenen Konzept ist es uns gelungen, die Alt- und Neubauten zu einem architektonisch ansprechenden Ensemble zu entwickeln und den Standort für eine Vielzahl von Mietern interessant zu machen, die auf hochwertige Büroflächen, gute Erreichbarkeit und eine attraktive Versorgungsinfrastruktur für ihre Mitarbeiter Wert legen“, erläutert Katja Scherer, Geschäftsführerin der Firma Ludwig Griesmann Wohn- und Gewerbebau Vermietungen, das Ent-

wicklungs- und Nutzungskonzept des Pfersee Parks. „Durch die Renaturierung der benachbarten Wertach-Flussauen hat der Pfersee Park seit dem letzten Jahr zusätzlich an Attraktivität gewonnen – man hat das Gefühl mitten in der Stadt und doch im Grünen zu arbeiten.“ Der Pfersee Park ist eines von vielen Erfolgsbeispielen der Firma Ludwig Griesmann: Das Augsburger Traditions- und Familienunternehmen entwickelt seit über 85 Jahren erfolgreich Wohn- und Gewerbeobjekte in Augsburg und Umgebung. Die Mieter werden durch die eigene Hausverwaltung und Servicedienstleistungen rund um die Immobilie individuell betreut.



Derzeit sind im Pfersee Park bis zu 3.000 qm hochwertige Büroflächen provisionsfrei verfügbar – Interessenten können sich unter scherer@griesmann.com direkt an den Eigentümer wenden.

AUGSBURG ALS GEFRAGTER IMMOBILIENSTANDORT

Peter Wagner ist Spezialist für Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Renditeimmobilien und begleitet als Makler Unternehmen bei der Standortauswahl und -Verlagerung.



PETER WAGNER
GEWERBEIMMOBILIEN

Peter Wagner
Immobilien GmbH
Maximilianstraße 3
86150 Augsburg
Tel. 0821 2 43 77 20
Fax 0821 2 43 77 25
info@peter-wagner-immobilien.de
www.peter-wagner-immobilien.de

Wie wird der Immobilienstandort Wirtschaftsraum Augsburg innerhalb der Europäischen Metropolregion München von Investoren bewertet?

Augsburg wird von Investoren, die im süddeutschen Raum investieren möchten, als sehr interessanter Standort im Großraum München gesehen. Im Vergleich zu München hat sich die Beurteilung als Immobilienstandort in den letzten Jahren deutlich verbessert. Die Rendite bei verschiedenen Immobilienprodukten ist in München wegen der Überhitzung des Immobilienmarktes teilweise niedriger als in Augsburg. In Augsburg können Investoren dagegen Anfangsrenditen zwischen 7 und 10 % erzielen. Entsprechend ist die Nachfrage nach Renditeobjekten mit langfristigen Mietverträgen stark gestiegen, es gibt derzeit mehr Nachfrage als Angebote.

Produzierende mittelständische Unternehmen erleben derzeit eine Boomphase – wie wirkt sich das auf den Immobilienmarkt aus?

Der Trend bei Mittelstandsunternehmen geht deutlich in Richtung Mietlösungen. Immer weniger Unternehmer bauen

selbst. Um Liquidität für das operative Geschäft zu schaffen, werden zunehmend nicht betriebsnotwendige eigene Immobilien abgestoßen, auch für Sale & Lease Back-Modelle besteht eine hohe Nachfrage.

Welche Immobiliensegmente entwickeln sich derzeit besonders positiv?

Besonders im Büroimmobilienmarkt und bei Mittelstandsimmobiliien, also Kombigebäuden mit Büro-, Produktions- und Lagerflächen, spüren wir eine sehr dynamische Entwicklung. Die Zahl der Anfragen ist deutlich gestiegen. Wir gehen davon aus, dass sich 2008 die Vermietung im modernen Büroflächenmarkt verdoppelt. Entscheidend für den Markterfolg der Immobilie sind dabei eine gute Verkehrsanbindung, eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen sowie zunehmend innovative Energiekonzepte.

Darüber hinaus entwickeln sich derzeit Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt, Logistik-Immobilien und Einzelhandelsobjekte in 1a-Lage und in Stadtteilversorgungszentren besonders positiv.

ZAHLEN & FAKTEN

INSIDER-INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENSTANDORT AUGSBURG

Derzeitiger Büroflächenbestand in Augsburg:
1.287.000 m²
Neuzugang 2007: ca. 5.000 m²
Büroflächenumsatz 2007: ca. 17.000 m²
Leerstandsrate: 6,3 %

Büromieten:

einfacher Nutzungswert: 4,00 bis 5,00 €
mittlerer Nutzungswert: 5,00 bis 6,00 €
guter Nutzungswert: 6,50 bis 9,00 €

Mietpreise Logistik- und Lagerflächen:
3,00 bis 4,50 €

Ausstellungs- und Produktionsflächen:
4,50 bis 6,00 €

Kaufpreise Gewerbegrundstücke:
100 €/m² voll erschlossen

Multiplikatoren gewerbliche Renditeobjekte im Januar 2008:

Logistikcenter: 10,0

Büroobjekte: 11,0 bis 12,5

Cityobjekte (Wohn- und Geschäftshäuser):
14,0 bis 15,0

Quelle: Marktinformationen Peter Wagner
Gewerbeimmobilien, weitere Informationen
unter www.peter-wagner-immobilien.de

Weitere Daten zum Gewerbeimmobilienmarkt
im Raum Augsburg finden Sie unter:
www.region-A3.com/immobilien.html
www.standort-augsburg.de

ERFOLGSSTORY IN A³

AUGSBURGER BÜROZENTRUM IM EHEMALIGEN WALTER-BAU

Konzepte für Eigentümer von „Problemimmobilien“ im gewerblichen Bereich entwickelt „Immobilienentwickler“ Eiko Trausch, der bereits zwei Office-Center in Augsburg erfolgreich auf den Weg gebracht hat.

„Wir haben mit dem Augsburger Bürozentrum im Walter Bau ein attraktives Dienstleistungszentrum geschaffen“, erzählt der Geschäftsmann, der bereits im Augsburg Park 2004 das Konzept der bunten Mischung aus Dienstleistern entwickelt und erfolgreich umgesetzt hat. „Im neuen Projekt im Walter Bau sind zwischenzeitlich über 17 Mieter unter einem Dach vereint. Das Konzept, von dem kleine Firmen und Existenzgründer profitieren, haben wir übrigens ohne staatliche Fördermittel realisiert.“

Bei den Mietern handelt es sich um kleine Firmen, etablierte

Unternehmen sowie Existenzgründer, die das Angebot preiswerter Büroräume inklusiver zahlreicher Synergien nutzen. Verschiedene Dienstleistungssparten, zentrale IT Versorgung, Vollversorgung der Mieter im Bereich Telekommunikation, faire Preise und eine gute Vernetzung der Mieter untereinander sind das Erfolgskonzept, zu dem z.B. auch ein Rechtsanwalt gehört, auf den die Mieter bei Bedarf zurückgreifen können.

Weitere Infos unter: www.augsburger-buerozentrum.de

AUGSBURG – GÜNSTIGSTE NEBENKOSTEN ALLER DEUTSCHEN GROSSSTÄDTE

Bei den Kosten für Energie, Wasser, Abwasser und Müll liegt Augsburg im Vergleich mit den 100 größten deutschen Städten an der Spitze, wie eine vergleichende Studie der Zeitschrift Öko-Test (Ausgabe 03/2008) ergab. Dank der niedrigen Energie- und Wasserkosten der Stadtwerke Augsburg betragen die durchschnittlichen Nebenkosten für einen Vier-Personen-Haushalt im Einfamilienhaus nur 2795,88 Euro pro Jahr und waren damit günstiger als in allen anderen deutschen Grossstädten.

NEUER A³ INVESTORENATLAS

Zahlen, Daten, Fakten rund um den Standort Wirtschaftsraum Augsburg finden sich 2008 erstmals im A³ Investorenatlas zusammengestellt. Von Daten zur Wirtschaftskraft über Bevölkerungsstruktur bis hin zu Branchendaten wurden wesentliche statistische Informationen gebündelt. Der Investorenatlas und weitere Materialien zum Standort Wirtschaftsraum Augsburg können unter www.region-A3.com/downloads.html bestellt werden.

WIRTSCHAFTSRAUM AUGSBURG AUF DER EXPOREAL 2008

Informieren Sie sich aus erster Hand über die Immobilienangebote im Wirtschaftsraum Augsburg: Auch 2008 wird der Wirtschaftsraum Augsburg wieder mit einem Gemeinschaftsstand auf der EXPOREAL vertreten sein. Sie finden uns dieses Jahr in der **Halle A1 am Stand 421**. Näheres zum geplanten Expo-real-Auftritt finden Sie unter: www.region-A3.com/exporeal2008.html



A³-Auftritt EXPOREAL 2007 (Bild: Augsburg AG)

IMPRESSUM

Wirtschaftsraum Augsburg A³
Augsburg AG
Maximilianstr. 3
86150 Augsburg
Telefon: 0821 2572 111
Fax: 0821 450 10 111
Email: standort3@region-A3.com
Internet: www.region-A3.com
V.i.S.d.P. Andreas Thiel,
Vorstand, Augsburg AG



ERFOLGSSTORY IN A³

PREISGEKRÖNTE ARCHITEKTUR UND ÜBER 600 ARBEITSPLÄTZE – BUSINESSPARK FRIEDBERG

Für Investoren, die sich auf der Achse München – Stuttgart direkt an der A8 ansiedeln möchten, ist der Businesspark Friedberg mit dem direkt benachbarten Autobahnanschluss ein äußerst verlockendes Angebot. Nach dem großen Erfolg des ersten Bauabschnitts mit 100.000 Quadratmetern stehen nun im zweiten Bauabschnitt weitere 75.000 Quadratmeter zur Ansiedlung zur Verfügung.

Solche architektonischen Highlights als Nachbarn finden sich nicht in jedem Gewerbegebiet: Im Businesspark Friedberg kann man von seinem Grundstück aus nicht nur das Firmengebäude des Ingenieurbüro Pauker bewundern, das den begehrten Preis des Deutschen Stahlbaus 2008 gewonnen hat. Ein paar Meter weiter findet sich eine weitere herausragende Gewerbeimmobilie: Der Passivbau der Firma Klimashop!, der komplett ohne Heizung auskommt. Der Businesspark direkt am Friedberger See hat sich seit dem Beginn der Vermarktung 2004 zu einem Magnet für hoch innovative und international tätige Firmen entwickelt. Vom Druckmaschinenzulieferer und Maschinenbau für die Textilbranche über Automobilzulieferer bis hin zu Klimatechnik und Sanitär Großhandel finden sich bedeutende Unternehmen am Standort. Das attraktive Umfeld, die gute Anbindung und eine niedrige Gewerbesteuer waren für viele der Unternehmen der Hauptgrund für die Ansiedlung.

Doch noch aus einem anderen Grund wird der Standort Friedberg bei Unternehmen als Geheimtipp gehandelt: die außergewöhnliche Schnelligkeit und Flexibilität seiner Stadtverwaltung. In nur 364 Tagen von dem ersten telefonischen Kontakt bis zum Spatenstich konnte die Ansiedlung des international tätigen Maschinenbau-Unternehmens Baldwin mit über 200 hochqualifizierten Arbeitsplätzen realisiert werden. Für ein anderes Unternehmen wurde eigens der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert. Diese Flexibilität ist möglich, weil die Stadt nicht nur Eigentümer der

Grundstücke ist, sondern auch als Baugenehmigungsbehörde maßgeschneiderte Lösungen „all inclusive“ anbieten kann.

Die Nachfrage ist groß, nicht nur bei mittelständischen Unternehmen, die für den eigenen Bedarf bauen: „Wir haben nur wenig Büroflächen zur Vermietung in Friedberg“, erläutert der Wirtschaftsbeauftragte Peter Resler. „Die wenigen vermietbaren Büroflächen im Business-Park hätten gut und gerne vier- oder fünfmal vermietet werden können.“



Zweiter Bauabschnitt im Spiegel der preisgekrönten Gewerbeimmobilie des Ingenieurbüro Pauker: Die Kombination aus Cortenstahl und verspiegelmtem Glas außen und Holz als dominierenden Material im Innenausbau ist das Werk der Architektin Regina Schineis. (Bild: Hornischer)



Der Business-Park ist nach Fertigstellung der AIC 25 Neu und des ebenfalls gerade im Bau befindlichen Autobahnanschlusses optimal an die Bundesautobahn A8 angebunden. (Bild: Stadt Friedberg)

NEWSLETTER ABONNIEREN

Online-Abo: www.region-A3.com/newsletter.html
Telefon: 0821 2572 111

NEWSLETTER ABBESTELLEN

Online: standort3@region-A3.com
Telefon: 0821 2572 111

MIT UNTERSTÜTZUNG VON:



Förderverein der Augsburg AG
www.foerderverein.region-A3.com

BESTELLEN SIE KOSTENLOS UNSERE

A³ -MATERIALIEN

Unter: www.region-A3.com/downloads.html

- A³ Standortbroschüre (dt./engl.)
- A³ Immobilienbroschüre (dt./engl.)
- A³ Investorenatlas (dt./engl.)
- A³ Broschüre Mechatronik & Automation (dt./engl.)
- A³ Broschüre Carbon & Aerospace (dt./engl.)
- A³ Newsletter standort A³
- A³ Immobilien Newsletter