

## Baustart für TWO.ONE im Herzen Stuttgarts

### DQuadrat REAL ESTATE und WOLFF & MÜLLER realisieren als eingespielte Partner das Büro-, Geschäfts- und Wohnhaus in der Theodor-Heuss-Straße 21.

**März 2023** – Theodor-Heuss-Straße und Calwer Straße: Wohl jedem, der sich in Stuttgart ein bisschen auskennt, sind diese Adressen ein Begriff. Die „Theo“ ist als Hauptverkehrsader, Ausgehmeile und repräsentativer Büro-Standort bekannt, die Calwer Straße als ruhige Fußgängerzone mit einer attraktiven Mischung aus Gastronomie und Einzelhandel. Die typischen Facetten der beiden Straßen vereint nun ein Büro-, Geschäfts- und Wohnhaus, das zwischen Theodor-Heuss- und Calwer Straße entsteht: das TWO.ONE. Der Projektname steht für den Standort in repräsentativer City-Lage („zweifach einzigartig“) und leitet sich zugleich aus der Hausnummer Theodor-Heuss-Straße 21 ab. Der Bauherr, die THS21 Real Estate GmbH & Co. KG, hatte das inzwischen abgerissene Vorgängergebäude 2015 erworben. Nach intensiver, rund zweijähriger Prüfung des Gebäudebestandes hatte sich herausgestellt, dass eine Revitalisierung technisch und wirtschaftlich nicht möglich war. So fiel die Entscheidung für den Neubau. Das Projekt wird von zwei Partnern realisiert, die gut aufeinander eingespielt sind: dem Ludwigsburger Projektentwickler DQuadrat Real Estate und dem Stuttgarter Bauunternehmen WOLFF & MÜLLER. Sie haben in der Region schon mehrere namhafte Gebäude zusammen errichtet, darunter das Bleyle Quartier und das Kallenberg'sche Areal in Ludwigsburg und den WOLFF & MÜLLER Campus in Stuttgart-Zuffenhausen. Der Entwurf stammt von Tennigkeit + Fehrl Architekten, die Realisierung wird von WABE Plan betreut.

#### **Mehrere Nutzungen, zwei Fassadendesigns**

Das sechsgeschossige TWO.ONE vereint auf einer Gesamtmietfläche von rund 6.000 Quadratmetern mehrere Nutzungen: Im Erdgeschoss werden Gewerbe und Gastronomie einziehen, die fünf Obergeschossen darüber werden als Büros vermietet. Ganz oben im fünften OG sind zudem vier Wohnungen mit Blick zur Calwer Straße vorgesehen. Von der Langen Straße aus ist die Tiefgarage des TWO.ONE erreichbar. Sie bietet ca. 46 Stellplätze mit E-Ladestationen sowie Fahrradstellplätze mit Dusch- und Umkleidemöglichkeiten an. Im 1. OG wird als grüne Oase ein Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität eingerichtet. Typisch für das TWO.ONE

ist die ansprechende Architektur mit zwei verschiedenen Fassadendesigns, die es optisch wie zwei Gebäude wirken lassen: Entlang der Theodor-Heuss-Straße soll eine moderne Pfostenriegel-Fassade realisiert werden, Streckmetallelemente vor den Öffnungsflügeln setzen Akzente. Die Fassade entlang der Calwer Straße wird mit Naturstein belegt, sodass sie sich harmonisch in das bestehende Stadtbild einfügt. Energieeffizienz hat einen hohen Stellenwert: Neben PV-Anlage, flächendeckender LED-Beleuchtung, Fernwärmeanschluss und optimierter Lüftungsanlage bildet ein digitales Energiemonitoring die Grundlage für eine nachhaltige Bewirtschaftung des Gebäudes.

### **Digital und nachhaltig gebaut**

Um die Prozesse beim Bauen möglichst effizient steuern zu können, kommt die BIM-Methode (Building Information Management) zum Einsatz. Das heißt: Gebaut wird erst digital, dann real. Alle Beteiligten – Projektentwickler, Architekten, Fachplaner, Bauunternehmen – koordinieren ihre Arbeit mithilfe eines virtuellen Gebäudemodells. Auf diese Weise können sie sich viel besser abstimmen als mit herkömmlichen 2D-Plänen. BIM erhöht die Planungs-, Termin- und Kostensicherheit bei Bauprojekten deutlich. Der Gebäudebetreiber bekommt einen digitalen Zwilling des fertigen Bauwerks, den er dann für seine Zwecke sehr gut nutzen kann, etwa um die Wartung, Reinigung oder spätere Um- und Ausbauten zu planen. WOLFF & MÜLLER war bereits 2010 das erste klimaneutrale Bauunternehmen Deutschlands durch Maßnahmen wie eigene Klimaschutzprojekte, 100 Prozent Ökostrom sowie umweltfreundliche Fahrzeuge inklusive Elektroantrieb. Deshalb wurde das Familienunternehmen vor kurzem erst mit dem [Umweltpreis für Unternehmen des Landes Baden-Württemberg](#) ausgezeichnet. Baubeginn für das TWO.ONE war Februar 2023. Anfang 2024 soll der Rohbau fertig sein. Die Mieter sollen dann spätestens bis zum Frühjahr 2025 einziehen.

Mehr Informationen unter: <https://twoone-stuttgart.de>

\* \* \*

Diese Presseinformation samt Bildern finden Sie auch im Internet unter [www.woolf-mueller.de](http://www.woolf-mueller.de) (Newsroom) und [www.cc-stuttgart.de/presseportal](http://www.cc-stuttgart.de/presseportal)

Bilder



**Bildunterschrift:** Das TWO.ONE entsteht in bester City-Lage, in der Theodor-Heuss-Straße 21. **Visualisierung:** Wabe-Plan Architektur



**Bildunterschrift:** Das Büro-, Geschäfts- und Wohnhaus präsentiert sich nach außen mit zwei unterschiedlichen Fassadendesigns, die es optisch wie zwei Gebäude wirken lassen. **Visualisierung:** Wabe-Plan Architektur

\* \* \*

## PRESSEINFORMATION



### **Über die DQuadrat REAL ESTATE GmbH**

Die DQuadrat REAL ESTATE GmbH ist Berater, Projektentwickler und Projektsteuerer. Die Gesellschaft hat sich aus der Verwaltung eines Family-Office entwickelt. Neben der Weiterentwicklung des familieneigenen Portfolios engagiert sie sich heute gleichermaßen in der Projektentwicklung und in der Beratung externer Partner bei Immobilienprojekten aller Art. Die Leistungen beginnen mit der Standortanalyse und der Strukturierung des Konzeptes und können bis zur Übergabe der fertig gestellten Immobilie an den Nutzer oder zum Verkauf des Objektes an den Endinvestor reichen. Mehr Informationen unter: [www.dquadrat.com](http://www.dquadrat.com)

### **Über WOLFF & MÜLLER**

WOLFF & MÜLLER wurde 1936 gegründet und ist heute eines der führenden Bauunternehmen Deutschlands in privater Hand. Das mittelständische Familienunternehmen mit Hauptsitz in Stuttgart ist überall dort vertreten, wo effektive, partnerschaftliche und innovative Lösungen gefordert sind: im Hoch- und Industriebau, Ingenieurbau, Stahlbau, bei der Bauwerkssanierung, im Tief- und Straßenbau sowie im Spezialtiefbau. Neben Bauleistungen bietet die WOLFF & MÜLLER-Gruppe auch Bau- und Rohstoffe sowie baunahe Dienstleistungen an. Sie beschäftigt rund 2.100 Mitarbeiter an 25 Standorten im Bundesgebiet und erwirtschaftete 2021 einen Jahresumsatz von 930 Millionen Euro. Mehr Informationen auf der Website [www.wolff-mueller.de](http://www.wolff-mueller.de)

### **Pressekontakt:**

Astrid Altensen / Heidrun Rau  
Communication Consultants GmbH  
Breitwiesenstraße 17, 70565 Stuttgart  
Telefon (0711) 9 78 93-77 bzw. -28, Telefax (0711) 9 78 93-44  
E-Mail: [wolff-mueller@cc-stuttgart.de](mailto:wolff-mueller@cc-stuttgart.de)