GROSSE PLÄTZE GROSSE SPRÜNGE

25 JAHRE

PEGulm
Projektentwicklung

HERAUSGEBER
PEG Ulm mbH

REDAKTIONELLE LEITUNG
Petra Wohlhüter,
PEG Ulm mbH

TEXTE
Carmen Böhm

KONZEPTION UND GESTALTUNG
Buck et Baumgärtel
www.bb-ulm.eu

BILDNACHWEIS
Martin Duckek
Armin Buhl
Stadt Ulm

ZUHÖREN
VERTRAUEN
ENTWERFEN
MACHEN

Das ist die Basis, die Unternehmen den Rücken stärkt, die Stadt zum Wachsen bringt, die Region bereichert und damit den Menschen sieht.

PEG ULM seit 1997

INHALT

14

DONAUAQUARIUM
IM TIERGARTEN ULM

16

STADTREGAL

20

RATHAUS EINSINGEN

22

TRUMPF PHOTONIC
COMPONENTS GMBH

24

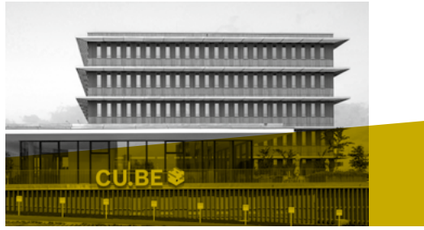
ZENTRALES KUNSTDEPOT
DER STADT ULM

28

ALTES RÖHRENWERK

30

SCIENCE PARK II+III

32


BOSCH REXROTH AG

34

LIEBHERR Z4

36

DLRG RETTUNGSWACHE

WHAT 5
VORWORTE 6
TEAM 12
PROJEKTÜBERSICHT 40

WHAT

Man hört so oft: Schade, dass es die HfG nicht mehr gibt. Die legendäre Hochschule für Gestaltung. Das ist tatsächlich schade. Hat sie doch Generationen von Architekten, Designern, und Stadtplanern inspiriert. Bis heute. Aber man spürt das HfG-Erbe noch immer in Ulm. Natürlich durch das inzwischen dort eingezogene Archiv – ganz klar. Aber auch durch die Arbeitsweise in den Firmen, Büros, Werkstätten und Agenturen, die mit Bauen und Stadtplanung in Ulm und der Region zu tun haben.

Bei der PEG ist es das ganzheitliche Denken, das ein Otl Aicher geprägt hat. Den Überblick bewahren, die Fäden in der Hand halten und dabei etwas Unverwechselbares schaffen.

Jeder erinnert sich an die Olympischen Spiele von 1972, als Aicher von der Farbgebung der Fahnen bis hin zu den Eintrittskarten alles insgesamt entwickelte und vorgab. Seine Symbole für die einzelnen Sportarten kennt die ganze Welt und verwendet sie bis heute. So eine runde klug durchdachte Arbeitsweise darf man sich natürlich gerne immer wieder zum Vorbild nehmen.

Aber: Man muss sowas auch aushalten können, viele Fäden zusammenzuhalten. Auch dann, wenn es an allen zieht »wie Ochs«. Die PEG kann's .

Deshalb trauen sich so viele mit ihr ins Projekt. In diesem Buch erfährt man, wie so ein Projekt zustande kommt. Zuerst wird die Ausgangslage beschrieben, dann erfährt man, was der Kunde genau wollte und wie man das Ziel mit der PEG zusammen erreichen konnte.

Eigene Probleme wiedererkennen und sich »Wissen to go« abholen. Das ist gewollt. Viel Spaß dabei!

GEMEINSAM ZUM IDEAL

» Braucht eine Stadt eine eigene Projektentwicklungsgesellschaft? Für Ulm lässt sich diese Frage 25 Jahre nach Gründung der städtischen Projektentwicklungsgesellschaft PEG mit einem eindeutigen Ja beantworten. Zwar gehört Projektentwicklung nicht zu den klassischen Aufgaben einer »schlanken« Verwaltung. Aber die vergangenen anderthalb Jahrzehnte haben vielfach eindrücklich bewiesen, dass es gut und sinnvoll ist, dass die Stadt mit ihrer eigenen Projektentwicklungsgesellschaft über ein wirksames Instrument (nicht ausschließlich, aber auch) der Wirtschaftsförderung verfügt. Der PEG haben wir es mit zu verdanken, dass wir bei vielen ansiedlungswilligen Wirtschaftsunternehmen zu Recht im Ruf stehen, ein guter Kooperationspartner zu sein, der unkompliziert und schnell entscheidet und maßgeschneiderte Lösungen anbieten kann.

Die PEG kennt die Region und ihre Menschen, ist bestens vernetzt. Dabei arbeitet die PEG mit einem kleinen, effizienten Stab von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die nicht problem-, sondern lösungsorientiert arbeiten – ganz im Sinne der Kunden und der Stadt.

Ulm als kleine Großstadt, aber mit einer vielfältigen Hochschullandschaft, ist potenziell ein gutes Umfeld für Unternehmen, die im Bereich Forschung und Entwicklung stark aufgestellt sind. Dieses Potenzial muss aber auch umgesetzt, Chancen müssen realisiert werden. Die PEG ist dabei ein starker Akteur auf unserer Seite und ein »Pfund«, mit dem wir als Stadt wuchern können.

Die Entscheidung des Gemeinderats zur PEG-Gründung am 16. Juli 1997 war daher im wahrsten Wortsinne vorausschauend – und sie war mutig. Genau diesen Mut brauchen wir, wenn wir die Zukunft meistern wollen. Wir haben in Ulm ein politisch verlässliches, wirtschaftlich vielseitig aufgestelltes und damit resilientes Umfeld, in dem wir besten Gewissens Unternehmen dazu ermutigen können, mit ihrer Firmenfamilie hierher zu kommen. Was auf Messen oder Fachtagungen nur sporadisch geschieht, ist in Ulm Alltag. Im Science Park ist jeden Tag »Klassentreffen der Netzgemeinde und Innovatoren«, wenn man so will. Hochkarätige, erfahrene Entwickler und Forscher arbeiten dort mit jungen, kreativen Köpfen von den Hochschulen zusammen.

Wir als Stadt stellen dafür die Weichen und sorgen damit auch für den Erhalt bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze, denn wir wissen, dass der Erfolg von morgen bereits heute erarbeitet werden muss.

GUNTER CZISCH
Oberbürgermeister der Stadt Ulm

TIM VON WINNING
Dritter Bürgermeister Stadt Ulm
und Leitung Fachbereich Stadtentwicklung, Bau

WIE ES SEIN KÖNNTE …

» Wann wird eine Stadt zur Heimat? Wenn ich mich aufgehoben fühle, würde ich sagen. Und genau das wünsche ich mir für unsere Donaustadt.

Es beginnt mit dem Gefühl, willkommen zu sein. Die PEG verfügt über die Stärke, Firmen den Weg in die Donaustadt freizuschaufeln, so dass diese nahezu reibungslos mit ihrer Werksfamilie anfangen können. Wer gut arbeiten kann, der kann auch zufrieden LEBEN. Und das wirkt sich auf die Stimmung und Lebensqualität einer ganzen Region aus.

Die Kunst dabei liegt sicherlich im Moderieren unterschiedlicher Bedürfnisse und Interessen. Das gilt generell im Leben – für Klein und Groß. Die meisten wollen ihre Ziele direkt platzieren. Nur wenige sind bereit zu moderieren. Auch wenn dabei nachweislich mehrere Ziele gleichzeitig erreicht werden könnten. Mit der PEG hat die Stadt Ulm ein Spezialwerkzeug, das gut moderieren und gleichzeitig effizient umsetzen kann.

Braucht ein Unternehmen ein Bürogebäude, wird eines organisiert. Entweder wird ein bestehendes passend gemacht oder man erstellt gemeinsam ein ganz neues. Je nach Bedarf und je nach Faktor Zeit – immer mit dem Fokus auf die individuellen Interessen. Mit dem Blick für die wirtschaftliche Situation der Stadt und deren bauliche Entwicklungsziele ist man bei unserer PEG in jedem Fall gut aufgehoben. Erprobte und direkte Kommunikationskanäle ins Rathaus, in die Behörden, die Ämter und sogar bis hinaus in die Teilorte. Das macht erfolgreiche Zusammenarbeit aus, vor allem wenn man ERFOLG und GEWINNEN ernsthaft als seine Ziele betrachtet. Und gibt es einen größeren Gewinn, als dass Menschen, die nach Ulm kommen, irgendwann sagen: Das ist jetzt meine Heimat!?

PEG – ANTEIL DER LÖSUNG

CHRISTIAN BRIED
Geschäftsführer PEG Ulm mbH

Wer ANTEIL DER LÖSUNG ist, ist immer auch ein guter Teamplayer. Wer das seit mehr als 25 Jahren schafft, ist verlässlich. Erfahrungswerte geben neuen Ideen Rückenwind. So kann eine Stadt gesund wachsen. Gibt es ein schöneres Ziel?

Die PEG will ihrer Verantwortung für das gesellschaftliche Miteinander täglich neu gerecht werden. Das treibt sie an.

Gekoppelt mit Erfolg
Die PEG kann gar nicht anders, als Gutes für Ulm voranzutreiben. Der Gemeinderat sitzt immer mit am Tisch. Alle Projekte werden genau besprochen und danach hinterfragt, wie sie Ulm und die Region bereichern werden können. Wer also nach Ulm kommt, der ist willkommen.

» Mit einem meterhohen Stapel an Problemen fängt es an. Enden kann es mit der Feststellung: Das sieht aus, als hätte da nie etwas anderes gestanden!«

CHRISTIAN BRIED

Das PEG-Team um Geschäftsführer Christian Bried gibt Firmen Rückenwind für ihr Tagesgeschäft. Denn Bauen bindet Zeit. Das haben schon viele unterschätzt. Diese Zeit fehlt Unternehmern und Managern dann für ihre eigentlichen Aufgaben. So können Verluste entstehen, von denen sich der Betrieb schwer erholt.

Ist es das, was Sie immer wieder von Neuem antreibt? Genau das zu verhindern?
Ja, unbedingt. Firmen sollen nicht die Sorge haben müssen, dass sie ihre Neuansiedlung oder Erweiterung aus der Bahn wirft. Genauso hat die Stadt Ulm ein Interesse daran, dass die Wirtschaftsfamilie anwächst. Beide Seiten sieht und bearbeitet die PEG.

Also ackert sich das PEG-Team tatsächlich durch die meterhohen Problemtürme, die da am Anfang stehen? Grundstückssuche, Genehmigungsverfahren, Zuschüsse/Fördertöpfe, Handwerker …
Ja, ganz genau. Alles kommt auf den Tisch und wird protokolliert. Da sind wir konsequent. Da geht nichts verloren an Ideen, Wünschen oder Zusagen.

Zum Beispiel?
Also das sind diese Fragen wie: Habt Ihr auch schon ein fertiges Haus, in das man nur einziehen muss und mieten kann? … Vielleicht ein paar Umbauten noch. Aber dann wär's das schon … Oder braucht der Kunde ein Labor? Ein Spezialgebäude? Welche Handwerker trauen sich das zu? Löst unser Ingenieur die Aufgabe oder bilden wir ein Team mit noch weiteren Planern aus anderen Büros … Wer kümmert sich um das Genehmigungsverfahren, wer guckt auf den Brandschutz und wer prüft die Verträge mit den Gewerken, damit tatsächlich drinsteht, was der Kunde gebaut haben will …

… Und es sind auch Ihre Leute, die dann Punkt für Punkt einfordern? Das ist doch das Härteste beim Bauen, darauf zu bestehen, dass Verträge eingehalten werden, auch Zeitfristen und all das. Ist die PEG somit auch Kummerfresser? Klingt zugegeben harmlos und niedlich für diese Aufgabe …
Doch, das ist aber so. Und ich bin jeden Tag froh, dass wir die Leute, die das können, alle in der Schillerstraße in Ulm sitzen haben. In der PEG.

TEAM

WHO MIT PLUS

Das Basisteam, das selber macht und dann
Allianzen bildet, wenn es das Projekt einfordert.

MARGRET PERL
Leitung Projektentwicklung
und -Management, Prokuristin

CHRISTIAN BRIED
Geschäftsführer

HEIKE FLIEGNER
Sekretariat / Teamassistenz

ANNETT ROSENBERG
Leitung Finanz-, Rechnungs-
und Personalwesen

PETRA WOHLHÜTER
Leitung Marketing,
Vermietung und Verkauf

ALINE WALCHER
Junior Projektmanager

CHRISTIAN SCHUK
Senior Projektmanager

NICOLE MERK
Senior Projektmanager

RENATE FEHRLE
Senior Projektmanager

DANIELA SAMPAIO
Kaufmännische
Hausverwaltung

MATTHIAS GROSSE
Technisches
Gebäudemanagement

GRÖSSTER SÜSSWASSERTUNNEL BIS DAHIN

Wie es war
Sorgenkinder wachsen einem besonders ans Herz. Das Donauaquarium war so ein »Brocken«. Man sollte das Gefühl bekommen, als schwämme man selbst zwischen den Fischen hindurch.

Wie es wurde
Eine Tunnelform wurde ausgedacht. 18 Meter lang. Plexiglas als Material schien als einziges denkbar, da biegsam und durchsichtig. Die Suche nach einer Firma, die Plexiglas so bearbeiten konnte, war das größte Problem. Auch Reinigung und Pflege mussten sorgfältig durchdacht werden, die Statik sowieso. Nachfragen konnte man nirgends, weil: Die Haltung von einheimischen Fischen in dieser Größenordnung gab es bis dato nicht. Man wurde fündig in Heidenheim a. d. Brenz. Die Firma baute extra für diesen PEG-Auftrag einen Wärmeraum, in dem sie dann die 10 cm dicken Scheiben biegen konnte.

Wie es ist
Das Aquarium ist Besuchermagnet seit dem ersten Tag. Mit echtem Donaukies ausgelegt wurde die Unterwasserwelt der Donau perfekt und faszinierend kopiert. Schulklassen sind zum lebendigen Unterricht Dauergäste.

BAUZEIT
März – Dezember 2007

NUTZFLÄCHE
310 m²

BAUHERR
Stadt Ulm

BAUHERRENVERTRETUNG
PEG Ulm mbH

ARCHITEKT
Ritzal, Friedrichshafen

» Natürlich kann ich mich noch an den Bau des Glastunnels im Aquarium erinnern. Das war ein schönes und spannendes Projekt und hat viel Spaß gemacht. Nach Abschluss durften meine Kinder sogar noch in dem großen Becken mit den Fischen schwimmen gehen.«

MONIKA HAHN
Ehemalige Mitarbeiterin
PEG Ulm mbH

EINE STADT ENTDECKT DIE FREIHEIT DES BAUENS – DAS »STADTREGAL ULM«

Wie es war
Hier gab es so ziemlich aus jedem Eimer eine Ladung. Eine Fabrik für Feuerwehrautos – längst verlassen und verkauft. Der Käufer – selbst auch pleite und die bereits verwildernde Fabrik Teil der Insolvenzmasse. Womöglich von der Produktion früher noch Altlasten im Erdreich?
Somit beste Voraussetzungen, um keinen Investor zu finden, der hier was draus machen mochte. Doch wo der Markt aufhört, Probleme selbst zu lösen, beginnt die Verantwortung einer Stadt.

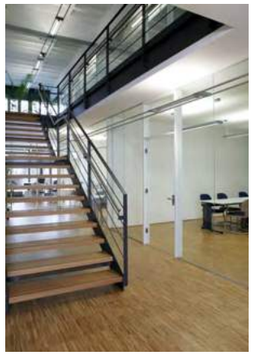
HINWEIS
stadtregal – das Buch
erhältlich bei der PEG

Stadtplanerisch
Gelände ungenutzt und unschön, könnten Wohnungen gebaut werden?

Umweltpolitisch
Mögliche Altlasten korrekt aufspüren und beseitigen, kann auch der Fluss wieder zugänglich werden? Kann nachhaltig umgebaut werden oder bleibt nur der Abriss?

Wirtschaftlich
Die ungedeckten Darlehen bei der städtischen Sparkasse, wie können sie abgetragen werden?

Historisch
Die Erfindung der Drehleiter durch Magirus-Deutz war ein Quantensprung im Rettungswesen. Die Feuerwehrautos, die hier entstanden sind in Sattlerei und Fertigungshallen, kennt die ganze Welt. Industrie- und Stadtgeschichte also einfach abreißen?



Wie es wurde
Man biss sich mit den Betonscheren durch. Ein Stück nach dem anderen wurde aus dem längsten Problemriegel der Stadt, 250 auf 30 Meter insgesamt, herausgeschnitten, entkernt und umgebaut. Schier unmöglich war es, den ersten Teilabschnitt so zu vermarkten, sah doch jeder den verwilderten Rest der Fabrik noch vor sich. Aber finanziell ging es eben nur step by step – und die ersten Käufer trugen das größte Risiko.

Jeder neue Interessent bekam die Möglichkeit, sich eine Einheit auszusuchen und mit dem PEG-Team seine Wünsche darin zu verwirklichen. Wie ein Modul. Im Erdgeschoss sollte die Deckenhöhe der LKW-Fabrik erhalten bleiben – ideal für Gewerbe, Praxen oder Kunstschaffende. Die oberen Etagen sollten für Wohnungen vorbereitet werden – nach den neuesten Brandschutzverordnungen musste geplant werden. Historisch erinnern wollte man ja auch. So blieb ein Lastenaufzug erhalten. Er kann heute die PKW hoch zu den Lofts bringen. Auch Traglastschilder sollten hängen bleiben.

Wie es ist
Die Pocketcity stadtregal wurde mehrfach ausgezeichnet und zum Vorbild für andere Projekte – auch in vielen anderen Städten. Eine Stadt im Regal. Wohnen, Arbeiten, Kreativität und historisches Andenken zugleich. Inzwischen ist die begehrte Immobilie durch Punkthäuser ergänzt, die der Stadt Ulm zusätzlich Wohnraum gebracht haben. Das verwilderte Stück Blau ist belebt und beliebter Treffpunkt. Durch die nahtlose Zusammenarbeit der PEG mit der Sanierungstreuhand und dem Land Baden-Württemberg entstanden die »Blauterrassen« am Ufer. Vorschläge des Naturschutzbundes sind integriert.

Eine Aufgabe, die es in sich hatte.
»Das ‚stadtregal' ist genau das Projekt, das ohne die PEG nie entstanden wäre, da es neben dem Bauen auch in der Vermarktung sehr komplex war. Private Investoren können so etwas nicht leisten, bzw. sie konnten sich das Projekt auch nicht als vermarktbar vorstellen.«

DIPL. ING. (FH) STEFAN RAPP
Freier Architekt,
BDA Rapp Architekten

BAUZEIT
Herbst 2006 – Frühjahr 2013
in 5 Bauabschnitten

NUTZFLÄCHE
35.000 m²

BAUHERR
PEG Ulm GmbH

ARCHITEKT
ARGE Stadtregal
Rapp Architekten (für BA 1–5)
Braunger Wörtz Architekten (für BA 1)

PREISE
8 Auszeichnungen und Architekturpreise

EINE NEUE MITTE IM ORT – DAS RATHAUS EINSINGEN

FERTIGSTELLUNG
Frühjahr 2012

ARCHITEKT ENTWURF
Margret Perl, PEG Ulm mbH

ARCHITEKT BAULEITUNG
Staub Architekten, Friedrichshafen

BAUHERR/EIGENTÜMER
PEG Ulm mbH

MIETER
Ortsverwaltung Einsingen, Volksbank Ulm-Biberach

Wie es war
Einmal mehr ein in die Jahre gekommener Bau. Aber zudem eine sehr skeptische Dorfgemeinde, die auf keinen Fall einen »kalten und neumodischen Behördenschuppen« als Rathaus haben wollte. Und auf die Bank sollte man schon auch noch gehen können! Das wusste der damalige Ortsvorsteher, trug alle Sorgen und Nöte der 2600-Seelen-Gemeinde zusammen und lud sie bei der PEG ab. Beste Entscheidung ever!

Wie es wurde
Die Diskretion war ein Hauptziel für dieses Projekt. Die Schalter sollten so geplant werden, dass diese gewahrt bleibt. Gleichzeitig musste der Sichtkontakt zwischen den Mitarbeitern bestehen bleiben, der Teil der Kommunikation in einer modernen Behörde ist. Sichtungsfahrten in andere Städte an den freien Wochenenden erbrachten Eindrücke für die Büros drinnen und die Fassade draußen. Ortsplanerisch sollte auch ein breiterer Weg neben dem Rathaus kalkuliert werden, damit die Trauerzüge zum Friedhof endlich genügend Platz hätten.

Wie es ist
Haus mit Seele. Es ist Anlaufstelle für alles Amtliche. Vom »Perso« bis zum Führerschein. Sämtliche Anträge können hier gestellt, Unterlagen abgegeben, Autos zugelassen werden. Natürlich hängt das Mitteilungsblatt im Schaukasten neben der Eingangstür. Tja, und wer auf die Bank muss, nimmt einfach die zweite Tür im Eingang.
Aber am liebsten wird in Einsingen gefeiert. Der Bürgersaal fängt die Sonne samt Landschaft via Fenster in Übergröße ein. Besonders bei Hochzeiten wirkt es wie der Bilderrahmen zum Familienfoto.
Inzwischen ist am Rathaus auch Wochenmarkt. »Informations-Austausch-Börse« der sympathischsten Art.

EINE ULMER UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Wie es war
Das ist die Filmgeschichte schlechthin. Vier von der Uni machen sich selbstständig und schaffen es zum Weltkonzern. Was sie brauchten, war ein Gebäude für ihre Forschung und die Produktion.

Wie es wurde
Die PEG ermöglichte den vier Ulmer Doktoranden den Anfang, indem sie ihnen einen Rohbau im berühmten Ulmer Science Park zur Verfügung stellte. Der Ausbau erfolgte genau nach den Bedürfnissen der jungen Wissenschaftler. Forschung und Produktion im Speziallabor sollten nah beieinander liegen. Ein sogenannter »Reinraum« wurde als Anbau komplett neu ermöglicht.
Als der Erfolg mit den Laserdioden (VCSEL) durch die Decke geht und die Firma mehr Platz braucht, gelingt es der PEG, das angrenzende Gelände zu bekommen und einmal mehr für Photonics zu bauen.
»Wann immer wir wachsen mussten, hat es die PEG möglich gemacht … Unternehmen, die nicht wachsen können, … sind weg vom Markt«, so Dr. Dieter Wiedenmann, einer der Doktoranden von damals.

Wie es ist
Ein weiteres Gebäude steht nun im bereits dritten Teil des Science Parks. Seit 2019 unter dem Namen TRUMPF Photonic Components.

BAUZEIT
September 2007 – März 2008
und Herbst 2016 – Herbst 2017

NUTZFLÄCHE
ca. 1.800 m² und 3.800 m²

BAUHERR
PEG Ulm mbH

MIETER
TRUMPF Photonic
Components GmbH

So vielseitig, wie die Aufgabengebiete der Projektentwicklung an sich sind, sind auch die am Bauvorhaben beteiligten Personen. Prägendes Beispiel für mich ist Herr Jerabek, Geschäftsführer von JVT-Engineering. In Bezug auf das Bauvorhaben lieferte er Arbeit im Bereich der Reinraumplanung, die technisch sehr anspruchsvoll ist. Ich lernte ihn als seriösen und zuverlässigen Partner kennen. Im Laufe des Bauvorhabens und der intensiveren Zusammenarbeit ist jedoch seine wahre Leidenschaft aufgekommen: Musiker bei der Band »Albfetza«.

CHRISTIAN SCHUK
Senior Projektmanager,
PEG Ulm mbH

VOM SUCHEN UND FINDEN – DAS KUNSTDEPOT BLAUBEURER STRASSE

FERIGSTELLUNG
Mitte 2019

GESAMTFLÄCHE
5.000 m²

BAUHERR/EIGENTÜMER
PEG Ulm mbH

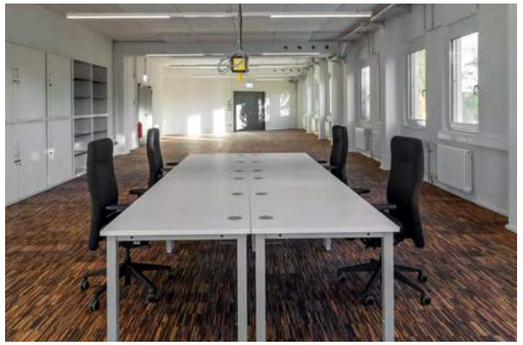
ARCHITEKT UMBAU UND AUSBAU
Rapp Architekten

NUTZER
Museum Ulm,
Stadtarchiv,
Stadtbibliothek Ulm,
Stadthaus Ulm,
Donauschwäbisches Zentralmuseum

Wie es war
Das Museum Ulm suchte nach einem Depot für seine Kunstwerke, die gerade nicht ausgestellt werden. Ein Lager wurde gebraucht – genau genommen ein Spezialhaus musste das sein, aus Sicherheitsgründen. Wegen der ungebetenen Gäste. Kleinen wie auch großen. Denn nicht nur Diebe können Schaden anrichten, auch Insekten schaffen da ganze Arbeit. Falsches Klima kann Bildern und empfindlichen Plastiken ebenso zusetzen.

Wie es wurde
Die PEG spielte sämtliche Überlegungen als Lösung durch. Doch anstatt neu zu bauen und Freifläche zu verschwenden, schlug sie der Stadt Ulm die Neunutzung eines Industrieareals mitten in Ulm vor. Der Babysitzhersteller Britax Römer hatte seine bisherige Fabrik geräumt und dessen Vermieter suchte händeringend nach einem neuen Mieter. Sämtliche Sicherheitsaspekte wurden vom PEG-Team aufgelistet und geprüft. Danach ging es an den Umbau der Immobilie. Spezialwissen aus der Schweiz spielte in die Arbeiten mit hinein, das sich die PEG zum bisherigen Wissen hinzu holte. Immerhin hatte die PEG bereits die Räumlichkeiten für die FER-Collection geplant und gebaut (2009–2022 stadtregal Ulm).

Wie es ist
Manche sagen, das Depot ist cooler als die Ausstellung. Eine enorme Ausstrahlung haben zum Beispiel die riesigen verschiebbaren Regale, in denen die Bilder ihren sicheren Halt finden. Von außen ist das Haus unscheinbar – das ist auch besser so.



EINE GELUNGENE KONVERSION – DAS ALTE RÖHRENWERK

Wie es war
Die Söflinger Straße 100 bedeutet Ulmer Industriegeschichte. Die AEG-Fernsehröhre wurde dort einst produziert. Nun sollten neue Firmen in die historischen Mauern einziehen. Das war der Plan von BEOS, einem bundesweit tätigen Immobilienunternehmen, das sich auf Bestandsobjekte spezialisiert hat. Für die Aus- und Umbauarbeiten suchte sich BEOS die PEG als Partner aus. Sie sollte mit ihrer regionalen Stärke die Projekte für die BEOS steuern.

Wie es wurde
Immer donnerstags wurde sich besprochen. Gefragt, geplant, geprüft und abgestimmt. Das PEG-Netzwerk an Handwerkern und Organisationssträngen ermöglichte der BEOS den Umbau des Röhrenwerks, ohne selbst ständig vor Ort zu sein. Gleichzeitig nahm sich die PEG der Probleme der zukünftigen Mieter an. Thales zum Beispiel. Der Weltraumfahrtspezialist baute eine Produktionshalle im Hof und investierte somit 27 Millionen Euro in den Standort Ulm. Die PEG stand hier mit Know-how praxisnah zur Seite. 12 Firmen, 4 Planungsbüros und zeitgleich bis zu 150 Handwerker waren auf der Baustelle. Die PEG konnte hier mit einem Oberplaner punkten, der technischer Ansprechpartner für alle war.

Wie es ist
Zu dem Firmenmix gesellt sich inzwischen noch ein Parkhaus, das auch von der Polizei genutzt wird. Die Geschichte des Röhrenwerks lässt sich an Tafeln an den Außenwänden nachlesen.

PROJEKTSTEUERUNG- UND MANAGEMENT
PEG Ulm mbH

EIGENTÜMER
IntReal KVG – CREFG II
vertreten durch BEOS AG

In geheimer Mission
Es werden neue Arbeitswelten à la Google, Facebook oder Amazon im Science Park gewünscht. War das ernst zu nehmen oder unseriös? Egal, wir lieben Herausforderungen, und warum nicht bei einem »James Bond« mitspielen. Wir glaubten an das Happy End und ließen uns auf ein geheimes Treffen im ehemaligen Telekomgebäude ein. Blind date!

Unser anonymes und unpersönliches Treffen ohne Nennung von Namen war für unsere Besucher genauso »strange« wie für uns, und es hat nicht lange gedauert, bis wir mit viel Humor das Eis gebrochen hatten.
Bosch Rexroth hat sich für den Standort Science Park Ulm entschieden … und unser Hauptraum mitten im Gebäude wurde nach Dr. No benannt.

MARGRET PERL
Leitung Projektentwicklung
und -Management, Prokuristin,
PEG Ulm mbH

DER ZUKUNFT EIN STÜCK VORAUS – SCIENCE PARK ULM

Teilweise ist es schon so … Ich kann per App die Temperatur der Heizkörper in meiner Wohnung einstellen, bevor ich zu Hause bin. Oder schauen, wie viel Strom mein E-Auto noch hat, obwohl ich nicht drin sitze. Und da kommt noch mehr.

Dinge (THINGS) werden in Zukunft mit Sensoren, Software und Technik ausgestattet sein. Also alle. Fahrzeuge, Maschinen, Kleider. Und deshalb kann ich diese Dinge (THINGS) dann auch bedienen. Per Fernbedienung, per Handy, per Computer – je nachdem. Und das geht dann über ein System, das beide miteinander verbindet. Übers Internet.

Menschen, die sich das ausdenken können, sind hochkarätig und gefragt. Sie arbeiten auch im Ulmer Science Park.

Die einen in Laboren – an den Erkennungstechniken zum Beispiel und den Sensoren. Die anderen schreiben diese Programme, die die Daten aus den THINGS verarbeiten können. Die nächsten flechten an dem barrierefreien Netz in Internet, mit dem später alles verknüpft sein wird. Man spricht weitläufig von der IoT-Branche. Dem Internet of Things.

SCHAUFENSTER FÜR INNOVATIONEN – DIE BOSCH REXROTH AG

BAUHERR/EIGENTÜMER
PEG Ulm mbH

ARCHITEKTEN
LM 4:
Braunger Wörtz Architekten
damals für Deutsche
Telekom AG (2002)

Umbau LM 4:
zwo P-Architekten
(Januar – Juni 2019)

LM 2 Neubau:
Braunger Wörtz Architekten
(Herbst 2019 – Frühjahr 2021)

MIETER
Bosch Rexroth AG

Wie es war
Weil das Unternehmen seine Kunden in die Entwicklung seiner Produkte mit einbezieht, brauchte die Bosch Rexroth AG ein attraktives Kunden- und Innovationszentrum. Und zwar besser gestern als heute. Ein Gebäude, in dem technologieübergreifende Entwicklungen vorangetrieben, anhand von Kunden-Feedback weiterentwickelt und daraus entstehende Prototypen direkt getestet werden können.
Als Gebäude brauchte es also einen Mix aus Co-Working-Bereichen, Technikflächen, Schulungs- und Ausstellungsräumen sowie Platz für eine Modellfabrik.

Wie es wurde
Die PEG generierte ein Gebäude im Science Park, das sie ursprünglich für ein Telekommunikationsunternehmen gebaut hatte. Man kaufte es zurück und konnte auf die ursprünglichen Pläne für das Haus zurückgreifen. Diese wurden im Schnellverfahren überarbeitet und das Haus binnen 4 Monaten umgebaut.

Diesem nachhaltigen Umbau folgte der Neubau – maßgeschneidert für Unternehmen und Umwelt. Die zweite Haut aus Holz aus dem Schwarzwald sollte Symbol dafür werden. Ein Muss waren sowohl eine Photovoltaikanlage zur Gebäudeversorgung als auch genügend Ladestationen für E-Fahrzeuge.

Wie es ist
Modellfabrik: So geht modulare und digitalisierte Fertigung. Jeder Maschinenbauer oder Fabrikbetreiber kann hier Industrie 4.0 live erleben.
Die Bosch Rexroth AG kann in Ulm weit voraus sein, weil sie Kunden und Anwendern zuhört und damit Innovationen auf den Markt bringt, die Mehrwert bieten – sowohl wirtschaftlich als auch für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen.

DAS Z4 MIT LIEBHERR-HAUSGERÄTE – EINGANGSTOR ZUM SCIENCEPARK III

Wie es war
2019. Die Gesellschaft Liebherr-Hausgeräte Vertriebs- und Service GmbH wurde gerade frisch gegründet, um die Vertriebsaktivitäten der bisher sechs Werksvertretungen und des Produktionsstandorts Ochsenhausen zu bündeln. Nun sollte das Team für Digitalisierung auch hinzukommen. Beide Bereiche wollen gemeinsam den optimalen Service bieten – online wie offline. Mit anderen Worten: Hochleistungsfähige Büros waren gesucht, in denen sich das »agile Prinzip« konsequent umsetzen lässt. Den Markt im Blick und ein offenes Ohr für Partner und Kunden.

BAUZEIT
Frühjahr 2019 – Sommer 2020

NUTZFLÄCHE
ca. 3.300 m²

ARCHITEKT
Hochstrasser Architekten, Ulm

BAUHERR/EIGENTÜMER
PEG Ulm mbH

Wie es wurde
Digitalisierungs-Profis entwickeln für das IoT. Cloud, Data Science und Mobile App sind weitere Schlagworte. Und sie haben tatsächlich genaueste Vorstellungen davon, wie ihr Arbeitsplatz dafür gerüstet sein muss. Technisch und optisch. Firmen, die keine »zukunftsfähige Arbeitsatmosphäre« bieten können, tun sich demnach schwer, die wirklich guten Leute zu verpflichten. Deshalb baute die PEG diese Büros und Kommunikationsarenen genau nach den Vorgaben von Liebherr.

Wie es ist
Die Nähe zu den Hochschulen und der Universität ist ein wichtiger Hintergrund für die Arbeit der Teams von Vertrieb, Service und Digitalisierung der Hausgeräte-Sparte von Liebherr. Kurze Wege und Erreichbarkeit ermöglichen schnelle Lösungen und interessante Kooperationen. Darüber hinaus hat die PEG dem Z4 noch ein weiteres »Zukunftsunternehmen« verschafft: Eine Kindertagesstätte ist im Erdgeschoss eingezogen. Außerdem: Ein Bäcker sorgt täglich für frischen Brötchenduft.

STANDORT GESUCHT! DIE DLRG ULM

An Sommertagen könnte man trockenen Fußes über die Donau gelangen – per Schlauchboot und SUP-Hopping. Der Fluss zieht Mensch und Tier magisch an. Das ist Leben in Ulm. Für Sicherheit sorgen die Rettungsschwimmer der DLRG. Am Fluss wie in den Bädern. Sie sind unentbehrlich, weil sie selbst stetig ihren eigenen Nachwuchs ausbilden und zudem den Kleinsten die Angst vorm Wasser nehmen – in den DLRG-Schwimmkursen.

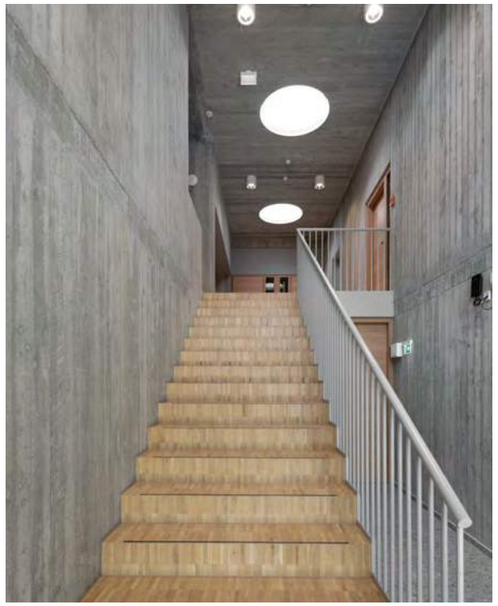
Wie es war
Das Vereinsheim war längst zu klein geworden und zu baufällig, um noch etwas daraus zu machen. Zudem war der Platz von den Nachbarn bereits heiß umworben, denn auch die Ulmer Basketballer standen in Begriff, sich zu erweitern

Wie es wurde
Nur wenige Meter weiter am selben Donauufer fand die PEG den idealen Platz, ließ den Gemeinderat natürlich zustimmen. Die Rettercrew auf dem Wasser wollte den direkten Draht zu ihren Basis-Kollegen in der Wache verbessern. Gleichzeitig sollten die vielen Ehrenamtlichen des Vereins im Haus eingebunden sein. So plante die PEG beide Einheiten unter einem Dach. Ein Zweckbau, der auch gut ausschaut. Das sollte es werden. Ähnlich wie bei der Feuerwehr in Ermingen wenige Jahre zuvor. Die Materialien Beton und Holz sollten zum Hauptbestandteil werden. Einfach, aber wirkungsvoll. Die Technik für die Einsatzzentrale musste auf den neuesten Stand gebracht werden, tauglich für ein barrierefreies Kommunizieren mit Polizei, THW und sämtlichen Notrufposten.
Die Fassade sollte sich einfügen, das Villenviertel nicht bedrängen. Gefunden wurde eine Backsteinfassade, die ihre Natürlichkeit ausspielen sollte.

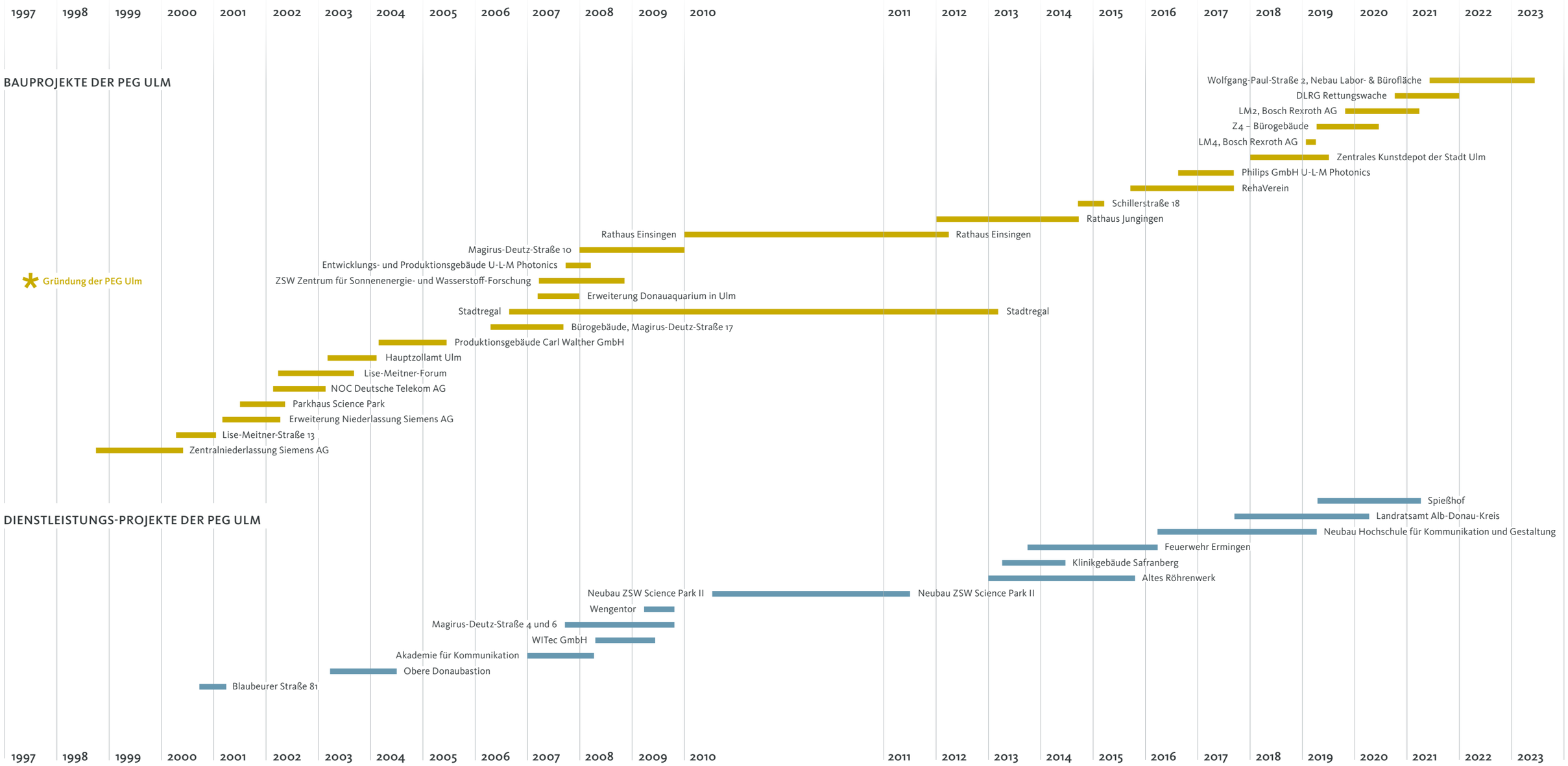
BAUZEIT
Herbst 2020 – Ende 2021

ARCHITEKT
Pfeffer Struwe Architekten

BAUHERR/EIGENTÜMER
PEG Ulm mbH



Wie es ist
Die Basketballer haben ihren Campus bauen können. Alle sind nun im einzigartigen, orangenen Punktbau: die Leistungssportler, die Fans, die Freizeitsportler und auch das Management.
Die DLRG befindet sich weiterhin direkt am Donauufer – nur einen Sprung weiter. Hier wird sie gebraucht und hier bekommt sie all ihre Gerätschaften funktionserhaltend unter. Außerdem hat es Platz für das Miteinander, das für neue Rettungsschwimmer wichtig ist. Hier kann man die Trainings und Einsätze verarbeiten und am Lagerfeuer den glücklichen Ausgang feiern. Das Villenviertel hat den wohl schönsten »Lärmschutz« als Gegenüber. Der düstere und verwachsene Platz unter der Schnellstraßenbrücke ist fort und das Wohnviertel damit aufgewertet.


1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023
BAUPROJEKTE DER PEG ULM
Wolfgang-Paul-Straße 2, Nebau Labor- & Bürofläche
DLRG Rettungswache
LM2, Bosch Rexroth AG
Z4 – Bürogebäude
LM4, Bosch Rexroth AG
Zentrales Kunstdepot der Stadt Ulm
Philips GmbH U-L-M Photonics
RehaVerein
Schillerstraße 18
Rathaus Jungingen
Rathaus Einsingen
Rathaus Einsingen
Magirus-Deutz-Straße 10
Entwicklungs- und Produktionsgebäude U-L-M Photonics
Gründung der PEG Ulm
ZSW Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung
Erweiterung Donauaquarium in Ulm
Stadtregal
Stadtregal
Bürogebäude, Magirus-Deutz-Straße 17
Produktionsgebäude Carl Walther GmbH
Hauptzollamt Ulm
Lise-Meitner-Forum
NOC Deutsche Telekom AG
Parkhaus Science Park
Erweiterung Niederlassung Siemens AG
Lise-Meitner-Straße 13
Zentralniederlassung Siemens AG
DIENSTLEISTUNGS-PROJEKTE DER PEG ULM
Spießhof
Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Neubau Hochschule für Kommunikation und Gestaltung
Feuerwehr Ermingen
Klinikgebäude Safranberg
Altes Röhrenwerk
Neubau ZSW Science Park II
Neubau ZSW Science Park II
Wengentor
Magirus-Deutz-Straße 4 und 6
WITec GmbH
Akademie für Kommunikation
Obere Donaubastion
Blaubeurer Straße 81
1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

Was haben Ulm und die PEG für mich gemeinsam? Beide sind für mich »Heimat«.

Da ich in Ulm geboren wurde und in der Ulmer Region aufgewachsen bin, ist Ulm für mich Heimat. So ist es auch mit der PEG.
In einem familiären Umfeld mit viel Vertrauen in meine Person konnte ich mich bei spannenden Projekten mit vielschichtigen, abwechslungsreichen Aufgaben beruflich entwickeln und wachsen. Ich bin stolz, bei so vielen Projekten dabei gewesen zu sein.
Aber vor allem bin ich dankbar dafür, dass ich 12 Jahre Teil des tollen PEG-Teams sein durfte.

ALEXANDER KAST
Ehemaliger Mitarbeiter PEG Ulm mbH

... Sag mal 'n Beispiel!
Was macht die PEG?

9 Beispiele erklären in diesem Buch, wie die PEG arbeitet. Die Aufbereitung nimmt den Leser mit, von der Ausgangssituation bis hin zum fertigen Objekt. Baumanagement, Stadtplanung, Materialkunde, Behördenguide. Jeder, der mit Bauen zu tun hat oder bald haben möchte, kann sich hier »Wissen to go« abholen. Der Planungsmoderator, der inzwischen mehr als 25 Jahre am Markt ist, lässt sich einmal mehr in die Karten schauen.

PEGulm
Projektentwicklung

www.peg-ulm.de