

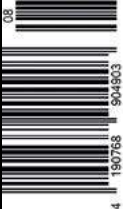
# smartLiving.

WOHNEN. ARCHITEKTUR. IMMOBILIEN.



SMARTLIVING-MAGAZIN.DE

SMARTLIVING - HEFT 8  
JANUAR 2020 - 4,90 €



**STÄDTE SPEZIAL** Ludwigsburg – zwischen barocker Tradition und Moderne  
**ARCHITEKTUR** HAUS IN WEISS von Richard Meier Architects am Killesberg  
**PLANEN & BAUEN** Grüner Wohnen – Tipps zum schadstoffarmen Bauen



Festakt in der „Alten Reithalle“, Maritim Hotel Stuttgart



Dr. Bopp, Vorsitzender Verband Region Stuttgart

# AUSGEZEICHNET MUTIG IWS IMMOBILIENAWARD 2019

Manchmal braucht es etwas Mut, etwas Besonderes zu schaffen. Dies gilt auch für die moderne Architektur. Zum Glück beauftragen mutige Bauherren trotz steigender Baukosten, visionäre Architekten Einmaliges zu erschaffen. Diesen Mut zeichnet der IWS-Immobilienwirtschaft Stuttgart alle zwei Jahre aus. „Inzwischen ist der Award zu einer festen Größe im Kalender der Immobilienwirtschaft in der Metropolregion Stuttgart geworden“, sagt IWS-Geschäftsführerin Bettina Fuchs. In diesem Jahr wurden sechs Awards und ein Sonderpreis verliehen.

## SONDERPREIS

### WOHNPROJEKT COSMO

Immobilie vom Bewohner her gedacht: Das Wohnprojekt „Cosmo“ erhält wegen der Anwendung zukunftsweisender Technik den IWS-Sonderpreis Wohnen.

Bei der Entwicklung des Wohnprojektes „Cosmo“, das in der Mönchstraße in der Nähe des Rosensteinparks entstanden ist, ging es nicht nur einfach um den Bau eines Wohnhauses, sondern mit Hilfe der Digitalisierung sollte das Wohnen deutlich einfacher und bequemer werden. smartLiving, das momentan in aller Munde ist, sollte konsequent umgesetzt werden. Vor allem ein Gedanke stand über allem. Durch das digitale Gebäude sollen seine Bewohner vor allem eines bekommen: mehr Zeit. Ganz nach dem Motto: Hightech low stress. Die Basis dafür bietet das von „Cosmo“ eingesetzte interne Netzwerk. Die entscheidenden Bausteine dabei sind ein „Keyless entry“, das per Fingerabdruck den Zugang ermöglicht, und ein individuelles Steuerungs-Touchpad in jeder Wohnung, von dem aus sich alle Vorgänge wie Licht, Heizung und Beschattung steuern lassen. Und natürlich funktioniert das flächendeckende WLAN auch in der Tiefgarage, die über Ladestationen für Elektroautos verfügt.

Bei der Planung wurden über 50 mögliche digitale Features selektiert. Gemeinsam mit dem Bauherrn Orsus hat der Vertrieb die Kosten mit dem Nutzen sowie die Zeitersparnis für den Nutzer und die Zukunftsfähigkeit der Technologie ab-



gewogen. Schließlich sollten die Bewohner mit der neuen Technologie entlastet und am Ende nicht überlastet werden. Zusammen mit einem außergewöhnlichen Lichtkonzept macht dies alles das Wohnen in der City nicht nur entspannend, sondern zugleich sicherer, bequemer und einfacher. Zusätzliche Features sind ein hausinterner Fitnessraum, in dem sowohl Ausdauer als auch Muskeln trainiert werden können. Im benachbarten Fahrradraum kann nach einer Tour in die City oder durch den Park an einer Ladestation das E-Bike wieder aufgeladen werden. Das fünfstöckige Haus verfügt auch über eine interne Packstation für den Versand und Empfang von Paketen. Der Empfänger erhält eine Statusmeldung per Messenger.

Dass diese neue Art des Wohnens gut ankommt, das von Prime Estate Partner, einem Spezialisten für Revitalisierung und Wohngebietsentwicklung in Stuttgart, betreut wurde, lässt sich in der Dauer des Verkaufszeitraumes ablesen. Die 38 Wohnungen fanden in weniger als zwölf Monaten ihre neuen Besitzer. Die digitalen Alleinstellungsmerkmale erwiesen sich dabei als außerordentlicher Kaufanreiz.

So ein zukunftsweisendes Wohnobjekt erweckt selbstverständlich auch das Interesse in der Branche. Von der Immobilien-Wirtschaft Stuttgart (IWS) wurde der Mut des Bauherrn für das Projekt „Cosmo – Update Living“ mit dem IWS-Sonderpreis Wohnen gewürdigt. Besonders hervorgehoben wurde, dass bei der Planung die Immobilie vom Nutzer her gedacht wurde.

*„Mit COSMO – Update Living sind wir bewusst einen anderen Weg gegangen. Das Ziel war, die Immobilie aus Nutzersicht zu gestalten und nicht aus Bauherrensicht. Und dass wir dafür den Sonderpreis erhalten haben, macht mich und unser gesamtes Team sehr stolz!“*

Dirk Löhle,  
Geschäftsführer  
ORSUS GmbH



## KATEGORIE WOHNEN UND GEWERBE DOROTHEEN-QUARTIER IN STUTTGART

Als Da-Vinci-Projekt hat vor mehr als zehn Jahren das Dorotheen-Quartier in der Planungsphase für reichlich kontroverse Diskussionen geführt. Mehr als ein Jahr nach seiner Fertigstellung hat sich das vom Handelshaus Breuninger geplante Ensemble aus drei asymmetrisch geformten Gebäuden zu einem attraktiven Treffpunkt entwickelt. „Zwischen Breuninger, Karlsplatz und Markthalle wurde mit der Fertigstellung des Dorotheen-Quartiers ein Stück Stadtrenaturierung der Landeshauptstadt vollendet“, würdigte Wolfgang Riehle, Ehrenpräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, das vom Stuttgarter Architektur-Büro Behnisch entworfene, futuristisch wirkende Ensemble. Auffallend sind die schräg geschnittenen Laibungen der vorgehängten, beigefarbenen Kalksandsteinfassaden, die im Wechsel mit den gefalteten Aluminiumfassaden ein plastisch-modelliertes Bild zeichnen. Auf 38.000 Quadratmetern verteilen sich Einkaufsflächen, Restaurants, Büros – allein das Land belegt 20.000 Quadratmeter – und Wohnraum. Dabei ist auch der Spagat gelungen, das historisch bedeutsame Hotel Silber nicht nur zu erhalten, sondern auch gekonnt in dieses Areal zu integrieren. „Stuttgart will Weltstadt sein, dann müssen wir uns auch so verhalten!“ Mit diesen Worten hatte Initiator Willem G. van Agtmael damals für seine Vision geworben. Die Stuttgarter haben das neue Zentrum der Stadt längst angenommen.

*„Das Dorotheen Quartier hat sich zu einem lebendigen Viertel für das Besondere in der Stadt entwickelt und ist attraktiver Anziehungspunkt. Wir freuen uns, mit dem Quartier einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet zu haben und über die wertschätzende Auszeichnung der IWS.“*

Ulrich Wölfer, Chief Real Estate  
Officer und Mitglied der  
Unternehmensleitung,  
E. Breuninger GmbH & Co.





„Ich bin überzeugt, dass unser Lautenschlager Areal ein besonders spannendes Projekt ist, welche das Stadtbild an dieser Stelle nachhaltig prägt.“



Frank Berlepp  
Geschäftsführer  
LBBW Immobilien

**KATEGORIE WOHNEN**  
FÜNF ENERGIEEFFIZIENTE PUNKTHÄUSER  
IN LUDWIGSBURG

„Das Bima-Areal in Grünbühl gestaltet unsere städtische Tochtergesellschaft Wohnungsbau Ludwigsburg sehr schön um, schafft nicht nur neuen Wohnraum, sondern ein neues Quartier“, sagt Ludwigsburgs Oberbürgermeister Matthias Knecht. In den fünf fünfgeschossigen Häusern wurden nicht nur 60 Wohnungen geschaffen, die Gebäude wurden auch als energieeffiziente Punkthäuser realisiert. „Grün und günstig“ hatte die Formel gelautet, mit der die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) die neuen Gebäude, in denen 42 Miet- und 18 Eigentumswohnungen entstanden sind, vermarktet hat. „Die markanten Punkthäuser sind ein Beispiel für die Schaffung von Wohnungen im Mietwohnungsneubau“, sagt WBL-Chef Andreas Veit. Denn zehn Wohnungen waren durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes unterstützt worden, während weitere 32 Wohnungen im Rahmen des Fair-Wohnen-Modells preisgünstiger angeboten wurden. Gegenfinanziert wurde dies durch die Eigentumswohnungen. Die Häuser mit Zwei- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 55 bis 147 Quadratmeter haben barrierefreie Zugänge erhalten. Und Aufzüge bis zur Tiefgarage. Eine Besonderheit ist die Smart-Home-Steuerung mit intelligenter Heizungs- und Lüftungsregelung, die für ein gesundes und komfortables Raumklima bei geringem Energieverbrauch sorgt. Die Fußbodenheizung lässt sich in jedem Raum nach Bedarf einzeln per Display steuern.

„Die Auszeichnung freut uns sehr und motiviert gleichzeitig zu weiteren nachhaltigen Innovationen. Herzlichen Dank an alle Beteiligten, nur gemeinsam ist ein solcher Erfolg, solch eine tolle Auszeichnung möglich.“

Andreas Veit,  
Vorsitzender der Geschäftsführung Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH



**KATEGORIE KOMBINIERTES WOHNFORMEN**  
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS  
EISENBAHNSTRASSE FELLBACH

Der Standort ist prominent. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof wollte die Stadt Fellbach eine städtebauliche Aufwertung. Dies ist gut gelungen mit dem neuen Gebäude, in dem sowohl öffentliche Einrichtungen wie die Volkshochschule als auch zahlreiche Mitbewohner in 35 Mietwohnungen vom Einzimmer-Appartement bis zur familienfreundlichen Vierzimmerwohnung untergekommen sind. Ein öffentliches Fahrradparkhaus zeigt, wie zukunftsorientiert von der Kreisbaugesellschaft Waiblingen als Bauherr und einer Architektenpartnerschaft von vier Büros gedacht wurde. Mit dem viergeschossigen Gebäuderiegel ist eine klare Raumkante des Mischquartiers zur Bahnlinie hin definiert worden und damit ein hochwertiges „Pendant“ zum Bahnhof der Zukunft entstanden. „Es ist uns gelungen, ein in Planung, Bau und Betrieb wirtschaftliches und energetisch optimiertes Gebäude zu realisieren, das auch in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht hohe Qualitäten aufweist“, sagt Fellbachs Baudezernentin Beatrice Soltys.

**KATEGORIE BÜRO**  
ERSTER BAUABSCHNITT DES LAUTENSCHLAGER-AREALS IN STUTTGART

Das Projekt Lautenschlagerstraße ist keine schonende Sanierung, es ist keine grundlegende Modernisierung, es ist kein Abriss mit folgendem Neubau – es ist alles auf einmal. Dieser komplizierte Mix ist nötig, weil die Gebäude aus unterschiedlichen Epochen kommen. Der dominante Altbau neben dem „Platz der Republik“ wurde im Jahr 1936 erstellt, das „Filmhaus“, früher „Amerikahaus“, 1950. Sechs Jahre später wurde dazwischen ein weiteres Haus gequetscht. Weil nur das Filmhaus nicht denkmalgeschützt ist, konnte es abgerissen und neu gebaut werden. „Wir haben ein hochwertiges Bürogebäude geschaffen“, sagt Frank Berlepp, Geschäftsführer beim Bauherrn LBBW Immobilien. Insgesamt 7.000 Quadratmeter. Aufwändiger war die Modernisierung des ältesten Hauses dieses Trios. „Das Gebäude hat im

Krieg einen Bombentreffer abbekommen und ist teilweise ausgebrannt“, erzählt Berlepp. Eine Sanierung war ausgeschlossen, ein komplettes Ausräumen des Kubus nötig. Mit kleinen Baggern wurde Stockwerk für Stockwerk abgebrochen. Um die Fassade zu erhalten, musste diese von innen gestützt werden, damit die Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der vielbefahrenen Friedrichstraße so gering wie möglich ausfallen. Mittlerweile ist das Bauvorhaben fast abgeschlossen. Die Brauerei Dinkelacker beginnt mit der Einrichtung des Lokals, das auch die Terrasse mit dem Blick über den „Platz der Republik“ nutzt.

Fotos: LBBW Immobilien

**KATEGORIE GEWERBE**  
WARENDIENSTLEISTUNGSZENTRUM BREUNINGER  
IN SACHSENHEIM

Die Lagerflächen an den Breuninger-Standorten Stuttgart, Sindelfingen, Ludwigsburg-Tamm und anderswo haben nicht mehr ausgereicht. Ein neues Warendienstleistungszentrum musste deswegen her. In Sachsenheim fand das Handelshaus die nötige Fläche. „Der Standort Sachsenheim ist für uns optimal – geografisch, aber vor allem auch, weil wir dort wachsen und investieren wollen, wo wir unsere Wurzeln haben, ▶



wohninvest

GEMEINSAM  
AUßERGEWÖHNLICH  
ERFOLGREICH  
ZUKUNFT GESTALTEN



► in der Region Stuttgart“, sagt Breuninger-CEO Holger Blecker. Etwa 76.000 Quadratmeter oder elf Fußballfelder groß ist die neue Lagerhalle. Dank neuester Technik ist eines der modernsten Warendienstleistungszentren für Fashion in Europa entstanden. Damit ist Breuninger optimal für die anspruchsvollen Kundenbedürfnisse der Zukunft aufgestellt. Jeder Artikel, den Breuninger verkauft, wird zukünftig den neuen Standort durchlaufen. Neben den Bereichen Warenbearbeitung, Versorgung des stationären Handels und Onlineversand umfasst der Standort zudem die Content Production mit Foto- und Texterstudio, die Breuninger Confiserie, die Lieferantenretoure, eine Verwaltung sowie eine Mitarbeiter-Kantine. Trotz der gigantischen Dimension des neuen Zentrums lagen zwischen Baubeginn und Eröffnung gerade einmal 21 Monate. „Den rasanten Bauverlauf verdanken wir maßgeblich der sehr guten Zusammenarbeit mit den Generalunternehmern Ten Brinke und Knapp AG sowie den beteiligten Firmen, aber natürlich auch der ausgezeichneten Kooperation mit dem Zweckverband“, lobte Blecker die beteiligten Partner.

Dominik Veltjens,  
Leiter Projektentwicklung/  
Expansion, E. Breuninger  
GmbH & Co.



sche Struktur aus Glas und Stahl. „Der Neubau ist als Raumspirale konzipiert, deren Choreografie auf ihrem ansteigenden Weg über vier Ebenen höchstdifferenzierte Raumfolgen und Blicke in die umgebende Stadtlandschaft inszeniert“, lautet die Beschreibung der Architekten. Drees & Sommer begleitete das vierjährige Bauvorhaben und übernahm dabei die Gesamtverantwortung für Management, Planung und Bauleitung aus einer Hand.

Dies fand auch die Jury: „Eine Bewertung dieses weiteren Leuchtturmprojekts der Schwarz Real Estate GmbH & Co. KG nach den Kriterien Flächen- und Kosteneffizienz schied für die Jury ebenso aus wie eine Zurückweisung – zu überzeugend war die Innovationskomponente, die einen „Return of Invest“ nicht unmittelbar in Euro, sondern vor allem als Multiplikator in Bildung verspricht. Ein Bauwerk der Sonderklasse in jeglicher Hinsicht.“

Dazu passt auch als besonderes Merkmal der Science Dome mit der einzigartigen Kombination von Theater und Planetarium, einem um 180° drehbaren Zuschauerraum und einem 700 m<sup>2</sup> großen 360°-Kuppelscreen für 3D-, Laser- oder Experimentalschows.

*„Die Wissens- und Erlebniswelt der experimenta steht sowohl inhaltlich als auch äußerlich für Qualität, Nachhaltigkeit und Innovation. Wir sind stolz, dass die Jury das Konzept für das hochwertig und außergewöhnlich konstruierte Gebäude anerkennt und die experimenta mit dem ImmobilienAward 2019 würdigt.“*

Silke Lohmiller,  
Geschäftsführerin  
der Schwarz Real Estate  
GmbH & Co. KG



## KATEGORIE SONDERBAU

### ERWEITERUNG EXPERIMENTA HEILBRONN

Ob Alltagsfragen oder hochmoderne Forschung – getreu dem Motto „Erleben schafft Wissen“ bietet die Experimenta in Heilbronn als größtes Science Center Deutschlands Einblicke in Wissens- und Erlebniswelten. Doch irgendwann wurde der Platz in dem markanten Backsteingebäude auf der Kraneninsel im Neckar zu klein. Die Fläche für Ausstellungen mit Experimentier- und Mitmach-Räumen sollte von 7.500 m<sup>2</sup> um 13.500 m<sup>2</sup> in einem ebenso eindrucksvollen Gebäude erweitert werden. Dies waren die Vorgaben. Sauerbruch Hutton Architects aus Berlin schufen eine dynamische, charakteristi-

