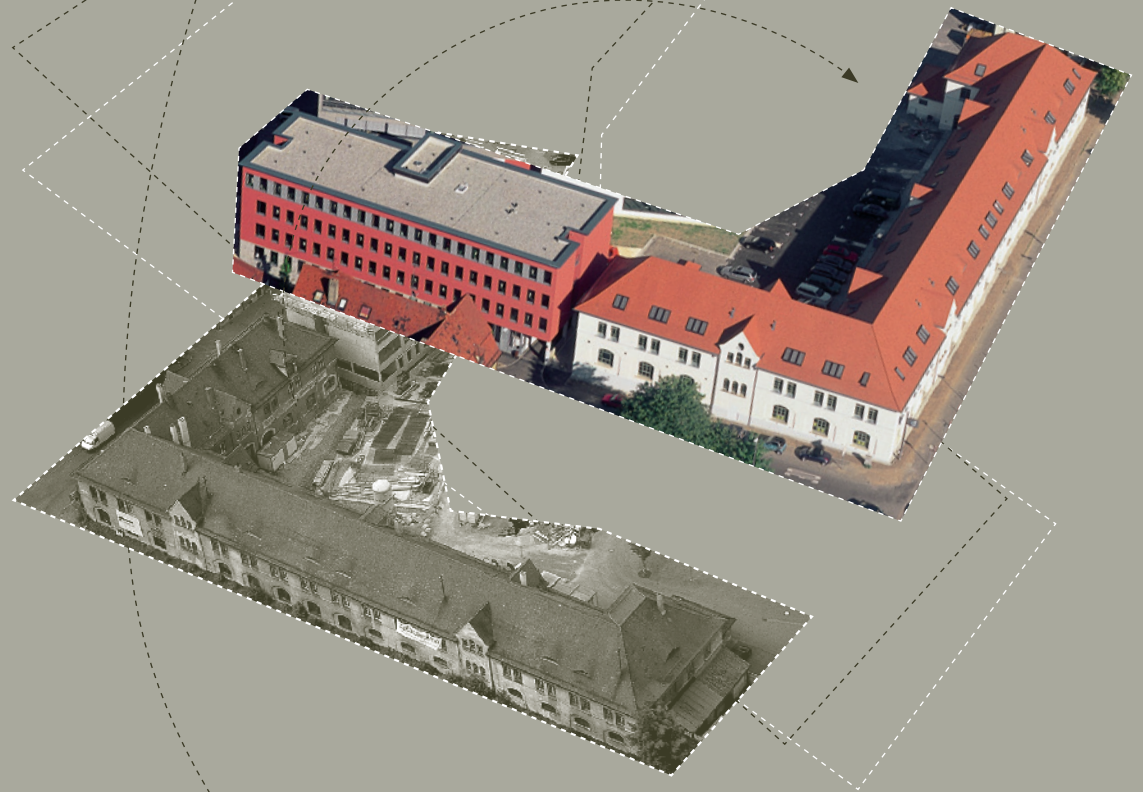


# Konversion



Projektentwicklungs-  
gesellschaft Ulm mbH

**ulm**

Magirus-Deutz-Straße 12  
89077 Ulm  
Tel. 0731 800 16-0  
Fax 0731 800 16-22  
info@peg-ulm.de [www.peg-ulm.de](http://www.peg-ulm.de)

Konzept und Gestaltung: Buck et Baumgärtel, Ulm, [www.bb-ulm.eu](http://www.bb-ulm.eu)

**Chancen für Städte –  
Konversion und Sanierung  
als neue Dimension.**  
Den Wandel von Liegen-  
schaften und Immobilien  
aktiv gestalten.

## Städte gestalten – den Wandel aktiv lenken – Stadtqualität steigern.

### Die Ausgangssituation

- Die Anforderungen an die Problemlösungs-Kompetenz steigen
- Mindernutzungen sind Herausforderungen für nachhaltige Stadtentwicklung
- Die Anzahl der Brachen wächst
- Der Wert von Grundstücken und Gebäuden verfällt vermehrt durch Nutzungsveränderung

### Die Chancen für Städte

- zukunftsgerichtete und zukunfts gestaltende Stadtentwicklung
- intelligente Folgenutzung statt hoher Abwicklungskosten und Altlasten
- Aktivierung von Stadtteilen
- Revitalisierung durch kluge Konversion
- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- erfolgreiches Ressourcen-Management

**Konversion schafft  
bleibende Werte.**

## Die PEG als Instrument, als Garant und als Partner für Konversion und Sanierung

Wir, die PEG – Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH, sind seit 1998 auf dem Ulmer Immobilienmarkt erfolgreich. Auch und vor allem in den Bereichen Konversion und Sanierung haben wir uns als Immobilienentwickler einen hervorragenden Namen geschaffen. Unsere Projekte schmücken Auszeichnungen renommierter Institutionen.

Warum sind wir erfolgreich? Weil wir überraschende Konzepte entwickeln, Projekte von A bis Z professionell betreuen, Budgets einhalten und als Investor auf Erfahrungen in mehr als 16 Projekten mit einem Volumen von über 90 Mio Euro zurückgreifen.

Die Erfahrung und das Verständnis für den Umgang mit wirtschaftlichen Ressourcen haben wir vielen Consulting-Unternehmen voraus. Das macht uns auch in diesem Bereich zu Partnern auf Augenhöhe und zu einem Dienstleister mit großem Erfahrungsvorsprung.

### Wir sind Konversions-Spezialisten. Unsere Erfahrung – Ihr Vorteil.

#### In der Analyse

- Analyse individueller Rahmenbedingungen
- Analyse der Makro- und Mikrostandorte
- Analyse des wirtschaftlichen Potentials
- Analyse möglicher Einschränkungen des Grundstücks (Altlasten, Nutzungseinschränkungen etc.)
- Analyse Aktivierung Fördermittel

#### In der Konzeptentwicklung

- wirtschaftliche Erfolgs-Untersuchung verschiedener Szenarien
- Entwicklung städtebaulicher Konzepte
- Entwicklung architektonischer Konzepte
- Entwicklung wirtschaftlicher Konzepte
- Entwicklung rechtlicher Rahmenbedingungen (in Kooperation mit Rechtsanwälten)
- Entwicklung von Vermarktungs- und Marketingkonzepten

#### In der Finanzierung

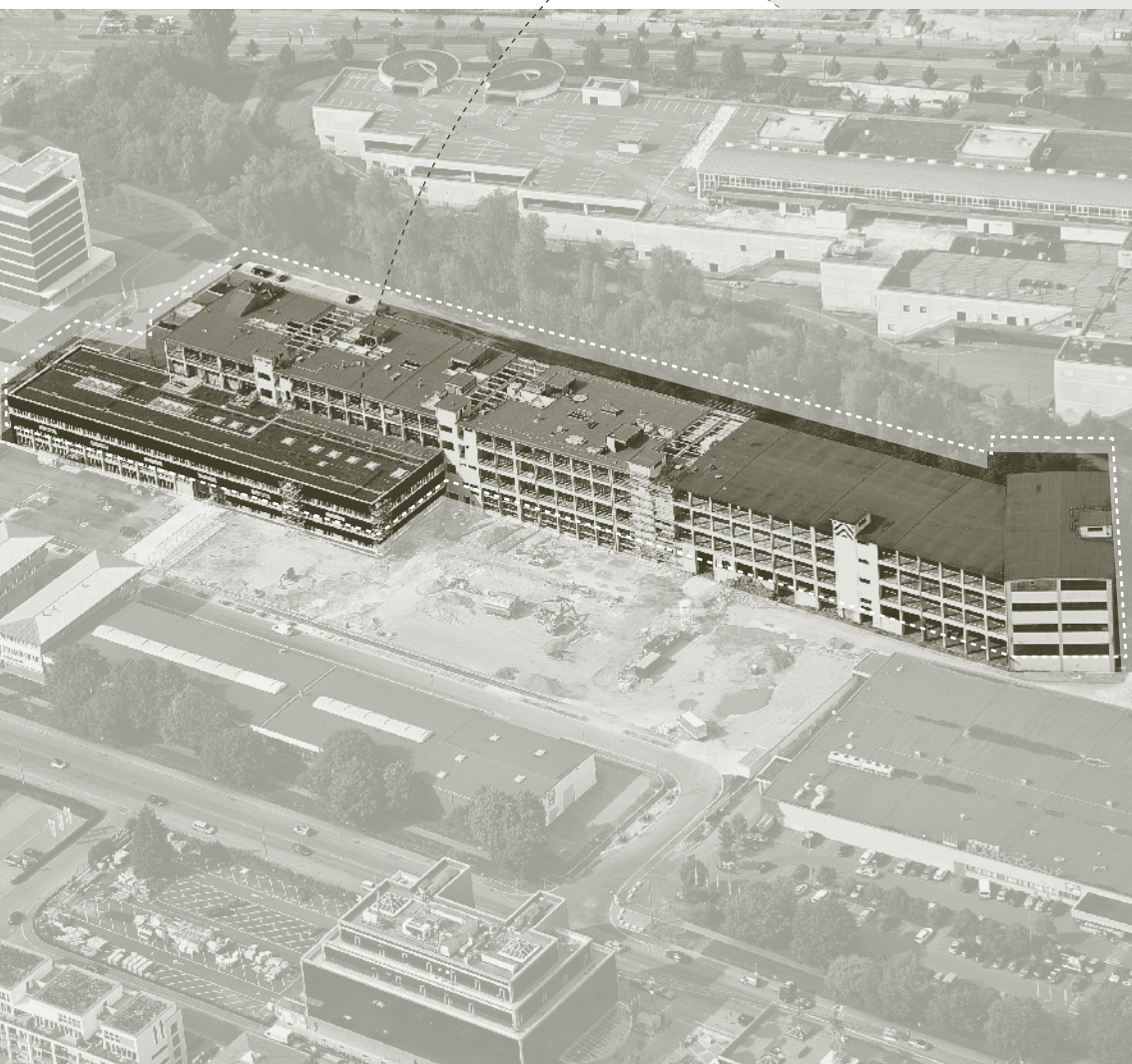
- Erfahrungen als Investor von Konversionen
- Investorengewinnung

#### In der Umsetzung

- Aufbau handlungsfähiger Strukturen
- Mitwirkung bei der Realisierung
- Übernahme von Bauherrenfunktionen
- Verkauf und Vermietung



## stadtregal, Ulm



### Vom ehemaligen Industriestandort zum lebendigen Stadtquartier

Die industriellen Ansiedlungen prägten den Ulmer Westen. Zum Kern dieses Gebiets gehörte der Produktionsstandort der Klöckner-Humboldt-Deutz AG (später Iveco Magirus). In den 70er Jahren zog das Weltunternehmen Magirus-Deutz von der Stadt in das Industriegebiet Donautal.

Die große Produktionsanlage mit stattlichen 250 m Länge und 30 m Tiefe blieb zurück. Daraufhin wurden die Flächen für Lagerung und Verkauf genutzt. Ab 2003 stand die Immobilie größtenteils leer.

## Von der Brache zur Blüte – das Gelände wandeln – sinnvoll handeln.



### Umsetzung

Durch die bisherige industrielle Nutzung fehlten dem Quartier gewachsene Strukturen. Ein Abbruch der robusten Hallen hätte die Grundstückserlöse verschlungen. Ein überzeugendes Konzept musste her! Seit 2006 wird das Konzept stadtregal Abschnitt für Abschnitt baulich umgesetzt. Die Realisierung erfolgt in Teilschritten, um die kontinuierliche und sofortige Erfolgskontrolle zu sichern und jederzeit Handlungsoptionen zu haben.

### Leistungen der PEG

- Analyse
- Entwicklung Nutzungskonzept
- Entwicklung städtebauliches Konzept
- Entwicklung wirtschaftliches Konzept
- Fixierung rechtlicher Rahmenbedingungen (in Kooperation mit Rechtsanwälten)
- Klärung Fördermittel
- Vermarktungs- und Marketing-Konzept
- Finanzierung
- Umsetzung/Realisierung
- Verkauf und Vermietung



**Bauzeit 2006–2012**

**Nutzfläche: ca. 37.500 m<sup>2</sup>**

**Investitionsvolumen: ca. 66 Mio. €**



»Im stadtrehal stapeln sich  
viele gute Ideen«

Heute

Heute ist das stadtrehal Herz des neuen Quartiers in der Ulmer Weststadt. Es fungiert als Anziehungspunkt, prägt den Charakter, ist soziale, unternehmerische und kulturelle Inspirationsgeberin. Mit der Idee stadtrehal konnten städtebauliche Zielsetzungen koordiniert und gebündelt werden. Die wechselseitigen Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Quartier wirken belebend. Aus der Brache wurde ein attraktives Quartier mit hoher Sogwirkung. Es verbindet nun die Weststadt Ulms mit dem beliebten Vorort Söflingen und dem Stadtkern. Das stadtrehal setzt ungeahnte Ressourcen frei.



Aus den Erfahrungen bei der  
Schatzsuche lernen

Areale, wie zum Beispiel Industriebrachen in bester städtischer Lage, sind Schätze, die mit den richtigen Maßnahmen zu Tage gefördert werden können. Sinnvolle und effektive Stadtentwicklung braucht intelligente Lösungen. Dazu sind fähige und erfahrene Partner ein Muss.



Die Vision hat sich erfüllt

Es gibt keine global-einheitliche Lebens-, Wohn- und Arbeitsgestaltung. Wohl fühlen wir uns dort, wo wir uns selbst leben können. Ob privat, bei der täglichen Arbeit

oder in der Freizeit. Im stadtrehal wächst innerhalb des gemeinsamen Rahmens das zusammen, was der moderne Alltag trennt: Leben und Arbeiten, Kultur und Büro.

2007  
**Auszeichnung für »Beispielhaftes Bauen Alb-Donau-Kreis und Ulm 2001–2007«**  
Architektenkammer Baden-Württemberg

2008  
**Auszeichnung guter Bauten**  
Bund Deutscher Architekten  
BDA Landesverband Baden-Württemberg

2008  
**Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg 2008, Nominierung**  
Umweltministerium des Landes Baden-Württemberg, Altlastenforum Baden-Württemberg e. V., Architektenkammer Baden-Württemberg

2009  
**Deutscher Bauherrenpreis 2009 Modernisierung**  
Bund Deutscher Architekten BDA, Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

2009/2010  
**Bauen und Wohnen im Bestand**  
Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE), Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Wirtschaftsministerium, Schirmherr: Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg, Stefan Mappus MdL

2010  
**Neues Wohnen in der Stadt – Gestaltungspreis**  
Wüstenrot Stiftung



## Obere Donaubastion, Ulm

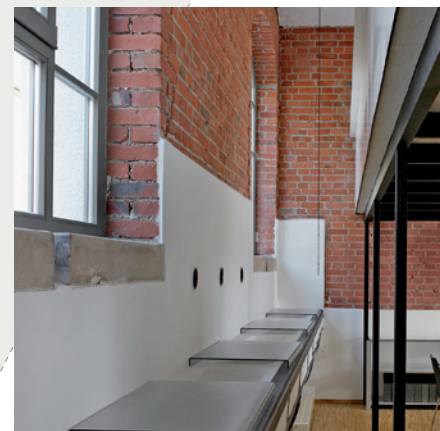


### Die Bastion als Ambition für Konversion

Die Donaubastion, Teil der Bundesfestung Ulm, steht architektonisch imposant und noch immer strategisch bedeutend nahe des Stadtkerns, wenige hundert Meter von der Donau entfernt, mit direkter Anbindung an

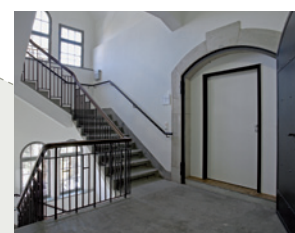
die B10. Eine sehr begehrte Lage – jedoch: Eine sinnvolle Nutzung der weitläufigen Räumlichkeiten und des exponierten Standorts wurde lange gesucht. Die PEG entwickelte die Gesamtlösung.

Vom sanierungsbedürftigen Festungs-  
Bollwerk zum florierenden Gewerbe-, Kultur-  
und (Hoch-)Schulstandort.



### Heute

Ca. 8.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurden erstellt und komplett verkauft bzw. vermietet. Die ehemalige Festungsanlage wurde umgestaltet, Teile abgerissen, andere saniert. Neue Gebäude fügen sich harmonisch und akzentuierend in das architektonische Ensemble ein.



### Was sich wandelt bleibt sich treu

Dass auf historischem Gelände Neues entstehen kann, beweist eindrucksvoll das Gelände an der Oberen Donaubastion. Einer Verjüngungskur gleich wandelte sich die ehemalige Festung unter Projektleitung der PEG zu einem Ensemble aus Alt und Jung, aus Historie und Moderne, aus Kommunikation und Innovation.

### Leistungen der PEG

- Analyse
- Entwicklung Konzept
- Entwicklung Partneranforderungen und Gewinnung eines überzeugenden Partners für die Realisierung
- Qualitätssicherung
- Budgetsteuerung und -verwaltung
- Berücksichtigung der Nutzerwünsche unter Beachtung des Denkmalschutzes
- Realisierung eines von 3 Neubauten

**Bauzeit: 2000–2003 und 2006–2008**

**Nutzfläche: 12.700 m<sup>2</sup>**

**Investitionsvolumen: ca. 21 Mio. €**

## Das Kompetenz-Team



**Alexander Kast**  
Projektleitung

**Daniela Sampaio**  
Sekretariat

**Annett Rosenberg**  
Finanzen

**Renate Raab**  
technische Mitarbeiterin

**Jan Kürzel**  
technischer Mitarbeiter

**Petra Wohlhüter**  
Marketing, Verkauf  
und Vermietung

**Christian Bried**  
Geschäftsführung

**Patrick Fischer**  
Projektleitung

**Margret Perl**  
Architektin

**Rasches, fundiertes, entschlossenes  
und sicheres Handeln – basierend auf  
Erfahrung und Kompetenz.**