

Wirtschaftliche und städtebauliche Qualität

Zwei Büro- und Geschäftsbauten werten Stuttgarts Innenstadt auf: PHOENIXBAU und „Window's“



PHOENIXBAU: Mit einer markanten modernen Fassadengestaltung aus Stein und Glas fügt sich der PHOENIXBAU harmonisch, aber mit eigenständiger Architektur, in das Ensemble aus Domkirche und Königin-Olga-Bau in das städtebauliche Umfeld rund um den Schlossplatz ein
Fotos (2) PHOENIXBAU: Dirk Matull

schen Bausubstanz und speziell ihrer Fassaden rund um den Schlossplatz. Das Resultat dieses Ansatzes gewährleistet die homogene Einpassung des Gebäudes in sein städtebauliches Umfeld.

Mit einer markanten, modernen Fassadengestaltung aus Stein und Glas, die Maßverhältnissen, Fassadengliederung, Material und Fensterteilungen ganz bewusst Bezüge der umgebenden historischen Bebauung aufnimmt, fügt sich der PHOENIXBAU harmonisch, aber mit eigenständiger Architektur in das Ensemble aus Domkirche und Königin-Olga-Bau und in das städtebauliche Umfeld rund um den Schlossplatz ein. Der Charakter der Fassaden wird durch die Verwendung regionaler Natursteine geprägt, die im Gesamtensemble ortsbildbestimmend sind. Das Gebäude bietet auf vier Etagen und rund 10.200 m² hervorragend organisierte Handelsflächen, die bereits mit Fertigstellung komplett durch langfristige Mietverträge belegt waren. Dazu kommen rund 6.700 m² flexibel teilbarer Büroflächen mit modernster

Die PHOENIX Real Estate Development GmbH mit Sitz in Frankfurt/Stuttgart entwickelt hochwertige Anlageobjekte für rendite- und qualitätsorientierte Immobilieninvestoren – mit dem Anspruch, wirtschaftliche Aspekte und städtebauliche Qualitäten im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung miteinander zu verbinden. Das Objekt PHOENIXBAU ist eines der Großprojekte, das von dem Unternehmen in der Stuttgarter Innenstadt entwickelt wurde. In Kooperation mit der Stadtverwaltung und auf der Basis eines gutachterlichen Architektenwettbewerbs ist damit auch ein Stück Stadtreparatur realisiert worden.

Park, dem Oberen Schlossgarten. Auch die PHOENIX Real Estate Development hat dort ihren Sitz. Das Stuttgarter Architekturbüro Anton Ummerhofer entwickelte für den Bauherren, die PHOENIX KÖ5 GmbH, die Gestaltungsleitlinien für den PHOENIXBAU auf der Grundlage einer eingehenden Erhebung der histori-

BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS PHOENIXBAU

Die Stuttgarter Königstraße verbindet als zentrale Cityachse die Innenstadtdeckpunkte Hauptbahnhof und Wilhelmsbau. Sie wird durch den Schlossplatz unterteilt und zentriert. Das den Schlossplatz nördlich abschließende Quartier nimmt auch den im Oktober 2008 – nach 25 Monaten Bauzeit – fertiggestellten PHOENIXBAU auf: in der Königstraße 5. Mit vier Handels- und vier Büroetagen bietet der PHOENIXBAU die exklusivste Adresse selbst in dieser Straße – mit direktem Zugang zu Stuttgarts zentralem



technologischer Infrastruktur auf ebenfalls vier Etagen, die ein offenes Atrium einfassen. Jedes Geschoss hat sein eigenes Highlight – direkten Atriumzugang, vorgelagerte Terrassen oder Loggien und Balkone. Zum größten Teil verfügen sie über eine einzigartige Aussicht auf die Stuttgarter Talhänge.

Die Geschäfte öffnen sich auf die Königstraße, der Zugang zu den Büros erfolgt separat über ein verglastes Treppenhaus in der Marstallstraße – mit Sichtbezug zur Königstraße und der repräsentativen postalischen Adresse: Königstraße 5. Die großzügige, helle Tiefgarage erschließt den Standort für Pkw. Auch mit ÖPNV perfekt erreichbar, konzentriert das Objekt ein Maximum an Standortvorteilen – und stellt auf absehbare Zeit den letzten Lückenschluss in der unteren Königstraße dar.

Unter-, Erd- und die ersten beiden Obergeschosse im PHOENIXBAU bedienen auf rund 10.200 m² hochwertige Handelsnutzungen – mit einem Stützenraster und Flächenzuschnitten, die in bestehenden Gebäuden der unteren Königstraße sonst nicht verfügbar sind. Sie ermöglichen die Unterteilung in bis zu vier eigenständige Mietbereiche mit separater Infrastruktur. Die Fassadengestaltung sieht auf ca. 70 lfm eine moderne zweigeschossige Schaufensterfront vor, die eine perfekte Außendarstellung für die Handelsmieter erlaubt. Die inneren Werte des Gebäudes strahlen nach außen ab.

Mit exklusivem, vom Handelspublikum getrenntem und kontrolliertem Zugang über das gläserne Treppenhaus in der Marstallstraße erreicht man ab dem 3. OG die vier Büroetagen. Sie fassen das zentrale Atrium ein. Über weitere Treppenhäuser werden auch kleinere Mieteinheiten erschlossen. Zu den drei Straßenseiten wird das Gebäude in zwei Stufen zurückgestaffelt, damit werden dort umlaufende Dachterrassen ermöglicht. Im 4. Obergeschoss frankieren Arkadenbögen die unterste Dachterrasse. Mit diesen Bögen schließt die vertikale Steinfassade des Hauses ab.

Die Büroetagen sind nach Größe und interner Aufteilung flexibel. Allen gemeinsam ist eine zukunftsweisende technische Infrastruktur und ein innovatives Heiz- und Kühlsystem mit zusätzlich konditionierter Luft. Lösungen, die ein äußerst angenehmes Raumklima schaffen und zudem besonders wirtschaftlich sind. Die Fenster können dennoch manuell geöffnet werden – auch zusätzliche Klimatisierung ist möglich. Gemeinsam sind ihnen vor allem die einzigartigen Ausblicke – auf die Baumkronen der



PHOENIXBAU: Das Gebäude bietet – neben rund 10.200 m² hervorragend organisierte Handelsflächen auf vier Etagen – noch rund 6.700 m² flexible teilbare Büroflächen mit modernster technologischer Infrastruktur
Fotos (2) PHOENIXBAU: Dirk Matull



Königstraße, auf und über die städtische Dachlandschaft, auf das Grün des Schlossgarten und die Kulturmeile – und auf die Talhänge Stuttgarts, in dessen wahren Zentrum man sich hier befindet. Mit 152 Stellplätzen auf zwei Parkdecks bietet die Tiefgarage ausreichend Flächen für die Benutzer des Hauses, die über die drei Aufzuganlagen direkt ihre Arbeitsplätze errei-

chen. Die Zufahrt erfolgt über die Tiefgarage des Schlossgartenhotels – gegenüber dem Hauptbahnhof, am Anfang der Königstraße. Insgesamt gesehen ist der untere Teil der Stuttgarter Königstraße durch den PHOENIXBAU weiter aufgewertet worden und bietet für die Kunden schöne und hochwertige Läden und Einkaufserlebnisse – alles in allem ein gelungenes Projekt.