

„Architektur ist eine moralische Haltung, eine ethische Verpflichtung, die langfristig verwurzelt ist.“

Mario Botta



Solides Fundament

„Architektur beginnt, wenn zwei Steine sorgfältig übereinander gelegt werden,“ lehrte der Bauhaus-Direktor Mies van der Rohe. Genau genommen, beginnt sie weitaus früher. Denn mit der Grundsteinlegung haben bereits viele Denkprozesse und Arbeitsschritte einen erfolgreichen Abschluss gefunden.

Vom ersten Moment an wird bei REALGRUND intensiv vorausgedacht und nachgedacht, gründlich strukturiert und organisiert, um die bestmöglichen Grundlagen und Bedingungen für Lebens- und Wohnräume mit Substanz und Werthaltigkeit zu schaffen. Daraus resultieren Gebäude, in denen Menschen zufrieden leben und erfolgreich arbeiten können.

Seit mehr als 35 Jahren realisieren wir, die REALGRUND AG, große öffentliche und private Bauvorhaben für große öffentliche und private Auftraggeber. Dabei war es immer unser Ziel, auf dem Gebiet der Baukultur einen nachhaltigen Mehrwert für Kapitalanleger, Betreiber und Menschen im Umfeld zu schaffen, durchgehende Qualität auf allen Feldern des Bauens zu gewährleisten und mit langfristig wertbeständigen Kapitalanlagen das Vertrauen unserer Auftraggeber zu erarbeiten.

Da wir Bauen als ganzheitliche Aufgabe verstehen, sind wir seit langem auch mit dem Entwickeln und Planen, dem Verkaufen und Vermieten, dem Verwalten und Instandhalten von Immobilien beschäftigt. Heute können wir unseren Kapitalanlegern und Nutzern deshalb einen

Komplettservice mit vielen Schnittstellen zu weiteren Dienstleistungen bieten.

Diese Leistungsfähigkeit, verbunden mit der Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter und ihrem Qualitätsbewusstsein für gutes Bauen, ist der Grundstein für erfolgreiche Projekte. Was gründlich geplant und gut gebaut ist, hat Bestand.

Norbert Löhlein
Vorstandsvorsitzender

Walter Hopp
Vorstand





Markantes Profil

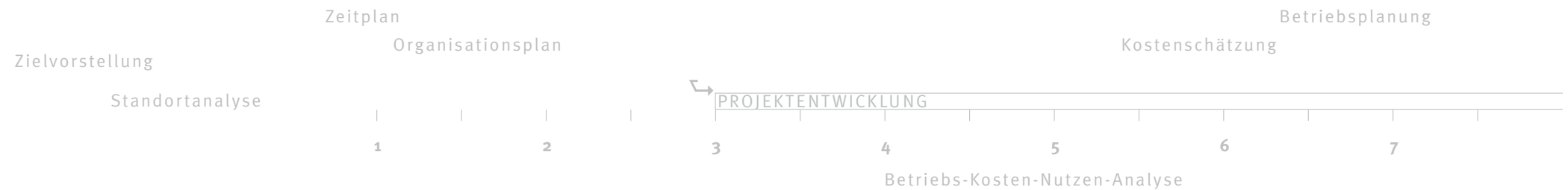
Ein Stück Bauland, das nötige Grundkapital und eine architektonische Idee – so hat man früher oft gebaut. Immobilien von REALGRUND sind dagegen strategisch fundierte Investmentwerte, die exakt auf die komplexen Anforderungen des Marktes zugeschnitten sind.

Die Basis für eine klar definierte und scharf kalkulierte Entscheidung bilden eine solide geplante Finanzierung, die kritische Bewertung des Standortes und betriebswirtschaftliche Gutachten.

Zukunftweisende Immobilien brauchen darüber hinaus die intensive Auseinandersetzung mit den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen, die den Markt in den kommenden Jahren tief prägen und verändern werden.

Auf methodisch fundierte Weise ermitteln wir Informationen über Einflussgrößen für den Wohnungsbau und die Stadtplanung von morgen – soziale und soziokulturelle Faktoren wie Alterung und steigende Lebenserwartung ebenso wie die Individualisierung von Lebensstilen und Strukturveränderungen in Wirtschaft, Technologie und Ökologie.

Aus der präzisen Analyse bestehender Verhältnisse und künftiger Tendenzen entwickeln wir unsere Konzept-Immobilien, die bauliche Interpretationen von modernen Lebensentwürfen und neuen Arbeitswelten unserer Gesellschaft sind.





Bürokomplexe

Der Übergang zur Wissens- und Informationsgesellschaft und die Flexibilisierung der Arbeitswelt stellen neue Anforderungen an die Arbeitsorganisation. In dieser Dynamik des fundamentalen Wandels haben normierte Vorstellungen von Büroarchitektur keinen Platz. Telearbeit, Desk-Sharing, Mobile-Working und andere neue Arbeitsformen in der vernetzten Welt des postindustriellen Zeitalters fordern hoch flexible Strukturen. Der Schlüssel zum Erfolg sind Büroraumkonzepte mit multifunktionaler Nutzbarkeit und hoher Flächenproduktivität, die sich problemlos dem jeweiligen Nutzerinteresse anpassen lassen und nicht nur heute, sondern auch noch in zehn Jahren marktfähig sind.

Industrierückbau

Unser Bekenntnis zum Bauen umfasst auch den Umgang mit dem „sperrigen Erbe“ des Industriezeitalters: ehemaligen Fabrik- und Lagerhallen, die nie zum Wohnen gedacht waren. Durch die Umnutzung historischer Gebäude – „Vergangenheitsvergegenwärtigung“ nennt es der Philosoph Hermann Lübbe – entstehen heute hoch individuelle Wohnungen und Büroräume mit Raumhöhen von fünf Metern und mehr. Diese „Lofts“ – ein Begriff, der an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert aufkam und den viele mit Andy Warhols „factory“ in den 60er Jahren verbinden – werden auch künftig stark nachgefragte Immobilien sein.

Es hat Zukunft – das Wohnen und Arbeiten in historischem Flair mit alten Backsteinmauern und Stahlstützen, Stuckdecken und Jugendstilfassaden.

Bauvoranfrage

Kreditbeschaffung

9

10

11

12

13

14

15

16

17

Finanzierungsplan

Stadtquartiere

Nach der Ära der Landflucht erleben wir eine Gegen-tendenz: Der Lebensmittelpunkt wird wieder in die Stadt verlagert. Selbst junge Familien kommen wieder in die Städte zurück, um sich den Wunsch nach Bildung für das Kind zu erfüllen.

Weder das Häuschen im Grünen am Stadtrand, noch die reine Wohngegend sind am meisten gefragt, sondern städtische Quartiere mit einer Vielfalt von Kleingewerbe und Kultur, Dienstleistung, Freizeit- und Bildungsangeboten. Als zeitgemäße Antwort auf das Thema urbanen Lebens mit funktionsgemischter, kleinteilig organisierter Quartier-Bildung entwickeln wir Konzepte, die der Fortentwicklung der Lebensqualität und Profilierung einer Stadt Impulse geben.

Seniorenwohnen

Neue Untersuchungen belegen, dass schon jüngere Ältere immer lieber in gemeinschaftliche Wohnprojekte ziehen und dort als Einzelne unter vielen ein selbst organisiertes und selbstständiges Leben führen wollen. In Kooperation mit namhaften Sozialinstitutionen entwickeln unsere Experten dafür Häuser nach Maß mit intelligent vernetzten Wohnungen und barrierefreier Ausstattung. Die Zukunft wird zeigen, ob wieder kommt, was früher Alltag war: Eltern, Kinder und Großeltern unter einem Dach. Was man heute „Mehrgenerationen-Wohnen“ mit abgeschlossenen Wohnungen oder getrennten Eingängen nennt, soll jeder Gruppe die ihr angemessene Lebensführung zugestehen: den Kontakt zur anderen Generation genauso wie Wunsch nach Distanz, um Selbständigkeit und Unabhängigkeit zu bewahren.



Raumprogramm

Zielkatalog

Planungskonzept



Gebäude- und Bauteiloptimierung

Behördenverhandlung

Funktionsprogramm

Menschlicher Maßstab

„Ich denke an Offenheit, an Licht, an Optimismus und Vertrauen. Ich denke an ein Gebäude, in dem man sich gerne aufhält, das Wohlbefinden auslöst und eine positive Ausstrahlung hat.“
Sir Norman Foster

Architektonische Monumente stehen unübersehbar im Blickfeld unserer Wahrnehmung. Dementsprechend große gesellschaftliche Verantwortung trägt, wer baut. Unsere kreativen Planungsspezialisten und Projektentwickler verfolgen mit ihren Bauwerken weder den Ehrgeiz, im freien Spiel mit den Formen eigene Markenzeichen zu realisieren, noch folgen sie irgendwelchen hehren Prinzipien, abgenutzten Bauzitate oder Stildiktaten.

Objektbeschreibung

Bauelementgerüst

ENTWURFSPLANUNG

29

30

31

32

33

34

35

36

37

Umweltverträglichkeit

Landschaftsökologie

Das Credo von REALGRUND ist ein sensibilisiertes Bewusstsein für gutes Planen und Bauen, das optisch ausgewogene Bauwerke hervorbringt. Der Maßstab, an dem sich unsere Architektur messen lassen muss, ist ihre Gebrauchsfähigkeit im Alltag und Lebensqualität für die Menschen, die ästhetische Integration des Baukörpers in das Landschaftsbild oder in die urbane Struktur.

Schritt für Schritt werden dafür alle technischen und wirtschaftlichen Komponenten geklärt, baurechtliche Vorgaben und bautechnische Neuerungen ausbalanciert. Unsere Projektteams lassen dabei den Boden „sprechen“, machen das Gebäude per Computeranimationen medial erlebbar, gehen mit Offenheit auf den Formenreichtum und die Materialvielfalt ein.

Am Ende stehen Immobilienentwicklungen nach Maß für die Belange der Investoren und die Bedürfnisse der Nutzer – systematisch ausgereifte Gedankengebäude, die den vorhandenen Raum unter architektonischen, ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten optimal ausnutzen.



Mengengerüst

Kostenberechnung

Genehmigungsverhandlung

38

39

40

41

42

43

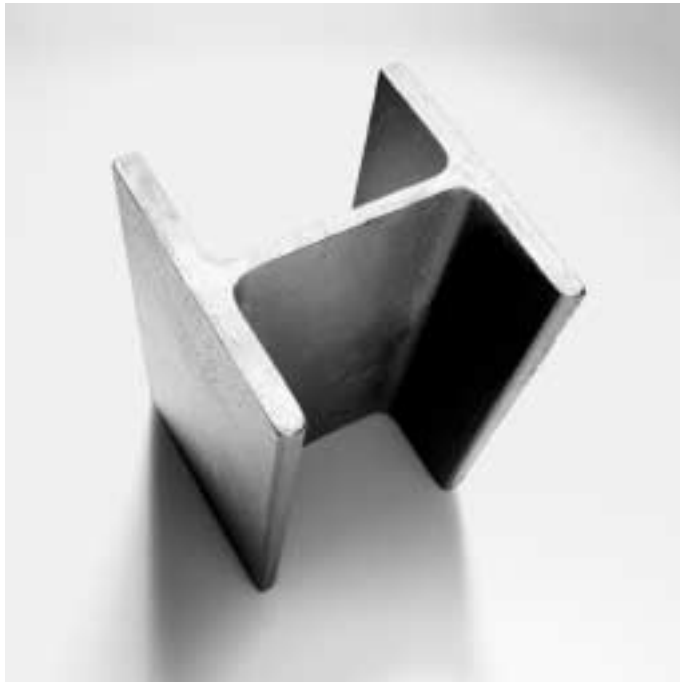
44

45

46

47

Energiewirtschaft



Tragfähige Lösungen

„Ein stählernes Skelett durchdringt die Fassadenhaut, gliedert und umfängt den Bau wie ein stützendes Korsett.“ So drückt sich Fortschrittsbegeisterung des 19. Jahrhunderts aus, dem Zeitalter der Eisenbauten, das zum Ausgangspunkt der modernen Architektur und Meilenstein industrieller Technik wurde. Diese Faszination an Innovationsprozessen und neu definierten Standards im Bauwesen wird auch von den Planern, Architekten und Ingenieuren bei REALGRUND geteilt.

Sie machen sich bei allen Projekten den Gestaltungsspielraum zunutze, den uns moderne Bautechnik und fortschrittliche Haustechnik eröffnen.

Ständig werden tradierte Techniken und Materialien hinterfragt, neueste Erkenntnisse gesammelt und bautech-

Berechnungen



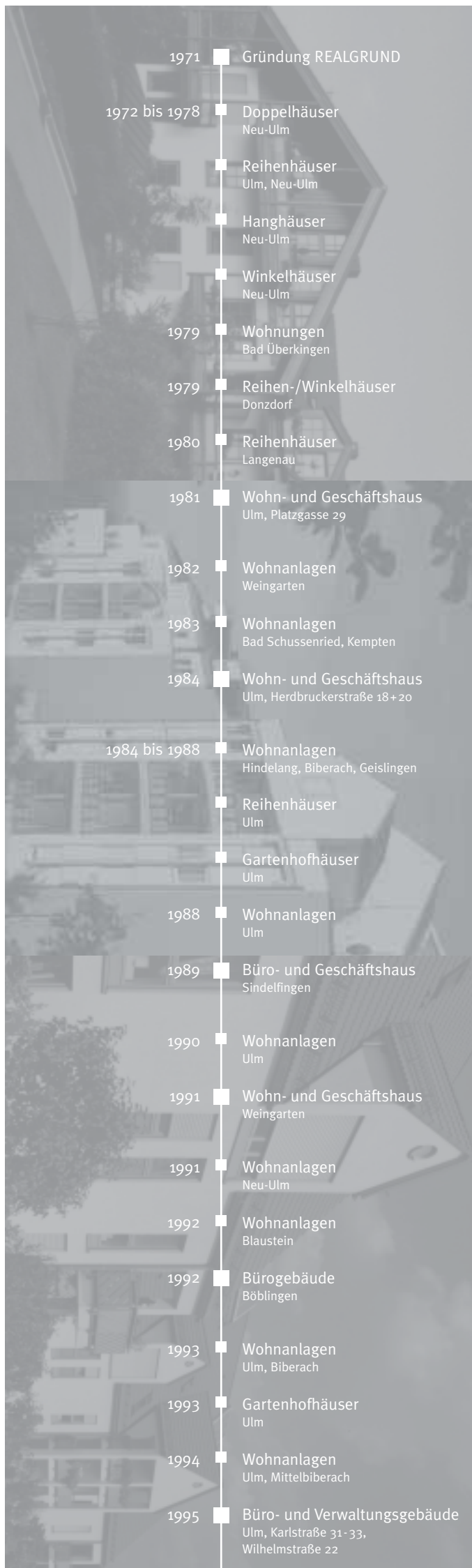
nische Innovationen in die Abläufe integriert, wo immer dies möglich ist und ratsam erscheint.

Unser effizientes Koordinatensystem für die Bewältigung der interdisziplinären Aufgaben auf vielfältigen Arbeitsfeldern beruht auf profunden Entwicklungs- und Managementenerfahrungen über Jahrzehnte hinweg.

Das Ergebnis sind architektonisch hochwertige, ökonomisch fundierte und ökologisch orientierte Bauwerke mit innovativer technischer Infrastruktur und für den Nutzer optimierten Funktionen. Die Qualitätsmerkmale aller Objekte: solide Bauweise, komfortable Innenausstattung, umweltverträgliche Baustoffe, konsequenter Wärmeschutz, effiziente Energie- und Klimatechnik.



Prüfungsunterlagen



1971 ■ Gründung REALGRUND

1972 bis 1978 ■ Doppelhäuser
Neu-Ulm

■ Reihenhäuser
Ulm, Neu-Ulm

■ Hanghäuser
Neu-Ulm

■ Winkelhäuser
Neu-Ulm

1979 ■ Wohnungen
Bad Überkingen

1979 ■ Reihen-/Winkelhäuser
Donzdorf

1980 ■ Reihenhäuser
Langenau

1981 ■ Wohn- und Geschäftshaus
Ulm, Platzgasse 29

1982 ■ Wohnanlagen
Weingarten

1983 ■ Wohnanlagen
Bad Schussenried, Kempten

1984 ■ Wohn- und Geschäftshaus
Ulm, Herdbruckerstraße 18+20

1984 bis 1988 ■ Wohnanlagen
Hindelang, Biberach, Geislingen

■ Reihenhäuser
Ulm

■ Gartenhofhäuser
Ulm

1988 ■ Wohnanlagen
Ulm

1989 ■ Büro- und Geschäftshaus
Sindelfingen

1990 ■ Wohnanlagen
Ulm

1991 ■ Wohn- und Geschäftshaus
Weingarten

1991 ■ Wohnanlagen
Neu-Ulm

1992 ■ Wohnanlagen
Blaustein

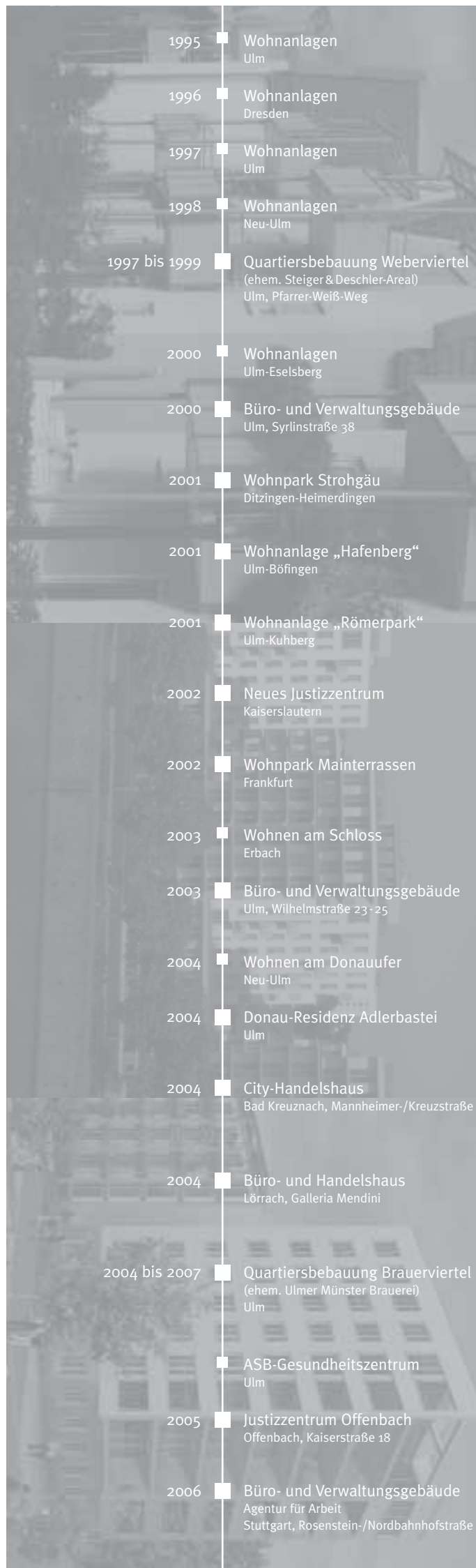
1992 ■ Bürogebäude
Böblingen

1993 ■ Wohnanlagen
Ulm, Biberach

1993 ■ Gartenhofhäuser
Ulm

1994 ■ Wohnanlagen
Ulm, Mittelbiberach

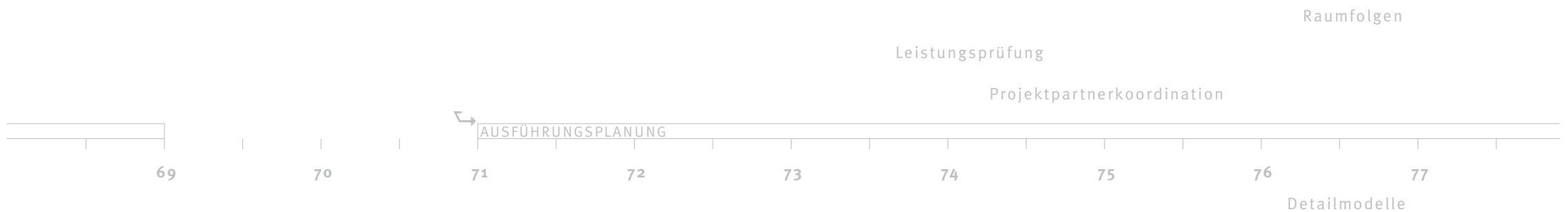
1995 ■ Büro- und Verwaltungsgebäude
Ulm, Karlstraße 31-33,
Wilhelmstraße 22



Geprüfte Qualität

Aus unserer Tätigkeit als Bauträger leitet sich selbstverständlich auch die Projektsteuerung ab, die mit vielfältigen Koordinationsaufgaben, Steuerungs- und Überwachungsleistungen verbunden ist.

Qualität, Kosten, Termine: Ab dem Startschuss für den Baubeginn wird jede einzelne bauliche Maßnahme lückenlos überwacht, von unabhängigen Sachverständigen des Bau-Prüfverbandes begutachtet und auch von unseren eigenen Experten. Sie setzen unsere hohen Anforderungen an die Qualität einer fachgerechten Ausführung in jedem Punkt durch und kontrollieren genauso konsequent die Einhaltung des Kostenrahmens und der Terminvorgaben.



Sämtliche Vorbereitungsarbeiten, Planungsabläufe und Ausführungsschritte werden in technischer und zeitlicher Hinsicht durch eine effiziente Schnittstellenkoordination und ein kompetentes Informationsmanagement klar geregelt und aufeinander abgestimmt. Das Risikomanagement implementiert die nötige Sicherheit durch wirksame Frühwarnsysteme, die kritische Situationen in einem frühen Stadium erkennen und beseitigen.

Die Projektleiter von REALGRUND legen großen Wert darauf, sämtliche Baufortschritte permanent unter Kontrolle zu wissen. Mit sauber geführten Planunterlagen und Dokumentationen sorgen sie für Transparenz und Nachvollziehbarkeit in jeder Bauphase.



Konstruktionszeichnungen

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

Objektbeschreibung (Baubuch)

Leistungsbeschreibung



Komplette Leistung

Wenn REALGRUND bei Großprojekten als Generalübernehmer eingeschaltet wird, haben die Auftraggeber nur einen Ansprechpartner, der sämtliche Aktivitäten für sie koordiniert. Wir erbringen mit unserem aktiven Netzwerk planender und bauender Mitarbeiter alle geforderten Leistungsfacetten in technischer, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht.

Unsere Kompletteleistung umfasst sämtliche Arbeitsschritte für ein harmonisches und effektives Zusammenwirken aller Vorgänge – von der Machbarkeitsstudie und Grundstücksbewertung über die Vorentwurfs-, Entwurfs- und Ausführungsplanung bis zur Objektüberwachung während der Bauphase, der Dokumentation und schlüsselfertigen Übergabe des Gebäudes.

Ein großes Zukunftsthema unserer Gesellschaft sind gemeinschaftliche Bauprojekte von privaten Investoren mit öffentlichen Auftraggebern, die „Private Public Partnerships“. REALGRUND bietet Kommunen, Behörden und Ministerien in Bund und Land die Plattform für schlüsselfertig erstellte Immobilien, die genau auf die Anforderungsprofile der Nutzer abgestimmt sind und ihnen angesichts leerer Haushaltskassen Liquiditätsreserven schaffen.

Mit einem erprobten Qualitätsmanagement stellen wir sicher, dass auch große konzeptionelle Herausforderungen wie diese ohne Reibungsverluste umgesetzt werden und der ökonomische Erfolg für alle Seiten gewährleistet ist.





Profilierte Projekte

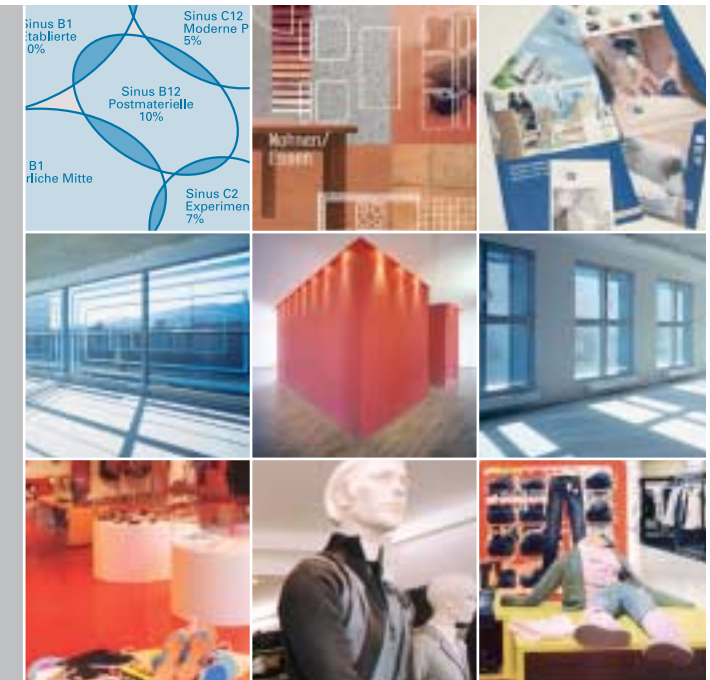
Die erfolgreiche Vermarktung von Gebäuden setzt in Zeiten hoher Leerstandsquoten ein Angebot mit klaren Differenzierungsmerkmalen zum Wettbewerb voraus. Objekte von REALGRUND sind konsequent auf Marktsegmente mit Entwicklungspotentialen und zukünftigen Nachfragechancen ausgerichtet. Scharf profilierte Angebote erleichtern die Aufgabe, mit den Mitteln des Marketing-Mix die erwünschte Aufmerksamkeit in der Immobilienlandschaft zu erzeugen.

Die Devise von REALGRUND ist es von Anfang an, vom Markt her zu denken. Je sorgfältiger konzipiert und erstellt eine Immobilie ist, desto stärker wird sie später im Markt positioniert sein. Die Erfahrung unserer Vertriebssteams ist hier durch nichts zu ersetzen. Sie entwickeln Gewinn brin-

gende Kapitalanlagen mit nutzerkonformen Vermarktungskonzepten, die aus der ständigen Beobachtung von Gesellschaft, Märkten und Branchen resultieren.

Unsere Experten wissen, was es für unsere Gesellschaft bedeutet, dass es immer mehr Alte und auch immer ältere Junge gibt; dass die Mehrzahl junger Menschen später ins Berufsleben eintritt und viel später Familien als früher gründet; oder dass mit der steigenden Lebenserwartung die Altersphase deutlich verlängert wird. Die Erkenntnisse aus solchen Trendanalysen münden in adäquate Antworten bei den Planungen für Wohnungsbau und Stadtplanung. Daraus entstehen Investmentwerte von hoher Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit – auch für die entstehenden Märkte von morgen.

Wer Interessenten die genau zu ihren Bedürfnissen passenden Immobilien bieten kann und professionelle Kommunikation beherrscht, hat beste Absatzchancen auf lange Sicht.





Voller Service

Mit dem fertig gestellten Objekt entsteht der Bedarf für ein großes Spektrum von Dienst und Leistung rund um den Gebäudebetrieb, das wir privaten Kapitalanlegern und institutionellen Investoren, Eigentümern gewerblicher Immobilien und Wohnungseigentümer-Gemeinschaften zu ihrer vollständigen Entlastung verfügbar machen.

Die Bewirtschaftung ihrer Miet- und Gewerbeobjekte nehmen wir ihnen komplett ab – mit umfangreichem Fachwissen und fundierten Erfahrungen, wie sie nicht viele bieten können. Die technische, kaufmännische und juristische Betreuung von Liegenschaften ist seit Jahrzehnten eine unserer Kernkompetenzen.

Wir übernehmen für unsere Auftraggeber die vielschichtigen Aufgaben eines professionellen Gebäudemanagements über den gesamten fortlaufenden Betrieb. Unser ganzheitliches Leistungsspektrum umfasst dabei sämtliche betriebswirtschaftlichen Aspekte des Facility Management, das Flächen- und Raummanagement ebenso wie das Instandhaltungs- und Störungsmanagement.

Mit einem Netzwerk spezialisierter Gebäudemanager erhalten wir die Bausubstanz, rationalisieren und optimieren Infrastrukturprozesse, gewährleisten funktionierende Instandhaltungssysteme und setzen unsere ganze finanztechnische Kompetenz für den Erfolg von REALGRUND-Objekten ein.

Immobilien Kapitalanlagen rentabel zu bewirtschaften und dem Immobilien-Anlagevermögen eine höhere Wertschöpfung und langfristige Werthaltigkeit zu sichern, ist unser Ziel.

Die REALGRUND Immobilienmanagement GmbH managt derzeit einen Immobilienbestand mit rund 240.000 Quadratmetern an über 40 Standorten bundesweit.





Zentrale Standpunkte

Unser Unternehmen REALGRUND ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen und hat seinen Wirkungskreis auf ganz Deutschland ausgeweitet.

Bauen ist und bleibt aber ein gesellschaftlicher Auftrag, der global konzipiert werden muss, sich doch stets lokal manifestiert und deshalb nicht global betrachtet werden kann. Hohe Sensibilität für die Bedingungen am konkreten Standort und das Bewusstsein für örtliche Strukturen sind erforderlich, um die Qualitätsanforderungen von Immobiliennutzern und Eigentümern zu erfüllen.

Dazu streben wir bei der Auftragsvergabe die Kooperation und faire Partnerschaft mit ausführenden Unternehmen der Region an, die wir als wesentlichen Baustein für die Erstellung einer Qualitätsimmobilie nach unseren Wertmaßstäben erachten.

Mit eigenen Projekten und Objekten im Auftrag renommierter institutioneller Investoren, wie der Pensionskasse der Bayer AG Leverkusen, haben wir in der Vergangenheit mit zahlreichen Bauwerken das Gesicht vieler Städte mit geprägt. Immer wieder werden unsere Bürokomplexe an den großen Magistralen zu Kristallisationspunkten städtischer Identität. Andere Architekturensembles von REALGRUND wirken als Ausrufezeichen bei der Gestaltung öffentlicher Räume und in begrünten neuen Stadtquartieren. Alle diese Zeugen für die Qualitätsmaßstäbe unserer Baukultur tragen Züge einer sachlichen Formensprache und elementaren Bauweise, die auch in Zukunft die Substanz unseres Denkens und Handelns bleiben werden.



Herausgeber:

REALGRUND AG
Karlstraße 31-33
89073 Ulm / Donau

Konzeption, Text und Gestaltung:

textcetera, Vöhringen
bürger albrecht partner GmbH, Wuppertal

Druck

MAREIS Druck GmbH, Weißenhorn

© 2005