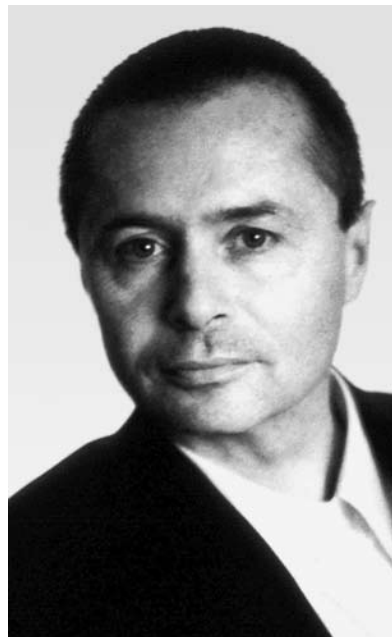


# Konsumtempel in Stuttgarts neuer Mitte

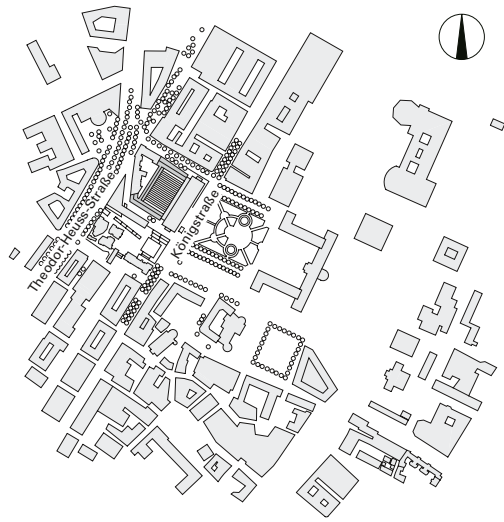
## Die Königsbau Passagen in Stuttgart

Kunst und Kommerz in unmittelbarer Nähe: Nur einen Steinwurf vom Kunstmuseum entfernt, befindet sich Stuttgarts Shoppingmagnet, die Königsbau Passagen.



**Prof. Rainer Hascher**  
1950 geboren in Stuttgart  
1970-1975 Architekturstudium an der Universität Stuttgart  
1977-1979 Wissenschaftlicher Assistent bei Prof. Peter C. von Seidlein  
Seit 1979 Büro für Architektur und Produktgestaltung  
1988 Ruf an die TH Aachen  
1989 Ruf an die TU Berlin  
1993 Ruf als Professor an die Universität Stuttgart  
Seit 1992 Partnerschaft mit S. Jehle, Gründung des Büros Hascher + Jehle (jetzt Hascher Jehle und Assoziierte GmbH)  
2000/2001 Berufung in die Berlin Brandenburgische Akademie der Wissenschaften und in den Konvent für Technikwissenschaften  
2006 Teilnahme a.d. 10. Architekturbiennale, Venedig





Lageplan, M 1:15 000

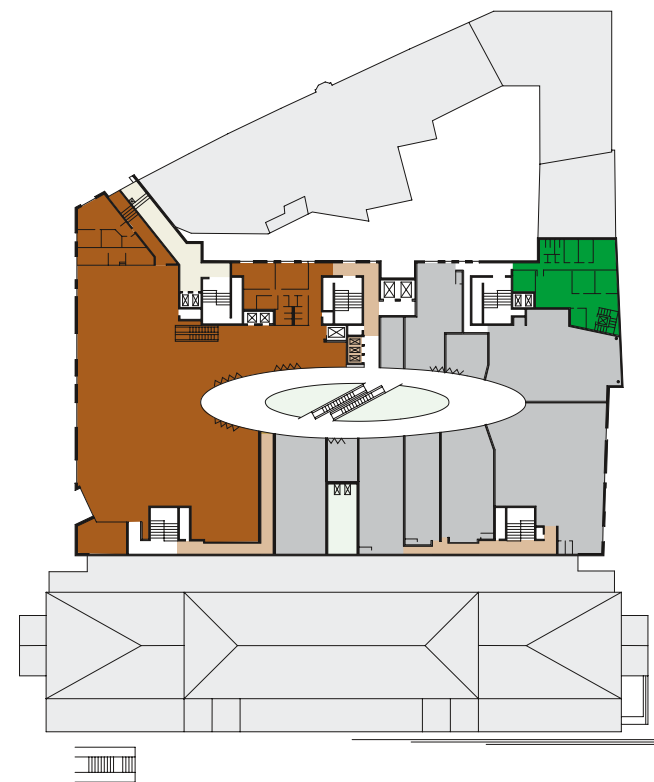
Bis auf die prominente Lage am Schlossplatz und an der Königstraße, die zu den meist frequentierten Fußgängerzonen Deutschlands zählt, ist den beiden Bauwerken scheinbar wenig gemeinsam: Hier das Kunstmuseum das sich bei Nacht in eine leuchtende Schönheit verwandelt, dort ein Einkaufs- und Bürozentrum, das sich – so scheint es – ohne jegliche Ambition zur Selbstdarstellung hinter dem denkmalgeschützten Königsbau ausbreitet. Erst aus der erhöhten Perspektive, wird deutlich, dass es sich hier um ein Bauwerk mit gigantischen Ausmaßen handelt.

**Städtebauliche Einbindung**

Der Neubau der Königsbau Passagen gehört zur umfassenden Neuordnung der zentralen Innenstadt von Stuttgart, an der die Berliner Architekten Rainer Hascher und Sebastian Jehle bereits mit der Neu-

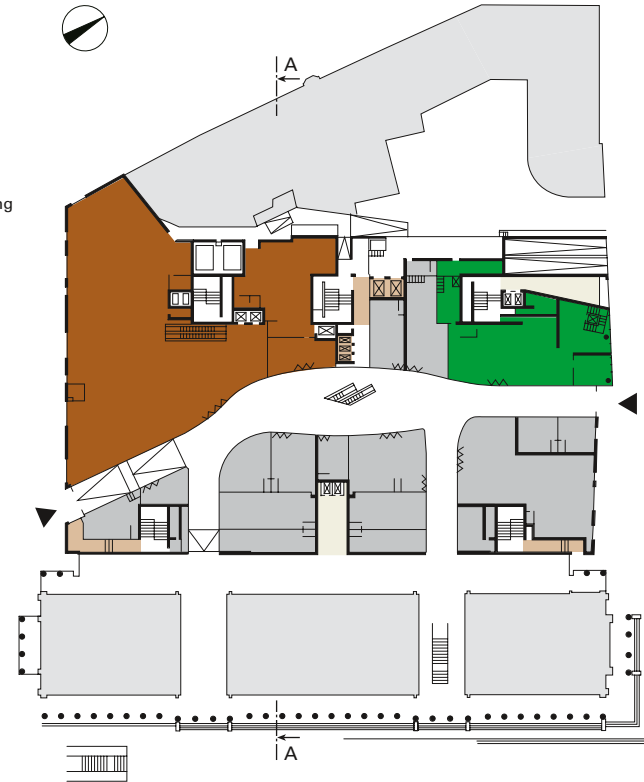
gestaltung des Kleinen Schlossplatzes, dem Kunstmuseum und dem benachbarten Bürohaus Scala maßgeblich beteiligt waren. Gleich neben dem Scala-Bau schließt der spätklassizistische Königsbau den Kleinen Schlossplatz von Norden her ab. Dahinter lag über viele Jahre das Postareal, ein unwirtliches Gelände. Für den Standort der Passagen auf diesem Areal wurde ein beschränkter Wettbewerb ausgeschrieben, den das Architektenteam Hascher und Jehle gewann. Wo sich früher triste Hinterhofsituationen und zerstückelte Anlieferzonen befanden, steht heute ein attraktives Handels- und Dienstleistungszentrum. Behutsam bezieht der Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von 75 000 m<sup>2</sup> den historischen Königsbau ein und gibt ihm mit seiner ruhig gegliederten Natursteinfassade eine angemessene Rahmung. Zwei Passagen führen durch die korinthischen Portiken des Königsbaus und verbinden die Königstraße mit dem zentralen Atrium des Neubaus. Glasüberdacht und lichtdurchflutet bildet es den Mittelpunkt einer Fußgängerpassage, die den großen Block auch zu den freistehenden Außenseiten hin öffnet und ihn direkt in das innerstädtische Wegenetz einbindet.

Das neugeschossige Atrium formt einen spektakulären Innenraum, zu dem sich die unterschiedlichen Nutzungen orientieren. Unter der lichten Hülle der bogenförmigen Glasdachhaut befinden sich in den oberen Etagen Büroflächen. Als Gebäude im Gebäude nimmt die Shoppingmall die unteren fünf Ebenen ein und schließt ebenfalls mit einem Glasdach nach oben ab, so dass das durch die äußere Gebäudehülle einfallende Tageslicht ungehindert in die Tiefe des Atriums fluten kann. Neben einer funktionalen Allgemeinbeleuchtung sorgen auf den Galerien umlaufende Lichtbänder für eine stimmungsvolle Lichtatmosphäre. Darüber hinaus werden sie zur Differenzierung einzelner Ebenen eingesetzt. Auch die Materialien unterstützen die angenehme, offene Atmosphäre: Heller, geschliffener Naturstein für den Boden, mittelbrauner Naturstein für den Fries als Übergang zu den Ladefassaden, dunkel lasiertes Nussbaumholz für die Handläufe der Geländer und Holz für das fest eingebaute Mobiliar. Einzig die Roll-



Ebene 00, M 1:1500

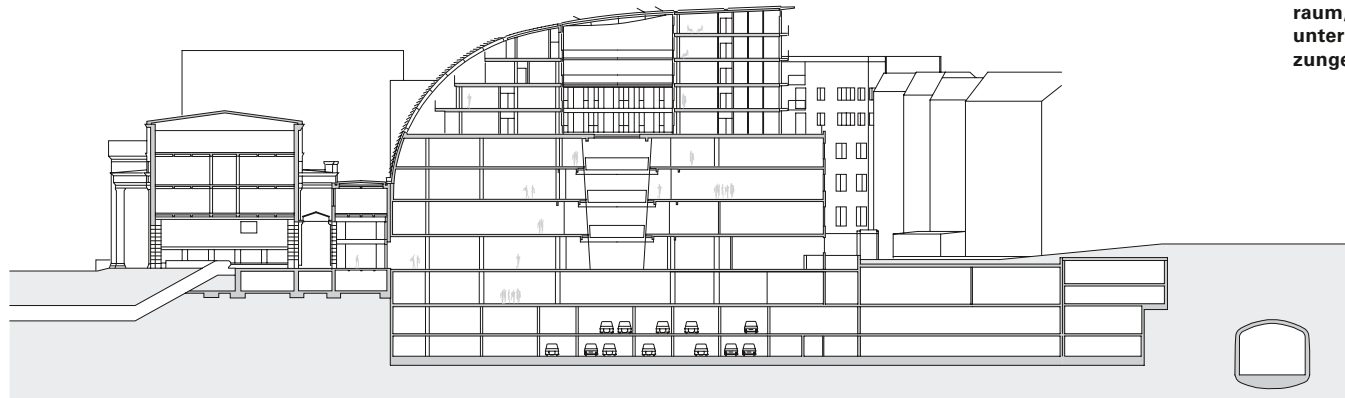
- Saturn
- Post
- Büros
- sonstige Ladenfläche
- Verkehrsfläche Büro
- Verkehrsfläche Handel
- Luftraum
- Angrenzende Bebauung



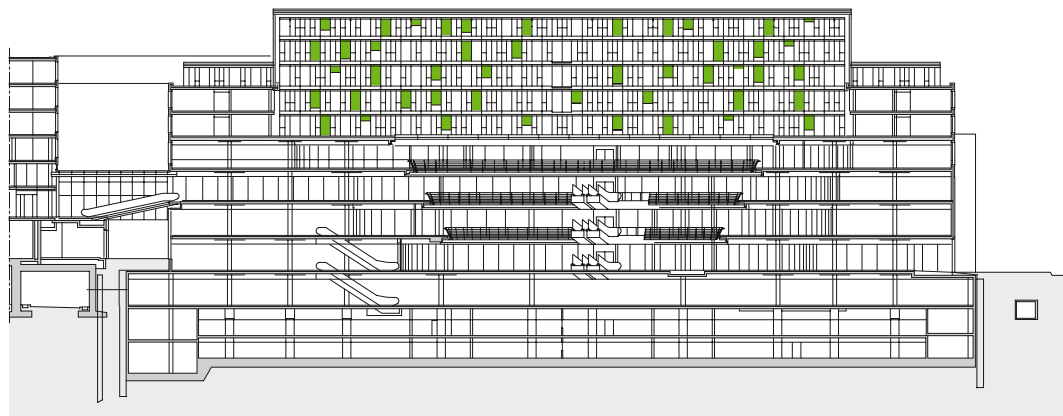
Ebene 01, M 1:1500



Das neugeschossige Atrium formt einen spektakulären Innenraum, zu dem sich unterschiedlichen Nutzungen orientieren



Schnitt AA, M 1:1000



Schnitt BB, M 1:1000

treppenverkleidungen aus Edelstahl stören ein wenig den luftigen Gesamteindruck des Atriums. Ursprünglich hatten die Architekten sie verspiegelt geplant, konnten sich aber nicht durchsetzen, ebenso wenig mit der Planung von breiteren Wegen, die zugunsten größerer Ladenflächen recht schmal ausgefallen sind. Damit das Erscheinungsbild der einzelnen Ladenfronten einheitlich auf den Gesamtkontext abgestimmt ist, wurde ein Designmanual mit verbindlichen Gestaltungsrichtlinien definiert. Ein heikles Thema, gilt es doch, firmenspezifische Gestaltungswünsche mit den Auflagen an das gesamte Erscheinungsbild der Mall in Einklang zu bringen. In den Königsbau Passagen können die Mieter z. B. Wand- und Bodenbeläge ihrer Shops sowie die Ladenfassaden nach eigenen Vorstellungen verwirklichen.

Angedockt an die „schwäbische Akropolis“, wie der Königsbau im Volksmund genannt wurde, bietet die Einkaufslandschaft mit 80 Geschäften auf insgesamt 27 000 m<sup>2</sup> einen in der Branche einmaligen Mix: Zwei der fünf für den klassischen Einzelhandel vorgesehenen Ebenen sind der Marke Stilwerk vorbehalten. Im Gegensatz zu den drei Häusern in Hamburg, Berlin und Düsseldorf verfügt das Stuttgarter Stilwerk nicht über ein eigenes Haus, sondern reiht sich mit rund 25 Markengeschäften in ein komplettes Einzelhandelskonzept ein. Stephan Haubner, Geschäftsführer des Dreipunkt Markenstores, schätzt die positiven Synergien, die sich durch den Standort im Stilwerk zunehmend herausbilden. Frank Firnhaber betont die zentrale Lage: „Für uns als alteingesessenes Stuttgarter Einrichtungshaus bietet das Stilwerk Stuttgart eine wunderbare Ergänzung.“ Alexander Merz, Vorstand der mass genau AG gibt zu Bedenken, dass sich das

Stilwerk nicht genug abhebe und es an Atmosphäre fehle. Alles in allem profitiere man von dem hochwertigen Markenmix im Stilwerk, das 9 000 m<sup>2</sup> Fläche einnimmt. Die weiteren im Erdgeschoss, im Basements sowie im ersten Obergeschoss vertretenen Geschäfte auf rund 18 000 m<sup>2</sup> repräsentieren nahezu alle Sparten von A bis Z: Apotheke, Beauty, Bücher, Gastronomie, Damen- und Herrenmode, Schuhe, Zeitschriften, Tabakwaren, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Krimskrans und schließlich der flächenmäßig größte Anbieter aus dem Bereich der Unterhaltungselektronik. Als Ankermieter hat der Publikumsmagnet nicht nur für Schnäppchenjäger einen hohen Stellenwert im Branchenmix. An den ersten drei Eröffnungstagen verzeichnete die Shoppinggalerie über 300 000 Besucher, heute sind es im Schnitt 30 000 pro Tag, dabei wurden an Toptagen, z. B. an Weihnachtssamstagen, bis zu 70 000 Schau- und Kauflustige in den Passagen gezählt. Centermanager Nicolas Simmich führt dies auch auf die besondere Lage an Stuttgarts Flaniermeile Königsstraße mit ihrer stark ausgeprägten Einzelhandelslandschaft zurück. „Mit einem Anteil von ca. 10 Prozent Einzelhandelsfläche sind wir definitiv ein wichtiger Teil der Innenstadt und hatten von vornherein eine sehr große Kundenakzeptanz.“ Was auch die jüngsten Stichprobenzählungen belegen. Demnach geht ein Drittel und maximal die Hälfte aller Königstraßenbesucher auch ins Center. Ein erfreuliches Ergebnis für die Passagen, die in der Eröffnungsrede von Oberbürgermeister Wolfgang Schuster als „neues Markenzeichen für Stuttgart“ gelobt wurden. Das Resümee von Rainer Hascher, gibt sich dezenter: „Der Neubau übt eine elegante Zurückhaltung, er lässt dem Königsbau den Vorzug und hat trotzdem eine Eigenständigkeit.“ *Andrea Rayhrer, Stuttgart*



Fotos (3): Hascher, Jehle / Svenja Booktop

#### Baudaten

**Objekt:** Königsbau Passagen

**Standort:** Stuttgart

**Bauherr:** Seleno GmbH, c/o HSH Nordbank GmbH, Hamburg

**Generalübernehmer:** Garbe Investmet KG, Hamburg

**Generalunternehmer:** Wayss und Freitag Schließfertigung AG, Stuttgart

**Projektleitung HJA:** Fleur Keller, Jens-Peter Riepen

**Mitarbeiter:** Thomas Breunig, Simone Danisch, Thomas Göhrlich, Ina Hasselwander, Matthias Rempen

**Nutzer:** Einzelflächenvermietung Handel und Büro

**Bauzeit:** 2004 - 2006

**Bauleitung:** Garbe Investmet KG, Hamburg

#### Fachplaner

**Tragwerksplanung:** Boll+Partner Beratende Ingenieure VBI, Stuttgart

**Techn. Gebäudeausrüstung:** Scholze Ingenieurgesellschaft mbH, Leinfelden-Echterdingen

**Fassadentechnik:** DS-Plan, Stuttgart

**Lichtplanung:** Peter Andres, Hamburg

**Brandschutz:** Hossler, Hass und Partner Nord Ost, Braunschweig

**Verkehrsplanung:** Karajan Ingenieure GmbH, Stuttgart

**Konstruktionsart:** Stahlbetonbau

**Materialien:** Stahlbeton, Stahltragwerk (Dach), Alu-Glas-Fassaden, Natursteinverkleidung, Glasdach, begrünte Flachdächer

#### Projektdateien

**Grundstücksgröße:** 8646

**Nutzfläche NF:** 45 085,07 m<sup>2</sup>

**Hauptnutzfläche HNF:** 38 668,83 m<sup>2</sup>

**Nebennutzfläche NNF:** 6 416,24 m<sup>2</sup>

**Funktionsfläche FF:** 2 890,89 m<sup>2</sup>

**Verkehrsfläche:** 21 942,02 m<sup>2</sup>

**Brutto-Geschossfläche BGF:** 75 609,61 m<sup>2</sup>

**Brutto-Rauminhalt BRI:** 303 691,72 m<sup>3</sup>

#### Baukosten

**Gesamt brutto:** ca. 80 Mio. €