

Projekt „Theo 10“ im Stuttgarter Hospitalviertel

## Beitrag zur Stadtsanierung

Im Stuttgarter Hospitalviertel schreitet die Stadtsanierung weiter voran. Das Quartier in der Innenstadt soll aufgewertet und neu geordnet werden. Neben verbesserten Verkehrsverhältnissen und einem attraktiveren öffentlichen Raum besteht ein wesentliches Anliegen darin, die zumeist aus den 1960er Jahren stammenden und nicht mehr zeitgemäßen Gebäude neu zu entwickeln.

Eines von drei großen privaten Immobilienprojekten im Hospitalviertel ist „Theo 10“, der Neubau eines Büro- und Geschäftshauses an der Ecke von Büchsenstraße und Theodor-Heuss-Straße. Realisiert wird das achtstöckige Haus (davon zwei Untergeschosse inklusive Tiefgarage mit 23 Stellplätzen) durch ein Joint Venture der Competo Capital Partners aus München und der Stuttgarter Projektentwicklungsgesellschaft W2 GmbH. Betreut wird das 14,6 Mio.-Projekt von Claus Schweizer, Kundenbetreuer der Eurohypo Stuttgart.

Im März wurde mit dem Abbruch des Altbestands auf dem knapp 600 Quadratmeter großen Grundstück begonnen, voraussichtlich ab Juli soll sich der Neubau anschließen. Die Fertigstellung der rund 4.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (davon 2.700 Quadratmeter vermietbare Fläche) ist für Herbst 2011 geplant. Der Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros Willwersch sieht eine moderne Fassade mit viel Glas vor.

Besonderheit: Die Fenster im „Theo 10“ gleiten beim Öffnen elektrisch betrieben parallel nach aussen, so dass kein störender Fensterflügel in den Raum ragt.

Das Erdgeschoss sowie Teile des ersten Untergeschosses hat sich die Gastronomie-Kette Sausalitos gesichert. Sie wird dort eines ihrer Lokale – eine Mischung aus Tex-Mex-Restaurant und Cocktailbar – eröffnen. Potenzielle Gäste gibt es reichlich, hat doch die Theodor-Heuss-Straße mit ihren diversen Szenelokalen einen festen Platz im Stuttgarter Nachtleben. Auch als Büro- und Gewerbestandort ist die Adresse angesehen – weshalb die Investoren den beim Altbau noch an der Büchsenstraße gelegenen Haupteingang auf die Hauptverkehrsachse verlagert haben. Die Obergeschosse sind für Büroräume und Arztpraxen vorgesehen; eine Zahnarztpraxis sowie ein renommierter Projektentwickler konnten bereits als Mieter gewonnen werden. Neben dem guten Namen punktet der Standort auch mit der sehr guten Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr: Der Eingang zur U- und S-Bahn-Station „Stadtmitte“ liegt direkt vor der Tür.

In direkter Nachbarschaft von „Theo 10“ werden weitere Büro- und Einzelhandelsgebäude revitalisiert. Die Sanierung der Büro- und Geschäftsflächen in der Theodor-Heuss-Straße 8 steht kurz vor dem Abschluss, daneben wird ein weiteres Objekt im Rahmen einer Erweiterung in ein Hotel umgewandelt und schräg gegenüber wird der frühere Sitz der Hypo Real Estate AG in ein gemischt genutztes Wohn-, Büro- und Geschäftshaus umgebaut. Hier wird sich ab Ende dieses Jahres der Vorhang des traditionsreichen Stuttgarter Renitentheaters heben.

[www.theo10.de](http://www.theo10.de) ■



Foto: Willwersch Architekten

**Modernität im  
Hospitalviertel: „Theo 10“**