

In Leonberg-Ramtel ist ein Komplex mit Büros und einem Pflegeheim entstanden

Eine Arbeitswelt mit Wohnqualität

Ein lichterfüllter Innenhof, der den Blick auf den Himmel und die Natur freigibt, ist das Entree für den Besucher des modernen Büroneubaus in Leonbergs Stadtteil Ramtel. Das dreigeschossige Gebäude heißt nach seiner Form „Octogon“. Es besteht aus zwei achteckigen Innenhöfen, um die sich wiederum Vielecke gruppieren.

Zwischen der Stuttgarter Straße und dem Autobahnzubringer in der Böblinger Straße 29 gelegen, eröffnet der Büroflügel des Gebäudes einen wunderbaren Ausblick auf die grüne Umgebung, auf die Gartengrundstücke entlang der Stuttgarter Straße und die Gerlinger Heide. Die Natur wird gewissermaßen ins Gebäude geholt. Großzügige Fensterfassaden ermöglichen den Blick in die Gartenlandschaft. Eine extensive Dachbegrünung ergänzt das Grün.

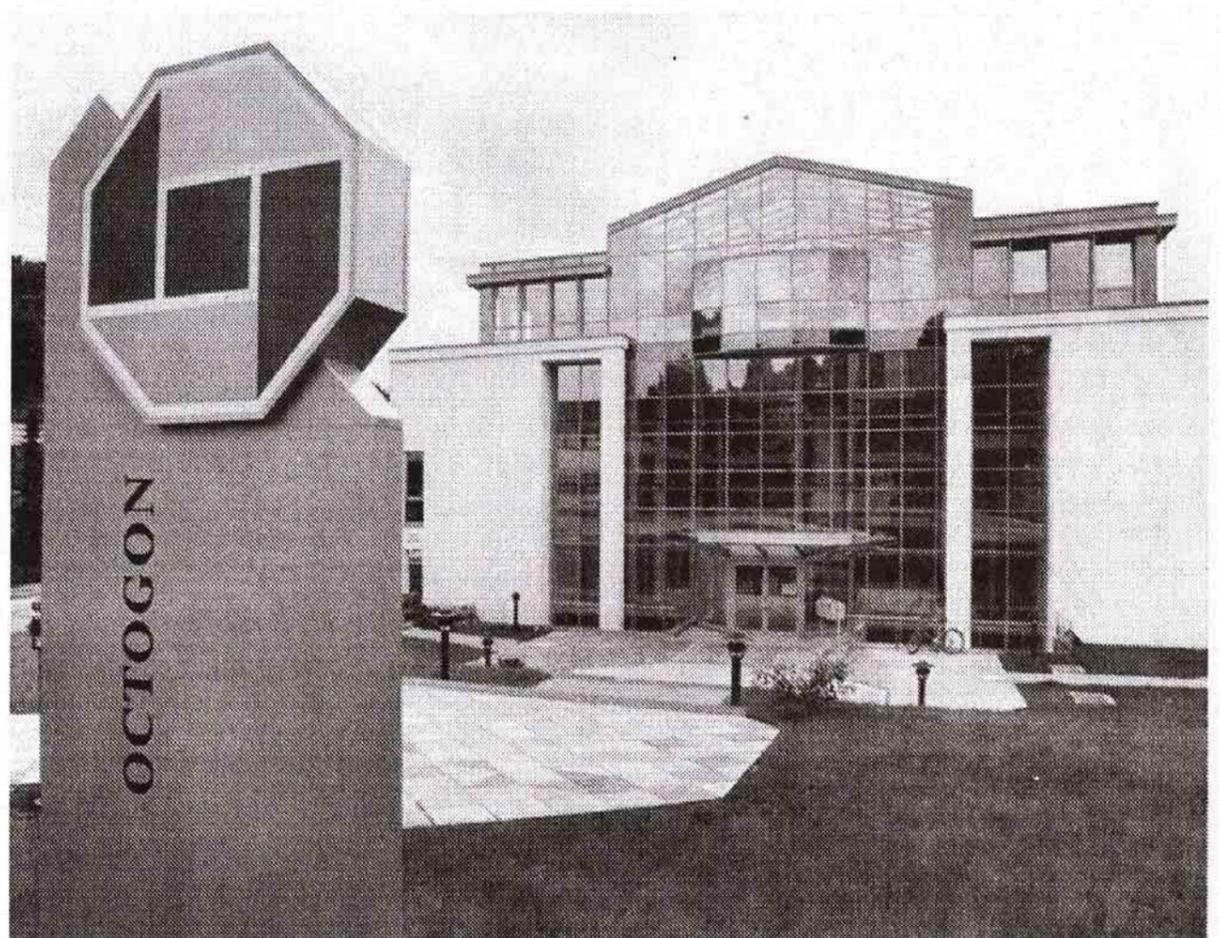
Rund 67 Millionen Mark hat der hell und freundlich wirkende Neubau gekostet, und seit März sind die ersten Mieter eingezogen. Eigentümerin ist die UBG Immobilien-Entwicklungsgesellschaft MBH & Co Bauträger KG, eines von fünf Unternehmen, die die UBG Unternehmensgruppe bilden. Die Unternehmensgruppe mit 50 Mitarbeitern in Westdeutschland und zehn Mitarbeitern in Ostdeutschland hat ihren Stammsitz in den Neubau verlegt.

Die Immobilien Entwicklungsgesellschaft ist seit 24 Jahren in Leonberg ansässig. Die Unternehmensgruppe erwirtschaftete einen Jahresumsatz von 250 Millionen Mark, sagt der geschäftsführende Gesellschafter und Firmengründer Ulrich Wagner. Bis vor drei Jahren habe sich die Firma vorwiegend mit geschlossenen Immobilienfonds beschäftigt. Seit fünf Jahren rücke die Projektentwicklung von gewerblichen Immobilien zunehmend in den Mittelpunkt des Geschäftsinteresses. Die UBG-Unternehmensgruppe erstellt wirtschaftliche und technische Nutzungskonzepte für Bürogebäude, Handelszentren oder Seniorenwohnungen.

1800 Quadratmeter Bürofläche im Octogon sind noch nicht vermietet. Die Fläche ist stufenlos in Einheiten von 150 Quadratmetern bis 800 Quadratmetern pro Etage aufzuteilen. Büroneubauten seien heutzutage „schwierig zu vermarkten“, räumt Geschäftsführer Wagner ein, deshalb hat seine Gesellschaft ein gemischtes Konzept

Die achteckige Form erlaubt eine flexible Nutzung

erarbeitet. Von insgesamt 12 500 Quadratmetern Nutzfläche sind 7500 an ein Pflegeheim vermietet. Es ist im südlichen Teil



Um zwei Innenhöfe gruppieren sich die dreigeschossigen Bauteile.

Foto: Feddersen

des Gebäudes untergebracht und hat einen separaten Eingang. Zwischen beiden Gebäudetrakten befindet sich eine Tiefgarage mit 147 Stellplätzen.

Die Büros, die insgesamt 4500 Quadratmeter Fläche ausmachen, wurden laut Wagner von der Norm abweichend mit besonderer Qualität ausgestattet. Man gelangt durch einen hellen Innenhof, der Dom genannt wird, weil das Licht durch ein gewölbtes Glasdach in 15 Metern Höhe fällt, zum Panoramaaufzug. Ein Kühlsystem direkt unter dem Glasdach verhindert, daß die Temperaturen im Sommer in die Höhe schnellen. Das großzügige Entree, das sich im Erdgeschoß auch für Ausstellungen eignet, wird ergänzt durch ein Bistro mit Gartenterrasse, in dessen Nebenraum auch Versammlungen abgehalten werden können.

Die Büros befinden sich auf drei Stockwerken. Das Achteck erlaubt eine flexible Raumnutzung, und bei der Innenaufteilung kann auf die Wünsche der Firmen eingegangen werden. Im noch zu mietenden Teil können die Nutzer in den kommenden zwei Monaten bestimmen, wie die Wände eingezogen werden sollen.

Für die Glasfassade sei Spezialglas mit hohem Wärmedämmwert verwendet worden, erläutert Wagner. Die Außenfläche reflektiere die Sonnenstrahlen. Durch Sensoren an allen Gebäudeflügeln werden die Beschattungseinrichtungen geregelt, bei Wind werden die Jalousien automatisch hochgezogen. Die Fensterlüftung gewähre ein angenehmes Raumklima. Alle Kabel können im Hohlraumboden verlegt werden, Stehlampen sind für die Arbeitsplätze vorgesehen.

Ziel des repräsentativen Neubaus in Leonberg-Ramtel ist es laut Geschäftsführer Wagner, in der Bürowelt einen ähnlichen Standard wie im Wohnumfeld zu bieten. Das Octogon biete eine Arbeitswelt, die hohen Standard mit ästhetischem Anspruch verbinde.

sli