



Die Gebäudeansicht von Süd/Ost mit dem 7-geschossigen Verwaltungsbau im Vordergrund

14. August 2025

FIRMENZENTRALE DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

Die Wohnbaugruppe Augsburg, mit über 11.700 Wohnungen Schwabens größte Vermieterin, hat mit ihrer neuen Firmenzentrale an der Bürgermeister-Ackermann-Straße einen zukunftsorientierten und identitätsstiftenden Standort geschaffen, der erstmals Verwaltung und Werkstatt unter einem Dach vereint.

Der Entwurf für den im Sommer 2024 fertiggestellten Neubau ging aus einem Architektenwettbewerb hervor, bei dem Lamott.Lamott Architekten (Stuttgart) mit einem Gebäudekonzept überzeugen konnten, das den Anspruch der Nutzbarkeit mit verschiedenen Funktionsbereichen in ein klar angeordnetes Ensemble, bestehend aus einem siebengeschossigen Büroturm und einem zweigeschossigen Werkstatttrakt, übersetzt. Realisiert wurde das Projekt in der Werkplanung als Auftragnehmer von Kessler & Rupp durch Gerkan, Marg und Partner (gmp Architekten), die Ausführungsphase (LPH 6– 9) wurde durch Kessler und Rupp selbst durchgeführt.

Auf rund 13.700 Quadratmetern Bruttogrundfläche arbeiten zum jetzigen Zeitpunkt etwa 150 Mitarbeitende – davon rund 120 in der Verwaltung und 30 in der Werkstatt – unter optimalen technischen und räumlichen Bedingungen zusammen. Das Gebäude überzeugt durch seine reduzierte, langlebige Materialität, eine strukturierte, leistungsfähige Grundrissorganisation und eine klar gegliederte Fassadenkomposition. Die Architektur und Ausstattung sind auf Dauerhaftigkeit, Adaptionsfähigkeit und Effizienz ausgelegt – ohne gestalterische Kompromisse.



Die Gebäudeansicht von Nord/Ost mit dem Werkstattgebäude im Vordergrund

STÄDTEBAULICHER KONTEXT UND KOMPOSITION

Die neue Firmenzentrale befindet sich am Rand des Augsburger Stadtteils Kriegshaber, entlang der stark frequentierten Bürgermeister-Ackermann-Straße nur wenige Gehminuten vom Reesepark, dem von der Wohnbaugruppe für die Stadt Augsburg umgesetzten preisgekrönten Landschaftsparkprojekt auf einer ehemaligen Kasernenfläche, entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einer städtebaulich durchmischten Struktur: Wohnquartiere, soziale Infrastruktur wie Schulen und Kitas sowie gewerbliche Nutzungen bilden angrenzend an eine quartierübergreifende Parklandschaft ein vielfältiges urbanes Umfeld.

Der Entwurf reagiert auf diesen heterogenen städtebaulichen Kontext mit einer klaren Gliederung in zwei Baukörper auf einem verbindenden Sockelgeschoss. Zur Straße hin steht an der Süd-Ost-Ecke ein siebengeschossiges Verwaltungshochhaus, das mit seiner Höhe und Fassadengestaltung die städtebauliche Dominante bildet. Ergänzt wird dieser Hochpunkt durch den zweigeschossigen Werkstatttrakt im Westen des Grundstücks. Verbindendes Element für beide Gebäudeteile ist eine gemeinsame Dachterrasse im 1.OG mit dem darunterliegenden Veranstaltungssaal im Sockelgeschoss.

FASSADE UND MATERIALITÄT

Die Gebäudehülle besteht aus einer vorgehängten, hinterlüfteten Sichtbetonfassade, deren horizontales Raster die innere Gliederung des Verwaltungsbaus abbildet. Die Fensteröffnungen sind im Wechsel mit geschlossenen Betonflächen gesetzt und erzeugen eine ruhige, angenehm rhythmisierte Fassadenstruktur. Die bewusste Entscheidung gegen eine bodentiefe Verglasung leistet ihren Beitrag zu einer guten Energiebilanz. Auf der Süd- und Ostseite öffnen großzügige Glasflächen im Sockelbereich das Gebäude zur Straße und dem Grünbereich hin und vermitteln damit eine Offenheit der dort angesiedelten Funktionen Foyer und Veranstaltungssaal zur öffentlichen Zone, die der Unternehmenskultur entspricht.



Blick in den Lichthof
des Verwaltungsbaus
von unten (li.) und
aus dem 6. OG (re.)

Fassadenansicht
des Büroturms
von Süd/Ost



KONSTRUKTION

Das Tragwerk ist als Stahlbeton-Skelettbau mit Flachdecken ausgeführt. Durch das zu Grunde liegende Raster entsteht in der Nutzung ein hohes Maß an Flexibilität: Sich zukünftig ändernde Grundrissanforderungen sind leicht adaptierbar. Damit berücksichtigt das Gebäude in seiner konzeptionellen Gestaltung die gestiegenen Anforderungen an flexible und multifunktional nutzbare Strukturen in der modernen Büroarchitektur. Eine spätere Aufstockung des Werkstattgebäudes um ein weiteres Geschoss ist ebenfalls statisch bereits mitgedacht.

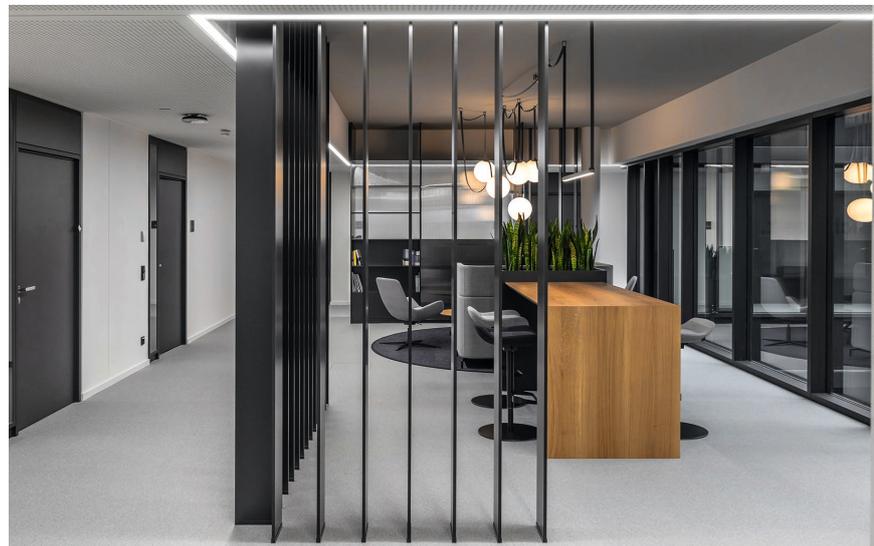
Das Ensemble integriert mehrere Höfe. Ein teilweise überdachter Wirtschaftshof im Werkstatttrakt ist Anlieferungs- und Verteilzone für die angrenzenden Werkstätten. Ein Atrium zwischen Werkstatt und Veranstaltungssaal im Erdgeschoss, das letzteren optisch erweitert und als Aufenthaltsangebot im Freien ergänzt, ist über eine Treppe mit der Dachterrasse im ersten Stock verbunden. Ein Lichthof über sechs Geschosse, der ab dem ersten Obergeschoss in die Kubatur des Hochhauses einschneidet, schafft neben der natürlichen Belichtung der innen liegenden Bereiche des Verwaltungsturms vor allem Sichtbeziehungen zwischen den Stockwerken und Abteilungen.



Der Eingangsbereich im Erdgeschoss der Firmenzentrale



Kommunikationszonen auf allen Stockwerken bieten Möglichkeiten des kollegialen Austauschs.



INNENRÄUME UND ATMOSPHÄRE

Im Inneren folgt die Gestaltung einem klaren Prinzip aus Robustheit, Reduktion und Nutzungsorientierung. Materialien wie Sichtbeton, Holz, Naturstein und Textilien prägen in ihrer natürlichen Farbgebung und Kombination die Raumwirkung. Der zentrale Empfangsbereich mit seinen Sichtbetonwänden und einem hellen Steinboden sowie einer Empfangstheke aus Eichen-Holzlamellen schafft ein zeitloses und hochwertiges Entrée ins Gebäude.

Die Raumstruktur der neuen Firmenzentrale ist auf unterschiedliche Arbeitsformen ausgerichtet: konzentriertes Arbeiten, informeller Austausch und Meeting-Formate werden räumlich und technisch differenziert organisiert. Jedes Geschoss verfügt über eine klare Zonierung, die sich in ergonomisch ausgestattete abgeschlossene Büroräume, Besprechungsräume und zentral angeordnete offene Kommunikationszonen gliedert. Die Büros profitieren von Tageslicht, Blendfreiheit und hervorragender Raumakustik. Die Heiz-Kühl-Segel und die Beleuchtung sind jeweils individuell steuerbar und schaffen zusammen mit öffnenden Fenstern ein angenehmes Raumklima für die Mitarbeiter. In allen Bereichen kommen gesundheitsverträgliche Materialien zur Anwendung.

RAUMANGEBOTE

Der Veranstaltungssaal im Erdgeschoss (Ackermannsaal) bietet Platz für bis zu 240 Personen und ist mit LED-Wänden, Hörschleife und Konferenz- und Medientechnik in modernstem Standard ausgestattet – er ist gedacht für interne Formate, öffentliche Veranstaltungen, Mieterversammlungen und Fachkongresse sowie Veranstaltungen der Stadt Augsburg. Seit September 2024 dient er als Ausweichquartier für Stadtratssitzungen der Stadt Augsburg.

Ergänzt wird das Nutzungsspektrum durch eine Dachterrasse, zwei Mittagsräume mit Kochinseln, Gemeinschaftsräume mit Loungebereich, ein Elternteil-Kind-Büro, ein Sportbüro und einen Entspannungs- und Rückzugsraum – ein Konzept, das auf verschiedenen Bedürfnisse der Gebäudenutzer:innen nach Begegnung, informellem Austausch oder Raum für Individualität reagiert.

Der Veranstaltungssaal im EG bietet Platz für bis zu 240 Personen.

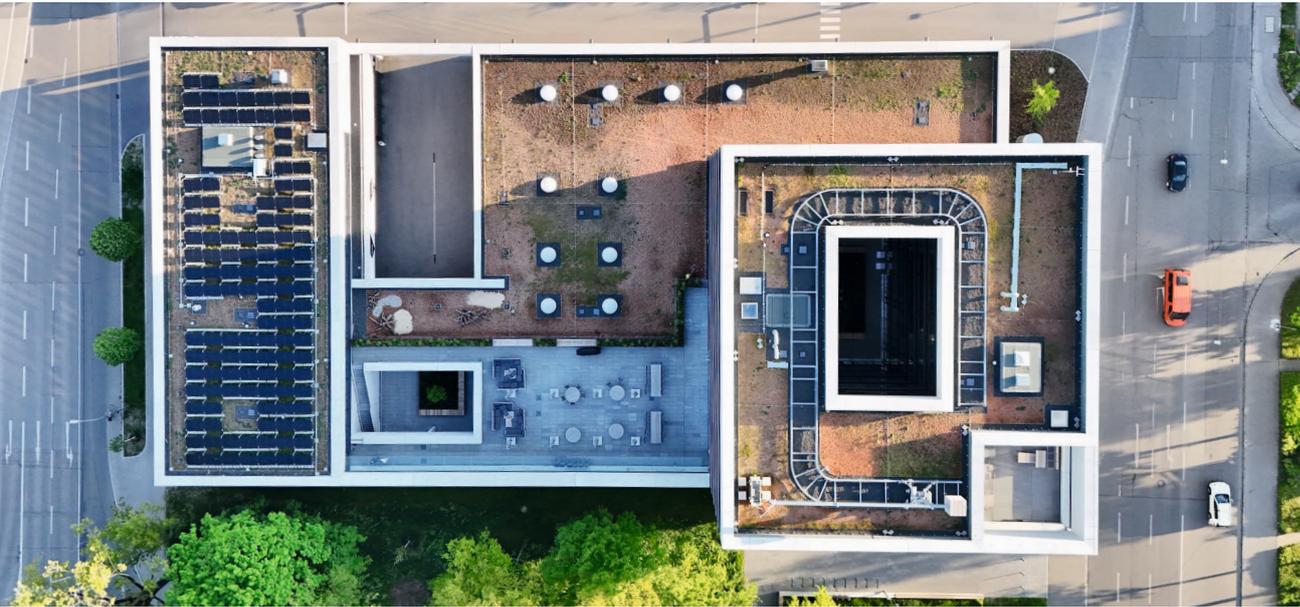


Ein Gemeinschaftsraum belebt das Miteinander.



Zwei Mittagsräume mit Kochinseln bringen die Mitarbeitenden in den Pausen zusammen.

Aufsicht mit PV-Anlage, Atrium, Wirtschafts- und Lichthof, Retentionsdach mit Biodiversitätsbausteinen und möblierter Dachterrasse



TECHNIK, ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT

Die Firmenzentrale erfüllt die Anforderungen an ein Effizienzgebäude 40 EE, die DGNB-Zertifizierung in Platin ist angestrebt. Das technische Konzept umfasst: Beheizung über Fernwärme, Kühlung über sechs Grundwasserbrunnen; individuell steuerbare Heiz-Kühl-Segel in den Büros, teilweise ergänzt durch eine Fußbodenheizung; eine flächendeckende mechanische Lüftungsanlage; eine Photovoltaikanlage mit 50 kWp Leistung; Gebäudeleittechnik zur Raumsteuerung (Licht, Temperatur, Lüftung, Sonnenschutz); redundante Serverräume, BOS-Funk und eine Netzersatzanlage.

Im Sinne einer nachhaltigen Gestaltung des Gebäudes wurden die Außenanlagen biodiversitätsfördernd und klimaangepasst gestaltet: Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind ein Retentionsdach, die Erhaltung eines Baubiotops im Süden des Gebäudes, extensive Begrünung und eine standortgerechte Pflanzenauswahl.

Bildverzeichnis

Wohnbaugruppe Augsburg	S. 1, 2, 3, 5, 6
WAGNER - eine Marke der Topstar GmbH	S. 3, 4, 5
Barbara Gandenheimer	S. 2

Pressekontakt

Carmen Mailbeck
Wohnbaugruppe Augsburg
Tel.: 0821 5044-7009
E-Mail: presse@wohnbaugruppe.de

Andrea Wolf-Amedovski
Wohnbaugruppe Augsburg
Tel.: 0821 5044-7005
E-Mail: presse@wohnbaugruppe.de