



*Das Dienstleistungszentrum  
Sonnenschiff **klimaschonend**  
**ökologisch**  
**wirtschaftlich***





- 5 Editorial
- 7 Die Solarsiedlung
- 9 Das Sonnenschiff
- 11 Konzept und Gestaltung
- 13 Die technischen Innovationen
- 15 Plusenergie®
- 17 Lage und Verkehrsanbindung
- 19 Teamgeist und Synergie
- 21 Grundrisse und Schnitte
- 23 Die Büros im Sonnenschiff
- 25 Die Penthäuser
- 27 Der Sonnenschiff-Fonds
- 29 Auszeichnungen und Preise
- 31 Pressespiegel





*Solar architecture  
is not about fashion –  
it is about survival.*

*Lord Norman Foster*

„Die Sonne schickt uns keine Rechnung – die Energiewende ist möglich.“ Was Franz Alt für möglich hält, ist mit dem Sonnenschiff Wirklichkeit geworden.

Mit sechzig individuell gestalteten Plusenergiehäusern® ist die Freiburger Solarsiedlung Europas modernstes Wohnprojekt. Mit dem Sonnenschiff, das sich optimal in das Konzept der Solarsiedlung einfügt, gewinnt die Plusenergie-Bauweise eine neue Dimension.

Technisch haben wir neue Maßstäbe gesetzt. Nie zuvor ist es bei einem modernen Gewerbebau gelungen, konsequent ein Maximum an solarer Energie zu gewinnen und zugleich den Verbrauch auf ein Minimum zu beschränken. Das Ergebnis: Die Energie verursacht keine Kosten, sondern schlägt auf der Einnahmeseite zu Buche.

Für viele sind das Utopien. Doch wir sind Realisten: Denn verwirklichen lässt sich ein solches Projekt nur, wenn es sich rechnet. Wir fühlen uns den höchsten ökologischen, städtebaulichen und ästhetischen Maßstäben verpflichtet. Das erhöht den Wert der Immobilie und die Attraktivität für unsere Mieter.

Das Sonnenschiff wird inzwischen von einem ausgesuchten Ensemble von Gewerben und Dienstleistern bewirtschaftet und belebt. Die Unternehmen haben sich sämtlich der Idee der Nachhaltigkeit verschrieben und profitieren von Image und Infrastruktur, Teamgeist und Synergien des Hauses.

Die Penthäuser bieten Möglichkeiten exklusiven Wohnens über den Dächern des jungen und pulsierenden Stadtteils „Vauban“, nur wenige Minuten von Freiburgs Zentrum. Eingebettet in eine kunstvoll gestaltete Dachgartenlandschaft, eröffnen sie Ausblicke vom Schwarzwald über die Rheinebene bis zu den Vogesen.

Der 1. Sonnenschiff-Fonds umfasst die großen Gewerbeflächen des Gebäudes. Nach vier erfolgreichen Freiburger Solarfonds besteht hiermit wiederum die Möglichkeit für Investoren, Renditesicherheit und ökologisch-ethischen Anspruch zu verbinden. Mit einer Beteiligung an einer zukunftsweisenden und zukunftssicheren solaren Immobilie gelingt es, das finanzielle Interesse des Einzelnen einzubeziehen in das Engagement für Umwelt und kommende Generationen.

Architektur, Ästhetik und Wirtschaftlichkeit des Sonnenschiffs sind mit vielen Preisen ausgezeichnet worden. Wir freuen uns – und sind ein bisschen stolz –, Ihnen dieses Stück gebaute Zukunft hier in Bild und Wort zu präsentieren, und wir hoffen, Ihr Interesse für dieses Projekt und unsere Angebote zu wecken.

A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'RD' in a stylized, cursive font.

Ihr Rolf Disch  
Geschäftsführer und Architekt der Solarsiedlung



Eine Idee ist Wirklichkeit geworden: die Solarsiedlung am Schlierberg in Freiburgs Süden. Fertiggestellt im Jahr 2004, ist sie heute besiedelt und belebt von den Bewohnern der solaren Reihen- und Penthäuser, von Passanten und Besuchern, von den Angestellten und Kunden der Firmen des imposanten Gewerbebaus: des Sonnenschiffs.

Vom Dachgarten des Sonnenschiffs sieht man Kinder spielen in den verkehrsberuhigten Spielstraßen zwischen den farnefrohen Häusern und den Gärten. In der Sonne schimmern elegant die blauen Dächer der Siedlung. Sie bestehen gänzlich aus Solarpaneelen. Sie machen aus jedem Haus ein Kraftwerk.

## Die Anfänge

Die Sonne liefert das 20.000-fache der von Menschen benötigten Energie. Sollten wir nicht diese Chance nutzen? Auf diese Frage gibt Rolf Disch, der Architekt der Solarsiedlung, seit drei Jahrzehnten immer wieder neue, originelle, immer weiter und weiter fortgeschrittene Antworten: Individuelle Einfamilienhäuser, kleinere, konisch zur Sonne ausgerichtete Reihenhäuser-Ensembles, aber auch experimentelle Solarmobile sind so im Laufe der Zeit entstanden.

Photovoltaik und Haustechnik wurden weiterentwickelt, und dann war die Zeit gekommen für einen Pionierbau: das Heliotrop, das weltweit beachtete, zylinderförmige Wohnhaus des Architekten, das sich mit dem Lauf der Sonne dreht. Alle diese Erfahrungen sollten nun eingehen in den Bau einer ganzen Siedlung mit Wohnhäusern, Gewerbe, Infrastruktur...

## Gegenwart

Die Solarsiedlung ist die Antwort auf drei Fragen. Was ist ökologisch, solar- und energietechnisch machbar? Was ist ästhetisch und städtebaulich wünschenswert? Und was ist ökonomisch realistisch? Die Fragen wurden beantwortet, und die Innovationskraft der Planungsidee wurde sofort erkannt. Die Siedlung wurde Projekt der EXPO 2000.

Die Solarsiedlung ist ein Ensemble von heiter gestalteten Reihenhäusern und einem Gewerbebau, dem Sonnenschiff, mit Verkaufs-, Praxis- und Büroflächen, der eine Reihe von Funktionen für die Siedlung und den ebenfalls komplett neu entstandenen Stadtteil „Vauban“ übernimmt. Auf 11.000 m<sup>2</sup> verteilen sich 60 Wohnhäuser – davon neun exklusive Penthäuser – mit zusammen 7.850 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nach Westen schließt das Sonnenschiff die Siedlung ab, bei 1.200 m<sup>2</sup> Gewerbe- und 3.600 m<sup>2</sup> Bürofläche.

## 11.000 Quadratmeter Zukunft

Auch für Finanzierung und Beteiligungsmöglichkeiten wurden neue Wege gefunden. Es gibt Lösungen, die ethisch-ökologisch sind, und zugleich ökonomisch rentabel. Wir wollen davon berichten, was für unsere Zukunft möglich und notwendig ist, vom Sonnenschiff, einem Gewerbebau als Plusenergiehaus®.

Von den Dachgärten des Sonnenschiffs sieht man, blauschwarz und schön, die schimmernden Solar-dächer der Siedlung. Jedes Haus ein Sonnenkraftwerk, das mehr Energie erzeugt als verbraucht. Und man sieht Kinder spielen auf den Wegen zwischen den farnefrohen Häusern und den Gärten.





*Wenn niemand mehr da ist, der das Triviale herausheben will in das Poetische, dann wird man schwer von Architektur sprechen können.*

*Peter Behnisch, Architekt*

Das Sonnenschiff in Freiburg – eine außergewöhnliche Immobilie, die außergewöhnliche Chancen bietet:

### **Funktional**

... erfüllt das Sonnenschiff höchste Ansprüche an eine vielfältige wirtschaftliche Nutzung. Als Dienstleistungszentrum für die international renommierte Solarsiedlung am Freiburger Schlierberg vereint es Handel und Gastronomie im Erdgeschoss, attraktive Büros und Praxen in den Obergeschossen und exklusive Penthäuser, eingebettet in eine reizvolle Dachgartenlandschaft. Diese Synthese wird bereits gelebt und erfolgreich umgesetzt von einem sorgfältig aufeinander abgestimmten Ensemble nachhaltig wirtschaftender Firmen und Institutionen. So profitieren Mieter, Nutzer und Investoren von den Synergieeffekten.

### **Ökologisch**

... ist das Sonnenschiff ein Quantensprung in der Bautechnologie. Das Plusenergie®-Haus ist unsere Antwort auf die ökologischen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts, ein Gebäude, das mehr Energie produziert als es verbraucht. Das ist aber noch aus einem weiteren Grund zukunftsweisend: Im Vergleich zu herkömmlichen Immobilien sorgt ein solides, nachhaltiges Bauen mit natürlichen, hochwertigen Materialien für das entscheidende Plus an Wertstabilität: Ein exklusiver Bau – und zugleich ein Beitrag zu einer Welt, die auch noch für unsere Enkelkinder bewohnbar bleibt.

### **Ästhetisch**

... setzt das „Sonnenschiff“ ein Zeichen, das weit über die Grenzen hinaus wahrgenommen wird. Markant und doch elegant gegliedert mit charmant-fröhlicher Farbgestaltung, gibt schon die Fassade ein Versprechen, das die Innengestaltung einlöst, ein Versprechen auf sinnerfülltes Arbeiten, bedachten Konsum, exklusives Wohnen in Räumen, die vom Licht der Sonne geflutet sind.



### **Ökonomisch**

... verbinden wir innovatives Bauen mit innovativen Finanzierungskonzepten. Interessierten Investoren bieten wir mit dem 1. Sonnenschiff-Fonds eine sichere, ökologisch-ethische Geldanlage. Den Bewohnern der Penthäuser bieten wir das solare Plus: Nebeneinnahmen statt Nebenkosten. Den Mietern von Gewerbeflächen, Büros und Praxen bieten wir ein anspruchsvolles Ambiente, gesundes Arbeitsklima, Einbindung in ein starkes Team – und nicht zuletzt einen erheblichen Imagegewinn.

Der dynamisch vorwärtstrebende Bau versinnbildlicht die Idee eines Schiffes, auf großer Fahrt in eine solare Zukunft. – Kommen Sie an Bord!



Ende des 19. Jahrhunderts formulierte Louis Sullivan, einer der großen Architekten Chicagos, das legendäre Credo: „Form follows function“. In den darauffolgenden hundert Jahren gab es viele Stile und Ismen, viel Geistreiches, manch Witziges, doch in der Regel auch schnell Vergängliches. Sullivans Wort hingegen blieb unangefochten das große Leitmotiv der Moderne. Vor allem Architekten, die sich den stetig wandelnden Erkenntnissen von Naturwissenschaft und Technik verpflichtet fühlten, kamen an diesem Wort nicht vorbei und folgten dem fortschrittlichen Geist Sullivans.

Dies gilt heute natürlich im besonderen Maße für die Solararchitektur, denn wo wird mehr unabdingbare Orientierung an den technischen Gegebenheiten verlangt als dort? Kein Wunder also, dass es ausschließlich funktionale Aspekte waren, die auch Nutzung, Form und Ästhetik des Sonnenschiffs bestimmten.

„Die Ästhetik folgt aus der Funktion.“ Allein aus dem strikten Befolgen der Notwendigkeiten von wirtschaftlicher Nutzung und ökologischen Zielvorgaben ergibt sich die ästhetische Gestaltung des „Sonnenschiffs“, das in Zeiten des grauen architektonischen Einerleis ein Zeichen setzt für eine lebendige Zukunft.

### Abgrenzen

Die erste Grundentscheidung war städtebaulich: Da sich für die Solarsiedlung eine Art Schutzkordon empfahl, haben wir zunächst einen Baukörper gewählt, der diese Funktion übernehmen konnte: einen 125 Meter langen, durchgängigen Schallriegel entlang der Merzhauser Straße. Ein in sich geschlossener Raum von Siedlungshäusern entsteht, zusammen mit einem markanten, solitären Gebäude: dem „Sonnenschiff“. Und beides zusammen signalisiert Einheit und schafft Identifikation.

### ... und öffnen

Im Norden wurde lediglich eine öffentliche Durchfahrt zur Erschließung der Solarsiedlung belassen – und als repräsentatives Entrée gestaltet. Im Süden dient ein Durchgang als Fuß- und Radweg der direkten Verbindung mit dem Wohn- und Erholungsgebiet Schlierberg und dem neuen Stadtteil Vauban.

### Licht

Unser „Schiff“ mußte nun weiter an Gestalt gewinnen: Um es als Dienstleistungszentrum so attraktiv wie möglich zu machen, wurde zunächst eine durchgehende Glasfassade gewählt. Für die Ladengeschäfte und die Büroetagen entsteht so ein großartiger Eindruck von schwebender Transparenz, von durchscheinender Leichtigkeit. Entsprechend der Eindruck innen: allseits lichtdurchflutete Räume.

### Gliederung

Die Einheitlichkeit der Fassade musste nun wiederum spielerisch aufgelöst werden – und wieder folgt der Wille zur Gestaltung den Funktionen: Während sowohl die an der Ostfassade angeordneten Balkone als auch das weit auskragende Dachgesims die horizontale Gliederung des Sonnenschiffs eher betonen, unterbrechen markante vertikale und diagonale Elemente – die zwei Aufzugs- und Treppentürme und die an der Ostfassade verlaufenden Schiffstreppe – die primäre waagrechte Bewegungslinie.

### Farbe

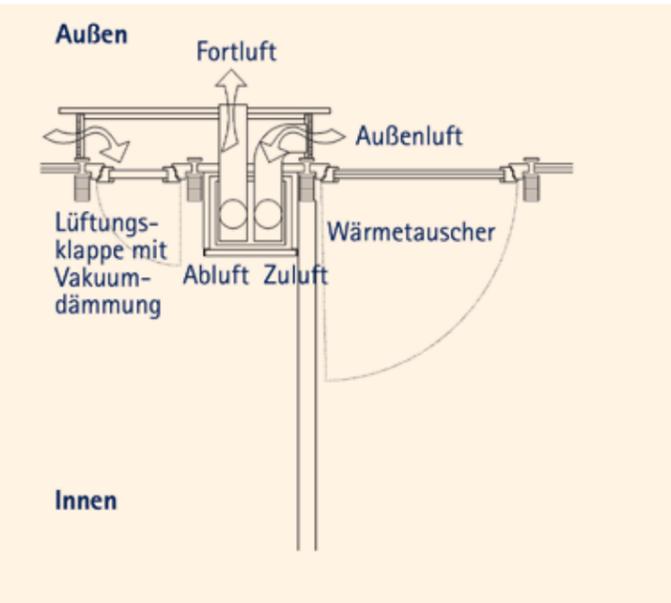
Dieses Wechselspiel in der großflächigen Gliederung wird dann ergänzt durch punktuell und seriell gesetzte Elemente – nämlich die vielfarbigem Lüftungsverblendungen. ‚Kunst am Bau‘ ist hier keine nachträgliche Zutat. Vielmehr ist das Farbkonzept des renommierten Berliner Künstlers Erich Wiesner – genannt „der Färber“ – von Anbeginn integraler Bestandteil des Entwurfs.

### Das Schiff

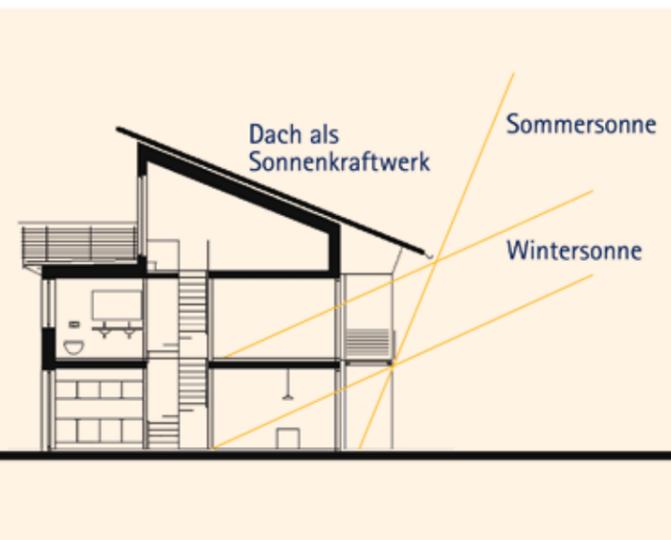
Anforderungen der Mieter und selbst gesteckte ökologische, solartechnische Ziele, beides zusammen bestimmt das formale Konzept des Sonnenschiffs. So entsteht ein heiteres Fassadenbild mannigfacher Formen, ohne jedoch die dynamische Einheit zu beeinträchtigen. Es ist die Idee des Schiffes, die alles zusammenhält. Der als „Brücke“ höher gebaute Kopfbau im Norden und die rhythmisch auf dem „Sonnendeck“ platzierten Penthäuser mit ihren nach Süden abgeschragten Solarpaneelen – alles spricht von Energie und Aufbruch, Richtung und Fahrt.



*Die Ästhetik folgt der Funktion.*



Querschnitt des Lüftungssystems



Das Dach als Sonnenkraftwerk

Der große Fortschritt ins Solarzeitalter erfordert eine Vielzahl an architektonischen Innovationen. Was auf dem Stand modernster Technik heute möglich ist, haben wir im Sonnenschiff umgesetzt. Das Haus als energetisches Kraftwerk, das ist das eine – das andere: sparsam mit der gewonnenen Energie umzugehen und sie im Gebäude zu halten.

### Vakuumdämmung

Außenwände, Brüstungen und Lüftungsclappen sind vakuumgedämmt. Das gewährleistet eine zehnmal effizientere Dämmung als mit üblichen Materialien entsprechender Dicke.

### Aktivierung der Gebäudemasse

Gebäudewände, -decken und -böden stehen direkt mit der Raumluft in Verbindung, und so kann ein Teil der Wärme in der Masse des Baukörpers gespeichert werden. Im Sommer verhält es sich durch die Nachtabkühlung genau umgekehrt.

### Latentwärmespeicher

In den Trennwänden der Obergeschosse befinden sich zusätzliche „Kälte-Akkus“. Diese Latentwärmespeicher verändern ihren Aggregatzustand bei einer Temperatur von 23 - 26 Grad Celsius. Die Moleküle wechseln von fest zu flüssig. Dieser Wechsel entzieht der Umgebung Wärmeenergie und wirkt dadurch raumkühlend, ohne dass zusätzlicher Energieaufwand nötig wäre.

### Das Dach als Sonnenkraftwerk

Energie wird mit dem eigenen Dach gewonnen: Bei den Penthäusern sind die großflächigen, blau schimmernden Photovoltaik-Paneele nicht etwa auf das Dach montiert, sie sind das Dach. Ein hoher Energieertrag wird so kombiniert mit ästhetischer Gestaltung. Und modernste Solartechnik wird kombiniert mit der altbewährten Nutzung des Dachüberstands, der die hohe Sommer-sonne abschirmt. Die Strahlen der Winter-sonne hingegen fallen tief in die Innenräume.

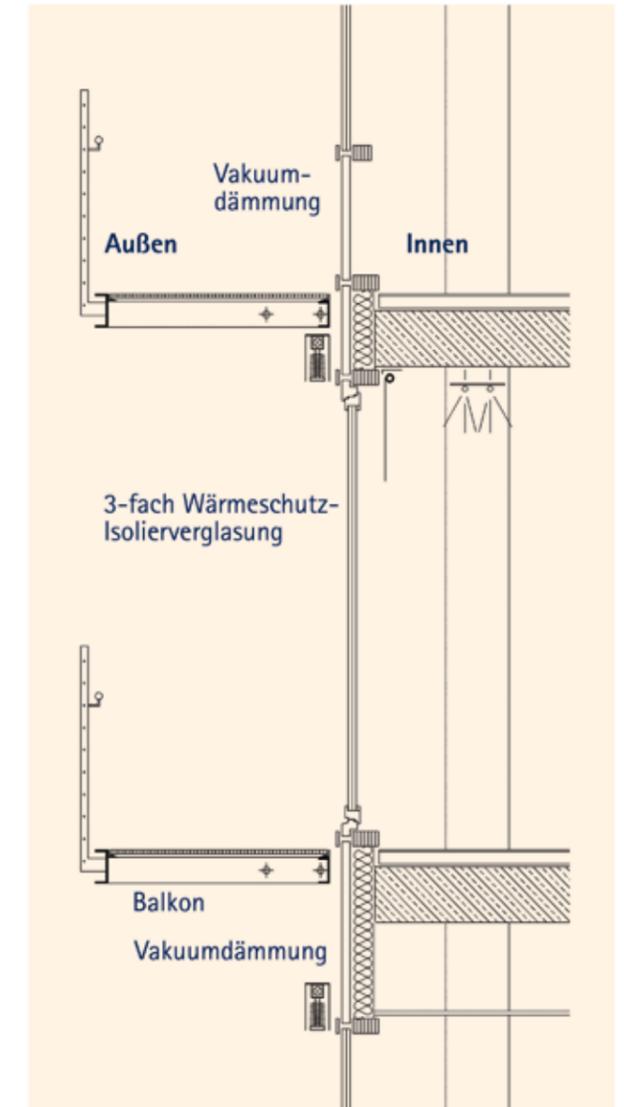
### Passive Wärmenutzung

Die Außenwände sind großflächig mit raumhohen Spezialfenstern verglast. Diese sind stark isoliert, ermöglichen aber zugleich, dass ein sehr großer Teil des Lichts in die Räume gelangt (U-Wert = 0.7 W/m<sup>2</sup>K, G-Wert = 0.6). Im Sommer werden die Sonnenstrahlen von den Vordächern und Jalousien abgehalten, während im Winter die Sonne tief ins Gebäude dringen kann. Und durch die nach innen wirksame Infrarot-Reflexion der Scheiben bleibt die Wärme in den Räumen.

### Lüftungssystem

Das Lüftungssystem ermöglicht eine permanente Frischluftzufuhr – beinahe ohne Wärmeverlust. Das einfache und hoch effiziente System verbirgt sich hinter den farbigen, schallgedämmten Blenden. Für Sommer und Winter gibt es ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung, das die Raumtemperatur konstant hält. Die Luft strömt durch die Gitter an den Seiten der Blenden direkt in die Räume oder wird – am Wärmetauscher vorbei – weit hinein ins Innere des Gebäudes geleitet. Zusätzlich können raumhohe Klappen manuell geöffnet werden und zur Abkühlung während der Nacht offen bleiben.

*Der Fortschritt ist die Verwirklichung von Ideen.  
Oscar Wilde*

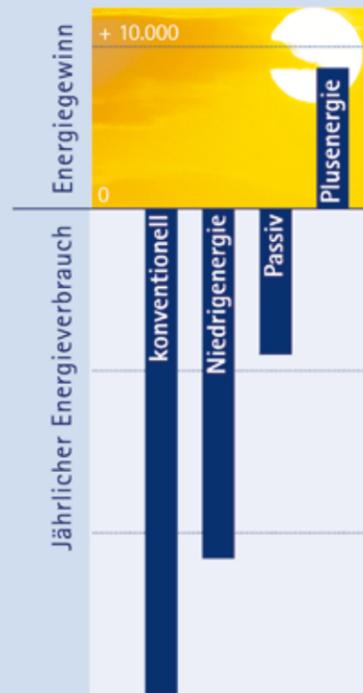


Längsschnitt der Fassade



## Die Energiebilanz von Sonnenschiff und Solarsiedlung

Im Gegensatz zu konventionellen Bauten haben das Sonnenschiff und die Häuser der Solarsiedlung eine positive Energiebilanz: Sie erzeugen mehr Energie als sie verbrauchen.



Die Energieeinsparung und der Gewinn an Primärenergie\* durch das Sonnenschiff und die Solarsiedlung beträgt ca. 2 Mio. kWh jährlich. – Dies entspricht etwa 200.000 Liter Öl.

\* Primärenergie ist die Energie, die von natürlichen Energieträgern bereitgestellt werden muss, um als Strom und Heizenergie zur Verfügung zu stehen.

*Der fossile Charakter der Weltwirtschaft und der damit programmierte Ruin der gesamten Lebensgrundlagen machen die umfassende Orientierung auf die solaren Energiequellen immer dringlicher.*

*Hermann Scheer, MdB, Träger des Alternativen Nobelpreises*

In einer Zeit des Klimawandels und der fortschreitenden Umweltzerstörung setzt das Sonnenschiff ein Zeichen für den Wandel. Mit seiner Energiegewinnung und seinem effizienten Umgang mit den Ressourcen ist es ein weithin leuchtendes Vorbild. Das Sonnenschiff: ein Signalfeuer, das den Weg weist von der fossilen zur solaren Ära.

### Plusenergie

Die Sonne scheint überall. Ihre Nutzung macht uns lokal unabhängig von global weitersteigenden Energiepreisen. Denn beim Sonnenschiff handelt es sich um ein Plusenergiehaus® – ein Gebäude, das mehr Energie produziert, als es verbraucht. Uns ist es – zum ersten Mal weltweit – gelungen, für eine großzügig dimensionierte und exklusive Gewerbeimmobilie das innovative Plusenergiekonzept umzusetzen.

Wie funktioniert das? Photovoltaik erzeugt Sonnenstrom. Dieser wird ins öffentliche Netz eingespeist und nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vergütet. Die Solararchitektur mit ihrer energieoptimierten Bauweise reduziert den Heizwärmebedarf auf ein Minimum. Zu günstigen Konditionen versorgt dann ein nahe gelegenes Heizkraftwerk das Sonnenschiff mit Wärmeenergie aus nachwachsender Biomasse. Die Rechnung ist einfach: Aus Nebenkosten werden Nebeneinnahmen. Das bedeutet zusätzliche Wertschöpfung und sichere Dividendenrendite für Hauseigentümer und niedrige Energiekosten für Mieter.

### Nachhaltigkeit

Ökologie ist im Grunde Volkswirtschaft: In einer Zeit der Verschwendung von Ressourcen und des zynischen Spiels mit atomaren Risiken werden

regenerative Energien zu einem globalen wirtschaftlichen Faktor. Wie knapp, teuer und umkämpft Öl und Gas sind, spüren wir täglich: weltpolitisch, weltwirtschaftlich – und am eigenen Geldbeutel. Und die Preisspirale dreht sich unaufhörlich weiter.

Im Energiesektor setzen inzwischen selbst multinationale Konzerne zunehmend auf Solartechnologie, und längst werden z.B. in Dänemark und Schweden, in Finnland und Brasilien bis zu 20 % des Energiebedarfs aus regenerativen Quellen gedeckt. Aber es sind mittelständische Projekte, die endlich herausführen aus den Problemen zentralistischer Energieversorgung. Das Plusenergiekonzept nutzt die entscheidenden ökonomischen Vorteile der Solarenergie: Energieversorgung ohne Transportkosten, ohne gigantische Infrastrukturen, ohne großen Verwaltungsaufwand. Und – die Sonne schickt uns keine Rechnung.

### Das solare Plus

Ökologie ist im Grunde Betriebswirtschaft: Eine Investition in unser „bewohntes Kraftwerk“ verbindet die Vorteile eines Immobilienfonds mit denen eines erfolgreichen solaren Pionierunternehmens. Alle, die sich am „Projekt Sonnenschiff“ beteiligen, helfen zu verwirklichen, was die Ökonomen immer nur versprochen haben: Mit dem Plusenergie-Konzept wird umgesetzt, dass der persönliche Nutzen der gewerblichen Mieter, der Bewohner und Investoren ein Beitrag ist zu einem verantwortlichen, nachhaltigen Wirtschaften. Dass wir künftigen Generationen keine Altlasten hinterlassen, sondern eine bewohnbare Welt. Dass alle profitieren, wo der einzelne profitiert.





Dachgarten mit Solarkraftwerken

*Wo Freiburg an die Gemar-  
kung von St. Georgen stößt,  
zwischen Schlierberg und  
Schönberg, beginnt das  
reiche Land der Markgrafen.  
Und der Herbst steigt auf  
von diesen Höhen, und mein  
Breisgau, meine Inseln  
blühen mir auf. Späte Sonne  
und Weinlaubatem. Alles soll  
bleiben. Keiner gehe fort.*



### Einmalige Lage

Was würde Marie Luise Kaschnitz heute vorfinden? Im Freiburger Süden ist mit dem Vauban-Viertel ein pulsierender Stadtteil entstanden, der die prosperierenden Breisgau-Gemeinden mit den Stadtteilen Wiehre und St. Georgen sowie der Freiburger Innenstadt verbindet. Genau auf dieser Schnittstelle sind Solarsiedlung und Sonnenschiff situiert, in einer natur- und kulturräumlichen Lage, die den Standort zum Wohlfühlfaktor werden lassen.

### Einzugsgebiet

Unsere Gewerbeimmobilie schließt für den neu entstandenen Stadtteil eine Dienstleistungslücke, schafft die Infrastruktur mit Serviceangeboten und Einkaufsmöglichkeiten für die 25.000 Einwohner des direkten Einzugsgebietes – zuzüglich Tagespendler. Darüber hinaus kommen viele Kunden eigens aus der Innenstadt.

### Verkehrsanbindung

Der Zubringer zur Rheintal-Autobahn A5 und die Fernstraße B 31 sind nur wenige Kilometer entfernt, der Hauptbahnhof mit ICE-Verbindungen nach ganz Deutschland, in die Schweiz und nach Frankreich ist in fünf Minuten zu erreichen. Der Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg liegt nahe, die Flughäfen Frankfurt und Zürich nicht fern.

Problemloses Parken ist möglich in einer Tiefgarage mit 110 Plätzen und auf den Außenparkplätzen. Dem Car-Sharing Freiburg e.V. wurden bevorzugt Stellplätze zugewiesen. Eine Haltestelle der Stadtbahnlinie 3 gegenüber dem Sonnenschiff gewährleistet die direkte Verbindung zu Innenstadt und Bahnhof. Viele Menschen kommen – freiburgtypisch – mit dem Fahrrad. Verkehrsgünstig an der Hauptstraße zum Stadtteil Vauban gelegen, ist das Sonnenschiff also mit Auto, Stadtbahn, Fahrrad oder einfach zu Fuß bequem erreichbar.



## MIETER UND NUTZER DES SONNENSCHIFFS

Manuela Accetturo  
Praxis für Physiotherapie

Alnatura GmbH  
Super Natur Markt

Amann & Jörger  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Aquantum – IT-Solutions

Architekturbüro Rolf Disch

Auron Healthcare GmbH

dm-Drogeriemarkt

Dr. Cornelia Speer  
Praxis für Kieferorthopädie

GLS Gemeinschaftsbank

GTB – Good True Beautiful GmbH & Co. KG  
Fair Trait Textilien

Ökoinstitut e.V.

Ökostrom Erzeugung GmbH

Opeker Multimedia

Particip GmbH  
Consultants for development and environment

Rechtsanwalt Stephan Sattler

Ingenieurbüro Roth & Partner  
Abfall, Altlasten, Wasser, Geotechnik

Solarsiedlung GmbH

Stiftung Zukunftserbe

Suisse Bar

Das Sonnenschiff, das sich dem nachhaltigen Bauen verschrieben hat, lebt von der sorgfältigen Auswahl nachhaltig wirtschaftender Unternehmen. Erst deren Ideen konkretisieren die „gebaute Idee“ von einem verantwortungsbewussten Wirtschaften.

### Identity

Großzügige, moderne Architektur mit harmonischen, entspannten Interieurs. – Das Sonnenschiff hat Charakter. Das wirkt nach innen als „Corporate Identity“ über das Einzelunternehmen hinaus für alle. Für das gesamte junge, progressive Quartier, für die umliegenden Viertel und Gemeinden, für Freiburg, für die Regio fokussiert das Sonnenschiff das Gefühl von Gemeinschaft. Weltoffen und familiär. – Wir treffen uns im Sonnenschiff...

### Teamgeist

Das alles wirkt sich unmittelbar aus auf die Unternehmen im Sonnenschiff. Das Angebot umfasst nicht nur Planen und Beraten, sondern reicht von Gesundheit, Therapie bis hin zu Kommunikationsdesign. So hat die ethisch-ökologisch engagierte GLS-Gemeinschaftsbank hier ebenfalls ihr Domizil gefunden, und der weltweit bekannte Öko-Institut e.V. hat den Kopfbau als seine Operationsbasis erworben. Alles in allem: ein wohlabgestimmtes Ensemble von Handel und Dienstleistung zum Wohl von Mensch und Umwelt.

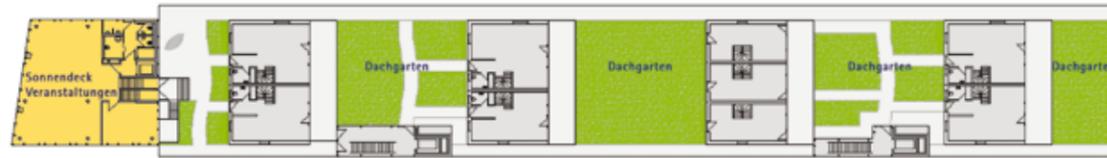
### Infrastruktur

Interessant für den einzelnen gewerblichen Mieter sind die Synergien, die sich aus dem Teamgeist des Ganzen ergeben. Die gegenseitige Verflechtung garantiert kurze Wege, Kommunikation und Inspiration. Dazu kommen attraktive Angebote gleich im Haus: Im Erdgeschoss bietet der Alnatura Super Natur Markt seine hochwertigen Bio-Lebensmittel an. Nebenan findet man die Qualitätsprodukte des dm-Drogeriemarktes. Für den Kaffee mit Kollegen, den Snack am Mittag, das kurze Ausspannen nach der Arbeit in Lounge-Atmosphäre ist die Suisse Bar mit ihren exquisiten Schweizer Produkten der feste Anlaufpunkt.

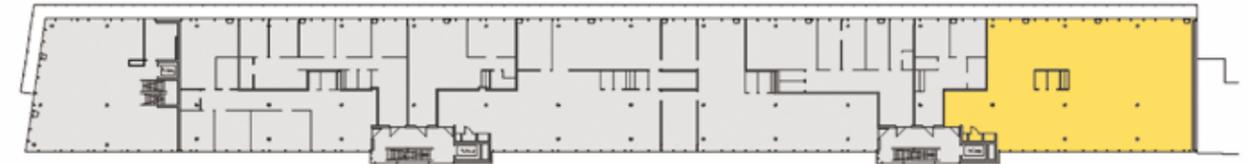
### Wirtschaftlicher Erfolg

Der wirtschaftliche Erfolg jeder Gewerbeimmobilie hängt ab vom Erfolg solventer Mieter. Mit den Unternehmen aus ökologisch orientiertem Einzelhandel und Bankwesen, mit anspruchsvoller Gastronomie, mit dem weithin wirkenden Öko-Institut und den vielen anderen Firmen und ihren Angeboten verwirklichen sich gleich drei Ziele: Das Sonnenschiff bildet einen kraftvollen Brennpunkt für Freiburgs Wirtschaft, dessen Ausstrahlung weit über die Grenzen wahrgenommen wird. Es bietet ein lebendiges Umfeld und eine funktionale Infrastruktur für weitere Mieter von Büro- und Praxisraum. Und es bietet mit dem 1. Sonnenschiff-Fonds eine interessante Anlagemöglichkeit für Investoren.

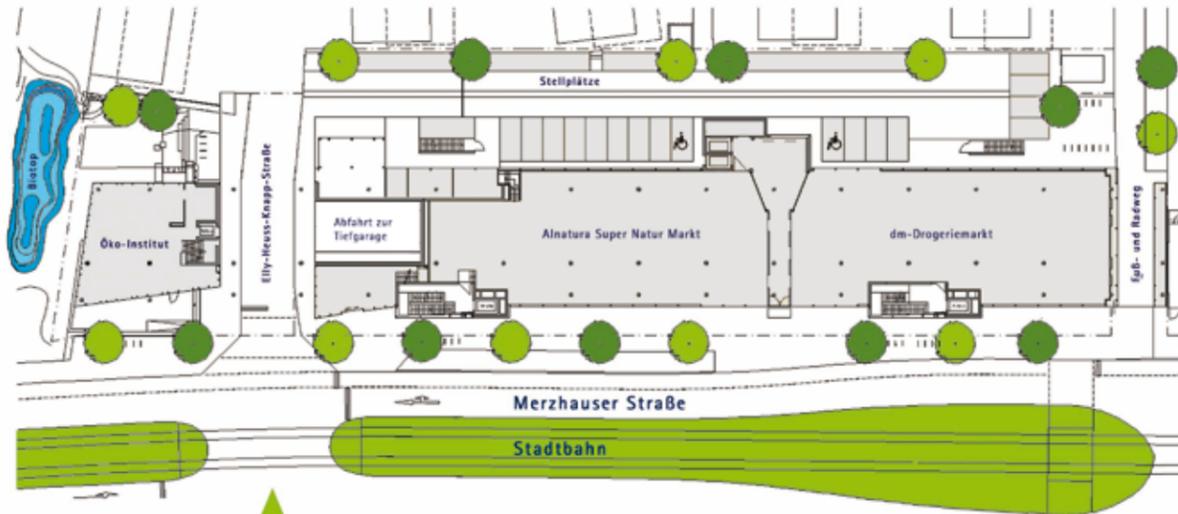




5. Obergeschoss



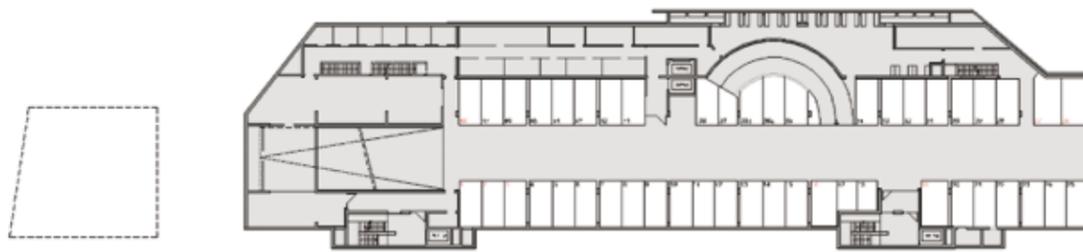
2. Obergeschoss



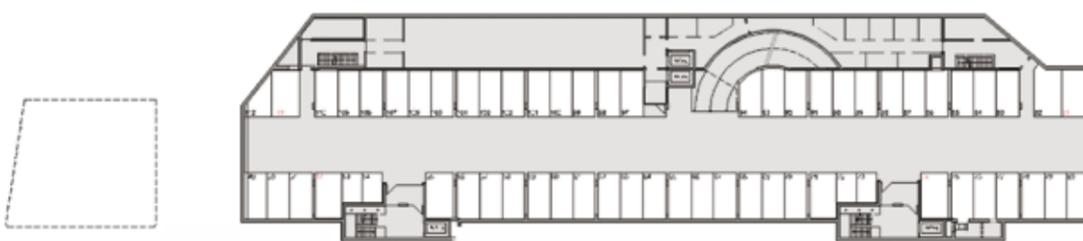
Erdgeschoss



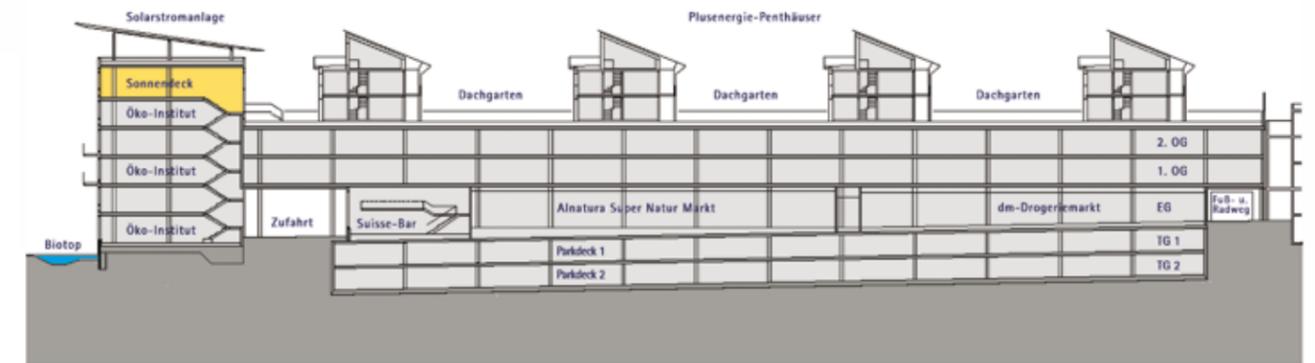
1. Obergeschoss



1. Tiefgaragengeschoss



2. Tiefgaragengeschoss



Längsschnitt Sonnenschiff





*Wie gebaut wird, das hat etwas mit der Lebensqualität von Menschen zu tun. Das hat zu tun mit Sich-Wohlfühlen und Sich-Zuhausefühlen.*

*Johannes Rau*



Das Sonnenschiff ist die erste Adresse für nachhaltiges Wirtschaften in Freiburg und in der Region. Etliche Unternehmen, die hier ihren Sitz gefunden haben, profitieren von Image und Ausstrahlungskraft des Gebäudes, aber auch von den baulichen Vorteilen und der Infrastruktur, die hier geboten werden.

#### **Räume für Ideen**

Flexibilität, Ambiente, Ökologie – das sind die Gestaltungsideen der Büro- und Gewerbeflächen im Sonnenschiff. Eine Nutzungsfläche von insgesamt 3.600 m<sup>2</sup> teilt sich auf in Büros unterschiedlicher Größe, so dass individuelle Bedürfnisse bedient werden können. Hier sind die Räume, in denen sich unternehmerische Ideen verwirklichen lassen; keine erdrückenden Schreibstuben, sondern Arbeits- und Lebensräume, die repräsentativ sind – und dennoch bezahlbar bleiben.

#### **Variabilität**

Der wirtschaftliche Erfolg der Unternehmen im Sonnenschiff steht im Mittelpunkt, und deshalb sind für uns die Anforderungen des Mieters an ökonomische Nutzung und ästhetische Gestaltung entscheidend. Die Variabilität aller Räume gehörte von Anfang an zum architektonischen Konzept: Tragstrukturen und Installationen sind so aufeinander abgestimmt, dass ein Höchstmaß an Spielraum für individuelle Planungen bleibt: Aufteilung und Ausbau der Büroflächen erfolgen nach den Vorstellungen des Mieters.

#### **Ambiente**

Eigentlich wissen wir es schon lange: Erst eine anregende, heitere, lichte Atmosphäre zusammen mit einem angenehmen, gesunden Raumklima schaffen ein Umfeld, in dem Kreativität und Einsatzfreude der Mitarbeiter geweckt werden. Die Fensterfronten nach Westen geben den Blick frei über das junge Stadtviertel Vauban, nach Osten – über die blau schimmernden Dächer der Solarsiedlung hinweg – zu den Bergen des Schwarzwaldes.

#### **Gesundes Arbeiten in gesunden Räumen**

Krankmachende Emissionen sind kein Schicksal, sondern das Ergebnis schlechter Materialien. Doch gesundheitsbewusste Bautechnologie ist möglich. Durch die ausschließliche Verwendung natürlicher, nachwachsender und recycelbarer Baustoffe gibt es keinerlei Belastung von Innenräumen und Umwelt. Zusammen mit der natürlichen Klimatisierung sorgt das für ein rundum gesundes Arbeitsklima. Büros werden zum Wohlfühlraum. Ökologie ist Orientierung am Mieter und Mitarbeiter, am Kunden und Klienten.

#### **Das Sonnendeck**

Zusätzlich bietet das Sonnenschiff einen großzügig dimensionierten, hellen Tagungsraum im Obergeschoss des Kopfbaus: Das „Sonnendeck“ steht sowohl Mietern des Sonnenschiffs zur Verfügung – für Tagungen, Präsentationen, Veranstaltungen – und kann auch von anderweitigen Nutzern angemietet werden.





Häuser auf dem Dach? Hier oben, in den Penthäusern auf dem Dachgarten des Sonnenschiffs, lässt es sich leben, fern vom Trubel aller Geschäftigkeit. Alles, was Wohnen ausmacht, hier oben wird es geboten: Gemütlichkeit, Gesundheit, freundliche Nachbarn – Sonnenschein. Und dann diese phantastische Aussicht auf Schwarzwald, Rheintal, Kaiserstuhl, Vogesen ...

#### Exklusiv und natürlich

Die Penthäuser haben zwischen 91 und 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit drei bis fünf Räumen. Neben der Terrasse – integriert in 1.500 m<sup>2</sup> traumhafte Dachgartenlandschaft – verfügen sie über große sonnige Terrassen und Balkone. Selbstverständlich handelt es sich auch hier um Plusenergiehäuser®. Diese seit Jahren bewährte Bauweise garantiert ein äußerst gesundes, angenehmes Wohnklima dank natürlicher, emissionsfreier Baumaterialien und lichtdurchfluteter Räume mit Panoramaverglasung. Hier zeigt sich moderne Solararchitektur von ihrer attraktivsten Seite: Die Häuser sind funktional und zugleich individuell, schlicht und zugleich exklusiv. Denn – nach Oscar Wilde – auf alles können wir verzichten, nur auf den Luxus nicht.

Schadstoffe werden konsequent vermieden. Gleichzeitig sorgen Lüftung und viel Sonnenlicht dafür, dass die Bewohner sich in ihren eigenen vier Wänden stets an der frischen Luft fühlen.

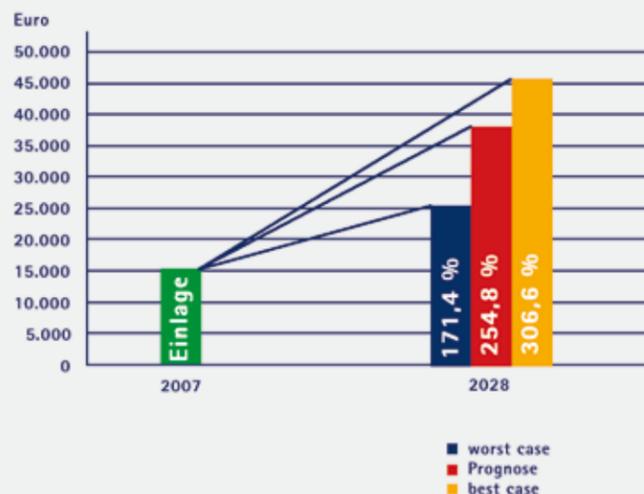
#### Einsparung und Gewinn

Natürliche Materialien und fortgeschrittene Technik sind kein Widerspruch. Und beides zusammen macht den ökonomischen Vorteil aus. Die Einsparungen bei heutigen Energiepreisen liegen je nach Hausgröße bei ca. 1.100 bis 1.800 € Heizkosten pro Jahr (Tendenz steigend). Denn Zuheizen ist nur in geringem Umfang nötig. Hinzu kommen ca. 3.000 bis 5.000 € jährliche Einnahmen, welche die Solaranlage auf dem Hausdach – 20 Jahre gesetzlich gesichert – erzielt. Ob zur Eigennutzung oder zur Vermietung: Ein Penthaus auf dem Sonnenschiff ist eine interessante Kapitalanlage und wegen der Unabhängigkeit von Energiekrisen und Preissteigerungen eine gute Absicherung für die Zukunft.

Ein Penthaus auf dem Sonnenschiff, das ist Wohnen zwischen Himmel und Erde, zwischen landschaftlicher Idylle und pulsierender Stadt. Oder: Leben wie Gott in Freiburg.



## Wertentwicklung vor persönlichen Ertragsteuern



- Beispiel: Einlage von 15.000 Euro ab dem 31. 12. 2007 bis in 20 Jahren

## Ihre Vorteile bei Beteiligung am 1. Sonnenschiff-Fonds

- Kein Erstellungsrisiko: Die Fondsimmoblie ist fertig gestellt und vermietet
- Die Ausschüttung steigt auf über 6,2 Prozent
- Beteiligung schon ab 5.000 Euro möglich
- Garantierte 5 Prozent Zinsen bis zum Fondsstart am Jahresende 2007
- Schließungsgarantie durch die Solar-siedlung GmbH
- 4 erfolgreiche Vorgängerfonds
- Aktiver Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz

Mit dem 1. Sonnenschiff-Fonds können Sie Anteile an den drei großen, im Erdgeschoss liegenden Gewerbeflächen erwerben. Mit der Suisse Bar, dem dm-Drogeriemarkt und dem Super Natur Markt Alnatura, die diese Flächen bewirtschaften, haben wir eine ideale Nutzung erreicht. Bereits vier erfolgreich aufgelegte Solarfonds haben bis heute die Prognosen in allen Punkten erreicht oder übertroffen. Keine einzige Ausschüttung ist bisher vermindert worden oder ausgefallen.

## Finanzierung

Wie bei jeder langfristigen Investition liegt der Gewinn für den Anleger in einer sparsamen Mittelverwendung bei der Anschaffung und in einer soliden Finanzierung: Beim Sonnenschiff werden nur 5,75 % des Volumens für die Konzeption und das Marketing ausgegeben. Der Rest wird vollständig für den Erwerb der Bausubstanz und die notwendige Liquiditätsreserve verwendet. Durch die hohe Eigenkapitalquote von 73 % fließen die erwirtschafteten Gelder zu den Anlegern, nicht zu den finanzierenden Banken. Ein weiterer Vorteil: Das Sonnenschiff ist bereits fertig gestellt, so dass weder ein Risiko während der Bauzeit, noch Kosten für eine Zwischenfinanzierung anfallen.

## Einnahmen und Ausgaben

Die Mietverträge laufen über zehn Jahre und haben bei allen Mietern eine Verlängerungsoption. Die Hauptmieter dm-Drogeriemarkt und Alnatura haben sich das Mietrecht im Sonnenschiff auf insgesamt 30 Jahre gesichert. Auch das spricht für den guten Standort Sonnenschiff. Die Betriebs- und Verwaltungskosten liegen voraussichtlich unter 10 % der Mieteinnahmen. Der Aufwand für Zins und Tilgung liegt unter 30 %. So verbleiben für die Gesellschafter mehr als 60 % der Mieteinnahmen. Dieser Überschuss soll in voller Höhe Jahr für Jahr an die Gesellschafter ausgeschüttet werden.

## Ausschüttungen

Die Ausschüttungen betragen in der Anfangsphase etwas mehr als 4% – bezogen auf den Anlagebetrag. Da die Mieten an den Lebenshaltungsindex gekoppelt sind, erhöhen sich die Einnahmen und die Ausschüttungen, bis diese in etwa 20 Jahren über 6% betragen. Bis dahin hat der Gesellschafter bereits den vollen Betrag seiner Einlage zurück erhalten. Wird nun das Sonnenschiff verkauft, erhält der Gesellschafter darüber hinaus seinen Anteil am Verkaufserlös. Insgesamt erzielt er damit bei einer Einlage von 15.000 Euro einen Rückfluss von mehr als 38.000 Euro.

## Sicherheit

Niemand kann eine wirtschaftliche Entwicklung über einen langen Zeitraum vorhersagen. Es ist aber möglich zu berechnen, wie sich die Ausschüttungen darstellen, wenn man bestimmte Entwicklungen festlegt.

Im „worst case“ wird angenommen, dass die Mieteinnahmen nach Ablauf der Grundmietzeit von 10 Jahren um 20 % sinken. Entsprechend wird auch der Verkaufspreis für die Immobilie um ein Drittel niedriger angenommen als geplant. Beides kann nur bei einer sehr schlechten Wirtschaftslage eintreffen. Bei einem Anlagebetrag von 15.000 Euro kämen während der gesamten Laufzeit auch dann 25.725 Euro an den Anleger zurück. Rechnerisch hätte der Anleger einen Mittelrückfluss von 171,4 % und eine Rendite von 3,64 % erzielt. Für einen „worst case“ ist dieser Wert sehr gut. Bei einem „best case“, also einer ausgesprochen positiven Entwicklung, würde der Anleger sogar mehr als das Dreifache seines Anlagebetrages zurückerhalten.

## Haben Sie Fragen zur Beteiligung?

Dann fordern Sie den ausführlichen Fondsprospekt an. Unter der Nummer 0761 / 459 44 30 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Die Trophäenschränke sind voll. In den letzten Jahren wurden die Solarsiedlung und das Sonnenschiff mit den bedeutendsten nationalen und internationalen Preisen bedacht. Anerkennung fanden die architektonische Ästhetik, die innovative Technik, das nachhaltige städtebauliche Konzept des Architekten Rolf Disch – und nicht zuletzt seine unternehmerische Leistung.

Das einzigartige Energiekonzept hat gleich drei angesehene Förderungen erfahren: von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, dem Land Baden-Württemberg und dem Innovationsfonds der Badenova AG.

Über alle Grenzen hinweg gilt das solare Dienstleistungszentrum als Vorzeigebauwerk für zukunftsorientiertes Bauen, und für Freiburgs Wirtschaft ist es ein Aushängeschild und Impulsgeber. Für die gewerblichen Mieter bedeutet das Renommee des Standorts einen geldwerten Vorteil durch Image-Transfer. Das hohe symbolische Kapital des Sonnenschiffs trägt so bei zu seiner Wertstabilität und zur Rendite der Fonds-Zeichner.



**2006**  
"Deutschlands schönste Wohnsiedlung" 2006 für die Solarsiedlung in Freiburg

**2005**  
Wuppertaler Energie- und Umweltpreis für das Sonnenschiff

**2003**  
Global Energy Award für die Solarsiedlung in Freiburg

**2002**  
Europäischer Solarpreis für das Gesamtwerk von Rolf Disch

**2002**  
Innovationspreis des Landes Baden-Württemberg, Dr.-Rudolf-Eberle-Preis-2002 für die Solarsiedlung in Freiburg

**2002**  
Haus des Jahres 2002 der Zeitschrift HÄUSER zusammen mit der Reiners Stiftung und der Deutschen Verlags Anstalt für die Plusenergiehäuser® der Solarsiedlung

**2002**  
1. Preis bei dem bundesweiten Wettbewerb „Wer baut für die Zukunft?“ der Dresdner Bauspar AG und der Zeitschrift CAPITAL für die Plusenergiehäuser® der Solarsiedlung

**2001**  
Photovoltaik-Architekturpreis des Landes Baden-Württemberg für die Plusenergiehäuser® der Solarsiedlung

**1997**  
"Ökomanager des Jahres" verliehen von der Zeitschrift CAPITAL und dem WORLD WIDE FUND (WWF) für Rolf Disch und Alfred T. Ritter

**1996**  
1. Preis beim Innovationswettbewerb der Zeitschrift "Immobilien Manager" für das Projekt "Solarsiedlung in Freiburg"



*Global Energy Award*

*Mit Solarsiedlung und Sonnenschiff ist dem Freiburger Solararchitekt Rolf Disch ein international anerkanntes Meisterstück gelungen: himmlische Farben und Formen.*

*KOMMUNAL INTERN, 6/06*

*Mehr Öko geht eigentlich nicht.  
Badische Zeitung, 10/05*

*Deutschlands schönste Wohnsiedlung steht in Freiburg.  
BAUIDEE, 6/06*

## *Disch ist zweifellos der bekannteste Solarpionier Deutschlands.* DIE ZEIT

*Die Verknüpfung der Solarenergie mit dem Finanzsektor schafft neue Potenziale. Die Zukunft gehört den erneuerbaren Energien. Und die Gegenwart? Mit branchenübergreifenden Projekten kann die Solartechnik bereits heute wegweisende Impulse setzen. Die Freiburg Solarsiedlung illustriert das: Die Verzahnung von innovativen Akteuren der Finanzbranche, der Immobilienbranche und der der Solartechnik hat die Siedlung erst möglich gemacht.*

*Die Welt, 4/04*

*Trendsetter für Sonnenfreunde ist die Solarsiedlung am Schlierberg in Freiburg, eines der modernsten solaren Wohnbauprojekte Europas.*

*HANNOVERSCHE ALLGEMEINE ZEITUNG, 2/06*

*Die Freiburger Solarsiedlung zeigt, dass bereits heute finanziell wie ideell attraktive Produkte entstehen können. Der Solarfonds wirbt als Immobilienfonds mit allen Vorteilen, die eine solche Geldanlage in einer attraktiven Region wie Freiburg mit hohem Mietpreinsniveau, hohem Wertzuwachs bei Immobilien und wachsender Bevölkerung bietet. Seine besondere Anziehungskraft entwickelt er jedoch als nachhaltige Kapitalanlage, deren Ertrag weit über die ansprechende Rendite hinausgeht.*

*DIE WELT, 4/04*

*Heute das Mögliche verwirklichen, was gestern das Unmögliche war. Häuser, die mehr Energie produzieren als ihre Bewohner verbrauchen können. Hohe Lebensqualität mit gesunden Baustoffen. Sonnenenergie als Motor der Gesellschaft. Das ist die Vision von Rolf Disch. Dass diese Vision keine Utopie ist, haben er und sein Team längst bewiesen. Eine Vielzahl unterschiedlichster Bauprojekte sind bereits Zeugnis der gestalterischen Kompetenz eines Pioniers aus Überzeugung. Solartechnologie, Kosten-Nutzen-Rechnung und Architektur verschmelzen bei Rolf Disch zu einer überzeugenden Alternative konventionellen Bauens und Wohnens.*

*BADISCHE ZEITUNG, 7/05*

*Mit der „Solarsiedlung am Schlierberg“ hat die Gesellschaft neue Maßstäbe für solares Bauen und Wohnen im 21. Jahrhundert gesetzt. In der Solarsiedlung am Schlierberg ist die Zukunft des solaren Bauens und Wohnens im Einklang mit der Natur bereits Realität.*

*DER MONAT, 3/06*

*Die Energiespar-Grundsätze Dischs wirken sich auf seine architektonische Formensprache aus, denn zwar soll die Form des Gebäudes dessen Funktion folgen. Aber das Kriterium ‚Form folgt der Energie‘ kommt gleichbedeutend hinzu.*

*FAMILY HOME, 3/05*



