

Das Infomagazin rund um den Standort Pfaffenhofen a.d.Ilm

# 85276

bei uns  
starten  
mit uns  
wachsen



bei-uns-starten.de

Jahrgang 03

Ausgabe  
EXPO REAL 2013

Herbst 2013



## TOP nachhaltig

Nachhaltige Wirtschaft,  
nachhaltige Stadtentwicklung –  
Erfolgsfaktoren für den  
Standort Pfaffenhofen

SEITE 4

SEITE 8

### Grün wohnen in der Stadt

Kleine Landesgartenschau  
2017 schafft Freiraum für  
Wohnbebauung

SEITE 12

### Gewerbe- immobilien

Jedem Unternehmen den  
richtigen Standort



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

Sehr geehrte Unternehmer und Investoren,  
liebe Freunde und Bürger von Pfaffenhofen,

einer Immobilie haftet etwas Langfristiges an: Sie wird zum Zuhause für Generationen. Oder zum Stammsitz einer Dynastie. Immobilien schaffen Werte für die Zukunft – vorausgesetzt, der Standort hat Zukunft. So wie Pfaffenhofen a. d. Ilm. Auf Seite 4 erfahren Sie, wie Pfaffenhofen zu einer der **Top-Kleinstädte in Sachen Nachhaltigkeit** wurde und was innovative Unternehmen dazu beigetragen haben.

Lesen Sie auch, welche weiteren Standortfaktoren wirken. **Echter Lebenswert:** Pfaffenhofen wurde 2011 bei den LivCom-Awards zur „lebenswertesten Kleinstadt der Welt“ gekürt (Seite 15). **Erschwingliche Preise:** Arbeiten und Wohnen lassen sich bei uns günstig verbinden (Seite 13). Investoren, Bauherren und Unternehmen können an der künftigen Entwicklung teilhaben – rund um die regionale Gartenschau 2017 (Seite 8) oder im Ecoquartier (Seite 6). **Gute Erreichbarkeit:** Pfaffenhofen ist laut „Focus Money“ Deutschlands wirtschaftsstärkster Landkreis – kein Wunder, liegt er doch inmitten der Wachstumsregion Nummer eins. Stadt oder Land, Metropole oder Region? Wir finden, Pfaffenhofen verbindet das Beste von Stadt und Land (Seite 7).

Ich bin überzeugt: Pfaffenhofen hat Zukunft – dank ausgezeichnetem Lebenswert, nachhaltiger Stadtentwicklung, bezahlbaren Preisen und bester Erreichbarkeit. Überzeugen Sie sich auf Europas größter Gewerbeimmobilienmesse EXPO REAL. Dort präsentiert sich Pfaffenhofen wieder gemeinsam mit Trend Immobilien (Seite 11). Oder besuchen Sie uns vor Ort!



Ihr Thomas Herker

1. Bürgermeister der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

#### IMPRESSUM

85276 – Das Infomagazin rund um den Standort Pfaffenhofen a. d. Ilm

**Herausgeber** Wirtschafts- und Servicegesellschaft mbH für die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Frauenstraße 36, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm, Telefon 08441 40 550-0,  
Fax 08441 40 550-29, info@wsp-pfaffenhofen.de, www.bei-uns-starten.de

**Verantwortlich** Matthias Scholz, Geschäftsführer WSP

**Redaktion** Verena Schlegel, Cornelia Rüping, Iris Mauch

**Gestaltung** PRODUQTIV, Harald Schwarz, www.produktiv.de

**Druck** Humbach & Nemazal Offsetdruckerei GmbH,  
Pfaffenhofen a. d. Ilm, www.humbach-nemazal.de

**Papier** RecyStar Nature aus 100 % Altpapier

**Bildnachweis** WSP, Stadt Pfaffenhofen, istockphoto, M. Leopold, P. Ehrenreich,  
E. Steinbüchler, W. Schwarzmeier, W. Hailer, ecoquartier, GFS



Anzeige

# PF AFFENHOFEN APP

## DIE GANZE STADT IN IHREN HÄNDEN

**PF AFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

## Ausgezeichnet: Projekt STUDIO\_ für junge Gründer



Es ist „kreativ, innovativ und vor allem nachhaltig“, deshalb wurde STUDIO\_ auf dem 9. Deutschen Handelssimmobilienkongress 2013 in Berlin mit dem Preis „Händler machen Stadt“ ausgezeichnet. Das Pfaffenhofener Projekt ermöglicht jungen Erwachsenen, Selbständigkeit ohne großes Risiko auszuprobieren. Und es ist ein Beitrag zum Leerstandsmanagement in der Innenstadt. Die Initiatoren – Stadtjugendpflege und Verein Lebendige Innenstadt – stellen den Gründern bis zu sechs Monate lang kostenlos eine Ladenfläche, die Grundausstattung und erfahrene Unternehmer als Tutores zur Verfügung. So werden Talente gefördert, die mit neuen Geschäftsideen die Angebotspalette erweitern. Von den bisher sechs STUDIO\_-Inhabern haben drei ihre Geschäfte alleine fortgeführt. → [studio-laden.de](http://studio-laden.de)

## Vorreiter: Livestream aus dem Stadtrat und Bürger-Mitmachportal

Als erste bayerische Kreisstadt überträgt Pfaffenhofen seit Juni 2012 alle öffentlichen Sitzungen des Stadtrats übers Internet. Ein Weg zu mehr Bürgernähe und Transparenz, den – abhängig vom jeweiligen Thema – mehrere Hundert Personen nutzen. Der Livestream ist Teil von „PAF und DU“, dem städtischen Aktionsprogramm für Bürgerdialog, Bürgerbeteiligung und Bürgerengagement unter dem Motto „mitwissen, mitreden, mitgestalten“. Das 2013 gestartete und von der Kommune betriebene Mitmachportal „pafunddu.de“ ermöglicht es Vereinen und Organisationen, über ihre Aktivitäten zu informieren, Bürger können kommentieren und abstimmen. In einem Web-to-Print-Verfahren entsteht aus den besten Online-Beiträgen das „PAF und DU“-Bürgermagazin, das alle Haushalte gratis erhalten. → [pafunddu.de](http://pafunddu.de)

# Aus Pfaffenhofen: Biogasanlage von Agraferm für Prince Charles' Modellkommune

Kürzlich konnte das Pfaffenhofener Unternehmen Agraferm im britischen Dorf Poundbury bei Dorchester die erste landwirtschaftlich ausgerichtete Biomethananlage mit Gaseinspeisung in Großbritannien einweihen. Betrieben wird sie von lokalen Landwirten und dem Herzogtum Cornwall. Prince Charles, der Herzog von Cornwall, war bei der Einweihung anwesend. Poundbury wurde als nachhaltige Modellsiedlung nach Stadtplanungsprinzipien des britischen Thronfolgers gestaltet. Als „Stadt der kurzen Wege“ vereint sie soziale und private Gebäude sowie Arbeits- und Freizeitstätten. Die neue Anlage vergärt Mais, Grassilage, Kartoffelabfälle und Stallmist. Das Biogas wird ins nationale Netz eingespeist, zudem entsteht Strom für etwa 500

Haushalte. Die international tätige Agraferm Technologies AG plant und baut als einer der wenigen Komplettanbieter landwirtschaftliche und industriell angelegte Biogasanlagen. → [agraferm.com](http://agraferm.com)



© Agraferm Technologies AG

Effiziente Technologie: Biogasanlage Poundbury, gebaut von Agraferm aus Pfaffenhofen.

## Die Pfaffenhofen-Zahl: 24 Minuten

Ob zum Geschäftstermin, zum Arbeitsplatz oder ins Konzert: In nur 24 Minuten erreicht man vom Bahnhof Pfaffenhofen aus den Münchner Hauptbahnhof. Möglich macht das der München-Nürnberg-Express, der alle ein bis zwei Stunden in Pfaffenhofen hält. Mit Spitzengeschwindigkeiten bis zu 200 km/h ist der Express zwischen den beiden bayerischen Metropolen der schnellste Regionalzug Deutschlands. Parkplätze sind am Bahnhof Pfaffenhofen übrigens genug vorhanden – zum Teil sogar mit einem Solarcarport überdacht.

STANDORT PFAFFENHOFEN: MIT NACHHALTIGEM HANDELN DER ZUKUNFT GEWACHSEN

## Auf dem Siegertreppchen der Nachhaltigkeit

Pfaffenhofen ist für den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2013 nominiert und damit unter den TOP3. Bereits 2012 stand man auf dem Siegertreppchen in den Kategorien „Nachhaltigste Kleinstädte“ sowie „Lebensqualität und Stadtstruktur“. Bei den internationalen „LivCom Awards“ 2011 wurde die Stadt für vorbildliches Umweltmanagement ausgezeichnet. Und auch das nach Verbrauchermeinung nachhaltigste Unternehmen Deutschlands ist in Pfaffenhofen angesiedelt: HiPP Babynahrung.



Von alters her werden in Pfaffenhofen Lebensmittel aus heimischem Anbau im großen Stil veredelt. Heute hat HiPP hier seinen Stammsitz und einen Teil der Produktion. Der Babynahrungshersteller ist der größte Verarbeiter von organisch-biologischen Rohstoffen weltweit und laut einer Ver-

braucherumfrage der „WirtschaftsWoche“ das nachhaltigste Unternehmen Deutschlands.

### Zentrum für grüne Technologien

Dank weiterer innovativer Unternehmen hat sich Pfaffenhofen zu einem kleinen Zentrum für grüne Technologien entwickelt. Das Biomasse-Heizkraftwerk ist hier das herausragende Beispiel. Es erzeugt Wärme, Strom, Kälte und Dampf aus heimischen Holzhackschnitzeln. Dank ihm hat die Stadt als erste deutsche Kommune nach Angaben des Umweltbundesamtes bereits 2001 das Klimaschutzziel aus dem Kyoto-Protokoll übertroffen.

Beim Klimaschutz geht Pfaffenhofen auch künftig voran: 2012 wurde ein Integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet – gemeinsam mit vielen engagierten Bürgern. Das ehrgeizige Ziel: Bis 2030 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen mehr als halbiert werden – auf drei Tonnen je Bürger. Schon jetzt liegt Pfaffenhofen mit 6,6 Tonnen weit unter dem Bundesdurchschnitt von 9,8 Tonnen.

### Schritt voraus beim Klimaschutz

Ein Beitrag dabei: regenerative Energien. Der Strom für die kommunalen Einrichtungen kommt zu 100 Prozent aus Wasserkraft. Sonnenstrom in Bürgerhand produziert der Solarcarport der Bürger-Energiegenossenschaft auf einem P&R-Parkplatz am Bahnhof. Pfaffenhofen unterhält zudem eine kommunale Elektrotankstelle – direkt am Hauptplatz. Der Lohn für das Klimaschutzengagement: Die offizielle Eröffnung der bayerischen Klimawoche 2013 fand in Pfaffenhofen statt.

### „Gesunde Basis“ und aktives Handeln

Vor allem aber konnte die Stadt mit ihrem breit angelegten Maßnahmenpektrum einer nachhaltigen Stadtentwicklung überzeugen, wie die Jury des Deutschen Nachhaltigkeitspreises ausführte. „Pfaffenhofen bietet eine gesunde Basis in Sachen Nachhaltigkeit“, meint Pfaffenhofens Bürgermeister Thomas Herker mit Blick auf die intakte Stadtstruktur und die umgebende Landschaft. „Wir müssen uns aber auch anstrengen, wenn wir in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht gut dastehen wollen.“ Die Teilnahme an Wettbewerben sei ein Ansporn, sich weiter zu verbessern, aber auch ein Gradmesser, wo man stehe.



Zukunftsweisende Biotradition: HiPP Babynahrung hat in Pfaffenhofen seinen Stammsitz (*oben*). Dank innovativer Unternehmen hat sich Pfaffenhofen zu einem Zentrum für grüne Technologien entwickelt. Das Biomasseheizkraftwerk (*Mitte*) und das Ecoquartier (*unten*) sind dabei Aushängeschilder.

### Gute Noten bei Lebensqualität

Dafür, dass Pfaffenhofen in Sachen Lebensqualität vergleichsweise viel zu bieten hat, spricht vor allem die Auszeichnung als „lebenswerteste Kleinstadt der Welt“ bei den International Awards for Liveable Communities – LivCom im Herbst 2011. Und auch beim Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2012 erfolgte eine Nominierung in der Kategorie „Lebensqualität und Stadtstruktur“. Besonders mit dem Ecoquartier habe man punkten können, so die Jury. Dieses deutschlandweit einzigartige siedlungspolitische Modellprojekt entsteht derzeit auf knapp 22 Hektar im Osten der Kernstadt. Es verbindet nachhaltiges Leben, Arbeiten und Landwirtschaft.

### Maßvoll, menschengerecht, naturnah

Eine „maßvolle, menschengerechte und naturnahe Stadtplanung“ strebt man in Pfaffenhofen an. Das gilt auch für die kleine Landesgartenschau, die unter dem Titel „Natur in Pfaffenhofen a. d. Ilm 2017“ stattfinden wird. Sie soll mehr Grün in die Stadt bringen. Zudem ist Pfaffenhofen seit vielen Jahren Modellkommune der bayerischen Staatsregierung für Flächenressourcen-Management bzw. -recycling. Die Perspektive für die Stadtentwicklung der nächsten 15 Jahre ist ebenfalls klar: 2012 hat die Stadtverwaltung zusammen



Beim Klimaschutz geht Pfaffenhofen auch künftig voran: Die Klimaschutzinitiative bezieht Kommune, Unternehmen, Privatpersonen und Organisationen ein.

mit Experten und unter breiter Beteiligung von Bürgern das Integrierte Stadtentwicklungskonzept erarbeitet.

### Schub für „Erfolgsstandort“

„Wir sind uns ganz sicher, dass nachhaltiges Handeln Probleme vor Ort löst, der Umwelt hilft – und für uns Wettbewerbs- und Standortvorteile schafft“, stellt Matthias Scholz, Geschäftsführer der Wirtschafts- und Servicegesellschaft Pfaffenhofen fest. Vom guten Abschneiden bei nationalen und internationalen Wettbewerben erhofft er sich einen weiteren Schub für die Bekanntheit und den guten Ruf der Stadt im Münchner Norden: „Pfaffenhofen entwickelt sich immer mehr zu einem Erfolgsstandort“, gibt sich Scholz selbstbewusst und begründet dies auch gleich: „Ausgezeichnet lebenswert, Top in Sachen Nachhaltigkeit und Kreisstadt des wirtschaftsstärksten Landkreises in Deutschland. Das sind Siegel, die Unternehmen auf Standortsuche Orientierung geben können.“

## WIRTSCHAFTS- UND SERVICEGESELLSCHAFT PFAFFENHOFEN (WSP)

# Wir arbeiten am Standort Pfaffenhofen

Wirtschaftsförderung, Standortmarketing, Messe- und Veranstaltungsgeschäft: Die vielfältigen Aktivitäten der WSP sind allesamt darauf ausgerichtet, Pfaffenhofen voranzubringen. Im Auftrag der Stadt ist die WSP seit gut drei Jahren für die Stärkung und Vermarktung des Wirtschaftsstandorts verantwortlich.

Pfaffenhofen bietet über 10.000 Arbeitsplätze in den leistungsstarken Branchen Nahrungsmittel, Gesundheits- und Kreativwirtschaft, erneuerbare Energien und Handwerk. Großes Know-how gibt es direkt vor Ort, innovative Technologien werden konsequent vorangetrieben. Die Stadt profitiert von ihrer Lage in einer starken Region und hat sich zum vitalen Standort entwickelt. Doch selbst angesichts dieser glänzenden Ausgangssituation bleibt es ein wichtiges Ziel, Arbeitsplätze vor Ort zu sichern und zu schaffen – Pfaffenhofen soll nicht zur Schlafstadt werden.

Die WSP ist erster Ansprechpartner für Unternehmer, Familienbetriebe und Gründer. Neben Vernetzungskompetenz bietet sie Unterstützung bei der Suche nach Laden- oder Gewerbeflächen und beim Präsentieren von Innovationen

## Kontakt und Informationen

Wirtschafts- und Servicegesellschaft mbH  
für die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Hofberg 5  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Telefon: +49 (0) 8441 40 550-0  
info@wsp-pfaffenhofen.de  
www.wsp-pfaffenhofen.de



Geschäftsführer:  
Matthias Scholz



Projektmanagerin:  
Tina Schiechel

# Ecoquartier – der nachhaltige Stadtteil

Das Ecoquartier Pfaffenhofen ist ein komplett nachhaltig geplanter Stadtteil, dahinter steckt ein in Deutschland ökologisch einzigartiges Stadtteilentwicklungskonzept.



Die Häuser im Solardorf sind mit Pultdächern für Photovoltaik optimiert.

Nur einen guten Kilometer vom Stadtzentrum liegt der schicke Krambräuhaus der Familie Hirschberger, dahinter auf leicht hügeligem Gelände das neue Ecoquartier. Hier wächst auf knapp 22 Hektar eines der ersten agri-urbanen Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands heran. Die Landwirtschaft ist geblieben, eine vorbildliche Wohnsiedlung und ein ökologisches Gewerbegebiet kommen hinzu. Das sorgt für neue Synergien im Sinne der Nachhaltigkeit. Das Quartier ist energetisch CO<sub>2</sub>-neutral; alle Energie stammt aus erneuerbaren Energien. Auch die Bauweise der Gebäude ist CO<sub>2</sub>-optimiert, zudem werden wohngiftfreie Materialien eingesetzt. Die weitläufigen Freiflächen

lassen Luft zum Atmen. Hier leben die Menschen im Einklang mit der Natur und müssen trotzdem nicht auf zeitgemäße Lebensqualität verzichten.

## Lebendige, harmonische Gestaltung

Im Wohngebiet ist Platz für 180 Wohneinheiten, die ersten Familien sind Ende 2012 eingezogen. Dass im Ecoquartier kein Neubaugebiet von der Stange entsteht, versteht sich von selbst. Die drei Bereiche der Wohnsiedlung Taldorf, Solardorf und Bergdorf haben jeweils einen eigenen architektonischen Charakter und folgen einem verbindlichen Farb- und Baumaterialkonzept.

Echte Lebensqualität, die die Bewohner im gesamten Quartier spüren, soll hier entstehen. Dazu trägt auch das soziale Miteinander bei. Im Herzen des Quartiers betreibt die Stadt Pfaffenhofen eine kommunale Inklusions-Kindertagesstätte. Car-Sharing und weitere Gemeinschaftseinrichtungen folgen. Zudem profitiert das Ecoquartier davon, dass es Teil einer nachhaltig orientierten Stadt ist. → [ecoquartier.de](http://ecoquartier.de)

Anzeige

**EQ<sup>®</sup>**  
eco Quartier

**Wohn(t)raum für Generationen**  
// Einfamilienhäuser // Reihen- und Doppelhäuser // Eigentumswohnungen

die Quintessenz des Wohnens // **ecoQuartier Pfaffenhofen**  
[www.ecoquartier.de](http://www.ecoquartier.de) // Tel. 08441 504 305 30

ecoquartier.at

## KOMMENTAR

# Stadt oder Land? Stadt und Land!

Die Innenstädte der Metropolen boomen genauso wie Magazine, die das Landleben in schöne Bilder verpacken. Die Diskussion um „Stadt oder Land“ wird wieder geführt. Matthias Scholz, Pfaffenhofens Wirtschaftsförderer, macht sich dazu seine Gedanken.

„Um es gleich zu sagen: Stadt- und Landleben lässt sich vereinen. In Pfaffenhofen kann man die Vorteile beider Lebensweisen genießen und findet beste Voraussetzungen zu investieren.“

Das Stadtleben an sich ist prima, sagen viele Stadtbewohner. Eine Stadt bietet alles, was man zum Leben braucht: von Versorgungsleistungen über Kultur, Erlebnis und Entspannung. Man vermisst nichts. Die meisten Landbewohner widersprechen schnell. Natur und Ruhe, gute Luft, wenig Verkehr und bezahlbare Mieten gebe es in der Stadt einfach nicht. Dafür aber Verkehrskollaps, hohe Kosten und wenig Natur. Einige sagen jedoch – und dazu gehöre auch ich aus eigener Erfahrung –, dass die Entscheidung zwischen Stadt- oder Landleben nicht die einzige Möglichkeit ist. Es gibt zwischen den Extremen noch das gesunde Mittelding – die gute alte Kleinstadt. So wie Pfaffenhofen. Immer mehr Bürger, die zu uns ziehen, erkennen das.

Jetzt liegt es an den Stadt- und Regionalplanern, an den Un-

ternehmern und Investoren, die Vorteile dieser Lebensweisen zu kombinieren und die wirtschaftlichen Potentiale herauszustellen. Arbeitnehmer und Arbeitgeber wissen um den Vorteil Pfaffenhofens bereits. So ähnlich höre ich es immer wieder: „Mit zwei Schritten auf die Terrasse. Flüsse, Wälder, Seen nebenan. Den Arbeitsplatz vor der Tür und maximal eine halbe Stunde bis zum Flughafen – ein Traum bei bezahlbaren Preisen!“



**Matthias Scholz, 36, ist Geschäftsführer der WSP und selbst in der Provinz aufgewachsen. Der Unterschied zwischen seiner Heimat, dem Odenwald, und Pfaffenhofen: „Pfaffenhofen hat eine wesentlich bessere Lagequalität“.**

## „Perle Pfaffenhofen“: Investoren entdecken Lagen außerhalb Münchens

Pfaffenhofen konnte sich neulich vor Immobilienexperten präsentieren als Standort mit Potential in der Metropolregion München. Auch die Finanzzeitschrift „Euro“ hat Pfaffenhofen bewertet. „München ist Spitze und die Region im Fokus der Investoren – Wer sitzt künftig im Driver's-Seat?!“ – unter diesem Titel stand eine Veranstaltung von Heuer Dialog, auf der sich die Stadt Pfaffenhofen auf Einladung des Vereins Europäische Metropolregion München präsentierte. Neben Pfaffenhofen wurden aktuelle Projekte aus Augsburg und Rosenheim vorgestellt und damit die Potentiale gezeigt, die in der gesamten Metropolregion vorhanden sind. Aus Beiträgen vieler Immobilienexperten war abzulesen: München bleibt für Immobilieninvestoren auf Grund der erwarteten hohen Stabilität sehr reizvoll. Zugleich interessieren sich Investoren und Projektentwickler immer mehr für Lagen außerhalb der Stadt München. Somit auch für Pfaffenhofen, wo die Hauptkriterien für Investitionen, Lage und Erreichbarkeit, bestens erfüllt sind.

Mittelstädte werden für Investitionen attraktiver  
Entsprechend bewertet auch die Zeitschrift „Euro“ Pfaffen-

hofen in ihrem aktuellen Immobilien-Atlas als eine der bayerischen „Perlen“: Die Stadt lebe von ihrer Lage im Dreieck München, Ingolstadt und Regensburg. Ein wichtiges Argument für den Wohnungsmarkt. So entstanden in Pfaffenhofen 2011 genauso viele Wohnungen wie im gesamten Stadtstaat Bremen. Die Kaufpreise seien für den Großraum München günstig. Die Wiederverkaufspreise stiegen ebenso stark wie im Münchner Stadtteil Lehel, während die Mieten nicht mitzögen. „Doch das wird keinen Investor abschrecken – bei der Lage“, so das Fazit der Finanzjournalisten.

Vor allem aber haben die kleineren Städte etwas, woran es München mangelt: Freiflächen. Als positives Beispiel aus Pfaffenhofen wurde beim Metropolregionen-Dialog das Ecoquartier vorgestellt. In seinem Vortrag „Wir wachsen! Neuausweisung oder Nachverdichtung? Mal anders“ ging Wirtschaftsreferent Markus Käser auf Grundzüge Pfaffenhofener

Stadtentwicklung ein, die auf ein gesundes Bevölkerungswachstum ausgerichtet sind.



## INVESTOREN GESUCHT: KLEINE LANDESGARTENSCHAU 2017 SCHAFFT FREIRAUM FÜR WOHNBEBAUUNG

# Grün wohnen in der Stadt

Die regionale Gartenschau „Natur in Pfaffenhofen a. d. Ilm 2017“ wird das Stadtbild verändern. Die grundlegende Neugestaltung entlang der Ilm schafft unter anderem Flächen in Innenstadtnähe für eine hochwertige Wohnbebauung.

Ein Bürgerpark anstelle des Bauhofgeländes, die Ilm-Insel als zentraler Veranstaltungs- und Erholungsort mit Zugang zur Ilm, Sitzmöglichkeiten und eine teilweise naturnahe Gestaltung der Ilm weiter nördlich sind wesentliche Stichworte der laufenden Planungen. Insgesamt investiert Pfaffenhofen zwölf Millionen Euro, um mehr Grün in die Stadt zu holen und einige innerstädtische Bereiche für die kleine Landesgartenschau neu zu strukturieren.

### Qualitätsvoll wohnen am Park

Investoren können noch mit einsteigen: Hochwertige Flächen für Wohnbebauung sind aktuell in der Vermarktung. Die Auslagerung des städtischen Bauhofs und die Restrukturierung des früheren Schlachthofs machen ein innerstädtisches Filetstück mit rund 27.000 Quadratmetern Fläche frei. Dort entsteht der neue Bürgerpark. Rund 17 Prozent der Fläche in den Randbereichen des Bürgerparks werden für wohnbauliche Nutzung ausgewiesen. In drei Baufeldern werden jeweils viergeschossige Wohngebäude mit Tiefgaragen entstehen, mehr als 40 Wohneinheiten sehen die Vorplanungen für „Wohnen am Park“ vor. „Ein gehobenes Wohnwertsegment, wo sich zentrumsnahe Lage und Freizeitwert verbinden“, so charakterisiert Walter Karl, Geschäftsführer der Durchführungsgesellschaft von Natur in Pfaffenhofen a. d. Ilm 2017, das Projekt.

Stärke des Wohnstandortes ist neben der Innenstadtnähe vor allem die Anbindung an die Natur: Die städtebauliche Planung ist so gewählt, dass alle Bewohner einen unverbaubaren Blick in den Park genießen können. Nach Süden wer-

den große Balkone ausgerichtet. Ein enger Bezug zum Fluss sorgt ebenso für Wohnqualität wie der direkte Anschluss an die neue Ilmpromenade. „Die besten Lagen, die die Stadt seit langem anbieten kann“, nennt Bürgermeister Thomas Herker die Flächen. Der Zeitplan sieht den Abbruch der bisherigen Bebauung im Jahr 2014 vor. Die Neubebauung am Rande des Bürgerparks soll noch 2015/16 erfolgen, so dass rechtzeitig zur Schau die Maßnahme abgeschlossen ist und die Freiflächen mindestens eine Vegetationsperiode hinter sich haben.

### Ein grünes Band entlang der Ilm

Die regionale Gartenschau wird von Mitte Mai bis Mitte August 2017 stattfinden. Doch noch wichtiger als die Veranstaltung selbst ist den Verantwortlichen die langfristige Wirkung: Eine ganzheitliche Stadtentwicklung wird durch den Umbau möglich. Hauptziel ist, mehr Grün am Rand der Innenstadt zu schaffen. Der neue Bürgerpark ist dabei ein wichtiges Element, von dem die Bürgerinnen und Bürger profitieren sollen: Als Erholungsraum für alle, die in der nachverdichteten Innenstadt leben. „Eine phantastische Möglichkeit für Pfaffenhofen“, schwärmt Monika

Schratt. Die 3. Bürgermeisterin ist als Referentin des Stadtrats für „Natur in Pfaffenhofen a. d. Ilm 2017“ zuständig. Der Bürgerpark ist ein Teil des grünen Bandes, das sich entlang der Ilm durch Pfaffenhofen winden soll. „Pfaffenhofen bekommt sozusagen ein Geschenkband, das das Blau des Wassers und das Grün der Pflanzen vereinigt und in der Mitte von der repräsentativen Schleife des Bürgerparks zusammengehalten wird“, schildert Schratt. Das Projekt „Wohnen am Park“ setzt dem ganzen noch das Sahnehäubchen auf ...

» Die besten Lagen,  
die die Stadt seit  
langem anbieten kann. «

Thomas Herker, 1. Bürgermeister

#### KONTAKT

Gerald Baumann  
Berufsmäßiger Stadtrat, Stadtbaumeister  
stadtbaumeister@stadt-pfaffenhofen.de  
Telefon +49 (0) 8441 78-157

NATUR IN DER STADT  
**PFÄFFENHOFE**  
**2017**

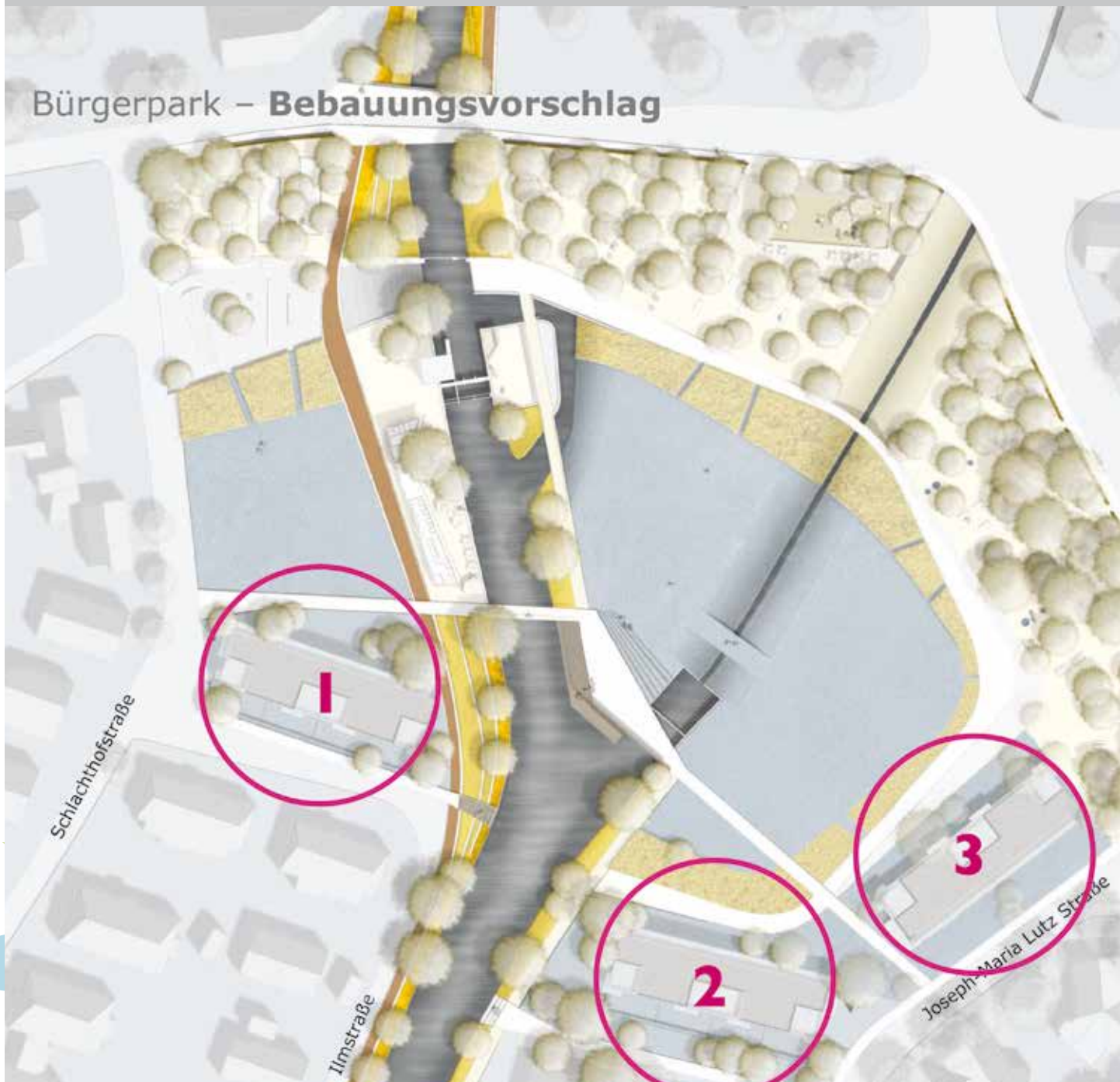


„Wohnen am Park“ – das sind hochwertige Wohnbereiche am Rand des neuen Bürgerparks und nahe der Innenstadt. Nach den Vorplanungen sollen in drei Gebäuden mehr als 40 Wohnungen entstehen. Der Bürgerpark wird ein Herzstück der regionalen Gartenschau „Natur in Pfaffenhofen a. d. Ilm 2017“ und soll auch darüber hinaus dem Ziel der Umgestaltungen dienen: Mehr Grün in der Stadt.

Planung: hutterreimann Landschaftsarchitektur –  
keller mayer wittig | architekten stadtplaner bauforscher



## Bürgerpark – Bebauungsvorschlag



FACTS & FIGURES

# Gewerbegebiet KUGLHOF

## Schnell starten:

Sofort bebaubar durch rechtskräftigen Bebauungsplan.

## Es darf lauter werden:

Keine angrenzende Wohnbebauung, keine Betriebsleiterwohnungen.

## Platz da:

Über 100.000 m<sup>2</sup> freie Flächen, über 70.000 m<sup>2</sup> zusammenhängende Fläche.

## Direkt beim Kunden:

3 Kilometer zur A9 München – Nürnberg, erreichbar ohne Ortsdurchfahrt.

## Zwischen Audi, BMW und MAN:

Idealer Ort für F+E im Automotive-Bereich.

## Gute Nachbarschaft:

Hier wird geforscht, gehandelt und gekocht: Der Kuglhof ist ein Standort mit Renommee – viele außergewöhnliche Unternehmen sind bereits vor Ort.

### KONTAKT

Matthias Scholz, Wirtschafts- und Servicegesellschaft mbH für die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm  
 matthias.scholz@wsp-pfaffenhofen.de  
 Telefon +49 (0) 8441 40550-0



Das Gewerbegebiet Kuglhof ist eines von sieben Gewerbegebieten in Pfaffenhofen mit rechtskräftigem Bebauungsplan, in denen noch Flächen verfügbar sind. Seine Vorteile: Es ist von der Autobahn A9 ohne Ortsdurchfahrt erreichbar, die Grundstückspreise sind für die Metropolregion München vergleichsweise günstig und moderne Infrastruktur ist bereits vorhanden.





**ERFAHRENE EXPERTEN** (von links nach rechts) **Johann Baierl** – Bankkaufmann, Geschäftsführender Gesellschafter | **Andrea Fuchs** – Betriebswirt VWA, Immobilienvertrieb – Vermietung | **Heinz Heller** – Dipl. Ing. (FH), Architekt, Planung, Bauüberwachung | **Alfred Zeitler** – Schlossermeister, Geschäftsführer, Organisation, Planung, Bauleitung | **Rudolf Steiniger** – Bankkaufmann, Bereichsleiter Immobilienvertrieb – Vertrieb Grundstücke, Wohn- und Gewerbeimmobilien | **Johann Haage** – Sparkassenfachwirt und Betriebswirt VWA, Vertragswesen, Finanzierungs- und Versicherungsvermittlung

**GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG – PROJEKTENTWICKLUNG – STANDORTENTWICKLUNG**

# Die gesamte Palette des Immobiliengeschäfts

**Trend Immobilien gehört zu den führenden Immobilien-Unternehmen der Region Pfaffenhofen. Kein Wunder, schließlich wird hier die gesamte Palette des Immobiliengeschäfts mit höchster Kompetenz, jahrzehntelanger Erfahrung und dem nötigen visionären Mut angeboten.**

Seit der Gründung 1986 betreut Trend Immobilien Unternehmen, öffentliche und private Kunden in allen Belangen rund um die Immobilie. Vertrieb und Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien gehören ebenso dazu wie Grundstücks- und Projektentwicklung. Man ist Erschließungsträger für private und öffentliche Auftraggeber, aktiv in Denkmalschutz und Altbausanierung und kann zu allen Bauvorhaben maßgeschneiderte Finanzierungen und Versicherungen vermitteln.

Um all das abdecken zu können, hat Firmengründer Johann Baierl ein Team von erfahrenen Experten um sich versammelt. Die Unternehmensgruppe umfasst 11 Mitarbeiter. Einige von ihnen sind seit über vierzig Jahren im Berufsleben und seit nahezu zwanzig Jahren bei Trend. Vom Architekten über den Bauleiter bis hin zum Betriebswirt reicht die Palette der Fachleute.

Für eines aber ist Chef Johann Baierl selbst zuständig: für visionäres Denken und tatkräftiges Umsetzungsvermögen. So hat Trend in den letzten Jahren einige wichtige Impulse für die Stadtentwicklung von Pfaffenhofen geben können, sei es mit richtungsweisenden Neubauprojekten am Hauptplatz oder mit der Entwicklung und Erschließung neuer Gewerbe- und Wohngebiete.

Trend hat es auch für seine Kunden immer wieder geschafft, fast alles möglich zu machen. „Wir sind in Pfaffenhofen, aber auch darüber hinaus sehr gut vernetzt“, verweist Hans Baierl auf die Kompetenz von Trend im Landkreis Pfaffenhofen. Ein „interessantes und zukunftssträchtiges Stück Erde“ ist Pfaffenhofen in den Augen von Baierl. Mit Hilfe

seiner Trend Immobilien wird aus dem Stück Erde ein Ort, um Lebensträume oder Unternehmensideen zu verwirklichen.

## Wir sind Pfaffenhofener

„Wir glauben an Pfaffenhofen. Und dass wir es ernst meinen mit unserem Streben nach nachhaltiger Standortentwicklung haben wir durch die Investition in unseren Firmensitz bewiesen“. Dieser befindet sich seit 2003 im Zentrum von Pfaffenhofen direkt am Hauptplatz – und seit 2009 in einem der historisch ältesten Gebäude der Stadt.



Firmensitz von Trend Immobilien: das aufwändig restaurierte Ritterhaus aus dem 15. Jhd. am Pfaffenhofener Hauptplatz

## GEWERBEIMMOBILIEN

# Jedem Unternehmen den richtigen Standort

„Im Landkreis können wir alles, was ein Kunde braucht, bieten“ – das ist der Anspruch von Trend Immobilien. Die Experten für das Pfaffenhofener Land finden für jedes Unternehmen den richtigen Standort – oder entwickeln ihn passgenau.

Die Trend Unternehmensgruppe deckt alles rund um die Immobilie ab. „In und um Pfaffenhofen sind wir daheim, hier kennt man alle und alles“, so Inhaber Hans Baierl. „Hier können wir fast alles darstellen, die unterschiedlichsten Kundenwünsche erfüllen. Außer wenn einer einen Flughafen braucht“, ergänzt Baierl lachend. Die besondere Kompetenz und Erfahrung wird bei der Projektentwicklung von Gewerbe- und Handelsimmobilien unter Beweis gestellt: „Ja, wir sind der richtige Ansprechpartner, wenn es um die Standortsuche für Ihr Unternehmen geht“, versichert Baierl. „Und wenn es den passenden Standort nicht gibt, entwickeln wir ein Gebiet – sozusagen maßgeschneidert – und schaffen mit den Behörden das entsprechende Baurecht für das jeweilige Vorhaben“.

Das nötige Know-how und Durchhaltevermögen bringt das Unternehmen mit und sieht hier auch den Unterschied zu anderen Anbietern. Langer Atem ist erforderlich, denn kaum eine Ansiedlung bedarf weniger als drei Jahre – vom ersten Kontakt bis zur letzten Unterschrift.

Die Liste der aktuellen Projekte ist lang: Gerade hat man passende Standorte für einen Logistiker mit hohem Verkehrsaufkommen und für einen produzierenden Betrieb, bei

dem rund um die Uhr gearbeitet wird, erschlossen. Im Gewerbegebiet Pfaffenhofen-Eberstetten konnte man, ergänzend zum bereits ansässigen Discounter und Vollsortimenter im Lebensmittelbereich, mit dem Bau eines dazu passenden Fachmarktzentrums beginnen. Der Vorteil für die Konsumenten: Alles ist von einem zentralen Parkplatz aus erreichbar. Im Herzen des Landkreises entsteht mit „Bruckbach“ gar ein interkommunales Gewerbegebiet. Im Pfaffenhofener Gewerbegebiet „Kuglhof“ hat Trend Immobilien noch rund 80.000 Quadratmeter freie Flächen in der Vermarktung. Und auch in der Pfaffenhofener Innenstadt

hat Trend immer wieder die eine oder andere Perle für Einzelhandelsflächen oder Stadtbüros an der Hand. Kurzum: Man kann eben alles bieten ...

» Die jährliche Gewerbeimmobilienmesse Expo Real gilt auch für Trend Immobilien als zentraler Treffpunkt, auf dem immer interessante neue Kontakte geknüpft werden können. «

Johann Baierl  
Geschäftsführender Gesellschafter

## Erfolgreiche Standortentwicklung: Das Beispiel Kröswang

22.000 Quadratmeter für ein Deutschland-Zentrallager – diese Fläche hat Trend Immobilien an den österreichischen Lebensmittelgroßhändler Kröswang in Pfaffenhofen vermittelt. Und noch mehr: Auch die erforderlichen Boden- und Lärmgutachten und die nötigen Bebauungsplanänderungen hat man in enger Abstimmung mit der Wirtschafts- und Servicegesellschaft für die Stadt Pfaffenhofen (WSP) und den Behörden geschaffen. Vom Gewerbegebiet Kuglhof aus wird Kröswang künftig Gastronomie, Hotellerie und Großküchen mit frischer Ware und Tiefkühlware beliefern. Auf Grund der zentralen Lage zwischen München, Ingolstadt, Augsburg und Regensburg „passt Pfaffenhofen perfekt“, meint Geschäftsführer Manfred Kröswang. Letztlich den Ausschlag gegeben habe aber, dass man hier am professionellsten betreut worden sei. Lediglich ein Argument habe gegen Pfaffenhofen a. d. IIm gesprochen: Kröswang hat bereits ein „Auslieferungslager Pfaffenhofen“ – Pfaffenhofen in Tirol!

Ein Frischekompetenzzentrum wie hier am oberösterreichischen Stammsitz wird Lebensmittelgroßhändler Kröswang mittelfristig am Pfaffenhofener Kuglhof errichten.



© Kröswang

## WOHNRAUM

# Arbeiten und Leben verbinden

**Beruf und Familie vereinbaren – dafür braucht es attraktive Arbeitsstätten mit entsprechender Anbindung, eine gute Infrastruktur am Wohnort und nicht zuletzt erschwinglichen Wohnraum. Trend Immobilien hat es sich auf die Fahne geschrieben, Top-Standorte gleichermaßen für Arbeitgeber und Arbeitnehmer in der Region Pfaffenhofen zu erschließen.**

„Wir möchten helfen, dass Sie mit Ihrer Familie attraktiv wohnen und angenehm arbeiten und leben können“ – nach diesem Motto sorgt Trend Immobilien dafür, dass neuer Wohnraum in und um Pfaffenhofen und damit in der Boomregion München entsteht. Viele interessante Arbeitgeber sind von hier aus über Autobahn oder Bahnstrecke schnell zu erreichen und auch Pfaffenhofens Wirtschaft hat Einiges zu bieten.

Kurz sind aber auch die Wege zu Kindergarten, Freizeiteinrichtungen, zum Einkaufen – oder eben in die nächste Großstadt. „Das alles, verbunden mit einer landschaftlich reizvollen Umgebung und einem angenehmen Wohnumfeld lassen uns in und um Pfaffenhofen einfach besser leben“, schildert Rudolf Steiniger, Leiter Immobilienvertrieb bei der Trend-Gruppe.

### Ideal für Freiberufler

Damit ist Pfaffenhofen nach seiner Ansicht auch idealer Standort für alle Unternehmer, die Wohnen, Leben und Arbeiten unter einem Dach verbinden wollen. Entwickler, Ingenieurbüros, Kanzleien und andere Freiberufler – Selbständige können hier zu bezahlbaren Preisen Büroräume und Privathaus kombinieren. Platz dafür ist in mehreren erschlossenen Mischgebieten, die topographisch und architektonisch äußerst ansprechend sind.

Wichtig ist Trend Immobilien, in und um Pfaffenhofen stets parallel an Firmenansiedlungen und der Erschließung von neuem Wohnraum zu arbeiten. So ist man derzeit mit drei Planungsverfahren im Bereich Gewerbegebiete und mit vier Bebauungsplänen für Wohngebiete befasst. Neben Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser wird so zum Beispiel aktuell ein Areal im Stadtgebiet mit 80 barrierefreien Eigentumswohnungen bebaut. Nach Bedarf werden dazu noch Service- und Betreuungspakete für die Bewohner angeboten. Im Zusammenspiel mit der restlichen Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und dem angrenzenden Spielplatz wird hier ein perfektes Zusammenleben mehrerer Generationen möglich.

## Ausblick 2014: Neues Wohngebiet Heißmanning Ein kleiner Schritt in die Natur, ein Katzensprung ins Zentrum

Ein weiteres aktuelles Projekt von Trend Immobilien im Bereich Wohngebiete liegt im Pfaffenhofener Ortsteil Heißmanning. Für eine Bruttofläche von 31.000 Quadratmetern wird derzeit der Bebauungsplan aufgestellt. Das Gebiet zeichnet sich aus durch eine landschaftlich ansprechende Umgebung, eine ruhige Ortsrandlage mit sonnigem Südhang und gleichzeitig bester Anbindung: Nur 2,5 Kilometer sind es ins Zentrum von Pfaffenhofen, eine Bushaltestelle liegt direkt am Wohngebiet. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser. Somit entsteht weiterer attraktiver Wohnraum in Pfaffenhofen – nah zur Natur und nah zum Zentrum.

Auf den Flächen rechts vorne im Bild soll das neue Wohngebiet entstehen.



## UNTERNEHMEN UND ARBEITEN IN PFAFFENHOFEN A. D. ILM

# Guter Boden für große Vorhaben

Kann Erfolg abfärben? Dann wäre es doch am besten, sich an einem Erfolgsstandort anzusiedeln. So wie Pfaffenhofen a. d. Ilm: ausgezeichnet als lebenswerteste Stadt der Welt und wirtschaftsstärkster Landkreis Deutschlands, gelegen mittendrin in Deutschlands Wachstumsregion Nr. 1 München und Oberbayern.

Die Stadt wurde bei den „International Awards for Liveable Communities – LivCom“ im Herbst 2011 doppelt ausgezeichnet: als „lebenswerteste Kleinstadt“ und für „Environmental Best Practices“. Der Landkreis Pfaffenhofen ist laut Focus-Money-Ranking die Nr. 1 in puncto Wirtschaftsdynamik.

Beste Voraussetzungen also für alle, die mit ihrem Unternehmen wachsen wollen. Dafür sprechen viele gute Gründe: Pfaffenhofen ist selbst eine gewachsene Stadt – und eine wachsende Stadt. So findet man hier eine intakte Infrastruktur und fast alles, was man für gute Geschäfte braucht – bei bester Verkehrsanbindung per Straße, Bahn und nahem Flughafen übrigens. Unternehmer erhalten durch Politiker, Verwaltung und Wirtschaftsförderer volle und unkomplizierte Unterstützung bei außergewöhnlichen Ideen.

### Der Zukunft gewachsen

Vor allem bietet Pfaffenhofen eine Perspektive. Pfaffenhofen ist der Zukunft gewachsen. Hier finden sich viele Ansätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Grüne Technologien werden hier entwickelt und eingesetzt. Es gibt eine lange und zukunftsweisende Bio-Tradition bei Veredelung, Verarbeitung und Vermarktung von Lebensmitteln. Die Stadtplanung erfolgt auf „Menschenmaß“. Wo immer möglich, beteiligen sich Bürger und Unternehmer selbstbestimmt und selbstbewusst an der Kommune. Und nicht zuletzt bietet Pfaffenhofen Geborgenheit für Generationen, für Kleine und Große.

### Das Beste von Stadt- und Landleben

Das sind alles Vorteile, die auch Mitarbeiter an der 24.000 Einwohner-Stadt schätzen. Sie finden hier ein gutes Umfeld zum Leben. Das bedeutet, Natur um sich zu haben, Platz zu haben, aber auch (fast) alle Einrichtungen des täglichen Lebens am Ort zu haben. Kurz: Pfaffenhofen verbindet das Beste von Stadt und Land. Pfaffenhofen ist also ein guter Boden. Für jeden, der sein ganz persönliches Wirtschaftswachstum verwirklichen will. Ob mit kreativer oder planerischer Kopfarbeit, ob mit wertschöpfender Handarbeit, ob als Traditionsbetrieb oder Start-up, ob auf regionalen oder internationalen Märkten.

**Alles in allem: Pfaffenhofen ist ein guter Boden für große Vorhaben.**



AUSGEZEICHNET LEBENSWERT

# Lebensqualität in allen Lebenslagen



Pfaffenhofens Innenstadt  
lebt – den ganzen Tag  
und das ganze Jahr.



Kleines Freizeitparadies  
direkt vor der Haustür.



Der Gewinner der LivCom-Awards  
als „lebenswerteste Kleinstadt  
der Welt“ 2011 spricht für die  
besondere Lebensqualität.

# JA WO SUCHEN SIE DENN ?

**GESUCHT**



**LEBENDIGE  
INNENSTADT**

**STANDORT  
WOHNRAUM  
ARBEITSPLATZ**

im Münchener  
Norden ...



[www.bei-uns-starten.de](http://www.bei-uns-starten.de)



**PFAFFENHOFEN A.D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben