



PROJEKTE

**Transparente und top moderne Arbeitsplätze.
Bürozentrum, Stuttgart-Feuerbach.**



LEONHARD WEISS
BAUUNTERNEHMUNG

AUSDRUCKSSTARK KONZIPIERT

Die Industriebrache des ehemaligen Roser-Areals mit 51.480 m² in Stuttgart-Feuerbach wurde neu geordnet und einer anderen Nutzung zugeführt. Ein neues imposantes Bürohaus entstand als frei stehendes Gebäude entlang der Oswald-Hesse-Straße. Auf dem ehemaligen Gelände der Lederfabrik errichtete die Bauunternehmung LEONHARD WEISS im Auftrag der Deutschen Anlagen-Leasing GmbH einen schlüsselfertigen Bürokomplex mit Tiefgarage nach Plänen des Stuttgarter Architekten J. von Berg. Das Bürogebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 13.479 m² wurde termingerecht zum 13. Januar 2003 fertig gestellt.

<u>BGF gesamt:</u>	ca. 13.500 m ²
<u>BRI gesamt:</u>	ca. 52.000 m ³
<u>Baubeginn:</u>	Oktober 2001
<u>Bauende:</u>	Januar 2003
<u>Bausumme:</u>	12.250.000 EUR



STÄDTEBAULICH ANSPRUCHSVOLL

Der fünfgeschossige Gebäudekomplex entspricht der Form eines dynamischen „H“. Die nordwestlichen Endpunkte des „H“ schließen mit einer stadträumlichen Geländekante parallel zur Stuttgarter und Oswald-Hesse-Straße ab. Durch das Zurücksetzen der Hauptgebüdemassen von der Oswald-Hesse-Straße wird auf die gegenüberliegende Wohnbebauung Rücksicht genommen.

Der Zugang und die Vorfahrt zum Gebäude erfolgt von der Oswald-Hesse-Straße, die die Zufahrt zur Tiefgarage und der An- und Ablieferung von der Stuttgarter Straße.

ERDREICHUNTERSUCHUNG

Die Gründung erfolgte mittels Bohrpfehlen, da der Baugrund aus Schwemmland und Auffüllung besteht. Vor den Bohrarbeiten wurde das Gelände auf Kampfmittel untersucht.

Bedingt durch den jahrelangen Betrieb der früheren Lederfabrik im Bereich des Neubaus war eine aushubbetreibende Untersuchung des gesamten Erdreiches durch einen Schadensgutachter nötig.

ELEGANTE GESTALTUNG DURCH METALL UND GLAS

Die dynamische High-tech-Optik der Fassade, bestehend aus Metall mit durchlaufenden Fensterbändern, lässt das Volumen der Gebäudemasse im Verhältnis zur Umge-

bung elegant und flach erscheinen.

INNERE ORGANISATION H-FÖRMIG ENTWICKELT

Die Geschosse im „H“-förmigen Grundriss sind so organisiert, dass an den Kreuzungspunkten zwei Gebäudekerne zur Versorgung und Erschließung des Gebäudes entstehen. Diese nehmen die Fluchttreppenhäuser, Aufzüge, Sanitärräume und Foyers der Mietbereiche auf.

Das Bürohaus umfasst folgende Geschosse: ein Sockelgeschoss auf Höhe der Stuttgarter Straße, welches die Tiefgarage, Technikräume, Lagerräume und einen möglichen Versand mit zugehöriger An- und Ablieferzone aufnimmt, das Erdgeschoss, welches auch als Zugangsgeschoss auf der Ebene der Oswald-Hesse-Straße dient, drei Bürogeschosse mit reiner Büronutzung.

Ein zurückgesetztes Dachgeschoss ist mit zwei außen liegenden Bürozonen und einer innenliegenden Kommunikationszone beziehungsweise Bereichen für Neben- und Besprechungsräume erschlossen. Als vermietbares Bürohaus ist das Gebäude in 12 attraktive und funktionale Mietbereiche zwischen ca. 280 und 350 m² aufteilbar.

BAUDETAILS

Aufgrund des zu erwartenden Hangwassers sind die Hangwand und Bodenplatte als „weiße Wanne“ ausgeführt. Das Gebäude ist in Stahlbetonskelettbauweise mit

Massivdecken, Massivbrüstung und aussteifenden Kernen hergestellt. Die Außenwände sind als Metall-Glas-Fassade in Fensterbandform konzipiert. Die Treppenhauswände sind aus Stahlbeton. Die Innenwände im Gebäudekern-Bereich sind Mauerwerkswände, die Treppen wurden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt

BEGRÜNNUNGEN VORGEGEHEN

Alle Dächer werden auf einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Wildkräutern und ähnlichem flächendeckend bepflanzt. Die unterbauten Flächen auf Erdgeschossniveau werden ebenso begrünt. Die Baukörpergestaltung sieht einen begrünenden Streifen zur stadträumlichen Durchlüftung vor.

ATTRAKTIVE MIETFLÄCHEN

Bereits vor Baubeginn wurden knapp 60% der Mietflächen vermietet.



LEONHARD WEISS GmbH & Co. KG
Leonhard-Weiss-Str. 22, 73037 Göppingen
Leonhard-Weiss-Str. 2-3, 74589 Satteldorf
Ingersheimer Str. 12, 70499 Stuttgart
www.leonhard-weiss.de
E-Mail: info@leonhard-weiss.de