

S. 22	AUSGEWÄHLTE PROJEKTE
S. 66	ENVIRONMENTAL
S. 82	INTERVIEW INGRID REUFF-BLETZINGER
S. 88	SOCIAL
S. 118	INTERVIEW HERMANN PARZINGER
S. 122	GOVERNANCE
S. 133	INTERVIEW RAINER NAGEL
S. 140	AUSBLICK

EUROBODEN

Der Neue Derzbachhof: In Holzhybridbauweise entsteht eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Wohnungen.



Das Hammerschmidt: unsere Antwort darauf, wie wir in Zukunft zusammen arbeiten werden.



Die Schatzlgasse: ein Projekt, das lokale Bauweisen aufgreift und in eine zukunftsweisende Architektur überführt.



01 PROJEKTE

Derzbachhof	S. 26
Hammerschmidt	S. 34
Schatzlgasse	S. 42
Billerberg	S. 50
Lion-Feuchtwanger 61	S. 58

02 ENVIRONMENTAL

Nachhaltigkeit in der Baubranche	S. 68
Environmental Aspekte der Projekte	S. 70
Environmental Aspekte im Unternehmen	S. 80
Ausblick	S. 81
Interview: Ingrid Reuff-Bletzinger, Bewohnerin	S. 82

03 SOCIAL

Die Verantwortung der Immobilienwelt	S. 90
Social-Aspekte der Projekte	S. 92
Interne Social-Aspekte im Unternehmen	S. 98
Externe Social-Aspekte im Unternehmen	S. 104
Ausblick	S. 109
BNKR	S. 110
Interview: Hermann Parzinger, Stiftung Preussischer Kulturbesitz	S. 118

04 GOVERNANCE

Governance als Leitbild	S. 125
ESG-Konforme Entscheidungsprozesse	S. 126
Ausblick	S. 130
Interview: Rainer Nagel, Bundesstiftung Baukultur	S. 132

In unmittelbarer Nähe zum Ammersee entsteht der Billerberg als Baugemeinschaft.



In Berlin-Kaulsdorf realisiert Euroboden mit serielltem Bauen ein hochgradig ressourcenschonendes Projekt.



Architekturkultur – für Euroboden steht dieser Begriff im Mittelpunkt jeder Tätigkeit. Unser Ziel ist es immer, mit unseren Projekten einen positiven Effekt für das Leben der Menschen zu erzielen. Unsere Projekte betrachten wir ganzheitlich, in seinem gesellschaftlichen, städtebaulichen und architektonischen Kontext. Dies hat sich im vergangenen Jahr darin gespiegelt, dass wir unsere zentralen Firmenwerte überarbeitet haben, die handlungsleitend für all unsere Aktivitäten sind: Kontribution, Passion, Vision und Kollaboration.

Diese ganzheitliche Perspektive führt uns zum Thema ESG. Denn die Aspekte Environmental, Social, Governance – also Umweltschutz, soziale Verantwortung und ethische Unternehmensführung – stehen ebenfalls für eine ganzheitliche Sichtweise auf den komplexen Prozess des Bauens.

Das heißt, in gewisser Weise ist es leicht für uns, über unser ESG-Management Rechenschaft abzulegen: Wir wissen, was wir in diesen Bereichen tun, seit vielen Jahren Bestehen und aus voller Überzeugung. Andererseits stellt die klassische, dreigeteilte Struktur eines ESG-Berichts für uns eine Herausforderung dar. Denn gerade weil alle drei Facetten in unseren Projekten so allgegenwärtig sind, ist es nicht immer leicht, sie zu trennen. Ist ein Gemeinschaftsgarten "environmental", weil die Pflanzen dort CO2 binden, Insekten Lebensraum bieten und Regenwasser aufnehmen? Oder ist er "social", weil er die Menschen zusammenbringt?

Doch Anleger, Interessenten und die Öffentlichkeit haben ein Interesse an transparenter und in gewisser Hinsicht auch standardisierter Berichterstattung. Deshalb gliedern wir die-

sen Bericht in die drei ESG-Bestandteile. Unsere Aktivitäten wirken dabei immer auch mit Blick auf konkrete Projekte. Denn in diesen zeigt sich am besten unsere Vorgehensweise und Haltung zum Thema ESG.

14 Der Zeitstrahl **AUF SEITE 16-21** zeigt, wie sich Euroboden seit seinen Anfängen entwickelt hat – und wie aus einer Vision von Architektur für mehr städtische Lebensqualität Jahr für Jahr, Projekt für Projekt gebaute Kultur wurde und wird.

Auf den darauffolgenden Seiten stellen wir Ihnen aktuelle Projekte vor. An diesen Beispielen zeigen wir, welche sozialen und gesellschaftlichen Kontributionen diese Projekte auszeichnet. Dabei blicken wir auf den konzeptionellen Ansatz genauso wie auf die Umsetzung und die Nutzung. Anschließend gehen wir dezidiert auf die einzelnen Bestandteile der ESG-Philosophie ein: Environmental **SEITE 66**, Social **SEITE 88** und Governance **SEITE 122**. Wir erläutern unsere Haltung zum jeweiligen Aspekt, zeigen aber auch auf, wie diese konkret umgesetzt wird.

In drei Interviews nehmen wir zudem die Außenperspektive ein und lassen externe Kompetenzträger zu Wort kommen – wie zum Beispiel den Vorsitzenden der Bundesstiftung Baukultur, Rainer Nagel **SEITE 132**. Er erläutert, wie Baukultur und ESG zusammenhängen – und weshalb es gerade aus ESG-Sicht so wichtig ist, neben quantitativen Aspekten auch die kulturelle Rolle der Architektur nicht zu vernachlässigen.

Über die Jahre, in denen Euroboden aus Ideen Gebäude gemacht hat, haben wir viel gelernt und uns stetig weiterent-

wickelt. Diese Bereitschaft zum permanenten Lernen halten wir auch in Sachen ESG für zentral. Deshalb machen wir uns in diesem Bericht immer auch Gedanken darüber, welche Bereiche wir konkret in diesem und den darauffolgenden Jahren angehen – und wo wir noch besser werden wollen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre!

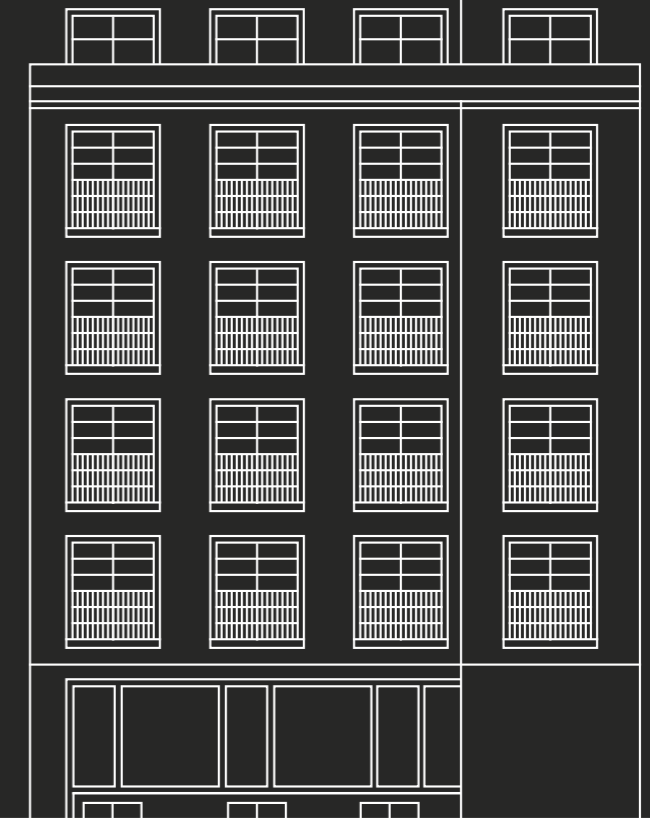
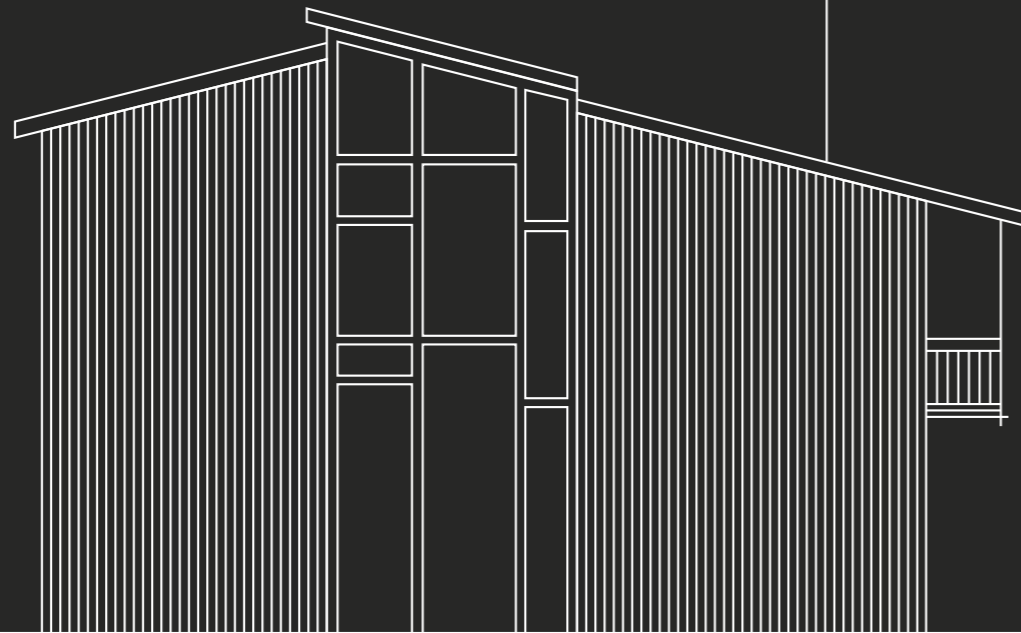

STEFAN F. HÖGLMAIER


MARTIN MOLL

1999

2001

2002



EUROBODEN WIRD GEGRÜNDET

Stefan F. Höglmaier gründet in München das Unternehmen Euroboden. Teil seiner Vision ist es von Beginn an, mit Architektur die Lebensqualität in unseren Städten für alle Bürgerinnen und Bürger zu steigern – und die gegebene bauliche Substanz als Ressource zu begreifen. Insofern steht die Nachhaltigkeit von Beginn an im Kern aller Euroboden-Aktivitäten.

Euroboden wird von Stefan F. Höglmaier gegründet

ERSTER HOLZBAU AM STARNBERGER SEE

Schon früh arbeitet Euroboden mit Holz als Baustoff. In Feldafing am Starnberger See realisiert das Unternehmen gemeinsam mit dem Architekten Werner Bäuerle einen innovativen Wohnbau in Holzbauweise. Die Architektursprache vereint regionale Materialien mit zeitgemäß hoher Transparenz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

SIEHE SEITE 82

Balde 5 in München: Charme bleibt erhalten

UMBAU STATT ABRISS

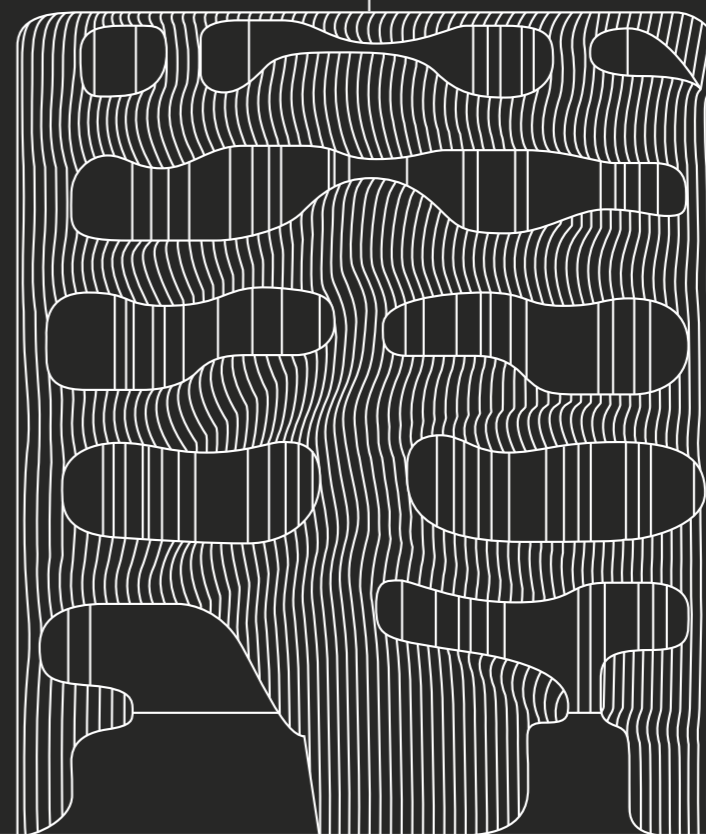
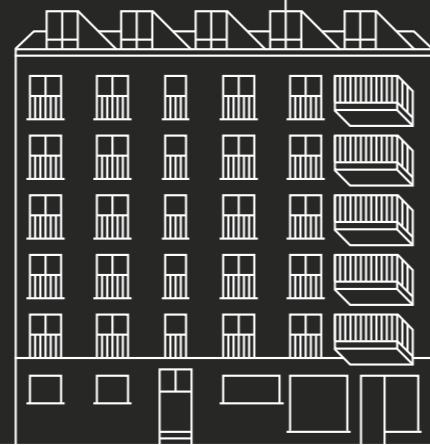
Umbau statt Abriss ist die Devise beim Projekt „Balde 5“ im Münchner Glockenbachviertel. Gemeinsam mit dem Architekten Sascha Arnold saniert Euroboden das ehemalige Arbeiterwohnheim mit einer Gesamtfläche von 1.250 Quadratmetern und baut es zu Lofts um. Das Gebäude, eine typische Blockrandbebauung der Nachkriegsjahre, stand nicht unter Denkmalschutz. Dennoch machte es sich Euroboden zur Aufgabe, den rationellen Charme dieses Hauses zu erhalten und zugleich in eine neue Form des Wohnens zu überführen. Das Projekt erhielt 2004 den Fassadenpreis der Stadt München.

2007

2011

2012

2013



BAUWERKE SCHÜTZEN STATT ABREISSEN

Die Leitidee, Bauwerke zu schützen statt sie abzureißen, steht bei dem Projekt „Reichenbach 22“ im Vordergrund. Im Münchner Glockenbachviertel saniert Euroboden gemeinsam mit dem Architekten Thomas Unterlandstättnr ein Wohngebäude von 1864. Im Zuge der Sanierung stellt man den Denkmalwert des Gebäudes fest – das einst von der Eisenwerk-Gesellschaft Maxhütte errichtete Stahl-treppenhaus ist ein seltenes Münchner Juwel. Außerdem kann die Stuckfassade, die in den 1960er-Jahren komplett abgeschlagen wurde, wieder restauriert werden. Grundlage dafür sind die Fotografien einer Langzeit-bewohnerin des Hauses.

Vom Denkmalwert eines Stahl-treppen-hauses

SANIERUNG STATT NEUBAU

Sanierung statt Neubau – diese Haltung prägt auch das Wohnungsbauprojekt „Georgen 83“ in der Münchener Maxvorstadt. Anstatt das vorhandene, einfache Eckhaus abzureißen, saniert es Euroboden gemeinsam mit dem Architekten Muck Petzet und nutzt dabei intelligent die vorhandene Baumasse, ändert und aktualisiert aber das Gebäude in seinem Ausdruck und seiner inneren Organisation. Mit dem neuen Riefenputz werden die Qualitäten der handwerklichen Tradition der 1950er-Jahre herausgearbeitet, andererseits werden die fein austarierten Proportionen der historischen Fassade unterstrichen.

ERSTER SELBST-INITIIERTER WETTBEWERB

In Berlin-Mitte realisiert Euroboden auf Basis des ersten eigens initiierten Architektenwettbewerbs einen innovativen Wohn- und Gewerbeneubau mit dem Architekten Jürgen Mayer H.. Bei der Konzeption des Gebäudes „Johannis 3“ werden nachhaltige Funktionen wie die Grauwassernutzung von vornherein mitgedacht. In der ehemals städtebaulich unentwickelten Gegend wirkt das Projekt wie ein Motor für die zeitgemäße Nachverdichtung. Die Fassadenlamellen aus computergenerierten Formen schützen vor Einblicken und direkter Mittagssonne, lassen aber ein Maximum an Tageslicht ins Innere und ermöglichen auf diese Weise eine ressourcenschonende Energienutzung.

REDUCE / REUSE / RECYCLE AUF DER BIENNALE

Mit den aus der Abfallwirtschaft entlehnten Begriffen „Reduce/Reuse/Recycle“ setzt der Deutsche Pavillon auf der Architektubiennale in Venedig ein wichtiges Zeichen. Euroboden unterstützt das Projekt als offizieller Partner. Die von Muck Petzet konzipierte und realisierte Ausstellung führt ein Wertesystem von Vermeidung, Weiterverwendung und Verwertung in die Architekturdiskussion ein. Die Ausstellung zeigt 16 Projekte von Architekten, die stellvertretend für eine neue affirmative und respektvolle Haltung gegenüber dem Bestand stehen.

ERSTE EUROBODEN-ANLEIHE

Das Unternehmen begibt die erste Anleihe. Bis heute setzt Euroboden auf diese solide Finanzierungsform und bietet damit Anlegern die Möglichkeit am wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens mit einer gesicherten Verzinsung teilzunehmen. In der Unternehmensentwicklung bleibt Euroboden damit unabhängig in seinen Entscheidungen und verpflichtet sich zu hoher öffentlicher Transparenz.

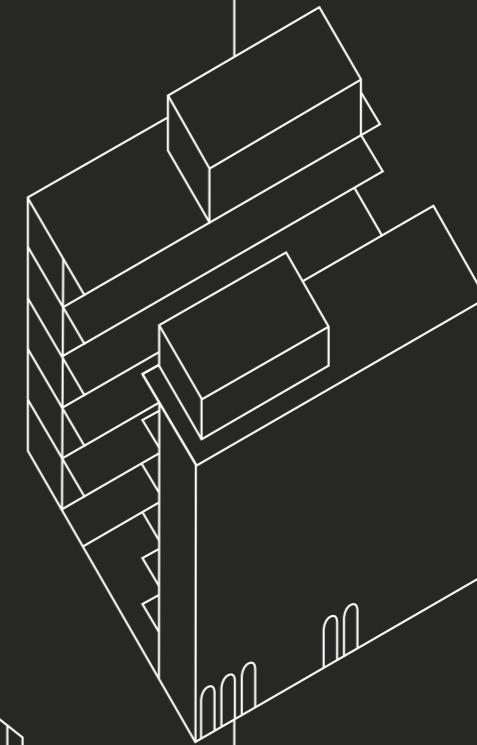
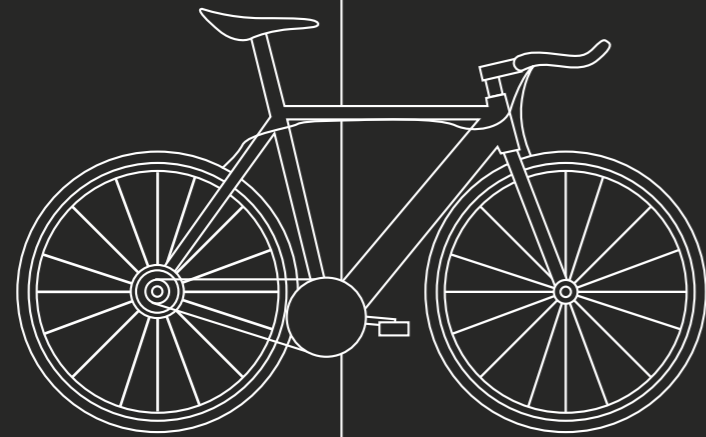
2014

2016

2018

2021

2022



KULTURENGAGEMENT MIT BNKR

Das Euroboden-Kunstprogramm „BNKR“ startet im gleichnamigen Münchner Kunstraum in Nordschwabing. „BNKR – current reflections on art and architecture“ ist ein Raum, in dem wechselnde Kuratoren Ausstellungsprojekte und Veranstaltungen frei von wirtschaftlichen Zwängen realisieren können – und dabei stets von Neuem die Schnittstelle von zeitgenössischer Kunst, Architektur und ihren Nachbardisziplinen ausloten. Für Euroboden stellt „BNKR“ nicht nur ein klassisches Kultursponsoring dar. Das Unternehmen und seine Mitarbeiter stellen sich damit zugleich auch offen den Fragen, die Kunst und Gesellschaft an die zeitgenössische Immobilienentwicklung formulieren.

SIEHE SEITE 110

E-BIKE-FLOTTE

Team-Mobilität ohne Schadstoffausstoß – mit dem Kauf einer Euroboden gebrandeten E-Bike-Flotte unterstützt das Unternehmen ein E-Bike Start-up-Unternehmen. Außerdem werden erste E-Bike-Garagen in den ersten Projekten geplant.

Bezahlbarer Wohnraum im Stadtzentrum

NEUES LEBEN FÜR EINEN ALTEN HOF

Euroboden beginnt mit dem Projekt „Neuer Derzbachhof“ in München-Forstnerried. Dieser wegweisende Holzhybridbau zeigt, wie sich durch eine behutsame Nachverdichtung und ausbrachliegender Bausubstanz etwas stadträumlich Werthaltiges und soziokulturell Integratives schaffen lässt. Der historische Derzbachhof wurde 1751 erbaut. Nach 40 Jahren Leerstand saniert Euroboden das Gebäude nun denkmalgerecht gemeinsam mit raumstation Architekten, nach einem Konzept von Peter Haimerl. Das Hofgrundstück wird um ein zeitgenössisches Wohngebäude ergänzt.

SIEHE SEITE 26

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN

Mit dem „Haus für München“ liefert Euroboden eine Antwort auf die gesellschaftliche Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum auch in Innenstadtlagen zu schaffen. Die Stadt München lud die Immobilienwirtschaft in einem umgekehrten Bieterverfahren ein, Konzepte unterhalb der zulässigen Mietobergrenze von 13,50 Euro pro Quadratmeter einzureichen. Euroboden erfüllt mit seinem Mietangebot von 9,99 Euro je Quadratmeter nicht nur das Kriterium der Bezahlbarkeit, sondern punktet auch mit seinem Konzept bezüglich des Gemeinwohls und der Nachhaltigkeit. Grundlage dafür ist das Konzept „Einfach bauen“ vom Architekten Florian Nagler, welches hier zum ersten Mal in größerem Maßstab angewandt werden kann.

VERPFLICHTUNG ZU MEHR BAUKULTUR

Euroboden unterzeichnet den „Kodex für Baukultur“ der Bundesstiftung Baukultur. Hiermit verpflichtet sich das Unternehmen zur Einhaltung der Prinzipien „ökologische Verträglichkeit“, „wirtschaftliche Machbarkeit“, „soziale Verankerung beziehungsweise Ausgewogenheit“, „hohe räumliche und gestalterische Qualität von Bauwerk und Umfeld“ und „konsensorientierte Planungskultur“. Mit dem Kodex fühlt sich das Unternehmen in seiner Orientierung am Ziel der Architekturkultur bestätigt, da beides letztlich in die gleiche Richtung zielt.

NEUE FIRMENWERTE FÜR EUROBODEN

Euroboden formuliert die Firmenwerte Kontribution, Passion, Vision und Kollaboration als handlungsleitend für alle Aktivitäten. Damit werden die bestehenden Werte aktualisiert und erweitert. Zentral ist – speziell mit dem Wert der Kontribution – die Überzeugung, dass jedes Bauprojekt nur so gut ist wie sein konkreter Beitrag zu einer nachhaltigeren Gesellschaft. Für jedes neue Projekt legt das Unternehmen in einem internen Workshop die jeweiligen Kontributionen fest und pflegt diese über die gesamte Entwicklung des jeweiligen Projekts.

SIEHE SEITE 128

Projekt Pro

Mit einem Sinn für die gesellschaftliche Funktion von Architektur hat Euroboden seit 1999 ein umfassendes wie unkonventionelles Portfolio geschaffen, das vom Umbau alter Bauernhöfe zu großmaßstäblichen Wohnneubauten und Gewerbeimmobilien reicht und kontinuierlich erweitert wird.

Immobilienentwicklung sehen wir als kreativen Prozess, der damit beginnt, dass wir die Potentiale eines Grundstücks aufspüren und gemeinsam mit ausgewählten Architekten das beste Konzept für den konkreten Ort ausarbeiten. Dabei steht Nachhaltigkeit nicht nur beim Bau im Fokus, sondern bereits in der konzeptionellen Entwicklung: Welche konkreten Bedürfnisse haben die Menschen vor Ort? Wie können wir als Immobilienentwickler die Stadt von morgen mitentwickeln? Wie kann Architektur zum gesellschaftlichen Wandel beitragen?

Unsere architektonischen Antworten sind mannigfaltig. Sie reichen von innovativen Workspaces für die Arbeitswelt von morgen [SIEHE SEITE 34](#), über den bedachten Umgang mit Bestandsgebäuden [SIEHE SEITE 26](#) bis hin zu ganz neuen Konzepten, mit denen sich Gewerbegebiete aufwerten lassen [SIEHE SEITE 50](#).

In diesem Kapitel stellen wir Ihnen eine Auswahl an aussagekräftigen laufenden Referenzen vor, die zeigen, wie sich unser Leitkonzept der Architekturkultur in sehr unterschiedlichen architektonischen Lösungen niederschlägt, von denen jeder aber einen eigenen Mehrwert für Städtebau, Umwelt und Gesellschaft schafft.

Über den Gemeinschaftsgarten betritt man das Bauernhaus, das unter anderem die Gemeinschaftsräume beherbergt.

Gemeinschaft spielt auf dem Neuen Derzbachhof eine zentrale Rolle. Das tut nicht nur den Bewohnern gut, sondern verringert auch den Pro-Kopf-Flächenverbrauch.

27

PROJEKTE

MÜNCHEN-FORSTENRIED
2-5 ZIMMER
60 BIS 163 QM
GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(GESAMT)
4096 QM
FREIFLÄCHEN
3100 QM

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

X

RAUMSTATION
ARCHITEKTEN

X

PETER HAIMERL.
ARCHITEKTUR

Der Neue Derzbachhof



Der Neue Derzbachhof als Ensemble im Dorfkern von Forstenried.



Die Bauernstube wird zum Gemeinschaftsraum der Hofbewohner, zum Kochen, Feiern und Beisammensein.

Der Neue Derzbachhof ...

- ... belebt den Ortskern von Forstenried, indem er den denkmalgeschützten Hof revitalisiert und einen öffentlichen Dorfplatz auf dem eigenen Grundstück schafft.
- ... trägt zur ökologischen Nachhaltigkeit bei, da er dank der Holzhybridbauweise und der Holz-Pellet-Heizung auf nachwachsende Rohstoffe zurückgreift.
- ... verringert die Pro-Kopf-Wohnfläche durch gemeinschaftlich genutzte Flächen.
- ... trägt zu einer aktiven Nachbarschaft bei, indem er vielfältige Begegnungsflächen fördert.
- ... schafft familiengerechten Wohnraum in der Stadt, indem er einen Mix an Wohnungstypologien und einen großen Garten bietet.

Der Derzbachhof im Münchner Ortsteil Forstenried ist der älteste erhaltene Bauernhof der Landeshauptstadt München. Nachdem das denkmalgeschützte Gebäude seit den 1980er-Jahren leer stand und zu verfallen drohte, erwarb Euroboden im Jahr 2017 das Grundstück, um den Hof denkmalgerecht zu sanieren und zu neuem Leben zu erwecken. Eine Kombination aus denkmalrechtgerechter Sanierung des alten Wohn- und Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines zeitgenössischen Wohngebäudes im hinteren Teil des Grundstücks verbindet in diesem Projekt Umweltschutz-, Nachhaltigkeits-, soziale und architektonische Aspekte. So wird der Derzbachhof zu einem Paradebeispiel dessen, was die ESG-Philosophie leisten kann.

Das Projekt stellt zwei Gruppen in den Mittelpunkt: Die Menschen, die in den 21 Wohnungen leben werden, aber ebenso die Bewohner der Stadt, von denen viele eine emotionale Bindung zu historischen Gebäuden haben. Das Grundstück befindet sich im Ortskern von Forstenried. Um den Dorfkern zu stärken, öffnet Euroboden den vorderen Bereich des Grundstücks als öffentlichen „Dorfplatz“, der bis zur historischen Eingangstür des Bauernhauses reicht und es einfasst. Der Derzbachhof wird räumlich wie programmatisch wieder in den Dorfkern integriert. Auch den Bewohnern des Derzbachhofs selbst bietet das Projekt zahlreiche Möglichkeiten, Gemeinschaft

zu leben. Neben dem Platz zur Straße hin stehen ihnen 3.100 Quadratmeter Gemeinschaftsgarten mit Streuobstwiese und ökologisch wertvoller, insektenfreundlicher Bepflanzung zur Verfügung. Während im Wirtschaftsteil des alten Hauses Mietwohnungen entstehen, wird der ehemalige Wohnteil zu Begegnungsräumen umgewandelt. Auch ein Gästezimmer, das von den Bewohnern per App reserviert werden kann, steht zur Verfügung.

Dieser konzeptionelle Ansatz trägt nicht nur dazu bei, aus örtlicher Nachbarschaft eine aktive Gemeinschaft zu machen. Durch die großzügigen Gemeinschaftsflächen kann auch der Platzbedarf in den einzelnen Wohneinheiten reduziert werden. Aktuell steigt der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnraum in deutschen Großstädten, was den Druck auf Preise, Flächen und Ressourcen erhöht – durch steigenden Energiebedarf und wachsende Flächenversiegelung. Der Neue Derzbachhof stellt sich diesem Trend entgegen.

Die Wohnungen sind gezielt auf eine gemischte Bewohnerschaft zugeschnitten: Durch den Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -typen entsteht Raum für Familien, Paare und Singles jeden Alters. Alleinstehende und ältere Menschen werden in die Hofgemeinschaft eingebunden, sodass ein lebendiges Miteinander der Generationen entsteht. Kinder können in einer naturnahen Umgebung mit großem Garten und

mit allen Betreuungsangeboten der Großstadt aufwachsen, während Berufstätige von der guten ÖPNV-Anbindung profitieren.

Neben dem Erhalt des historischen Gebäudes und dem Fördern gegenwärtiger menschlicher und ökologischer Gemeinschaften hat das Projekt auch die Zukunft im Blick. Klimaschutz steht bei Bau und Nutzung im Mittelpunkt, von der Holzhybridbauweise, die energieintensiven Stahlbeton einspart, über die Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge bis zur Holzpellet-Heizung mit regionalem, nachhaltig wirtschaftendem Lieferanten. Zudem wurde bereits im Bau der gesamte Lebenszyklus aller verwendeten Materialien beachtet. Es wurden so wenig erdölbasierte Rohstoffe wie möglich verwendet, und alle verbauten Materialien sind so roh wie möglich, um später sortenrein getrennt und wiederverwertet werden zu können.

MEHR ÜBER
UMWELTASPEKTE DES
DERZBACHHOFS
ERFAHREN SIE AUF

→ SEITE 71

ZU SOZIALEN ASPEKTEN
LESEN SIE AUF

→ SEITE 94



Der vertikale Campus der Zukunft bietet auf dem Skydeck eine großzügige Begegnungsfläche.

Ein Ort, der Menschen zusammenbringt

35

PROJEKTE

MÜNCHEN DORNACH
6 DECKS
16.500 QM
GESAMTFLÄCHE
TEILBAR
AB 410 QM

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

X

BRANDLHUBER+
MUCK PETZET
ARCHITEKTEN

Hammerschmidt

Raum für die Work-Life-Balance: die große Freitreppe zum Sitzen für ungezwungene Begegnungen.





Der Konferenzraum auf Deck 5 ist temporär anmietbar – inklusive Dachterrasse mit Wasserspiel und Ausblick.

Das Hammerschmidt ...

- ... trägt zum Wohlbefinden aller Mitarbeiter bei, indem es Elemente aus dem Wohnungsbau in die Bürowelt integriert.
- ... trägt zur ökologischen Nachhaltigkeit bei, indem es anpassungsfähige Grundrisse bietet und auf energieeffiziente Bauteilaktivierung und natürliche Be- und Entlüftung setzt.
- ... fördert die Identifikation mit dem Arbeitsort, indem es vielfältige Möglichkeiten der persönlichen Aneignung bietet.
- ... stimuliert soziale Interaktion, indem es alle Erschließungsflächen und die großzügigen Außenräume zu Begegnungsorten macht.
- ... zeigt Wege zur Aufwertung von gewerblich genutzten Gebieten am Stadtrand auf, indem es dort identitätsstiftende Architektur schafft.

In Dornach an der Stadtgrenze Münchens, wenige Gehminuten von der S-Bahn entfernt, entsteht mit dem Hammerschmidt ein moderner vertikaler Campus mit 34 individuell ausbaufähigen Mieteinheiten, der das Thema Work-Life-Balance neu denkt. Der Ansatz: Was im Wohnungsbau die Lebensqualität erhöht, kann auch die Bürowelt verbessern.

Raumhohe Fenster, die sich individuell öffnen lassen, und umlaufende Balkone brechen die Grenze zwischen Innen und Außen auf und lassen Tageslicht in die Arbeitsräume. Gemeinsam mit der natürlichen Belüftung sorgt das für ein angenehmes, gesundes Raumklima. Vor allem aber ist das ganze Gebäude darauf ausgerichtet, das soziale Miteinander zu fördern. Die Balkone sind über eine Kaskadentreppe verbunden, das Skydeck mit Freitreppe, Fitnessparcours sowie verschiedenen Wellnessanlagen steht allen offen. In den Freianlagen entsteht ein Permagarten. So dient die gesamte Gebäudehülle als öffentlicher Bereich, der Begegnungen und Austausch ermöglicht. Die Möblierung mit Stühlen, Bänken und Tischen lädt zum Verweilen ein – inklusive Aussicht auf die Münchner Skyline und die Alpen.

Mit dem Hammerschmidt entsteht ein Gebäude, in dem die Menschen nicht nur konzentriert arbeiten, sondern das sie sich aktiv aneignen können. Dieser Ansatz erleichtert es den Menschen, sich mit ihrem Arbeitsort zu identifizieren und sich dort wohlfühlen. Zugleich wertet es die Umgebung durch seine identitätsstiftende Architektur auf und kann so zum Vorbild für gewerblich genutzte Stadtrandgebiete werden.

Während das Projekt großzügig in die Lebensqualität seiner Nutzer investiert, ist es an anderer Stelle umso sparsamer – nämlich beim Ressourcenverbrauch. Heizung und Kühlung verursachen nur minimale Emissionen, denn die Bausubstanz ist so angelegt, dass das Gebäude selbst durch kluge Nutzung der Materialeigenschaften und von natürlicher Be- und Entlüftung eine möglichst konstante, angenehme Temperatur hält. Im Sommer wird dies durch außen angebrachte Sonnenvorhänge auf der Südseite unterstützt, im Winter durch eine Grundwasser-Wärmepumpe.

Das gesamte Projekt wird nach BREEAM zertifiziert und kann damit einen hohen Standard an Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb garantieren.

MEHR ÜBER
UMWELTASPEKTE DIESES
PROJEKTS
ERFAHREN SIE AUF

→ SEITE 73

ZU SOZIALEN ASPEKTEN
LESEN SIE AUF

→ SEITE 95

Ein Projekt gegen die Zersiedelung

43

Die Architektur der Schatzlgasse ist anpassungsfähig für unterschiedliche Lebensentwürfe und wechselnden Lebensphasen der Bewohner.

PROJEKTE

SCHATZLGASSE 34
4 SOLITAIRE À
6 GALERIEHÄUSER
3 BIS 6 ZIMMER
7.800 QM
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
130 QM BIS 170 QM
200 QM ADD-ONS

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

X

RAUMSTATION
ARCHITEKTEN

Schatzlgasse

Das Ensemble Schatzgasse ist ein Möglichkeitsraum – für ein erfülltes Leben am Starnberger See.



Die vier Gebäude der Schatzlgasse definieren den Ortsrand und respektieren den angrenzenden Naturraum.



Die Schatzlgasse ...

- ... wirkt der Zersiedelung entgegen, indem es den Ortsrand architektonisch klar definiert.
- ... respektiert und erweitert den angrenzenden Naturraum, indem wir das Grundstück autofrei halten und statt abgeschotteten Gärten einen Landschaftsgarten schaffen, der sich in die umliegende Natur integriert.
- ... fördert eine gute und aktive Nachbarschaft, indem es Aktions- und Begegnungsflächen anbietet.
- ... überwindet den Widerspruch zwischen Luxus und Ressourcenschonung durch intelligente Sharing-Angebote.
- ... trägt zur ökologischen Nachhaltigkeit bei, indem es durch eine Photovoltaikanlage und Warmwasseraufbereitung durch Wärmepumpe auf ein nachhaltiges Energiekonzept setzt.
- ... entwickelt das Ortsbild weiter, indem es die verschiedenen lokalen Bauweisen aufgreift und in eine zukunftsweisende Architektur überführt.

Am Rand der kleinen Ortschaft Berg am Starnberger See entsteht ein Ensemble aus Galeriehäusern für junge Familien. Das Projekt will Maßstäbe für ressourcenschonenden Luxus setzen – durch langlebige, hohe Bauqualität einerseits und intelligente Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung von Räumen und Freizeitangeboten andererseits. Dadurch fördert es zugleich das aktive Miteinander in der Nachbarschaft.

Viele Dörfer im Einzugsgebiet attraktiver Regionen wie dem Landkreis Starnberg leiden unter Zersiedelung und einem Verlust ihrer charakteristischen Landschaft. Das Ensemble Schatzlgasse setzt dem ein deutliches Zeichen entgegen. Statt den Ortsrand zu zerfransen, gibt es diesem eine klar definierte architektonische Grenze. Die auch in dieser Region immer noch gängige Bauweise des Einfamilienhauses wird hier durch eine Typologie mit deutlich geringerem räumlichem Fußabdruck ersetzt. Die Gebäude selbst nehmen traditionelle Baustile aus der Gemeinde auf und schreiben sie mit moderner Technik und Bauweise in die Zukunft fort: Das überstehende Satteldach, holzverkleidete Obergeschosse sowie eine unverputzte Sockelzone spielen deutlich auf die bayerische Bauernhausarchitektur an, kombinieren diese aber mit modernen Elementen – und das alles, während die Photovoltaikanlage darauf und die Wärmepumpe darunter für nachhaltige Energie sorgen.

Der Grünbereich auf der Außenseite wiederum integriert sich in den angrenzenden Naturraum, und anstelle von abgeschotteten Grundstücken und akkuraten Rasenflächen entstehen hohe Wiesen mit langen Blühzeiten, ein vielfältiger Landschaftsgarten und ein gemeinschaftlich bewirtschafteter Bauerngarten, bewässert über eine Regenwasserzisterne. Dieses Konzept verbindet Natur- und Artenschutz mit städtebaulichen Überlegungen, und auch die Bewohner profitieren von der hohen Lebensqualität, die diese Naturnähe mit sich bringt.

Das Projekt will zudem eine aktive Nachbarschaft fördern. Aktions- und Begegnungsflächen ermöglichen gemeinsame Veranstaltungen, und es gibt eine ganze Palette an Sharingangeboten, von gemeinsam nutzbarer Küche, Bibliothek und Kino über ein Gästeappartement, Fitnessraum, Ruheraum, Sauna und Fahrradraum mit angegliederter Werkstatt bis zu einem Boot auf dem Starnberger See. Eine Quartiers-App bündelt diese Angebote und erleichtert den Austausch unter den Bewohnern. Weil das gesamte Grundstück autofrei gehalten wird, können auch die Kleinsten sich gefahrlos bewegen und spielen – von der erhöhten Luftqualität ganz zu schweigen.

MEHR ÜBER
UMWELTASPEKTE DER
SCHATZLGASSE
ERFAHREN SIE AUF

→ SEITE 75

ZU SOZIALEN ASPEKTEN
LESEN SIE AUF

→ SEITE 95



Kreative Dichte und offene Räume: Der Billerberg ist eine Struktur für Macher.

Wie Architektur Gemeinschaft schafft und das Gewerbegebiet neu interpretiert

51

PROJEKTE

INNING AM AMMERSEE
NUTZUNGSOFFENE
RAUMMODULE
21.000 QM BGF
TEILBAR AB 68 QM

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

X

MUCK PETZET
ARCHITEKTEN

Billerberg

Ein Cluster aus Ateliers, Werkstätten und Büroräumen, das die Freiheiten eines ländlichen Gewerbegebietes nutzt, um Menschen und Ideen zusammenzubringen.



Der Billerberg schafft eine neue Typologie, die Räume zum Leben und Arbeiten bietet.



Der Billerberg ...

- ... liefert als Modellprojekt leistbaren Raum zur Eigentumsbildung, indem er über das modifizierte Baugruppenmodell mit Beteiligung eines professionellen Projektentwicklers erhebliche Kostenvorteile schafft.
- ... stiftet Gemeinschaft, indem er von Beginn an auf Teilhabe und Schwarmintelligenz setzt.
- ... schafft neue Räume für den gesellschaftlichen Wandel mit einem Ort zum Leben und Arbeiten.
- ... erzeugt Identität durch eine außergewöhnliche architektonische Setzung.
- ... vereint Urbanität und Natur, indem er seine besondere Lage versteht und nutzt.
- ... ist eine Neuinterpretation des Gewerbegebiets.
- ... Wir geben eine Antwort auf das gesellschaftliche Bedürfnis nach flexiblen Räumen zur individuellen Aneignung mit der Erfindung eines neuen Gebäudetyps.

Im Münchner Umland, an der Grenze von einem Gewerbe- und einem Naturschutzgebiet und in direkter Nähe zum Ammersee, liegt der Billerberg. Dort entsteht ein Cluster aus Ateliers, Werkstätten und Büros, das die Gewerbeimmobilie ganz neu denkt: Hier werden nicht erst in den neu gebauten Räumen Menschen und Ideen zusammengebracht, sondern bereits im Vorfeld, denn der Billerberg wird von einer Baugemeinschaft gestaltet. Interessierte können Teileigentum an dem Areal in Form unterschiedlicher Module erwerben und werden dann als Miteigentümer am Planungsprozess beteiligt. So können sie nicht nur ihr eigenes Raummodul im Rahmen des Gesamtkonzepts individuell gestalten, sondern ihre Ideen und Wünsche auch in die Gestaltung der Gemeinschaftsflächen einbringen. Zugleich verschafft dieses Modellprojekt einen niedrighwelligen Zugang zur Eigentumsbildung.

Die Vorteile dieses Baugruppen-Modells liegen auf der Hand: Wer von Anfang an zusammenarbeitet, bildet eine Gemeinschaft, die über die räumliche Nähe hinausgeht. Bereits vor dem Einzug entstehen Netzwerke, von denen alle profitieren. Dieser Ansatz setzt sich architektonisch fort. Die Gemeinschaftsflächen zwischen den Gebäuderiegeln und auf den Verbindungsbrücken bringen die Nutzer zusammen. Sharing-Konzepte für Veranstaltungsräume und Elektrofahrzeuge, die in einer hauseigenen App gebündelt werden sollen, ergänzen das gemeinschaftsbasierte Konzept.

Damit ist der Billerberg ein Ort, der Gegensätze in produktiver Dichte und kreativer Freiheit zusammenführt: Urbanität und Natur, modulare Standardisierung im Bau und flexible Individualisierung im Innenausbau. Er macht vor, wie durch intelligente architektonische Konzepte Gewerbegebiete zum Leben erweckt werden können, und hat damit Modellcharakter auch für andere Gemeinden. Denn der Billerberg schafft Raum zum Leben und Arbeiten, der flexibel ist, sich den Bedürfnissen der Menschen anpasst und es ihnen erlaubt, sich das Gebäude individuell anzueignen. Er stellt ein Beispiel für Architekturkultur dar, indem er einen Gebäudetyp erfindet, der dem gesellschaftlichen Wandel Rechnung trägt.

Nachhaltigkeit steht dabei im Fokus, nicht nur in den privaten Gärten in der Mitte der Anlage. Die geplante Holzhybridbauweise nutzt nachwachsende Ressourcen, und die kompakte, robuste Konstruktion fördert die Langlebigkeit des Gebäudes. Die benötigte Energie stammt hauptsächlich aus regenerativen Quellen. Der Bedarf an Heizenergie soll aus nachwachsenden Rohstoffen gewonnen werden und zusätzlich dadurch unterstützt werden, dass die massiven Bauteile als Energiespeicher fungiert.

MEHR ÜBER
UMWELTASPEKTE DES
BILLERBERGS
ERFAHREN SIE AUF

→ SEITE 77

ZU SOZIALEN ASPEKTEN
LESEN SIE AUF

→ SEITE 96



Der Laubengang als Kommunikationsort: Zugang zu den Flexilofts und privater Freisitz in einem.

Das serielle Bauen der Gegenwart in Berlin-Kaulsdorf spart Ressourcen und ist sehr anpassungsfähig.

BERLIN KAULSDORF
7.650 QM WOHNFLÄCHE
124 EINHEITEN
20 WOHNUNGSTYPEN

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

X

FAR
FROHN&ROJAS

X

TOPOTEK 1

Lion-Feuchtwanger 61



Die Lion-Feuchtwanger 61 greift die Idee des seriellen Bauens auf und übersetzt sie in eine zeitgemäße Struktur.



Zwischen den beiden Wohnriegeln liegt das Herz der Anlage: das gemeinschaftliche Gartenplateau, das zum Miteinander einlädt.

Die Lion-Feuchtwanger 61 ...

... entwickelt den Berliner Ortsteil Kaulsdorf weiter, indem sie die Bauweise, die den Ort prägt, neu interpretiert.

... spart Ressourcen dank effizientem und zeitgemäßem seriellen Bauen.

... ist langlebig, da sie aus robusten Materialien entsteht, veränderbare Grundrisse aufweist und den Bewohnern eine hohe Flexibilität bietet.

... fördert eine gute Nachbarschaft und ein soziales Miteinander, indem sie vielfältige Orte der Begegnung und der Kommunikation bietet.

Im Ostberliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf entsteht in der Lion-Feuchtwanger-Straße 61 eine neuartige Struktur aus 124 Loft-Wohnungen und Gemeinschaftsflächen, die den Ansatz des seriellen Bauens der 1980er-Jahre in die Gegenwart übersetzt. Dies verleiht dem Projekt Vorbildcharakter, denn zeitgenössische serielle Konstruktion ist eine Möglichkeit, energie- und ressourceneffizient zu bauen. Die einzelnen Beton-Bauteile und die Bäder werden unter kontrollierten Bedingungen in hoher Qualität und maßgenau vorgefertigt, was signifikante Mengen an Hilfs- und Verpackungsmaterialien sowie den daraus entstehenden Abfall einspart. Zudem ist der Zusammenbau vor Ort deutlich leiser, schneller und mit weniger Staub verbunden als eine konventionelle Baustelle. Das entlastet die Nachbarschaft des Neubaus.

Da die Struktur nicht auf einer neu erschlossenen Grünfläche entsteht, sondern einen nicht mehr nutzbaren Gewerbebau ersetzt, werden zudem keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Vielmehr wird durch das Gartenplateau im Zentrum der zwei Wohnriegel dem Stadtraum eine neue Raumachse gegeben, die das Grün des Wuhletals mit dem Clara-Zetkin-Platz verbindet.

Dieses Gartenplateau, das auf der ebenerdigen Mobilitätsebene zwischen den beiden Gebäuderiegeln entsteht, dient der Bewohnerschaft als Freizeit- und Begegnungsfläche. Die Anlage soll echte Nachbarschaft im besten Sinn stiften, weshalb auch zahlreiche Gemeinschaftsangebote integriert werden. Neben Sharing-Stationen für Mobilität gibt es ein gemeinsam genutztes Gästeappartement, eine Café-Werkstatt, einen Fitnessraum sowie Sport- und Spielflächen im Freien. Für die Elektrofahrzeuge steht Ladeinfrastruktur zur Verfügung. Alle Angebote werden in einer Bewohner-App gebündelt, die der Gemeinschaft zugleich als Nachbarschaftskalender, schwarzes Brett und Tauschbörse zur Verfügung steht.

Die 124 Wohneinheiten sind eine Mischung aus Single-, Familien- und Mehrgenerationenwohnungen unterschiedlicher Größen mit bis zu sechs Zimmern, die Hälfte aller Wohnungen ist komplett barrierefrei. Zudem sind die Grundrisse bei Bedarf relativ einfach anpassbar und können dadurch individualisiert und auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten werden. Die Lion-Feuchtwanger 61 ist dadurch prädestiniert, einer Vielzahl an Lebensentwürfen Raum zu bieten, über Generationen und sich verändernde Lebensumstände hinweg.

Dieser Gedanke der Langlebigkeit und Nachhaltigkeit steht im Zentrum des Projekts. Er spiegelt sich auch in den verbauten Materialien: Der Stahlbeton der tragenden Konstruktion aus weitspannenden und teilvorgespannten PI-Decken spart Beton gegenüber einer konventionell geschalteten und betonierten Decke ein. Er ist robust und kann gut recycelt werden, das Aluminium von Fassade und Fensterrahmen ist korrosionsbeständig, produziert kaum Abrieb und belastet deshalb die Umgebung nicht, kann beliebig oft eingeschmolzen und wiederverwertet werden und spart durch sein geringes Gewicht zudem Energie beim Transport.

MEHR ÜBER
UMWELTASPEKTE DER
LION-FEUCHTWANGER 61
ERFAHREN SIE AUF

→ SEITE 79

ZU SOZIALEN ASPEKTEN
LESEN SIE AUF

→ SEITE 97

Environmental
Commitment
Total

Ökologische Nachhaltigkeit in der Baubranche

Die Auswirkungen der Baubranche auf den Klimawandel sind bekanntlich immens. Für uns bei Euroboden gehört es daher zur Grundhaltung, immer mitzudenken, welche Folgen unsere Aktivitäten für die Umwelt haben. Die Stichworte: Artenvielfalt, ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen, Müllvermeidung und Recycling, aber auch die Einsparung von Energie und Emissionen.

Das betrifft direkte und indirekte Auswirkungen durch uns, unsere Mitarbeitenden, Dienstleister, Zulieferer und letzten Endes auch die Nutzer unserer Projekte. Wir wollen allen Beteiligten sowohl die Möglichkeit als auch den Anreiz bieten, nachhaltig zu leben und zu arbeiten. Das fängt damit an, dass wir die von uns genutzte Energie zu möglichst großen Teilen aus erneuerbaren Quellen beziehen, geht damit weiter, dass wir unsere Projekte ressourcensparend und mit Blick auf Langlebigkeit und anschließende Recycelbarkeit konzipieren, und hört noch lange nicht damit auf, dass wir emissionsarme Mobilität in allen Bereichen ermutigen und fördern. So gestalten wir auch unsere Bauverträge mit Zulieferern stets mit Blick auf eine nachhaltige Bauweise, etwa was die möglichst weit gehende Vermeidung von Abfällen anbelangt.

Viele Umweltaspekte sind aus unserer Sicht zudem eng mit sozialen Aspekten verbunden: Umweltfreundliche Baumaterialien sind oft auch für Bewohner und Nutzer gesünder. Artenreiche, vielfältige Gartenanlagen dienen der Freizeitgestaltung, dem Wohlbefinden und dem Austausch der Menschen in einer Nachbarschaft. Gemeinschaftliche Nutzung von Außen- und Innenflächen, Dienstleistungen und Verkehrsmitteln spart nicht nur Ressourcen, sondern fördert ebenso die Kommunikation. Deshalb werden Sie einige der Punkte auf den nachfolgenden Seiten auch im Kapitel zu sozialer Verantwortung – aus anderer Perspektive und mit anderen Schwerpunkten – wiederfinden.

WAS SIE IN DIESEM ABSCHNITT ERWARTET

In unseren Projekten denken wir Nachhaltigkeit von Anfang an mit. Auf den folgenden Seiten finden Sie zu jedem unserer aktuellen Projekte, die wir auf den

SEITEN 22-65

vorgelegt haben, einen Überblick, welche konkreten Maßnahmen jeweils dazu beitragen, die Umwelt und das Klima zu schützen. Wir blicken dabei sowohl auf die Bereiche Ressourcennutzung (im Bau und im Betrieb) und die Arbeit mit Ökologie und Freiflächen als auch auf die Mobilitätskonzepte.

Doch Euroboden ist mehr als unsere Projekte. Auch unser eigenes Unternehmen verursacht Emissionen

und hinterlässt Spuren, ob durch den Betrieb der Unternehmenszentrale, durch Geschäftsreisen oder durch eingekaufte Waren. Deshalb geben wir Ihnen im Anschluss an die Projekte Rechenschaft darüber, was wir tun, um die CO₂-Emissionen unserer Tätigkeiten zu minimieren.

Zuguterletzt ziehen wir Bilanz und prüfen, was wir aus unseren bisherigen Bemühungen lernen können und wo wir stärker aktiv werden wollen.



Die gezielte Bepflanzung des Gartens mit einheimischen Blühgehölzen und Obstbäumen machen den Hofgarten zu einem nachhaltigen Ökosystem.

RESSOURCEN

Die Holzhybridbauweise spart energieintensiven Stahlbeton im Vergleich zu konventionellen Bauprojekten.

Holzfenster bestehen aus einem nachwachsenden Rohstoff, der zudem langlebig und in der Entsorgung unbedenklich ist.

Die Nutzung mineralischer Dämmstoffe vermeidet schwer recycelbare und in der Herstellung bedenkliche petrochemisch hergestellte Dämmstoffe.

Die Baumaterialien werden so roh wie möglich verwendet, damit sie am Ende der Nutzungsperiode sortenrein getrennt und wiederverwertet oder umweltschonend entsorgt werden können.

RESSOURCEN IN DER NUTZUNG

Die Gebäude werden mit Holzpellets beheizt, einem nachwachsenden und damit CO₂-neutralen Rohstoff. 16 Tonnen Pellets aus nachhaltiger Forstwirtschaft sparen 24,2 Tonnen CO₂ im Vergleich zu einer Ölheizung derselben Leistung ein.

Der Hersteller der Holzpellets garantiert, dass 17,1 Hektar heimischer Wald gepflegt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

FREIFLÄCHEN

Die Freiflächen bieten Raum für Artenvielfalt. Eine Mischung heimischer Bäume, Sträucher, Wildblumen und Wildkräuter bildet ein gesundes Ökosystem und vielfältige Habitate für Insekten und Kleintiere.

Die Flächenversiegelung wird auf ein Mindestmaß beschränkt. Garagenzufahrt und Terrassen sind aus Kieselsteinen, zwischen denen Wasser versickern kann.

Von den mit 3.061 qm Außenflächen sind 355 qm teilversiegelt – entspricht 11,6 %, 215 qm versiegelt – entspricht 7 % (gepflasterten Bereiche und die Sitzmauern) und es bleiben 81,4 % unversiegelt.

MOBILITÄT

Die hervorragende Anbindung an den ÖPNV (100 m zur nächstgelegenen Bushaltestelle, 1 km zum nächsten U-Bahnhof) lädt dazu ein, vor allem öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen.

Die Tiefgarage ist mit Ladestationen für Elektromobilität an allen Stellplätzen ausgestattet.

Die Hofgemeinschaft teilt sich ein Lastenfahrzeug, um Einkaufsfahrten autofrei zu ermöglichen.

20 BIS 30 PROZENT

EINGESPARTER STAHLBETON

17,1 HEKTAR

HEIMISCHER WALD WERDEN GEPFLEGT UND BEWIRTSCHAFTET,

24,4 TONNEN

GESPARTER CO₂

AUSSENFLÄCHEN

3.061 QM

AUSSENFLÄCHEN DAVON:

355 QM TEILVER-SIEGELT – ENTSpricht 11,6 % (SCHOTTERRASEN AN DER STRASSE, AUF DEN TERRASSEN UND AN DER RAMPE)

215 QM VERSIEGELT – ENTSpricht 7 % (GEPFLASTERTEN BEREICHE UND DIE SITZMAUERN)

ARTENVIELFALT: WIR PFLANZEN

3 BAUMARTEN
6 OBSTBAUMARTEN
31 STRAUCHARTEN
16 VERSCHIEDENE WILDROSEN
10 KLETTERPFLANZEN
45 STAUDEN UND BODENDECKER
8 VERSCHIEDENE BLUMENZWIEBELN

DIE AUSFÜHRLICHE PROJEKTBEschREIBUNG FINDEN SIE AUF

→ SEITE 27



Elemente aus dem Wohnungsbau fördern das Wohlbefinden der Mitarbeiter.
Zum Beispiel die umlaufenden Balkone, die Grenzen zwischen Innen und Außen aufheben.

RESSOURCEN

Die Bauteilaktivierung und die natürliche Be- und Entlüftung nutzen die Gebäudemasse, um Temperatur und Luftqualität energieeffizient zu regulieren, und sparen so Heiz-, Kühl- und Lüftungsenergie.

Im Winter dient Fernwärme aus Geothermie zur emissionsarmen Heizung, im Sommer tragen außenliegende Textilvorhänge zur Kühlung bei.

ZERTIFIZIERUNG

Im gesamten Gebäude werden die Nachhaltigkeitskriterien gemäß BREAAAM umgesetzt. Eine entsprechende Prüfung und Zertifizierung des Projekts wird der TÜV durchführen.

MOBILITÄT

Kurze Wege zu Einzelhandels- und Gastronomieangeboten, der gute Anschluss an den Münchner ÖPNV (200 Meter bis zum nächstgelegenen S-Bahnhof) sowie die Fahrradinfrastruktur laden zur Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel wie Bahn, Fuß und Fahrrad ein.

Um den Arbeitsweg mit dem Fahrrad auch im Sommer attraktiv zu machen, stehen Umkleieräume und Duschen zur Verfügung.

Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge machen neue Mobilitätskonzepte möglich.

DIE AUSFÜHRLICHE
PROJEKTBE-SCHREIBUNG
FINDEN SIE AUF

→ SEITE 35

Hammerschmidt



Landschafts- und Spielbereich sind im Projekt Schatzlgasse harmonisch integriert.

ENERGIE

Das nachhaltige Energiekonzept setzt auf erneuerbare Energie für Strom- und Wärmerversorgung: Eine Photovoltaikanlage nutzt die Lage am Alpenrand, wo es dank Föhn-Effekten überdurchschnittlich viele Sonnenstunden gibt. Der gerechnete Schätzwert des jährlichen Energie-Ertrages der Photovoltaikanlage liegt bei ca. 20.000 kWh, wodurch sich eine jährliche CO₂-Reduktion von ca. 7,5 Tonnen ergibt.

Die Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung spart Heizenergie.

Grünflächen und der Bauerngarten werden mit einer Regenwasserzisterne bewässert.

FREIFLÄCHEN

Der Landschaftsgarten, der sich in die umliegende Natur integriert, bietet der Artenvielfalt Raum.

Statt von Rasen sind die Häuser von hohen Wiesen umgeben, die nur zweimal im Jahr gemäht werden. Blühpflanzen dienen Insekten als Nahrungsquelle.

Geteilte Arbeits- und Gästerräume reduzieren den Pro-Kopf-Flächenbedarf.

MOBILITÄT

Das Grundstück selbst ist autofrei, für die Mobilität der Bewohner werden Sharing-Optionen angeboten, wie beispielsweise ein gemeinschaftlich nutzbares Boot auf dem Starnberger See.

Das Projekt bietet zudem einen gemeinschaftlichen Fahrradraum mit Fahrradwerkstatt. So wird emissionsfreie Mobilität gefördert.

SCHÄTZWERT DES JÄHRLICHEN ENERGIE-ERTRAGES DER PHOTOVOLTAIKANLAGE:

CA. 20.000 KWH

JÄHRLICHE CO₂-REDUKTION:

CA. 7,5 T

DIE AUSFÜHRLICHE PROJEKT-BESCHREIBUNG FINDEN SIE AUF

→ SEITE 43

Schatzlgasse

Zwischen den doppelgeschossigen Flügeln liegen der Hof und darüber Terrassenflächen.



ENERGIE

Das Cluster ist kompakt und auf hohe Energieeffizienz ausgelegt.

Die passive Energiespeicherung durch die massive Gebäudesubstanz sorgt für eine ausgeglichene Innentemperatur und spart Heiz- und Kühlenergie.

Für die Heizungsanlage sind Holzpellets geplant und wir prüfen ob sich eine Wärmepumpe eignet, um CO₂-freie und regenerative Quellen zu nutzen.

MODULARITÄT

Robuste Komponenten, ein gut durchdachtes Moduldesign sowie einfache und dadurch störungssichere Technik sorgen für Langlebigkeit.

MOBILITÄT

Das Grundstück ist vor allem mit dem Pkw erschlossen, der nächstgelegene S-Bahnhof ist immerhin in etwa 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Um emissionsärmere Angebote attraktiver zu machen, sollen jedoch Sharing-Angebote für E-Bikes, Lastenfahrräder und E-Autos in einer hauseigenen App gebündelt werden.

77

ENVIRONMENTAL

DIE AUSFÜHRLICHE
PROJEKTBECHREIBUNG
FINDEN SIE AUF

→ SEITE 51

Billerberg

Durch drei kreisförmige Ausschnitte im Boden des Gartenplateaus wachsen Bäume empor. Im mittleren Kreisausschnitt führt eine weitläufige, geschwungene Treppe nach unten in den tageslichterhellten Shared Space.



RESSOURCEN

Die teilvorgespannten, weitspannenden PI-Decken sparen ca. 25 Prozent Beton im Vergleich zu konventionell geschalteten und betonierten Decken ein.

Bis auf wenige erdberührende Bereiche werden mineralische Dämmstoffe verwendet.

Die hohe Maßgenauigkeit und Qualität der Vorfertigung unter kontrollierten Produktionsbedingungen vermeidet Hilfsmaterialien und Abfälle.

Rest- und Verpackungsmüll, der bei der Vorfertigung anfällt, wird sortenrein getrennt und recycelt oder umweltschonend entsorgt.

LEBENSZYKLUS

Alle Baumaterialien werden so roh wie möglich verwendet, damit sie am Ende der Nutzungsperiode sortenrein getrennt und wiederverwertet oder umweltschonend entsorgt werden können. Kompositbaustoffe und Klebeverbindungen werden soweit wie möglich vermieden.

Die Stahlbetonbauweise sorgt für Langlebigkeit und geringe Abnutzung. Am Ende des Lebenszyklus ist der verbaute Beton und das Aluminium zu nahezu 100 Prozent recycelbar.

MOBILITÄT

Ladestationen für Elektrofahrzeuge und großzügige Fahrradstellplätze machen umweltfreundliche Mobilität attraktiv.

Die gute Anbindung an S- und U-Bahn (der nächstgelegene U-Bahnhof ist etwa fünf Gehminuten, der S-Bahnhof etwa fünfzehn Gehminuten entfernt) und die Nähe zu vielfältigen Freizeit-, Bildungs- und Einkaufsangeboten sowie das Angebot an Car-Sharing und Lastenfahrrädern lädt ebenfalls zum autofreien Leben ein.

DIE TEILVORGESpanNTEN, WEITspanNENDEN PI-DECKEN SPAREN

25 PROZENT

BETON IM VERGLEICH ZU KONVENTIONELL GESCHALTEN UND BETONIERTEN DECKEN EIN.

AM ENDE DES LEBENSZYKLUS IST DER VERBAUTE BETON ZU

100 PROZENT

RECYCELBAR.

DIE AUSFÜHRliche PROJEKTBEschREIBUNG FINDEN SIE AUF

→ **SEITE 59**

Um das Klima zu schützen, verpflichtet sich Euroboden zur Reduktion von Emissionen. Das betrifft erstens alle direkt vom Unternehmen erzeugten Emissionen, beispielsweise aus dem Firmen-Fuhrpark. Um die Emissionen unserer Fahrzeugflotte zu reduzieren, setzen wir auf E-Mobilität. Unseren Mitarbeitenden stehen E-Bikes zur Verfügung, bei der Neuanschaffung von Dienstwagen setzen wir künftig schwerpunktmäßig auf Elektro- und Hybridautos.

Bezogen auf die Energie von externen Anbietern, etwa Elektrizität oder Fernwärme, bemühen wir uns um die Zusammenarbeit mit nachhaltigen Lieferanten .

Klar ist außerdem: Durch unsere Tätigkeit entstehen Emissionen, die uns nur indirekt zugerechnet werden können, beispielsweise auf Geschäftsreisen oder durch unseren Wareneinkauf. In diesem Zusammenhang bemühen wir uns einerseits um Reduktion, etwa dadurch, dass wir unnötige Geschäftsreisen vermeiden und durch gutes Warenmanagement nur das ordern, was auch wirklich gebraucht wird. Andererseits sind wir stets auf der Suche nach Partnern, denen der Klimaschutz ebenso wichtig ist wie uns und deren gute Emissionsbilanz wir durch eine Zusammenarbeit unterstützen können.

Unsere Projekte planen und bauen wir möglichst ressourcensparend. Das mindert auch die mit der Herstellung von Baumaterialien verbundenen Emissionen.

Ausblick

Auch in Zukunft wollen wir unsere Emissionen weiter mindern. Die Bundesrepublik Deutschland verfolgt das Ziel, bis 2045 komplett klimaneutral zu werden. Die Immobilienbranche muss ihren Teil dazu beitragen, und Euroboden will hier Vorreiter sein.

Zu diesem Zweck verfolgen wir eine zweigleisige Strategie: Mit erhöhter Energieeffizienz wollen wir unseren Verbrauch senken, und mit der zunehmenden Nutzung von erneuerbarer Energie die damit verbundenen Emissionen reduzieren.

In Hinblick auf Energieersparnis, aber auch auf Müllvermeidung prüfen wir weiterhin, in welchem Maß unsere Projekte im Sinne einer Kreislaufwirtschaft angelegt werden können. Wir streben bereits heute danach, Baumaterialien möglichst roh und damit sortenrein trennbar zu verbauen, um ein späteres Recycling so einfach wie möglich zu machen. Technische Neuerungen, neuartige Materialien und innovative Bauweisen können hier weitere Möglichkeiten eröffnen, die wir aufmerksam beobachten.

Ingrid Reuff-Bletzinger wohnt seit dem Kauf mit ihrer Familie in dem frühen Euroboden-Projekt.



Alle reden von Holzbau. Ein frühes Holzprojekt unseres Unternehmens steht in Feldafing. Kürzlich besuchte unser Gründer die Käuferin Ingrid Reuff-Bletzinger.

INTERVIEW
STEFAN F. HÖGLMAIER

FOTOS
MATTHIAS ZIEGLER

„Dieser Ort braucht keine weiße Villa“

Vor 20 Jahren war dieser Holzbau eines unserer ersten Projekte. Es fühlt sich gut an, mal wieder zu Ihnen zurückzukommen.

INGRID REUFF-BLETZINGER

Mein Mann und ich freuen uns immer, Sie zu sehen. Wir sind in diesem Haus glücklich. Und darum geht es doch.

S H

Ich erinnere mich noch, wie wir gemeinsam mit dem Architekten Werner Bäuerle das Haus planten. Ich kannte ihn aus einem anderem Projekt. Er fand das Thema Holzbau damals schon spannend, genau wie wir. Für viele Unternehmen waren derlei nachhaltige Ansätze damals noch völlig unverständlich.

I R-B

Außerdem war Holz natürlich perfekt für dieses Grundstück, das passt einfach hierher.

S H

Stimmt. Wissen Sie noch, wie Sie damals auf unser Projekt gekommen sind?

I R-B

Wir hatten schon viel angeschaut. Dann stießen wir auf Ihren Prospekt. Erst haben wir nur das Grundstück gesehen. Die Lage war interessant, aber wirkte auch anspruchsvoll. Sie haben uns schnell von seinem Potential überzeugt.

S H

Was hat Sie denn speziell am Holzbau gereizt?

I R-B

Mein Mann ist ja Statikprofessor. Er hat die Holzträgerbauweise sofort verstanden. Wir beide haben hier Anklänge an altes Fachwerk gesehen und die Natürlichkeit der Bauweise. Man möchte das Holz immer anfassen.

S H

Stimmt, das Schöne ist die Authentizität. Man sieht die Tragkonstruktion immer. Aber ich verrate Ihnen etwas – die sichtbaren Holzbalken in der Mitte der Räume waren für manche Interessenten auch ein Problem.

I R-B

Dabei ist das doch einfach die Sprache der Ökologie und sie können wunderbar genutzt und miteinbezogen werden. Sie geben auch Akzente.

S H

Ökologie war Ihnen schon immer wichtig, oder?

I R-B

Das war in uns verwurzelt, schon zu einer Zeit, als noch nicht jeder davon sprach. Insofern gut, dass auch die Architektur das Thema entdeckt hat.

S H

Aber wir mussten auch viel lernen. Dafür war der Austausch mit dem Architekten damals wichtig. Er hat uns, gerade was die Baustoffe anbelangte, durchaus gefordert.

I R-B

Das Resultat hat uns aber von Beginn an überzeugt. Dieses Haus hat eine gute Atmosphäre. Man kommt rein und atmet durch, auch durch die doppelte Raumhöhe. Und man hat sofort einen Durchblick Richtung Garten.

S H

Wichtig war uns, dass hier nichts gewollt wirkt, sondern natürlich. Das Haus als Fortschreibung der Landschaft – aber auch mit ungewöhnlichen, spannenden Raumfolgen.

I R-B

Wissen Sie, was mir besonders gefällt? Dass ich mir das Gebäude immer wieder neu aneignen kann. Ich entdecke

immer wieder neue Gestaltungsmöglichkeiten, Ausrichtungen und Blickwinkel.

S H

Hat es Sie damals eigentlich verunsichert, dass ich noch sehr jung war, noch in meinen Zwanzigern?

I R-B

Ach da hatten wir keine Zweifel. Sie waren einfach überzeugend und alles hatte Hand und Fuß. Man spürte, Sie hatten schon damals ein Händchen für Grundstücke und legten Wert auf Qualität.

S H

Ich muss ja schon gestehen, ich hatte einen großen Respekt vor der Kompetenz ihres Mannes.

I R-B

Aber ich erinnere mich, dass Sie beide und wir alle immer auf Augenhöhe diskutierten, auch mit dem Architekten Herrn Bäuerle.

S H

Stimmt, das hat Freude gemacht.

I R-B

Wissen Sie, was mich immer wieder überrascht? Wie großzügig das Haus wirkt. Es ist ja nicht besonders groß, aber großzügig. Und es hat Charakter.

S H

Das ist ganz wichtig. Für mich bedeutet Nachhaltigkeit eben auch, nicht langweilig zu bauen, also überall gleich, austauschbar, ohne besondere Qualitäten. Sondern mit Lösungen, die auch mal überraschend wirken.

I R-B

Die Menschen, die hierherkommen, beschäftigen sich gern mit dem Haus. Die Freunde unserer Söhne sind immer gern

hier zusammengekommen, auch zum Übernachten. Und: unsere Söhne sind erst sehr spät hier ausgezogen – das spricht doch für sich!

S H

Das zeigt, dass Ihr Haus eine Identität hat. Das ist nicht selbstverständlich – oder nicht mehr. Vor hundert Jahren hatten viele Häuser Identität. Vor 20 Jahren war das nicht mehr so selbstverständlich.

I R-B

Das ist es bis heute nicht. Alle wollen immer diese weiße Villen, gerade hier am Starnberger See. Aber dieser Ort brauchte keine weiße Villa.

S H

Das Problem dieser weißen Villen ist, dass sie oft mehr wollen, als sie können. Am Ende sind es oft nur verputzte Klötze mit massig WDVS an den Wänden.

I R-B

Wo wohnen Sie jetzt eigentlich? Stimmt das – Sie haben sich aus einem Bunker einen außergewöhnlichen Wohn(t)raum geschaffen?

S H

Ja, so könnte man den von uns umgebauten Hochbunker in Schwabing beschreiben. Die dicken Mauern sind vielleicht rau, haben aber auch etwas Schützendes. Und mich hat es natürlich gereizt, zu zeigen: Auch in so einem Bunker steckt graue Energie, mit der man arbeiten kann.

I R-B

Heute redet ja jeder von Nachhaltigkeit. Aber das, was Sie machen, ist wirklich nachhaltig.

Official Site

Die Verantwortung der Immobilienwelt

Die Immobilienbranche hat eine besondere gesellschaftliche Verantwortung, denn Architektur bildet den Raum, in dem Gesellschaft entsteht und sich entwickelt. Wir als Immobilienentwickler haben die Chance, gesellschaftliche Veränderungsprozesse zu ermöglichen und zu ermutigen, Begegnung und Austausch zu fördern und den Menschen wortwörtlich Raum zur Entfaltung zu geben. Zugleich ist es unsere Aufgabe, zu vermeiden, dass unsere Tätigkeit negative Folgen hat. Architektur kann einschränken, ausgrenzen, krank machen. Architekturkultur, wie wir sie hingegen verstehen, soll befreien, einladen, die Gesundheit fördern.

Dieses Prinzip steht uns immer vor Augen. Deshalb achten wir bei all unseren Handlungen darauf, welche Wirkung sie auf die Gesellschaft haben: Im Kleinen, etwa auf die Nutzerinnen und Nutzer unserer Gebäude oder auf unsere eigenen Angestellten, ebenso wie im Großen – auf eine Nachbarschaft, einen Ortsteil, eine Gemeinde.

In diesem Abschnitt wollen wir Ihnen zeigen, wie dieses Ziel in unsere tägliche Arbeit einfließt. Wir entwickeln Tag für Tag, Projekt für Projekt die Gesellschaft zu einer besseren, zu einer Gesellschaft, die Raum für die unterschiedlichsten Menschen und ihre Lebensentwürfe hat, die offen ist und optimistisch in die Zukunft blickt. Denn das ist die Gesellschaft, in der wir selber leben wollen.

WAS SIE IN DIESEM ABSCHNITT ERWARTET

Zunächst stellen wir Ihnen anhand unserer laufenden Projekte vor, wie die soziale Verantwortung im Fokus unserer Tätigkeiten steht. Einzelne Aspekte wurden bereits im Environmental-Abschnitt erwähnt, sollen hier aber mit Blick auf ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft genauer beleuchtet werden.

Im Anschluss daran geht dieser Bericht darauf ein, wie Euroboden seine Verantwortung gegenüber den eigenen Mitarbeitenden wahrnimmt.

Maßnahmen von der Mitarbeiterzufriedenheit über den Gesundheitsschutz bis hin zur Aus- und Weiterbildung schaffen einen Arbeitsort, der jedem und jeder Einzelnen den Raum bietet, sein oder ihr volles Potential zu entfalten.

AB SEITE 93

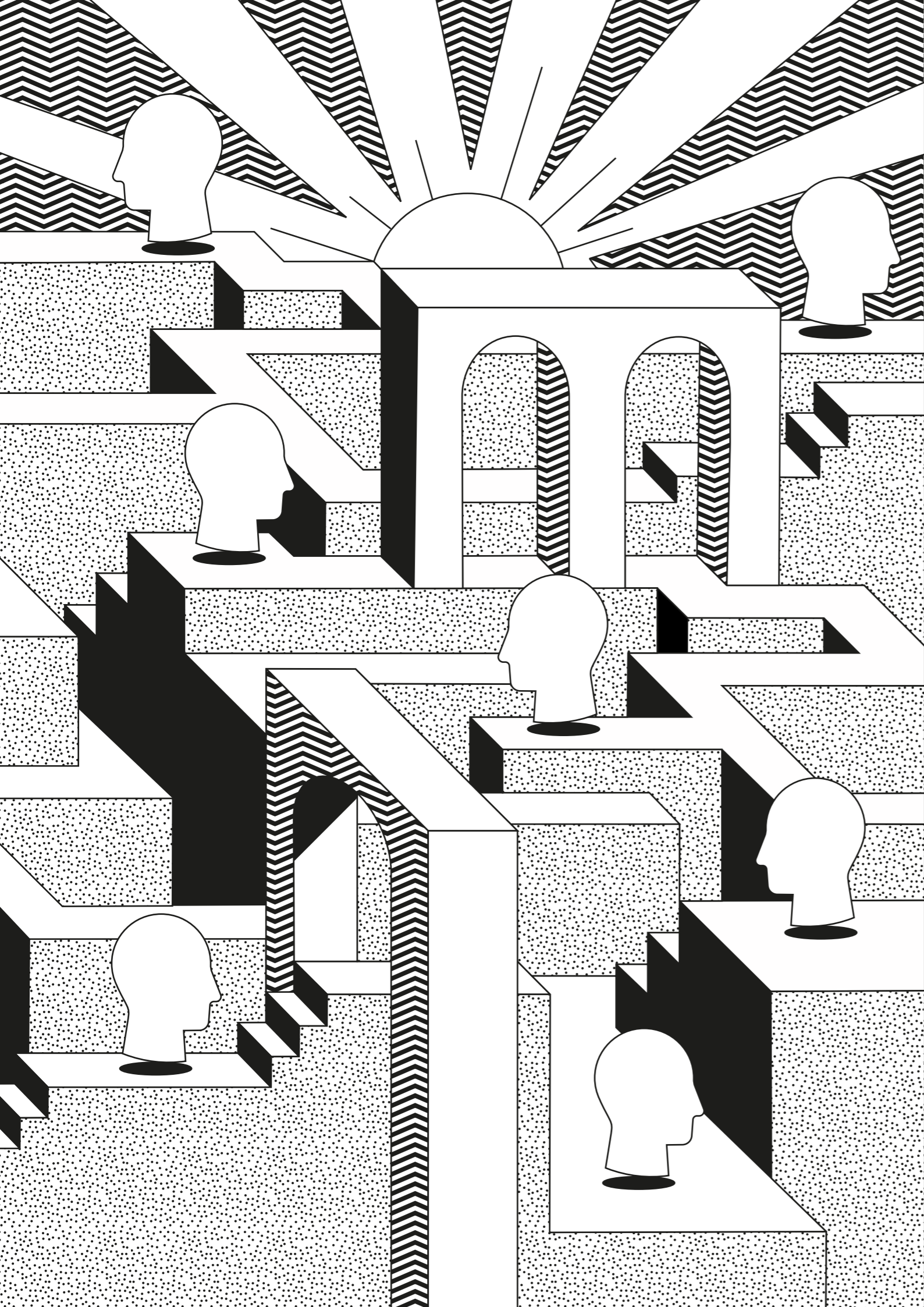
erfahren Sie, wie Euroboden in die Gesellschaft hineinwirken will. Das betrifft einerseits die Einbettung unserer Projekte in ihre jeweiligen Gemeinden und andererseits das Sponsoring und die Zusammenarbeit mit Initiativen, die die Gesellschaft bereichern.

AUF SEITE 106

finden Sie außerdem eine Liste der Vereine und Verbände, in denen wir uns engagieren.

Zuletzt werfen wir einen Blick in die Zukunft: Wo können wir uns verbessern? Welche Schritte, welche Maßnahmen planen wir als nächstes? Die Antworten auf diese Fragen finden Sie

AB SEITE 109



Social-Aspekte der Projekte

Architektur bildet den Raum, in dem sich Gesellschaft entwickeln kann. Architekturschaffende, und dazu zählen wir als Bauherr eindeutig dazu, tragen daher die Verantwortung, sich Gedanken zu machen, wie wir als Gesellschaft in Zukunft leben und arbeiten möchten. Eine große Aufgabe, die wir mit Freude annehmen und für die wir stetig nach neuen Lösungen suchen. Anhand der laufenden Projekte stellen wir vor, wie diese ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden.

Der Münchner Wohnungsmarkt steht unter hohem Druck. Besonders für junge Familien ist es oft schwierig, passende Wohnungen mit gutem Verkehrsanschluss zu finden. Mit dem Derzbachhof tragen wir unseren Teil zur Entspannung bei, und zwar in doppelter Hinsicht: Zum einen schaffen wir gezielt familiengerechten Wohnraum mit hervorragender Anbindung an die Stadt. Gut die Hälfte der Wohnungen hat vier oder mehr Zimmer, weitere 40 Prozent haben drei Zimmer. Andere Wohnungen sind auf Singles oder Paare zugeschnitten, um ein möglichst vielfältiges Angebot zu schaffen. Dieser Mix aus unterschiedlich geschnittenen Wohnungen mit Größen zwischen 69 und 163 Quadratmetern bietet unterschiedlichen Lebensentwürfen und Generationen Raum. Der große Garten mit 3.100 qm macht das Projekt zu einem idealen Ort für Kinder, und eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte befinden sich auf dem benachbarten Grundstück. Entsprechend hoch ist der Anteil junger Familien an den bisherigen Wohnungskäufern.

Zum anderen senkt das Projekt den Pro-Kopf-Verbrauch der Wohnfläche. Den Zahlen der Landeshauptstadt München zufolge liegt dieser bei durchschnittlich 50 Quadratmetern. Die Wohnungen im Derzbachhof sind hingegen so geplant, dass eine Familie mit 25 bis 30 Quadratmetern pro Person

auskommt – ohne Abstriche bei der Lebensqualität oder dem tatsächlich verfügbaren Raum zu machen.

Hintergrund dieser Nachhaltigkeitsleistung ist der Gedanke des Sharings, der bei unseren Projekten eine große Rolle spielt.

Auch beim Derzbachhof findet ein Teil des Alltags in großzügigen Gemeinschaftsräumen statt. Auf insgesamt rund 120 Quadratmetern stehen der gesamten Hausgemeinschaft unter anderem eine große Bauernstube zum Essen, eine Hofküche zum gemeinsamen Kochen, ein Arbeits- sowie ein Gästezimmer zur Verfügung. So können die Bewohner einen Teil ihres Platzbedarfs auslagern. Eine App erleichtert die Abstimmung über gemeinsam genutzte Flächen.

Der Derzbachhof als Ganzes ermöglicht und ermutigt Gemeinschaft. Die genannte App dient deshalb als Kommunikationszentrale für die Bewohner, über die sie nicht nur Räume wie das Gästezimmer reservieren und sich zu Veranstaltungen verabreden können. Sie ist auch gemeinsamer Kalender, schwarzes Brett und Schlüssel zu den Gemeinschaftsräumen. Der Garten ist ebenfalls als Begegnungszone angelegt, mit einer großen Feuerstelle und einem Gartenhaus, das bei schlechtem Wetter als Kinderspielhaus dienen kann. Um die Gemeinschaft des

Derzbachhofs zudem in der weiteren Nachbarschaft zu verankern und einen positiven Beitrag zum ganzen Ortsteil zu leisten, wurde die Hofeinfahrt zu einem 120 Quadratmeter großen Dorfplatz für die ganze Gemeinde entwickelt. Er kann als Treffpunkt für die ganze Nachbarschaft dienen.

REDUKTION
FLÄCHENVERBRAUCH PRO
KOPF: DURCHSCHNITT
IN MÜNCHEN BEI 50 QM,
IM DERZBACHHOF

25 BIS 30 QM

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN
INNEN

120 QM

HOFKÜCHE

11,50 QM

BAUERNSTUBE

24 QM

GÄSTEZIMMER

15 QM

GÄSTEBAD

10,50 QM

ARBEITS-
ZIMMER

27 QM

GARTEN

3.100 QM

DAS AUSFÜHRLICHE
PROJEKT FINDEN SIE AUF

→ SEITE 27

Die vergangenen zwei Jahre haben viele Firmen dazu gebracht, das Büroleben ins Homeoffice zu verlagern. Wir haben es schätzen gelernt – aber auch gemerkt, dass sich zufällige Begegnungen in der Kaffeeküche oder auf dem Flur, der kleinteilige soziale Austausch unter Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nur schwer über Zoom oder Teams abbilden lassen. Nun stellt sich die Frage, wie das Büro wieder ein attraktiver Arbeitsort werden kann. Das Hammerschmidt liefert eine architektonische Lösung. Dank raumhohen, individuell zu öffnenden Fenstern sind die Büros mit Tageslicht und frischer Luft versorgt, und umlaufende Balkone mit textilen Vorhängen zur Verschattung im Sommer verbinden die einzelnen Mieteinheiten. Die Gesamtkonzeption trägt zum Wohlbefinden aller Mitarbeiter bei, indem sie Elemente aus dem Wohnungsbau in die Bürowelt integriert. Sie ist auf möglichst flexible Nutzung angelegt. Dadurch kann jeder Mieter seine Büros individuell und gemäß seinen speziellen Bedürfnissen und Wünschen gestalten und sich den Raum auf diese Weise aneignen. Das erlaubt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sich mit ihrem Arbeitsort zu identifizieren.

Zugleich lädt das Hammerschmidt zu sozialer Interaktion und zwischenmenschlichen Begegnungen ein: Neben den Balkonen, die jedes Stockwerk zu einer Ein-

heit machen und wiederum mit einer Kaskadentreppe verbunden sind, stehen großzügige öffentliche Flächen zur Verfügung, die Begegnungen und den Austausch auch jenseits des eigenen Unternehmens unterstützen. Auf sechs Decks entstehen so Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen von ca. 4.050 Quadratmetern, die als Begegnungsflächen konzipiert sind. Die begrünten Außenbereiche, Begegnungsflächen und die großzügige Dachterrasse, das Skydeck, sind mit Stühlen, Bänken, Tischen und Hockern möbliert. Was in konventionellen Bürogebäuden reine Erschließungsflächen und Durchgangsbereiche wären, wird im Hammerschmidt so zu Aufenthaltsräumen, die den Austausch auch über die Grenzen des eigenen Unternehmens hinaus fördern.

Zudem stehen mehrere Angebote zur Verfügung, die das körperliche und geistige Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer fördern. Auf dem Skydeck mit ca. 1.380 Quadratmetern können sie nicht nur den Ausblick auf die Münchner Skyline mit Alpen-Hintergrund genießen, sondern auch auf dem Fitnessparcours trainieren, sich mit Gleichgesinnten zum Yoga treffen oder im Grün der umliegenden Natur entspannen.

Das Hammerschmidt ist ganz darauf ausgerichtet, den dort arbeitenden Menschen ein gesundes, angenehmes

Umfeld zu bieten und ihnen vor, nach und neben der Arbeit körperlichen Ausgleich und geistigen Austausch zu ermöglichen. Zugleich ist seine identitätsstiftende Architektur ein Leuchtturm für das ganze Viertel und zeigt, wie gewerblich genutzte Gebiete am Stadtrand attraktiv gestaltet werden können.

SOZIAL INTEGRATIVE
ERSCHLIESSUNGS-
FLÄCHEN

CA. 4.050 QM

SKYDECK

1.380 QM

DAS AUSFÜHRLICHE
PROJEKT FINDEN SIE AUF

→ SEITE 35

Orte wie Berg am Starnberger See stecken oft in einem Zwiespalt: Einerseits profitieren sie von ihrer attraktiven Lage zwischen Naturnähe und dem Anschluss an einen wirtschaftlich blühenden Großraum; andererseits führt das Wachstum oft dazu, dass Ortsränder zerfransen und die Landschaft zersiedelt. Das Ensemble in der Schatzlgasse wirkt dem entgegen. Seine Architektur bildet zugleich eine Grenze und eine Brücke zwischen dem Ort und der umgebenden Natur. So erhält Berg an dieser Stelle einen klar definierten Ortsrand.

Architektonisch nimmt das Projekt die lokalen Bauweisen auf und überführt sie in eine zukunftsweisende Architektur. Elemente, wie etwa überstehende Satteldächer oder holzverkleidete Obergeschosse verbinden die Neubauten optisch mit der traditionellen Architektur Oberbayerns. Doch auch die im Ort vorhandene bauliche Moderne, geprägt in den 1970er-Jahren, nimmt das Projekt in seiner Architektursprache auf.

Die Brücke zum angrenzenden Naturraum schlägt das autofreie Grundstück mit seinem Gartenkonzept. Statt abgeschotteter Parzellen teilen sich alle Bewohnerinnen und Bewohner einen Landschaftsgarten, der in die lokale Natur integriert ist, sowie einen gemeinsam bewirtschafteten Bauerngarten, der über eine Regenwasserzist-

terne bewässert wird.

Die gemeinsame Gartenfläche lädt zudem dazu ein, sich mit Nachbarn zu treffen und auszutauschen. Das Projekt fördert eine solche lebendige Nachbarschaft nicht nur durch weitere Aktions- und Begegnungsflächen auf dem Grundstück, sondern auch durch eine Quartiersapp, die Zugang zu zahlreichen Sharing-Angeboten gewährt, von Gästesuite über Gym und Sauna bis zum gemeinsam genutzten Boot im Starnberger See.

DAS AUSFÜHRLICHE
PROJEKT FINDEN SIE AUF

→ SEITE 43

Die Plattform Billerberg ist in zweifacher Hinsicht ein Labor für die Zukunft der Gesellschaft. Schon in der Planungs- und Bauphase ist es ein Modellprojekt dafür, wie mit einem klugen Konzept die Bildung von Immobilieneigentum gefördert und Schwellen abgebaut werden können: Die späteren Nutzerinnen und Nutzer sind hier von Anfang an in einem projektspezifisch zugeschnittenen Baugruppenmodell einbezogen. Dank unserer Beteiligung als professioneller Projektentwickler kann der Bau kosteneffizient realisiert werden: 4.000 Euro pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche (inkl. Grundstück, Bau- und Baunebenkosten) für das bezugsfertige Modul.

Zugleich erfüllt der Billerberg mit seinem modularen Konzept ein gesellschaftliches Bedürfnis nach Räumen, die sich den Menschen anpassen. Mit diesem neuen Gebäudetypus entsteht ein Ort, den sich die Nutzerinnen und Nutzer aneignen und den sie nach ihren Bedürfnissen aus-, um- und neugestalten können. Wie wollen wir in Zukunft leben und arbeiten? Der Billerberg ist eine Antwort und ein Ansatzpunkt zum Weiterdenken.

Der Gemeinschaftsgedanke ist dabei Kern des Projekts. Die Mitglieder der Baugruppe sind nicht nur finanziell investiert, sondern auch in den Planungsprozess eingebunden. So können sie sich gegenseitig

inspirieren, beraten, ergänzen, voneinander lernen – und eine Gemeinschaft bilden, noch bevor das erste Modul bezogen wird.

Zugleich interpretiert der Billerberg das stadtplanerische Problemfeld „Gewerbegebiet“ neu. Anstelle eines austauschlosen Nebeneinanders verschiedener Nutzer bietet dieser kleinteilige Cluster aus Ateliers, Werkstätten, Büros und innovativen Nutzungen eine Plattform für kreative, produktive Mischung. Hier treffen ganz verschiedene Menschen, Ideen und Fähigkeiten aufeinander und befruchten sich gegenseitig. Durch die außergewöhnliche Architektur, die den Billerberg zu einem Unikat und einer eindeutigen Adresse macht, wird eine hohe Identifikation mit dem Projekt gefördert: Der Billerberg ist nicht nur, wo, sondern auch, was seine Nutzerinnen und Nutzer arbeiten und kreieren.

4.000 EUR/QM

FÜR DAS BEZUGSFERTIGE
MODUL

DAS AUSFÜHRLICHE
PROJEKT FINDEN SIE AUF

→ SEITE 51

Die Struktur in der Lion-Feuchtwanger 61 ist buchstäblich auf Gemeinschaft gebaut: Das Plateau, auf dem die beiden Wohnriegel stehen, ist eine Begegnungsfläche für alle. Das Gartenplateau mit circa 1.150 Quadratmetern lädt die unterschiedlichen Generationen zum Austausch ein und fördert eine aktive Nachbarschaft.

Unterhalb des Plateaus liegt der tagesbelichtete Shared Space für Mobilität, mit Stellplätzen für Fahrräder, Krafträder und Pkws. Auch im Gebäude werden die Gemeinschaftsflächen ergänzt. Zwei Lofts mit insgesamt 111 Quadratmetern werden der Bewohnergemeinschaft zur Miete für gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung gestellt.

Um diese lebendige Gemeinschaft zu unterstützen, entwickeln wir zudem eine Bewohner-App. Sie dient der Kommunikation im Haus, enthält einen gemeinsamen Kalender, ein schwarzes Brett und eine Tauschbörse. Zudem bündelt sie die Buchung von gemeinschaftlich genutzten Räumen und Sharing-Mobilität in einer übersichtlichen Anwendung. So werden Schwellen abgebaut und Nachbarschaft zur Gemeinschaft.

GARTENPLATEAU

1.150 QM

GEMEINSCHAFTS-
FLÄCHEN FÜR DIE
BEWOHNER

111 QM

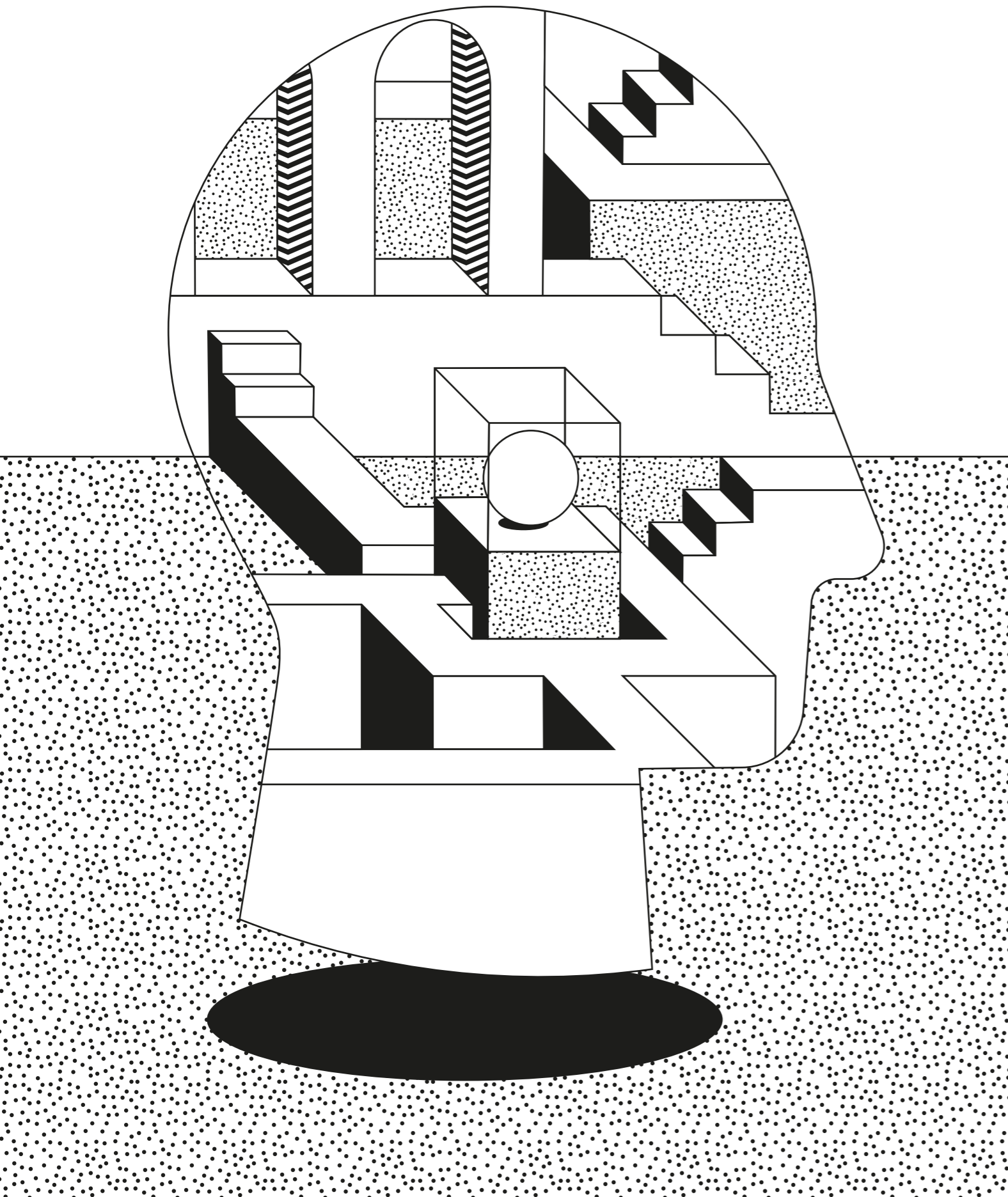
DAS AUSFÜHRLICHE
PROJEKT FINDEN SIE AUF

→ SEITE 59

Interne Social-Aspekte im Unternehmen

Jedes Unternehmen ist auch eine Gesellschaft im Kleinen. Wie wir bei Euroboden miteinander umgehen, hat Auswirkungen auf unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ihre Gesundheit, ihre Lebensqualität – und letzten Endes auch auf die Qualität der Arbeit, die wir leisten. Deshalb ist uns wichtig, dass alle Menschen, die bei Euroboden arbeiten, Wertschätzung erfahren. Wir wollen Raum für persönliche Entwicklung geben, unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen unterstützen, ihnen eine gesunde Work-Life-Balance und eine berufliche Weiterentwicklung ermöglichen.

Zugleich sollen sie und damit Euroboden als Ganzes ein Vorbild für einen respektvollen, wertschätzenden Umgang untereinander und mit anderen sein. Unsere Geschäftsleitung ist sich bewusst, dass diese Ideale von ganz oben vorgelebt werden müssen – eine Verantwortung, der sie jeden Tag gerecht werden will.



Klare Zuständigkeiten und flache Hierarchien ermöglichen eine gute Zusammenarbeit und eine reibungslose interne Kommunikation.

Euroboden ist entsprechend aufgestellt: Die zweite Führungsebene, unterhalb der Geschäftsführung, ist in die Fachbereiche Akquise, Projektmanagement, Marketing, Vertrieb sowie Rechnungswesen und Finanzen mit eindeutigen Verantwortlichkeiten unterteilt. Jeder Bereich wird von Führungskräften mit einschlägigem Knowhow und großer Erfahrung geleitet. Die Bereichsleitungen stehen in ständigem Austausch mit der Geschäftsführung, sodass Entscheidungen auf kurzem Weg getroffen werden. Probleme können frühzeitig erkannt und gelöst, gute Ideen schnell umgesetzt werden.

Die Kommunikationskultur im Unternehmen ist offen. Die Geschäftsleitung geht hier mit gutem Vorbild voran und informiert alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig und proaktiv. Betriebliche Veränderungen wie neue Mitarbeiter, Verkäufe, Neueinkäufe, die Entwicklung der Bauprojekte ebenso wie Finanzthemen etwa in Zusammenhang mit unseren Anleihen werden über etablierte Kanäle wie die interne Mitarbeiter-App „Passion“ mitgeteilt (der Titel orientiert sich an einem der oben erläuterten Firmenwerte). Um sicherzustellen, dass die Kommunikation in alle Richtungen funktioniert, gibt es zudem

regelmäßige Jours fixes, sowohl zwischen Geschäftsführung und Bereichsleitungen als auch zwischen den Führungskräften und ihrer jeweiligen Abteilung. Daneben bieten Firmenveranstaltungen mit allen Mitarbeitenden aller Standorte einen Rahmen für den informellen Austausch: Bei Anlässen wie gemeinsamen Projektbesichtigungen begegnen sich Menschen aus unterschiedlichen Abteilungen und Ebenen. Wir legen Wert darauf, dass es mindestens zwei solcher unternehmensweiten Veranstaltungen im Jahr gibt, um diese Begegnungen zu fördern, von denen wir alle profitieren.

In jährlichen Mitarbeitergesprächen, die jeder und jede mit dem jeweiligen Vorgesetzten führt, wird ehrliches Feedback gegeben. So wissen Angestellte und Führungskräfte immer, woran sie sind, welche Fehler sie wie vermeiden können, wo sie noch Entwicklungspotential haben und was im vergangenen Jahr besonders gut lief. Die Gespräche erfolgen anhand eines strukturierten Leitfadens, der auch Platz lässt für Feedback des Mitarbeiters an die Führungskraft.

Um sicherzustellen, dass es Raum für ehrliche, auch kritische Rückmeldungen in beide Richtungen gibt, werden zudem anonyme Befragungen durchgeführt, in denen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu ihren Vorgesetzten

bis hinauf zur Geschäftsführung ohne Druck Stellung nehmen können. Die Ergebnisse dieser Befragungen werden offen kommuniziert. Alle Betroffenen, inklusive der Geschäftsführung, sind sich ihrer Verantwortung bewusst, diese ernst zu nehmen und daraus zu lernen.

Die Büros in München, Berlin und Frankfurt sind modern und mit Blick auf das Wohlbefinden der Beschäftigten eingerichtet. Die IT-Ausstattung ist auf dem neuesten Stand. Für eine technisch optimale Kommunikation hat zudem jeder Mitarbeiter ein Mobiltelefon. Für den informellen Austausch, das menschliche Miteinander und regelmäßige Pausen stehen Gemeinschaftsflächen zur Verfügung, darunter hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsküchen.

Mit dem Bau des Münchner Hammerschmidts **SIEHE SEITE 35** werden Begegnungen und kreative Zusammenarbeit gefördert. Hier haben wir die Räume gebaut, in denen wir uns vorstellen können selber einzuziehen.

Alle Menschen, die bei Euroboden arbeiten, unabhängig von ihrem Geschlecht, Alter, Herkunft, Religion oder sexueller Orientierung gleich zu behandeln und zu respektieren, ist für uns selbstverständlich. Menschen mit Behinderung werden komplett gleich behandelt und integriert. Wo nötig, passen wir gegebenenfalls den Arbeitsplatz an, etwa mit Eingabe- und Lesehilfen für den Computer, um eine barrierefreie Mitarbeit zu erlauben.

Aktuell sind 28 Prozent unserer Mitarbeitenden weiblich. Wir wollen die Gleichstellung von Frauen explizit fördern und streben danach, in Zukunft auf allen Ebenen ein ausgeglichenes Geschlechterverhältnis zu erreichen.

Das von gegenseitigem Respekt geprägte Miteinander drückt sich auch in unserem Arbeitszeitmodell aus. Für alle Mitarbeitenden gilt die Vertrauensarbeitszeit. So können sie ihre Arbeit dem eigenen Rhythmus anpassen und flexibel reagieren, wenn ihre Arbeitslast über die Zeit schwankt. Das Arbeiten von zu Hause aus ist problemlos möglich, je nach individuellen Bedürfnissen können die Mitarbeitenden zwischen Büro und Homeoffice wechseln.

Da wir wissen, wie wichtig das Familienleben ist, wollen wir unsere Angestellten zudem dabei unterstützen, es mit ihrem Beruf in Einklang zu bringen. Für Mitarbeitende und Führungskräfte in Elternzeit bieten wir flexible Modelle und ermöglichen beispielsweise, die Arbeitszeit zeitweise zu verringern. Auch wer von Anfang an nur in Teilzeit arbeiten kann oder möchte, findet bei uns Anstellung – Teilzeitkräfte sind vollwertige Mitglieder unseres Teams.

Die Grundgehälter, die wir zahlen, werden je nach Abteilung durch Bonuszahlungen ergänzt. So können Angestellte auf der Basis von jährlichen Zielvereinbarungen ihr tatsächliches Gehalt deutlich erhöhen, und wir stellen sicher, dass außergewöhnliche Leistung auch entsprechend honoriert wird.

In unserer Mobilität legen wir Wert darauf, Dienstreisen

nach Möglichkeit mit der Bahn zu unternehmen. Wer aber viel unterwegs ist, kann dennoch auch einen Dienstwagen bekommen. Aus Umweltschutzgründen fördern wir hier in Zukunft insbesondere E-Autos. Damit wollen wir Anreize zur klimaschonenden Mobilität setzen.

Schließlich hat die Geschäftsführung in diesem Jahr die allgemeine Urlaubsregelung erweitert. Jedem Mitarbeitenden stehen ab sofort 30 Tage Jahresurlaub zu.

Neben einem angemessenen Gehalt bieten wir unseren Angestellten weitere Benefits. An allen Bürostandorten stellen wir heiße und kalte Getränke und frisches Obst kostenlos zur Verfügung. Die Diensthandys und -PCs dürfen auch für private Zwecke genutzt werden – wie bei der Zeiterfassung vertrauen wir auch hier unseren Mitarbeitenden.

Damit der Spaß an und nach der Arbeit nicht zu kurz kommt, gibt es immer wieder Betriebsveranstaltungen, beispielsweise Baustellenbesuche, Richtfeste oder Skiausflüge. Als Zeichen unserer Wertschätzung gibt es zu Geburtstagen einen Gutschein.

Selbstverständlich fördern wir die Altersvorsorge unserer Mitarbeitenden und bieten auch eine Direktversicherung an.

Wir wissen, dass unsere Angestellten auch Zeit für sich brauchen. Deshalb stocken wir die gesetzlichen Feiertage um jeweils einen halben Tag an Heiligabend und an Silvester auf und bieten freiwilligen Sonderurlaub für besondere Anlässe an. Eine Hochzeit, eine Geburt, ein Todesfall in der Familie sind außergewöhnliche Zeiten im Leben jedes Menschen. Mit der Möglichkeit, zu diesen Gelegenheiten freizunehmen, wollen wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in solchen Phasen unterstützen.

Gesundheit ist unser wichtigstes Gut. Deshalb liegt uns am Herzen, dass alle Arbeitsplätze bei Euroboden gesundheitsfördernd und sicher eingerichtet sind. In unseren Büros bedeutet das, dass es neben großen Bildschirmen, ergonomischen Sitzmöbeln und der Möglichkeit, an Stehtischen zu arbeiten, auch Rückzugs- und Ruheflächen gibt. Die Zahl der Arbeitsplätze pro Büro sind begrenzt, um Stress zu reduzieren und den Geräuschpegel niedrig zu halten.

Die Arbeitssicherheit auf unseren Baustellen wird durch externe Fachleute überprüft. Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren und Ingenieure sorgen dafür, dass alle Sicherheitsvorschriften eingehalten, Mitarbeitende umfassend geschult und Gefahrenquellen so weit wie möglich reduziert werden.

Im Rahmen der Covid-19-Pandemie haben wir zusätzliche Maßnahmen eingeführt, um alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schützen. Das Arbeiten von zu Hause wurde deutlich erweitert, über die gesetzlichen Regelungen hinaus, um Ansteckung auf dem Arbeitsweg und im Büro zu vermeiden. An allen Standorten stehen für Mitarbeitende und Besucher Masken und Hygieneartikel, etwa Desinfektionsmittel, in ausreichender Menge bereit. In den Büros wurden Abstandsregeln eingeführt, in Gemeinschaftsräumen gilt

Maskenpflicht. Für das Betreten der Büros gilt die 3G-Regel, deren Einhaltung an jedem Standort von Beauftragten geprüft wird. Alle Mitarbeitenden sollen sich außerdem beim Bürozutritt testen.

Wer einen Impftermin hat, der in die Arbeitszeit fällt, kann sich dafür freistellen lassen, denn selbstverständlich fördern wir die Impfbereitschaft.

Wir achten darauf, dass alle Regeln und Anweisungen zum Pandemieschutz verständlich, klar und für alle Standorte einheitlich sind. Seit Beginn der Pandemie kommuniziert die Geschäftsführung alle Maßnahmen und Entwicklungen und informiert fortlaufend.

Im Jahr 2021 lag die Krankheitsquote bei 0,8 Prozent.

Jeder Mensch hat unterschiedliche Fähigkeiten und Interessen, die alle bereichernd sein können und Förderung verdienen. Deshalb liegt uns die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen am Herzen.

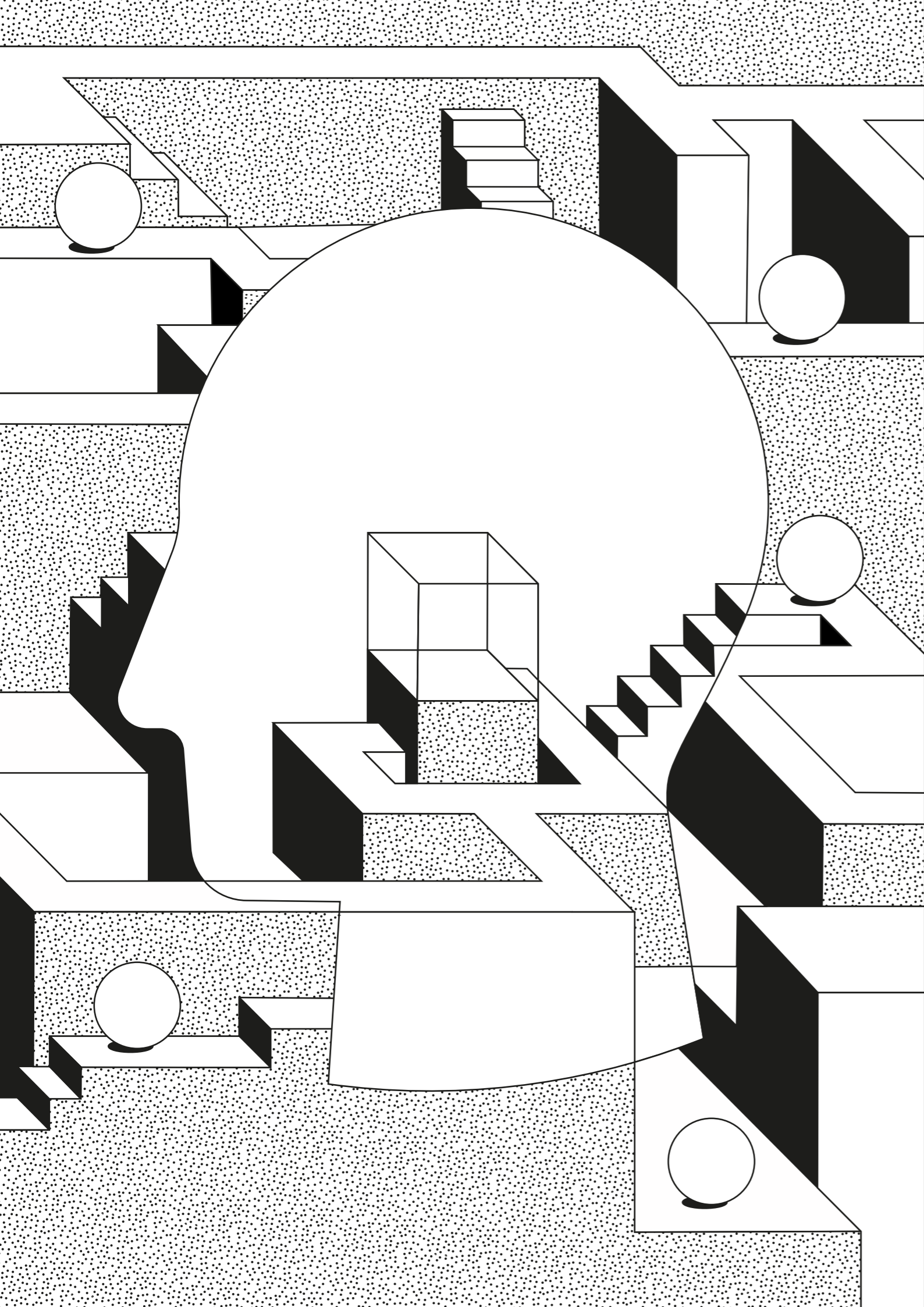
Um herauszufinden, welcher Bedarf besteht und in welche Richtungen sich unsere Mitarbeitenden entwickeln wollen, ist der Schulungsbedarf festes Thema unserer jährlichen Mitarbeitergespräche. Gemeinsam mit dem oder der Vorgesetzten wird dabei eruiert, worin und in welchem Rahmen sich Mitarbeitende weiterbilden wollen und wie das am besten umgesetzt wird. Auf Basis dieser Gespräche werden anschließend interne und externe Schulungen ermöglicht.

Mitarbeitende, die in Eigeninitiative externe Bildungsmaßnahmen finden, die sie in ihrer beruflichen und persönlichen Entwicklung fördern, unterstützen wir so gut wie möglich. Vom persönlichen Coaching bis zum berufsbegleitenden Studium wollen wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den Weg freimachen: Bis zu einer gewissen Höhe übernehmen wir (Teile der) Ausbildungskosten und tragen mit großzügigen Freistellungsregelungen dazu bei, dass sich Arbeit und Fortbildung vereinbaren lassen. Auf Wunsch helfen wir zudem mit unserem Netzwerk und unserer Erfah-

rung bei der Suche nach passenden Angeboten, beispielsweise Personal Coaches.

Auch zu erwähnen ist an dieser Stelle eine Kooperation mit der TU München und dem dortigen Cluster for Sustainable Real Estate. Letzteres bildet qualifizierten Nachwuchs im Bereich des nachhaltigen Immobilienmanagements weiter. Wir unterstützen das Cluster for Sustainable Real Estate als Partner. In diesem Zusammenhang werden wir künftig geeigneten Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen eine Teilnahme am Fortbildungsprogramm ermöglichen.

Genauso zentral ist für uns die Ausbildung des Nachwuchses. Deshalb beschäftigen wir regelmäßig Werkstudentinnen und -studenten sowie Praktikantinnen und Praktikanten in allen Abteilungen.



Externe Social-Aspekte im Unternehmen

Ein Unternehmen wirkt immer auch nach außen, und ein Immobilienunternehmen in ganz besonderer Weise. Diese Verantwortung motiviert uns, einen positiven Beitrag zur Gesellschaft zu leisten, durch unsere Arbeit, durch unser Netzwerk und durch finanzielles Engagement.

Bei unseren Projekten streben wir danach, so früh wie möglich mit allen Stakeholdern ins Gespräch zu kommen. Bereits zu Beginn jedes Planungsprozesses setzen wir uns intensiv damit auseinander, wer von einem Projekt betroffen ist und in welchem Kontext es entsteht. Wir beziehen lokale Initiativen, Anwohner und Kommunen in die Entwicklung unserer Projekte ein. Das spiegelt sich in unseren Entwürfen und Konzepten ebenso wie in der starken Beteiligung der verschiedenen Interessengruppen. Wir warten nicht, bis jemand auf uns zukommt, sondern ergreifen selbst die Initiative, stoßen Partizipationsprozesse an, laden Nachbarschaftsgruppen ein und binden zukünftige Nutzerinnen und Nutzer ebenso wie die jeweiligen Kommunen aktiv ein.

Wir sind uns bewusst: Auch die Frage, wen wir beauftragen und wo wir einkaufen, hat eine Wirkung. Wir arbeiten bevorzugt mit Geschäftspartnern aus der Region des jeweiligen Projekts zusammen. So unterstützen wir die Wirtschaft vor Ort und sichern lokale Arbeitsplätze. Zudem tragen die kürzeren Lieferwege dazu bei, transportbedingte Emissionen zu senken.

Wir verstehen, dass ein Unternehmen wie Euroboden als Wissensproduzent und -träger in einer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung steht. Dies führt immer wieder zu Kooperationen. Gemeinsam mit der Architekturzeitschrift „AD Architectural Digest“ haben wir vor zwei Jahren den Thinktank „Transformational Buildings“ gegründet. Dieser reflektiert, wie die Welt der Arbeit sich verändert und die Gebäude der Zukunft aussehen: Welche Ansprüche müssen sie erfüllen, für die Umwelt, für Nutzerinnen und Nutzer, für die Gesellschaft? Wie müssen sie aussehen, damit der Mensch im Mittelpunkt steht? Und wie können Gebäude umgekehrt in die Gesellschaft hineinwirken und dazu beitragen, sie gesünder, offener und glücklicher zu machen? Die Ergebnisse dieser Arbeit werden auf der Projekt-Website www.transformational-buildings.de ebenso wie auf den Social-Media-Kanälen LinkedIn und Instagram der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Der Gedanke des Unternehmens als Kompetenzträger hat 2021 auch zu einer Forschungszusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (FAO) geführt. Im Zuge einer gemeinsamen wissenschaftlichen Studie haben das FAO und wir erforscht, welche Bedürfnisse die Generation Z in Bezug auf einladende und humane Büroflächen hat. Die Untersuchung haben wir über

eigene digitale Kanäle sowie im Rahmen einer Pressekonferenz der Öffentlichkeit zugänglich gemacht – und sind damit auch unserer Verantwortung als Diskurstreiber der Immobilienwirtschaft nachgekommen.

Was ein einzelnes Unternehmen bewirken kann, hat jedoch Grenzen. Deshalb beschränken wir uns nicht auf unsere Kernaktivitäten, um der Gesellschaft zu dienen, sondern unterstützen zudem zahlreiche Vereine, Initiativen und Kulturstätten. Unser Engagement ist breit, orientiert sich aber an unserem Verständnis von Architekturkultur, woraus sich ein gewisser Fokus auf die Themen Kunst und Architektur ableitet. Im Zentrum stehen hier zum einen der Kunstraum BNKR, zum anderen eine enge Partnerschaft mit der Neuen Nationalgalerie in Berlin. Darüber hinaus fördern wir unter anderem die Akademie der Künste, das FOS Kindermuseum, das Immobilien-Forum, die Freunde der Deutschen Architektur, den Förderverein für das Lenbachhaus, das Haus der Kunst, das Guggenheim Museum, den Förderverein der Bundesstiftung Baukultur und die DAM Gesellschaft der Freunde des Deutschen Architektur Museum e.V. mit regelmäßigen oder Einzelspenden. Außerdem sponsern wir mehrere Preisverleihungen insbesondere für innovative Architektur und sind Mitglied im FHS e.V., dem Förderkreis des Handballsports Schleißheim.

Kunst braucht Raum, und die Gesellschaft braucht Kunst. In dem von unserem Gründer Stefan F. Höglmaier im Jahr 2010 erworbenen denkmalgeschützten Hochbunker in der Münchner Ungererstraße, befinden sich deshalb heute nicht nur Wohnungen und Büros, sondern auch ein Kunstraum, der BNKR. In Kooperation mit dem Architekturbüro Raumstation wurde das gesamte Gebäude transformiert, mehrere hundert Tonnen Stahlbeton wurden abgetragen und großzügige Fenster eingesetzt. Zugleich wurden Kernelemente des Bunkers, von der Fassade mit ihren Renaissance-Elementen und Einschusslöchern bis zum Treppenhaus und den sandgestrahlten Betondecken, erhalten – Zeugnis der dunkelsten Zeit in der deutschen Geschichte. (Zum Konzept von BNKR siehe den Beitrag auf S. 110)

Die Neue Nationalgalerie in Berlin ist nicht nur Gastgeber international beachteter Ausstellungen, Ludwig Mies van der Rohes ikonischer Tempel an der Potsdamer Straße ist selbst ein Kunstwerk. Die behutsame Sanierung durch David Chipperfield hat diesen Charakter noch einmal verstärkt. Seit 2021 sind wir von Euroboden offizieller Architekturpartner der Neuen Nationalgalerie. In dieser Rolle unterstützen wir nicht nur den Verein Freunde der Nationalgalerie, sondern können uns direkt einbringen: Durch Architekturführungen, die wir mit unserer Expertise unterstützen, durch eine gemeinsame Vortragsreihe, zu der wir renommierte Architektinnen und Architekten einladen. Das Motto der Reihe: „What Can Today's Architecture Do for You?“. Wir wollen dabei helfen, die Neue Nationalgalerie zu einem Ort zu machen, an dem Architektur in ihrer direkten Relevanz für die Menschen verhandelt wird, an dem sie quasi selbst zu einem lebendigen Dialog wird.

Die Prozesse der Immobilienbranche können langsam sein. Zwischen dem Erwerb eines neuen Grundstücks und dem Baubeginn eines Projekts können Monate oder gar Jahre liegen. Zugleich braucht die Kunst Raum, um sich entfalten zu können. Wir sehen beides zusammen als Chance für die Kultur in Städten und Gemeinden und laden daher immer wieder lokale Künstlerinnen und Künstler, Vereine und Initiativen dazu ein, unsere Objekte mit Leben zu füllen, solange die Baumaschinen ruhen.

Aktuell lässt sich das besonders schön am Billerberg sehen: Bis zum Baubeginn haben wir das Gelände für die kulturelle Zwischennutzung geöffnet. Auf dem ehemaligen Reiterhof haben Theatergruppen und Musiker temporäre Probenräume und Bühnen gefunden, Sportler nutzen das Gelände zum Training, und der renommierte Kunstverein München hat dort die kollaborative, interdisziplinäre Künstler-Residency „Peripheral Alliances“ geschaffen.

Die Bürgerinnen und Bürger der Region sind ebenfalls willkommen: Im Sommer 2021 öffnete der Billerberg erstmals seine Tore für die Öffentlichkeit, seitdem finden dort regelmäßig Veranstaltungen vom Open-Air-Kino über Konzerte bis zum Kunst- und Handwerkermarkt statt.

Im März 2022 ging die Zwischennutzung in die zweite

Runde, nun neben dem Kunstverein München auch in Kooperation mit dem MUC-BOOK Clubhaus. Zwölf Monate lang wird es Veranstaltungen zu den Themenwelten „New Work und Start-up Culture“, „Stadt- und Raumentwicklung“ und „Gesundheit“ geben. So soll das Gelände am Billerberg Impulse für das Gestalten der Zukunft geben, Kreativität und Gemeinschaft stiften und mit Innovation und Kontemplation eine Klammer zwischen der Metropole München und dem Fünf-Seen-Land bilden.

Wir sind aktives und engagiertes Mitglied in mehreren Vereinen und Verbänden. Im BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V., dem Spitzenverband der privaten mittelständischen Immobilienwirtschaft in der Hauptstadtregion, setzen wir uns dafür ein, regionale mittelständische Immobilienfirmen miteinander zu vernetzen. Kommunikation und Wissensaustausch sind uns gerade innerhalb unserer Branche ein Herzenthema.

In unserer „Geburtsstadt“ München gehören wir dem Wirtschaftsbeirat Bayern an, wo wir uns nicht nur mit anderen Unternehmerinnen und Unternehmern aus dem gesamten Freistaat vernetzen, sondern auch einen direkten Draht zu Entscheidungstragenden aus Wirtschaft und Politik haben. So können wir unser Engagement für eine bessere Gesellschaft weitertragen und Wirkung über unsere eigenen Projekte hinaus erzielen.

Unsere Mitgliedschaft im Kunstverein München ist Ausdruck unserer Überzeugung, dass die Kunst eine wichtige gesellschaftliche Rolle spielt. Wir wollen Künstlerinnen und Künstler dabei unterstützen, diese Rolle auszufüllen, uns alle zu inspirieren, zu bereichern und zum Nachdenken zu bringen.

Wie bereits erwähnt, ist uns auch die Kooperation mit wissenschaftlichen Einrichtungen ein besonderes Anliegen, denn die Immobilienbranche trägt als relevanter gesellschaftlicher Akteur besondere Verantwortung. Deshalb kooperieren wir immer wieder mit einzelnen Lehrstühlen oder Instituten. In München engagieren wir uns stark im Rahmen unserer Mitgliedschaft im Cluster for Sustainable Real Estate der TU. Wir fördern die Initiative finanziell, bringen uns aber auch mit unserer Kompetenz in Sachen Architekturkultur und nachhaltiges Bauen inhaltlich ein und gestalten das Curriculum der Weiterbildung mit.

Verantwortung zu übernehmen, bedeutet lernbereit zu sein. Daher haben wir Bereiche identifiziert, in denen wir uns hinsichtlich der Social-Aspekte verbessern wollen.

Wir möchten beispielsweise eine(n) zentralen ESG-Beauftragte(n) etablieren, um ESG noch stärker in allen Unternehmensbereichen zu verankern. Dieser Person sollen jeweils Fachleute für Environmental-, Social- und Governance-Themen zuarbeiten.

Um unseren Nachwuchs besser zu fördern und weiterhin für engagierte Talente attraktiv zu sein, wollen wir außerdem ein Mentorenprogramm einführen. Dieses soll unsere künftigen Führungskräfte fördern und ihren Horizont gerade auch in Sachen ESG erweitern.

Uns ist bewusst: Unsere Frauenquote auf Führungsebene gibt Anlass zu Selbstkritik. Deshalb wollen wir verstärkt talentierte Frauen fördern und in verantwortungsvolle Positionen heben.

In diesem Jahr wollen wir außerdem die Charta der Vielfalt unterzeichnen, die sich für mehr Diversität in der Arbeitswelt ausspricht. Auch dies ist ein Schritt, um zu lernen und immer besser zu werden.

BNKR – current reflections on art and architecture

111



Ramzi Ben Sliman's Film "Grand Hotel Barbès" beschreibt auf poetische Weise die Wege aus der Ausgrenzung zur Inklusion.

TEXT
NINA PETTINATO

FOTO
DOMINIK GIGLER

SOCIAL

Nachhaltiges urbanes Kulturengagement

BNKR als Ort der Begegnung bei einer Buchpräsentation von Theo Deutinger.



114 „Das ist ja das Schöne an diesem Ort: Wir dürfen experimentieren. Es gibt nicht die Zwänge, dass wir da Kunst verkaufen oder pushen wollen. Der BNKR ist ein Möglichkeitsraum, aus dem man selber Inspirationen ziehen kann, und diese Inspirationen teilt man mit der Stadtgesellschaft.“

STEFAN F. HÖGLMAIER, GRÜNDER EUROBODEN

„Das zentrale Ziel des Kunst- und Kulturrengagements der Euroboden GmbH im BNKR ist es, ideellen Mehrwert zu schaffen – in der lokalen Community, aber auch weit über die Stadtgrenzen hinaus. Dabei soll BNKR ein in jeder Hinsicht inklusiver Ort sein, der egalitäre Begegnung und Austausch nicht nur ermöglicht, sondern auch garantiert.“

NINA PETTINATO, LEITUNG BNKR

1.

„BNKR, WIE BUNKER OHNE VOKALE“ – ÜBERLEGUNGEN ZUR GRÜNDUNG EINES KULTURENGAGEMENTS

Wie ein Engagement schaffen, das einer überaus kunstaffinen und kulturinstitutionell bestens ausgestatteten Stadt wie München etwas Neues und bis dahin Ungekanntes hinzufügt? Welche Voraussetzungen sind notwendig, damit eine Kunstinitiative einerseits solide wachsen kann, aber doch flexibel und anpassungsfähig genug ist, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Kunstszene und ihrer Protagonisten gerecht zu werden? Welche inhaltliche Relevanz muss vorhanden sein, um damit einen echten Beitrag für das städtische Kunst- und Kulturleben zu generieren? Inwieweit können Multiperspektivität und Disziplinvielfalt zu zentralen Strategien kulturellen Handelns erklärt werden, ohne dabei beliebig oder gar belanglos zu wirken?

2.

DIE SCHAFFUNG EINES DISZIPLINÜBERGREIFENDEN MÖGLICHKEITSRAUMS – DAS BNKR-KONZEPT

Als sich die Euroboden GmbH mit diesen Fragen auseinandersetzte, blickte sie bereits auf eine ganze Reihe Kultursponsorings zurück. Dennoch existierte der Wunsch nach einem dauerhaften Kulturrengagement, welches idealerweise an einem Ort verankert ist.

Seitdem werden externe Kuratoren mit der Konzeption von Jahresprogrammen, den sogenannten BNKR-Intervallen, beauftragt. Für jeden 12-monatigen Turnus wird seitens der Euroboden GmbH ein finanzielles Förderpaket garantiert, welches ein Honorar, ein Produktionsbudget sowie Posten für PR/Digitalmarketing und eine abschließende Publikation vorsieht.

Da allein die Kuratoren für die Gestaltung der Programme sowie die Wahl des Veranstaltungsformats verantwortlich sind, ist die strukturelle und inhaltliche Unabhängigkeit von BNKR garantiert. BNKR ist weder Museum, Kunsthalle, Galerie, Off-Space noch Festival im klassischen Sinn, sondern eignet sich Parameter aller Formate an. So entsteht ein disziplinübergreifender Möglichkeitsraum, der mithilfe zeitgenössischer Kunst und Architektur gesellschaftlicher Fragen reflektiert.

3.

WERTE UND ZIELE VON BNKR

3.1

PARTIZIPATION ERWÜNSCHT – DIE PROTAGONISTEN DES BNKR-KULTURENGAGEMENTS

Es ist nahezu unmöglich, einen Parameter zu benennen, der das Gelingen eines Firmen-Kulturrengagements eindeutig belegt – zu komplex und intransparent sind Kunstszene und Kulturmarkt. Darin liegen auch erhebliche Herausforderungen für Kunst- und Kulturschaffende. Wir sind der Meinung, dass unsere Idee dann vollständig aufgeht, wenn alle Beteiligten von BNKR profitieren:

KURATORINNEN / KURATOREN (DISKURSIVE EBENE)

- Die Beauftragung ermöglicht eine fundierte Auseinandersetzung mit einem Thema.
- Durch die langfristige Beauftragung der Kulturproduzenten ist die Finanzierung gesichert.
- Die Eigenbewerbung ist ganzjährig und ohne Altersbeschränkung möglich.

KÜNSTLERINNEN / KÜNSTLER (KULTURELLE EBENE)

- Eigene Arbeitsschwerpunkte können durch Neuproduktionen vor Ort vertieft werden.
- Die künstlerische Leistung wird stets vergütet – was nicht selbstverständlich ist.
- Das eigene Netzwerk wird durch die Zusammenarbeit mit internationalen Künstlern und Kuratoren erweitert.

115

SOCIAL

BESUCHERINNEN / BESUCHER (GESELLSCHAFTLICHE EBENE)

- Die Auseinandersetzung mit Kunst und Architektur an einem ungewöhnlichen Ort empfinden viele Besucher als wertvolle Erfahrung.
- Kostenfreie Führungen und Kuratorengespräche werden als echtes Bildungsangebot verstanden.
- Das BNKR-Vermittlungsprogramm ist für die gesamte Stadtgesellschaft konzipiert.

MITARBEITERINNEN / MITARBEITER (CORPORATE-EBENE)

- Die Teilnahme an BNKR-Veranstaltungen erweitert den Wissenshorizont.
- Das Kulturengagement schafft Identifikation mit den Euroboden-Werten.
- Darüber hinaus bietet das gemeinsame Erleben einer Ausstellung die Möglichkeit, Kolleginnen/Kollegen jenseits des Office-Alltags ganz neu kennenzulernen.

3.2

„THE ARCHITECTURE OF“ – EIN BEISPIEL FÜR DEN DISKURS GESELLSCHAFTSRELEVANTER THEMEN

Als Trilogie von den Kuratoren Sam Bardaouil und Till Fellrath konzipiert, umfasst das Programm 2020/2022 mit dem Titel THE ARCHITECTURE OF drei aufeinanderfolgende Ausstellungen, die jeweils die Umbrüche an der Schnittstelle von Kunst und Architektur thematisieren. Indem der Hochbunker

dabei zum Ausgangspunkt erklärt wird, werden dessen Geschichte, die architektonischen Veränderungen seit der Errichtung im Zweiten Weltkrieg bis zur Gegenwart und die Nutzung als Wohngebäude verhandelt. Durch die Präsentation von Kunstwerken unterschiedlicher Medien, inklusive speziell für BNKR geschaffenen Arbeiten, lädt THE ARCHITECTURE OF den Betrachter ein, die Komplexität des Wahrnehmens zu hinterfragen.

PART 1 | DECEPTION (MÄRZ 2020 - APRIL 2021)

Der Auftakt thematisierte Illusionen und Täuschungen, die Erschaffung neuer Realitäten und das Verhältnis von Wahrheit und Fiktion.

PART 2 | CONFINEMENT (JUNI 2021 - OKTOBER 2021)

Dieser Teil widmete sich den Themen Schutz und Sicherheit, Gefangenschaft und Freiheit sowie dem Verhältnis von ‚Außen‘ versus ‚Innen‘.

PART 3 | TRANSFORMATION (DEZEMBER 2021 - MAI 2022)

Betrachtung der architektonischen Transformation im Kontext breiterer, gesellschaftlicher Diskurse.

Die Publikation „THE ARCHITECTURE OF“, erschienen bei Silvana Editoriale Mailand, dokumentiert die Ausstellungsvorhaben und ergänzt die künstlerischen Positionen.

4.

RESONANZ

4.1

BESUCHERAUFKOMMEN IN ZAHLEN

Der Hochbunker wird an regulären Wochenenden (Öffnungszeiten Sa + So, jeweils 12 – 18 Uhr) von bis zu 30 Personen besucht, was in etwa dem Besucheraufkommen einer arrivierten Kunstgalerie entspricht. Ausstellungseröffnungen werden als mehrstündige Abendveranstaltungen im zeitlichen Verlauf von bis zu 300 Personen frequentiert. Veranstaltungen des Rahmenprogramms können je nach Format 50 – 80 Personen aktivieren.

4.2

QUOTES UND REICHWEITEN – KENNZIFFERN PRESSE

MONOPOL – MAGAZIN FÜR KUNST UND LEBEN

„Jenseits der klassischen Disziplinen und mit viel Neugier auf Austausch und Experiment erkundet der BNKR die Räume von Morgen.“

DIE ZEIT

„Auch Nina Pettinato, künstlerische Leiterin des Münchner Kunstraums BNKR, schätzt das Potential der Freiräume: ‚Nicht kommerzielle Kunsträume erweitern den Kunstdiskurs, indem sie auf experimentell-unkonventionelle Weise Themen behandeln, die, bedingt durch die Mechanismen des Kunstmarktes, in kommerziellen Galerien oder auch städtischen Institutionen wenig

5.

oder kaum Beachtung finden.“

WELTKUNST

„Matthias Ehlert: ‚Auf Ihre Branche übertragen, ist der Kurator sozusagen Architekt auf Zeit im BNKR‘ Stefan F. Höglmaier: ‚Das ist ja das Schöne an diesem Ort: Wir dürfen experimentieren. Es gibt nicht die Zwänge, dass wir da Kunst verkaufen oder pushen wollen. Für uns ist der BNKR ein Möglichkeitsraum, aus dem man selber Inspirationen ziehen kann und diese Inspirationen teilt man mit der Stadtgesellschaft.“

4.3

KENNZIFFERN SOCIAL MEDIA

Seit Februar 2021 ist eine Wiener Agentur mit der Weiterentwicklung des Digitalmarketings auf den Social-Media-Kanälen Instagram und Facebook betraut. Die unten stehenden Kennziffern beziehen sich auf den BNKR Instagram-Account, der seit 2016 bespielt wird. Die Zahlen belegen ganz klar eine positive Resonanz seitens der Online-Community, und dies in einer Zeit, in der es durch Corona ein Überangebot an digitalen Formaten gab.

POSTINGS

116

ENGAGEMENT RATE

6,5 %

REICHWEITE

235.281

UNIQUE WEBSITE VISITS

2.000

ENGAGEMENTS

15.205

6.

PARTIZIATION ALS PRINZIP

BNKR agiert als Plattform für zeitgenössische Kunst und Architektur, die sich ständig neu erfindet. Dabei setzt BNKR den Fokus auf Partizipation und Teilhabe der Besucherinnen und Besucher und will darüber hinaus als unabhängige Initiative den Dialog zwischen Münchner Hoch- und Subkultur unterstützen. In diesem Kontext versteht die Euroboden GmbH BNKR als Wissenspool und als Kooperationspartner sowohl für Kunst- und Kulturschaffende als auch für Münchner Institutionen. Das zentrale Ziel ist es, ideellen Mehrwert zu schaffen – in der lokalen Community, aber auch über die Stadtgrenzen hinaus. Dabei soll BNKR ein in jeder Hinsicht inklusiver Ort sein, der egalitäre Begegnung und Austausch nicht nur ermöglicht, sondern auch garantiert.



Hermann Parzinger
leitet die Stiftung
Preußischer Kultur-
besitz. Zu der gehört
auch die Neue
Nationalgalerie, die
Euroboden unterstützt.
Ein Interview

INTERVIEW
ALEXANDER GUTZMER

FOTO
HERLINDE KOELBL

„Wir kuratieren
Begegnungen“

Professor Parzinger, eine grundlegende soziale Funktion von Architektur sehen wir bei Euroboden in der Orchestrierung von Begegnungen. Nun könnte man sagen, Ihr Job als Chef der Stiftung Preußischer Kulturbesitz ist es ebenfalls, Begegnungen zu kuratieren. Zwischen Objekt und Mensch etwa, aber auch zwischen Hochkultur und Berliner Stadtöffentlichkeit.

HERMANN PARZINGER

Wir kuratieren Begegnungen zwischen sehr unterschiedlichen Menschen – Künstlern, Historikern, der Stadtbevölkerung und Touristen. Dabei geht es, neben den Inhalten einer Ausstellung, auch immer um den Aspekt der Toleranz. Kultur ist die Begegnung von Unterschiedlichem. Mehr Wissen übereinander fördert die Toleranz von Menschen unterschiedlicher Herkunft.

A G

Die Stiftung Preußischer Kulturbesitz verantwortet auch ganz physische Orte der Begegnung.

H P

Und dieser Aspekt wird immer wichtiger in unserer Tätigkeit. Nehmen wir die Staatsbibliothek, für deren Gebäude wir ja auch zuständig sind. Gerade ist die Sanierung Unter den Linden abgeschlossen ...

A G

Eignet sich die Stadtgesellschaft die klassischen Kulturorte heute intensiver an?

H P

Das ist zumindest das Ziel. Auch Museen müssen heute mehr sein als eine Black Box oder ein White Cube. Wichtig sind Sichtbeziehungen in den Außenbereichen. Die Glashalle

der Neuen Nationalgalerie ist natürlich das beste Beispiel dafür. Aber auch die vielen Fenster des Humboldt Forums haben wir uns bei der Planung der Ausstellung zunutze gemacht und verankern die außereuropäischen Sammlungen damit sichtbar im Herzen Berlins.

A G

Zentraler Ort für die moderne Kunst insgesamt, vor allem für die klassische Moderne, ist die Neue Nationalgalerie, deren Architekturpartner Euroboden ist. Mal unabhängig von den Ausstellungen – welche Rolle spielt das Museum für Berlin, aber auch für Deutschlands Kulturwelt?

H P

Die Neue Nationalgalerie ist eine Ikone, die gleichwohl der Kunst nie die Show gestohlen hat. Die Sanierung ist phantastisch gelungen. So etwas können David Chipperfield Architects einfach, wie sie schon am Neuen Museum bewiesen haben. Das Gebäude strahlt Erhabenheit, Autorität und Klarheit aus. Obwohl ja eigentlich am Rande des Kulturforums gelegen, wirkt der Bau immer wie in dessen Zentrum stehend. Auch der Verein der Freunde der Nationalgalerie hat sich mit dem Mies-Bau immer am engsten verbunden gefühlt. Wichtig aber: Das Gebäude ist auch außerhalb Berlins ein Magnet.

A G

Man könnte sagen, dies ist einer der transnationalsten Orte der Stadt.

H P

Ganz genau, hierhin blickt und pilgert die Kunstwelt. Das passt zu Berlin – und das braucht Berlin.

Government
Performance
Index

Governance als Leitbild

Eine gute unternehmerische Governance sollte im ureigenen Interesse jedes langfristig agierenden Unternehmens liegen. Euroboden legt Wert darauf, in dieser Beziehung nicht nur die gesetzlichen Mindestanforderungen zu erfüllen, sondern darüber hinauszugehen. An das Agieren sowohl des Unternehmens als auch aller Mitarbeitenden werden hohe Maßstäbe angelegt, denn Euroboden will Vorreiter und Vorbild sein. Deshalb arbeiten wir laufend daran, unsere Prozesse zu optimieren und die Transparenz nach innen wie nach außen zu erhöhen.

WAS SIE IN DIESEM ABSCHNITT ERWARTET

Im Folgenden stellen wir vor, was Euroboden in den zentralen Governance-Bereichen Nachhaltigkeitsmanagement

SEITE 127

Ethik und Compliance

SEITE 127

sowie Risikomanagement

SEITE 128

unternimmt, um sicherzustellen, dass unser Handeln höchsten Standards entspricht.

AUF SEITE 128

erfahren Sie, mit welchen Maßnahmen wir uns dafür einsetzen, dass Nachhaltigkeit nicht nur in unserer direkten Geschäftstätigkeit verankert ist, sondern auch entlang unserer Lieferketten gewährleistet wird.

AUF SEITEN 130-131

fassen wir abschließend zusammen, in welchen Bereichen wir noch Handlungsbedarf identifiziert haben und welche konkreten Maßnahmen wir in naher Zukunft umsetzen wollen, um unsere Governance weiter zu verbessern.

ESG-konforme Entscheidungsprozesse

ESG-Aspekte sind für Euroboden zentral. Unsere Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft und gute Unternehmensführung leitet all unsere Tätigkeiten. Deshalb beurteilen wir all unsere Prozesse und Entscheidungen standardmäßig auf ihre ESG-Relevanz hin und streben danach, uns in dieser Hinsicht stetig zu verbessern.

NACHHALTIGKEITS-MANAGEMENT

Um sicherzustellen, dass ESG bei uns eine Schlüsselrolle spielt, werden wir eine Stelle für einen oder eine zentrale ESG-Beauftragte schaffen. Die Position wird eine Schnittstellenfunktion haben und als Ansprechpartner für alle ESG-Belange dienen. Sie wird Informationen aus dem gesamten Unternehmen bündeln, bewerten und auf ihre ESG-Relevanz hin beurteilen. Unterstützt wird sie durch Expertinnen und Experten für die einzelnen Themen Environmental, Social und Governance, die in den entsprechenden Fachbereichen angesiedelt sind: Umweltbelange im Projektmanagement, soziale Aspekte in der Personalabteilung, Governance im Rechnungswesen. Diese In-House-Expertise möchten wir durch externe Beraterinnen und Berater ergänzen.

Die externe Perspektive ist wichtig. Sie gewährleistet einen ganzheitlichen Blick und verhindert „Betriebsblindheit“. In naher Zukunft werden wir uns deshalb auch in Hinblick auf unser ESG-Politik von einem seriösen Rating-Anbieter prüfen und bewerten lassen.

ETHIK UND COMPLIANCE

Um ethisches Handeln sicherzustellen, legt Euroboden viel Wert auf Transparenz. Im Rahmen der Anleiheemissionen gehen wir über die gesetzlichen Mindestvorschriften hinaus und haben uns freiwillig umfassenden Transparenzverpflichtungen unterworfen: Nach Ablauf jedes Geschäftsjahrs veröffentlicht Euroboden innerhalb von maximal sechs Monaten einen geprüften IFRS-Konzernabschluss, dazwischen gibt es einen verkürzten IFRS-Halbjahresabschluss innerhalb von vier Monaten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag. Alle relevanten – verpflichtenden ebenso wie freiwilligen – Termine finden Interessierte in dem Finanzkalender, der auf der Euroboden-Website zu finden ist und stets aktuell gehalten wird. Euroboden ist zu jedem Zeitpunkt in der Lage, über diese Transparenzverpflichtungen und ihre Erfüllung Rechenschaft abzulegen, und wird regelmäßig von einem Wirtschaftsprüfer daraufhin kontrolliert. Stellt dieser einen Verstoß oder Mangel fest, zahlt Euroboden Anlegern einen Sonderzins („Strafzins“) entsprechend ihren Anteilen.

Um Transparenz über diese Verpflichtungen hinaus sicherzustellen, kommuniziert Euroboden zudem umfangreich über alle wichtigen Vorgänge. In diesem Jahr veröffentlichen wir den vorliegenden ESG-Bericht daher auch erstmals. Das ganze Jahr über informieren wir die Öffentlichkeit außerdem fort-

laufend durch Pressemitteilungen und Ad-hoc-Meldungen.

Gesetzliche Vorgaben einzuhalten ist für Euroboden selbstverständlich. Jede Fachabteilung kontrolliert und unterstützt die eigenen Mitarbeitenden dabei, dass sie immer gesetzeskonform agieren. Zudem überwachen externe Fachleute – je nach Abteilung beispielsweise Rechtsanwältinnen und Notare, Architekten oder Steuerberater und Wirtschaftsprüferinnen – die Einhaltung aller Vorgaben. Für Datensicherheit und die Einhaltung der DSGVO sorgt ein externer Datenschutzbeauftragter. Eine spezialisierte Kanzlei ist damit beauftragt, die Compliance mit allen Kapitalmarktanforderungen sicherzustellen.

Euroboden setzt sich gegen Geldwäsche ein. Wir wollen weder mit Unternehmen zusammenarbeiten, die in Geldwäsche verwickelt sind, noch Geld aus dubiosen Quellen annehmen. Deshalb führen wir im Rahmen unserer Möglichkeiten entsprechende Präventionsmaßnahmen durch. In Zukunft werden wir zudem potentielle Geschäftspartner vor der Zusammenarbeit darauf verpflichten, ebenfalls aktive Geldwäscheprävention zu betreiben.

Ethisches Handeln ist für uns ein Teil der Architekturskultur, die in unserer Unternehmens-DNA verankert ist. Wir stellen hohe Ansprüche an uns selbst, und unsere Mitarbeitenden sind dazu angehalten, diese Ansprüche in ihrer Arbeit umzusetzen.

Wie bereits im Editorial erläutert, orientiert sich unser Handeln dabei konsequent an folgenden vier Kernwerten, die wir im Jahr 2021 definiert haben:

KONTRIBUTION

Wir schaffen langfristige Werte. Soziale und ökologische Nachhaltigkeit sind Treiber unserer Arbeit.

VISION

Verborgene Potentiale zu erkennen ist unsere Stärke. Jahrzehntelange Erfahrung und ein Wissenspool der relevantesten Architekten unserer Zeit sind unsere Basis.

KOLLABORATION

Neues kreieren wir durch gegenseitiges Zuhören, den offenen Austausch von Erfahrungen und Wünschen.

PASSION

Wir haben gelernt, dass unsere Arbeit viel Zeit und Mühe kostet. Wir glauben an den Wert von Architekturskultur.

Mit diesen vier Werten im Blick gehen wir jedes neue Projekt an. Durch diesen strategischen Ansatz beweisen wir, dass nachhaltige, intelligente Bauweise und wirtschaftlicher Erfolg vereinbar sind. Und das auf jeder Stufe der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette: vom Aufspüren von Grundstücken mit Potentialen über die Baurechtschaffung und die Realisierung von Projekten bis hin zum Vertrieb.

Risiken lassen sich am besten vermeiden beziehungsweise in ihren Folgen vermindern, wenn man sie frühzeitig erkennt. Deshalb verfügt Euroboden über ein Risikomanagementsystem, das alle Entwicklungen, die zu gravierenden Verlusten führen oder den Fortbestand des Konzerns oder einzelner Gesellschaften gefährden könnten, systematisch identifiziert, dokumentiert, bewertet, kommuniziert und steuert. Dabei liegt das Augenmerk auf ökonomischen, ökologischen und sozialen Risiken. Für bestandsgefährdende Risiken gibt es ein Frühwarnsystem, das ein rechtzeitiges Handeln ermöglicht.

Auf Konzernebene ist ein wesentliches Element dieses Systems eine mittelfristige Unternehmensplanung, die eine integrierte Ertrags-, Bilanz- und Finanzplanung des Konzerns umfasst sowie eine kurzfristige Liquiditätsplanung für sämtliche Konzerngesellschaften. Auf Projektebene trägt ein Projektcontrolling zum Risikomanagement bei, das Projektrisiken ebenso wie Optimierungspotentiale frühzeitig erkennt und entsprechend erforderliche Gegenmaßnahmen beziehungsweise Maßnahmen zur Optimierung zeitnah einleitet. Im Rahmen des Projektcontrollings überwachen und steuern die jeweiligen Projektverantwortlichen die einzelnen Projekte von der Grundstücksakquise über die Planung und Projektentwick-

lung bis hin zur Umsetzung der Bauträgermaßnahme hinsichtlich technischer, kaufmännischer und rechtlicher Risiken. In der Akquisitionsphase erstellen die Verantwortlichen umfassende Projektkalkulationen, auf deren Grundlage die Geschäftsführung über den Erwerb eines Grundstücks entscheidet. Während der Projektentwicklung und der Umsetzung der Bauträgermaßnahmen wird die Kosten- und Ergebnisentwicklung mittels einer bauträgerspezifischen Software laufend überwacht und an die Geschäftsführung berichtet.

Für den Rechnungslegungsprozess des Konzerns hat Euroboden ein internes Kontrollsystem eingeführt, das gewährleistet, dass die Buchführung stets ordnungsgemäß und in Einklang mit allen gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften abläuft. Das Kontrollsystem wird zudem fortlaufend angepasst und ausgebaut, um mit den steigenden Anforderungen unseres wachsenden Unternehmens mitzuhalten.

Kein Unternehmen existiert in einem Vakuum. Euroboden arbeitet mit zahlreichen Dienstleistern, Partnern und Lieferanten zusammen. Diese Zusammenarbeit hat Auswirkungen, die auch uns betreffen. Deshalb arbeiten wir daran sicherzustellen, dass nicht nur unsere direkte Geschäftstätigkeit, sondern auch unsere Lieferketten nachhaltig sind. In unseren Vertragsbedingungen verpflichten wir unsere Partner auf Ziele wie Kreislaufwirtschaft und Abfallvermeidung oder -reduktion.

Unser Weg zu diesem Ziel führt über langfristige Geschäftsbeziehungen zu lokalen Partnern. Wir arbeiten bevorzugt mit Lieferanten und Dienstleistern aus den Regionen zusammen, in denen wir unsere Projekte entwickeln. Mit diesen Partnern, darunter Bauunternehmen, Architektur- und Ingenieurbüros oder Baustoffproduzenten, streben wir langfristige, nachhaltige Geschäftsbeziehungen an. Dabei ist uns wichtig, dass diese Partner unsere Werte teilen, etwa in Hinsicht auf Umwelt- und Klimaschutz, Nachhaltigkeit, soziale Aspekte, Arbeitssicherheit oder die Bekämpfung von Korruption und Geldwäsche.

Um es uns und ihnen leichter zu machen, über diese Werte transparent und verbindlich zu kommunizieren, arbeiten wir aktuell einen Verhaltenscodex für unsere Lieferanten und Dienstleister aus.

Ausblick

Gute Unternehmensführung muss lernfähig sein. Deshalb ist es Euroboden auch im Bereich Governance wichtig, laufend zu überprüfen, wie und wo Abläufe verbessert werden können. Für die unmittelbare Zukunft haben wir eine Reihe von konkreten Maßnahmen identifiziert, mit denen wir unsere ESG-Performance verbessern wollen.

Im Bereich Compliance Management sollen in Zukunft Prozesse stärker standardisiert werden, um sie transparenter zu machen und eine gleichbleibende Qualität sicherzustellen. Unter anderem sollen Arbeitsanweisungen und Richtlinien entwickelt und ein zentraler Compliance-Beauftragter eingesetzt werden, um Expertise zu bündeln.

Auch das Risikomanagement-System wird weiter optimiert. Der Prozess, mit dem Risiken identifiziert, bewertet und gesteuert werden, soll fortentwickelt und standardisiert werden. Zudem analysieren wir unser Projektcontrolling und prüfen, ob gegebenenfalls neu einzuführende Tools genutzt werden können, um das Risikomanagement auf Projektebene zu verbessern.

Allgemein will Euroboden die Einbeziehung von ESG-Themen in die Risikobetrachtung ausweiten. Ohne umfassende ESG-Berichterstattung wird beispielsweise der Zugang zu Finanzierung zunehmend schwieriger, und soziale Aspekte, ebenso wie der Ruf eines Unternehmens in Hinblick auf seine Umweltwirkung, spielen eine wachsende Rolle dabei, hochqualifiziertes Personal zu finden und zu halten. Darüber

hinaus soll auf Basis unserer vier Kernwerte ein interner Verhaltenscodex formuliert werden, in dem für alle Mitarbeitenden verbindlich die ethischen Grundsätze von Euroboden festgehalten werden. Eine gemeinsame Wertgrundlage ist wichtig für eine gute Zusammenarbeit ebenso wie für die Wirkung unserer Geschäftstätigkeit.

Um die positive Wirkung unseres Handelns zu maximieren, wollen wir zudem auch unsere Geschäftspartner mit einbeziehen. Das drückt sich einerseits durch eine weitere Stärkung der Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen aus – unter anderem gibt es diverse Gewerke im Rohbau, bei deren Einkauf wir uns noch stärker auf Anbieter vor Ort konzentrieren können. Andererseits wollen wir unsere Partner auch in die Verantwortung nehmen und entwickeln deshalb einen ESG-Verhaltenscodex, zu dem wir unsere Lieferanten und Dienstleister verpflichten wollen und dessen Einhaltung wir in einem zentralen System nachverfolgen können. Damit soll verhindert werden, dass Euroboden unwissentlich mit Unternehmen zusammenarbeitet, die beispielsweise Umweltschäden anrichten, die Arbeitssicherheit vernachlässigen, Schwarzarbeit nutzen oder gar in Geldwäsche verwickelt sind.



Als eines der ersten Unternehmen der Branche unterzeichnete Euroboden den „Kodex für Baukultur“ der Bundesstiftung Baukultur. In diesem Interview spricht Reiner Nagel, Vorsitzender der Stiftung, über dessen Bedeutung.

INTERVIEW
ALEXANDER GUTZMER

FOTOS
TILL BUDDE

„Gelebte
Umbaukultur“

Herr Nagel, momentan entdecken die Immobilienentwickler das Thema ESG. Warum ist das gerade jetzt wichtig?

REINER NAGEL

Nachhaltigkeit und ganzheitliche Gestaltqualität werden zunehmend zum Entscheidungskriterium für Geldströme. Ich denke wir sind noch am Beginn dieses Prozesses. Aber die ESG-Berichterstattung sollte schon jetzt für die Immobilienbranche zentral sein. Das hat mit den Anlagekriterien großer Fonds zu tun. Diese wollen heute genau wissen, in welche Produkte sie investieren. Können die nicht nachweisen, dass sie ökologische, soziale oder governance-bezogene Themen ernst nehmen, bekommen sie schlicht kein Geld.

A G

Verstehen unter ESG denn alle dasselbe?

R N

Sicher nicht. Dieser Standard bildet sich erst langsam heraus – auch, weil Unternehmen wie Euroboden nun durch ihre Berichte zeigen, was sie unter ESG verstehen und wo sie stehen.

A G

Bei Euroboden denkt man deshalb ESG und die Selbstverpflichtung über die Firmenwerte immer zusammen: Kontribution, Vision, Passion und Kollaboration.

R N

Ein guter Ansatz. Ziel muss immer das qualitätvolle Bauen sein. In diese Richtung zielt ja auch das Davos Quality System, das gerade vorgelegt wurde und sich momentan konkretisiert. Governance, Funktionalität, Umwelt, Wirtschaft, Vielfalt, Kontext, Genius Loci und Schönheit – all diese Punkte sind wichtig, um Orte mit Qualität zu schaffen. Auf dem nächsten Weltwirtschaftsforum soll das System weiter

ausgefeilt werden, gerade mit Blick auf die Immobilienwirtschaft. Aus Sicht der Baukultur ist das der richtige Weg.

A G

Baukultur und ESG – ist das aus Ihrer Sicht dasselbe?

R N

ESG geht auf jeden Fall in die richtige Richtung. Wir müssen aber aufpassen, bei allem Blick auf quantitative Messverfahren die kulturellen Effekte des Bauens nicht aus dem Blick zu verlieren. Nachhaltigkeitszertifikate sind das eine. Aber wenn Sie ein zertifiziertes Hochregallager für Onlinehandel irgendwo auf der grünen Wiese mit 30 Meter Kantenhöhe errichten, schadet das trotzdem der Kulturlandschaft, den Innenstädten und erzeugt Mobilität. Ist das dann Baukultur? Ich finde, eher nicht.

A G

Eigentlich ein Paradox: Die Architektur entdeckt, auch über Messverfahren, ihre gesellschaftliche Rolle. Und zugleich droht die Gesellschaft, ihren Sinn für originär architektonische Qualität zu verlieren.

R N

Stimmt. Das ist auch ein politisches Problem, da die Politik häufig keine klaren Qualitätsvorstellungen kommuniziert. Ja, es ist gut, den Schienenverkehr zu verdoppeln. Aber wie sehen unsere Bahnhöfe aus? Und im Wohnungsbau steigen die Bau- und Nebenkosten aufgrund regulativer Anforderungen rapide. Als ich studiert habe, lagen sie beim Bauen bei etwa 15 Prozent. Heute sind es 32,33 Prozent. Beim Planen sitzen immer mehr Teilzuständige und Steuerer, immer mehr Menschen mit am Tisch. Der Prozess wird komplexer, das Resultat aus baukultureller Sicht aber nicht unbedingt besser. Ich sehe Baukultur als vierte Säule der Nachhaltigkeit.

Neben sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten gilt es auch das räumlich-kulturelle Ergebnis zu beachten und die ergebnisorientierte Zusammenarbeit der Kerndisziplinen.

A G

Und das ist auch deshalb nachhaltig, weil man so ein Gebäude nicht nach 15 Jahren abreißen will.

R N

Exakt. Hier dreht sich die Logik um: ein gut geplantes, architektonisch wertvolles Gebäude ist quasi automatisch auch in anderen Bereichen stark. Wir arbeiten gerade an einem Papier mit dem Arbeitstitel „Deutschland kann es“. Darin beleuchten wir die bauwirtschaftliche Trias Kosten, Termine und Qualität. Wir sehen: Hohe Gestaltungsqualität in der Planung ist ein Garant für Kostendisziplin und Termintreue.

A G

Es zählt also die Phase Null beim Bauen.

R N

Total. Wir müssen im umfassenden Sinn Häuser bauen, nicht nur eine Anzahl an Wohnungen schaffen. Wir müssen wieder echte Werke schaffen, Produkte, auf deren Gestaltung Architekten, Bauherren und Öffentlichkeit stolz sind.

A G

Ein Projekt, auf das wir bei Euroboden stolz sind, ist der Neue Derzbachhof. Sie haben das Projekt im Rahmen Ihrer Sommerreise besucht. Was war Ihr Eindruck?

R N

Das ist ein extrem komplexes Bauvorhaben. Die intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand macht das Projekt aus. Schön etwa, wie die Architekten die Dachformen des Bestandsbaus aufgenommen und im Neubau zurückhaltend

zeitgemäß weitergedacht haben. Das ist gelebte Umbaukultur. Die führt auch zu guten baulichen Ergebnissen, die man gerade auch jenseits der Stadtzentren nicht allzu oft sieht.

A G

Die Entwicklung des ländlichen Raumes ist auch Ihnen bei der Bundesstiftung sehr wichtig. Gerade haben Sie, bezogen auf Brandenburg, einen Fünfpunkteplan vorgelegt, der auch die Entwicklung von Baukulturgeschichten vorsieht. Sie fordern, dass sich mit der Geschichte eines Ortes befasst wird.

R N

Weil das ungemein wichtig ist. Wir Architekten und Ingenieure sind manchmal ein wenig wie Stummfische, entwerfen keine Narrative für unsere Projekte. Hier nebenan in Potsdam schauen wir auf das Hans-Otto-Theater. Manchmal schaue ich rüber und denke, von deren Methoden könnte das Bauwesen sich eine Scheibe abschneiden.

A G

War die Architektur hier schon mal weiter? Heute sprechen Architekturschaffende ja schon mit Inputgebern aus anderen Bereichen, aber eben vor allem mit Technikern oder Naturwissenschaftlern, aber nicht mehr mit Theatermachern.

R N

Es stimmt, in den 1960er- und 1970er-Jahren war die Bereitschaft für die Auseinandersetzung mit künstlerischen Disziplinen etwas ausgeprägter. Hier braucht es eine neue Freude am Dialog.

A G

Den Dialog über die eigenen Grenzen hinweg fördern, soll sicher auch der Kodex für Baukultur, den Sie im letzten Jahr gestartet haben. Euroboden hat diesen als einer der ersten Entwickler unterzeichnet. Wo stehen Sie damit?

Der Kodex ist wichtig. Er soll dafür sorgen, dass alle am Bau Beteiligten sich an klaren Standards orientieren, ihre gesellschaftliche Verantwortung sehen und wahrnehmen. Architekten und Ingenieure tun das durch ihre Berufsordnungen – zumindest in der Theorie – ohnehin. Hier geht es um die Bauherrenschaft. Wir wollen zeigen, was die Bauwirtschaft leisten kann. Dabei trennt sich auch die Spreu vom Weizen.

In dem Kodex geht es auch um die Idee von Architekturwettbewerben.

Das ist mein Tipp an die Baubranche: Trauen Sie sich, auch mal einen Architekturwettbewerb zu realisieren. Die Ergebnisse werden besser, und Sie erhalten gesellschaftliche und politische Akzeptanz. Außerdem erhöhen Sie, wenn Sie die Gemeinde beteiligen, die Chance auf Realisierung.

Wie geht es denn mit dem Kodex weiter?

Bisher haben etwa 30 Vorreiterunternehmen ihn unterzeichnet. Nun gilt es, ihm noch mehr Breite zu verschaffen, das neue Netzwerk zu stärken und die gemeinsamen Inhalte zu kommunizieren. Wir haben in der Stiftung ein neues Kompetenzfeld geschaffen und kooperieren eng mit dem ICG, dem Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Aber auch von den Entwicklern selbst wünsche ich mir noch mehr Aktivität, auch in Sachen Kommunikation. Hier ist Euroboden vorbildlich, auch mit dem eigenen Leitbegriff der Architekturkultur.

Eine wichtige Debattenplattform ist auch der Konvent für Baukultur. Welche Impulse erwarten Sie?

Der Konvent der Baukultur hat sogar nach einem Bundesgesetz und nach unserer Satzung die Aufgabe, eine Bestandsaufnahme in der ganzen Breite baukultureller Themen vorzunehmen. Vom den letzten Konvent-Versammlungen gingen wichtige Signale aus. Die Idee des europäischen Bauhauses nahm dort nach meiner Auffassung ihren Anfang. Sie wird im Mai weiter diskutiert werden. Auch das Verhältnis von Stadt und Land wird auf dem Konvent eine wichtige Rolle spielen. Gerade kleinere Orte haben einen Genius Loci, den man architektonisch weiterentwickeln kann. Das ist gerade im polyzentrischen Deutschland ein Thema, auf das wir bauen können. Monozentrische Metropolen wie Moskau oder Paris haben zunehmend Probleme. Wir können also zeigen, welches Potential auch Klein- und Mittelstädte haben – und dass es dort nicht immer das Einfamilienhaus sein muss.

Ein Ansatz, der für Euroboden wichtig ist. Wir bauen zum Beispiel in Berg am Starnberger See in einer Struktur, die Grundfläche spart und auf Sharing-Mechanismen setzt.

Nur so kann es gehen.

Kontakt Euroboden

+49 (0) 89 20 20 421 20
kontakt@euroboden.de

140

Euroboden ist die erste Architekturmarke der Immobilienbranche. Seit seiner Gründung 1999 durch Stefan F. Höglmaier hat sich Euroboden als einer der führenden Entwickler von städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Immobilien im deutschsprachigen Raum etabliert. Wir verstehen uns als aktiven und engagierten Bauherrn, der das außergewöhnliche Potential eines Grundstücks erkennt und für jeden Ort und jede Aufgabe den richtigen Architekten finden kann. Im kontinuierlichen Dialog mit den Architekten, der Stadt und den Nutzern werden passende und individuelle Lösungen entwickelt und umgesetzt. Diesen gesamten Prozess verstehen wir als Beitrag zu einer von uns geprägten Architekturkultur. Mit unseren architektonisch beispielhaften Maßanfertigungen schaffen wir beides: einen wirtschaftlichen Mehrwert und einen bleibenden Gewinn für den Ort, an dem wir bauen.

Euroboden GmbH
Bavariafilmplatz 7
82031 Grünwald

Geschäftsführer
Stefan F. Höglmaier
Martin Moll

Amtsgericht München
HRB 126 162

Konzeption und
Gestaltung
Herburg Weiland

Texte
Euroboden
PB3C

Redaktion
Euroboden
PB3C

Renderings
© Filippo Bolognese
© Forbes Massie Studio
© Darcstudio
© PONNIE Images

Fotografie
© SPK / Herlinde Koelbl
© Dominik Gigler
© Till Budde
© Matthias Ziegler

