

# **Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart**

## Büroimmobilien – Aktuelle Projekte 2003



*Wirtschaftsförderung  
Region Stuttgart*

## **Herausgeber**

### **Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH**

Friedrichstraße 10  
70174 Stuttgart  
Tel: 0711-22835-0  
Fax: 0711-22835-55

[www.wrs-gmbh.de](http://www.wrs-gmbh.de)  
[www.region-stuttgart.de/gewerbeimmobilien](http://www.region-stuttgart.de/gewerbeimmobilien)

### **Ansprechpartner und verantwortlich**

Matthias Lutz  
Tel: 0711-22835-40  
[matthias.lutz@region-stuttgart.de](mailto:matthias.lutz@region-stuttgart.de)

Daniel Zwicker  
Tel: 0711-22835-41  
[dzwicker@region-stuttgart.de](mailto:dzwicker@region-stuttgart.de)

### **Mitarbeit**

Markus Beier

Redaktionsschluss: 15. September 2003

Alle Daten wurden gewissenhaft recherchiert. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir allerdings keine Gewähr übernehmen.

## VORWORT

Der vorliegende Bericht setzt die erfolgreiche Reihe der Gewerbeimmobilienmarktberichte der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) fort. Ein wichtiges Anliegen unserer Veröffentlichungsreihe ist es, den regionalen Markt für Gewerbeimmobilien transparenter zu machen. Aufgezeigt werden im Folgenden Büroimmobilienprojekte in der Region Stuttgart. Die sehr positive Resonanz auf den ersten Büroimmobilienmarktbericht 2001 hat uns bestärkt, anlässlich der Expo Real 2003 eine aktuelle Neuauflage dieser Marktübersicht herauszugeben.

Die Qualität und Vielfalt der dargestellten Projekte belegt eindrucksvoll, dass in der Region Stuttgart auch in der gegenwärtigen konjunkturellen Situation mutige und den Standort stärkende Entscheidungen getroffen werden. Die Region bietet nicht zuletzt im bundesweiten Vergleich attraktive Bedingungen für alle Marktteilnehmer - Investoren, Projektentwickler und Nutzer. Deutlich wird dies auch durch die beachtliche Zahl von über 120 Büroprojekten in der ganzen Region Stuttgart, die, selbstverständlich ohne Anspruch auf Vollständigkeit, in diesem Gewerbeimmobilienmarktbericht zusammengestellt wurden.

Ich hoffe, dass Sie dieser kleine Überblick neugierig macht, mehr über die Immobilienregion Stuttgart zu erfahren. Die Mitarbeiter der WRS stehen Ihnen auf der Expo Real und darüber hinaus für alle Ihre Fragen gerne zur Verfügung. Besuchen Sie doch auch unsere Gewerbeimmobilienbörse im Internet: Unter [www.region-stuttgart.de/gewerbeimmobilien](http://www.region-stuttgart.de/gewerbeimmobilien) finden Sie eine Vielzahl regionaler Gewerbeimmobilienangebote.

Unser besonderes Dankeschön gilt den Städten und Gemeinden sowie den zahlreichen Unternehmen, die durch ihre Kooperation die Zusammenstellung dieser Marktübersicht erst ermöglichten!



Dr. Walter Rogg

Geschäftsführer  
Wirtschaftsförderung  
Region Stuttgart GmbH

## **BÜROIMMOBILIENPROJEKTE REGION STUTTGART - EIN ÜBERBLICK**

Die Region Stuttgart gehört zu den größten Büroimmobilienmärkten Deutschlands. So kommen zu den gut 6,2 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen in der Landeshauptstadt noch rund 6,7 Mio. m<sup>2</sup> in den umliegenden fünf Landkreisen. Die gesamte Region Stuttgart weist somit einen beachtlichen Büroflächenbestand von fast 13 Mio. m<sup>2</sup> BGF auf (Berechnungen: Bulwien AG).

In der vorliegenden Darstellung werden rund 60 Büroimmobilienprojekte in der Stadt Stuttgart sowie rund 70 Projekte in der Region vorgestellt, die einen Büroflächenanteil von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese wurden 2002/2003 fertiggestellt, befinden sich derzeit im Bau oder ihr Baubeginn ist in absehbarer Zeit zu erwarten.

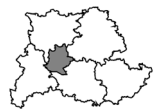
Diese aktuellen Projekte unterstreichen die Rolle der Region Stuttgart als wichtigem Motor der wirtschaftlichen Entwicklung in Baden-Württemberg und darüber hinaus. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass sich Investitionen in große Büroimmobilienprojekte nicht auf die Stadt Stuttgart beschränken, sondern in der gesamten Region zu beobachten sind. Ursache hierfür ist unter anderem die ausgeglichene Regional- und Wirtschaftsstruktur innerhalb des Ballungsraums Stuttgart.

Investments zur Fremdvermietung sind dabei überwiegend in der Stadt Stuttgart zu finden, aber auch in den polyzentral um die Stadt Stuttgart gelegenen Mittelzentren wie z.B. Böblingen, Ludwigsburg, Esslingen oder Göppingen. Stark engagieren sich hierbei regionale und bundesweit tätige Investoren. Große Büroimmobilieninvestitionen zur Eigennutzung werden besonders häufig von Unternehmen der traditionell stark vertretenen Branchen Automobilbau und Automobilzulieferung, Maschinenbau sowie Elektrotechnik getätigt (z.B. DaimlerChrysler, Stihl, Trumpf). Die Stärke Stuttgarts als drittgrößter Finanzplatz Deutschlands wird durch zahlreiche Großinvestitionen beispielsweise der SV-Versicherungen, der Landesbank Baden-Württemberg oder der DaimlerChrysler Bank unterstrichen.

Auch in der Region Stuttgart haben die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ihre Spuren hinterlassen. Dennoch erweist sich der Markt für Gewerbeimmobilien hier stabiler als in den meisten anderen deutschen Zentren. Bedeutende Zukunftsinvestitionen in Schlüsselbranchen und in wichtige Infrastrukturprojekte lassen eine baldige Rückkehr zu gewohnter Stärke erwarten.

### **INHALT**

Landeshauptstadt Stuttgart .....	3
Kreis Böblingen .....	15
Kreis Esslingen .....	18
Kreis Göppingen .....	22
Kreis Ludwigsburg .....	24
Rems-Murr-Kreis .....	28
Übersichtskarte und Basisinformationen zur Region Stuttgart .....	31



## LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

### Stuttgart-Mitte

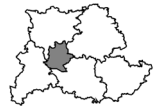
Die Innenstadt erfährt gegenwärtig an mehreren Stellen eine tiefgreifende Umgestaltung durch Neubauprojekte. Fokus der baulichen Aktivitäten ist das Quartier um den Schlossplatz. Hier entsteht die von den Berliner Architekten Hascher & Jehle entworfene neue Galerie der Stadt Stuttgart. Ihr gläserner Würfel, der insgesamt rund 22.000 m<sup>2</sup> Fläche aufweist, soll im Herbst 2004 eröffnet werden und wird dem Platz einen modernen Akzent verleihen.

Am Kleinen Schlossplatz hinter der neuen Galerie ist seit Mai 2003 das **Schloss-Palais** im Bau. Zeitgleich mit der Fertigstellung des Museumsbaus soll auch dieses Projekt im Oktober 2004 beendet sein. Auf einer Nutzfläche von 11.600 m<sup>2</sup> sind gut 9.300 m<sup>2</sup> für Büronutzung vorgesehen. Bauherr ist die Hamburger Garbe Gruppe, als Investor zeichnet die Redevco Offices Deutschland OHG verantwortlich. Der architektonische Entwurf kommt aus dem selben Hause wie derjenige der Galerie: vom Berliner Büro Hascher & Jehle. Die Investitionssumme liegt bei 38 Mio. €. Als Mieter für 1.800 m<sup>2</sup> konnte bereits die Verwaltung der Galerie der Stadt Stuttgart gewonnen werden. Weiterhin sollen Einzelhandelsgeschäfte sowie Gastronomie im Schloss-Palais untergebracht werden.

Auch am dritten großen Neubauprojekt, der Bebauung des Post-Areals hinter dem Königsbau, ist das Architektenduo Hascher & Jehle maßgeblich beteiligt. Von ihm stammen die Entwürfe für die **Königsbau-Passage**, die ab Ende 2005 vor allem ein neuer Einzelhandelsmagnet in der Stuttgarter Innenstadt werden soll. Hier errichtet die Hamburger Grundstücksgesellschaft Seleno GmbH, bestehend aus der Garbe Gruppe, der Hamburger Landesbank sowie dem Einrichtungs- und Designhaus Stilwerk, für 200 Mio. € rund 12.500 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 23.500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Geplant ist eine Einkaufslandschaft mit 85 Läden, Büros und Gastronomie. 9.000 m<sup>2</sup> bzw. 35 der 85 Geschäfte werden Designläden von Stilwerk sein. Die Deutsche Post wird ebenfalls wieder in der neuen Königsbau-Passage mit einer Filiale vertreten sein. Der Startschuss für den Neubau wird im Oktober 2003 fallen.

Die Umgestaltung des **Kronprinzbau**-Areals soll 2006/2007 den vorläufigen Abschluss der Neugestaltung im Umfeld des Kleinen Schlossplatzes bilden. Das Gebäude Kronprinzstraße 6 soll nach Bezug ihrer Neubauten am Pariser Platz im Jahr 2005 von der Landesbank Baden-Württemberg geräumt und abgerissen werden. Die Pläne der Europa Capital Partners (London) und der Frankfurter Project Construct Immobilien GmbH sehen die Schaffung von 15.360 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 12.780 m<sup>2</sup> Handelsflächen vor. Der neue Bau soll bis zum Jahresende 2006 fertig gestellt sein. Insgesamt sind Investitionen in Höhe von 120 Mio. € geplant. Nutzer für das Objekt stehen bislang noch nicht fest.

Bereits im Jahre 2004 planen die Bauherren die Sanierung des Gebäudeteils Kronprinzstraße 8. Die Landesbank Baden-Württemberg wird als Mieterin in diesem Teil auch nach Aufgabe der Räumlichkeiten in der Kronprinzstraße 6 verbleiben. Renoviert und umgebaut werden sollen die Fassade und 5.700 m<sup>2</sup> Bürofläche für ca. 27 Mio. €.



An der Theodor-Heuss-Straße wird die **Deutsche Bank** ab Dezember 2003 ihr neues Stammhaus in Stuttgart beziehen können. Der repräsentative Neubau wird Büroflächen von 8.500 m<sup>2</sup> sowie eine 1.500 m<sup>2</sup> große Bankfiliale im Erdgeschoss umfassen. Insgesamt rund 38 Mio. € investiert die DB Real Estate Management, eine Tochter der Deutschen Bank, in das Gebäude. Mit dem Projekt verbindet die Bank eine Reduzierung ihrer innerstädtischen Standorte. Die bislang auf elf Gebäude verteilten Geschäftszweige werden zukünftig an nur noch drei Standorten konzentriert. 500 Mitarbeiter werden in dem Neubau untergebracht.

Am Rotebühlplatz, dem westlichen Eingang zur Innenstadt, konnte im Herbst 2002 das Büro- und Geschäftshaus **Häussler CityPlaza** bezogen werden. In knapp zwei Jahren Bauzeit entstanden rund 15.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 3.000 m<sup>2</sup> für Handel und Gastronomie. Büronutzer des rund 50 Mio. € teuren Gebäudes sind Firmen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Recht, Finanzdienstleistungen und Telekommunikation. Das von den Stuttgarter Architekten Belz, Kucher & Partner entworfene Bauwerk verfügt mit einem direkt unter dem Gebäude gelegenen S-Bahn-Halt über eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

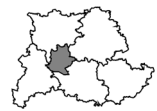
Ebenfalls am westlichen Rand der Innenstadt entsteht das von einem privaten Investor errichtete Bürogebäude **Sophienhof** in der Sophienstraße. Bis Spätsommer 2004 sollen hier gut 2.600 m<sup>2</sup> Bürofläche gebaut werden. Ein Mieter steht derzeit noch nicht fest.

Die Sparkassen-Versicherungen AG saniert den **Carl-Eugen-Bau** an der Schloßstraße/ Huberstraße in zwei Bauabschnitten. Im bereits vollendeten ersten Bauabschnitt ist seit Ende 2001 die Börse Stuttgart AG untergebracht. Der bislang eigengenutzte Gebäudeteil wird ab Mitte 2005 in Angriff genommen und nach Fertigstellung im Jahr 2006 vollständig fremd vermietet. Die Investitionssumme für die rund 8.000 m<sup>2</sup> Bürofläche wird auf 10 Mio. € beziffert. Die bisher im Carl-Eugen-Bau untergebrachten Mitarbeiter beziehen neue Räumlichkeiten am Standort der Hauptverwaltung an der Löwentorstraße unweit des Pragsattels.

Im Umfeld des Hauptbahnhofs sind in den kommenden Jahren zwei Baumaßnahmen projektiert.

Das Gebäude **Königstraße 1** soll nach den Plänen der Schlossgartenbau AG, Stuttgart durch einen sechsgeschossigen Anbau in Richtung Hauptbahnhof erweitert werden. Hierdurch ist die Schaffung von bis zu 2.100 m<sup>2</sup> Büro- und Verkaufsfläche möglich. Die Umsetzung des 8 Mio. € teuren Bauvorhabens ist bei Bedarf ab 2004 vorgesehen.

Auch der dem Hauptbahnhof gegenüberliegende **Hindenburgbau** an der Schillerstraße erfährt eine Erweiterung. Die Bahnhofplatz Gesellschaft Stuttgart AG plant, das 1928 errichtete und nach Kriegszerstörungen wieder aufgebaute, denkmalgeschützte Gebäude um eine Etage aufzustocken und dadurch zusätzlich 1.800 m<sup>2</sup> Bürofläche zu schaffen. Der Baubeginn ist bei Bedarf kurzfristig möglich.



Der Stuttgarter **Westen** und **Süden** sind Schauplatz zahlreicher Neubauprojekte.

An der Leuschner-/ Ecke Silberburgstraße wird voraussichtlich im Oktober 2003 das **Silberburgcarré** fertig gestellt. Insgesamt umfasst das sechsgeschossige, städtebaulich markante Gebäude der STRABAG Projektentwicklung GmbH 10.650 m<sup>2</sup> Büroraum. Im zweiten, gut 7,5 Mio. € teuren Bauabschnitt werden nun 1.600 m<sup>2</sup> Bürofläche vollendet, des weiteren 1.600 m<sup>2</sup> Miet- und Eigentumswohnungen. Bereits im Frühjahr 2002 konnte der erste Bauabschnitt mit gut 9.000 m<sup>2</sup> von den Mietern bezogen werden. Ankermieter ist hier der Elektrowerkzeughersteller C. & E. Fein GmbH & Co. KG.

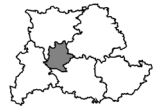
Die STRABAG Projektentwicklung GmbH ist mit einem weiteren Büroprojekt im Stuttgarter Westen vertreten. So ist an der Paulinenstraße der Neubau des 4.000 m<sup>2</sup> großen Bürohauses „**Pauline**“ geplant. Bei Mieterinteresse ist die geplante Fertigstellung des vom Stuttgarter Architekten Stefan Willwersch entworfenen Bauwerks für Ende 2004 vorgesehen. Die exponierte Lage an der Paulinenbrücke sichert eine hohe Werbewirksamkeit und Sichtbarkeit des auf gut 11 Mio. € bezifferten Gebäudes.

Mit der **Villa Augusta** an der Augustenstraße konnte die LEG Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg im Juni 2003 die Sanierung eines exquisiten Bürogebäudes beenden. So wurde eine 1.700 m<sup>2</sup> Bürofläche umfassende gründerzeitliche Villa auf den neuesten technischen Stand gebracht. Mieter des Objekts sind gehobene unternehmensnahe Dienstleister.

Ebenfalls an der Augustenstraße im Stuttgarter Westen wurde der Bau eines neuen Bürogebäudes für den **Klett Verlag** abgeschlossen. Der Neubau umfasst 2.500 m<sup>2</sup> Bürofläche und bietet bis zu 160 Mitarbeitern Raum. Fertigstellung des 10 Mio. Euro-Gebäudes war im April 2003. Der fünfstöckige Komplex ergänzt die in der Nachbarschaft befindlichen Verlagsgebäude.

In prominenter Lage am Marienplatz ist von der Berliner Jus AG das **Quartier Süd** projektiert. Mit der Errichtung des gut 17.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umfassenden Baus soll bei Mieterinteresse kurzfristig begonnen werden. Die Investitionssumme wird auf über 40 Mio. € veranschlagt. Der Entwurf für die vier- bis fünfstöckige Atriumsbebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss stammt von dem Stuttgarter Architekturbüro Willwersch.

An Stelle des Möbelhauses Beck an der Hauptstätter Str. 111 soll bis Mitte 2005 das **City-Carré** entstehen. Die Gesamtkosten des projektierten, rund 14.000 m<sup>2</sup> Büronutzfläche umfassenden Gebäudes des Münchner Projektentwicklers Heinz Fremd werden sich inklusive Grundstückskosten auf 40-45 Mio. € belaufen. Gedacht ist an einen fünfstöckigen Neubau, in dem nach Zeitungsberichten bereits rund 10.000 m<sup>2</sup> unter anderem an einen Finanzdienstleister vorvermietet werden konnten.



## Stuttgart-Nord

Eine neue Entwicklungsachse hat sich in jüngerer Zeit, ausgehend vom Hauptbahnhof entlang der B 27/Heilbronner Straße, in Richtung **Stuttgart-Nord** herausgebildet. Die weitere Entwicklung des Gebiets wird zukünftig wesentlich durch das Projekt Stuttgart 21 bestimmt werden. Im Zuge einer Tieferlegung des Hauptbahnhofs und dem Abbau überflüssig gewordener Gleisanlagen sollen schrittweise in den nächsten 20 Jahren insgesamt rund 100 ha innerstädtischer Flächen zur Verfügung stehen. Über die endgültige Umsetzung des Vorhabens wird die Deutsche Bahn AG Anfang 2005 entscheiden. Auf dem 16 ha großen geräumten Teilgebiet A1 sehen die ersten Gebäude bereits einer Fertigstellung entgegen:

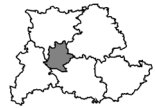
So errichtet die **Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)** unmittelbar anschließend an die bestehende Hauptverwaltung entlang der Heilbronner Straße seit Anfang 2002 einen neuen Bürokomplex. Das aus drei Baukörpern, darunter einem 70 m hohen Turm, bestehende Vorhaben umfasst gut 40.000 m<sup>2</sup> Büronutzfläche. Des weiteren ist ein Betriebsrestaurant vorgesehen. Die Pläne für das Ensemble stammen von den Architekturbüros Wolfram Wöhr, München und Jörg Mieslinger, Stuttgart. Das 180 Mio. € teure Neubauprojekt soll bis Anfang 2004 abgeschlossen werden. Die LBBW beabsichtigt, rund 2.000 Arbeitsplätze in den Neubauten zusammenzufassen, die bislang auf zahlreiche innerstädtischen Standorte verteilt sind.

In direkter Nachbarschaft ebenfalls am Pariser Platz entsteht seit Juni 2003 auf dem Baufeld A1.14 das neue Verwaltungsgebäude der **SüdLeasing**. Bauherr ist die Sachsen-Fonds Immobilien GmbH, an der die LBBW-Tochter SüdLeasing beteiligt ist. Nach Presseangaben beträgt die Investitionssumme rund 30 Mio. €. Es entstehen 20.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon 18.000 m<sup>2</sup> Büros. 15.000 m<sup>2</sup> werden von der SüdLeasing künftig selbst genutzt. Die Fertigstellung ist für die erste Jahreshälfte 2005 vorgesehen. Die Entwürfe für den siebengeschossigen Bau stammen ebenso wie diejenigen des benachbarten LBBW-Neubaus von den Architekten Wöhr und Mieslinger.

Die **Handwerkskammer Region Stuttgart** errichtet neben dem derzeitigen Kammersitz an der Heilbronner-Ecke Türlenstraße einen 2.500 m<sup>2</sup> großen Neubau. Das Bauwerk wird nach seiner Fertigstellung im Sommer 2004 komplett durch die Handwerkskammer genutzt. Das 3.250 m<sup>2</sup> große Bestandsgebäude soll ab 2004 saniert, um ein Stockwerk aufgestockt und vermietet werden. Als erster Mieter konnte der Baden-Württembergische Handwerkstag für rund 600 m<sup>2</sup> gewonnen werden. Für Um- und Neubau ist ein Investitionsvolumen von knapp 18 Mio. € veranschlagt.

Die von der Heilbronner Straße abzweigende Presselstraße ist seit Sommer 2002 Standort des **Porticon**. Hier hat sich LaSalle Investment Management bei der Entwicklung eines Bürohauses mit 9.500 m<sup>2</sup> Fläche engagiert. Die Gesamtsumme der Baukosten des zu 100% an die Deutsche Bahn AG vermieteten Gebäudes liegt bei rund 26 Mio. €. Als Generalübernehmer und Projektentwickler trat die Münchner Investa Unterneh-





mensgruppe auf. Eigentümerin des Objekts ist zwischenzeitlich die Versicherungsgruppe DBV Winterthur.

Zur Komplettierung des Bürozentrums **Focus 21** an der Ecke Heilbronner-/ Presselstraße plant die Stuttgarter Bülow AG das leicht abgewinkelte Gebäude „Bülow-Bogen“. Für den 12.000 m<sup>2</sup> umfassenden Bau ist ein Investitionsvolumen von 38 Mio. € vorgesehen. Der Baubeginn ist bei Mieterinteresse kurzfristig vorgesehen. Im Sommer 2002 konnten bereits zwei Gebäudeteile mit zusammen 16.000 m<sup>2</sup> fertig gestellt werden. Als Investoren engagierten sich hier die Württembergische Versicherungsgruppe sowie die Deutscher Ring Lebensversicherung.

Im **Media Forum Stuttgart** an der Rosensteinstraße entwickelt die HVB Immobilien AG mit dem Bürogebäude G einen weiteren Baustein dieses neuen Stadtquartiers. Das Gebäude soll eine Nutzfläche von 9.000 m<sup>2</sup> erhalten, davon 8.000 m<sup>2</sup> Büros sowie eine Ladenzeile mit 1.000 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss. Der nach den Plänen des Stuttgarter Büros Georg Kieferle & Partner errichtete Komplex umfasst ein Investitionsvolumen von ca. 20 Mio. €. Die Baufertigstellung ist für Mai 2004 vorgesehen. An das Gebäude G gekoppelt sind auch die Baupläne der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) für 68 Eigentumswohnungen, die mit dem Bürogebäude einen gemeinsamen Innenhof bilden werden.

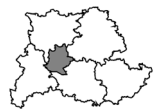
Auf dem ehemaligen Schiedmayer-Areal an der Heilbronner Straße 163 soll in den nächsten Jahren das **SBC Stuttgarter Büro Center** entstehen. Die Sindelfinger EEW GmbH beabsichtigt, ein rund 11.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche umfassendes Gebäude ebenfalls nach Plänen des Stuttgarter Architekten Georg Kieferle zu errichten. Der Baubeginn erfolgt kurzfristig bei Mieterinteresse. Die voraussichtliche Investitionssumme liegt zwischen 28 und 30 Mio. €.

Im Mai 2003 konnte die neue Hauptverwaltung der **DaimlerChrysler Bank** auf dem Pragsattel eingeweiht werden. Bauherr des markanten Ensembles aus zwei Gebäudeteilen in Form zweier Rücken an Rücken liegender „E“ war die Stuttgarter Häussler Gruppe. Durch die Umsetzung des 65 Mio. € teuren Bauvorhabens konnte eine Büronutzfläche von 28.000 m<sup>2</sup> verwirklicht werden. Gut 1.000 Mitarbeiter des Finanzdienstleisters, die bislang an vier unterschiedlichen Standorten in Stuttgart untergebracht waren, finden hier ihren Arbeitsplatz. In der Planung ist auf einem benachbarten Grundstück bereits ein Erweiterungsbau, der bis Ende 2005 den 500 Mitarbeitern der verbleibenden Stuttgarter Standorte Platz bieten soll.

Der Stadtteil **Feuerbach** wandelt sich vom Industrie- zum Büro- und Dienstleistungsstandort. Zu einer wesentlichen Verbesserung der Verkehrssituation am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 10 und 27 wird die Eröffnung des neuen Pragtunnels beitragen, die für 2006 vorgesehen ist.

Der Heilbronner Straße stadtauswärts folgend entsteht unweit des Prag-

**Feuerbach**



sattels das Projekt **Oasis**. Das Oasis III konnte als erster von vier H-förmigen Bürobauten mit rund 16.000 m<sup>2</sup> im Frühjahr 2002 vollendet werden. Das von der Holler Grundstücksentwicklung KG projektierte Gesamtprojekt umfasst ein Investitionsvolumen von ca. 130 Mio. €. In einem nächsten Schritt soll die Entwicklung des Areals bei konkretem Mieterinteresse mit dem Bau des Oasis IV fortgesetzt werden. Vorgesehen ist die Entwicklung von 15.000 m<sup>2</sup>. Namensgebend für das Projekt sind die begrünten Innenhöfe, die von der Straße durch eine Verglasung zwischen den Gebäudeflügeln abgeschirmt werden. Die Entwürfe stammen von der Stuttgarter IFB Dr. Braschel AG.

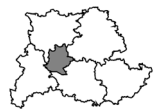
Ebenfalls in der Nähe zum Pragsattel planen die Echterhoff Projektentwicklungsgesellschaft und die Münchner Protectum GmbH mit dem **Maybach Center** neben Büroflächen auch in größerem Umfang Hotelzimmer. Das an der Siemens-/ Maybachstraße gelegene Areal soll eine Bebauung mit 11.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche erhalten. 4.500 m<sup>2</sup> sind als Bürofläche vorgesehen, auf weiteren 5.500 m<sup>2</sup> wird die Accor-Gruppe ein Etap-Hotel mit 208 Zimmern eröffnen. Das Bauvorhaben soll noch im Jahr 2003 begonnen werden und bis 2005 abgeschlossen sein. Die Investitionssumme beträgt ca. 20 Mio. €.

Mit dem **Nordtor Plaza** an der Heilbronner-/ Ecke Krailenshaldenstraße hat die DIBAG Industriebau AG im September 2002 einen markanten städtebaulichen Akzent an der nördlichen Hauptausfallstraße gesetzt. Das gut 10.500 m<sup>2</sup> Bürofläche umfassende elfgeschossige Gebäude umfasste ein Investitionsvolumen von 23 Mio. €. Hauptmieterin ist mit 3.500 m<sup>2</sup> Mietfläche die Firma Haushahn Aufzüge.

Die DIBAG Industriebau AG engagiert sich auch auf dem **Roser Areal**. Auf dem 5 ha großen ehemaligen Gelände der Firma C.F. Roser an der Stuttgarter Straße entsteht ein vielfältiger Mix an Nutzungen in sanierten Bestandsgebäuden und Neubauten. Der 10,5 Mio. € teure Neubau eines 4.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche großen Büro- und Geschäftshauses konnte im Herbst 2002 abgeschlossen werden. Rund 3.800 m<sup>2</sup> Büros in den Obergeschossen werden durch Einzelhandelsflächen im EG ergänzt. Als Ankermieter belegt die IG Metall gut 50% des vorhandenen Büroraums. Weiterhin konnte das sog. Haus der Gesundheit im Sommer 2003 fertiggestellt werden. Außerdem befinden sich ein Bau- und Gartenmarkt, Bürgerhaus, Alten- und Pflegeheim sowie Gastronomie auf dem Areal.

Die Deutsche Anlagen Leasing GmbH trägt mit dem Bau des **Thieme Druck- und Verlagsgebäudes** an der Oswald-Hesse-Straße ebenfalls zur Neugestaltung des Roser Areals bei. Das Bürohaus mit ca. 8.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist zu über 50% durch den Verlag belegt. Die Investitionssumme des fünfstöckigen Gebäudes beläuft sich auf 19,5 Mio. €.

An der **Burgenlandstraße** erstellt die Eigentümergemeinschaft Gurgiel & Sznep ein neues Bürogebäude. Der rund 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassende Bau soll bis Frühjahr 2004 bezugsfertig sein.

**Bad Cannstatt**

Auch an der Löwentorstraße unweit des Pragsattels im Stadtteil **Bad Cannstatt** betätigt sich die DIBAG Industriebau AG. Der erste Bauabschnitt des **Büropark Löwentorstraße** mit rund 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche konnte im Sommer 2003 abgeschlossen werden. Das H-förmige, 23 Mio. € teure Gebäude wird zur Hälfte von der Landespolizeidirektion II genutzt. Projektiert ist außerdem ein fast identischer, 9.000 m<sup>2</sup> großer zweiter Bauabschnitt, der bei Mieterinteresse verwirklicht werden soll. Des Weiteren ist auf dem Gelände der Bau eines Gastronomiepavillons vorgesehen.

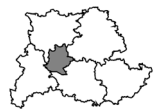
Die Hauptverwaltung der **SV-Versicherungen** wurde bis Juni 2003 durch einen 15.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche großen Erweiterungsbau vergrößert. Die Pläne für den Neubau an der Löwentorstraße stammen von den Stuttgarter Architekten Belz, Kucher und Partner. Seit Juli 2003 wird das Bestandsgebäude einer aufwändigen Modernisierung unterzogen, die bis zum Jahr 2005 abgeschlossen werden soll. Der Um- und Neubau des insgesamt 47.000 m<sup>2</sup> großen Ensembles beläuft sich auf 110 Mio. €. Rund 1.500 Mitarbeiter, teils von anderen innerstädtischen Standorten, werden nach der Sanierung im neuen Verwaltungsgebäude zusammengefasst.

Die auf den Überresten eines **Römerkastells** errichteten, zum Teil denkmalgeschützten Gebäude einer königlichen Reiterkaserne wurden 2001 vom Investor Wolfgang Kreis erworben. Auf dem gut 6 ha großen Grundstück auf dem Hallschlag wurde bis zur Jahresmitte 2003 eine vielfältige Nutzungsmischung aus Büros, Kunst, Veranstaltungsräumen, Musik, Medien und Film verwirklicht. Insgesamt umfasst das Areal knapp 28.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, darunter 10.000 m<sup>2</sup> Büros, weitere 14.000 m<sup>2</sup> Flächen für Lager, Verkauf, Filmproduktion und Musik sowie 40 Mietwohnungen auf 3.800 m<sup>2</sup>. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf 22 Mio. €. Bereits auf dem Gelände ansässig sind unter anderem eine Filmproduktionsfirma, das Forum Neues Musiktheater der Oper Stuttgart, Gastronomie, ein Fitnessstudio sowie eine Videothek.

Ein weiterer Schwerpunkt der Investitionstätigkeit in Bad Cannstatt zeichnet sich in Bahnhofsnähe ab.

Auf einer Industriebrache an der Daimler-/Ecke Deckerstraße entsteht bis zum Jahr 2005 das Handels- und Dienstleistungszentrum **Cannstatter Carré**. Hier investiert der Finanzdienstleister ING Real Estate Germany gut 100 Mio. € in die Entwicklung von 40.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf dem 2,2 ha großen Areal. Die Pläne stammen von der Stuttgarter EPA Planungsgruppe Volker M. Mayer GmbH und sehen vor, neben 17.000 m<sup>2</sup> Handelsflächen auch Büros im Umfang von 12.000 m<sup>2</sup> zu bauen. Auf dem Gelände ist außerdem ein Fitness-Center sowie ein Hotel mit 200 Zimmern geplant. Bis zu 750 Arbeitsplätze sollen in dem Ensemble entstehen. Mit der Bautätigkeit wurde Mitte 2003 begonnen.

In unmittelbarer Nachbarschaft ergänzte die **PSD Bank** ihr bestehendes Bürogebäude durch einen Erweiterungsbau. Von den entstandenen 3.600 m<sup>2</sup> Bürofläche werden gut 1.800 m<sup>2</sup> durch die Bank eigengenutzt,



der Rest steht für Mietinteressenten zur Verfügung. Die Fertigstellung des architektonisch anspruchsvollen keilförmigen Gebäudes erfolgte im Juni 2003.

Der Stadtteil **Weilimdorf** im Nordwesten stellt einen wichtigen Ergänzungsstandort für Büroprojekte in Stuttgart dar. Dies ist nicht zuletzt auf die günstige Verkehrsanbindung an die A 81 zurückzuführen.

An der Ingersheimer Straße engagierte sich die Goldbeck Projekt GmbH aus Bielefeld in der Entwicklung des **Business Center Weilimdorf**. Der 8.200 m<sup>2</sup> große Bürobau konnte im August 2002 bezogen werden. Hauptmieterin ist mit rund 5.000 m<sup>2</sup> die Robert Bosch GmbH, weitere 800 m<sup>2</sup> werden von der DAS Versicherung genutzt, und auch die Goldbeck GmbH ist mit gut 1.200 m<sup>2</sup> vertreten. Investiert wurden hier 22 Mio. €.

Der alleinige Mieter Siemens konnte bereits im Juli 2002 die neuen Räumlichkeiten im **Green Office** an der Hemminger Straße beziehen. Das Gebäude wurde mit einem Investitionsvolumen von 8 Mio. € erstellt und bietet Raum auf 3.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Andere Gebäude in der Umgebung des von der Leonhard Weiss Projektentwicklung errichteten Bürokomplexes werden unter anderem von den Firmen DESPA, Vector Informatik GmbH sowie Ernst & Young belegt.

Mit der **Bürowelt Weilimdorf** ist von der Züblin Projektentwicklung GmbH ein weiteres Büroprojekt im Gewerbegebiet projektiert. Es ist an die Schaffung von bis zu 18.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche gedacht. Der Baubeginn ist bei entsprechender Nachfrage kurzfristig vorgesehen.

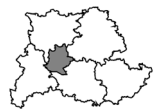
Bis in die Gegenwart ist das **Neckartal** ein wichtiger Standort des produzierenden Gewerbes in Stuttgart. Zwei Büroimmobilienprojekte sind hier besonders hervorzuheben.

DaimlerChrysler investiert mit dem neuen **Van Technology Center** im Stammwerk Untertürkheim weiter in den Standort Stuttgart. Für 75 Mio. Euro entsteht bis September 2004 ein hochmodernes Entwicklungszentrum für Mercedes-Transporter. Unter dem Dach des 58 m hohen gläsernen Gebäudes werden zukünftig unter anderem Verwaltung, Entwicklung, Vertrieb und Werkstattbereiche untergebracht. Die Gesamtnutzfläche des elliptischen Bauwerks beträgt 20.500 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 14.800 m<sup>2</sup> auf Büroflächen, die verbleibenden 5.700 m<sup>2</sup> werden als Werkstatt- und Prüfflächen verwendet. In der von den Stuttgarter Architekten Stölzle & Sahihi entworfenen Hightech-Schmiede werden gut 1.000 Arbeitsplätze aus unterschiedlichen Standorten konzentriert.

Ebenfalls auf Hightech setzt die Stadt mit dem Gewerbepark Forum für Innovation und Technologie (FIT) an der Hedelfinger- und Kesselstraße im Stadtteil Wangen. Durch die Ansiedlung technologieorientierter Unternehmen soll der Strukturwandel beschleunigt werden. Hier betätigte sich die DIBAG Industriebau AG mit der **High-Tech-Factory**. Das aus drei

## Weilimdorf

## Untertürkheim S - Wangen



Gebäuderiegeln bestehende Objekt umfasst eine Bürofläche von 15.000 m<sup>2</sup> sowie gut 2.000 m<sup>2</sup> Technologie- und Ausstellungsflächen. Hauptmieterin in zwei Gebäuden mit insgesamt 8.400 m<sup>2</sup> und 380 Arbeitsplätzen ist die Postbank, weitere Mieter im verbleibenden Teil das Softwareunternehmen Brain Industries GmbH sowie ein Biotechnologielabor. Die Fertigstellung des 35 Mio. € umfassenden Bauvorhabens erfolgte im Herbst 2002.

Die südlichen Stadtteile verzeichneten in den vergangenen Jahren bis zur Gegenwart eine Vielzahl größerer Büroprojekte. Ausschlaggebend hierfür sind nicht zuletzt die ausgezeichnete Erreichbarkeit durch Individual- und öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Landesflughafen und dem zukünftigen Messestandort auf den Fildern.

Ein Schwerpunkt der Entwicklung bildet **Vaihingen** und insbesondere das Gewerbegebiet Wallgraben.

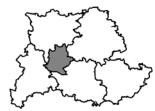
## Vaihingen

In der Nähe des S-Bahnhofs Stuttgart-Vaihingen, an der Liebknecht-/Ecke Hessbühlstraße, stellte die Hochtief Projektentwicklung im März 2003 den zweiten Bauabschnitt des **Officium** fertig. Dieser umfasst 12.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche und konnte an die Deutsche Betriebskrankenkasse verkauft werden, die das Gebäude auch fast vollständig selbst nutzt. Hier ist außer einem Betriebsrestaurant auch ein Betriebskindergarten untergebracht. In dem bereits im August 2002 vollendeten Bauabschnitt 1 stehen weitere 24.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die zum Teil von der Telekom-Tochter DeTelImmobilien und weiteren Dienstleistern angemietet wurden. Die Gesamtinvestition für beide Bauabschnitte beläuft sich auf 85 Mio. €. Das Gebäude wurde im Mai 2003 von der Fondsgesellschaft DIFA gekauft.

Unmittelbar neben dem Officium am Beginn der Industriestraße sieht das Projekt **Colorado** seiner Vollendung entgegen. Mit dem 75 m hohen Büroturm sowie einem fünfstöckigen Flachbau setzt die Bülow AG einen markanten städtebaulichen Akzent in dem zum hochwertigen Bürostandort gewandelten ehemaligen Industriegebiet. Der Abschluss des 56 Mio. € Projekts ist für Ende 2003 vorgesehen. Insgesamt werden ca. 20.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entwickelt. Im bereits fertiggestellten, knapp 10.000 m<sup>2</sup> großen Flachbau konnte für fast 60% der Fläche das Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung (ZSW) als Mieter gewonnen werden. Des Weiteren sind in dem Objekt zwei gastronomische Einrichtungen vorgesehen.

Anfang 2002 konnte ebenfalls an der Industriestraße das **Platino Bürocenter** bezogen werden. Der 7.000 m<sup>2</sup> Büronutzfläche umfassende Neubau der Heilbronner RIPEG Immobilien Projekt Entwicklungs GmbH kostete einschließlich Grundstück ca. 16 Mio. €. Bislang wurde etwa ein Drittel des Gebäudes an drei IT-Dienstleister vermietet.

Für das ehemalige **Hudson Areal** in der Industriestraße plant die Hamburger Garbe Gruppe derzeit zwei unterschiedliche Szenarien. Eine Vari-



ante sieht die Entwicklung von 6.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, 5.000 m<sup>2</sup> für weitere Dienstleister sowie ein 2.300 m<sup>2</sup> großes Hotel auf dem Gelände vor. Es wird mit ca. 35 Mio. € Baukosten gerechnet. Eine zweite Variante beinhaltet hingegen lediglich die Errichtung eines 9.000 m<sup>2</sup> großen Bau- bzw. Großmarktes. Der Umsetzungszeitraum für die Pläne des Stuttgarter Architekten Thomas Klingel steht noch nicht fest.

Die Lage Ruppmann-/Schockenriedstraße sowie die vorgesehene Stockwerkszahl standen Pate bei der Namensgebung des **RUISH-7**. Die Leonhard Weiss Projektentwicklung plant einen in zwei 10.000 und 8.000 m<sup>2</sup> große Bauabschnitte gegliederten Büroneubau mit Gastronomie. Der Baubeginn ist bei Mieterinteresse unverzüglich vorgesehen.

Ebenfalls geplant wird ein Bürogebäude in der **Ruppmannstraße** von der Züblin Projektentwicklung GmbH. Es ist an die Entwicklung von ca. 7.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche gedacht. Der Beginn des Bauvorhabens ist bei Nutzerinteresse kurzfristig möglich.

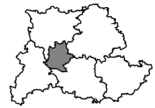
An der **Schockenriedstraße 31** projiziert die LEG Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg mbH ein neues Bürogebäude. Auf dem bisher industriell genutzten Grundstück soll nach Abbruch der Altgebäude ein sechsstöckiger Baukörper mit 12.900 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Die vorgesehenen Investitionen betragen rund 20 Mio. €. Auch hier kann mit der Umsetzung kurzfristig begonnen werden.

In dem auf Möhringer Gemarkung gelegenen Teil des Gewerbegebiets Wallgraben Ost sind zwei größere Büroprojekte zu verzeichnen. So entstand bis Juli 2003 an der **Schulze-Delitzsch-Straße 38** ein modernes Bürogebäude mit mediterranem Flair. Bauherr war die Neuhaus GbR. Nach rund einjähriger Bauzeit konnten 2.150 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie ein Bistrobereich bezogen werden.

Die Firma U.I.Lapp GmbH hat im Frühjahr 2003 an der Schulze-Delitzsch-Straße das sogenannte **Lapp-Center** in Betrieb genommen. Durch Umbau eines Bestandsgebäudes und Anbauten wurden 5.300 m<sup>2</sup> Büro- und Ausstellungsflächen entwickelt. So wurde der bestehende Bau unter anderem um ein viertes Stockwerk erweitert. Das Unternehmen investierte rund 9 Mio. € in das Gebäude, in dem auf gut 50% der verfügbaren Fläche Lapp-Tochtergesellschaften untergebracht sind. Ein Teil der verbliebenen Flächen konnte bereits an ein IT-Dienstleistungsunternehmen sowie eine Werbeagentur vermietet werden.

Der Bereich am Vaihinger Markt erfährt eine grundlegende Umgestaltung durch drei bemerkenswerte Bauvorhaben.

Mit der Projekt **Schwaben Galerie** engagiert sich die Häussler Gruppe auf einem ehemaligen Brauereigelände zwischen Haupt-/Seerosen- und Bachstraße. Bei einer Gesamtnutzfläche von 53.000 m<sup>2</sup> sind insgesamt sieben Gebäude vorgesehen, die 24.000 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und 15.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (davon 10.000 m<sup>2</sup> in einem projektierten zweiten Bauabschnitt bei Bedarf) bieten werden. Des Weiteren erhält der Stadtteil Vai-



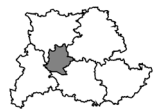
hingen teils als Stiftung des Bauherrn ein Bürgerzentrum. Die Debeos GmbH, eine DaimlerChrysler Tochter, entwickelt ein 150 Zimmer-Hotel, welches eigens für Gäste des benachbarten DaimlerChrysler Global Training Centers konzipiert wird. Größter Büromieter ist die Landesbank Baden-Württemberg LBBW, die mit einer Filiale und Verwaltung gut 2.100 m<sup>2</sup> belegt. Baubeginn war im Jahr 2001, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2004 vorgesehen. Die Pläne für das bis zu 150 Mio. € teure Vorhaben stammen von den Berliner Architekten Léon, Wohlhage & Wernik.

Ebenfalls durch die Häussler Gruppe entwickelt wird das **DaimlerChrysler Global Training Center**, das einzige Schulungszentrum des Unternehmens außerhalb der USA. Auf dem 4 ha großen früheren Gelände der „Vaihinger Fruchtsäfte“ entsteht ein „gläserner Campus“ mit 20.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon knapp 7.000 m<sup>2</sup> Büros. In dem über 50 Mio. € teuren Gebäudekomplex sind außerdem 26 Schulungsräume, zwei Fernsehstudios sowie Gastronomie untergebracht. Die Bauzeit dauert voraussichtlich bis Frühjahr 2004. Ein Teil der täglich bis zu 450 Schulungsteilnehmer wird in dem gegenüberliegenden firmeneigenen Hotel auf dem Gelände der Schwaben Galerie untergebracht. Angrenzend an das Schulungszentrum plant die Häussler Gruppe mit der Rosenpark-Residenz zum Jahreswechsel 2003/2004 ein drittes Großprojekt in der Vaihinger Ortsmitte. Vorgesehen ist hier die Schaffung von 107 hochwertigen Wohneinheiten.

Mit dem **Stuttgarter Engineering Park (STEP)** bietet die L-Bank über ihre Tochter STEP GmbH einen Businesspark mit zentralem Parkmanagement an. Das im Vaihinger Gewerbegebiet „Unterer Grund“ auf gut 11 ha verwirklichte Konzept sieht langfristig die Entwicklung von 150.000 m<sup>2</sup> Büro- und Dienstleistungsfläche vor. Derzeit sind 85.000 m<sup>2</sup> bereits fertiggestellt. Als jüngstes Gebäude wurde im August 2003 STEP IX mit 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vollendet und soll kleinteilig vermietet werden. Davor fanden im Jahr 2002 die Baumaßnahmen ihren Abschluss an den Bürogebäuden STEP V (15.000 m<sup>2</sup>, Hauptmieter Tenovis) sowie STEP VI (ca. 40.000 m<sup>2</sup>), bestehend aus mehreren Gebäuden, unter anderem einem markanten 67 m hohen Turm, für den Mieter debitel. Des weiteren entstand mit STEP IV das zentrale, 10.000 m<sup>2</sup> große Infrastrukturhaus des Parks mit Konferenzräumen, Gastronomie, einer Ladenpassage sowie einem Fitness- und Wellnessclub. Ebenfalls auf dem Gelände befindet sich eine Kindertagesstätte. Weitere 70.000 m<sup>2</sup> Büroflächen sind für die Zukunft in den projektierten Gebäuden VII, VIII und X vorgesehen und können bei Bedarf entwickelt werden. Die Gesamtinvestitionssumme für das Projekt wird auf 300 Mio. € beziffert, bislang sind rund 150 Mio. € investiert worden.

Das Möhringer Gewerbegebiet **Fasanenhof-Ost** ist Schauplatz eines weiteren Großprojekts im Stuttgarter Süden. Die ebenfalls zur L-Bank gehörende STAIR GmbH konnte im Frühjahr 2003 den Energieversorger EnBW als Hauptmieter im neuen **Stuttgart Airpark (STAIR)** an der Schelmenwasenstraße gewinnen. Die für das Jahr 2007 vorgesehene Fertigstellung der sogenannten „EnBW-City“ sieht die Schaffung von

## Möhringen



65.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in drei siebengeschossigen Gebäuderiegeln und einem Hochhaus mit 13 Etagen vor. Die Pläne der Düsseldorfer Architekten Rohde, Kellermann & Wawrowsky, die ab 2005 umgesetzt werden sollen, beinhalten außerdem den Bau eines 10.000 m<sup>2</sup> großen Infrastrukturhauses mit Konferenzräumen, Ladenpassage, Fitnesscenter und Gastronomie zur zentralen Versorgung des STAIR. Die EnBW will 2.600 Mitarbeiter am Standort zusammenfassen und mehrere Gebäude in der Innenstadt räumen. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Jahr 2007 sind auf den verbleibenden Flächen weitere Bürogebäude mit bis zu 65.000 m<sup>2</sup> Fläche projektiert. Die L-Bank investiert insgesamt rund 300 Mio. € im STAIR. Parallel hierzu soll die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes durch einen Anschluss an die B 27 sowie eine Stadtbahnlinie optimiert werden.

Benachbart zum bestehenden Züblin-Haus an der Vaihinger Straße entstand bis November 2002 das **Z-Zwo**. Das vollständig durch den Bauherrn Züblin AG eigengenutzte Gebäude wurde vom Berliner Architekturbüro Eike Becker GmbH entworfen. Die Investitionskosten des sechsgeschossigen Bauwerks betragen rund 15 Mio. €. Es stehen 8.500 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Verfügung.

Im angrenzenden Stadtteil **Degerloch** sind ebenfalls einige Projekte erwähnenswert.

## Degerloch

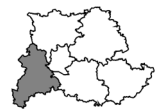
An der Degerlocher Hauptdurchgangsstraße, der Löffelstraße, entstand bis Herbst 2002 der von der Münchner Siemens Kapitalanlagengesellschaft mbH errichtete **Compas** (Commerce Park Stuttgart). In dem Objekt belegt Siemens keine Räumlichkeiten, sondern das Gebäude ist ausschließlich für Fremdnutzer konzipiert. Die 18.000 m<sup>2</sup> Bürofläche konnten bereits zu 75% vor allem an namhafte Consultingfirmen und einen Finanzdienstleister vermietet werden.

Auch die **Deutsche Industriebank** hat an der Löffelstraße 4 ein neues Verwaltungsgebäude bezogen. Die Gesamtfläche von 3.500 m<sup>2</sup> wird zu zwei Dritteln eigengenutzt, für die verbleibenden Räumlichkeiten ist die Vermietung an Fremdnutzer, z.B. Anwaltskanzleien oder Wirtschaftsberater, vorgesehen. Der Neubau kostete ca. 11 Mio. € und konnte im August 2003 fertig gestellt werden.

An der **Rubensstraße** Ecke Löffelstraße plant die Leonhard Weiss Projektentwicklung GmbH ein neues Bürogebäude. Es umfasst eine Größe von 2.100 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Pläne für den fünfgeschossigen Neubau stammen von dem Stuttgarter Architekten Willwersch. Verwirklicht wird das Vorhaben auf Mieterwunsch.

Ebenfalls projektiert ist in günstiger Lage zur B 27 an der Tränkestraße der Bürokomplex **Häussler Forum**. Gedacht ist an die Entwicklung von 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche von der Häussler Gruppe bei Mieterinteresse kurzfristig begonnen werden sollen. Der Baukörper hat ein Investitionsvolumen von rund 30 Mio. €.





Im Stadtteil **Plieningen** plant die Dr. Vetter Projekt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH das Bürogebäude **In den Entenäckern 24**. Das in Flughafen- und Autobahnnähe gelegene Objekt umfasst eine Nutzfläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> und soll bei Mieterinteresse unverzüglich realisiert werden. Die Investitionssumme einschließlich Grundstückskosten beläuft sich auf 2,2 Mio. €.

## Plieningen

## LANDKREIS BÖBLINGEN

Die Kreisstadt **Böblingen** (46.000 Einwohner) liegt an der A 81 unmittelbar südlich von Stuttgart.

## Böblingen

Auf einem rund 12 ha großen Areal an der Schickardstraße am Autobahnkreuz Hulb entwickeln die Europa Capital Partners (London) und die Project-Construct Immobilien GmbH den **TBP Technologie & Business Park Böblingen**. Zur Jahresmitte 2003 konnte das sogenannte „Service Center“ vollendet werden. Neben 5.300 m<sup>2</sup> Büronutzung sind auch 2.500 m<sup>2</sup> Service- und Produktionsflächen vorhanden. In das Gebäude, für welches die Rücker GmbH als erster Mieter gewonnen werden konnte, investierten die Bauherren rund 12 Mio. €.

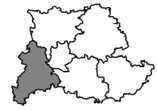
Seit Frühjahr 2003 ist das „Office Center“, ein fünfgeschossiges Bestandsgebäude (ehemals Firma IBM), umfassend renoviert und modernisiert. Gut 11.400 m<sup>2</sup> Bürofläche stehen hier zur Verfügung, davon werden von der Telekommunikationsfirma AT&T knapp 3.000 m<sup>2</sup> gemietet, weiterer Mieter ist die Firma TechProtect. Die Investitionssumme betrug ca. 20 Mio. €.

Das im Februar 2003 fertig gestellte „Kommunikationscenter“ dient in der Hauptsache der Versorgung des TBP. Neben 2.200 m<sup>2</sup> Gastronomieflächen belegt ein Fitness-Center weitere 2.700 m<sup>2</sup>. Des Weiteren wurden gut 1.200 m<sup>2</sup> Büros in dem 10 Mio. Euro-Bau entwickelt.

Bereits im September 2001 konnte das „HP-Gebäude“ mit 27.500 m<sup>2</sup> Bürofläche und einem Investitionsvolumen von 50 Mio. € bezogen werden. Hauptmieter ist die Firma Hewlett-Packard, außerdem im Gebäude vertreten das Telefonmarketingunternehmen Sellbytell sowie ein Cateringunternehmen. Weitere 45.000 m<sup>2</sup> entwicklungsfähige Grundstücksfläche sind für zukünftige Projekte auf dem Gelände vorhanden.

Die RIPEG Immobilien Projekt Entwicklungs GmbH hat zum Jahresende 2002 das Büro- und Geschäftshaus **Uhlandstraße 10** am Busbahnhof fertig gestellt. 2.500 m<sup>2</sup> Bürofläche und gut 800 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche stehen zur Verfügung. Die Baukosten betragen 8,7 Mio. €. Ankermieter sind hier die Kaufmännische Krankenkasse und der Medizinische Dienst der Krankenkassen. Weitere Räumlichkeiten konnten an ein Call Center sowie eine Praxisklinik vermietet werden.

Mit dem **Dienstleistungspark „Am See“** engagierte sich die IBB GmbH, eine Tochtergesellschaft der Stuttgarter Züblin AG, in Innenstadtnähe an der Herrenberger Straße. Von dem aus zwei Bauabschnitten bestehenden Projekt konnte im Frühjahr 2003 der erste Bauabschnitt fertiggestellt werden. Für 21 Mio. € entstanden ca. 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, unter ande-



rem 3.200 m<sup>2</sup> Bürofläche, die bis auf Restflächen an unternehmensnahe Dienstleister vermietet werden konnte. Weitere Nutzer sind ein Pflegeheim, Fitnessstudio, Einzelhandel sowie Seniorenwohnungen. Bei Bedarf ist die Errichtung weiterer 3.300 m<sup>2</sup> Büro- oder Wohnfläche vorgesehen.

Auf dem ca. 8 ha großen Gelände der ehemaligen IBM-Hauptverwaltung an der Leibnizstraße entwickelte die DIBAG Industriebau AG die neue **smart-Unternehmenszentrale**. Der vormals im westlich von Stuttgart gelegenen Renningen ansässige Autobauer konnte das neue Firmenareal im Sommer 2002 beziehen. Für über 80 Mio. € entstanden 26.000 m<sup>2</sup> Büro- und 21.000 m<sup>2</sup> Entwicklungs-, Werkstatt- und Lagerflächen in Neubauten und modernisierten Bestandsgebäuden.

Die stark durch die Automobilindustrie geprägte Wirtschaftsstruktur der Stadt **Sindelfingen** (61.000 Einwohner) wird durch wichtige Investitionsvorhaben auch zukünftig gefestigt.

## Sindelfingen

Wichtigstes Projekt ist die Erweiterung des **Mercedes-Benz Technology Center** im Gebiet Südlicher Mittelpfad direkt nordwestlich an das Stammwerk anschließend. Unter einem Dach werden hier große Teile der PKW-Entwicklung konzentriert. Der von den Stuttgarter Architekten Morry Osterwalder Vielmo erarbeitete Entwurf sieht vor, auf dem gut 10 ha großen Gelände unter anderem Büros, Labore, Prüfstände und Werkstätten auf einer Bruttogeschosfläche von 275.000 m<sup>2</sup> zu erstellen. Rund die Hälfte davon sollen Büros werden. In den entstehenden Gebäuden sollen ab 2007 3.000 bis 4.000 Menschen arbeiten. Im Zuge der Baumaßnahmen sind auch im Umfeld des Werkes Änderungen vorgesehen, da die Calwer Straße komplett nach Nordwesten verlegt werden muss.

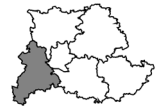
Ebenfalls im Gewerbegebiet Mittelpfad an der Kolombusstraße 21 hat die Goldbeck Projekt GmbH, Bielefeld, das Büro- und Produktionsgebäude **Automotive Development** errichtet. Der 10 Mio. € teure Neubau konnte im Frühjahr 2002 fertig gestellt werden und ist an Ingenieurdienstleister, aus dem Automobilbereich unter anderem an die IVM GmbH, vermietet. Hier stehen 4.300 m<sup>2</sup> Bürofläche und 2.500 m<sup>2</sup> Werkhallen zur Verfügung.

Unweit hiervon wird durch den Privatinvestor Walter Wallenwein das Bürogebäude **Kolumbusstraße 27** verwirklicht. Gut 2.400 m<sup>2</sup> Bürofläche werden hier ab Oktober 2003 zur Verfügung stehen. Ein Fünftel der Fläche wird von der Firma DTS Engineering eigengenutzt, Ankermieter ist die Dornier Consulting GmbH, tätig im Bereich Ingenieurwissenschaften. Die Investitionssumme beläuft sich auf 4 Mio. €.

Westlich der Landeshauptstadt am Kreuzungspunkt der Autobahnen A 8 und A 81 liegt **Leonberg** (45.000 Einwohner).

## Leonberg

Die Stadt erhielt mit der **Römergalerie** eine neue städtebauliche Dominante. Das aus zwei Gebäudeteilen bestehende Projekt, einem vierzehnstöckigen und 45 m hohen Büroturm sowie einem kleineren Flachbau,



bietet auf einer Nutzfläche von ca. 15.400 m<sup>2</sup> insgesamt rund 8.900 m<sup>2</sup> Büros und 3.600 m<sup>2</sup> Platz für Einzelhandelsbetriebe sowie Gastronomie. Das 30 Mio. Euro-Projekt wurde von der ‚Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligungs Objekt DLF 99/32 - Walter Fink KG‘ errichtet und Anfang des Jahres 2003 fertig gestellt.

Im südlichen Teil des Gewerbegebiets Riedwiesen in prominenter Lage am Autobahndreieck Leonberg projiziert die Stuttgarter Bülow AG mit dem **Tec Parc** einen weiteren Bürostandort. Der aus zwei fünf- und siebenstöckigen Gebäudeteilen bestehende Komplex könnte voraussichtlich ab 2004 erstellt werden. Insgesamt sollen bis zu 6.000 m<sup>2</sup> Büro- und Ausstellungsflächen entstehen. Die Investitionskosten werden sich auf rund 15 Mio. € belaufen.

Das Gewerbegebiet „Sol“ in **Holzgerlingen** (11.500 Einwohner), welches die Gemeinde gemeinsam mit Weil im Schönbuch erschlossen hat, bildet einen bedeutenden Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung im Landkreis. Dazu beigetragen hat wesentlich auch die Eröffnung der Südumfahrung Böblingens im Zuge der B 464 im Jahr 2002, die eine Erreichbarkeit der A 81 innerhalb weniger Minuten ermöglicht.

## Holzgerlingen

Derzeit befinden sich zwei Geopark-Projekte der Reutlinger Alle & Jentz GmbH in der Realisierung. Das in drei Bauabschnitte gegliederte Objekt **Geopark II** umfasst insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wovon die ersten beiden Bauabschnitte mit 10.000 m<sup>2</sup> Fläche bereits im März 2003 fertiggestellt wurden. Als Ankermieter konnte die Firma AEG Hausgeräte gewonnen werden. Weitere Flächen sind an Toshiba, Hewlett-Packard und Jägermeister vermietet. Der Abschluss des dritten Bauabschnitts ist für die Jahresmitte 2004 vorgesehen. Neben Büro-, Service- und Produktionsflächen sind auch Seminarräume und Gastronomie geplant. 17 Mio. € werden in die Errichtung des Geopark II investiert.

Auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück entsteht parallel hierzu bis November 2003 der **Geopark III** für den Automobilzulieferer Johnson Controls Interior GmbH. Auf 6.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen 1.200 m<sup>2</sup> Büros und 5.000 m<sup>2</sup> Produktionsfläche. Die Investitionssumme für das Projekt beläuft sich auf 8 Mio. €. In den neuen Räumlichkeiten wird ein Teil der Sitzfertigung für DaimlerChrysler untergebracht.

Bereits im Juni 2002 konnte das neue Firmengebäude der **Werbis AG** bezogen werden. Der von der AGV-Immobilienvermietungs GmbH erstellte Neubau umfasst 4.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie eine multifunktionale, 500 m<sup>2</sup> große Glashalle. Rund die Hälfte des 6 Mio. € teuren Gebäudes werden von der Werbis AG selbst genutzt, der Rest steht für Mietinteressenten zur Verfügung. Die vierstöckige verglaste Eingangshalle bietet Raum für Ausstellungen und Veranstaltungen, ebenso die Konferenzräume, die in den Neubau integriert wurden.



Die Gemeinde **Gärtringen** (11.300 Einwohner) liegt an der A 81 ca. 25 km südlich von Stuttgart.

## Gärtringen

Im Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“ hat die NCB Informationstechnik AG mit der **Neuen Bürowelt Gärtringen** zum Jahreswechsel 2001/2002 einen repräsentativen Neubau mit 4.850 m<sup>2</sup> Nutzfläche errichtet, davon 3.000 m<sup>2</sup> Büros. Die Summe der Investitionen belief sich auf 3,5 Mio. €. 750 m<sup>2</sup> Büros werden von NCB Network Consulting eigengenutzt, ein Teil der verbleibenden Flächen konnte an Firmen aus dem TV-Bereich und an ein Steuerbüro vermietet werden.

Etwa 30 km südlich der Landeshauptstadt befindet sich die 31.000 Einwohner-Stadt **Herrenberg**.

## Herrenberg

An der Kalkofenstraße in unmittelbarer Bahnhofsnähe feiert mit dem **Atlantis** ein Aufsehen erregendes Projekt voraussichtlich im Frühjahr 2004 seine Fertigstellung. Das vom Architekten Werner Stoll geplante und im Auftrag der Herrenberger Roman Klis Design GmbH errichtete Gebäude besteht aus einem zentralen Glaswürfel und zwei symmetrischen Gebäudeflügeln mit 4.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Rund die Hälfte der Fläche werden durch den Produktdesigner Klis selbst genutzt, für weitere 1.000 m<sup>2</sup> konnte mit Frog Design ein ebenso renommierter Mieter aus dem Bereich Industriedesign gewonnen werden. Konferenzräume, Cafeteria und Loungebereich sind im zentralen Glaswürfel untergebracht, außerdem ist eine Dachterrasse vorgesehen.

An der Bahnhofstraße plant die Walter Knoll AG & Co. KG angrenzend an ihr Firmenareal das **Knoll Center**. Im ersten Bauabschnitt ist vorgesehen, einen Bürogebäude mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu errichten. Geplant sind rund 6.000 m<sup>2</sup> Büros sowie Flächen für Ausstellungen oder leichte Produktion. Der Großteil des Neubaus wird vom Bauherr eigengenutzt, etwa 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche stünden zur Vermietung. Der Baubeginn ist für die zweite Jahreshälfte 2003 bzw. Anfang 2004 terminiert.

## LANDKREIS ESSLINGEN

Die Kreisstadt **Esslingen**, mit 91.500 Einwohnern zweitgrößte Stadt der Region, erfährt an verschiedenen Stellen eine Umgestaltung durch neue Projekte.

## Esslingen

Mit dem **ESI** wurde im Herbst 2002 ein Einzelhandels- und Büroprojekt in zentraler Innenstadtlage am Bahnhof abgeschlossen. Für das über 22.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassende Ensemble zeichnete die City-Projekt Esslingen GmbH, ein Tochterunternehmen der Kreissparkasse Esslingen, verantwortlich. Das 50 Mio. € teure Gebäude konnte noch vor der Einweihung an die SEB-Immobilien-Invest GmbH verkauft werden. Auf 13.500 m<sup>2</sup> Fläche ist Raum für 23 Einzelhandelsgeschäfte, dazu kommen 8.500 m<sup>2</sup> Bürofläche. Größter Büromieter mit über 4.500 m<sup>2</sup> ist die Kreissparkasse Esslingen, des weiteren sind 10 Arztpraxen in dem Gebäude untergebracht. Die Handelsflächen werden unter anderem von zwei namhaften Textilfilialisten und der Deutschen Post genutzt.



In unmittelbarer Nachbarschaft zur IHK Bezirkskammer Esslingen und der Vogelsangbrücke entsteht an der Fabrikstraße das Objekt **Neuer Turm** der Anwaltskanzlei Hopmeier. Die Fertigstellung des 3 Mio. Euro-Neubaus ist für Oktober 2003 geplant. Das siebenstöckige Gebäude mit einer Nutzfläche von 1.500 m<sup>2</sup> soll zu einem modernen Dienstleistungszentrum für die Bereiche Recht, Steuer und Wirtschaft werden. 450 m<sup>2</sup> des Turms werden von der Anwaltskanzlei selbst genutzt, die verbleibenden Flächen konnten bereits größtenteils an Interessenten vermietet werden.

Mit dem Flughafen Stuttgart verfügen die Filderkommunen Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt bereits heute über einen aus wirtschaftlicher Sicht bedeutenden Standortvorteil. Ein weiteres wichtiges Infrastrukturprojekt stellt die unmittelbar nordwestlich des Flughafens geplante Neue Landesmesse dar. Nach derzeitigem Planungsstand soll das auf 65 ha Kernfläche vorgesehene Ausstellungsgelände im Herbst 2006 seinen Betrieb aufnehmen. Im Zuge der ICE-Neubaustrecke Stuttgart-Ulm wird sich die Erreichbarkeit mit dem geplanten Haltepunkt Neue Messe im kommenden Jahrzehnt weiter verbessern.

Die 36.500 Einwohner-Stadt **Leinfelden-Echterdingen** grenzt im Süden an die Landeshauptstadt.

## Leinfelden-Echterdingen

Bis Oktober 2002 entstand hier im Gewerbegebiet am Fasanenweg das von einem Münchner Privatinvestor erstellte Bürogebäude für die Stuttgarter Niederlassung von **T-Systems**. Der Komplex umfasst ca. 65.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und kostete rund 125 Mio. €. In dem siebenstöckigen Gebäude sind ca. 3.800 Arbeitsplätze untergebracht.

**Filderstadt** (43.000 Einwohner) verzeichnet an zahlreichen Stellen Neubauprojekte mit größerem Büroanteil.

## Filderstadt

So wurde das von Herrmann Manz am Nord-West-Ring im Stadtteil Bernhausen gebaute **Airport-Business Center** im November 2002 bezugsfertig. Die 7.000 m<sup>2</sup> Büroflächen konnten bereits bis auf geringe Restflächen an acht Unternehmen aus der Software- und Werbebranche vermietet werden. Ankermieter des Gebäudes sind die Deutsche Post sowie Institute der Steinbeis-Stiftung.

Als Teil des Projekts **Business-Meile am Flughafen** an der Echterdinger Straße in Bernhausen baut die Logistic Consult GmbH von Herbst 2003 an einem 2.700 m<sup>2</sup> großen Büroneubau. Darin enthalten sind ca. 700 m<sup>2</sup> Service- und Hallenfläche. Die Fertigstellung des 3 Mio. Euro-Neubaus ist für Sommer 2004 vorgesehen. Auf dem zuletzt vom Kühlerhersteller Modine Bernhausen GmbH genutzten Areal sind in einem breiten Branchenmix derzeit über 20 Unternehmen vertreten. In den Bestandsgebäuden stehen insgesamt ca. 6.000 m<sup>2</sup> Büroflächen sowie 25.000 m<sup>2</sup> Service-, Lager- und Produktionsflächen zur Verfügung, die zu über 70% vermietet sind. Büro- und Produktionsflächen im Umfang von ca. 2.000 m<sup>2</sup> sind in einem weiteren Neubau auf dem Gelände projiziert, der bei Mieter-



interesse verwirklicht werden soll.

Ebenfalls im Stadtteil Bernhausen wurde zu Anfang des Jahres 2002 das neue **Luftfrachtzentrum Süd** fertiggestellt. In einem ersten Schritt wurde auf ca. 12 ha von drei Investoren gut 23.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und 40.000 m<sup>2</sup> Hallen entwickelt. Im einzelnen handelt es sich um das „Cargo Center Süd“ der Flughafen Stuttgart GmbH, das „Air Cargo Center“ der Hochtief Projektentwicklungs GmbH sowie das „LUG“ der Luftfracht-Umschlag GmbH & Co. KG. Investiert wurden insgesamt über 150 Mio. €. Auf dem Areal haben sich bislang über 80 Firmen, vor allem Dienstleister aus den Bereichen Transport und Logistik, sowie zahlreiche Fluggesellschaften niedergelassen. Derzeit stehen noch sowohl Büro- als auch Hallenflächen zur Verfügung. Für zukünftige Erweiterungen können weitere 5,5 ha Reserveflächen bebaut werden.

Von der Bauherrengemeinschaft Kraft wurde im Sommer 2003 ein Bürogebäude an der **Felix-Wankel Straße 41** fertiggestellt. 1.300 m<sup>2</sup> Bürofläche stehen zur Vermietung, gut 400 m<sup>2</sup> werden durch ein Fitness Center belegt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf über 3 Mio. €. Mit den Vertriebsniederlassungen der Firma Idee-Kaffee und HAWE Hydraulik GmbH & Co. KG konnte bereits vor Fertigstellung eine Vermietungsquote von über 60% erreicht werden.

Ein großer Büro- und Hotelkomplex ist seit September 2003 im Gewerbegebiet Affelter im Stadtteil Bonlanden in der Entstehung begriffen. Hier baut die Münchner Riebel Bau GmbH & Co. KG an der **Hornbergstraße** 9.800 m<sup>2</sup> Büroraum. Für die Hotelkette Best Western sowie zwei Restaurants und Ladengeschäfte stehen weitere 5.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der 25 Mio. € teure Neubau konnte noch vor Baubeginn fast vollständig vermietet werden. Bezugfertig soll das Gebäude ab Herbst 2004 sein.

An der Raiffeisenstraße erweitert die **Spedition Beck** im Rahmen einer Betriebsvergrößerung und -modernisierung die Unternehmensgebäude. 7.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden bis Ende Oktober 2003 fertiggestellt, darunter sind knapp 2.000 m<sup>2</sup> Büros, die bereits Ende 2002 bezugsfertig waren. Das Projekt umfasst ein Investitionsvolumen von fast 4 Mio. €.

Im Ostfilderner Stadtteil **Scharnhauser Park** auf dem Gelände des ehemaligen königlich-württembergischen Privatgestüts und bis 1992 amerikanischen Militärstützpunktes ist die Hofkammer des Hauses Württemberg als Alteigentümerin in der Entwicklung des neuen Stadtteils engagiert. Unter der Regie der Hofkammer Projektentwicklung GmbH entsteht an der Helene-Lange Straße das Objekt **„Büro im Park“**. Mit dem 3.300 m<sup>2</sup> großen Neubau wurde im August 2003 begonnen, die Fertigstellung ist binnen Jahresfrist vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 5 Mio. €.

Im südlichen Teil des Scharnhauser Parks, nahe der „Alten Wache“, baut die **Deutsche Automobil Treuhand GmbH** ihr neues Verwaltungsge-

## Ostfildern



bäude. In einem ersten Bauabschnitt werden in dem 10 Mio. € teuren fünfgeschossigen Bau gut 5.200 m<sup>2</sup> Büronutzfläche errichtet. Ende des Jahres 2003 sollen die 150 Mitarbeiter des alten Standorts Stuttgart-Plieningen hier ihren Arbeitsplatz erhalten. Die Pläne für einen zweiten Bauabschnitt liegen bereits vor, sollen jedoch frühestens in einigen Jahren umgesetzt werden. Geplant wurde der Neubau vom DaimlerChrysler Architektur-Center.

Ein drittes Projekt auf dem ehemaligen Militärgelände umfasst das neue **Verbandsgebäude der Baustoffindustrie Baden-Württemberg**. An der Gerhard-Koch Straße in Nachbarschaft des Stadthauses werden auf 4.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche auch 2.500 m<sup>2</sup> für Büros und Materialprüfstellen gebaut. Die Investitionssumme für das weitgehend eigengenutzte Gebäude beträgt 4,6 Mio. €.

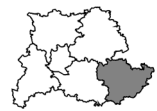
Die mit 40.000 Einwohnern drittgrößte Stadt des Landkreises und Standort von drei Hochschulen ist **Nürtingen**.

## Nürtingen

Von der Tectum 19. Vermögensverwaltung GmbH wurde im Juli 2003 mit der grundlegenden Sanierung des **Europahauses** begonnen. Das aus den 1970er Jahren stammende Gebäude mit einer Nutzfläche von 7.050 m<sup>2</sup> soll eine neue Fassade erhalten, außerdem im Erdgeschoss und den ersten beiden Obergeschossen vollständig neu gestaltet werden. Nach dem Umbau werden 2.650 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Verfügung stehen, weiterhin ist an die Belegung von 1.900 m<sup>2</sup> mit Praxen und 2.500 m<sup>2</sup> mit Einzelhändlern gedacht. Das über 2 Mio. € teure Bauvorhaben soll bis April 2004 abgeschlossen sein.

Direkt gegenüberliegend an der Europa-/Ecke Bahnhofstraße wurde im Frühjahr 2003 das Objekt **GANT** bezugsfertig. Hierbei handelt es sich um einen aus vier Teilen bestehenden Gebäudekomplex mit ca. 15.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ankermieter ist die Firma Kaufland auf ca. 9.000 m<sup>2</sup>, daneben sind weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe vertreten. Für Büro- bzw. Praxisnutzer stehen rund 2.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung. In den obersten Etagen wurden außerdem auf 3.200 m<sup>2</sup> hochwertige Penthouse-Wohnungen geschaffen. Verantwortlich für das Objekt zeichnet die Wolfschlugener Financial Consulting GmbH.

An der Bahnhofstraße 3 konnte zum Jahresende 2002 das von der Stadt Nürtingen und der Steuerberaterkanzlei Brodbeck & Dolde in Bauherrengemeinschaft entwickelte Vorhaben **Möriketurm** fertig gestellt werden. Der entstandene Bürobau weist 1.650 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf, des weiteren umfasst das Projekt den Neubau eines Schulgebäudes mit fünf Klassenräumen sowie einer Turn- und Mehrzweckhalle. Mehr als 500 m<sup>2</sup> werden von Brodbeck & Partner genutzt, des weiteren konnten unter anderem eine Etage an die Bausparkasse LBS sowie zwei weitere an einen Personaldienstleister vermietet werden.



**Wendlingen am Neckar** (15.800 Einwohner) im Südosten Stuttgarts liegt am Schnittpunkt von A 8 und B 313. Die Verkehrsgunst des Standorts wird sich zukünftig weiter verbessern, da zum Fahrplanwechsel Ende 2005 die Verlängerung der S-Bahn Linie 1 von Plochingen über Wendlingen bis Kirchheim/Teck in Betrieb genommen werden soll. Damit wird eine umsteigefreie Verbindung im Halbstundentakt über Stuttgart bis Herrenberg geschaffen. Zwei Projekte mit größerem Büroflächenanteil sind im unmittelbaren Bahnhofsumfeld angesiedelt.

## Wendlingen

Auf dem Gelände der ehemaligen Spinnerei Otto entwickelt die HOS Anlagen & Beteiligungen GmbH & Co. den **Gewerbepark Neckarstätt**. Die um die Jahrhundertwende entstandenen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäude auf dem knapp 9 ha großen Areal bieten eine Gesamtnutzfläche von bis zu 50.000 m<sup>2</sup>. Bis August 2003 wurde als erster Gebäudeteil das Verwaltungsgebäude mit einer Bürofläche von 1.500 m<sup>2</sup> fertig saniert. Weitere Gebäude sollen je nach Mieterwunsch und Bedarf sukzessive erneuert werden. Der städtebauliche Entwurf stammt von dem Stuttgarter Büro Auer, Weber & Partner.

Auf dem **Behr Areal** an der Bahnhofstraße plant die Intertrade Orient Anstalt München in zwei Bauabschnitten rund 7.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche. In einem ersten Bauabschnitt soll in einem elfgeschossigen Turm eine Bürofläche von 3.600 m<sup>2</sup> erstellt werden, in einem weiteren nochmals knapp 3.500 m<sup>2</sup> in einem viergeschossigen Flachbau. Außerdem werden über 600 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen entwickelt. Die Nutzungskonzeption sieht neben Bürodienstleistungen und Einzelhandel als weitere Nutzungsmöglichkeit auch ein Hotel vor. Die Pläne stammen vom Stuttgarter Architekten Jörg Aldinger.

Im unmittelbar nordöstlich von Wendlingen gelegenen **Wernau** (12.500 Einwohner) engagiert sich die Wohnbaugesellschaft Wernau in einem Neubauprojekt an der **Kirchheimer Straße**. Auf dem in Rathausnähe gelegenen Gelände sollen bis Herbst 2004 vier Wohn- und Geschäftshäuser gebaut werden. Baubeginn war im Juni 2003. Für insgesamt über 7 Mio. € entstehen neben Eigentumswohnungen auch ca. 2.000 m<sup>2</sup> Büro- und 300 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Die Baukörper sollen den zukünftigen Rathausplatz komplettieren und den Bereich des Stadtzentrums aufwerten.

## Wernau

## LANDKREIS GÖPPINGEN

Der Ausbau des Fernstraßennetzes wird mittelfristig im Landkreis zu einer Verbesserung der Verkehrssituation beitragen. Zwei Projekte sind hierbei besonders hervorzuheben. Im Zuge des geplanten vierspurigen Ausbaus der B 10 von Göppingen bis Geislingen befindet sich mit der Umfahrung Eisingen ein erster Teilabschnitt in der Realisierung. Mit der Fertigstellung kann 2006 gerechnet werden. Mit dem Bau des neuen Alaufstiegs der A 8 zwischen Mühlhausen und Hohenstadt soll ab dem Jahr 2004





begonnen werden. Die Eröffnung ist für das Jahr 2008 vorgesehen. Im Gespräch ist die Finanzierung durch einen privaten Investor.

In der Kreisstadt **Göppingen** (57.500 Einwohner, ca. 40 km östlich von Stuttgart) erweckte die Firma Werner Krauter GmbH eine Gewerbebranche zu neuem Leben. Mit der Eröffnung des **Jahncenters** Ende April 2003 auf dem ehemaligen Coop-Gelände konnte auf gut 15.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein breiter Mix aus unterschiedlichen Branchen und Nutzungen verwirklicht werden. Gut 4.000 m<sup>2</sup> Bürofläche stehen zur Verfügung, der Rest sind Gewerbeflächen. Nach Investitionen von 10 Mio. € und 1,5 Jahren Umbauzeit, in der bestehende Gebäude saniert und das Areal durch den Neubau von Produktions- und Lagerhallen erweitert wurde, haben sich zwischenzeitlich mehr als 25 verschiedene Unternehmen auf dem Areal angesiedelt. Auch das Unternehmen Werner Krauter GmbH ist mit rund 2.500 m<sup>2</sup> Entwicklungs- und Montageflächen auf dem Grundstück vertreten. Die Vermietungsquote liegt bei ca. 90%.

## Göppingen

Auf dem über 30 ha umfassenden gewerblichen Teil des neuen Stadtteils Stauferpark konnte im Sommer 2003 das **Business Haus I** fertig gestellt werden. Die Business-Park Göppingen GmbH, ein Gemeinschaftsunternehmen von Stadt und L-Bank, entwickelte in dem 6 Mio. € teuren Neubau 4.500 m<sup>2</sup> Bürofläche. Als Ankermieter konnte der Medizinische Dienst der Krankenversicherung Baden-Württemberg mit über 600 m<sup>2</sup> Mietfläche gewonnen werden, weitere Flächen werden von unternehmensnahen Dienstleistern belegt. Bei Bedarf sind für die Zukunft zwei weitere Bürogebäude gleichen Stils geplant. Auf dem insgesamt 150 ha großen ehemaligen Militärgelände entstehen außerdem Wohngebiete und Freizeiteinrichtungen.

Im Gewerbegebiet an der Fabrikstraße schafft sich die **Bauunternehmung Leonhard Weiss** Raum mit einem neuen Verwaltungsgebäude. In dem 8.150 m<sup>2</sup> großen Neubau, der auch 3.700 m<sup>2</sup> Bürofläche beinhaltet, sollen ab Oktober 2003 ca. 250 Mitarbeiter zusammengefasst werden, die bisher an verschiedenen Standorten untergebracht waren. Die Investitionskosten für das Projekt belaufen sich auf 8,5 Mio. €.

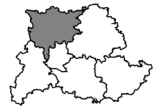
**Ebersbach an der Fils** (16.000 Einwohner) ist Standort eines neuen Verwaltungs- und Produktionsgebäudes der **Ceram Tec AG**. Der Hersteller von Hochleistungskeramik verfügt damit zusätzlich über ca. 1.200 m<sup>2</sup> Büro- und 1.500 m<sup>2</sup> Produktionsfläche. Die Fertigstellung der ca. 4 Mio. € umfassenden Investition ist für Oktober 2003 vorgesehen. In dem Neubau, der an das bestehende Produktionsgebäude an der Hauptstraße anschließt, sind neben Flächen für die Verwaltung auch ein Schulungsraum und ein Testcenter geplant.

## Ebersbach/Fils

Die Stadt **Süßen** (10.300 Einwohner) befindet sich ca. 50 km östlich Stuttgarts an der Filstalachse.

## Süßen

Hier wird in den kommenden Jahren mit dem **Treffpunkt Bühlstraße**



ein neues Innenstadtzentrum entstehen. Das mit 12.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche konzipierte Projekt auf einer alten Industriebrache am Fluss Fils gliedert sich in fünf Bauabschnitte, die zeitversetzt realisiert werden sollen. Im September 2003 begannen die Arbeiten für den ersten Bauabschnitt, in dem bis Ende 2004 gut 3.500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen erstellt werden sollen. Weitere 3.800 m<sup>2</sup> für Einzelhandel sollen folgen. An die Entwicklung von 3.200 m<sup>2</sup> Büroflächen und 2.200 m<sup>2</sup> Wohnungen ist erst bei Fertigstellung großer Teile der Handelsflächen gedacht. Bauherr und Projektentwickler des Vorhabens ist die Nicklas Projektentwicklung, die insgesamt ca. 20 Mio. € investieren wird.

Nordwestlich an Süßen angrenzend befindet sich die Gemeinde **Salach** (7.700 Einwohner).

## Salach

An der Uferstraße wurde im Oktober 2002 das Technologiecenter der **Heldele** GmbH vollendet. Auf rund 4.300 m<sup>2</sup> Büro-, Konstruktions- und Entwicklungsfläche werden die Aktivitäten des Unternehmens an einem Standort gebündelt. Rund 800 m<sup>2</sup> sind für eine spätere Fremdvermietung vorgesehen. Der 6,3 Mio. € teure Neubau bietet außerdem Platz für Ausstellungen und Konferenzräume.

Das neue Verwaltungsgebäude der Firmengruppe **Schmid & Partner** konnte im Januar 2003 am Postweg bezogen werden. Dem IT-Dienstleister stehen 1.500 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Verfügung, die fast vollständig eigengenutzt werden. Die Bauherrengemeinschaft, bestehend aus fünf Gesellschaftern der beteiligten Firmen der Schmid & Partner-Gruppe, investierte gut 2 Mio. € in den Neubau, in dem 30 Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz finden.

## LANDKREIS LUDWIGSBURG

Im Stuttgarter Norden verzeichnet die Kreisstadt **Ludwigsburg** (85.500 Einwohner) einige bemerkenswerte Büroprojekte. Maßgeblich daran beteiligt sind auch Unternehmen der Film- und Medienbranche, die sich im kreativen Umfeld der Filmakademie Baden-Württemberg und dem Film- & Medienzentrum engagieren.

## Ludwigsburg

Mit dem **Werkzentrum Weststadt** ist am westlichen Ende der „Medienmeile“ aus einem ehemaligen Industrieareal ein vielfältiges Mischgebiet entstanden. Unternehmen aus Handel, Produktion, Dienstleistung und Medien haben sich auf dem 45.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschosfläche großen einstigen Gelände der Firma Eisfink angesiedelt. Im Sommer 2002 vollendete die MM-Immobilien Gesellschaft hier die Sanierung der sogenannten Zollingerhalle mit denkmalgeschütztem Dachstuhl. Für 4 Mio. € entstanden rund 5.500 m<sup>2</sup> hochwertige Büro- und 2.500 m<sup>2</sup> Lager- und Produktionsflächen. Mieter der Zollingerhalle sind unter anderem die Werbeagentur H2e, die Firma Merca Verpackungssysteme sowie Eisfink. Außerdem auf dem Gelände vertreten ist der Fernsehsender B.TV, ein Verbrauchermarkt, weitere unternehmensnahe Dienstleister sowie ein Restaurant und eine Diskothek. Bei Mieterinteresse ist durch die



Sanierung der einstigen Montagehalle 2z in den kommenden Jahren die Schaffung weiterer 2.500 m<sup>2</sup> Büro- oder Produktionsflächen vorgesehen.

Durch Strukturwandel bildet das unmittelbar westlich an den Bahnhof angrenzende Gebiet einen weiteren Schwerpunkt der Entwicklung.

Am weitesten fortgeschritten ist die Umnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Strickwarenfabrik Bleyle. Beim Projekt **Bleyle Lofts** werden die denkmalgeschützten Gebäude von der Wolff & Müller Projektentwicklung renoviert und um Neubauten ergänzt. In den Bestandsgebäuden wurden bislang ca. 4.000 m<sup>2</sup> Bürofläche verwirklicht. In mehreren Bauabschnitten sollen 30.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in den Neubauten entstehen, davon wurden bis Sommer 2003 rund 6.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Mieter sind neben Kabel Baden-Württemberg und Bosch Telecom andere hochwertige Dienstleister. Weitere Nutzungen auf dem Areal sind gehobenes Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie sowie ein Fitnessclub.

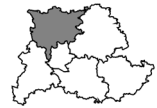
In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das **Nestlé-Areal**. Eines von sechs Baufeldern auf dem 2,2 ha großen Grundstück wird ab Herbst 2003 von der Berliner DBM Holding bebaut. Der Büroneubau in Form eines überdimensionalen L's soll 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassen und bis Anfang 2005 fertig gestellt sein. Das Objekt konnte bereits vor Baubeginn großteils vermietet werden.

Im sogenannten **Kepler-Dreieck** an der Keplerstraße 17 ist von der Firma M-Facility ein Bürogebäude projektiert. Auf einer Nutzfläche von 13.000 m<sup>2</sup> sind 10.000 m<sup>2</sup> Büro- und 3.000 Lagerflächen vorgesehen. Der Baubeginn ist kurzfristig möglich.

Mit dem Bürogebäude **Media Point** engagiert sich die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg GWG auf dem Gelände der ehemaligen Bundeswehr-Werkstätten an der Jägerhofallee im Osten der Stadt. Die Fertigstellung des 3.500 m<sup>2</sup> großen und etwa 5 Mio. Euro teuren Gebäudes ist für das Jahresende 2003 vorgesehen. Bevorzugt sollen sich Unternehmen der Film- und Medienbranche ansiedeln, die hier ein attraktives und durch weitere Medienareale geprägtes Umfeld vorfinden.

Einen weiteren Baustein in der Ludwigsburger „Medienmeile“ bildet das **Qubricks**, das ehemalige Finanzamtareal. Die Recon Projektsteuerungs- und Beratungsgesellschaft mbH will bis Herbst 2003 die 3.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon 2.600 m<sup>2</sup> Büros, des aus den 1960er Jahren stammenden Gebäudes komplett umgebaut und erneuert haben. Neben einer Außenstelle des Landratsamts als Hauptmieter, Rechtsanwalt, Steuerberater und weiteren Dienstleistern befinden sich mit einem Tonstudio und einem Radiosender auch zwei Vertreter der Medienbranche unter den Mietern.

Auf dem Areal der ehemaligen Frommann-Kaserne im Westen der Stadt baut der Automobilzulieferer **Beru AG** ein neues Bürogebäude und Logistikcenter. Der Büroneubau wird ca. 2.800 m<sup>2</sup> umfassen und bis März



2004 bezugsfertig sein. Gut drei Viertel der Fläche sind eigengenutzt, der Rest wird an einen Logistikdienstleister vermietet. Daneben entsteht auf dem Gelände ein 11.000 m<sup>2</sup> großes Logistikcenter, welches ebenfalls an den Logistikdienstleister vermietet wird. Die Gesamtinvestition liegt bei 15,8 Mio €.

Den Standort Ludwigsburg hat auch der Filterhersteller **Mann & Hummel GmbH** mit dem Bau des neuen weltweiten Rechenzentrums gestärkt. An der Grönerstraße wurde auf einem vormals für Lagerhallen genutzten Grundstück das viergeschossige Bürogebäude mit einer Nutzfläche von 2.170 m<sup>2</sup> errichtet. Der Bezug durch ca. 70 Mitarbeiter konnte im Juni 2003 erfolgen.

Die Stadt **Kornwestheim** (30.000 Einwohner) grenzt unmittelbar im Norden an die Landeshauptstadt.

## Kornwestheim

In den teils denkmalgeschützten Backsteingebäuden des direkt am Bahnhof gelegenen **Salamander Areals** vollzieht sich der Wandel von der Schuhproduktion zum Büro- und Dienstleistungsstandort. In den bestehenden Gebäuden am Standort sollen rund 75.000 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche entstehen, davon konnten bislang rund 50.000 m<sup>2</sup> unter anderem an Tochterfirmen des Salamander Konzerns vermietet werden. Bis März 2004 entsteht ein neues, gut 9.000 m<sup>2</sup> großes Bürogebäude mit dem Krankenversicherungs-Dienstleister ISC West e.G. als Hauptmieter. Zu einer Belebung des Areals tragen unter anderem Gastronomie, ein Konferenzzentrum, der Salamander-Werksverkauf sowie weitere Dienstleistungsunternehmen bei. Auch das Technologie- und Gründerzentrums TechMoteum nutzt zum Teil Räumlichkeiten in der ehemaligen Schuhfabrik. Bei Bedarf ist die Entwicklung weiterer 24.000 m<sup>2</sup> Büroflächen möglich. Bis zu 2.600 Arbeitsplätze sollen einmal auf dem Gelände angesiedelt sein.

Ebenfalls in Bahnhofsnähe wird durch einen Privatinvestor das **Dienstleistungszentrum Bahnhofstraße 26-28** errichtet. Insgesamt ca. 4.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche könnten von Ende 2004 an zur Verfügung stehen. Die Pläne sehen rund 2.300 m<sup>2</sup> Büros vor, die verbleibenden Flächen sollen für Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Die städtische TechMoteum GmbH hat als Betreiberin des gleichnamigen Technologie- und Gründerzentrums **TechMoteum** bis Februar 2003 auf dem direkt an der B27 gelegenen Wilkin-Areal ein neues Gebäude errichtet. Die 1.750 m<sup>2</sup> Nutzfläche können mieterabhängig zu Büro- oder Labornutzung ausgebaut werden. Die Investitionssumme beläuft sich auf 4 Mio. €. Der Neubau bietet bis zu 20 jungen Firmen aus den Branchen Mobilität, Technik und Umwelt Platz. Der bisherige TechMoteum-Standort auf dem Salamander Areal bleibt erhalten.



An der Autobahnanschlussstelle Stuttgart-Zuffenhausen befindet sich das Gewerbegebiet Lingwiesen der Stadt **Korntal-Münchingen** (18.000 Einwohner).

## Korntal-Münchingen

Hier entstehen mit dem Projekt **Technicon** in zwei Bauabschnitten bis zu 15.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Des weiteren sind 3.000 m<sup>2</sup> für Werkstattflächen, Ausstellungen oder leichte Produktion vorgesehen. Im Januar 2002 wurde der erste Bauabschnitt mit 6.500 m<sup>2</sup> Büro- und 2.500 m<sup>2</sup> ausbaufähiger Ausstellungs- oder Bürofläche fertig gestellt. Mit dem projektierten zweiten Bauabschnitt wird die von Privatinvestoren getragene Technicon GbR bei konkretem Interesse eines Mieters beginnen.

Im südlichen Teil des Landkreises befindet sich die Stadt **Ditzingen** (24.000 Einwohner).

## Ditzingen

Am Stammsitz der Firma Trumpf entstand das neue **Trumpf Vertriebs- und Servicezentrum**. Es wurden bis Sommer 2003 rund 3.600 m<sup>2</sup> Büro- und 2.000 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche, Konferenz- und Schulungsräume realisiert. Der repräsentative, 19 Mio. € teure Neubau bietet Platz für bis zu 300 Mitarbeiter. Die Pläne stammen vom Berliner Architekturbüro Bar-kow Leibinger.

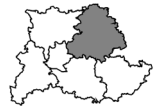
An der Dieselstraße 12 wurde im Sommer 2002 das neue Verwaltungsgebäude der Firma **R.I.C.**, einer Einkaufsgenossenschaft für Elektrogeräte, bezugsfertig. Das von einem Privatinvestor erstellte Bauwerk mit 1.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche kostete rund 1,2 Mio. €. Das Gebäude wird von der Firma R.I.C. mit ca. 75 Mitarbeitern vollständig belegt.

In unmittelbarer Nähe an der **Dieselstraße 15** nutzten drei ortsansässige Unternehmen die Möglichkeit, auf einem Grundstück gemeinsam zu expandieren. Entstanden sind dabei auf dem 15.000 m<sup>2</sup> großen Areal drei Firmengebäude für rund 150 Mitarbeiter, wobei das sogenannte Oettinger-Gebäude mit 1.600 m<sup>2</sup> Büro- und 450 m<sup>2</sup> Atriumsfläche den größten Büroflächenanteil aufweist. Bauherren und Nutzer dieses Gebäudes sind die Oettinger-Gruppe sowie die Firma Keller Unternehmensberatung. Die beiden verbleibenden Objekte werden von der Firma Keller GmbH Spedition & Logistik sowie dem Rennsport-Motorenbauer Spieß Tuning in der Hauptsache als Lager bzw. Produktionsstätten genutzt. Das Gesamtareal wurde im Sommer 2002 fertiggestellt und kostete rund 12 Mio. €.

Gut 20 km nördlich von Stuttgart liegt **Bietigheim-Bissingen** (41.000 Einwohner).

## Bietigheim-Bissingen

In einem Bestandsgebäude mit Backsteinfassade aus den 20er Jahren entwickelt die Gewerbe- und Industriepark GmbH & Co. KG den **BIG Bietigheimer Industrie- und Gewerbepark**. In dem direkt an der B27 unweit des Bahnhofs gelegenen Objekt sollen bis ins 3. Quartal 2004 rund 18.000 m<sup>2</sup> Bürofläche mit Loftcharakter fertiggestellt werden. Auch Produktions- und Lagerflächen sind auf dem insgesamt 5 ha großen Areal vorhanden.



Seit kurzem fertig gestellt ist der Neubau des **Porsche Dienstleistungszentrums**. Standort ist das von der Stadt Bietigheim-Bissingen und der Nachbarkommune Tamm gemeinsam entwickelte Gewerbegebiet „Laiern“. Hier entstanden bis Sommer 2003 in zwei Gebäuden 7.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon gut 5.700 m<sup>2</sup> Büros. Außerdem befindet sich auf dem Gelände ein Mitarbeiter-Betriebskasino. Die Investitionssumme lag bei 20 Mio. €. Durch die Konzentration von drei Konzerntöchtern finden hier 260 Beschäftigte ihren Arbeitsplatz.

## REMS-MURR-KREIS

Die Kreisstadt **Waiblingen** (53.000 Einwohner) liegt ca. 15 km nordöstlich der Landeshauptstadt.

### Waiblingen

Auf dem Gelände ihres Werkes 2 im Stadtteil Neustadt erstellt die Andreas Stihl AG & Co. KG das neue **Stihl Entwicklungszentrum**. Auf knapp 24.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen 8.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 16.000 m<sup>2</sup> für Prüfflächen und Werkstattbereiche. Die Fertigstellung des 32 Mio. € teuren Neubaus ist bis Jahresende 2003 vorgesehen. 370 Beschäftigte eines bestehenden Waiblinger Werksteils sollen in dem Neubau untergebracht werden.

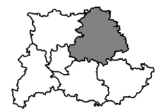
Die Gemarkung der Stadt **Fellbach** (43.500 Einwohner) schließt sich unmittelbar östlich an Stuttgart an.

### Fellbach

Am Hauptsitz der Süddeutschen Krankenversicherung SDK konnte das Unternehmen im März 2002 den rund 11 Mio. € teuren dritten Bauabschnitt des **Büroparks am Bahnhof** offiziell einweihen. Die vorhandenen Büroflächen von 5.600 m<sup>2</sup> sind vollständig an Dienstleister vor allem aus dem IT-Bereich vermietet. Zusammen mit den beiden bereits früher erstellten Baukörpern komplettiert der Neubau das Areal mit über 20.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. An die Verwirklichung des projektierten vierten Bauabschnitts in Form eines 60 m hohen Büroturms ist derzeit nicht gedacht.

Im **Gewerbepark Schmidener Weg** ergänzt die Bauknecht Vermögensverwaltung die Bestandsgebäude um einen 2.850 m<sup>2</sup> großen Neubau, in dem mieterabhängig Büros, Schulungsräume oder Werkstätten untergebracht werden können. Die Investitionskosten hierfür betragen ca. 3 Mio. €. Gleichzeitig sollen 6.500 m<sup>2</sup> Büro- und Werkstattbereiche im Bestand saniert und auf den neuesten Standard gebracht werden. Baubeginn war im Juni 2003, die Fertigstellung ist für Mitte 2004 terminiert.

Im Fellbacher Stadtteil Schmiden investierte die Firma Falter bis Oktober 2002 rund 9 Mio. € in ein repräsentatives Bürogebäude an der **Siemensstraße 5**. Das Bauwerk mit einem Büroflächenanteil von rund 6.200 m<sup>2</sup> konnte noch vor Fertigstellung vollständig an die Firmen Bosch Rexrodt und E. Missel vermietet werden.



**Weinstadt** ist verkehrsgünstig über die autobahnähnlich ausgebaute B 29 ca. 20 km östlich von Stuttgart zu erreichen.

Die Firma **it compact** investierte bis Mai 2002 über 4 Mio. € in ein neues Firmengebäude im Gewerbegebiet Schreibaum im Stadtteil Endersbach. Am Standort finden drei Unternehmen des Firmenverbundes aus den Bereichen IT-Technologie, Engineering und CNC-Technologie mit ca. 100 Mitarbeitern Raum auf 4.000 m<sup>2</sup> Büro- und 1.000 m<sup>2</sup> Fertigungsfläche.

## Weinstadt

Nur 10 km weiter östlich liegt **Schorndorf** (39.000 Einwohner).

In unmittelbarer Bahnhofsnähe erfährt ein gründerzeitliches Industrieareal mit dem Projekt **Arnold Galerie** eine zeitgemäße Umnutzung. Hier engagieren sich die Stadt Schorndorf und die Leonhard Weiss Projektentwicklung in der Modernisierung der historischen Gebäude und der Komplettierung des Areals durch Neubauten. Auf einer Nutzfläche von rund 27.000 m<sup>2</sup> werden bis Anfang 2004 gut 5.700 m<sup>2</sup> Büros, 4.500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen sowie 2.300 m<sup>2</sup> für Dienstleistungen fertiggestellt. Im Bürobereich konnten das Finanzamt sowie das Arbeitsamt als Ankermieter gewonnen werden, die Einzelhandelsflächen sind unter anderem an Lebensmittel- und Textildiscounter sowie weitere Dienstleister vermietet. Öffentliche Einrichtungen wie z.B. die Jugendmusik- und die Volkshochschule, die Galerie für Kunst & Technik sowie Gastronomie und Wohnungen vervollständigen das Areal.

## Schorndorf

Östlich der Stadt Waiblingen befindet sich die Gemeinde **Korb** (10.000 Einwohner).

Der Sondermaschinenbauer **Utz-Gruppe** erstellt hier am bereits bestehenden Standort an der Daimlerstraße seit Juli 2003 zwei Erweiterungsbauten. Es entsteht ein 1.000 m<sup>2</sup> großes vierstöckiges Bürogebäude sowie eine 2.000 m<sup>2</sup> umfassende Produktionshalle. Die Kosten belaufen sich auf 3 Mio €. Nutzer der Bauten werden verschiedene Töchter der Unternehmensgruppe sein.

## Korb

Als wichtige infrastrukturelle Maßnahme im Rems-Murr Kreis ist der geplante Ausbau der B 14 zwischen Winnenden und Backnang zu erwähnen. Mit dem Abschnitt Winnenden Süd bis Winnenden Mitte ist ein erster Teil bereits in der Entstehung begriffen und soll ab 2005 für den Durchgangsverkehr zur Verfügung stehen.

**Winnenden** (27.500 Einwohner) liegt ca. 24 km nordöstlich der Landeshauptstadt.

Hier entwickelt ein privater Investor seit Juli 2003 den **Büropark Brückenstraße**. Die 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche konnten bereits vor Baubeginn zu 90% an Ingenieurbüros, eine Arbeitsvermittlung und eine Zahnarztpraxis vorvermietet werden. Der 3 Mio. € teure Neubau soll bis April 2004 fertig gestellt werden.

## Winnenden



Weiter nordöstlich befindet sich die Stadt **Backnang** (35.400 Einwohner).

## Backnang

Auf dem Gelände der ehemaligen Spinnerei Adolff, die zeitweilig zu den größten in ganz Europa zählte und Anfang der 1990er Jahre ihren Betrieb einstellte, entwickelt die DIBAG Industriebau AG den **Gewerkepark Eugen-Adolff-Straße**. Zu den bereits im Sommer 2001 fertig gestellten ca. 3.300 m<sup>2</sup> Büros wird seit Spätsommer 2003 das denkmalgeschützte, gründerzeitliche Spinnereihauptgebäude mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> Büro- und 1.000 m<sup>2</sup> Produktions- und Lagerfläche saniert. Die Fertigstellung ist für Sommer 2004 vorgesehen. Für gut die Hälfte des Gebäudes ist die Ansiedlung einer Landesbehörde geplant. Ein Großteil der verbleibenden Flächen soll an zwei an anderer Stelle des Gewerbeparks ansässige, expandierende Unternehmen vermietet werden. Des Weiteren erfährt das auf dem Gelände beheimatete Backnanger Innovations- und Telcommerce Zentrum BITZ ebenfalls eine Vergrößerung. In einem Bestandsgebäude an der Spinnerei-Straße wird hierfür in einem ersten Schritt eine Büroetage mit ca. 600 m<sup>2</sup> saniert. Eine Erweiterung auf das gesamte Gebäude ist möglich.

Im interkommunalen Gewerbegebiet Lerchenäcker entstand bis Ende des Jahres 2002 das neue Verwaltungs- und Produktionsgebäude der **SMA Metalltechnik**. Auf 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurden neben 8.000 m<sup>2</sup> für Produktion und Lager auch Büros auf 2.000 m<sup>2</sup> erstellt. Die Indus Holding AG, unter deren Dach sich die SMA seit knapp drei Jahren befindet, investierte rund 10 Mio. € in den neuen Standort, an dem rund 200 Mitarbeiter beschäftigt sind.

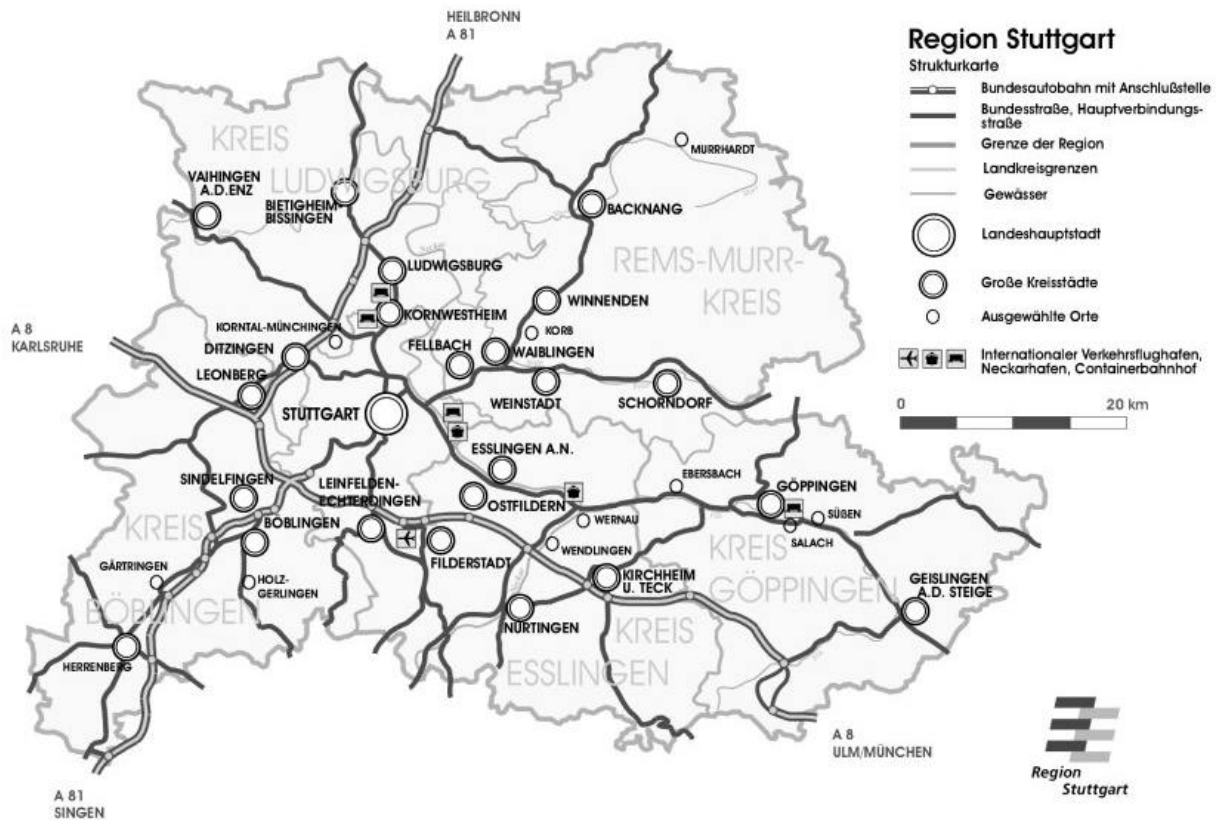
Im Nordosten des Rems-Murr-Kreises befindet sich die Stadt **Murrhardt** (14.000 Einwohner).

## Murrhardt

Angrenzend an das historische Zentrum baut die Nicklas Projektentwicklung das **Geschäftshaus Obermühlenweg**. Der Neubau umfasst rund 2.700 m<sup>2</sup> Bürofläche, 1.000 m<sup>2</sup> Einzelhandels- sowie 1.000 m<sup>2</sup> Kino- und Gastronomiefläche. Baubeginn ist für Oktober 2003 vorgesehen, die Fertigstellung ein Jahr später. Die Investitionssumme des vom Stuttgarter Architekten Ernst Frey entworfenen Gebäudes beläuft sich auf 10 Mio. €.



## Die Region Stuttgart im Überblick



## Wichtige Standortdaten

- **Gebiet:** Landeshauptstadt Stuttgart und die fünf Landkreise Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr-Kreis
- **Fläche:** 3.654 km<sup>2</sup>
- **Einwohner:** 2,65 Millionen - insgesamt 21,5 Millionen Menschen im Umkreis von 200 km
- **Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:** 1.075.368 Personen (2002)
- **Bruttowertschöpfung:** 71,64 Milliarden €
- **Wirtschaftliches Umfeld:** Standort weltbekannter Global Player (z.B. DaimlerChrysler, Bosch, Porsche, Hewlett-Packard, IBM) und eines innovativen Mittelstandes
- **Forschungslandschaft:** höchste Patentedichte Deutschlands (Deutsches Patentamt 2002)
- **Hochqualifizierte Arbeitnehmer:** Europas Nr. 1 in Sachen High-Tech-Beschäftigung (Eurostat 2001)
- **Lebensqualität:** Spitzenplatz Stuttgarts im Ranking deutscher Großstädte (Focus 2000), Stadt mit dem größten Mineralwasservorkommen Westeuropas