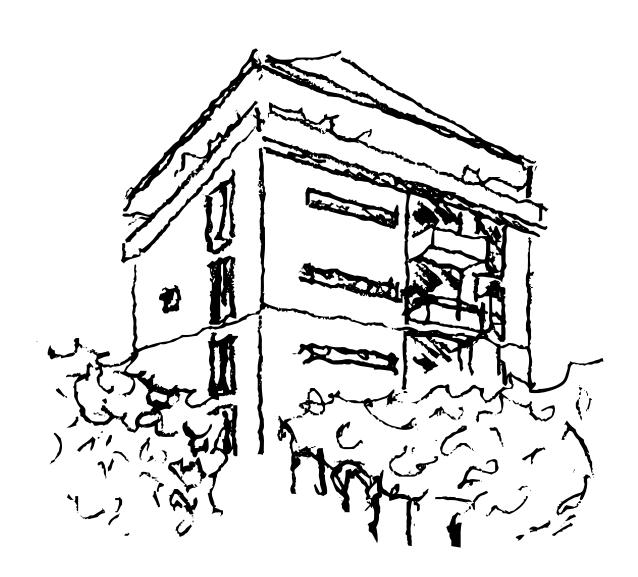
REVITALISIERUNG HOCHBUNKER AM ZUCKERBERG

WOHNGEBÄUDE BAD CANNSTATT STEINHALDENFELD







# INHALTSVERZEICHNIS

Der Projektüberblick	04
Die Projektdaten	06
Die Makrolage	08
Die Umgebung	10
Die Mikrolage	12
Das Objekt	14
Die Wohnungen	16
Die Ansichten	24
Die Schnitte	26
Die Ausstattung	28
Die Historie	30
Der Wein	32
Die Akteure	34

# DER PROJEKTÜBERBLICK

Bunkergebäude aus dem zweiten Weltkrieg sind durch ihre enorme Lebensdauer von über 200 Jahren fest in der Stadtstruktur verankert. Besondere Aufmerksamkeit erregen sie vor allem durch die historisch geprägten und identitätsstiftenden Elemente, welche aufgrund ihrer Einzigartigkeit und unter der Voraussetzung eines sensiblen Umgangs bewahrt werden sollten.

Einen dieser Urgesteine, der Hochbunker auf dem Flurstück 7009 in der Zuckerbergstraße 80 in Stuttgart Steinhaldenfeld, erfährt daher eine zielorientierte Weiterentwicklung durch die PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG mit der Absicht, das ehemalige Luftschutzgebäude zu revitalisieren und einen außergewöhnlichen Wohnort zu schaffen.

## Flächendarstellung

Grundstücksfläche Bunker Flurstück 7009 + 7040/1	ca. 659,00 m²
Bruttorauminhalt	ca. 4.766,3 m³
Bruttogeschossfläche	ca. 1.552,4 m²
Wohnfläche	ca. 657,00 m²

Planung zum Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Eigentumswohnungen

Wohnung 1 mit Terrasse	ca. 104,5 m²
Wohnung 2 mit Balkon	ca. 132,8 m²
Wohnung 3 mit Balkon	ca. 133,2 m²
Wohnung 4 mit Balkon	ca. 132,7 m²
Wohnung 5 Penthouse mit Galerie + Dachterrasse	ca. 153,8 m²

5 PKW-Stellplätze 10 Fahrrad-Stellplätze

Ein echter Blick auf das Projekt:







# DIE PROJEKTDATEN

#### **Projektadresse**

"Hochbunker", Zuckerbergstraße 80, 70378 Stuttgart, Steinhaldenfeld

### Zeitschiene

Ankauf des Bunkergrundstücks	März 2011
Prüfung der Umnutzung durch die Stuttgarter Ämter	2011 - 2013
Abstimmung mit angrenzenden Weinbauern	2014 - 2016
Erarbeitung der Planungsentwürfe und deren Fortführung	2012 - 2016
Präsentation der Ideen im Gestaltungsbeirat Stuttgart	Januar 2017
Erarbeitung der einzureichenden Planunterlagen	2017 - 2018
Bebauungsplanverfahren	2018 - 2022
Erhalt der Baugenehmigung	Juni 2022
Finalisierung der Baudurchführungsverträge mit der Stadt Stuttgart	2022 - 2023

## Leistungsumfang

- Bunker-Grundstück und bei Interesse angrenzende Weinberggrundstücke
- Rechtswirksame Baugenehmigung
- Werkplanung mit Details des Architekten
- Werkplanung und Berechnungen des Fachplaners HLS
- Planunterlagen und Berechnungen der Fachplaner Statik, Elektro, Bauphysik
- Planunterlagen des Geometers
- Unterlagen zum Brandschutznachweis
- Gutachten zur schallschutztechnischen Untersuchung
- Gutachten zur artenschutzrechtlichen Untersuchung
- Gutachten zur ordnungsgemäßen Weinbergbewirtschaftung und Wohnnutzung
- Ergebnisbericht zur energetischen & radiästhetischen Untersuchung / Geomantie

#### **Besonderheiten**

- Generalunternehmer-Angebot sowie Angebote der notwendigen Betontrennarbeiten vorhanden
- Direkt an das Bunkergrundstück angrenzenden Weinberge können bei Interesse miterworben werden. Die Flurstücke sind im nebenstehenden Lageplan markiert. Die Flurstücke sind aktuell verpachtet, eine Abstimmung mit den beteiligten Akteuren für die zukünftige Nutzung ist problemlos möglich.

### **Paketpreis**

Kaufpreis 1,85 Mio. € VB

Provision provisionsfrei



# DIE MAKROLAGE

Stuttgart ist als Wirtschaftsstandort mit seiner Mischung aus Global Playern, Hidden Champions und dynamischem Mittelstand bekannt und gehört zu den führenden Forschungs- und Entwicklungsräumen. Die Stadt weist eine herausragend hohe Exportrate in den Bereichen Fahrzeugbau sowie Maschinen- und Anlagenbau auf und beherbergt erfolgreiche Unternehmen aus allen Wirtschaftszweigen sowie aus top Branchen, wie der Luft- und Raumfahrtindustrie, Medien- und Kreativwirtschaft sowie Mobilität, der Elektrotechnik und IT-Branche. Zudem zählt die Stadt zu den wichtigsten Finanzplätzen.

Die Verkehrsinfrastruktur in Stuttgart verfügt über einen sehr gut ausgebauten Nah- und Regionalverkehr durch das Schienennetz, welches durch Stuttgart21 auch eine Anbindung an das Hochgeschwindigkeitsnetz erhalten wird. Der Stuttgarter Flughafen befördert mehr als 10 Mio. Passagiere jährlich mit rund 60 Fluggesellschaften an über 100 Ziele. Darüber hinaus bietet das Straßennetz Zufahrt zu den Autobahnen A8 und A81 sowie zu vielen vierspurig ausgebauten Bundesstraßen. Ferner gewährt der Binnenhafen einen Anschluss an das westeuropäische Wasserstraßennetz.

Sehenswert sind die berühmten Bauten wie etwa der Königsbau, das Haus der Wirtschaft, die Weissenhofsiedlung sowie die historische Markthalle. Erholung bieten der Höhenpark Killesberg, der Schlossgarten und die vielen weiteren Grünflächen in Stuttgart. Die Kultur lässt sich neben den Galerien und Museen, wie dem Linden- oder Kunstmuseum, auch bei den zahlreichen Highlights, etwa den Stuttgarter Buchwochen oder der sogenannten Stuttgartnacht, erleben.





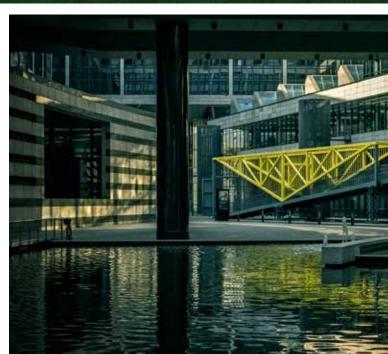
















# DIE MIKROLAGE

Der Bad Cannstatter Stadtteil Steinhaldenfeld weist durch die vielen Gärten, angrenzenden Weinberge wie auch Felder ein grünes Erscheinungsbild auf.

Es liegt am Fuße des Neckars sowie unweit des Max-Eyth-Sees, welcher im benachbarten Hofen gelegen ist. Das Nahversorgungsangebot reicht von Bäckereien über Supermärkte bis zu kleinen Einzelhändlern und Restaurants.

In Steinhaldenfeld gibt es eine Grundschule, Kitas sowie eine Sonder- und Förderschule. Weiterführende Schulen sind im nahe gelegenen Neugereut zu finden. Darüber hinaus ist der Stadtteil über eine U-Bahn- und zwei Bushaltestellen an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden, wodurch die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte erreicht werden können. Des Weiteren zeigt die nachfolgende Tabelle wichtige Entfernungen des Bunkerstandorts.

### Entfernungen zur Zuckerbergstraße 80, 70378 Stuttgart

Bahnhof Cannstatt	4,8 km
Hauptbahnhof Stuttgart	8,0 km
Bushaltestelle Zuckerberg	0,45 km
U-Bahn Steinhaldenfeld	0,7 km
Flughafen	20,0 km
Königstraße	9,1 km
A8	22,7 km
A81	25,4 km

















# DAS OBJEKT

Mit der Revitalisierung des Hochbunkers von 1942 beweist PlanQuadrat Stuttgart seinen Weitblick und sein Talent, sich speziellen Herausforderungen anzunehmen. Durch ein ausgesuchtes Team aus kompetenten Fachingenieuren, erfahrenen Planern und leidenschaftlichen Querdenkern gelingt die Transformation vom morbiden Solitär zum repräsentativen Refugium für Individualisten. In beherrschender Lage entstehen fünf bombensichere Wohnungen inmitten von Weinbergen und mit Blick über das Neckartal.

### **Bauliche Konzeption**

Der Hochbunker am Zuckerberg besitzt durch seine exponierte Lage eine Fernwirkung, welche für das Stadtbild prägend ist. Aus diesem Grund sind seine Gestaltung und äußere Wirkung für die Landeshauptstadt Stuttgart sehr bedeutsam.

Im Bunker entsteht pro Geschoss eine Wohnung, wobei für die Penthouse Wohnung ein Galeriestockwerk im Dach mit innenliegender Treppe vorgesehen ist. Die Innengestaltung nutzt die vorhandenen Strukturen in bester Weise, um modern geschnittene Grundrisse planen zu können.

Die bestehende Bausubstanz aus 1,10m dicken Außenwänden aus Stahlbeton wird durch das Herauslösen von Betonblöcken und Hinzufügen von Balkonen und Aufzug zu einem besonderen Wohnobjekt für Individualisten transformiert. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die wertige architektonische Gestaltung, die Qualität der Details sowie ein an die Bunkeroptik angelehntes Gesamtkonzept gelegt.

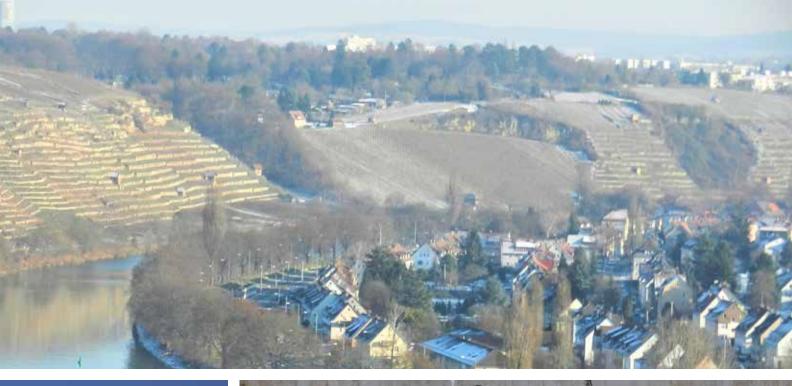
Gezielte Schnitte in die massiven Bunkermauern ermöglichen das Einsetzen von Fenstern und Balkontüren, welche die durchdacht gestalteten Wohnungen mit Licht durchfluten. Die speziellen Fenster wirken zudem schallisolierend und schaffen durch die Tiefe der Bunkerwände attraktive Ruheorte in den dabei entstehenden Fensternischen.

Eines der vielen Highlights sind außerdem die Freibereiche in Form von Terrassen oder eines Balkons. Zudem gewährleistet die Gestaltung der Bunkerzugänge ebenso eine barrierefreie Erschließung der Einheiten.











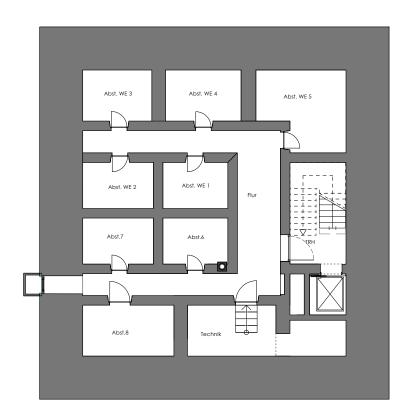




# DIE WOHNUNGEN

# **UNTERGESCHOSS**

Gesamtfläche	100,6 m²
Abst. 1	5,8 m <sup>2</sup>
Abst. 2	6,4 m²
Abst. 3	6,9 m²
Abst. 4	7,5 m <sup>2</sup>
Abst. 5	12,2 m <sup>2</sup>
Abst. 6	5,7 m <sup>2</sup>
Abst. 7	6,3 m²
Abst. 8	9,5 m²
Haustechnik	8,7 m <sup>2</sup>
	4,5 m <sup>2</sup>
Flur	27,1 m²



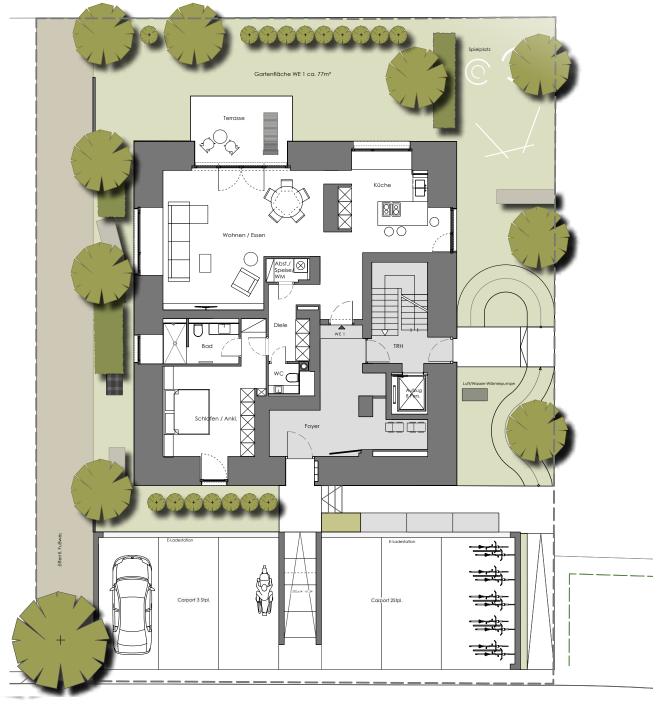


N

5 m

# **ERDGESCHOSS - WOHNUNG 1**

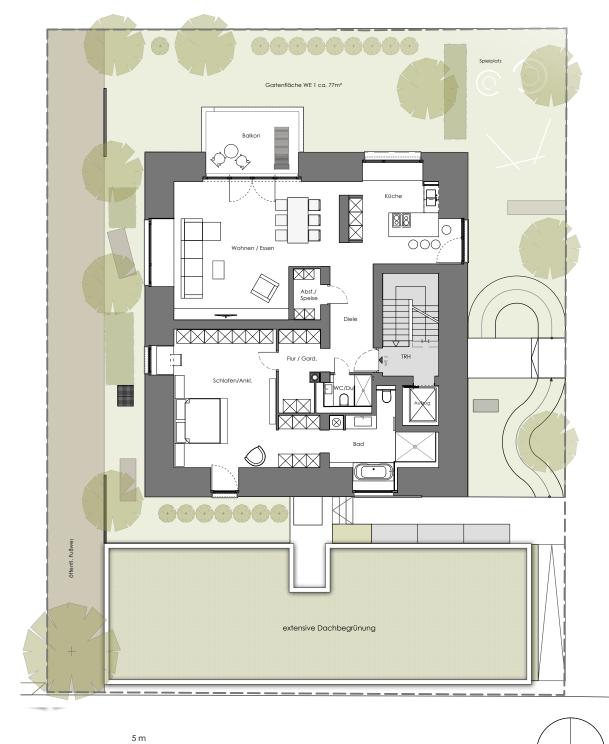
Gesamtfläche (2,5 Zimmer)	104,5 m <sup>2</sup>
Diele	7,2 m²
Kochen	17,7 m²
Wohnen/Essen	37,7 m²
Flur/Gard.	6,3 m²
Schlafen/Ankl.	18,9 m²
Bad	6,3 m <sup>2</sup>
WC	1,9 m²
Abst.	2,0 m²
Terrasse 13.0m² zu 50%	6.5 m <sup>2</sup>



# DIE WOHNUNGEN

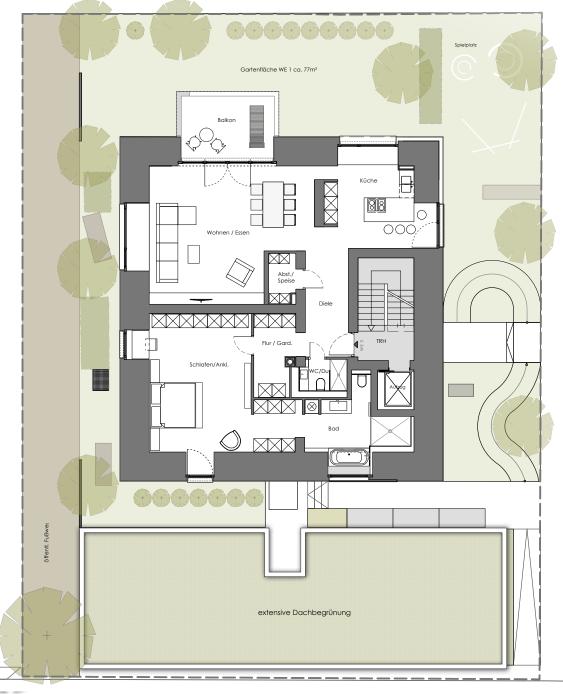
# 1. OBERGESCHOSS - WOHNUNG 2

Gesamtfläche (2,5 Zimmer)	132,8m²
Diele	9,5m²
Kochen	19,0 m²
Wohnen/Essen	39,6 m²
Flur/Gard.	6,2 m²
Schlafen/Ankl.	34,4 m²
Bad	12,4 m <sup>2</sup>
Du/WC	3,2 m <sup>2</sup>
Abst.	2,6 m²
Balkon 11,7m² zu 50%	5,9 m²



# 2. OBERGESCHOSS - WOHNUNG 3

133,2 m²
9,5 m²
19,0 m²
39,6 m²
6,2 m²
35,1 m²
12,1 m <sup>2</sup>
3,2 m²
2,6 m²
5,9 m²

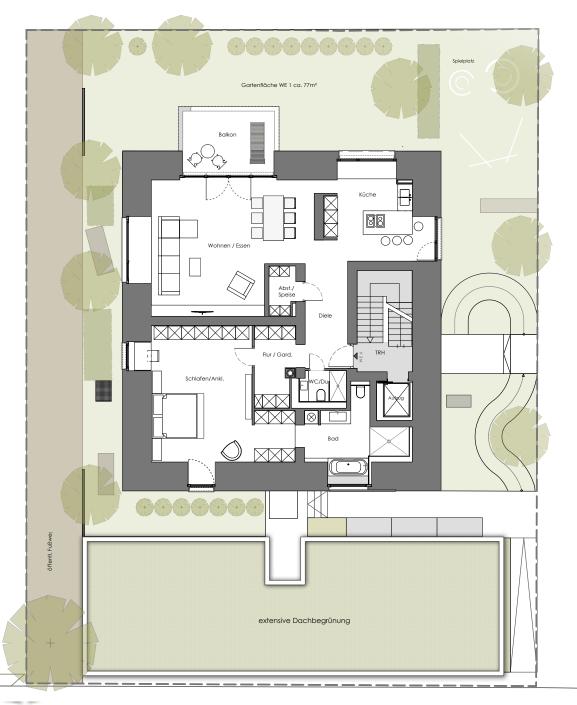




# DIE WOHNUNGEN

# 3. OBERGESCHOSS - WOHNUNG 4

Gesamtfläche (2,5 Zimmer)	132,7m²
Diele	9,5 m²
Kochen	19,0 m²
Wohnen/Essen	39,6 m²
Flur/Gard.	6,2 m²
Schlafen/Ankl.	34,4 m²
Bad	12,3 m <sup>2</sup>
Du/WC	3,2 m <sup>2</sup>
Abst.	2,6 m²
Balkon 11,7m² zu 50%	5,9 m²



5 m

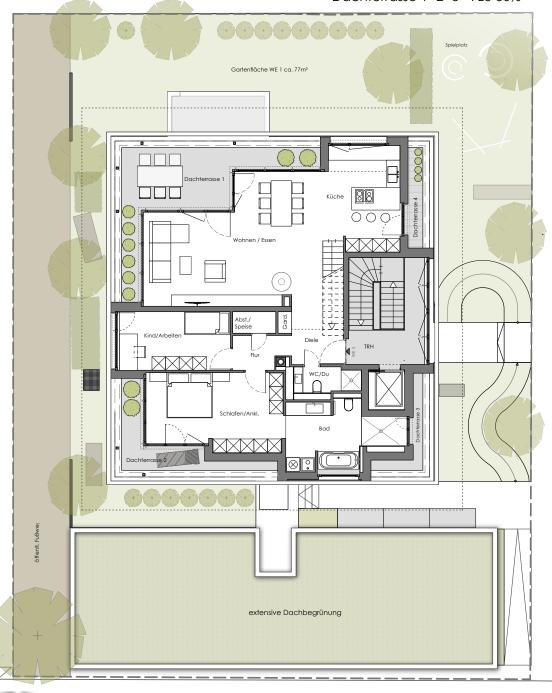




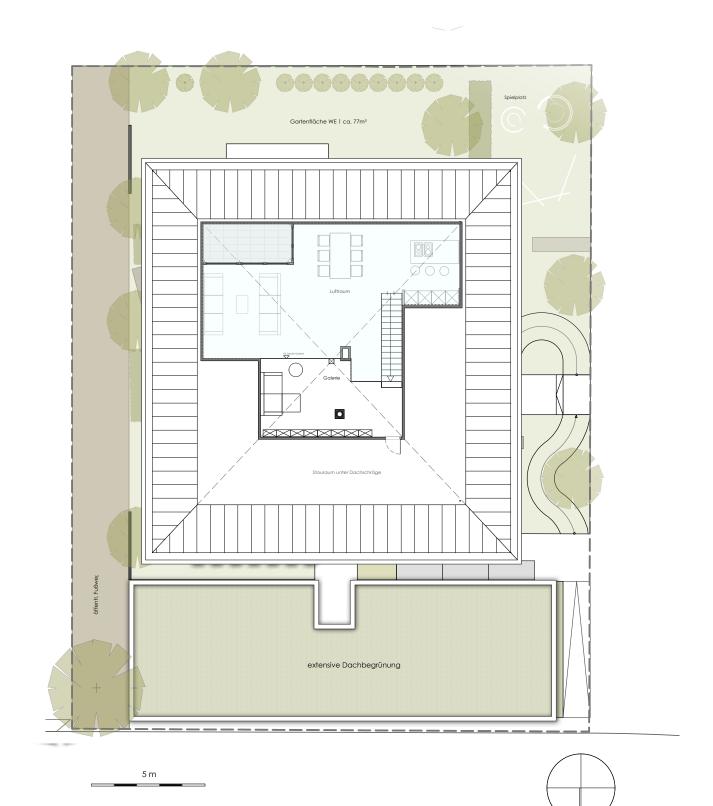
# DIE WOHNUNGEN

# **DACHGESCHOSS - WOHNUNG 5**

Gesamtfläche (3,5 Zimmer)	153,8 m <sup>2</sup>
Diele/Gard.	6,6 m²
Kochen	14,5 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	39,6 m²
Flur	3,5 m <sup>2</sup>
Schlafen/Ankl.	20,3 m <sup>2</sup>
Kind/Arbeiten	12,8 m²
Bad	13,5 m <sup>2</sup>
Du/WC	3,7 m <sup>2</sup>
Abst.	1,8 m²
Dachterrasse 1+2+3+4 zu 50%	17,5m <sup>2</sup>



5 m



# DIE ANSICHTEN

Ost



Süd



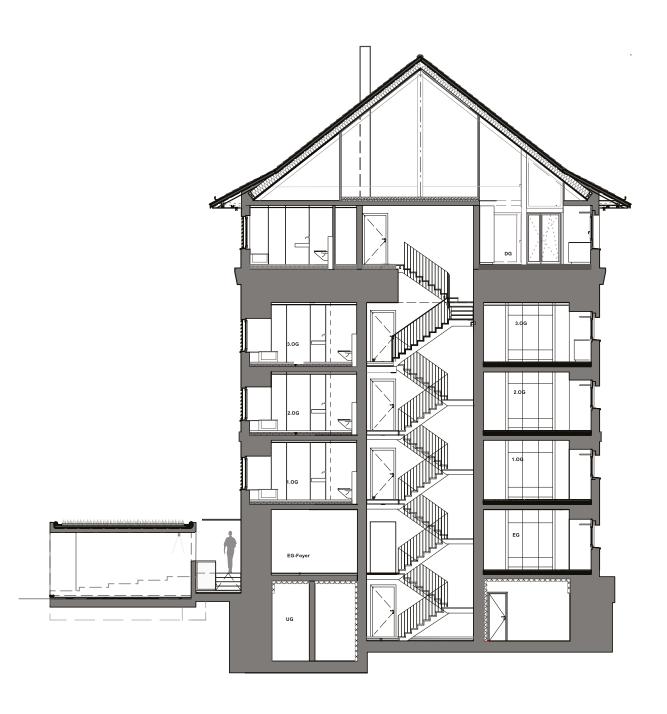
# West

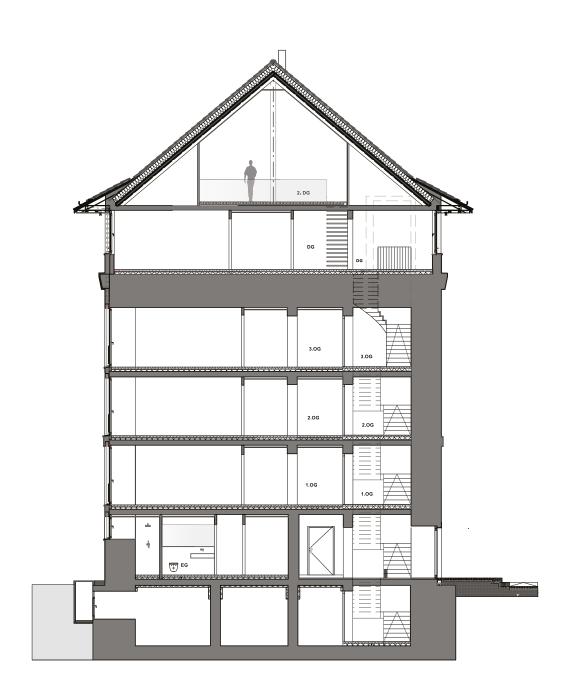


# Nord



# DIE SCHNITTE





# DIE GEPLANTE AUSSTATTUNG

- KfW55 Energieeffizienzgebäude
- Moderne Heiztechnik (Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Gas-Spitzenlastkessel)
- Erhöhter Schallschutz für Wohnungstrennwände und Geschossdecken
- 3-fach-verglaste Fenster für maximalen Wärme- und Schallschutz
- Elektrische Außen-Jalousien mit Aluminium-Lamellen
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit thermostatischer Regelung
- Be- und Entlüftungssystem für frische und optimale Raumluft
- Handtuchheizkörper in allen Bädern
- Hochwertige Sanitärgegenstände und -armaturen
- Barrierefreier Aufzug zu allen Wohnungen
- Sicherheitsschließanlage, gleichschließend für alle Türen

Eine detaillierte, exemplarische Baubeschreibung kann auf Wunsch bei uns angefragt werden. Grundsätzlich sind der Gestaltung keine Grenzen gesetzt und der zukünftige Erwerber kann seine individuellen Vorstellungen frei entfalten.









# DIE HISTORIE

### Der geschichtsträchtige Solitär auf dem Zuckerberg

Am 10. Oktober 1940 startete per "Führererlass" das "Führer-Sofortprogramm" mit entsprechendem Maßnahmenplan zur reichsweiten Errichtung tausender Luftschutzbunker für das Volk. Das gewaltige Bauprogramm umfasste einwohnerstarke Städte sowie andere luftschutzgefährdete Regionen und rüstungswichtige Industrie- und Verkehrsknotenpunkte. Die Häuser der Siedlung im Steinhaldenfeld haben keine Kellerräume und wurden von privilegierten des NS-Regimes bewohnt. Dies waren die Gründe für den dortigen Bunkerbau.



#### 1942

Nutzung als Personenschutzbunker. Während des Zweiten Weltkrieges bot der Bunker mehreren hundert Personen Schutz.

#### 1945

Entmilitarisierung Deutschlands durch den Alliierten Kontrollrat der 4 Siegermächte nach Kriegsende. Entfestigung des Kriegsbauwerks durch Öffnung der Bunkermauer.

#### 1960er

Herberge für Heimatsuchende und Notunterkunft für Flüchtlinge während der Belegungszeit in der unmittelbaren Nachkriegszeit.

## 1972

Bereits Entwidmung des Bunkers, denn ein erneuter Einsatz für den Kalten Krieg war in diesem Fall nicht angedacht.
Grundsätzlich wurde spätestens 2007 die Zivilschutzbindung der Bauwerke aufgehoben, so dass die bundeseigenen Hochbunker vom zuständigen Amt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe entwidmet und an die BlmA nach und nach zum Verkauf freigegeben wurden.

#### 1975

Standort für den Süddeutschen Rundfunk für eine Sendeanlage auf dem Dach – diese wurde jedoch 2008 wieder abmontiert.

#### 1978

Übergang des Bunkers in Privatbesitz und Nutzung als Lagerraum.

## 1998

Ein Künstler nutzte die Räume als Atelier, im Anschluss fand er Verwendung als Aktenlager.

### 2011

Ankauf durch PlanQuadrat Stuttgart.

#### 2023

Umwandlung des massiven Luftschutzbunkers in ein Mehrfamilienhaus in bester Lage und mit hochwertiger Ausstattung.









# **DER WEIN**

Der Trollinger (Tirollinger), dessen Reben ursprünglich aus dem historischen Süd-Tirol stammen, hat er sich mittlerweile als die meist angebaute Rotweinsorte Württembergs durchgesetzt und ist der Inbegriff des schwäbischen Vierteles.

Durch die späte Reifezeit der Trauben erfordert der Trollinger daher Keuper- und Muschelkalkböden in ausgezeichneten Lagen, welche möglichst lange frostfrei bleiben. Ein perfekter Standort bildet hierfür der Zuckerberg.

### Weingenuss auf dem Zuckerberg

Auf der Herzseite des Bunkers können die Dolden mit Blick auf den Stuttgarter Kessel in sonniger Hanglage geschützt gedeihen, so dass eine ertragreiche Ernte nahezu garantiert ist.

Unsere ältesten Edelreben auf dem Cannstatter Zuckerle, welche circa aus dem Jahr 1985 stammen, besitzen Wurzeln, welche sich etwa 20 bis 50 Meter in die Tiefen der Felsenstrukturen gegraben haben während sich deren Beeren der Sonne entgegenstrecken.

#### Der BUNKER-Wein

Aus dem Ertrag entstanden ist ein trockener Trollinger-Rosé mit einer saftig frischen Note und Kirsch- sowie Kräuter-Akzenten, welcher in Holzfässern vergoren sowie ausgebaut wurde. Der BUNKER-Wein wurde im September 2019 von unserem PlanQuadrat Team unter Anleitung eines erfahrenen Winzers und Weinbautechnikers geerntet, welcher den Wein in seinem benachbarten Weingut in Stuttgart fertig produzierte. Fertig abgefüllt erstrahlte der Wein in einem eigens entwickelten Etikett und bildet so den eigenen Wein von PlanQuadrat Stuttgart.

Bei Interesse können auch in Zukunft weitere Weine im Hintergrund der Projektentwicklung "Hochbunker" auf den angrenzenden Weinbergen entstehen. Gerne stellen wir Kontakte für die Herstellung einer eigenen Weinmarke her bzw. unterstützen dabei, die zugehörigen Flurstücke mit Weinreben angemessen verpachten und pflegen zu lassen.













# KONTAKT ANSPRECHPARTNER

### PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG

In der Immobilienwelt ist PlanQuadrat Stuttgart zu Hause. Von der Grundstücksentwicklung über die Sanierung denkmalgeschützter Altbauten bis hin zur Errichtung hochwertiger Geschosswohnungsbauten – als Architekturmarke unter den Immobilienentwicklern stellen die Geschäftsführer Hans Klement und Wolf-Dieter Roetzer einen außergewöhnlichen Anspruch an jedes ihrer Projekte.

Mit Ideenreichtum, Ausdauer und einer ganzheitlichen Sichtweise bereichern sie das Stadtbild durch visionäre Architektur und legen dabei besonderen Wert auf Perfektion in den Details. Vorrangig in der Metropolregion Stuttgart tätig, zeichnet sich das schlagkräftige Team durch die Verbindung von Kompetenz und Erfahrung mit Innovation und Kreativität aus.

Informieren Sie sich unter www.planquadrat-stuttgart.com.

Rechtliche Hinweise: Der Inhalt dieses Prospektes ist eine unverbindliche Illustration und gibt einen Überblick über das Objekt und die Gestaltungsmöglichkeiten des Projektes. Er dient ausschließlich der Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Illustrationen, Bilder, Pläne und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Änderungen sind möglich, da die Planungsphase noch nicht abgeschlossen ist.

Stuttgart, 26.03.2024

Layout und Grafik: MARCIS GmbH

### Bildquellen:

- PQ Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Wilhelmstraße 20/2, 70372
   Stuttgart Bad Cannstatt
- 3-Raum, Abelsbergstraße 26B, 70190 Stuttgart
- Bernhard Mende Architect, Hauptmannsreute 79, 70193 Stuttgart
- Sensoriens AG, Weinbergstraße 64, 71083 Herrenberg
- iStockphoto LP, Suite 313 1240 20th Ave SE, Calgary, Alberta T2G 1M8, Canada
- Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt, 62-5.2 Geoinformation und Kartografie, Kronenstr. 20, 70173 Stuttgart

















# PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG

Projektentwicklung

Sitz: Stuttgart

Registergericht Stuttgart: HRA 726234

Komplementärin: PlanQuadrat Verwaltungs-GmbH

Sitz: Stuttgart

Registergericht Stuttgart: HRB 736860

USt.-ID-Nr. 276884838 Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hans Klement, Architekt Dipl.-Ing Wolf-Dieter Roetzer, Architekt

Motorstraße 52 - 70499 Stuttgart info@planquadrat-stuttgart.com

www.planquadrat-stuttgart.com