



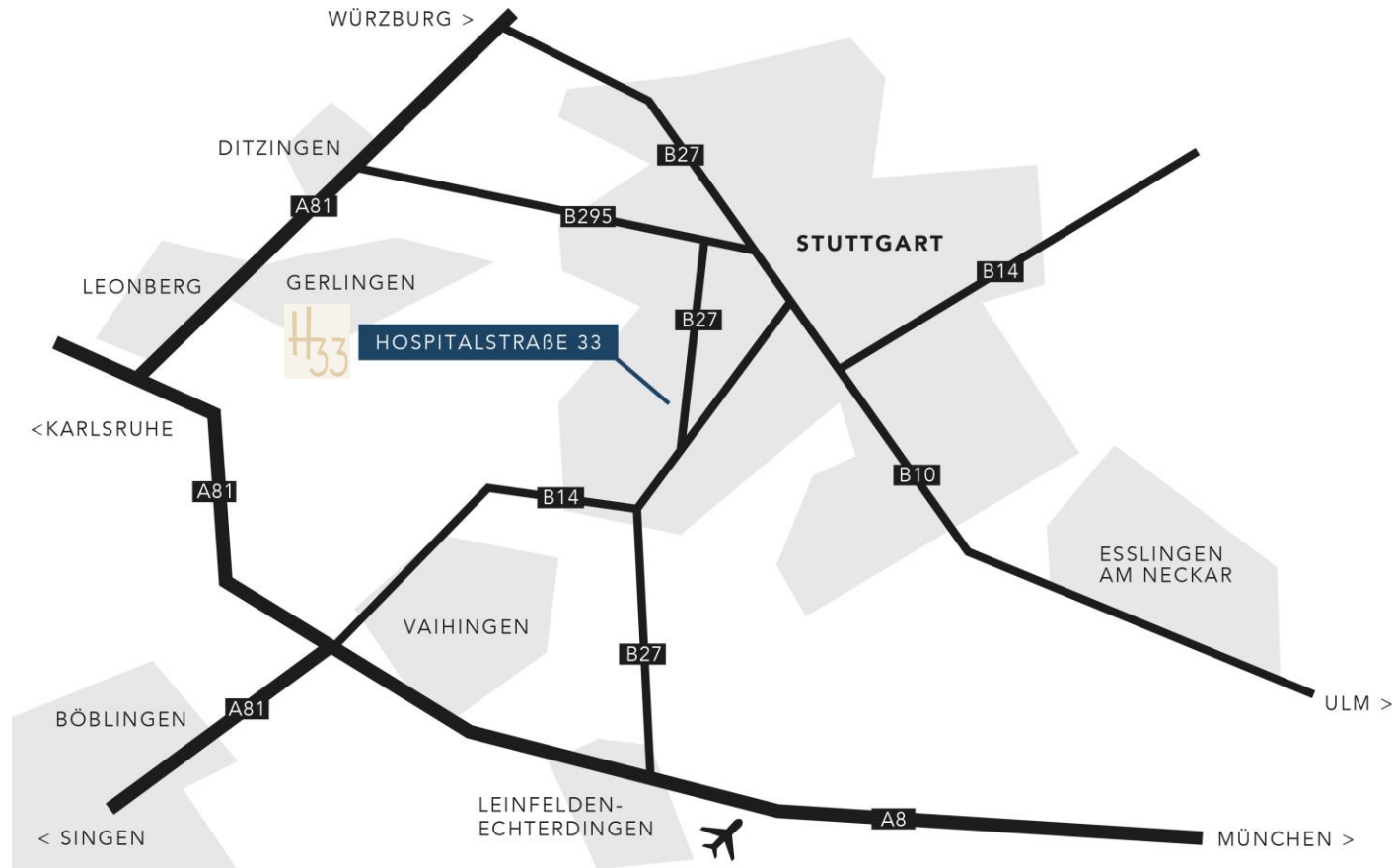
H33 - Willkommen im neuen Hospitalviertel

Im Herzen Stuttgarts

Vermietungsexposé, Oktober 2024

Die Lage

Zentrale City-Lage im Herzen von Stuttgart



Die Lage

Hervorragende Lage im Hospitalviertel mit ausgezeichnete Anbindung



Optimale Anbindung:

		
Flughafen	44 min.	20 min.
Hauptbahnhof	10 min.	5 min.
Zentrum	9 min.	4 min.

Ein Viertel voller Möglichkeiten:

	Schlossplatz	11 min.
	Rathaus / Marktplatz	8 min.
	Stadtpalais	15 min.
	Oper	15 min.
	Staatstheater	15 min.
	Calwer Passage	3 min.
	Wochenmarkt	8 min.
	Jigger & Spoon	1 min.
	La Commedia	2 min.
	Heaven's Kitchen	2 min.
	EmiLu Design Hotel	8 min.
	Maritim Hotel	10 min.
	Motel One S-Mitte	11 min.

Das Hospitalviertel

Der Hospitalplatz lockt auch jetzt schon zum Lunch im Grünen



Willkommen im neuen Hospitalviertel

Zentral, beliebt und künftig noch schöner

- ▶ In hochwertiger City-Lage entsteht die Basis für repräsentative Offices.
- ▶ Die Hospitalstraße 33 schafft Flair und Mehrwert – sowohl für Beschäftigte, Besucher als auch für Bewohner.
- ▶ Die ruhige Fußgängerzone wird durch ein architektonisch anspruchsvolles Fassadendesign aufgewertet und lädt zum Verweilen ein.
- ▶ Der Synagogenvorplatz wird neu und attraktiver gestaltet.







Das Gebäude

Nachhaltige Revitalisierung mit Neubauqualität

Das Gebäude

Wichtige Eckdaten



Highlights

- ▶ Zentrale City-Lage mit Flair und vielen Annehmlichkeiten
- ▶ Ansprechende Architektur und hochwertige Ausstattung
- ▶ Lichtdurchflutete Büros mit großen Terrassen und Balkonen
- ▶ Laden- und Dienstleistungsflächen in qualitätsvoller Lage

Vermietbare Flächen & Nutzungsarten

- ▶ Erdgeschoss: Büro, Handel, Dienstleistung
- ▶ 1.-5. Obergeschoss: Büro, Kanzlei, Praxis
- ▶ 1.-2. Untergeschoss: Parken, Lager, Archiv

Hauseigene Tiefgaragen- & Fahrradstellplätze

- ▶ Zugang Handel, Büro sowie zur Tiefgarage: Hospitalstraße 33
- ▶ 26 Pkw-Stellplätze teilweise mit E-Lademöglichkeiten
- ▶ 16 Fahrradstellplätze teilweise mit E-Lademöglichkeiten



Hospitalstraße 33,
70174 Stuttgart



Fertigstellung:
2025



Mietfläche:
4.350 qm



Stellplätze:
26

Das Gebäude

Nachhaltige Revitalisierung mit ästhetischer Architektur und Neubauqualität

Durch die Kernsanierung des bestehenden Gebäudes, eine Erweiterung sowie Holzaufstockung entstehen rund 4.350 Quadratmeter moderne Laden-, Büro-, Kanzlei- und Praxisflächen in der Stuttgarter Altstadt.

Das Objekt ist mit seiner qualitätsvollen transparenten, sich öffnenden Fassade Teil einer Stadtreparatur und integriert sich somit perfekt in die Umgebung der zentralen Altstadt. Fußgänger sowie Nutzer der Immobilie profitieren von dem autofreien Quartiersplatz direkt vor dem Eingangsportal des Gebäudes in der Hospitalstraße.



Nachhaltigkeit

- ▶ Energieträger: Fernwärme
- ▶ Primärenergiebedarf: 75 kWh/qm/a
- ▶ CO₂- Emission: 30 kgCO₂/qm/a
- ▶ Prüfung EU-Taxonomie-Konformität nach DGNB
- ▶ Zertifizierung: LEED „Gold“

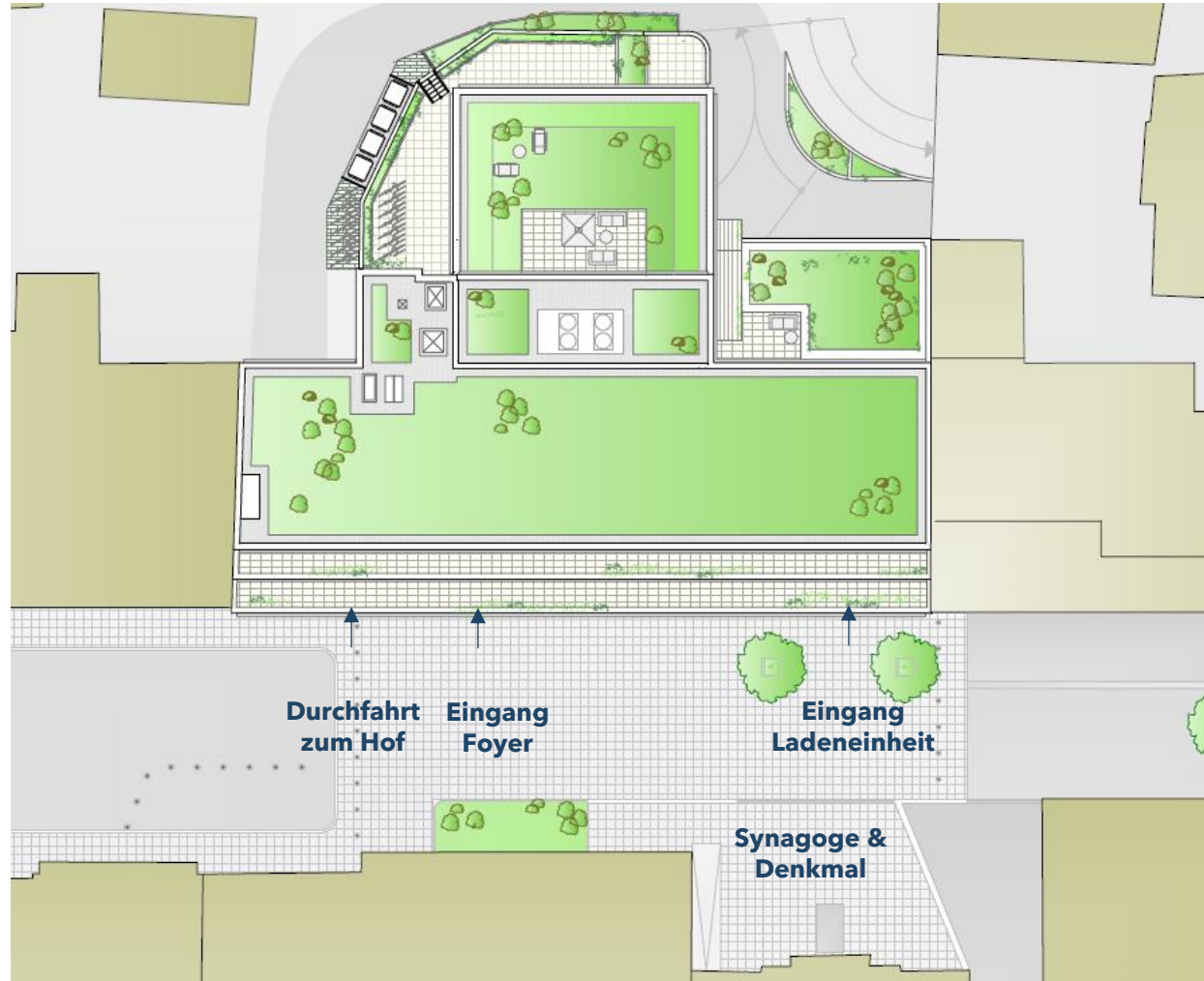


Das Gebäude

Lageplan

Innenhof
Parkmöglichkeiten für
Pkw (überdacht) und
Fahrräder

Hospitalstraße



Das Gebäude

Funktionale Gebäudeaufteilung



An architectural rendering of a modern, two-story office building with a central courtyard. The building features large glass windows and doors, with some sections having dark, textured panels. The courtyard is paved with light-colored tiles and contains several wooden tables and chairs. People are shown working and socializing in the courtyard. There are trees and plants around the courtyard, and a grassy area is visible in the foreground. The sky is clear and blue.

Die Büro- & Praxisflächen

With a view

Die Büroflächen

Moderne, ansprechende Architektur und repräsentatives Entrée

- ▶ Außenliegender Sonnenschutz, öffnenbare Fenster
- ▶ Hochwertige Elementfassade (Metall/Glas)
- ▶ Großzügiges Foyer, Flurwände zum Teil als Systemglaswände
- ▶ Barrierefreier Zugang
- ▶ Großzügige Terrassen und Balkone
- ▶ Ebenen können durch einen repräsentativen Treppenaufgang verbunden werden



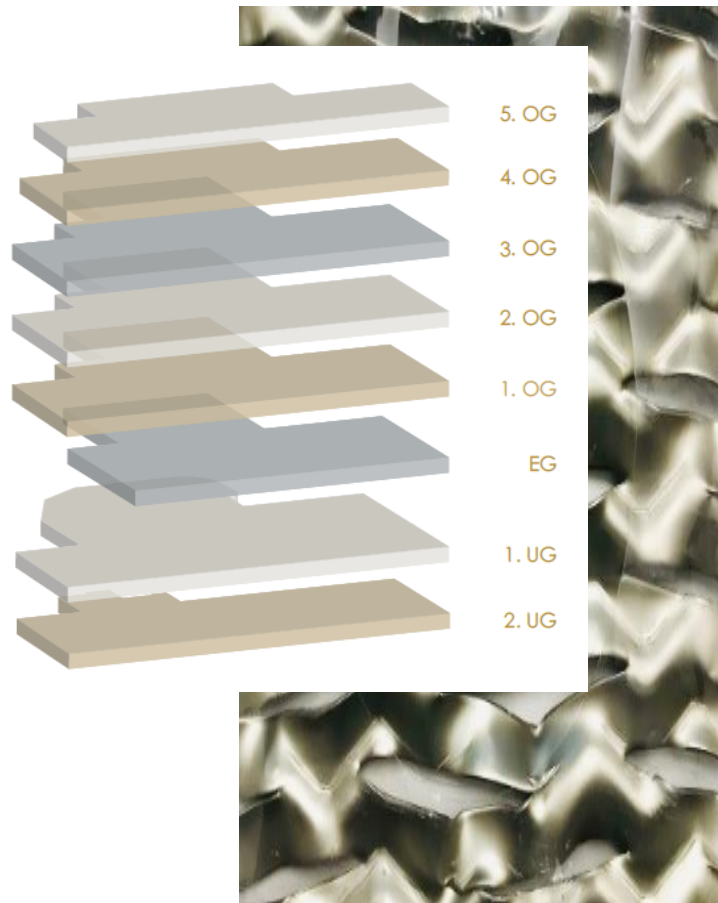
Die Flächen

Flächen für jeden Bedarf

Ebene	Mietfläche [qm]	Nutzung
E5	ca. 505	Büro
E4	ca. 600	Büro
E3	ca. 785	Büro, Kanzlei, Praxis
E2	ca. 785	Büro, Kanzlei, Praxis
E1	ca. 785	Büro, Kanzlei, Praxis
E0	ca. 357 + 250	Büro, Handel, Dienstleistung
E -1	ca. 12	Lager
E -2	ca. 235	Archiv, Lager



E2 und E3 sowie E4 und E5 können über eine repräsentative Wendeltreppe zu einer großen Einheit verbunden werden



Die Büroflächen

Hochwertige Büroausstattung zum Wohlfühlen

- ▶ Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell umgesetzt werden
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büros, Besprechungsräumen und Teeküchen
- ▶ Qualitätsvolle Bodenbeläge: Hochwertiger Teppich, Fliesen, Designbeläge je nach Raumnutzung
- ▶ Hochwertiges Lichtkonzept mit Steh- bzw. Pendelleuchten (LED)
- ▶ Hohlraumboden inkl. Bodentanks
- ▶ Heiz-/Kühlsegel, raumweise steuerbar
- ▶ Glasfaseranschluss





Die Ladenflächen

Die neue Lage zum Verweilen und Genießen

Die Ladenflächen

Verweilen und Genießen mit Freisitz

Ebene	Mietfläche [qm]	Nutzung
E0	ca. 357 + 250	Büro, Handel, Dienstleistung
Lagermöglichkeiten		
E -1	ca. 12	Lager
E -2	ca. 235	Archiv, Lager



Die Ladenflächen

Hochwertige Ausstattung mit Flair

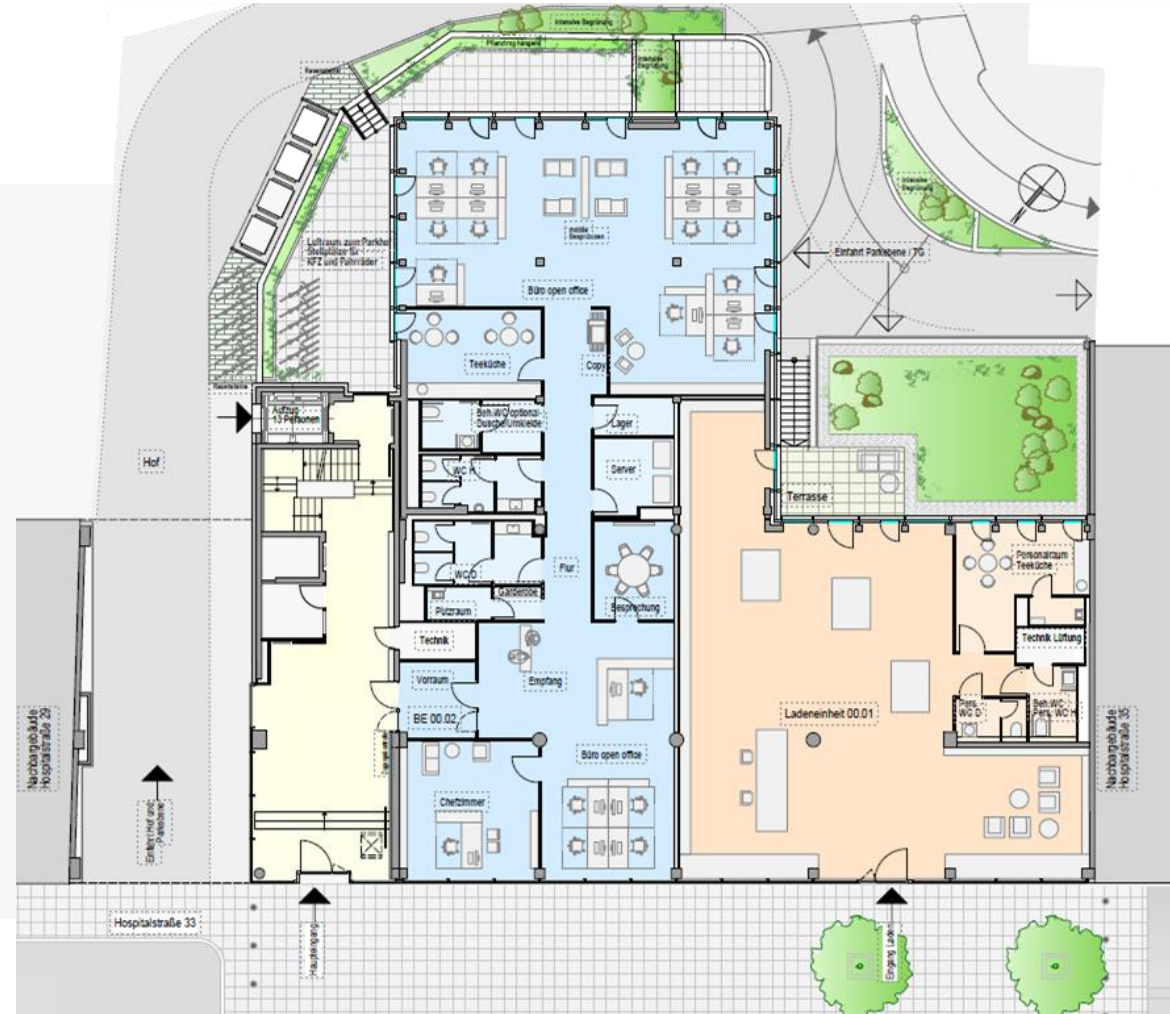
- ▶ Großzügige Raumhöhen von 3,56 m
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse können an Ihren Bedarf angepasst werden
- ▶ Qualitätsvolle Bodenbeläge
- ▶ Hochwertiges Lichtkonzept (LED)
- ▶ Hohlraumboden inkl. Bodentanks
- ▶ Heiz-/Kühlsegel, raumweise steuerbar
- ▶ Glasfaseranschluss
- ▶ Zwei großzügige Freisitze – zur Straßenseite bzw. zum ruhigen Innenhof



An aerial, high-angle photograph of a modern apartment building's courtyard. The building features multiple floors with balconies, each adorned with lush green plants and flowers. The central courtyard is a vibrant green space with a large, light-colored patio umbrella, several tables, and chairs. A few people are visible sitting on the patio. The overall atmosphere is bright and airy, with sunlight filtering through the foliage.

Die Grundrisse
Möglichkeiten über Möglichkeiten

- ▶ Ca. 357 + 250 qm
Büro- und Ladeneinheit
- ▶ Großzügige Terrasse
- ▶ Repräsentatives Foyer
- ▶ Barrierefreier Zugang
- ▶ Raumhöhe von 3,56 m
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse
und Größen mit Büro-,
Besprechungsräumen und
Teeküchen



Die Grundrisse

E1 – Büro-, Kanzlei- oder Praxisflächen

- ▶ Ca. 785 qm Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche
- ▶ Attraktive Balkonfläche
- ▶ Einzel-, Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell umgesetzt werden
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büro-, Besprechungsräumen und Teeküchen



Die Grundrisse

E2 – Büro-, Kanzlei oder Praxisflächen

- ▶ Ca. 785 qm Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche
- ▶ Attraktive Balkonfläche
- ▶ Einzel- Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell umgesetzt werden
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büro-, Besprechungsräumen und Teeküchen

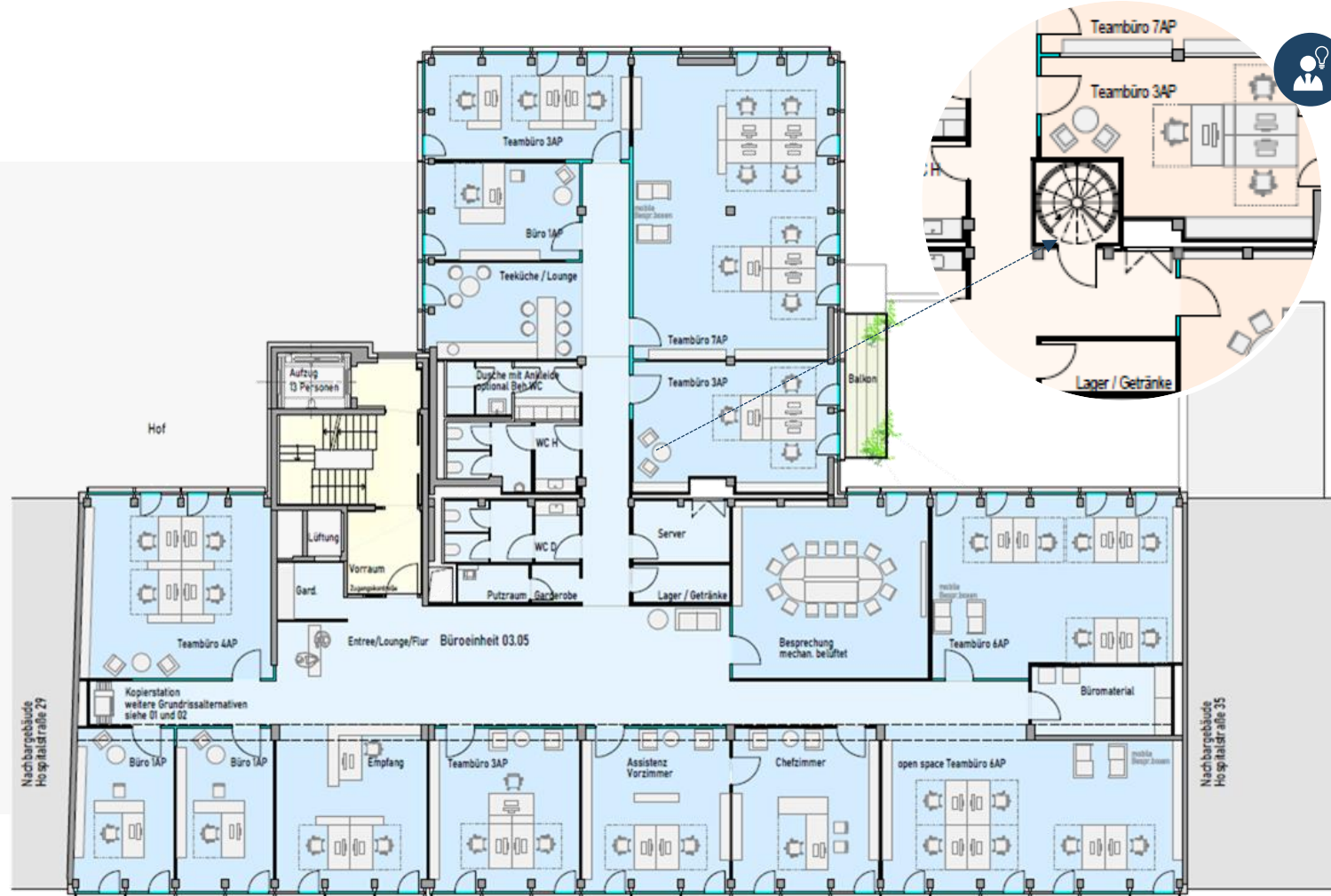


 E2 und E3 können über eine repräsentative Wendeltreppe zu einer großen Einheit verbunden werden

Die Grundrisse

E3 – Büro-, Kanzlei- oder Praxisflächen

- ▶ Ca. 785 qm Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche
- ▶ Attraktive Balkonfläche
- ▶ Einzel- Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell umgesetzt werden
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büro-, Besprechungsräumen und Teeküchen



 E2 und E3 können über eine repräsentative Wendeltreppe zu einer großen Einheit verbunden werden

Die Grundrisse

E4 – Büro-, Kanzlei- oder Praxisflächen

- ▶ Ca. 600 qm Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche
- ▶ Großzügige Dachterrasse zum Innenhof und attraktiver Balkon entlang der gesamten Etage
- ▶ Einzel- Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell umgesetzt werden
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büro-, Besprechungsräumen und Teeküchen

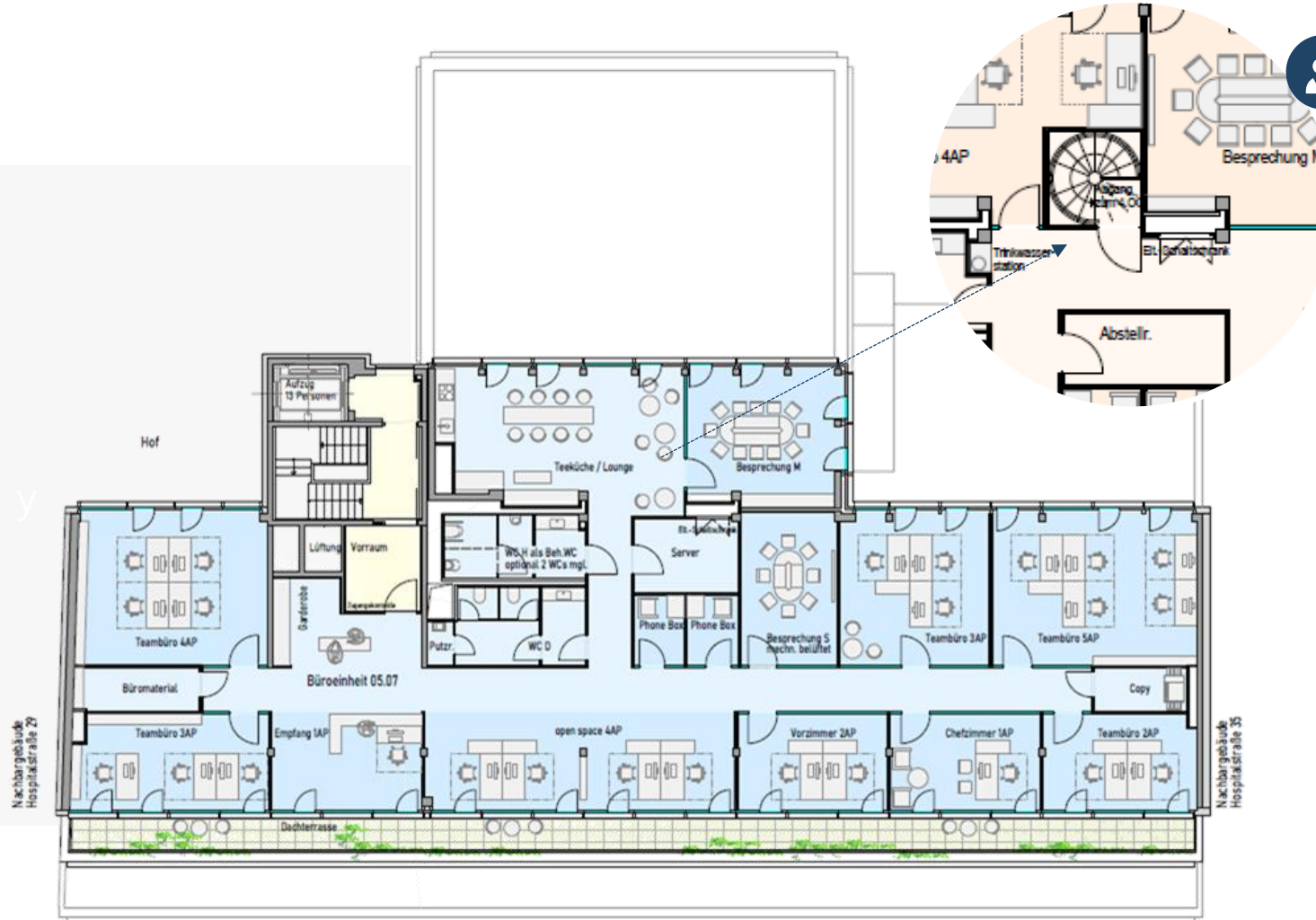


 E4 und E5 können über eine repräsentative Wendeltreppe zu einer großen Einheit verbunden werden

Die Grundrisse

E5 – Büro-, Kanzlei- oder Praxisflächen

- ▶ Ca. 505 qm Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche
- ▶ Attraktiver Balkon entlang der gesamten Etage
- ▶ Einzel- Gruppen- oder Open-Space-Büros können individuell umgesetzt werden
- ▶ Flexible, durchdachte Grundrisse und Größen mit Büro-, Besprechungsräumen und Teeküchen

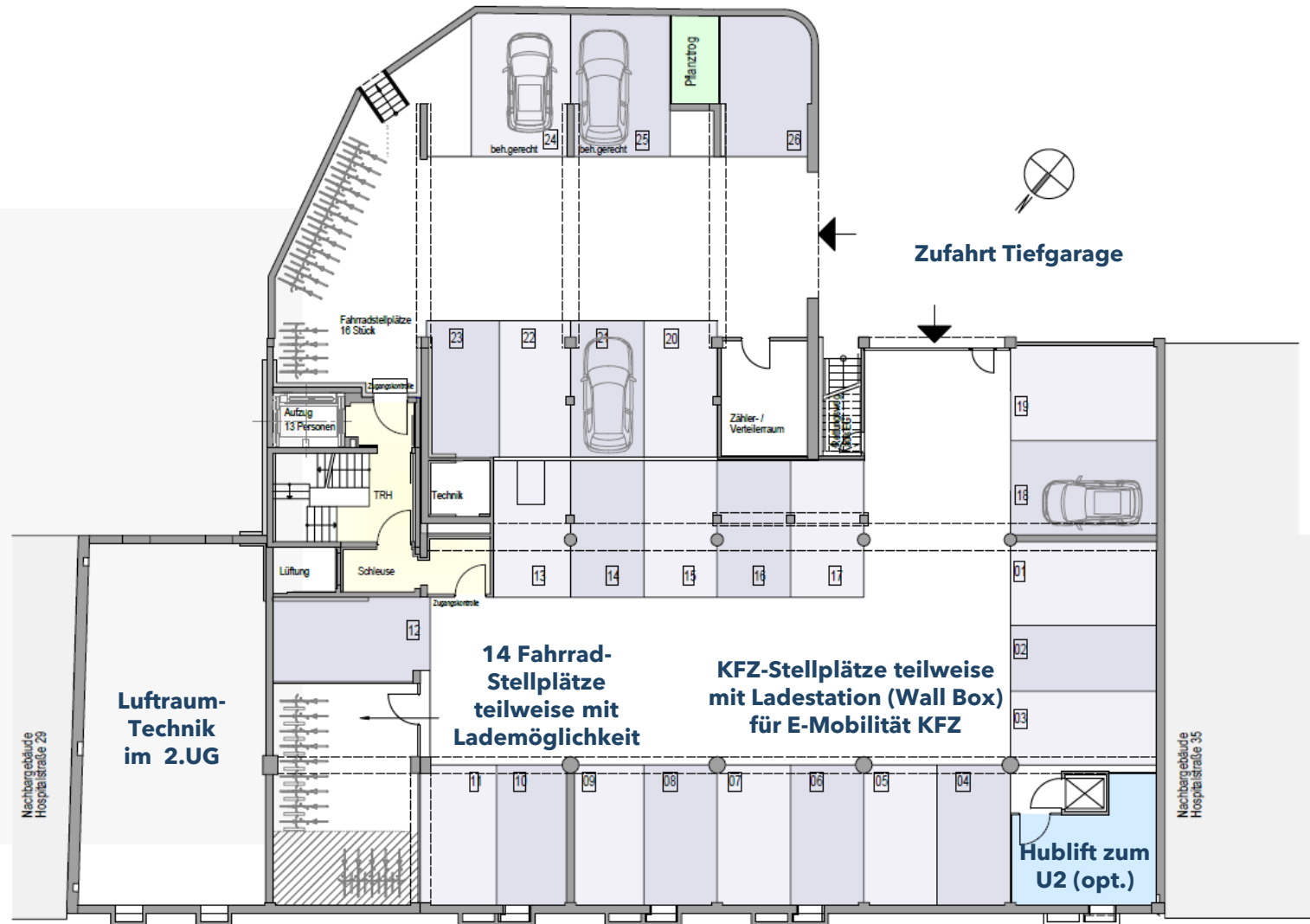


 E4 und E5 können über eine repräsentative Wendeltreppe zu einer großen Einheit verbunden werden

Die Grundrisse

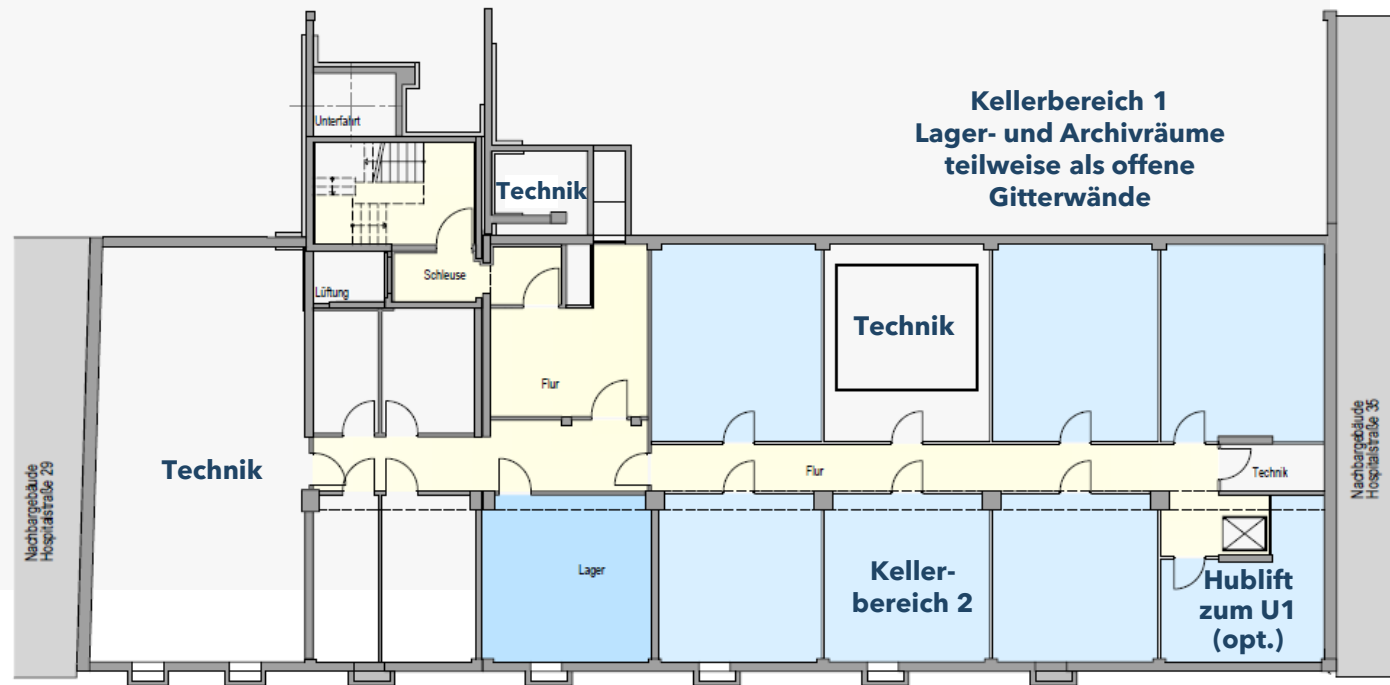
E-1 - Stellplätze

- ▶ 26 KFZ-Stellplätze teilweise mit E-Lademöglichkeiten
- ▶ 14 Fahrradstellplätze teilweise mit E-Lademöglichkeiten



E-2 - Lager, Archiv

- Großzügige Lager- und Archivfläche





„Ich bin froh, dass es jetzt endlich losgehen soll und dass
WÖHR +BAUER dort baut. Denn auch die Münchner Gemeinde
hat gute Erfahrungen mit dem Unternehmen gemacht.“

Susanna Jakubowski, IRGW-Vorstand

Die wesentlichen Highlights

Überblick



LAGE IM TRENDIGEN CITY-CENTER

Die hochwertige Innenstadtlage des H33 gewährleistet eine optimale Anbindung für Mitarbeitende und Kunden.



UMFELD MIT FLAIR UND VIELEN MÖGLICHKEITEN

Das Hospitalviertel ist beliebt und bietet Restaurants, Geschäfte aller Art sowie viel Grün zum Verweilen und Entspannen.



FLEXIBLE GRUNDRISSSE

Lichtdurchflutete Einzelbüros, Team-Offices, Gemeinschafts- und Gästebereiche für unterschiedliche Bedürfnisse umsetzbar.



ERSTKLASSIGES RAUMKLIMA

Moderne Heiz-/ Kühlsegele raumweise steuerbar.



OPTIMALE ANBINDUNG

Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Kurze Distanzen zum Bahnhof und Flughafen.



ZERTIFIZIERTE NACHHALTIGKEIT

Zertifizierung in LEED „Gold“ angestrebt sowie Prüfung der EU-Taxonomie-Konformität nach DGNB.



HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG & SERVICES

Hochwertige Ausstattung nach Mieterwünschen realisierbar. Alle Mieteinheiten besitzen einen Balkon oder Terrasse.



STELLPLÄTZE & E-MOBILITÄT

Moderne Tiefgarage mit E-Ladestationen im Gebäude.

GEMEINSAM. LEBENSRAUM. GESTALTEN.

Städte sind Lebensräume. Und Lebensräume brauchen Gestalter.

WÖHR + BAUER ist ein renommiertes, familiengeführtes Immobilienunternehmen und entwickelt und revitalisiert seit über 30 Jahren urbane Immobilienprojekte in München, Stuttgart, Frankfurt und Berlin.

Mit innovativen Immobilienprojekten gestaltet WÖHR + BAUER das Leben, das Arbeiten und die Mobilität für die Menschen in unseren Städten intuitiver, komfortabler und damit auch nachhaltig lebenswerter. Dafür arbeiten die über 35 Mitarbeitenden in interdisziplinären unternehmensübergreifenden Teams – mit viel Leidenschaft für das Besondere.



Die Geschäftsführung von WÖHR + BAUER:
Wolfgang Roeck (links) und Oliver Vogt (rechts) sind ausgewiesene Experten für anspruchsvolle Büroimmobilien.

Ingenieurskunst en Detail

Weitreichende Erfahrung und hohe technische Expertise

//
*Unsere Kunden schätzen die hohe technische Expertise und die Verlässlichkeit
als wichtigen Baustein der Zusammenarbeit.*

Wolfgang Roeck, Geschäftsführer und Gesellschafter (CEO)



Premium Stadthaus

Falckenberg Ensemble

Innerstädtisches Premiumprojekt und
Stadtreparatur

Fertigstellung 2027
ca. 14.200 qm Geschossfläche



Infrastruktur

Hofbräuhaus Tiefgarage

Öffentliche Tiefgarage im Herzen
Münchens mit Mobilitätshotspot

Fertigstellung 2021
520 Stellplätze



Green Building

Das Mergenthaler

Paradebeispiel für nachhaltige
Revitalisierung

Fertigstellung 2025
ca. 11.100 qm Geschossfläche

Über 30 Jahre Office-Expertise

Spezialist für Headquarters



OPTINEO

Fertigstellung 2023
32.000 qm Geschossfläche

„Die einladende Architektur und das lebendige und kreative Umfeld unseres neuen Standorts im Herzen des Werksviertels passen perfekt zu unserem Unternehmen, denn sie stärken die Innovationskraft von KPMG.“

**Angelika Huber-Straßer,
Regionalvorständin Süd der KPMG
AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**



Wissenscampus - W9

Fertigstellung 2021
28.750 qm Geschossfläche

„Uns gefällt der Ansatz, dass das Team bei WÖHR + BAUER ebenso wie wir traditionelle Werte in den Mittelpunkt seines Schaffens stellt. Fairness, Ehrlichkeit und Loyalität sind auch im digitalen Zeitalter die unverzichtbare Grundlage nachhaltiger Erfolge.“

**Dr. Thomas Beck, Geschäftsführer
Vector Informatik GmbH Stuttgart**



TOWER RIEM

Fertigstellung 2016
24.500 qm Geschossfläche

„Vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe fanden wir in WÖHR + BAUER einen kompetenten Partner mit einem tiefen Verständnis für unsere Bedürfnisse. Das Resultat: eine maßgeschneiderte Immobilie für unser Unternehmen.“

**Stefan Vilsmeier,
Vorstandsvorsitzender Brainlab AG**



DER ANGERHOF

Fertigstellung 2010
22.500 qm Geschossfläche

„Unsere neue Unternehmenszentrale muss in allen Aspekten höchste Ansprüche erfüllen – an Architektur und räumliche Flexibilität. Mit WÖHR + BAUER als Projektentwickler haben wir einen Partner gefunden, der bereits bewiesen hat, komplexe und technisch anspruchsvolle Projekte erfolgreich umsetzen zu können. Diese Kompetenz, großes Engagement sowie hohes Tempo zeichnen WÖHR + BAUER aus – das schätzen wir besonders.“

**Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Reitzle, ehem.
Vorsitzender des Vorstands Linde AG**

Anmietung - bedarfsorientiert und effizient

Ansprechpartner & Vorgehensweise



Persönliche Besichtigung

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – Wir beantworten all Ihre Fragen.



Maßgeschneiderte Beratung

Mit Hilfe unseres Architekten-Teams kreieren Sie Ihre maßgeschneiderten Arbeitswelten.



Individuelles Angebot

Basierend auf einer Vorplanung und Baubeschreibung unterbreiten wir Ihnen ein individuelles Mietangebot.



Effizienter Abschluss

Als Eigentümerin der Immobilie besprechen wir Ihre Wünsche direkt mit Ihnen.



Sven Kübler

WÖHR + BAUER Niederlassungsleiter Stuttgart

Telefon: +49 151 17453991

E-Mail: kuebler@woehrbauer.de

Bildnachweise: nuur ' images of architecture, Bernd Ducke, WÖHR + BAUER, iStock

Haftungsausschluss: Das vorliegende Exposé dient der Information und visuellen Darstellung. Alle Zahlen, Informationen, Darstellungen und Visualisierungen spiegeln ausschließlich den Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés bzw. die Interpretation durch die Visualisierer wider. Wir übernehmen damit keine Zusicherung und/oder Garantie oder sonstige Haftung für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte. Änderungen der auf den Visualisierungen gezeigten und in den Texten beschriebenen Ausführung bzw. der Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten. In Bezug auf das Projekt ist alleine der zu schließende Mietvertrag maßgeblich. Stand: Oktober 2024

Datenschutzhinweis: woehrbauer.de/datenschutz

WÖHR + BAUER Parking GmbH
Seitzstraße 8a | 80538 München | Telefon +49 89 922090-0 | woehrbauer.de