



# **Standort mit Zukunft**

wohnen. leben. arbeiten.

Birkareal  
**Trossingen**

**Löhrstraße 8 und  
Lindenstraße 7  
78647 Trossingen**

### **Trossinger Kartonagenfabrik Michael Birk KG**

Die Kartonagenfabrik Michael Birk, die 1879 in Trossingen gegründet wurde, zählt zu den alt-eingeführten und renommierten Firmen ihrer Branche. Aus bescheidenen handwerklichen Anfängen wurde eine leistungsfähige Kartonagenfabrikation entwickelt, mit der namhafte Industrieunternehmen des Bundesgebietes beliefert wurden. Dabei gelang es der Firma Michael Birk KG sich mit Feinkartonagen vor allem in der Pharmazeutischen Industrie, in der Nahrungs- und Genußmittel-Industrie sowie in der elektrotechnischen Industrie einen festen und treuen Kundenstamm zu erarbeiten.<sup>1</sup>

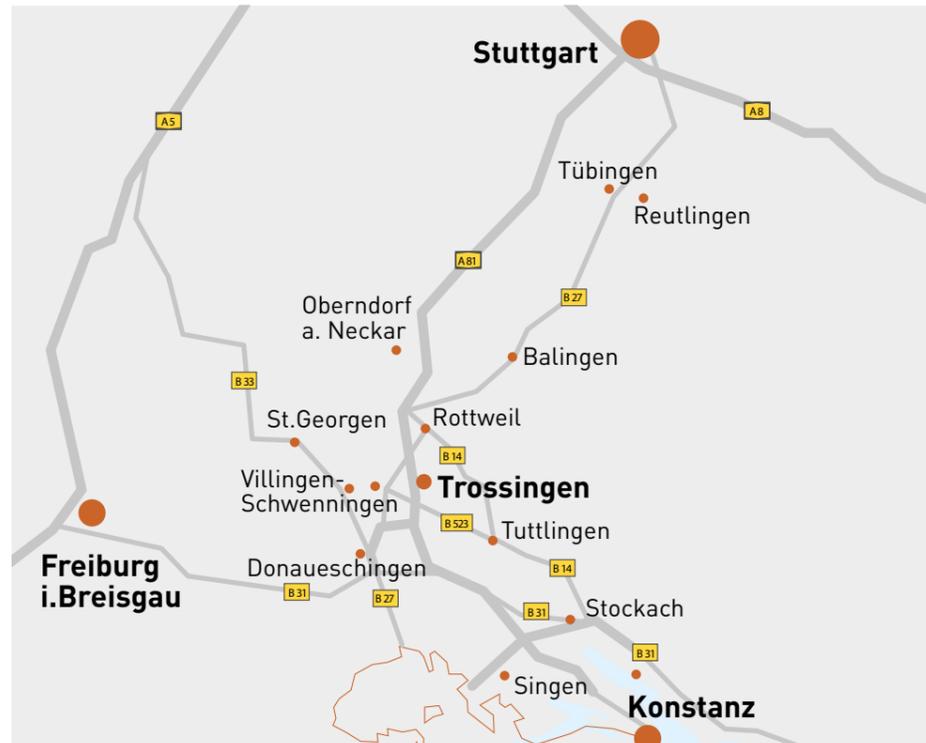


Ansicht Altbau, Süd

## **INHALT**

<b>04</b>	<b>Lage</b>
<b>06</b>	<b>Ehemalige Kartonagenfabrik Birk</b>
<b>10</b>	<b>Projektbeschreibung</b>
<b>14</b>	<b>Bauantragspläne</b>
<b>35</b>	<b>Steuervorteile</b>
<b>35</b>	<b>Projektbeteiligte</b>

## 04 Lage



Trossingen liegt inmitten der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und ist mit etwas mehr als 15.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis Tuttlingen. Etwa 15 km westlich beginnt der Schwarzwald, etwa 15 km östlich die Schwäbische Alb mit dem Klippeneck.

Die Stadt liegt innerhalb eines Dreiecks, das von den Bundesstraßen 14, 27 und 523 gebildet wird und die Städte Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen verbindet. Dank guter Anbindung an die Autobahn A 81 sind die Städte Freiburg, Konstanz, Zürich und der Großraum Stuttgart innerhalb einer Stunde bequem zu erreichen.

Trossingen ist mit dem Ringzug-Konzept an das Schienennetz in der Region angebunden. Das S-Bahn-ähnliche Angebot verbindet die Städte der Region etwa 40 mal am Tag.

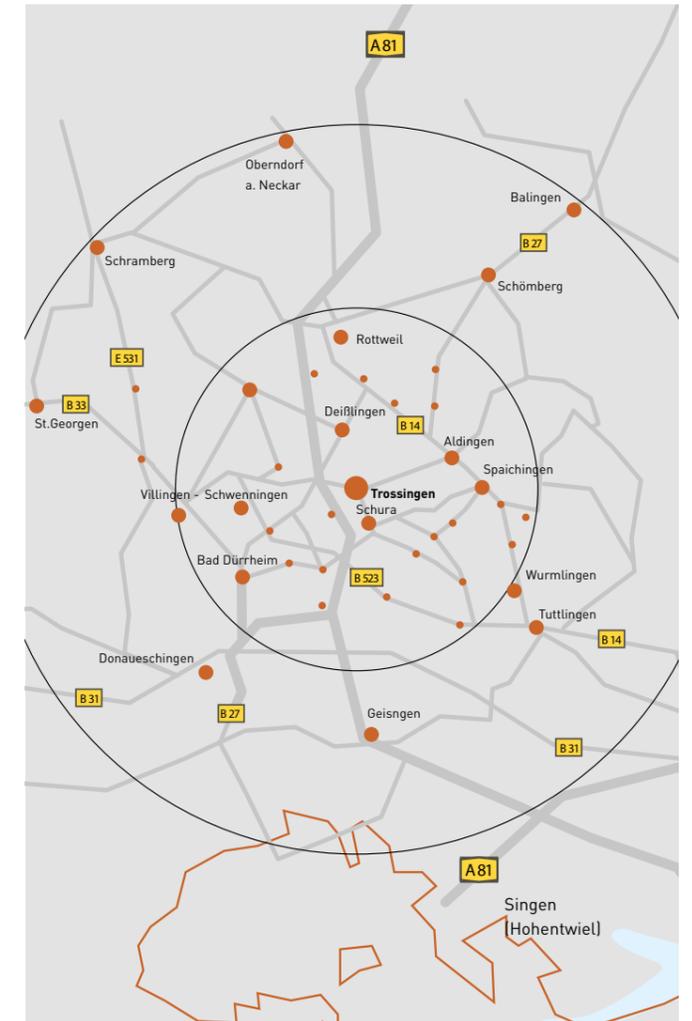
In Trossingen sind alle Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis zur Hochschule vorhanden.

Aus der großen Tradition der Harmonikaindustrie gingen zahlreiche musikalische Einrichtungen hervor, an ihrer Spitze die Staatliche Hochschule für Musik Trossingen. Mit ihr zusammen begründen das Hohnerkonservatorium, die Bundesakademie für musikalische Jugendbildung, das Dr. Ernst Hohner Konzerthaus, die Musik- und Tanzschule Trossingen e.V. und das neue Kompetenzzentrum für Amateurmusik den Ruf als Musikstadt. Durch die Hochschule findet man ein breites kulturelles Spektrum, welches in einer Kleinstadt vergleichbarer Größe seines Gleichen sucht. Insgesamt sind es in Trossingen über 450 Studierende aus aller Welt, die der Musikstadt ein ganz besonderes Flair bescheren.

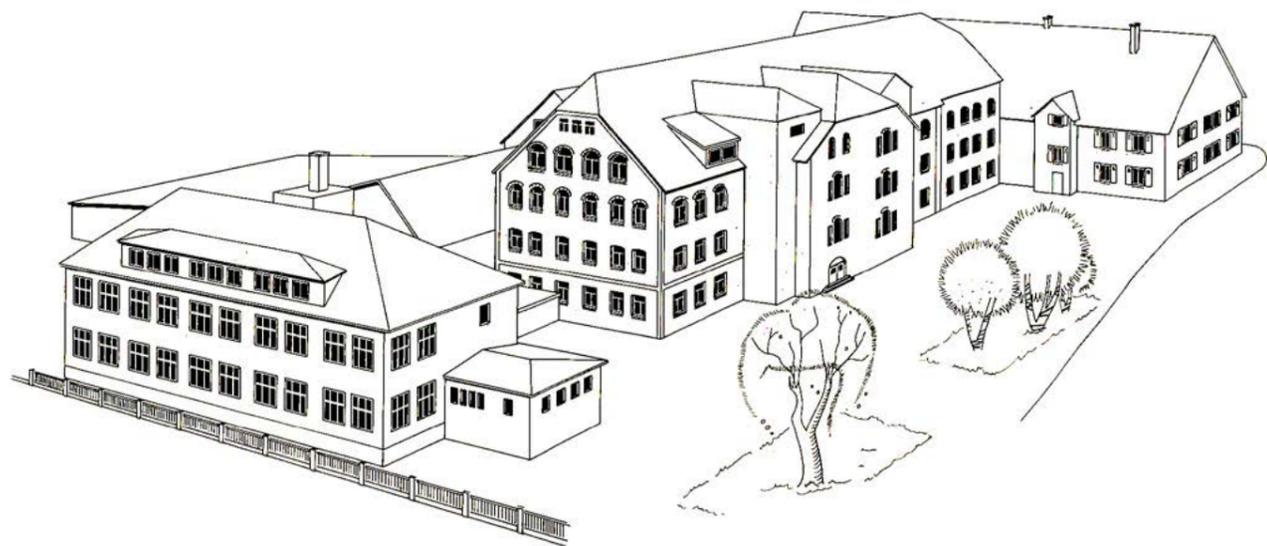
Drei Museen von z.T. überregionaler Bedeutung befinden sich in der Stadt. Das Deutsche Harmonikamuseum hat die umfangreichste Sammlung von Mund- und Handharmonikas im Land. Im Auberlehaus befindet sich eines der schönsten und größten Museen der Region – unter anderem ist es ein Zweigmuseum des Staatlichen Museums für Naturkunde in Stuttgart. Im Eisenbahnmuseum kann man sich über die weltweit einzigartige Geschichte der Trossinger Eisenbahn informieren. Die Museumsbahn T1 gehört zu den ältesten noch betriebsfähigen elektrischen Eisenbahnen der Welt.

Auch der Deutsche Harmonika-Verband hat seinen Sitz in dieser Stadt. Er wurde hier 1931 gegründet.

Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Trossinger-Freizeitangebote wie die Stadtbibliothek, das Stadion, das kommunale Kino, die neue Erlebniswiese oder das Naturbad Troase machen Trossingen zu einer lebenswerten Stadt mit viel Charakter.



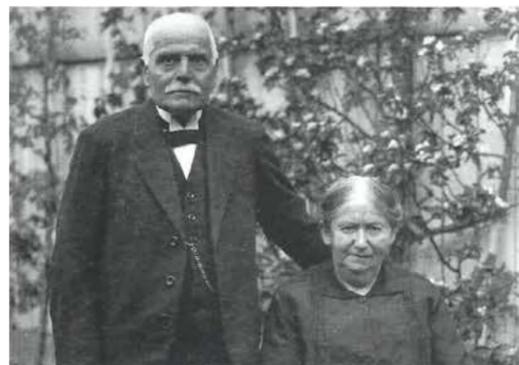
## 06 Ehemalige Kartonagenfabrik Birk



### Aus der Firmengeschichte

»Pappsalbentöpfe« und vieles mehr aus Trossingen / Tuttlingen in alle Welt.

Seit 125 Jahren werden in Trossingen unter dem Namen Mich(ael) Birk Pappschachteln produziert. Die etwas versteckt in der Bohnengasse gelegenen Fabrikgebäude lassen erahnen, dass der Betrieb einst große Zeiten erlebt hat. Bis 1961 gehörte er zusammen mit der ebenso als Mich. Birk firmierenden Kartonagenfabrik in Tuttlingen unter ein Dach. Nur wenige haben Kenntnis von der aufregenden Erfolgsgeschichte, die vom lokalen Nebenerwerbsgeschäft zur exportorientierten Aktiengesellschaft mit 1.200 Beschäftigten führte. Das Unternehmen wurde von einer energischen Trossingerin mit »Industrieblut« begonnen, Maria Birk, geborene Messner; ihres Zeichens Nichte des Christian Messner, des Begründers der Trossinger Harmonikaindustrie. Diese Geschäftsfrau im besten Sinne des Wortes notierte im hohen Alter (um 1930) »Aufzeichnungen über meine Erlebnisse von Kind auf«, die zu den herausragenden biografi-



Firmengründer Michael und Maria Birk geb. Messner

schen Quellen über das Leben im aufstrebenden Pfarrdorf Trossingen zu rechnen sind. Den Einstieg in die Kartonagenbranche beschrieb sie folgendermaßen: Schon als junge Ehefrau des Wagnermeisters Michael Birk habe sie aufgrund der kärglichen Lebensumstände den Ehrgeiz gehabt, ein eigenes Geschäft zu begründen. »Ich dachte mir immer, oh könnte ich mir nur auch 20 Pfennig

verdienen im Tag, das wäre ein Glück und wäre meine Befriedigung gewesen«. Aufmerksam registrierte Maria Birk das Entstehen kleiner Hausgewerbe, in denen »Futrale« für die stetig wachsende Mundharmonikabranche hergestellt wurden. Sie sagte sich »auch du hast Brüder welche ihre Futrale immer von Rottweil von einem Buchbinder bezogen, das gäbe auch etwas für dich mit der Anna«. Zusammen mit besagter Anna, einer Nichte, besorgte man sich das Know-how und bekam von einer Familie Schäfer auf dem Rain (diese arbeiteten bereits für den Harmonikabetrieb Andreas Koch) auch den Zuschnitt für die Futterale geliefert. Das Entstehen der ersten Mundharfenschächtele konnte Maria Birk kaum erwarten. Ihr Mitwirken war allerdings unmöglich. Genau in diesen Tagen des Jahres 1879 gebar sie ihren Sohn Hans und lag im Wochenbett. Von dort aus beobachtete sie ihren Ehemann und Nichte Anna bei der Arbeit und erlebte sozusagen die Geburt ihrer Firma. »Vom Bett aus sah ich ihnen zu, und konnte ich bald einige Futrale fertig sehen, ich freute mich sehr darüber, ich saß natürlich nach kurzer Zeit auch am Tisch«.

Schnell erwarb sich die Familie beste Fertigkeiten in der Schachtelfabrikation. Ehemann Wagnermeister Michael Birk, nominell der Chef der künftigen Firma, konstruierte eine Spezialschere für den Zuschnitt. So fand man bald heraus, »dass bei dieser Herstellung etwas heraus schaute«, wurde leistungsfähiger und bekam »allmählig Wohlstand«. Birks waren Alleinlieferanten für die renommierte Mundharmonikafabrik Christian Messner & Cie., die von den Brüdern der Maria Birk, Matthias und Paul Messner, geleitet wurde. Die Landwirtschaft und das ursprüngliche Hauptgeschäft, die Wagnerrei, trugen zum Aufblühen des Betriebs in der unteren Löhrrstraße bei. Zwei bis drei Dienstmädchen halfen bei der Kartonagenproduktion (und bei der Feldarbeit) mit, doch eine Ausdehnung des Geschäfts war aus Platzmangel zunächst unmöglich. Da ereilte die Familie eine Brandkatastrophe. In der Nacht vom 16. auf den 17. März 1885 brannte ihr Anwesen ab; fünf weitere Häuser in der Löhrrstraße wurden eingäschert. Birks und ihr Gesinde konnten nicht viel mehr als ihr nacktes Leben und das Vieh retten. Die Familie kam zwar beim benachbarten Apotheker Möbus provisorisch unter und erfuhr tätige Anteilnahme durch Trossinger Mitbürger, doch das Haus samt Kartonagenpro-

duktion musste neu aufgebaut werden. »Wir hatten natürlich sehr viel Schulden, wo wir vor dem Brand in allem Wohlstand hatten«. Doch der Neubeginn glückte. Das Geschäft blühte dermaßen auf, dass Michael Birk seine Wagnerwerkstatt auflöste, um mehr Platz zu schaffen. Personal wurde eingestellt, Um- und Anbauten vorgenommen, die aufwendige Landwirtschaft aufgegeben und insgesamt ständig weiter expandiert. Dabei ließ man nach und nach klugerweise die Abhängigkeit von der Harmonikaindustrie hinter sich. Maria Birk schreibt über diese ersten Jahre des Booms um 1900: »Wir nahmen auch Schachteln auf nach auswärts, Uhrenschachteln, Corsetschachteln, Garnschachteln nach Hechingen, wo deren viele auch Nudeln-Schachteln gebraucht wurden. So wurde die neue Fabrik gebaut hinterm Wohnhaus, wo später immer wieder erweitert wurde. Vater (sc. Ehemann Michael) war sehr praktisch veranlagt, er reißte oft nach Stuttgart in Maschinen Ausstellungen, um wieder neues zu sehen«. Trotz der starken ortsansässigen Konkurrenzfabrik Birk-Koch habe man auch hier gute Aufträge erhalten. »Hohner bezahlte immer prompt, oft mit 1000 Markscheine, dieses war eine lüsterne Sache, aber nach Jahren wurde Birk-Koch von Hohner aufgesogen und sein Geschäft selber einsackten, wo sie ihre Carton selber anfertigten, Koch richtete dies auch ein«.<sup>2</sup>



1910 produzierte man für Ch. Weiss noch Etiketten in Goldprägung.

### Quellenangaben

- <sup>1</sup> Die Chronik des Kreises Tuttlingen, Druck- und Verlagshaus Poppe und Neumann, Konstanz
- <sup>2</sup> Auszug aus den Jahrbüchern Trossingen 2000, 2002 und 2003 von Martin Häffner

08 Ehemalige Kartonagenfabrik Birk



### Ausgangslage

Die Produktion in der innerstädtischen Trossinger Kartonagenfabrik wurde zum 31.08.2020 eingestellt und die Firma geschlossen. In enger Abstimmung mit dem damaligen Eigentümer wurde ein Konzept zur Neustrukturierung entwickelt. Das vorhandene Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz. Für das Projekt ist eine denkmalgerechte Sanierung der verbleibenden Gebäude ein wesentlicher Planungsansatz. Die künftigen Nutzungseinheiten sollen überwiegend wohnwirtschaftlich und gewerblich als (Büro, Atelier, ...) nutzbar sein. Der Anteil wohnen wird überwiegen.

Die Qualität des Gartens mit dem alten Baumbestand soll erhalten bleiben. Die Gebäude werden unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert. Das Gelände liegt im »Sanierungsgebiet Löhrstraße«. Durch die Beendigung der Produktion und einer sinnvollen Umnutzung kann die Neuordnung wichtige städtebauliche Impulse geben. Die künftige Ausrichtung der Nutzungsstruktur hat eine zentrale Stellung in diesem Bereich.

Das Nutzungskonzept sieht vor, dass die künftigen Nutzer sich in Anlehnung an das Prinzip einer Baugruppe zusammen finden. Damit dies sinnvoll umgesetzt werden kann, wurden die Gebäude von den Planern erworben. In diesem Zwischenschritt werden die baurechtlichen Notwendigkeiten geklärt und die künftigen Eigentümer gesucht. Die entstehenden Einheiten sollen überwiegend selbst von ihnen genutzt werden. Es soll eine langfristige Bindung an den Ort möglich sein. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, werden die Einheiten an die künftigen Nutzer verkauft. Die baurechtlichen und denkmalpflegerischen Auflagen sind von der künftigen Eigentümergemeinschaft zu berücksichtigen. Die bisherigen Planenden können die Baumaßnahme bis zum Schluss begleiten.

### Zwischenstand

Im August 2020 wurde die Fabrik leergeräumt. Zum Tag des offenen Denkmals 2020 waren die Räume zugänglich. Es gab Führungen und Informationen zum Ort und zu den bisherigen Planungen. Im April 2021 wurde ein Abbruchartrag für die nicht erhaltenswerten Gebäude Lindenstraße 7/1 und 7/2 gestellt. Diese sind mittlerweile abgebrochen. Von Mai 2022 bis Juli 2023 nutzt die Musikhochschule Trossingen Räume in der Fabrik als Interimslösung aufgrund von umfassenden Umbauarbeiten im Konzertsaal der Hochschule. Im September 2022 wurde der Bauantrag für die Nutzungsänderung eingereicht.

### Projektidee

Der Charme des Ortes ist einmalig. Die Produktion und das Eigenleben im Gebäude liefen über viele Jahre unverändert und bedurften keiner Veränderung. Erst mit dem altersbedingten Ausscheiden des bisherigen Eigentümers kündigten sich die Veränderungen an. Aus einer kleinen vertraulichen Gruppe wuchs die Idee sich der Gebäude anzunehmen, um einen lebendigen Ort zu schaffen mit gemeinschaftlichem Garten, Wohnnutzung und einem Umfeld für Kulturschaffende zu ermöglichen.

Die notwendigen baulichen Aufgaben orientieren sich eng am Baurecht, am Brandschutz und an den denkmalschutzrechtlichen Auflagen. Das künftige Miteinander und damit auch die Möglichkeiten wie das Gelände genutzt werden kann und soll, ist eine Fragestellung die gemeinschaftlich von den Interessenten gestaltet wird.

### Zuständigkeit

Die Gebäude wurden in einem ersten Zwischenschritt erworben, um alle Notwendigkeiten und Anforderungen zu ordnen. Hierfür wurde die GK Projektentwicklung GbR gegründet um folgende Aufgaben zu realisieren:

- Beschaffung der notwendigen Finanzmittel für ein begrenztes Zeitfenster
- Kauf der Gebäude, so dass sie vorerst dem spekulativen Immobilienmarkt entzogen sind
- Abwendung des städtischen Vorkaufrechts
- Organisation aller notwendigen Sicherungsaufgaben für die Gebäude
- Verwaltung und Bereitstellung aller Finanzmittel für die Gebäudeunterhaltung incl. Zwischennutzung, Vermietung, Winterdienst etc.
- Koordination der Ausräumarbeiten. Interessenten können sich durch unentgeltliche Eigenleistungen einbringen und kennenlernen
- Abstimmung der sanierungsrechtlichen Anforderungen aufgrund des Sanierungsgebietes
- Ansprechpartner für die Kaufinteressenten unter Berücksichtigung, dass Selbstnutzung vor Kapitalanlage privilegiert ist
- Erarbeiten von Entwürfen für die Interessenten und künftigen Nutzer

## 12 Projektbeschreibung

### Zuständigkeit

- Beantragung einer Abbruchgenehmigung und Durchführung des Abbruchs der Gebäude Lindenstraße 7/1 und 7/2
- Erarbeiten eines Sanierungskonzeptes für die denkmalschutzrechtliche Genehmigung
- Erarbeiten eines Brandschutzkonzeptes
- Erarbeiten eines Energiekonzeptes und Neuordnung aller Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Nahwärme.
- Einreichen des Bauantrages
- Vorbereitung der Kaufverträge mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und dem Entwurf einer Teilungserklärung, mit dem Erwerb der Einheiten entsteht die Eigentümergemeinschaft (WEG)
- Kostenrahmen erstellen, der die Baukosten der Einheiten orientierend aufzeigt
- Die Verkaufspreise setzen sich aus der Immobilie und der Projektentwicklung zusammen. Die Bau- und Planungskosten für den Umbau sind von den künftigen Mitgliedern der WEG gemäß ihren Anteilen zu tragen
- Mit Vorliegen der Baugenehmigung kann der Verkauf und dann der Umbau beginnen
- Verkauf der Einheiten in einem Termin, WEG wird Bauherrschaft und baut die allgemeinen Flächen fertig, der Ausbau der Einheiten wird von den Eigentümern eigenverantwortlich fertig gestellt. Für die weiteren Planungen und Koordination dieser Bauarbeiten können die bisherigen Bauplanenden beauftragt werden.

Parallel hierzu besteht die Möglichkeit, dass die Baugruppe die Ausgestaltung des gemeinschaftlichen Spektrums definiert.

## 13

### Entwicklungsverlauf und Planungsphase

#### 2017

- |                      |   |
|----------------------|---|
| Februar              | Erste Kontakte mit dem ehemaligem Eigentümer Frank Th. Birk |
| Februar bis Dezember | Konzeptionsphase  |

#### 2018

- |                   |  |
|-------------------|--|
| März              | Vorstellung der Konzeption im Rathaus Trossingen mit dem Eigentümer, den Planern, dem Denkmalamt und der Kommunalentwicklung, Moderation Wirtschaftsförderung Trossingen |
| März bis Dezember | Weiterentwicklung der Konzeption, erarbeiten von Entwürfen<br><br>Anfragen und Austausch mit möglichen Interessenten für Wohnen, Büro, Gastronomie und Ateliernutzungen  |

#### 2019

- |                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Januar bis Dezember | Verfeinerung der Planungen |
|---------------------|----------------------------|

#### 2020

- |           |   |
|-----------|---|
| 19. Juni  | Notartermin für Erwerb des Geländes   |
| August    | Die Fabrik wurde unter Beteiligung der Baugruppe leer geräumt.                          |
| September | Am Tag des offenen Denkmals ist die Kartonagenfabrik für die Öffentlichkeit zugänglich. |

#### 2021

- |           |  |
|-----------|--|
| 30. April | Notartermin, Abwendung des städt. Vorkaufsrechts |
|-----------|--|

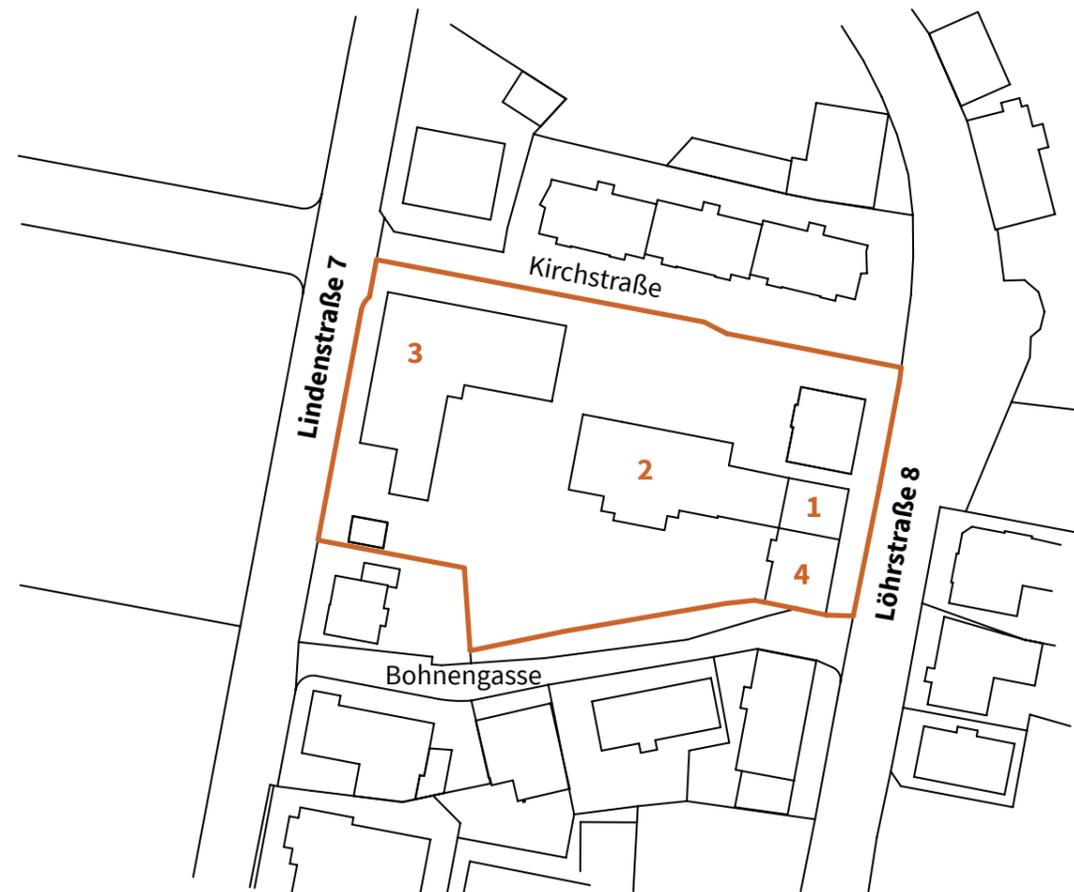
#### 2022

- |           |  |
|-----------|--|
| August    | Abbruch der Gebäude Lindenstraße 7/1 und 7/2 |
| September | Abgabe des Bauantrages                       |

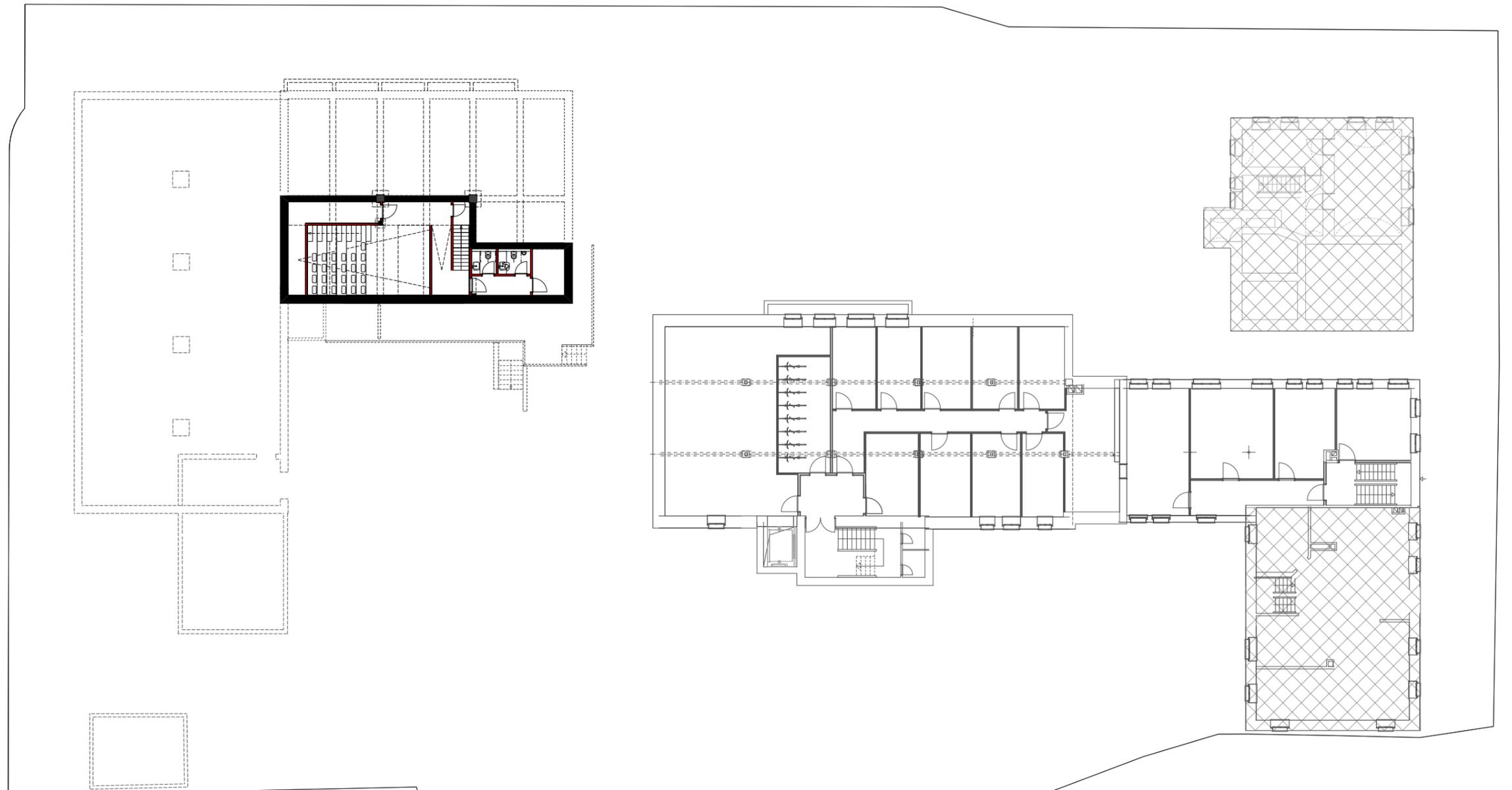
# 14 Bauantragspläne

## Grundstück gesamt

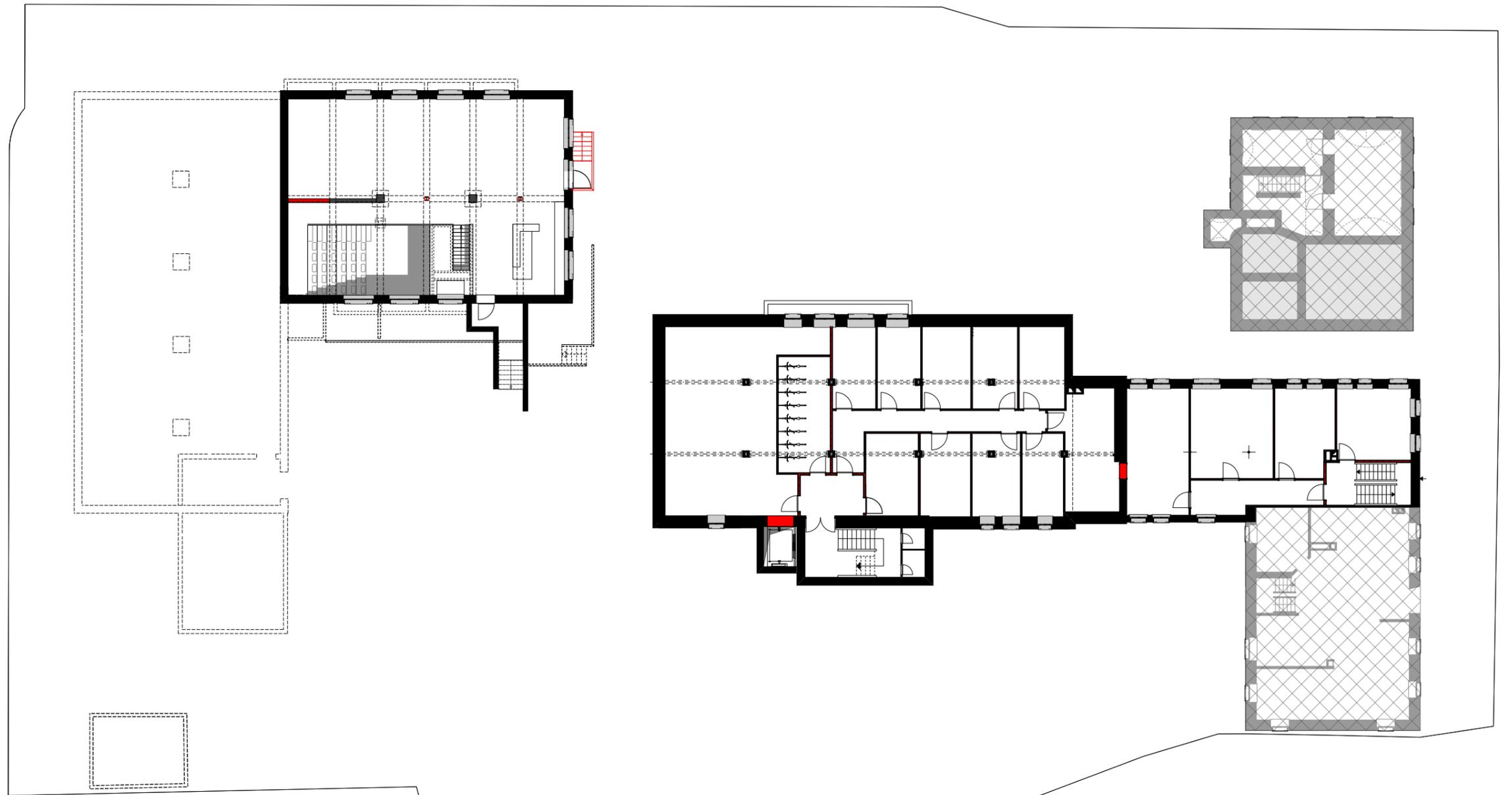
- 1 Altbau, ehemalige Verwaltung
- 2 Altbau, ehemalige Produktion
- 3 Neubau
- 4 Wohnhaus



Satellitenbild von Google Maps vor dem Abbruch der Gebäude Lindenstraße 7/1 und 7/2, die weiße Fläche markiert die neue Freifläche für Stellplätze

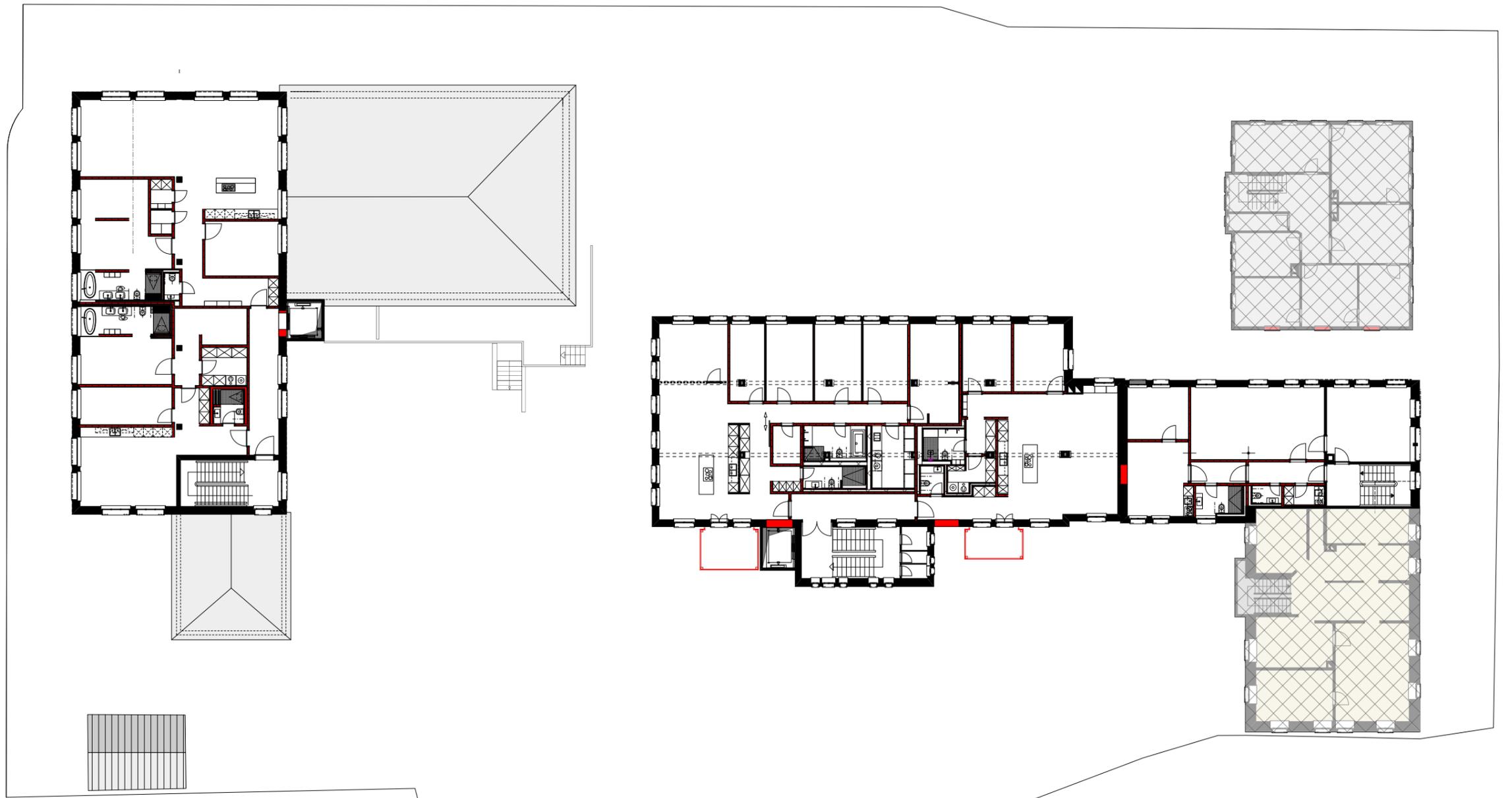


**Grundriss**  
Kellergeschoß (UG 2)

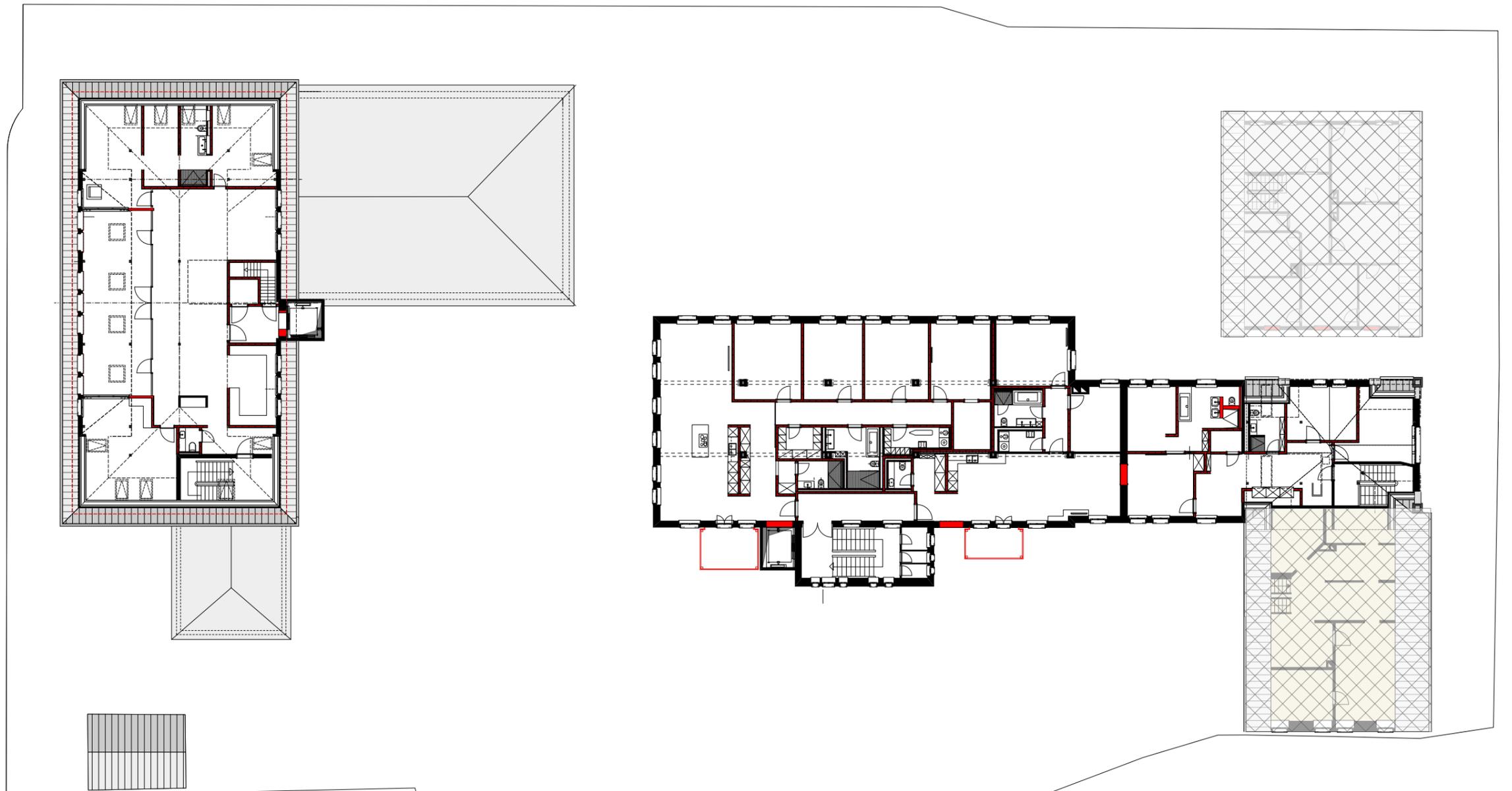


**Grundriss**  
Kellergeschoß (UG 1)

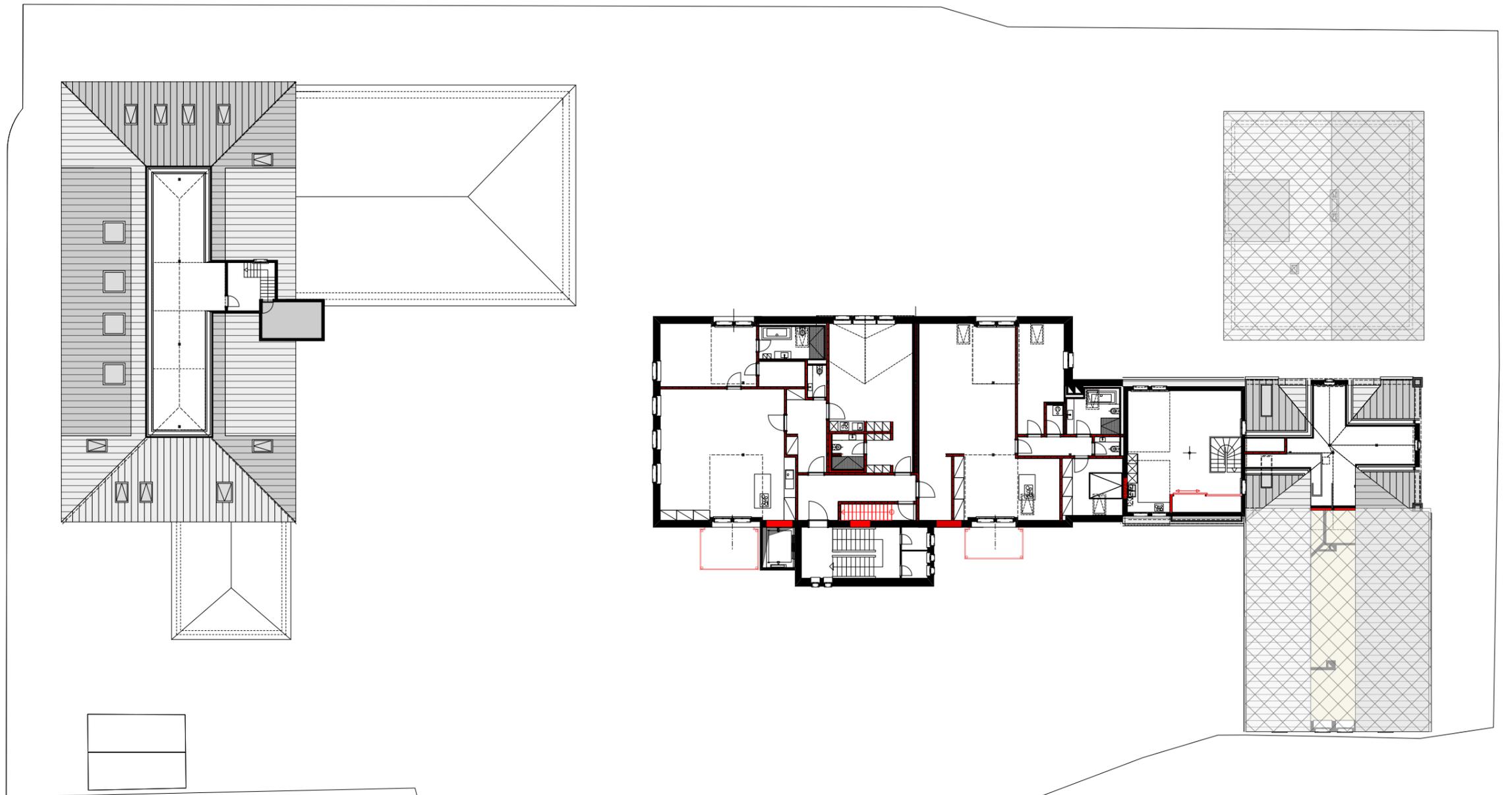




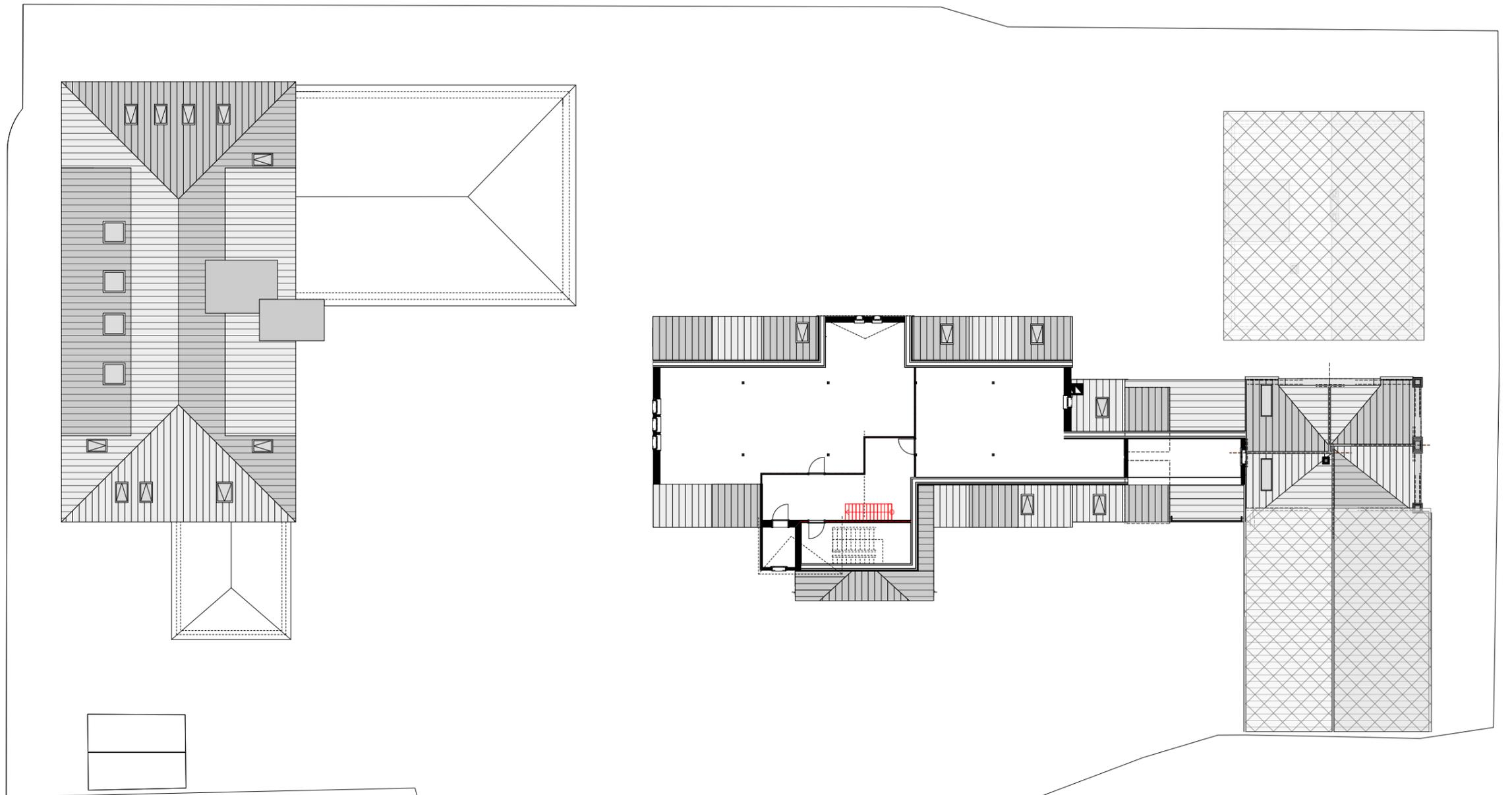
**Grundriss**  
1. Obergeschoß



**Grundriss**  
2. Obergeschoß / Dachgeschoß



**Grundriss**  
Dachgeschoß (Löhrstraße 8)  
Spitzboden (Lindenstraße 7)



**Grundriss**  
Spitzboden (Löhrstraße 8)  
Dachaufsicht (Lindenstraße 7)



**Grundriss**  
Dachaufsicht

Löhrstraße 8 und Lindenstraße 7



Altbau, ehemalige Verwaltung, Ansicht Nord

Altbau, ehemalige Produktion, Ansicht Nord

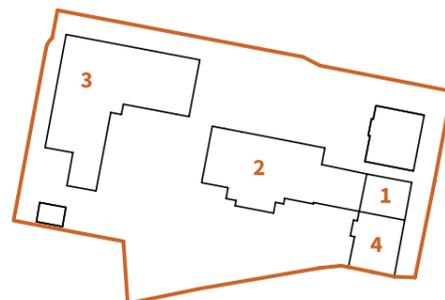
Neubau, Ansicht Nord



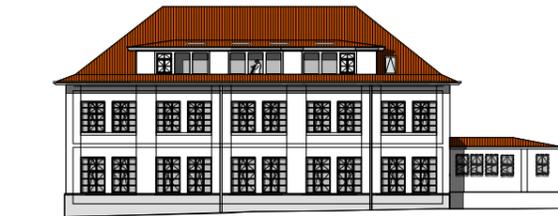
Neubau, Ansicht Süd

Altbau, Ansicht Süd

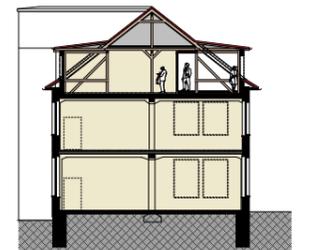
- 1 Altbau, ehemalige Verwaltung
- 2 Altbau, ehemalige Produktion
- 3 Neubau
- 4 Wohnhaus



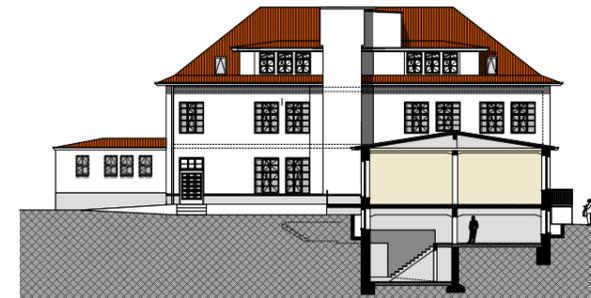
Lindenstraße 7



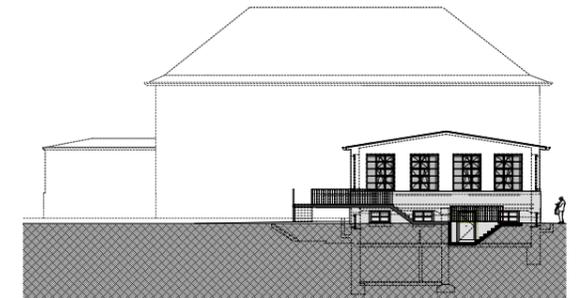
Neubau, Ansicht West



Neubau, Schnitt



Neubau, Ansicht Ost 1



Neubau, Ansicht Ost 2

## 34 Bauantragspläne

### Löhrstraße 8

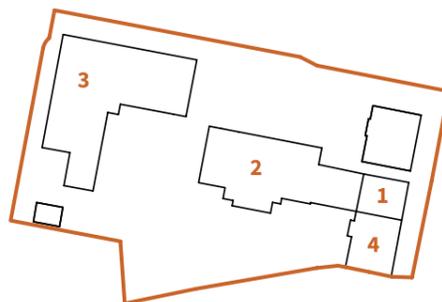


Altbau,  
ehemalige Produktion,  
Ansicht West



Altbau,  
ehemalige Verwaltung / Produktion,  
Ansicht Ost

- 1 Altbau, ehemalige Verwaltung
- 2 Altbau, ehemalige Produktion
- 3 Neubau
- 4 Wohnhaus



## 35 Steuervorteile

Eine Investition in die Umnutzung der Kartongefabrik lohnt sich gegebenenfalls auch aus steuerlicher Sicht.

Als Selbstnutzer und Kapitalanleger ist der Erwerb der Immobilie durch die Gesetzgebung steuerlich begünstigt. Dank der steuerlichen Förderung können 90 % bis 100 % der Sanierungskosten für Gebäude in Sanierungsgebieten gemäß § 10f/7h EStG als Sonderabschreibung genutzt werden.

Für Selbstnutzer sind es 9 % der Sanierungskosten pro Jahr auf 10 Jahre (90 % der Sanierungskosten). Für Kapitalanleger 9 % pro Jahr auf 8 Jahre plus 7 % pro Jahr auf 4 Jahre (100 % der Sanierungskosten).

Aus rechtlichen Gründen weisen wir daraufhin, dass wir nicht berechtigt sind steuerlich zu beraten.

## Projektbeteiligte

### Eigentümer

GK Projektentwicklung GbR  
Hohnerstrasse 8/2  
D-78647 Trossingen

### Bauherr

Gsellinger Ingenieur Büro  
Stefan Gsellinger, Dipl.-Ing.  
Hohnerstrasse 8/2  
D-78647 Trossingen

### Architekt

MK Architekten  
Mehmet Kahraman, freier Architekt  
Bilker Straße 21,  
D-40213 Düsseldorf



Birkareal  
**Trossingen**

**GK Projektentwicklung GbR**

Hohnerstraße 8/2 | 78647 Trossingen  
T 07425.9459920 | [info@gk-pe.de](mailto:info@gk-pe.de)

Bei Rückfragen wenden Sie sich an  
Herrn Stefan Gsellinger.