

EXPOSÉ

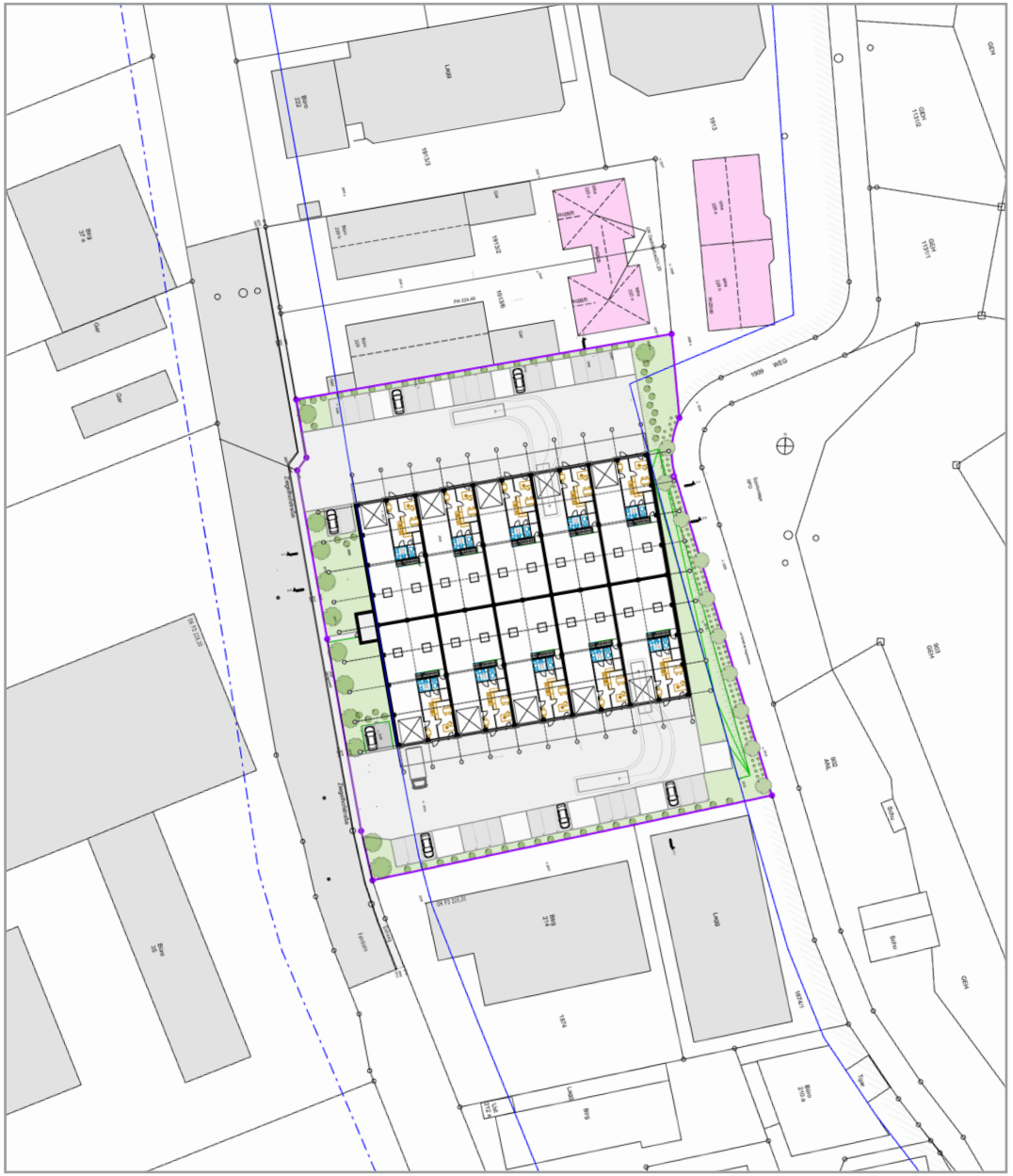
NEUBAU VON 10 EIGENTUMS-GEWERBEEINHEITEN IN FREIBURG-LEHEN

FBW
GEWERBEBAU

LAGE DES BAUVORHABENS

LEHEN

Im Stadtteil „Lehen“ in Freiburg entsteht ein moderner und hochwertiger Gewerbepark mit 10 Eigentums-Gewerbeeinheiten. Das Gewerbegebiet Lehen ist unweit der A5 und des Autobahnkreuzes Freiburg „Mitte“ gelegen. Sowohl die Anbindung an die wichtige Nord- Südverbindung der A5, als auch die Nähe zum Stadtzentrum von Freiburg bietet für eine Gewerbeansiedlung wesentliche Vorteile. Ob Richtung Schweiz, Frankreich, Richtung Karlsruhe oder in das Stadtzentrum und darüber hinaus – die verkehrstechnische Anbindung ist in alle Richtungen gegeben und sichert damit einen Standortvorteil für jeden Gewerbebetreibenden.



Norden

Lageplan Bauvorhaben


UMKIRCH
LEHEN
BRÜHL
MUNDENHOF
DIETENBACH
WEST
Seepark
MOOSWALD
Opfinger See
BETZENHAUSEN
STÜHLINGER
RIESELFELD
5
5

DAS BAUVORHABEN UND SEIN BAUTRÄGER

ZIEGELHOF ZWEI 16

Auf dem rund 6.000 m² großen Baugrundstück, welches im Westen über die Ziegelhofstraße erschlossen wird, entsteht ein massives Gebäude mit 53 x 44 m Grundfläche. Das Gebäude ist in 2 x 5 Gewerbeeinheiten aufgeteilt. Jede Einheit hat rund 22 x 10 m Grundfläche. Die nutzbare Fläche von ca. 220 m² wird durch eine Galerie über dem Büro und den Sozialräumen mit ca. 115 m² erweitert. Somit hat jede Eigentumseinheit eine Nutzfläche von rund 330-340 m² gesamt.



FBW-Stammwerk in Dormettingen

Gebaut wird das Gebäude von Fertigbau Wochner aus Dormettingen. FBW beschäftigt rund 300 Mitarbeiter und gehört zur VOGEL-BAU Gruppe aus Lahr. Neben der Herstellung hochwertiger Stahl- und Spannbetonfertigteile, setzt FBW seit über 40 Jahren Gewerbebauprojekte in hochwertiger Bauweise schlüsselfertig um. Gebäude aus Stahlbetonfertigteilen sind präzise, robust, langlebig und wertbeständig. Bei der Erstellung der Bauprojekte setzt FBW Bauteile aus eigener Produktion ein und nutzt die Vorteile der massiven Bauweise. Fertigbau Wochner hat sich insbesondere in der Planung und Realisierung von schlüsselfertigen Gewerbeprojekten über Jahrzehnte hinweg einen guten Ruf erarbeitet. Bauherren schätzen die Zuverlässigkeit, Seriosität und Qualität.



Südansicht des Bauvorhabens aus der Vogelperspektive

DIE GEWERBE

EINHEITEN

4 Eckeinheiten á 340 m²

6 Mitteleinheiten á 332 m²

3 Parkplätze pro Einheit

1 Abstellfläche pro Einheit

Im EG befindet sich ein Büro mit ca. 21 m², ein behindertengerechtes WC, ein weiteres WC, Platz und Anschlüsse für eine Teeküche sowie ein Technikraum. Die Galeriefläche oberhalb dieses Halleneinbaus kann als Abstellfläche genutzt werden und hat eine Tragfähigkeit von 350 kg/m². Die Galeriefläche ist über eine Stahlgitterrosttreppe zugänglich.



Standard-Erdgeschoss-Grundriss Eckeinheit



Standardgrundriss Obergeschoss

VIEL RAUM FÜR

ENTFALTUNG

Die Hallenfläche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auch was die Beanspruchung mit Lasten anbelangt. So kann der Hallenboden mit Gabelstaplern bis 1,5 t Hubkraft befahren werden und auch Regallasten pro Stützfuß mit bis zu 2 t. (Bei Fußplatte mit 20x 20 cm und Raster 110 x 180) sind möglich. Durch das große wärmegedämmte Hallensektionaltor mit 410 cm x 400 cm ist eine LKW – Andienung problemlos möglich. Das Vordach mit 4 m Auskragung bietet einen ausreichenden Wetterschutz auch bei geöffnetem Tor. Durch die Stahlbetonskelettkonstruktion sind innerhalb der jeweiligen Eigentumseinheit keine Stützen innerhalb der nutzbaren Freiflächen, was einen großen Nutzungsvorteil darstellt.







Innenansicht einer Standardvariante

VIEL RAUM FÜR

ENTFALTUNG

Nutzungsbeispiele:

- Onlinehandel
- Fahrzeugaufbereitung
- Handwerksbetriebe
- E-Commerce
- Werbetechnik
- Digitaldruck
- Umzugsunternehmen
- Messebau/Eventtechnik
- Schlosserei
- Prüfbetriebe jeder Art
- Sattler- und Polsterer
- Feinwerkmechanik
- Gebäudereinigung
- uvm.



Nutzungsbeispiel Onlinehandel



Nutzungsbeispiel Fahrzeugaufbereitung

VIEL RAUM FÜR

ENTFALTUNG

ZIEGELHOF ZWEI 16

Die Eigentumseinheiten bieten ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Durch das durchdachte Tragsystem können auch zwei oder mehrere Eigentumseinheiten miteinander verbunden werden, so dass auch größere Eigentumseinheiten entstehen können. Da der Halleneinbau in Leichtbauweise erstellt wird, sind Anpassungen möglich ohne in die Statik der Hallenkonstruktion einzugreifen. Durch die großzügigen Platzverhältnisse im Freien vor den Eigentumseinheiten ist eine optimale Andienung möglich. Jeder Eigentumseinheit sind 3 PKW-Stellplätze, die sich im Freien gegenüber der Halle befinden, zugeteilt. Des Weiteren verfügt jede Eigentumseinheit über einen Abstellplatz im Freien in der Größe eines Stellplatzes auf dem z.B. auch ein Material- oder in sich geschlossener Restmaterialcontainer positioniert werden kann. 4 Besucherstellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen dem gesamten Gewerbepark zur Verfügung.



Nutzungsbeispiel Betrieb für Sanitär und Heizung



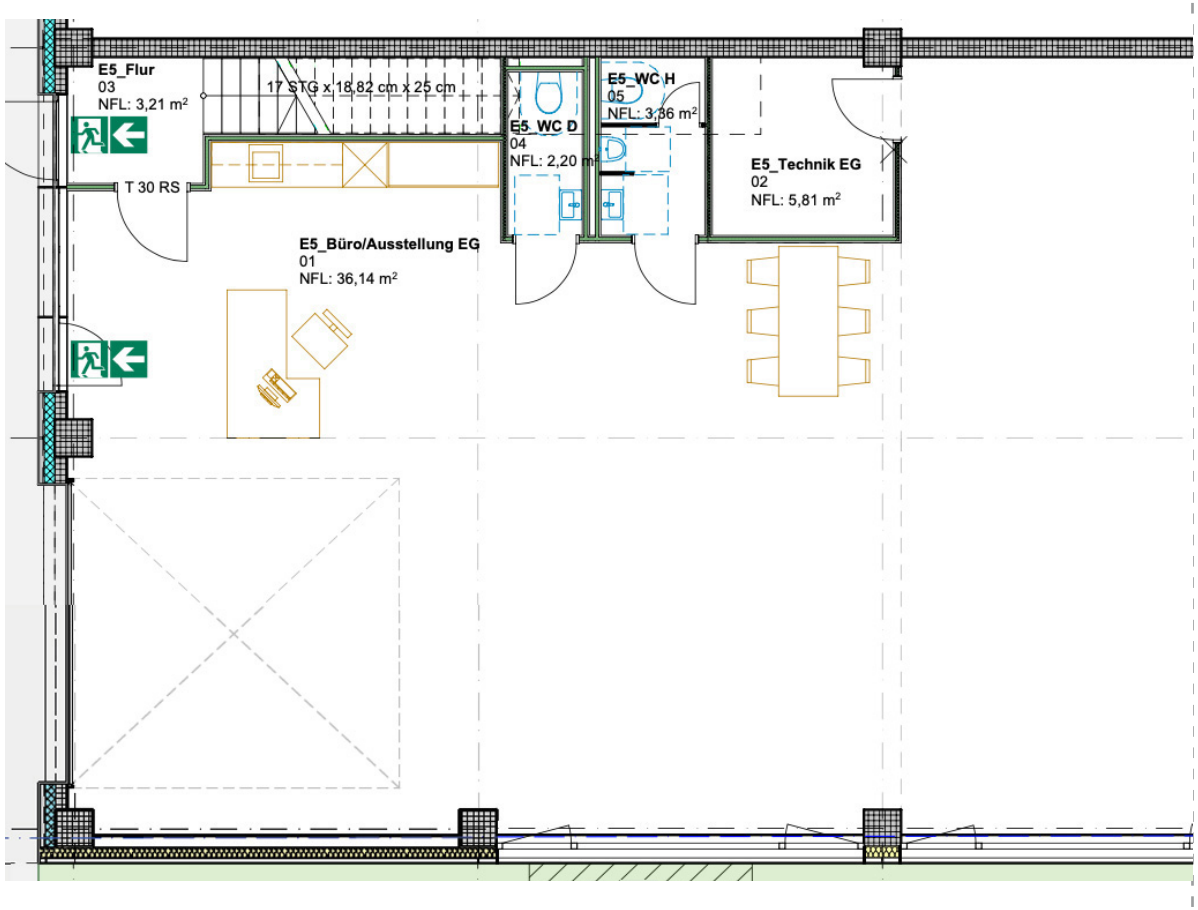
Nutzungsbeispiel Handwerk

GRUNDRISS ANPASSUNGEN

RÄUMLICHE **VARIABILITÄT**

Für die Raumaufteilung im Erd- und Obergeschoss besteht aufgrund der unterstützungsfreien Gebäudekonstruktion eine hohe Flexibilität. Die Räume können frei gewählt werden, sofern die baurechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Bei den Eckeinheiten kann die Tagesbelichtungsfläche durch den Einbau weiterer – auch bodentiefer Fensterelemente (z. B. Schaufenster) erhöht werden. Die Grundrissalternative zeigt eine großzügige Nutzung als Ausstellungsfläche mit Tageslicht durchfluteten Räumlichkeiten.

EG



Beispiel für eine individuelle Grundrissanpassung – Freie, helle Ausstellungsfläche im Erdgeschoss



Innenansicht einer Eckeinheit mit heller Ausstellungsfläche im Erdgeschoss

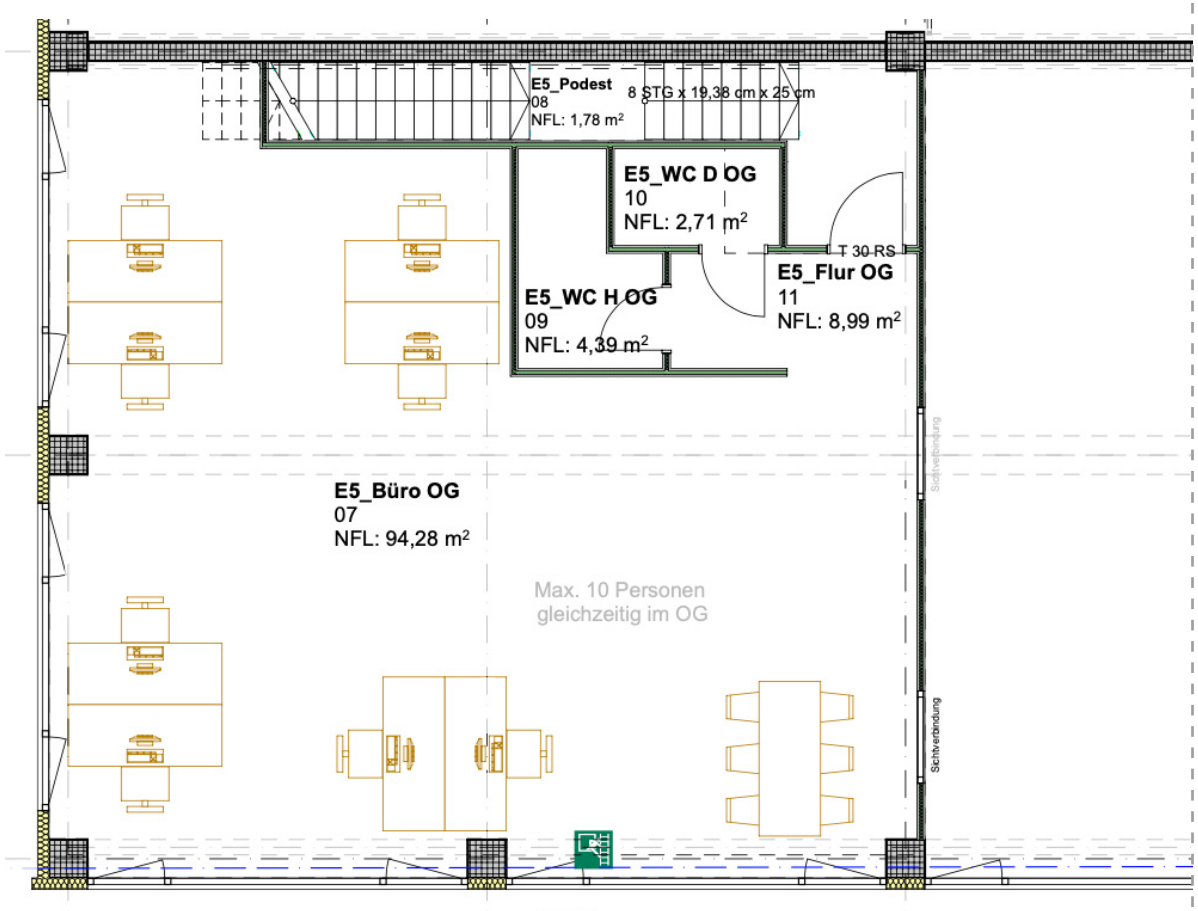
Abweichung vom Standard

GRUNDRISS ANPASSUNGEN

GEPLANTE **NUTZUNG**

Bei den Eckeinheiten stehen auch im Obergeschoss verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, so wie dieses Beispiel aufzeigt, als Büro oder auch eine Nutzung als Montage-/Produktionsfläche mit bis zu 10 Arbeitsplätzen zur Option. Diesbezügliche Anpassungs- und Änderungswünsche im EG und OG werden im Einklang mit den baurechtlichen und brandschutzrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft, kalkuliert und in einem individuellen Preisangebot offeriert.

OG



Beispiel für eine individuelle Grundrissanpassung – Verwaltungsfläche im Obergeschoss



Südwestansicht Einfahrt Ziegelhofstraße – Beispiel für ergänzende Fensterelemente in einer Eckeinheit

Abweichung vom Standard

PROJEKT

INFOS

ZIEGELHOF ZWEI 16

Brand- und Schallschutz:
Das Gebäude bietet einen hohen Schutz gegen Feuer durch die F90-Tragkonstruktion. Zusätzlich werden die 10 Einheiten in 2 Brandabschnitte durch eine Brandwand, welche in der Mitte der Halle verläuft aufgeteilt. Weiter werden die Nutzungs- bzw. Eigentumseinheiten durch F30-Wände (massive Schotten-Trennwände) voneinander getrennt. Durch die F90 bzw. F30-Trennwände wird auch ein optimaler Schallschutz sichergestellt. Da die Bodenplatte nicht durchlaufend ist, sondern jede Einheit eine in sich abgestellte schwimmend gelagerte Bodenplatte erhält, ist eine körperschalltechnische Trennung des Hallenbodens zwischen den Einheiten gegeben. Für die Entrauchung und auch tägliche Be- und Entlüftung der Halle werden pro Eigentumseinheit 2 Rauch- und Wärmeabzugsklappen als Dachoberlichter eingebaut. Diese baulichen Maßnahmen erhöhen die Qualität der Einheiten.

Ökologie und Umwelt:
Durch eine effizient gedämmte Gebäudehülle werden Wärmeverluste auf ein Minimum reduziert und bei gleichzeitigem Einsatz einer hocheffizient arbeitenden Wärmepumpe mit Nutzung der PV-Anlage wird der CO_2-Ausstoß auf ein Minimum reduziert. Die hohe Wärmedämmung bietet auch einen Hitzeschutz in den warmen Sommermonaten. Die Langlebigkeit der massiven Betonkonstruktion fließt mit in die Nachhaltigkeitsbetrachtung ein und stellt auch bei stetig steigenden Grundstückspreisen eine Wertsicherung dar. Das Regenwasser (Dachwasser) sowie auch das Hofflächenwasser wird über belebte Bodenschichten geleitet und größtenteils seinem Ursprung wieder zugeführt. Jede Eigentumseinheit erhält eine Wallbox mit 11 kW sodass auch Firmenfahrzeuge über den eigens erzeugten PV-Strom betrieben werden können.

Die schlüsselfertige Herstellung:
Der Bauträger FBW stellt die Gebäude schlüsselfertig her. Das fix und fertige Leistungsspektrum schließt dabei alle Leistungen ein, die nach der Übergabe eine sofortige Nutzung der Einheiten ermöglicht. So zum Beispiel sind Beleuchtungskörper, eine Briefkastenanlage je Einheit, Sanitär-Gegenstände mit Zubehör, etc. mit enthalten. Die Baunebenkosten wie Gebühren,



Beispiel Auslieferung Dachbinder aus Spannbeton

PROJEKT

INFOS

ZIEGELHOF ZWEI 16

einmalige Kosten für die Hausanschlüsse sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Die Außenanlage wird ebenfalls schlüsselfertig inklusiv der Bepflanzung nach Vorgabe der Stadt Freiburg hergestellt.

Hochwertiges Erscheinungsbild:
Der Bauträger legt großen Wert auf ein insgesamt wertiges Erscheinungsbild des gesamten Gewerbeparks. So soll auch die Werbung/Firmierung der auf dem Gelände ansässigen Unternehmen entsprechend geordnet und in einem wertigen Erscheinungsbild erfolgen. Deshalb sieht der Bauträger an den beiden Ein- und Ausfahren jeweils ein beleuchteter Werbepylon vor auf dem jedes Unternehmen seine Firmierung abbilden soll. Darüber hinaus verfügt die vor jeder Einheit positionierten Geschäftsbriefkastenanlage über ein entsprechendes Feld zur Aufnahme der Firmierung und Haus-Nr. Die Fassadenfläche soll unangetastet bleiben von Firmierungen damit das wertige Erscheinungsbild gewahrt bleibt und um auch Eingriffe in der Fassade zu vermeiden. Die PKW-Stellplätze und Freiflächen erhalten eine sichtbare Kennzeichnung und Zuordnung zur jeweiligen Eigentumseinheit.

Störendes Gewerbe (Gewerbe mit hohen Immissionen oder auch Gewerbe welches insgesamt den hochwertigen Anspruch der Anlage mindern würde) wird ausgeschlossen.

Detaillierte Leistungsbeschreibung:
Nähere Einzelheiten zum schlüsselfertigen Leistungs- und Lieferumfang sind der separaten und detaillierten Bau- und Leistungsbeschreibung zu entnehmen.

Allgemeine Hinweise:
Besondere Auflagen der Genehmigungsbehörde, die zu einer Änderung des zuvor beschriebenen Leistungs- und Lieferumfangs führen würden, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

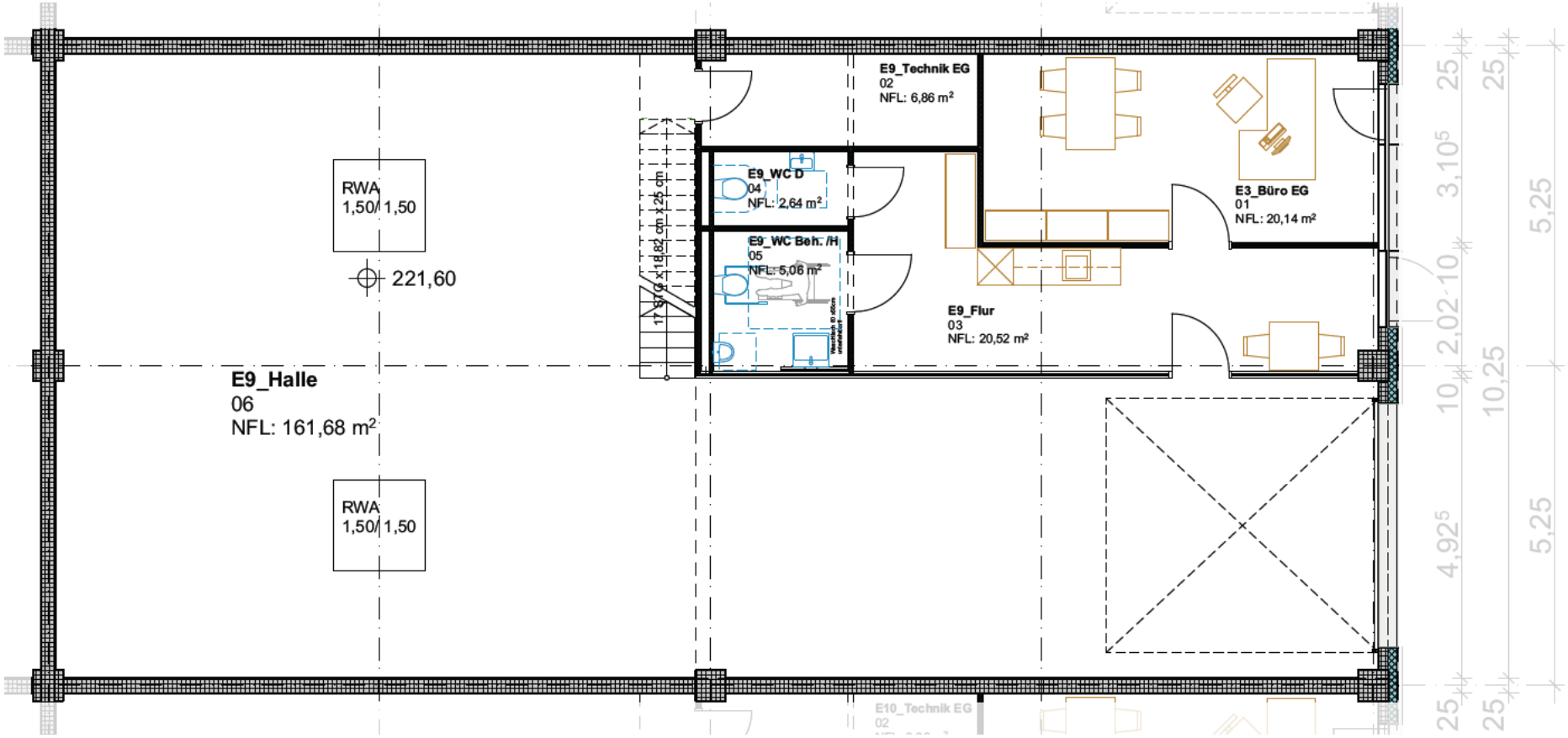


Beispiel Stahlbetonskelettkonstruktion

GRUNDRISS

EG

Das Projekt umfasst 10 ähnliche Gewerbeeinheiten, von denen sich 5 auf der Nordseite und 5 auf der Südseite befinden. Die angezeigte Einheit "E9" hat im Erdgeschoss ca. **216,9 m²** Nutzfläche. Jede Einheit hat ein Zufahrtstor sowie einen verglasten Büroeingang. Neben dem Büro und einem Flur mit Küche, gibt es 2 Toiletten und einen Technikraum. Darüber hinaus verfügt jede Einheit über einen sehr hohen Hallenbereich.



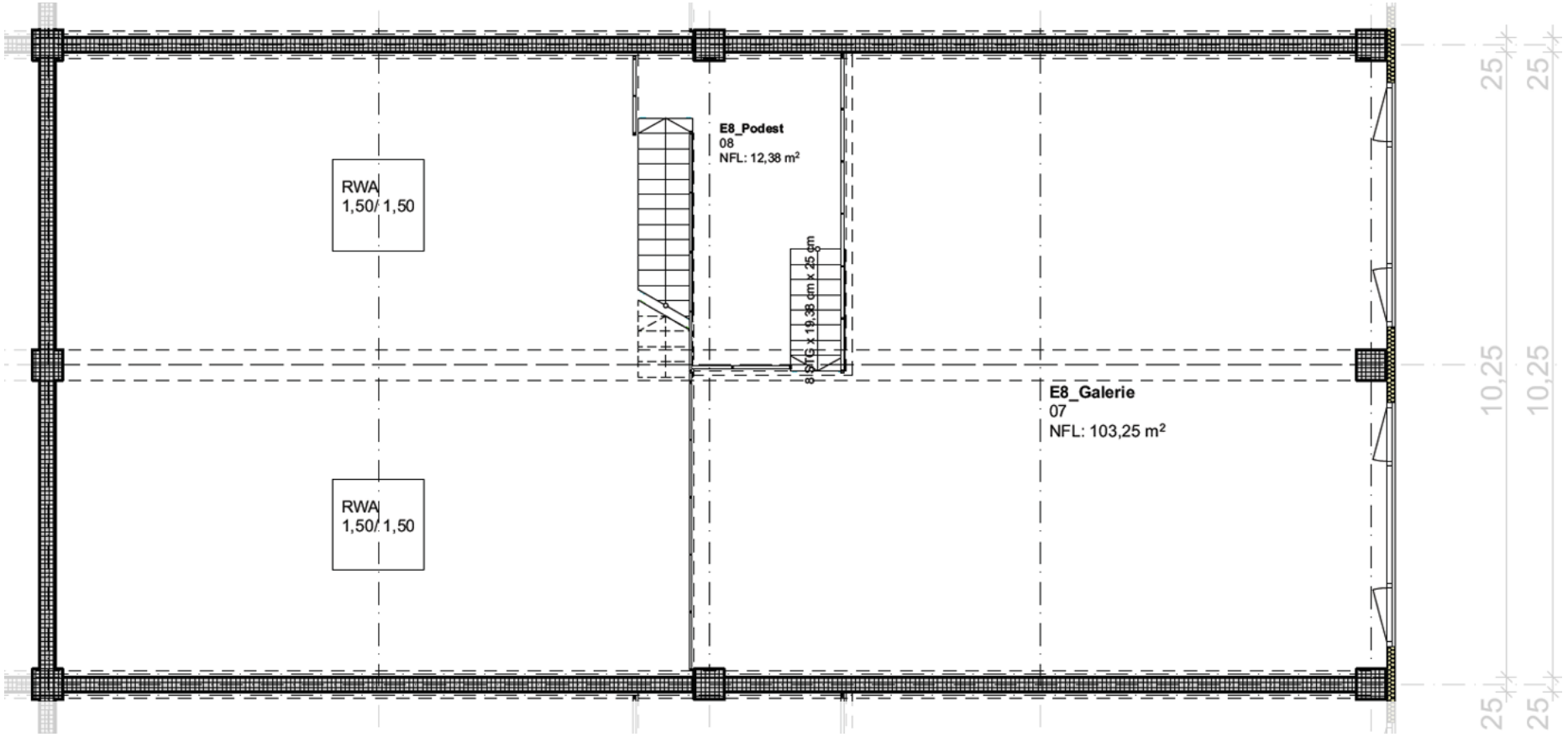


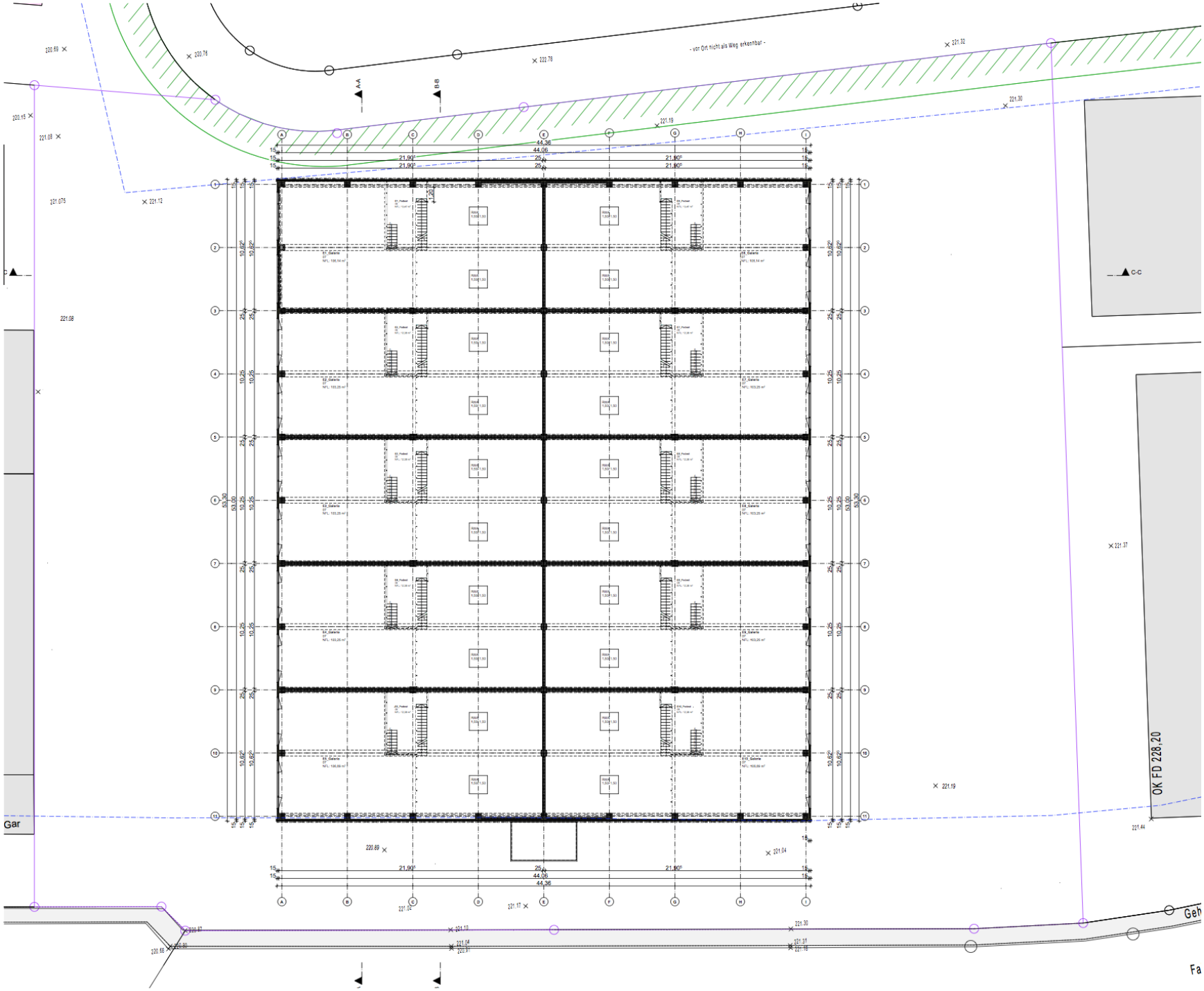
Grundfläche
Gebäude
2.371 m²

GRUNDRISS

OG

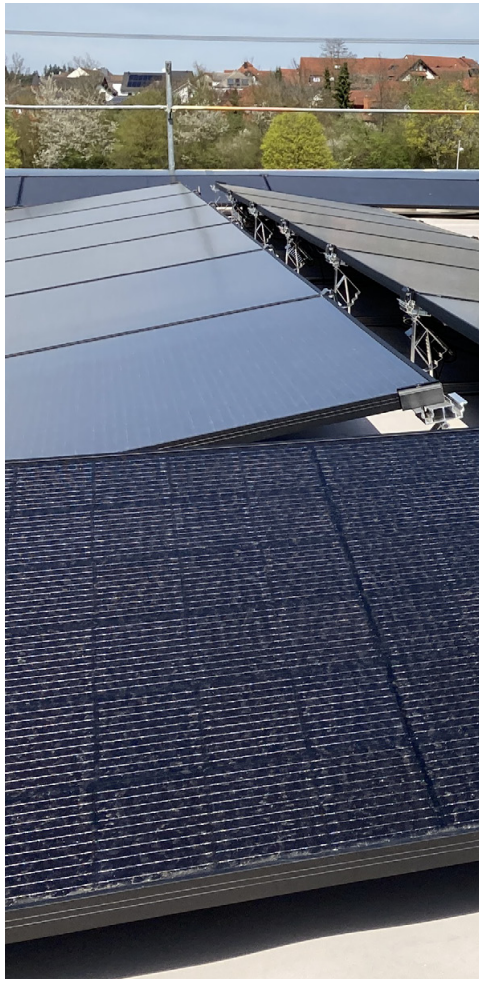
Das Obergeschoss besteht in jeder Einheit aus einer großzügigen Galerie mit ca. **115,6 m²**, die im hinteren Bereich über eine Podesttreppe zugänglich ist. Die Galerie verfügt zur Parkplatzseite hin über eine breite Verglasung und bietet beispielsweise Platz für Lagerhaltung, Gerätschaften, EDV-Anlagen und vieles mehr. Der hintere Hallenbereich ist nach oben offen und ermöglicht gewerbliche Einbauten mit besonders großer Höhe.

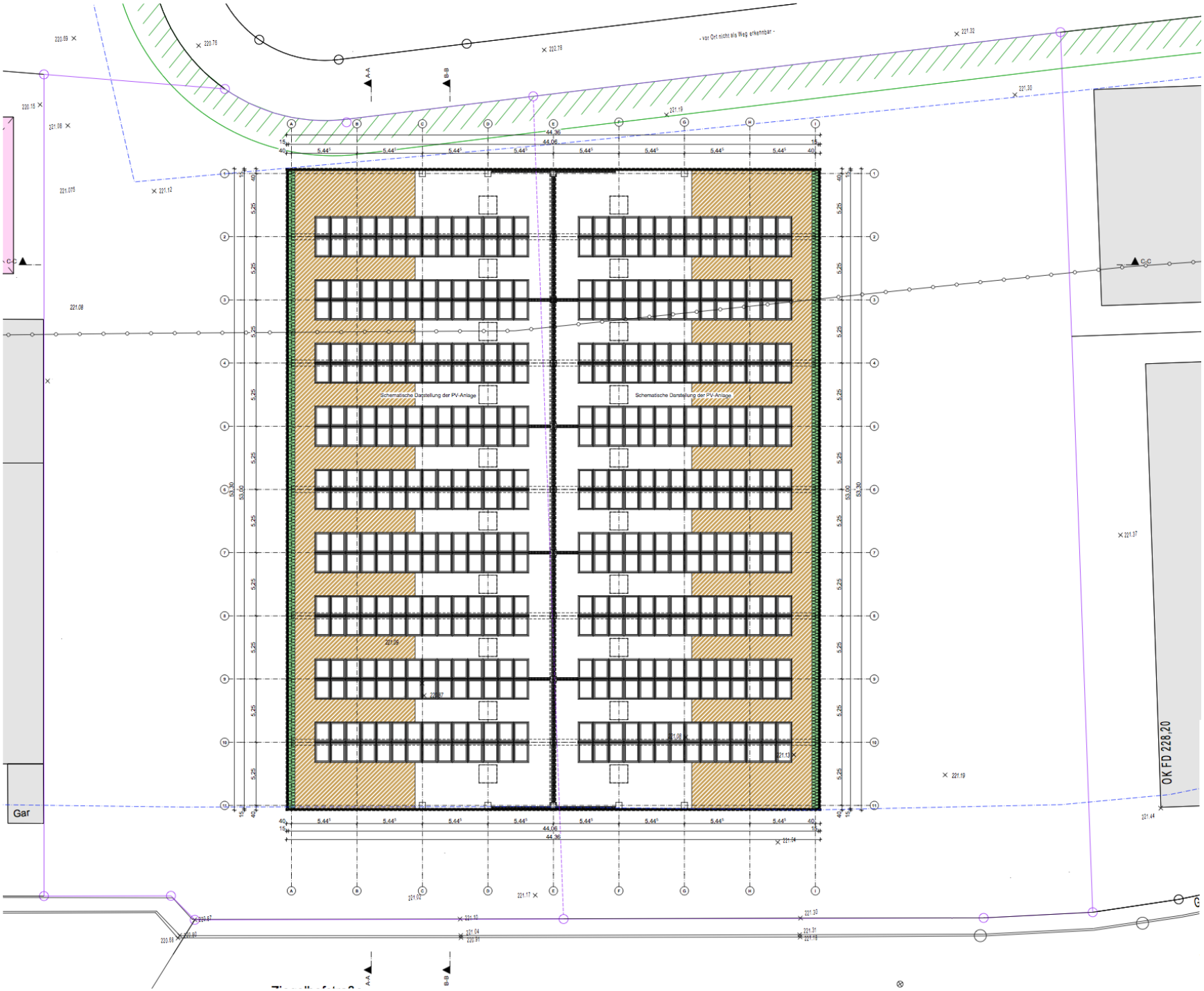



- vor Ort nicht als Weg erkennbar -
OK FD 228,20
Norden

GEBÄUDETECHNIK

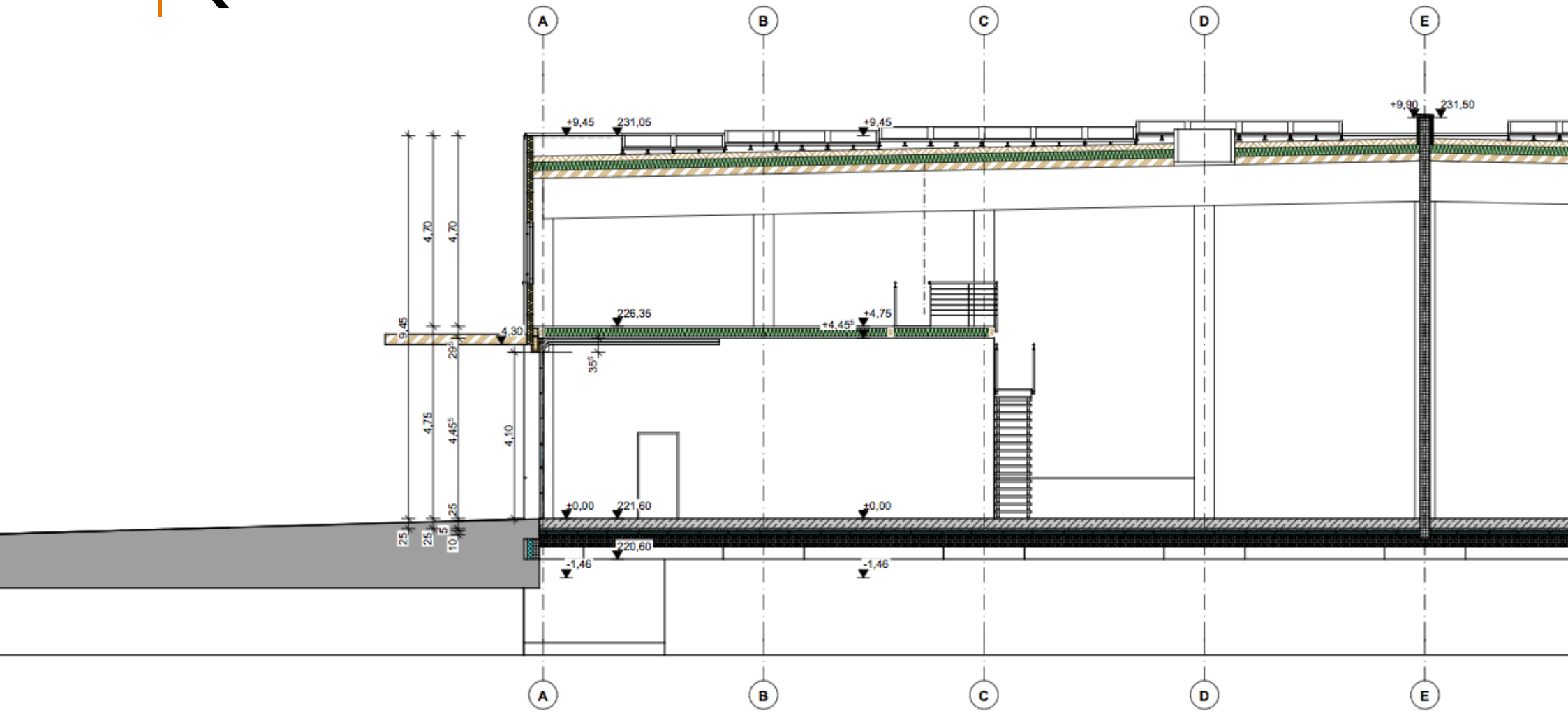
Die Gebäudehülle erhält eine überdurchschnittliche Dämmung und erfüllt den EH 40-Standard. So wird auch unterhalb der Bodenplatte eine vollflächige hochdruckfeste Dämmung eingebaut, um Energieverluste der Fußbodenheizung (Betonkerntemperierung) in den Untergrund zu minimieren. Jede Eigentumseinheit wird mit einer dafür eigens vorgesehenen Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgerüstet, die in Kombination mit der Betonkerntemperierung eine hohe Energieeffizienz aufweist. Die Wärmepumpe kann im Sommer auf Umkehrbetrieb geschaltet werden, so dass über eine Kühlfunktion bei gleichzeitigem korrektem Betrieb der Abschattungsanlagen die Raumtemperatur um bis zu 3 °C gesenkt werden kann. Der auf der Dachfläche erzeugte PV-Strom kann für den Betrieb der Kühlung mit eingesetzt werden. Eine Wallbox mit 11 kW wird an jeder Eigentumseinheit installiert, so dass auch mit dem günstigen Solarstrom ein Elektrofahrzeug mit Energie versorgt werden kann. Jede Einheit erhält einen Glasfaseranschluss mit Datendosen im Büro. Somit hat jede Eigentumseinheit ihre eigene wärmetechnische Versorgung. Der Vorteil liegt auf der Hand: Jeder Betreiber kann sein Heizungssystem auf seine eigenen Bedürfnisse und Anforderungen einstellen und ist nicht abhängig von einem gemeinschaftlich genutzten zentralen Heizungssystem.



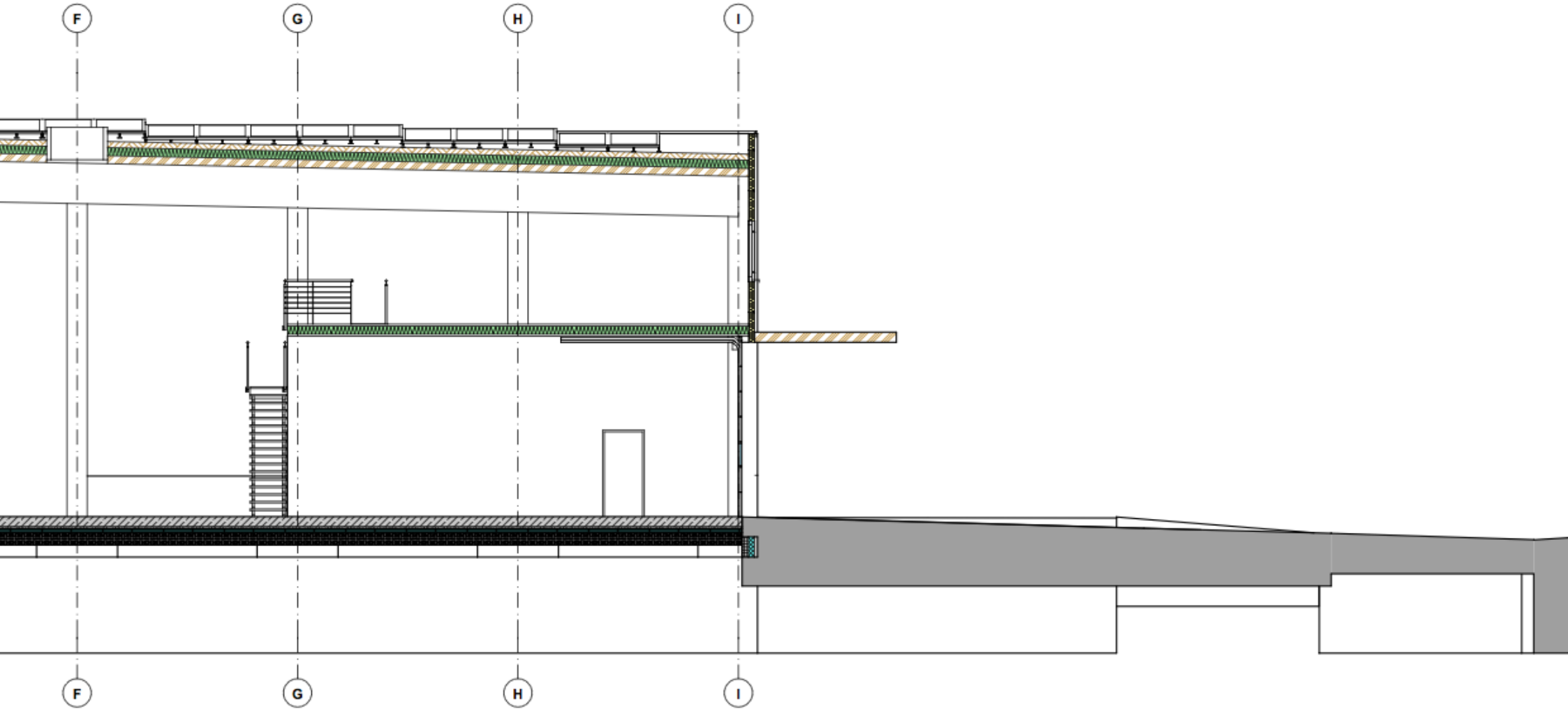

Schematische Darstellung der PV-Anlage
Schematische Darstellung der PV-Anlage
Gar
OK FD 228,20
Norden

GEBÄUDESCHNITT

QUER



ZIEGELHOF ZWEI 16

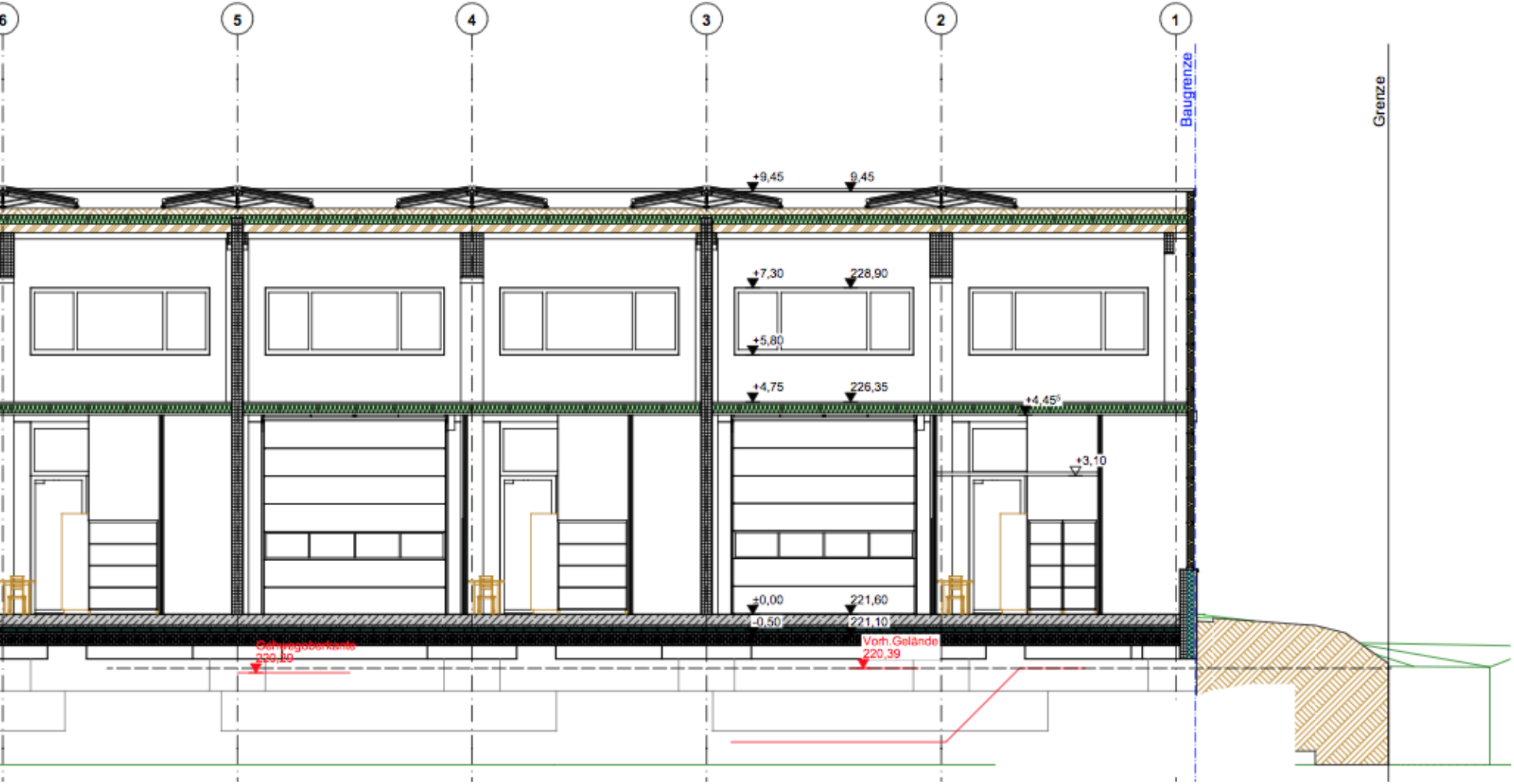


GEBÄUDESCHNITT

LÄNGS



ZIEGELHOF ZWEI 16



GEBÄUDE

ANSICHTEN

Das Gebäude ist ca. 53,3 m lang

Südansicht



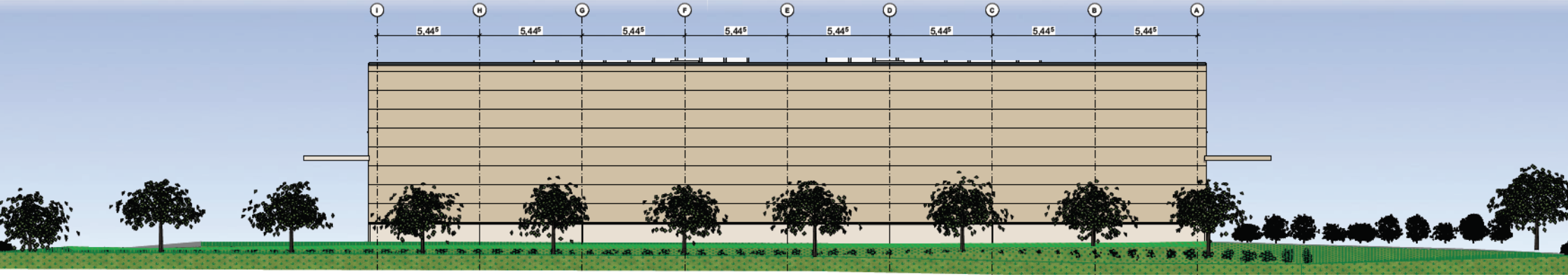
Nordansicht



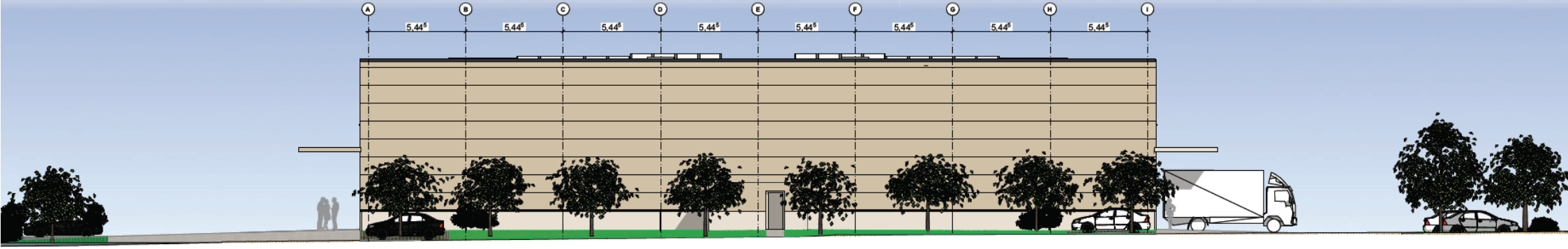
ZIEGELHOF ZWEI 16

Das Gebäude ist ca. 44,5 m breit

Ostansicht



Westansicht (Straßenansicht)



DER BAUTRÄGER

FBW

Der Bauträger FBW stellt die Gebäude schlüsselfertig her. Das fix und fertige Leistungsspektrum schließt dabei alle Leistungen ein, die nach der Übergabe eine sofortige Nutzung der Einheiten ermöglicht. So zum Beispiel sind Beleuchtungskörper, eine Briefkastenanlage je Einheit, Sanitär-Gegenstände mit Zubehör, etc. mit enthalten. Die Baunebenkosten wie Gebühren, einmalige Kosten für die Hausanschlüsse sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Die Außenanlage wird ebenfalls schlüsselfertig inklusiv der Bepflanzung nach Vorgabe der Stadt Freiburg hergestellt.

www.fbw-gewerbebau.de



Werk in Dormettingen



Werk in Schömberg



Die Mitarbeiter/innen der VOGEL-BAU GRUPPE für Schlüsselfertiges Bauen

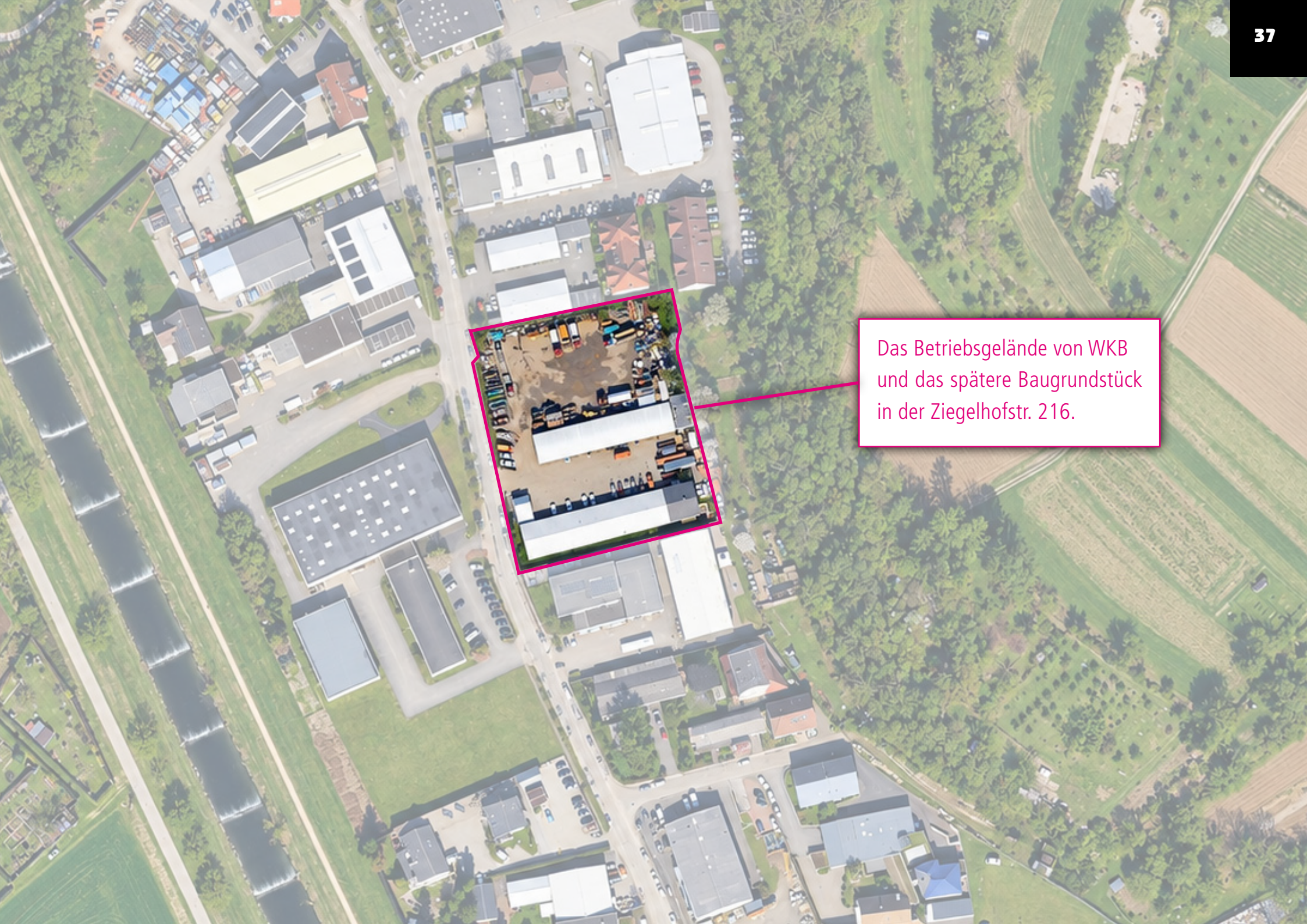
DIE HISTORIE ZUM

BAUGRUNDSTÜCK

Der Baugrund war bislang ein Betriebsgelände von **Walter Keune-Bau** (WKB) aus der VOGEL-BAU GRUPPE. Bereits seit längerem benötigte das Unternehmen mehr Platz für seinen stetig wachsenden Fuhr- und Maschinenpark. Trotz der Standortvorteile, welche u. a. das schnelle Wachstum von WKB mit beförderten, hat man sich nun für einen Umzug auf ein größeres Areal entschieden, um eine weitere Erhöhung der Kapazitäten zu ermöglichen. WKB wird das Grundstück im Jahr 2027 vollständig räumen und für das Neubauvorhaben fachgerecht vorbereiten. WKB ist eine Schwesterfirma von FBW und als Spezialist für Abbrucharbeiten sowie Tief- und Erdbauarbeiten in der Region bekannt.



Foto: Einfahrt Betriebsgelände WKB 2025



Das Betriebsgelände von WKB und das spätere Baugrundstück in der Ziegelhofstr. 216.

IHR ANSPRECHPARTNER

KONTAKT

Ihr exklusiver Ansprechpartner und zugleich fachliche Beratung für das vorliegende Bauvorhaben ist Leo Beyer und sein Team. Beyer Immobilien beantwortet Ihnen alle offenen Fragen und ist berechtigt Reservierungen vorzunehmen.

info@beyer-immobilien.com
Telefon 0761 / 76 992 90

Erreichbarkeit:
Mo - Fr 8:30 -17:30 Uhr

Anschrift:
Beyer Immobilien GmbH
Schusterstraße 5
79098 Freiburg



Foto: Geschäftsführer und Architekt Leo Beyer



BEYER

IMMOBILIEN

Herausgeber November 2026:
FBW Fertigbau Wochner GmbH & Co. KG, An der Bräunegrube 2, 72358 Dormettingen
Telefon 07427 / 770 • fbw@vogel-bau.de • www.fbw-gewerbebau.de

Das Exposé beinhaltet bauliche Darstellungen und textliche Inhalte, welche vereinzelt auch Fehler beinhalten können. Alle Angaben sind daher ohne Gewähr und ersetzen keine offizielle Bauplanung oder Baubeschreibung.

© Copyright: Das vorliegende Exposé ist urheberrechtlich zugunsten Fertigbau Wochner geschützt!