



Liebe Leserin, lieber Leser,

der Standort Stuttgart hat sich auch während der Finanz- und Wirtschaftskrise als grundsätzliche und zukunftsicher bewiesen. Das zeigen die vielen großen Projekte, die vor der Realisierung stehen und für überregionale Aufmerksamkeit sorgen. Dazu gehört nicht nur das Stadtentwicklungsprojekt Stuttgart 21, das den Themenschwerpunkt des aktuellen Investoren Service bildet, sondern auch die Planungen auf dem Killesberg durch Projektentwickler Franz Fürst, das Quartier am Karlsplatz als Gemeinschaftsprojekt von Breuninger und Land Baden-Württemberg, Look 21 des französischen Investors Icade oder das Quartier S von Investor Württembergische Lebensversicherung. Kein Wunder, dass rund 450 Anmeldungen für den 3. Immobilien-Dialog Region Stuttgart vorliegen.

Dr. Klaus Vogt
Leiter der Wirtschaftsförderung
der Landeshauptstadt Stuttgart

Das Europaviertel: ECE, Strabag und BBIG setzen Akzente Neue Pläne für urbanes Leben

Auf dem Stadtentwicklungsgebiet Stuttgart 21 werden die Projektpartner ECE, Strabag und BBIG (Bayerische Bau und Immobilien Gruppe) eine ausgewogene Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Hotel und innerstädtischem Wohnen realisieren. Nicht nur die gegenüberliegende neue Bibliothek erhält damit eine pulsierende Nachbarschaftsstruktur, sondern auch die weiteren Projektplanungen auf dem Baufeld A1 profitieren. Die gemischten Nutzungen entsprechen dem Leitgedanken einer urbanen Lebenswelt für eine nachhaltige Entwicklung des Europaviertels. Mit einer Investitionssumme von 500 Mio. Euro ist es eines der größten Immobilienprojekte von Deutschland und hat auch für das neue Stadtquartier eine Schlüsselfunktion.

Das Planungskonzept sieht an der Heilbronner Straße und der Wolframstraße auf den Baufeldern 6, 8, und 9 mit zusammen knapp 30.000 m² drei eigenständige Ge-

bäude vor. Sie werden durch transparente Brücken in den ersten Obergeschossen verbunden. Dadurch bleiben die Erdgeschossenebenen dem öffentlichen Raum verbunden und fördern damit den Passantenfluss auf dem Mailänder Platz. Nicht umsonst trägt die Projektentwicklung den Arbeitsnamen „Quartier am Mailänder Platz“.

Zum Quartier gehört eine Shopping-Mall mit 43.000 m² Verkaufsfläche auf drei Etagen. Zu den großen Ankermietern sollen sich rund 200 Shops gesellen, die das bestehende innerstädtische Einzelhandelsangebot ergänzen, aber nicht verdrängen.

Jens Jäpel, Leiter der Projektentwicklung bei ECE, sieht das Einkaufszentrum als Teil der Innenstadt und möchte mit den bereits vorhandenen innerstädtischen Einzelhändlern zukünftig gemeinsame Marketingaktionen ins Leben rufen. Schließlich liegt das Quartier nur wenige hundert Meter von der florierenden

weiter auf Seite 3



„Der Immobilienmarkt ist stabil und innovativ“

Interview mit Harald Alber vom IWS

Über die Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft der Landeshauptstadt, die innovativsten Projekte und die Perspektiven für die Innenstadt durch Stuttgart 21 sprach der Investoren Service mit Harald Alber, Vorstandsmitglied des Verbands Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS) und Direktor der Stuttgarter Niederlassung der DGHyP.

Investoren Service: Wie sehen Sie Stadt und Region aus immobilienwirtschaftlicher Sicht aufgestellt?

Harald Alber: Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen können wir stolz darauf sein, in allen Immobilienbereichen auf eine stabile Lage verweisen zu können. Darin sehe ich das Alleinstellungsmerkmal von Stuttgart und seinem Umland. Die gute Kaufkraft und der Passantenfluss sind ein echtes Plus für Stuttgart als Einkaufsstadt. Der Trend in die City geht tendenziell weiter, auch bei Bürovermietungen und im Investmentsektor. Eine Bremse stellen nur die relativ hohen Grundstückspreise im Vergleich zu den momentan erzielbaren Büromieten dar. Obwohl wir hier nicht im Hauptfokus ausländischer Investoren liegen, zeigen auch die aufgrund des stabilen Marktes wieder verstärkte Interesse, wie jüngste Abschlüsse belegen.

Investoren Service: Was sind die innovativsten Immobilien in Stuttgart?

Alber: Da kann man viele Projekte nennen, beispielhaft herausgreifen möchte ich die Revitalisierung des Postquartiers durch Hines, das bereits ein Vorzertifikat in Gold nach LEED-Standard hat. Auch die Neubauten des Seniorenheim Augustinum am

Killesberg zähle ich dazu. Überhaupt wird der Killesberg durch die Projektentwicklungen von Fürst ein neues, zukunftsweisendes Gesicht erhalten. Ebenso gehört das Quartier S an der Paulinenbrücke mit Einzelhandel,



Harald Alber

Bild: Privat

Büros und Wohnungen zu den wegweisenden Projekten, die jetzt an den Start gehen. Und nicht zuletzt zählt Stuttgart 21 dazu.

Investoren Service: Ein gutes Stichwort, denn das Stadtentwicklungsprojekt Stuttgart 21 bekommt gerade Konturen. Wie beurteilen Sie seine Entwicklung?

Alber: Der größte Effekt liegt in der städtebaupolitischen Bewertung. Für die Innenentwicklung der Landeshauptstadt ist der Standort einfach genial. Denn sie bietet interessante Perspektiven für sämtliche innenstadtrelevante Bereiche: Kultur, Wohnen, Büro, Einzelhandel und Gastronomie. Die neue Bibliothek ist nicht zuletzt architektonisch etwas Besonderes und wird ein Magnet sein. Auch die geplante Akademie des baden-württembergischen Sparkassenverbandes bringt viele Besucher. Für Urbanität im besten Sinne wird das Umfeld sorgen. Dort entstehen Bereiche für inner-

städtisches Wohnen in allen Facetten. Mit 240 Wohnungen von Reiß & Co. und bis zu 500 Wohnungen von ECE und Strabag werden Singles, Senioren und auch Familien auf sie zugeschnittene Angebote finden. Durch die Büroflächen wird in Stuttgart das Angebot an modernen, großen und dabei wirtschaftlichen Flächen erweitert. Kurz: das Stadtentwicklungsprojekt Stuttgart 21 bietet wertvolle Flächen in der Innenstadt.

Investoren Service: Sie sind Vorstand des Verbands Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS). Welche Ziele verfolgt der IWS?

Alber: Wer IWS wurde 2004 gegründet und versteht sich als Sprachrohr für die Immobilienbranche in der Region. Mittlerweile haben wir ca. 100 Mitglieder. Unser Ziel ist die Stärkung des Standortes Metropolregion Stuttgart, denn der bietet für Immobilieninvestoren noch viel Potenzial. Es gilt, die Rahmenbedingungen für die Branche zu verbessern und auf das volkswirtschaftliche Potenzial der Immobilienbranche in der Region hinzuweisen. Deshalb suchen wir den Dialog mit den Kommunen, bieten Seminare und Fachveranstaltungen für den Know-how-Transfer an und machen Marketingaktionen. Der mittlerweile viel beachtete ImmobilienAward des IWS zeichnet Bauwerke aus, die unter ökologischen, ökonomischen, architektonischen und städtebaulichen Kriterien herausragend sind.

Investoren Service: Wir danken für das Gespräch.

Falls Sie am Immobilien-Dialog Region Stuttgart nicht teilnehmen können, finden Sie hier weitere Informationen:
www.stuttgart.de/wirtschaftsfoerderung
www.heuer-dialog.de/aktuell

Stuttgart 21: Das Europaviertel erhält ein lebendiges Gesicht

Fortsetzung von Seite 1

Einkaufsmeile Königstraße entfernt.

Wie von der Stadt gewünscht, gehören zum Mischkonzept auch Wohnungen. Bis zu 38.000 m² Wohnungsnutzfläche sind vorgesehen, das entspricht je nach Aufteilung 400 bis 500 Wohnungen. Aufgrund der Topografie – das Gelände an der Heilbronner Straße liegt höher als das an der Wolframstraße – werden die drei Gebäude höhenmäßig abgestuft errichtet und die zukünftigen Bewohner erhalten dadurch großzügige Dachgärten. Begrünte Innenhöfe sollen als Treffpunkt der Mieter dienen.

Abgerundet wird das Konzept durch 8.500 m² Fläche für Büronutzung an der Nordseite der Grundstücke und durch ein Hotel. Der Projektpartner BBIG, ein Tochterunternehmen der Schöghuber-Unternehmensgruppe,

betreibt ein Joint Venture mit ArabellaStarwood Hotels & Resorts. Für alle Nutzungsbereiche sind 2.200 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage geplant. Über die genaue Anzahl wird der Gemeinderat noch entscheiden.

Insgesamt werden ca. 2.000 neue Arbeitsplätze im Quartier am Mailänder Platz entstehen. Befürchtungen zum Kaufkraftabfluss beim bestehenden Einzelhandel verneint ein Handelsgutachten von Dr. Lademann & Partner. Demnach gibt es keine Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt von mehr als 5%. Erst 10% gelten als kritischer Faktor, erläutert Stuttgarts Wirtschaftsförderer Klaus Vogt. Auch ein kleineres Einkaufszentrum würde laut diesem Gutachten keinen zusätzlichen Zentralitätsgewinn bringen. Die IHK Region Stuttgart hatte bereits festgestellt, dass schon heute 1,6

Mrd. Euro an Einzelhandelskaufkraft aus der Region abfließen.

Die Grundphilosophie der Planung greift den Leitgedanken zur nachhaltigen europäischen Stadt auf. Eine Zertifizierung des Quartiers durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) wird angestrebt. Dazu gehört die Auswahl der Baustoffe nach ökologischen Kriterien, zertifizierter Ökostrom und eine natürliche Be- und Entlüftung der Handelsflächen. Das Quartier ist laut ECE-Chef Alexander Otto eine „Verbindung zwischen wirtschaftlicher Aktivität und Investitionen einerseits sowie qualitativ hochwertigen städtebaulichen Strukturen andererseits“.

Im Herbst wird ein Architekturwettbewerb Klarheit zur Detailplanung bringen. Die Fertigstellung ist für Ende 2014 oder Anfang 2015 vorgesehen.

3 Fragen an Ralph Esser

geschäftsführender Gesellschafter bei Fay Projects, die ein Bürohaus mit 24.000 m² Nutzfläche gegenüber der neuen Bibliothek planen.

Investoren Service: Welche Auswirkungen hat das ECE-Projekt auf das Europe-Plaza?

Esser: Es zeigt die positiven Perspektiven. Bisher konnten Interessenten die Standortmöglichkeiten weder zeitlich noch von der urbanen Nutzung her begreifen. Das machte die Vermarktung schwierig. Jetzt wird die Umfeldentwicklung greifbar.

Investoren Service: Wann werden Sie mit dem Bau beginnen?

Esser: Wenn wir eine Vorvermietung von 30 bis 40% der Büroflächen haben, die 80% des Europe Plaza ausmachen. Das wird im 4. Quartal 2010 der Fall sein.

Investoren Service: Stehen Sie noch hinter diesem Projekt?

Esser: Wir sehen uns in dem Umfeld gut aufgehoben.



Blick in die Zukunft: Wer im Quartier am Mailänder Platz wohnt, genießt einen grandiosen Blick auf die Stadt.
Bilder: ECE

Stuttgart-Ticker

► Grundstein für Theo 10

In markanter Innenstadtlage, an der Ecke Theodor-Heuss-Straße und Büchsenstraße, wurde der Grundstein für den Neubau des sechsstöckigen Büro- und Geschäftshauses Theo 10 gelegt. Bis Herbst 2011 entstehen rund 4.000 m² Geschossfläche und eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen. Realisiert wird das 14,6 Mio. Euro-Projekt von den beiden Joint Venture-Partnern W2 aus Stuttgart, bestehend aus Willwersch Architekten und Widmann Immobilien & Projektentwicklung, sowie dem Eigenkapital-Beteiligungsfonds von Competo Capital Partners, die trotz größter Immobilienkrise weiter planten und vorfinanzierten. Rund 50% der Flächen sind vermietet.

► Sparkassenakademie kommt

Das Europaviertel auf dem Gelände von Stuttgart 21 wird zum Bildungszentrum. Auf einem 6.200 m² großen Gelände zwischen dem Pariser Platz und dem Neubau der städtischen Bibliothek baut der Sparkassenverband Baden-Württemberg eine Akademie und siedelt damit das Bildungszentrum in unmittelbarer Nähe zum Sitz des Verbandes an. Acht Architekturbüros wurden eingeladen, bis Ende Oktober ihre Entwürfe zu präsentieren. Federführend bei dem Gutachterverfahren ist LBBW Immobilien. Neben Seminar- und Konferenzräumen sollen auch 150 integrierte Apartments für Teilnehmer mehrtägiger Seminare entstehen. Geplant ist außerdem eine Kindertagesstätte mit 30 Plätzen für die Kinder der rund 80 Mitarbeiter und für den Nachwuchs der Seminarteilnehmer. Der Komplex wird insgesamt 15.000 m² umfassen, dazu kommen 200 Tiefgaragenplätze. Im Herbst 2013 soll Einweihung gefeiert werden. Die Akademie ist eine der größten innerhalb des Sparkassenverbundes. 2009 haben rund 26.000 Teilnehmer das Aus- und Fortbildungsangebot genutzt. Die Stuttgarter Hotelerie begrüßt daher die Neubaupläne.

► Aktuelle Informationen ...

... zu Gewerbeflächen und Marktberichte auf den Seiten der Wirtschaftsförderung: www.stuttgart.de oder per Mail: wifoe@stuttgart.de

+ + + Erfolgsgeschichte + + + STEP Stuttgart Engineering Park

Step by Step zum Erfolg: 10 Jahre Good Practice für Service, flexible Raumlösungen und gute Infrastruktur

● Visionen schaffen Zukunft: Seit 1990 hat die Landeshauptstadt gezielt Flächen im „Unteren Grund“ aufgekauft, 1994 trat der Bebauungsplan für das 11 ha große Gelände in Kraft. Ziel war und ist es, technologie- und forschungsorientierte Unternehmen anzusiedeln und qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen. Die bauliche wie inhaltliche Entwicklung genießt dabei Vorrang vor einer schnellen Vermarktung.

● Von der Wiese zum Park: Im November 1998 wurde der Kooperationsvertrag zwischen der Stadt und der L-Bank geschlossen. Dieser legte fest, dass die Stadt den Grund und Boden für den Park vorhält und ihn entsprechend der Nachfrage an die L-Bank verkauft. Die wiederum übernimmt die Rolle des Entwicklers, Investors und Betreibers. 1999 gründete die L-Bank die STEP Stuttgarter Engineering Park GmbH, ein 100-prozentiges

Tochterunternehmen, zur Wahrnehmung der Aufgaben.

● Positive Bilanz: Das Projekt STEP ist eine Erfolgsgeschichte, die bundesweit ihresgleichen sucht. In nur 10 Jahren ist es gelungen, Ansiedlungen in einer Größenordnung von ca. 100.000 m² Geschossfläche zu realisieren und für die restlichen gut 40.000 m² nachhaltiges Interesse zu wecken. Dank zielgruppengerechter Immobilien- und Servicedienstleistungen sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Heute arbeiten in den Bürokomplexen Step 1 bis Step 9 mehr als 3.500 Menschen in rund 130 Firmen.

● Impulse: Die Nähe zum Campus Vaihingen fördert die enge Zusammenarbeit von Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung. Das „Haus der Luft- und Raumfahrt“ ist sowohl Kompetenz- als auch Gründerzentrum, in dem Existenzgründer günstige Mietkonditionen erhalten.



Herzstück des STEP: das Dienstleistungs- und Konferenzzentrum.

Impressum

Herausgeber:
Landeshauptstadt Stuttgart
Wirtschaftsförderung
Rathaus, Marktplatz 1
70173 Stuttgart

Verantwortlich:
Dr. Klaus Vogt
Tel.: +49 711 216-6712
wifoe@stuttgart.de
www.stuttgart.de