
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 18/13 vom 9.5.2013
www.immobilien-zeitung.de

STUTTGART

Im Europaviertel auf Wolke sieben

Das neue Stuttgarter Europaviertel soll im wahrsten Sinne des Wortes einen Höhepunkt erhalten: Die Schwäbische Wohnungs AG plant ein 18-stöckiges Hochhaus, das Luxuswohnen in der Landeshauptstadt neu definieren soll: Durch ein Hotel und Wohnungen mit Rundumservice. Der Ausblick und die zentrale Lage haben natürlich ihren Preis.

Seit fünfeneinhalb Jahren läuft die Projektplanung, nun scheint es konkret zu werden. Den Bauantrag für den knapp 62 m hohen Wohn- und Hotelurm hat die eigens gegründete Objektgesellschaft der Schwäbischen Wohnungs AG mit Sitz in Stuttgart dieses Frühjahr eingereicht. Möglichst noch diesen Sommer will man mit dem Bau des ca. 80 Mio. Euro teuren Projekts auf dem nur knapp 2.000 m² großen Eckgrundstück an der Heilbronner Straße und Wolframstraße beginnen. 26 Monate später könnte das neue Wahrzeichen im Stuttgarter Talkessel eröffnet werden. Bereits diesen Monat soll die Vermarktung der Wohnungen starten. Partner dafür sind Colliers International Stuttgart und das Bankhaus Ellwanger & Geiger.

Cloud No. 7 – der Name steht für Luxusambiente

Der Projektname Cloud No. 7 ist Programm. Ein internationales Klientel will man durch einen Standard ansprechen, den es bisher in Stuttgart nicht gibt. Das Hotel mit 170 Zimmern und fünf Longstay-Apartments soll im Vier-Sterne-Superior- oder gar im Fünf-Sterne-Bereich angesiedelt werden. Tobias Fischer, Vorstand Schwäbische Wohnungs AG, verspricht einen „namhaften Hotelbetreiber“. Während im Erdgeschoss des Hotels ein Restaurant mit Außenbestuhlung vorgesehen ist, dürfte das Hotel-Highlight eine Dachterrasse mit Snackbar sein. Dort sollen nicht nur Hotelgäste wunderbar chillen können, sondern sich auch Stuttgarter am gepflegten Ambiente erfreuen. Wenn es soweit ist, werden die Gäste auf das bis dahin belebte Quartier Milaneo mit seinen Einkaufsflächen, Wohnungen und ebenfalls einem Hotel herablicken.

Auf den ersten fünf Etagen des Cloud No. 7 wird sich das Hotel erstrecken. Für Gäste, die länger als sechs Monate und bis zu rund zwei Jahren bleiben, sind darüber auf zwei Etagen fünf Longstay-Apartments eingeplant. Von der achten bis zur zwölften Etage werden je fünf möblierte Business-Apartments eingerichtet, die Berufspendler ansprechen sollen. Bereits ab der achten Etage gäbe es „einen beherrschenden Ausblick auf die Stadt und das Umland“, verspricht Tobias Fischer. Ab der zehnten Etage sei kein Stadtlärm mehr vernehmbar, auch die Bahnbaustelle Stuttgart 21 störe die Bewohner nicht. Alle anderen Bauvorhaben auf dem Baufeld A1 hinter dem Hauptbahnhof sind bis dahin ebenfalls abgeschlossen.

Penthäuser mit bis zu 500 m² und Zen-Gärten

Von der 13. bis zur 18. Etage wird es Stadtwohnungen der Extraklasse geben. Je Etage stehen dafür 500 m² zur Verfügung, die laut Fischer je nach Bedarf frei unterteilbar sind. Der Clou seien zwei versetzt gebaute Penthäuser in der 17. und 18. Etage mit jeweils 500 m² Wohnfläche, dazu Zen-Gärten, Terrassen oder Wintergärten.

Wohnen mit Service wird versprochen, dafür sollen Synergieeffekte aus der Hotelnutzung sorgen. Nicht nur der Fitness- und Wellness-Bereich des Hotels soll den Bewohnern zur Verfügung stehen. Einkaufsstützen werden ihnen an der Hotelzufahrt abgenommen, das Auto findet dank eines automatischen Parksystems seinen Platz. Auf vier Stockwerken sollen so 129 Pkws unterkommen.

Neue Fassadenarchitektur mit mehr Nutzen

Der ursprüngliche Entwurf für das Hochhaus stammt aus dem Jahr 2008. Damals hatten sich Grüntuch Ernst Architekten aus Berlin in einem Architektenwettbewerb durchgesetzt (siehe Artikel „Ein Hochhaus wartet auf seine Bestimmung“, IZ 42/08). Mittlerweile wurde der Entwurf von Sebastian Knorr von tec Architecture aus dem Schweizerischen Ermatingen überarbeitet.

tec Architecture hat die Kuben weiterentwickelt, Balkone geschaffen und damit eine energetisch wichtige Beschattung

erreicht. Die EnEV 2009 soll eingehalten werden, Wärmerückgewinnung hilft dabei. Für den Anschluss an das Fernwärmenetz entschied man sich, weil Geothermienutzung nicht möglich ist. Geschwungene Alu-Bänder zieren nun die Fassade, erhöhen ihren Aufmerksamkeitswert und verbessern nicht zuletzt den Brandschutz.

Wohnen in dieser Lage hat seinen Preis. Ein Business-Apartment mit 40 m² ist zu einem Preis ab 248.000 Euro zu haben. Im Durchschnitt sollen die Quadratmeterpreise bei 10.000 Euro liegen, in der Spitze bei 14.000 Euro. (dl)



Großstädtisch und international ausgerichtet soll sich das Projekt Cloud No. 7 in der Stuttgarter Innenstadt ab Herbst 2015 präsentieren.
Bild: Schwäbische Wohnungs AG