

A3

STADT AUGSBURG | LANDKREIS AUGSBURG | LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG
ONLINE-ABO: WWW.REGION-A3.COM/NEWSLETTER.HTML, HOTLINE: 0821 45010 210

ZUKUNFTSPROJEKT IN A³

SCIENCEPARK AUGSBURG

Der Weg zum süddeutschen Zentrum für Faserverbund-Technologien, Leichtbau, Mechatronik & Automation sowie Ressourceneffizienz.

Der Wirtschaftsraum Augsburg mit der Stadt Augsburg (263.000 Einwohner) im Zentrum ist DER Produktionsstandort der Europäischen Metropolregion München.

Der Wirtschaftsraum Augsburg kann im Bereich Aerospace die komplette Wertschöpfungskette abdecken, angefangen von Carbonfasern bis hin zu den Anwendern von carbonfaserverstärkten Strukturteilen in der Luft- und Raumfahrt, aber auch in der Automobilindustrie und im Maschinenbau. Die Ressourcenschonung durch Leichtbau steht hierbei im Fokus. In engem Schulterschluss von Unternehmen, Institutionen und Hochschulen wird in Augsburg ein „Sciencepark“ konzipiert und umgesetzt. Auf rd. 70 Hektar rund um die Universität Augsburg und ansässigen High-Tech-Firmen werden Forschung und Lehre, Entwicklung und Produktion (prototypische Phase/Kleinserie), Arbeiten und Leben Hand in Hand gehen.

Das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt und Forschungsteams der Fraunhofer-Gesellschaft arbeiten bereits vor Ort. Am 7. September erfolgte mit Bundeswirtschaftsminister Karl-Theodor Freiherr zu Guttenberg der Spatenstich für das neue Zentrum für Leichtbauproduktions-Technologie des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt und der Fraunhofer-Projektgruppe Funktionsintegrierter Leichtbau. Bis zum Jahr 2010 werden Laborhallen und große Bürotrakte entstehen, ab 2011 kann an den Forschungszentren die Arbeit aufgenommen werden.

Durch die Vernetzung in räumlicher Nähe erfolgt der effiziente Austausch, Dialog und die Kooperation zwischen

Forschung und Unternehmen, was wiederum Innovationen ermöglicht, die in Produktionsverfahren umgewandelt werden können.

Davon profitieren einerseits die Großunternehmen der Luft- und Raumfahrt, der Automobilindustrie und des Maschinenbaus; andererseits ist dieses Konzept auch reizvoll für Ansiedlungen mittelständischer Unternehmen und Handwerker, wenn es um Veredelungen anwendungsorientierter Produkte und Prozesse geht.



Sciencepark Augsburg (Bild: Stadt Augsburg)

Der Sciencepark ebnet Augsburg den Weg zum süddeutschen Zentrum für Composites Technologien, Leichtbau, Mechatronik & Automation und Ressourceneffizienz. Er stellt die Wettbewerbsfähigkeit sicher und gestaltet die Zukunft der produktionsorientierten Wirtschaft im süddeutschen Raum richtungweisend.

Das Vorhaben wird mit 53 Mio. Euro vom Bundesland Bayern, 8,5 Mio. Euro von der Stadt Augsburg und weiteren Mitteln vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie gefördert. Das Gesamtinvestitionsvolumen umfasst innerhalb der nächsten 5 Jahre 120 Mio. €.

THEMEN DIESER AUSGABE

IMMOBILIEN UND PROJEKTE IN A³

Neuer Studiengang „Master of Engineering in Project Management“; Fußballstadion „impuls arena“ in Augsburg eröffnet; neue Multifunktionshalle am drittgrößten Messeplatz in Bayern — Messe Augsburg

Seite 2

IMMOBILIENMARKT IN A³

Revitalisierung: Neues ProviantbachQuartier Augsburg; Green Building — Sheridan Business Quartier Augsburg (SBQ)

Seite 2

LOGISTIKFLÄCHEN IN A³

Logistik-Hot-Spot Augsburg: Güterverkehrszentrum Region Augsburg (GVZ); Logistik-Studie des Fraunhofer Instituts

Seite 3

IMMOBILIEN-MARKTDATEN AUS A³

Immobilienmarkt Raum Augsburg; Bodenrichtwerte Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg

Seite 3

GEWERBEFLÄCHEN IN A³

„Achse des Aufschwungs“. Neues Gewerbegebiet an der A8 in Friedberg Derching-West

Seite 4

A³ AKTUELL

2. Auflage des Investorenatlas aus A³; Augsburger Textilviertel erwacht zu neuem Leben; A³ Wirtschaftsraum Augsburg auf der EXPO REAL 2009; Bestellung von A³-Materialien

Seite 4

REVITALISIERUNG: NEUES PROVIANTBACH QUARTIER AUGSBURG

Kernsaniertes Denkmalsensemble, ein Kleinod der Industrie- und Baugeschichte, bietet hochwertig ausgestattete Wohnungen und grüne Idylle inmitten Augsburgs.

Das ProviantbachQuartier wurde um 1892 für die Mitarbeiter der Mechanischen Baumwoll-Spinnerei und Weberei Augsburg geschaffen. In Folge des Niedergangs der Augsburger Textilindustrie verblühte das rege Leben dort und das Quartier wurde 1986 unter Denkmalschutz gestellt.

Ein bundesweit führender Bauträger im Bereich der Sanierung von Denkmälern, die P&P GmbH Augsburg, eines von mehreren regional organisierten Tochterunternehmen der P&P AG, plant derzeit die Umgestaltung der bemerkenswerten Bausubstanz unter denkmalpflegerischen, neuesten technischen und ökologischen Gesichtspunkten. In 19 Gebäuden entstehen mehr als 170 moderne, hochwertig ausgestattete Wohnungen mit 27 bis ca. 170 m² Wohnfläche für Eigentüner und Kapitalanleger. Das neue Proviantbach-Quartier profitiert zudem von der zentralen, verkehrsgünstigen Lage und der direkten Lage am Proviantbach. Das Areal wird zusätzlich aufgewertet durch großzügige Grünflächen, verkehrsberuhigte Alleen, eine Liegewiese, einen



ProviantbachQuartier Augsburg (Bild: P&P GmbH Augsburg)

Strand, Spielplätze, ein Spielhaus für Kinder, einen Grillplatz und ein Gästehaus. Die Verkaufserfolge der ersten 3 Monate bestätigen die hohe Akzeptanz. Über 20 Wohnungen wurde bereits vermarktet. Die Wohnungen sind aufgrund ihrer Denkmalschutzeigenschaft bzw. ihrer Lage im Sanierungsgebiet eine hochrentable Kapitalanlage. Der Staat fördert dieses Vorhaben gem. §7h / 10f EStG durch erhöhte Abschreibungen in Höhe von ca. 70% des Kaufpreises.

MASTER OF ENGINEERING IN PROJECT MANAGEMENT

Die Hochschule Augsburg startete im September 2009 den neu konzipierten berufsbegleitenden Masterstudiengang, der Berufstätigen der Bau- und Immobilienwirtschaft die Möglichkeit bietet, sich unternehmerisch zu qualifizieren und Spezialwissen der Baubranche passgenau anzueignen. Info: www.hs-augsburg.de/project-management.



Master of Engineering in Project Management (Bild: Hochschule Augsburg)

FUSSBALLSTADION „IMPULS ARENA“ IN AUGSBURG ERÖFFNET

Nach einer Bauzeit von 17 Monaten fand am 26.07.2009 die Eröffnung des neuen Stadions „impuls arena“ statt. Die Gesamtkosten betragen 52,1 Mio. €. Herausragend ist der im gesamtdeutschen Vergleich hohe Eigenkapital- und Finanzierungsanteil seitens des Vereins mit 80%.



impuls arena Augsburg (Bild: impuls AG / Foto Eckhart Matthäus, www.em-foto.de)

NEUE MULTIFUNKTIONSHALLE DER MESSE AUGSBURG

Magnet des Messeareals ist die neue Multifunktionshalle mit 8.000 m² und einem Fassungsvermögen von 10.000 Menschen. Die Halle bietet eine gute Ausgangslage für Großveranstaltungen und Rockkonzerte. Begünstigt wird die positive Entwicklung des Messeplatzes zudem durch die Eröffnung neuer Hotels in A³, was weitere Kapazitäten für Veranstalter und Besucher schafft.



Die neue Multifunktionshalle der Messe Augsburg (Bild: Augsburgischer Schwabenhallen Messe- und Veranstaltungsgesellschaft mbH)

GREEN-BUILDING — SHERIDAN BUSINESS QUARTIER AUGSBURG

Mit dem SBQ entsteht in Augsburg ein werthaltiges, ökologisch vorbildliches Bürogebäude mit raffinierter Technik in wirtschaftlich aktiver Umgebung.

Das SBQ entsteht als Tor zum 72 ha großen, ehemaligen Kasernenareal „Sheridan Park“, auf dem in der Zukunft rund 2000 Menschen leben werden. Der Bürokomplex ist einzigartig in puncto Architektur, Facility Management und Energietechnik. Das SBQ ist ein Schlüsselbauvorhaben, das für die innovative Zukunft von Sheridan steht.

Der Baukörper stellt den Mietern nach Fertigstellung eine Bruttofläche von ca. 2.000 m² zur Verfügung. Die statische Konstruktion lässt flexible Raumaufteilungen zu, so dass individuelle Mieterwünsche berücksichtigt werden können. Das 4-stöckige Gebäude bietet im 1. und 2. OG eine Bürofläche von ca. 1.000 m² und eine 600 m² große Gastronomie im EG. Neben ausreichenden Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage und auf den oberirdischen Stellplätzen werden dem Mieter moderne Besprechungszimmer, Dachterrasse und hochwertige Ausstattung geboten. Das moderne Energiekonzept beinhaltet eine hocheffiziente Wärmepumpen-

Heiztechnologie, Betonkernaktivierung, Grundwasser als Energiequelle und eine Photovoltaikanlage. Zusammen mit einer optimalen Wärmedämmung, Sonnenschutz an der Außenfassade und sich an das Tageslicht anpassende Lichtquellen wird das Gebäude völlig unabhängig von Öl und Gas sein. Die CO₂-Belastung ist im Vergleich zu einem mit Gas beheizten Standard-Bürogebäude deutlich geringer. Das Gewerbeobjekt wird von der ASSET GmbH entwickelt, die auch sehr stark im Wohnungsbau tätig ist. Bezugsfertig ist das Gebäude ab Mai 2010.



Sheridan Business Quartier Augsburg (Bild: Asset GmbH)

LOGISTIK-HOT-SPOT GÜTERVERKEHRZENTRUM (GVZ) AUGSBURG

Die Güterdrehscheibe sichert die Entwicklung der Region als Logistikzentrum für Transport- und Logistikbetriebe, Dienstleister und logistikintensive Unternehmen.

Das 112 Hektar große GVZ-Areal im Städtedreieck Augsburg, Gersthofen, Neusäß, im Schnittpunkt der Verkehrsachsen A8, B17 und B2 entwickelt sich dynamisch. Herzstück des GVZ wird ein leistungsfähiges Umschlagterminal für kombinierten Verkehr. Es verknüpft zukünftig die Verkehrsträger Schiene und Straße für nachhaltige und umweltschonende Logistikkonzepte.

Die Augsburger Localbahn, Spedition Roman Mayer und Spedition Nuber als TIA Terminalinvestitions-gesellschaft mbH plant in Kooperation mit der Bahn-Tochter DUSS den Bau des Terminals für rund 20 Millionen Euro, die Inbetriebnahme ist um den Jahreswechsel 2011 / 2012 geplant.



GVZ Luftaufnahme (Bild: GVZ-Entwicklungsmaßnahmen GmbH)

MARKTDATEN AUS A³

MARKTDATEN IMMOBILIENMARKT A³

Renditeobjekte, Gewerbeimmobilien, Einzelhandelsflächen, Büromarkt, Wohnungsmarkt in A³

In dem Segment der **Renditeobjekte** ist die Nachfrage höher als das Angebot, vor allem nach inflationsgeschützten Sachwerten. Bei privaten Investoren ist ein gestiegenes Interesse zu beobachten bei kleinen Mehrfamilienhäusern sowie bei gemischten Objekten. Bei voll vermieteten Gebäuden ohne Sanierungsstau haben die Preise um 5-8% angezogen. Die Mindestrendite für den Standort Augsburg beträgt 6-7%, was einem Multiplikator 14-16 entspricht. Multiplikatoren für gewerbliche Renditeobjekte 1. Quartal 2009: Logistikcenter (10,0), Büroobjekte (11,0 bis 12,5), Cityobjekte (14,0 bis 16,0).

Im Bereich der **Logistikflächen** zeigt das neue Güterverkehrszentrum Auswirkungen auf den lokalen Markt; das größere Angebot führt dazu, dass die Durchschnittsmieten tendenziell leicht gesunken sind. Die Anzahl der Gewerbeobjekte zum Kauf als auch zur Miete nimmt zu, da am

28 Prozent der Flächen wurden bereits vermarktet. Für die Honold Logistik Gruppe war für die Standortwahl die direkte Anbindung an die A8 ausschlaggebend und der mögliche Gleisanschluss inklusive bimodalem Umschlagterminal. Auf 42.000 m² Fläche entsteht dort mit 13.000 m² großen Hallen ein modernes Logistikzentrum. ProLogis, ein führender Anbieter von "maßgeschneiderten" Logistikimmobilien, stellt mit dem 93.000 m² großen Service Logistik Park Augsburg (wovon 53.180 m² bereits bebaut sind) erstmals das Konzept eines „Themenparks“ vor. Er eignet sich für sämtliche Güter, auch für die Lagerung hochwertiger technischer Güter und von Ersatzteilen. Neben Logistikflächen erhalten die Mieter ein ganzheitliches Servicepaket mit umfangreichen Dienstleistungsangeboten.

Das GVZ ist zudem ein Paradebeispiel für kommunale Zusammenarbeit. Anfang August gründeten die Städte Augsburg, Gersthofen und Neusäß einen Zweckverband für einen reibungslosen Unterhalt aus einer Hand.

Mit dieser dynamischen Entwicklung steuert das GVZ Region Augsburg sowohl das für 2015 prognostizierte Güteraufkommen von 1,43 Millionen Tonnen pro Jahr als auch das Potenzial von 2.500 neuen Arbeitsplätzen an.

stärksten von der Finanzkrise betroffen.

In den 1A Lagen ist die Nachfrage nach **Einzelhandelsflächen** ungeboren, die Mietpreise bleiben stabil. Das gleiche gilt für 1B Lagen mit hochwertigem Ambiente. Dies liegt vor allem an Augsburgs Stellung als bayerisch-schwäbisches Oberzentrum, welches sich auch im bundesweiten Vergleich von Standorten in einer überdurchschnittlichen Zentralität von 131,6 darstellt.

Bei **Büroflächen** werden derzeit in der Hauptsache neuwertige, energiesparsame Gebäude mit guter Verkehrsanbindung gesucht. Aufgrund des ausgewogenen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage haben sich die Mietpreise stabil gehalten.

Im **Wohnungsmarkt** ist die Nachfrage 2009 besser als 2008. Mietpreise haben sich im Schnitt um 2-3% erhöht. Weitere Informationen siehe: www.peter-wagner-immobilien.de.

WEITERE INFORMATIONEN

LOGISTIK-HOT-SPOT / INFO:

A³ bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und top Lage auf der Europamagistrale Paris-Wien-Budapest. Die Positionierung an der A8 an der Wachstumsachse München-Stuttgart bietet wichtige Ost-West - Verbindungen sowie die Anbindung an zwei internationale Flughäfen (München, Stuttgart), die in nur 1 Stunde erreichbar sind. Innerhalb von 10 Stunden sind die wichtigsten Ballungsräume Mitteleuropas per LKW erreichbar. A³ ist zudem gut in das internationale Schienennetz eingebunden. Das bimodale GVZ Region Augsburg soll zu einem Knotenpunkt für Schienen- und Straßenverkehre überregionaler Bedeutung ausgebaut werden.



GVZ Region Augsburg / europaweit vernetzt (Bild: GVZ-Entwicklungsmaßnahmen GmbH)

LOGISTIK-STUDIE

Das Ergebnis der aktuellen Fraunhofer ATL – Logistikimmobilienstudie von 2009 weist Augsburg zusammen mit dem Großraum Ulm als Region Schwaben aus als einen von 18 Top-Logistikstandorten Deutschlands. Augsburg ist hochattraktiv für die Logistik-Ansiedlungstypen Produktion und regionale Distribution. Aspekte die hierbei eine Rolle spielen sind bspw. die Nähe zu Ballungsräumen, Arbeitskräfteverfügbarkeit, Flächenverfügbarkeit, Industriedichte, LDL-Dichte, Ansiedlungsunterstützung oder die multimodale Anbindung.

Eine große Zahl logistikaffiner Unternehmen und Logistikdienstleister ist in der Region angesiedelt; bei der Bruttowertschöpfung je Beschäftigtem weist die Region Spitzenwerte im Industrie-sektor auf. Die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf von 20.097 € liegt deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Die Logistik ist im Wirtschaftsraum Augsburg der zweitgrößte Arbeitgeber, jeder 10. Job hat Bezug zur Logistikbranche. Entwicklungen wie das neue GVZ Region Augsburg und das dort geplante Umschlagterminal machen den Wirtschaftsraum Augsburg zunehmend für Investoren interessant.

BODENRICHTWERTE IN A³

Die Gutachterausschüsse von Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg bieten Informationen zu aktuellen Bodenricht- und Verkehrswerten (Bodenrichtwertatlanten): gutachterausschuss@ira-a-bayern.de; gutachterausschuss@augsburg.de; www.ira-aic-fdb.de.

INVESTORENATLAS A³

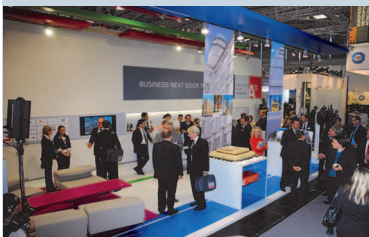
Die 2. Auflage des A³-Investorenatlas ist erschienen. Er bietet zweisprachig auf rund 50 Seiten statistische Daten zur wirtschaftlichen Entwicklung in A³. A³ ist demnach hervorragend aufgestellt und hat sehr gute Voraussetzungen auch für eine zukünftige Wirtschaftsdynamik.

AUGSBURGER TEXTILVIERTEL ERWACHT ZU NEUEM LEBEN

Mit dem Textilviertel verfügt Augsburg über ein einzigartiges städtebauliches Ensemble: Von den Resten der Schüle'schen Kattunfabrik über die Augsburgische Kammgarnspinnerei AKS bis hin zu Fabrikschloss, Glaspalast und Proviantbachquartier. Der Umbau der historischen Hallen zum Bayerischen Textil- und Industriemuseum verspricht das Textilviertel zu einer touristischen Top-Adresse zu machen. Rund um die beeindruckende Fabrikstraße entsteht in den nächsten Jahren ein lebendiges Quartier mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Geschäften und Kultureinrichtungen. Aus dem von idyllischen Wasserläufen durchzogenen Proviantbachquartier wird ein neuer attraktiver Wohnstandort.

A³ AUF DER EXPO REAL 2009

Neben attraktiven, modernen und historischen Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und Industrieparks und dem GVZ Güterverkehrszentrum sowie dem sich in Planung befindlichen Zukunftsprojekt Sciencepark ist der A³ Wirtschaftsraum Augsburg mit seinen innovativen Unternehmen der Produktionsstandort in der Europäischen Metropolregion München. Unter dem Slogan „Die Zukunft startet hier“ präsentieren sich rund 30 Immobilienakteure auf der EXPO REAL 2009. Messestand: A1.414.



A³-Stand EXPO REAL 2008 (Bild: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH)

IMPRESSUM

A³ Wirtschaftsraum Augsburg
Regio Augsburg Wirtschaft GmbH
Karlstraße 2
86150 Augsburg
Telefon: 0821 45010 210
Fax: 0821 450 10 111
Email: standorta3@region-A3.com
Internet: www.region-A3.com
V.i.S.d.P. Andreas Thiel,
Geschäftsführer, Regio Augsburg
Wirtschaft GmbH



GEWERBEFLÄCHEN IN A³

NEUES GEWERBEGEBIET AN DER A8 IN FRIEDBERG

Derching-West, 200.000 m² Baufläche mit direktem Anschluss an die A8 in der „Achse des Aufschwungs“.

Im Landkreis Aichach-Friedberg hat sich entlang der „Wachstumsachse“ Stuttgart - München die AktivStadt Friedberg zu einem sehr gefragten Gewerbebestandort im Wirtschaftsraum Augsburg entwickelt, der trotz gesamtwirtschaftlich schwieriger Rahmenbedingungen einen nachhaltigen Aufschwung verzeichnen kann. Mittels innovativer Konzepte, hervorragenden Verkehrsanbindungen und einer unbürokratischen Zusammenarbeit zwischen dem Baureferat und der Wirtschaftsförderung entwickelt sich dort kontinuierlich ein hocheffizienter und gefragter Wirtschaftsstandort mit Zukunftsperspektiven. Das neue Gewerbeflächen-Projekt der Stadt Friedberg „Derching-West“ liegt direkt an der neuen A8 Autobahnanschlussstelle Friedberg (Bayern).



Derching-West Luftaufnahme (Bild: Stadt Friedberg)

Der Eigentümer, die Stadt Friedberg, bietet 200.000 m² Baufläche mit maßgeschneiderter Flächenaufteilung für die individuellen, betrieblichen Bedürfnisse. In direkter Nachbarschaft liegt das bereits realisierte Gewerbegebiet Derching mit renommierten Firmen wie Alpina, Gruma Nutzfahrzeuge, Wirthwein oder der Augsburgische Drahtseilfabrik. Friedberg wird den insgesamt wachsenden Ansprüchen gerecht, indem es, wie beispielsweise im Business-Park Friedberger See, Funktionalität und eine ansprechende Bauweise für moderne

und ambitionierte Unternehmen bietet. Im Verlauf von drei Jahren wurden im Businesspark mehr als 600 qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen.

An den Erfolg des kompletten Verkaufs des ersten Bauabschnitts mit 110.000 m² anknüpfend steht dort nun im zweiten Abschnitt eine Erweiterung des Business-Parks mit voll erschlossenen 60.000 m² Gewerbebauland zum Verkauf an. Vorteilhaft wirkt hierbei die neue Kreisstraße AIC 25 neu, ein ampelfreier Zubringer zur A8.



Autobahn-Auffahrt Friedberg-Bayern (Bild: Stadt Friedberg)

Laut einer Marketingstudie der Hochschule Augsburg verbindet Friedberg vorzüglich die Aspekte Wohnen, Freizeit und Gewerbe miteinander, und liegt damit genau im bundesweiten Trend.

Die altbairische Herzogstadt, am Lechraim und an der romantischen Straße gelegen, steht für gesundes, naturnahes Wohnen für alle Generationen in historischem Flair mit guter Anbindung an umliegende Großstädte.

Die Kombination von weichen und harten Standortfaktoren lockt sowohl Familien und Arbeitnehmer als auch Investoren an. Maßgeschneiderte, verkehrstechnisch und preislich günstige Gewerbeflächen sowie bestmögliche Verkehrsanbindungen bieten ein spannendes Potenzial für die Zukunft.

NEWSLETTER ABONNIEREN

Online-Abo: www.region-A3.com/newsletter.html
Telefon: 0821 45010 210

NEWSLETTER ABBESTELLEN

Online: standorta3@region-A3.com
Telefon: 0821 45010 210

MIT UNTERSTÜTZUNG VON:



Förderverein der Region Augsburg Wirtschaft GmbH e.V.
www.region-A3.com/foerderverein0.0.html

BESTELLEN SIE KOSTENLOS UNSERE

A³ - MATERIALIEN

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

- A³ Standortbroschüre (dt./engl.), A³ Newsletter Standort A³
- A³ Immobilienbroschüre (dt./engl.), A³ Immobilien Newsletter
- A³ Investorenatlas (dt./engl.)
- A³ Kompetenzfeldbroschüren:
 - Mechatronik & Automation (dt./engl.)
 - Aerospace Area Augsburg (dt./engl.)
 - Informations- & Kommunikationstechnologie (dt./engl.)
 - Umwelttechnologien (dt./engl.)