

# Das Volksbank-Areal

Volksbank Freiburg eG

Vorwort Vorstand	3
Bilder und Geschichten	4
Wegweiser	6
Historie	8
Voller Einsatz	10
Impressum	11

Zur Vereinfachung und besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen ausschließlich die männliche Form verwendet, es sind jedoch immer alle anderen Geschlechter mitgemeint.



Der Vorstand der  
Volksbank Freiburg (v.l.):  
Volker Spietenborg,  
Uwe Barth (Sprecher) und  
Stephan Heinisch

# Eine Entscheidung für die Zukunft

Herzlich willkommen im Volksbank-Areal! In rund vier Jahren Bauzeit, einschließlich Abbruch des alten Gebäudes, ist unsere Filiale und die neue Heimat aller Betriebsbereiche der Volksbank Freiburg entstanden. Ab Juni 2021 können sich unsere Kunden auf die angenehme Atmosphäre in den hellen und modernen Räumen freuen. Im Erdgeschoss erwartet sie ein großzügiger Empfangs- und Servicebereich. Die Räume für persönliche Beratungen im 1. OG sind mit modernster Technik ausgestattet. Wir freuen uns sehr darauf, Sie hier begrüßen zu dürfen – erste Einblicke erwarten Sie auf den folgenden Seiten dieses Beilegers zum Geschäftsbericht.

Unseren Mitarbeitern bieten wir im neuen Gebäude optimale Arbeitsbedingungen: Zeitgemäße Büroflächen mit Kreativ- und Fokusräumen, Begegnungsorte wie Kaffeebars und Ad-hoc-Flächen sowie aktuelle technische Rahmenbedingungen ermöglichen neue und effektive Formen

der Zusammenarbeit. Das schafft ein positives und zeitgemäßes Arbeitsklima.

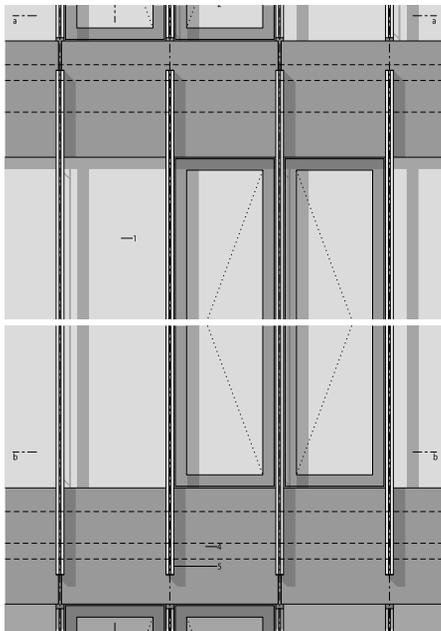
Über eine Sanierung des alten Volksbank-Gebäudes war bereits seit dem Jahr 2000 nachgedacht worden. Zu den Hauptgründen dafür gehörten der mangelhafte Brandschutz und das veraltete Klima- und Heizungssystem. In dem jahrelangen Planungs- und Abwägungsprozess stellte sich heraus, dass eine Sanierung zum einen extrem aufwendig gewesen wäre, zum anderen nie ein optimales Ergebnis gebracht hätte. Allein für den Einbau einer Sprinkleranlage sowie einer modernen Klimanlage und Haustechnik hätte das Gebäude praktisch in einen Rohbauzustand versetzt werden müssen. Dazu kam, dass auch Fassade und Tiefgarage langsam sanierungsbedürftig wurden. Man war sich allerdings einig, dass die Strahlkraft des Standorts mitten in der Stadt und gegenüber des Bahnhofs unbedingt weiter genutzt werden sollte. So entstand die

Idee eines Neubaus und es wurden die ersten Schritte einer Projektentwicklung eingeleitet. Hier zeigte sich schnell, dass die Kosten einer grundlegenden Sanierung fast denen eines vollständigen Neubaus entsprochen hätten.

Ein wichtiges Argument für einen Neubau war der betriebswirtschaftliche Faktor: Damit konnte die vorhandene Grundstücksfläche zur Fremdvermietung optimiert werden und so zur Zukunftssicherung der Bank beitragen. Dennoch ist uns die Entscheidung für einen Neubau nicht leicht gefallen – es gab zahlreiche Bedenken und es hat einigen Mut gekostet, diesen Schritt zu wagen und zu verantworten. Auch war es nicht einfach, bei den Planungen zum Neubau alle Interessengruppen in Einklang zu bringen – dafür war einiges an Diplomatie notwendig. Umso glücklicher sind wir im Rückblick, dieses Projekt in Angriff genommen und zu einem so gelungenen Abschluss gebracht zu haben.

# Markant und funktional

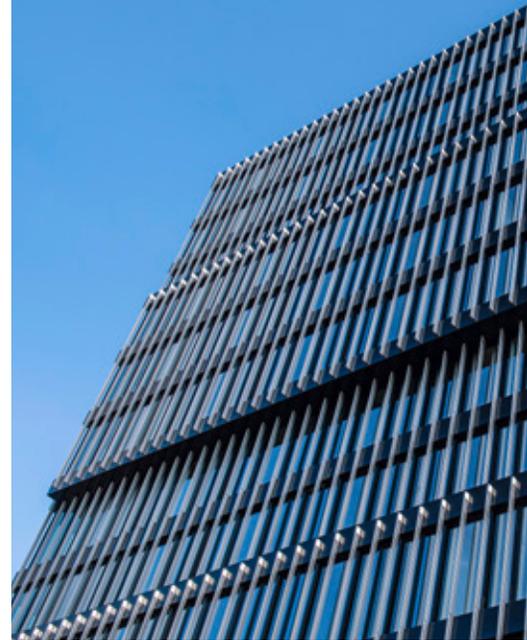
Die Fassadengestaltung verfolgt das Ziel, dem heterogenen Nutzungsmix des Gebäudes aus Bank, Schule, Hotel und Gewerbe ein einheitliches Erscheinungsbild zu verleihen



Die architektonische Komposition setzt sich zusammen aus mehreren zwei- bis dreigeschossigen Blöcken, die zueinander räumlich versetzt angeordnet sind. Den Türmen des Hauptbahnhofs wird so ein neuer Turm entgegengesetzt, der seine Eleganz nicht aus seiner Höhe, sondern aus dem Versatz dieser Kuben erhält.

Unterstrichen wird dieses geometrische Spiel durch die Anordnung einer dicht gesetzten Hülle von vertikal verlaufenden Aluminiumlisenen. Sie scheinen vor dem eigentlichen Gebäude zu schweben und verleihen den einzelnen Kuben ihre Prägnanz. In einem sorgfältig definierten

Die Lisenen verfügen im Detail über eine Schattennut, welche ihre Schlankheit visuell unterstreicht



Fassade und Gliederung stärken die städtebauliche Situation als „Tor zur Innenstadt“

Rhythmus sind die Lisenen mit LED-Lichtlinien versehen, die dem Gebäudekomplex bei Nacht ein ganz neues Erscheinungsbild verleihen.

Der gestalterische Einfluss des Architekturbüros beschränkt sich nicht auf das Äußere des Baus, sondern erstreckt sich bis in den Innenraum: Auch das Innere der Filiale und Teile der Bürofläche der Volksbank sowie das Interieur des Hotels wurden von Teherani-Mitarbeitern erstellt – so entstand ein harmonisches Gesamtkonzept von der Außenhülle bis zur Möblierung.

## Herausforderungen durch Corona

Durch die erste Phase der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 wurden die Bauarbeiten nur wenig beeinträchtigt. Im Spätjahr dagegen fielen mehrfach Bauarbeiter durch Infektionen oder Quarantänemaßnahmen aus, sodass zeitweise ganze Gewerke zum Stillstand kamen. Der noch vorhandene Zeitpuffer wurde dadurch vollständig verbraucht. Mit dem Abflauen der zweiten Welle und der Testpflicht für ausländische Arbeitnehmer entspannte sich die Situation nach Weihnachten 2020. In der dritten Welle im Frühjahr 2021 wurden Schnelltests eingesetzt, um Infektionsketten auf der Baustelle bestmöglich zu verhindern.

Masken, Abstand, Hygiene – das galt selbstverständlich seit Beginn der Pandemie auch auf dem Volksbank-Areal





Im Hamburger Hauptquartier von Hadi Teherani Architects entstanden die Entwürfe und Pläne des Volksbank-Areals



Die moderne und richtungsweisende Architektur setzt sich im Innern des Gebäudes bis ins Detail fort

## Architektur aus einem Guss

Der Entwurf von Hadi Teherani kam im Wettbewerb zunächst unter die ersten drei. Entscheidend war die Überarbeitungsphase, in der das Büro die Änderungswünsche und Bedürfnisse der Bauherren optimal umsetzte und so schließlich zum Sieger gekürt wurde. „Ein solches Großprojekt aus einer Hand gestalten zu können, ist heute eher selten. Dadurch ist alles aus einem Guss und wir konnten eine durchgängige Linie umsetzen“, resümiert Dr. Christian Bergmann, verantwortlicher Architekt für das Projekt.

## Neue und moderne Schul-Aula

Die alte Aula des St. Ursula Gymnasiums war sanierungsbedürftig und entsprach schon lange nicht mehr den Anforderungen der Schule. Das gemeinsame Projekt des Schulträgers Breisgauer Katholischer Religionsfonds (BKR) mit der Volksbank ermöglichte es, sie durch einen modernen Neubau zu ersetzen, der gleichzeitig Büroflächen für die Verwaltung des BKR bietet.

Der Weg für ein gemeinsames Projekt war zügig geebnet, berichtet Johannes Baumgartner, Stiftungsvorstand des Breisgauer Katholischen Religionsfonds: „Als klar war, dass die Volksbank bauen will, war die Entscheidung, dass wir dabei sind, für uns schnell gefallen. Man kannte sich,

hatte passende Wertvorstellungen und als mittelständisches Unternehmen auch eine ähnliche Struktur. Alles zusammen war das eine sehr gute Vertrauensbasis für ein partnerschaftliches Verhältnis.“

Insgesamt umfassen die Aula mit ihrem Foyer, eine Kapelle, die schallgeschützten Musikunterrichtsräume sowie die Büros des BKR eine Bruttogeschossfläche von rund 4.000 Quadratmetern.

Die Aula kann zum Innenhof hin geöffnet werden, was für Veranstaltungen zahlreiche Möglichkeiten schafft



# Das Areal im Überblick

Der Neubau ist für die Volksbank eine Zukunftsinvestition mit einer zusätzlichen Renditeerwartung durch Vermietung und Verpachtung. Für unsere Mitarbeiter bietet das Gebäude moderne und attraktive Arbeitsplätze

**84**  
**Mio. Euro**

betragen die Investitionen für den Neubau der neuen Zentrale und Filiale der Bank, die Büro- und Einzelhandelsflächen zur Vermietung sowie das Hotel.

**560**  
**Arbeitsplätze**

Insgesamt über 560 Menschen werden im Volksbank-Areal arbeiten. Bei der Volksbank Freiburg werden es 320 sein.

**0,6**  
**Hektar**

Das gesamte Volksbank-Areal umfasst eine bebaute Fläche von 6.000 Quadratmetern.

**21.000**  
**Quadratmeter**

Bruttogeschossfläche wurden mit dem Neubau geschaffen. Mehr als die Hälfte davon wird vermietet.

## Trüg ■ Habetha Rechtsanwälte

Die Rechtsanwaltskanzlei ist bundesweit und auch grenzüberschreitend auf Wirtschafts- und Steuerstrafrecht spezialisiert.

## Elektrizitätswerke Schönau

Das bürgereigene Energieunternehmen setzt sich für Klimaschutz und Nachhaltigkeit ein.

## geOps GmbH

Die Freiburger Web-Agentur entwickelt Applikationen für die Bereiche Umwelt, Mobilität, ÖPNV und Logistik auf Basis von Geo- und Echtzeitdaten.

## R+V

## Versicherung

Die Filialdirektion Freiburg der R+V steuert von hier aus ihren Vertrieb in Südbaden.

## Energiekonzept

Die Grundlast des Energiebedarfs für Heizung, Kühlung und Warmwasser wird durch Geothermie abgedeckt. Bei zusätzlichem Bedarf wird Fernwärme zugeschaltet.

## Wirtschaftskanzlei SNP Schlawien

Die Full-Service-Kanzlei vertritt Mandanten bundesweit zu allen rechtlichen und steuerlichen Aspekten.

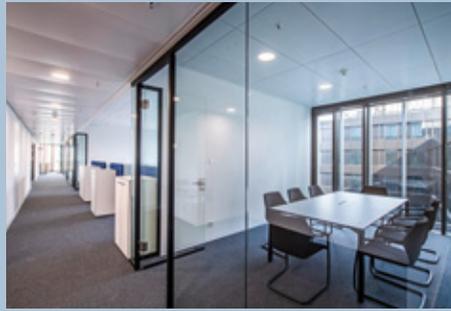


## Kleine Bismarckallee wird autofrei

Fußgänger und Fahrräder haben Vorfahrt: Durch die unterirdische Verlegung der Tiefgarageneinfahrt herrscht hier nahezu kein Verkehr mehr.

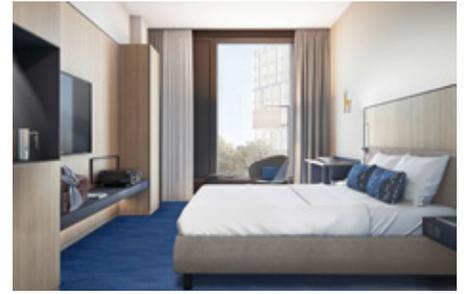
## Volksbank-Zentrale

In der neuen Zentrale arbeiten alle Betriebsbereiche der Volksbank Freiburg unter einem Dach – das ermöglicht kurze Wege und erhöht die Effizienz.



## Volksbank-Filiale

Die neue Filiale im Erdgeschoss und die Beratungsräume im 1. Obergeschoss bieten eine helle, moderne und freundliche Atmosphäre für die Kunden.



### Das „Courtyard“-Hotel spricht Touristen und Geschäftsreisende gleichermaßen an

Das Hotel der Marke „Courtyard“ mit 156 Zimmern wird von der Schweizer SV Hotel AG betrieben. SV Hotel gehört zur SV Group – einer erfolgreichen Schweizer Gastronomie- und Hotelmanagement-Gruppe mit fünf Geschäftsfeldern. In dem neuen Hotel sorgen Design-Elemente wie „Bächle“ auf den Fußböden der Gästezimmer und der Einsatz von viel Holz für lokales Freiburger Flair.

## Café La Banca

Direkt angrenzend zur Volksbank-Filiale wird das von Degusto-Feinkost betriebene „Café La Banca“ Besucher mit Getränken und kleinen Leckereien begrüßen.

## dm-Filiale

Im Erdgeschoss versorgt künftig auf 700 Quadratmetern eine dm-Filiale die Kunden mit zahlreichen Artikeln des täglichen Bedarfs.

## Alnatura

In der Ladenzeile wird ein Alnatura Super Natur Markt mit einem breiten Lebensmittel-Angebot das Erdgeschoss komplettieren.

## Tiefgarage für die Mobilität der Zukunft

### E-Mobilität

Auch der Fuhrpark der Volksbank Freiburg wird sukzessive um Elektrofahrzeuge ergänzt.



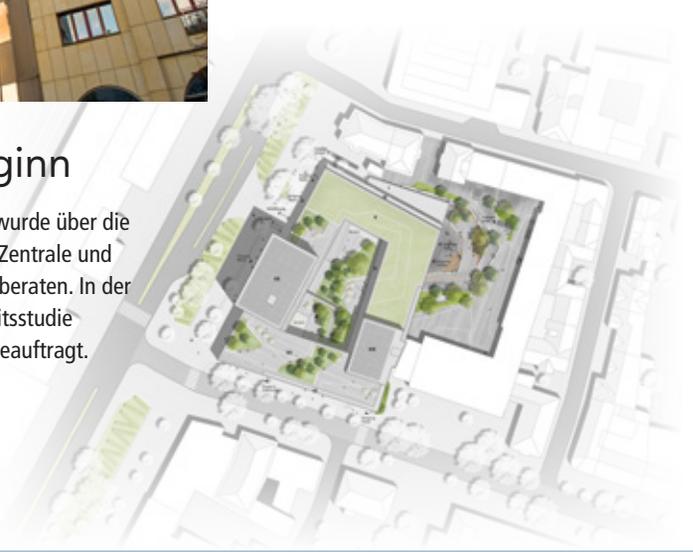
In der Tiefgarage des Volksbank-Areals werden drei Trafos mit je 1.000 kVA eingesetzt: Zwei davon dienen der Gebäudetechnik, der dritte kann bis zu 50 Ladesäulen für das Aufladen von Elektrofahrzeugen mit Strom versorgen.



## Planungsbeginn

In einer Strategiesitzung wurde über die Sanierung der Volksbank-Zentrale und einen möglichen Neubau beraten. In der Folge wurden Machbarkeitsstudie und Projektentwicklung beauftragt.

2011



## Abriss

Der Abriss des alten Gebäudes war für sich genommen bereits ein Großprojekt. Besonders herausfordernd waren der Platzmangel und die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen entlang der Eisenbahnstraße.



2017

# 2015 – 2017

## Architektenwettbewerb

Am Architektenwettbewerb beteiligten sich alle zwölf eingeladenen Architekturbüros – vier aus der Region und acht überregionale. Nachdem zunächst die drei besten Entwürfe für eine Überarbeitungsphase ausgewählt worden waren, konnten schließlich die Pläne des Hamburger Architekturbüros Hadi Teherani Architects die Jury vollständig überzeugen und wurden im April 2017 zum Siegerentwurf gekürt.





## Richtfest

Acht Wochen früher als geplant wurden die Rohbauarbeiten abgeschlossen. Somit konnte am 11. Dezember 2019 das Richtfest mit 150 geladenen Gästen stattfinden.



2019

2018



## Grundsteinlegung

Nach der Vorbereitung der Baugrube markierte die feierliche Grundsteinlegung am 24. Oktober 2018 den offiziellen Beginn der Rohbauarbeiten.

Symbolisch für die gute Zusammenarbeit versiegelten Vertreter der Bauherren und der Projektbeteiligten sowie der Freiburger Oberbürgermeister gemeinsam den Grundstein.

2021

## Fertigstellung

Die Fertigstellung der Fassade und des Innenausbau nahmen gut ein Jahr in Anspruch, sodass das Gebäude im Februar und März 2021 abgenommen werden konnte. Nach der Möblierung bezogen Ende April die ersten Mitarbeiter ihre neuen Büros. Im Juni ist der Umzug vollständig abgeschlossen und die neue Filiale in der Bismarckallee wird eröffnet.





# Voller Einsatz

Ein großer Dank geht an alle Bauarbeiter, Handwerker, Maschinenführer, Lkw-Fahrer und Poliere, die dafür gesorgt haben, dass der Zeit- und Kostenplan eingehalten wurde



## Impressum

**Herausgeber:** Volksbank Freiburg eG, Bismarckallee 18–20, 79098 Freiburg

**Konzeption:** Kresse & Discher GmbH, Offenburg

und Volksbank Freiburg eG, Martin Lorenz, Alexander Jacobs

**Redaktion:** Unternehmenskommunikation Volksbank Freiburg eG,  
Martin Lorenz (V.i.S.d.P.), Franziska Wendlandt

**Produktion:** Kresse & Discher GmbH Offenburg, Stephanie Bauder (Grafik),  
Marcus Stradinger (Projektleitung)

**Fotos:** Klaus Polkowski, Britt Schilling, Lars Berg, Jackson Hohlbaum, Volksbank Freiburg,  
Visualisierung S.7: frem3 nach Entwurf Hadi Teherani Architects GmbH

**Illustrationen:** Stephanie Bauder/Madlén Hundertpfund (Kresse & Discher)

**Druck:** Burger Druck GmbH, August-Jeanmaire-Straße 20, 79183 Waldkirch

**Volksbank  
Freiburg eG**



[www.volksbank-freiburg.de](http://www.volksbank-freiburg.de)