



UNIQUE<sup>64</sup>

THE NATURE OF NEW WORK.

UNIQUE – innovativer und nachhaltiger Gebäudekomplex im Synergiepark Stuttgart.

Verwirklichung individueller Nutzerkonzepte in maßgeschneiderten Flächen: Büro, Labor und Light Industrial.

NEW WORK  
STARTS HERE.





DIE IDEE

KEY FACTS/ZERTIFIZIERUNG

STANDORT

NEW WORK

NACHHALTIGKEIT

# AS UNIQUE AS YOU ARE.

Nachhaltigkeit und New Work vereint zu einem  
einzigartigen Multiuse-Gebäude – einfach UNIQUE!





— DER EINGANGSBEREICH BESTICHT DURCH DAS GROSSE INDIVIDUELL BESPIELBARE DISPLAY



— MEETING/VERSAMMLUNGSLOUNGE MIT GASTRO/BARISTA-BAR

# BE PART OF SOMETHING GREAT.

Die außergewöhnliche Architektur schafft Räume für Brand Experience und emotionale Qualität zur Mitarbeiterbindung mit bester technischer Ausstattung und Konnektivität.

Zukunftsweisende hybride Arbeitswelten schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität mit Raum für Kreativität, Austausch und zum Wohlfühlen.



# KURZ UND BÜNDIG.

- \_ **Modernes Bürogebäude:**  
Multi-Tenant oder Single-Tenant
- \_ **Synergiepark Stuttgart**
- \_ Baubeginn: **2024**
- \_ Fertigstellung: **2027**
- \_ Nutzfläche: **ca. 14.000 qm**
- \_ Geschosse: **EG, 5 OGs, 1 UG**
- \_ Highlights: **Dachterrasse mit Garten,**  
**Fassadenbegrünung in den Innenhöfen**
- \_ Flächen: **flexibel teilbar** ab ca. 350 qm
- \_ Tiefgarage: **135 🚗 / 139 🚲**  
**teilweise mit Elektroladestationen**



**LEED-GOLD-  
ZERTIFIZIERUNG**  
wird angestrebt  
nach Fertigstellung







# BESTLAGE!

- \_ Gewerbegebiet **Synergiepark Stuttgart**
- \_ **ca. 400 m** vom Bhf Vaihingen entfernt
- \_ sehr gute ÖPNV-Anbindung: **Bus-, S- und U-Bahn-Anschluss**
- \_ direkte Nähe zum **Stuttgarter Flughafen** und der **Neuen Landesmesse**
- \_ direkte Anbindung an die **Autobahnen A8/A81** und die **Bundesstraße B27**
- \_ **Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Hotels und Banken** in fußläufiger Entfernung

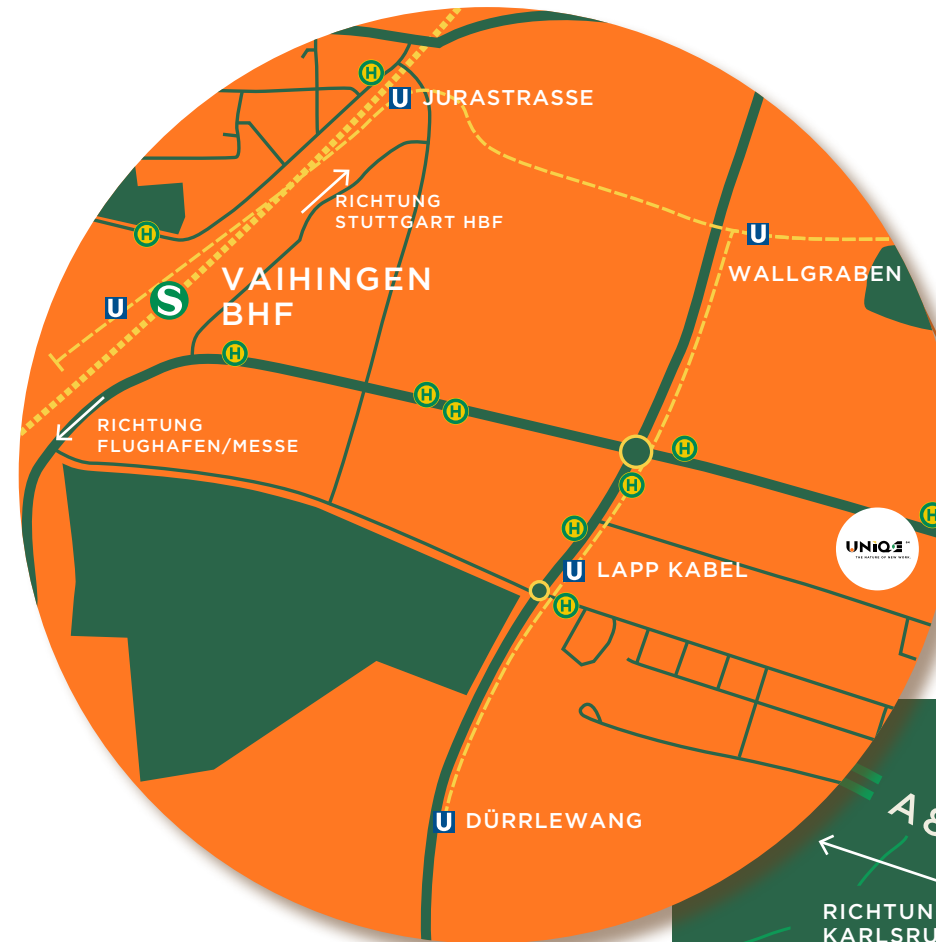
DIE IDEE

KEY FACTS/ZERTIFIZIERUNG

STANDORT

NEW WORK

NACHHALTIGKEIT

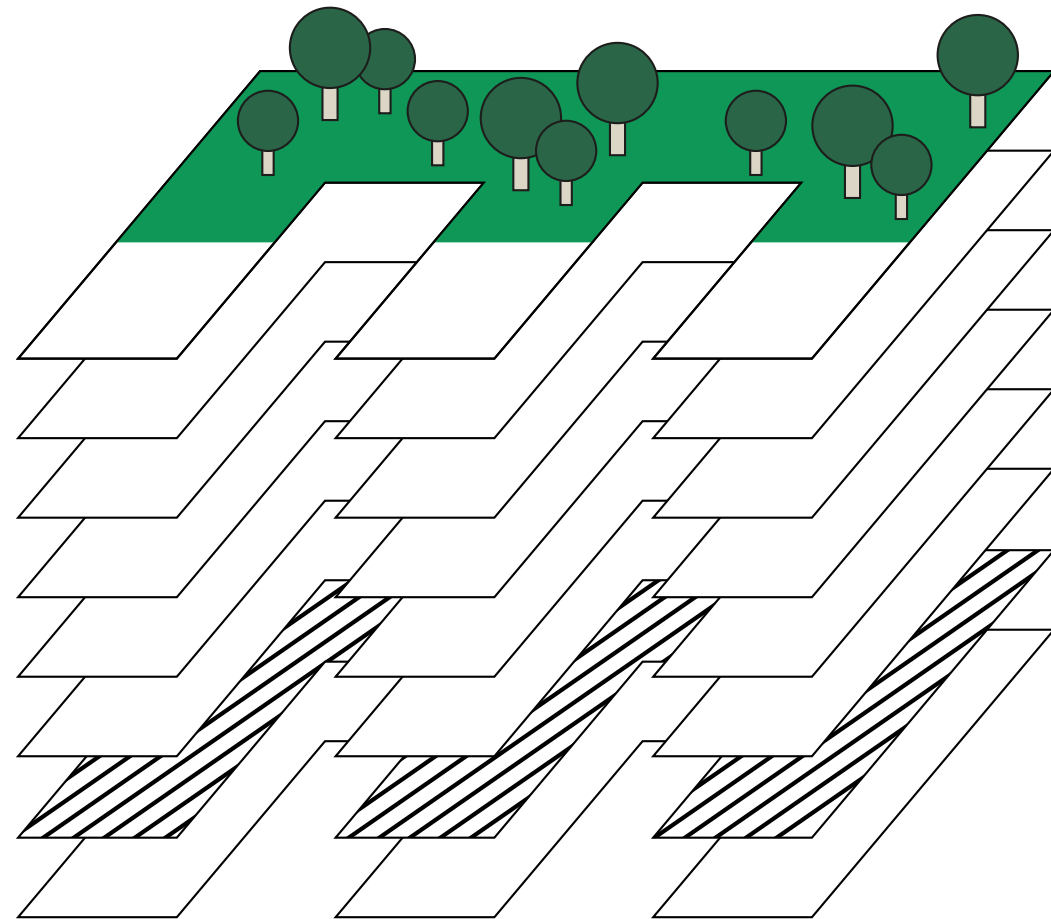


**UNIQ** 64  
THE NATURE OF NEW WORK.





# NEW WORK STARTS HERE.



DACHTERRASSE

5. OG

4. OG

3. OG

2. OG

1. OG

EG

UG/TG



## Variante 1:

Büro

## Variante 2:

Light Industrial:  
Forschung,  
Labor, Testing,  
Konfektionierung  
u.Ä.

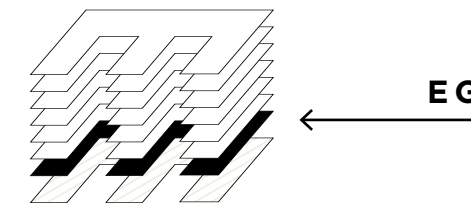


- Mieteinheiten können **flexibel und individuell kombiniert werden**
- Viele Möglichkeiten für repräsentative Flächen – **New Work Spaces, Teamwork Zones und Relaxation Zones, Silent Workspaces**
- **Flexibler und nachhaltiger Aus- und Umbau** für zukünftige Nutzungsanforderungen
- **Horizontale und vertikale Erschließung** von Mieteinheiten
- Raum für die **Büroarbeit der Zukunft**
- Klassische Büros, Open-Space, Räume für spontane Treffen





Die dargestellten Grundrisse zeigen beispielhafte Varianten von Einzelraumbüros bis zum Open-Space-Konzept.



Die Flächen können flexibel und individuell kombiniert werden.

## ERDGESCHOSS

### Variante 1: Büro

Verschiedenste Layouts möglich:  
Einzelbüros, Gruppenbüros,  
Kombi-Büros, Open-Space

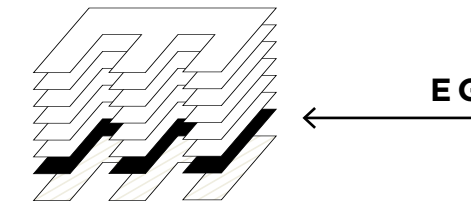
Platz für Meetingräume, Telefonboxen,  
Sozialräume

Mieteinheiten können flexibel  
und individuell kombiniert werden





Die dargestellten Grundrisse zeigen beispielhafte Varianten von Einzelraumbüros bis zum Open-Space-Konzept.



### ERDGESCHOSS

#### Variante 2: Light Industrial

Hocheffiziente Flächen für leichte Produktion, Forschung, Labor, Testing, Konfektionierung u. Ä.

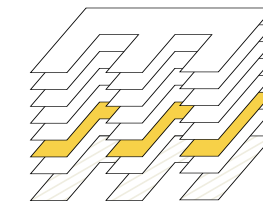
Zusammenhängende Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> möglich

Deckenhöhe mind. 3,50 m

Erhöhte Deckentraglast bis mind. 10 kN/m<sup>2</sup> möglich



Die dargestellten Grundrisse zeigen beispielhafte Varianten von Einzelraumbüros bis zum Open-Space-Konzept.



1. OG

Die Flächen  
können flexibel  
und individuell  
kombiniert  
werden.

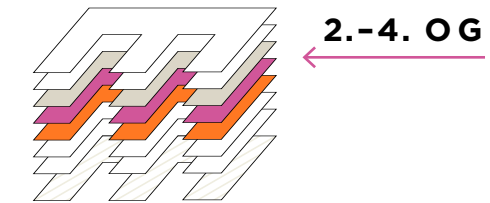
### 1. OBERGESCHOSS

Raum für Austausch.  
Besonderheit:  
großzügige Empore





Die dargestellten Grundrisse zeigen beispielhafte Varianten von Einzelraumbüros bis zum Open-Space-Konzept.



## 2.-4. OBERGESCHOSS

### EINZELBÜROS

ca. 770 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 340 m<sup>2</sup>  
ca. 31 Arbeitsplätze

### OPEN SPACE

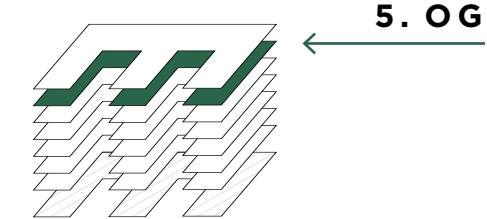
ca. 720 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 300 m<sup>2</sup>  
ca. 57 Arbeitsplätze

### HYBRID

ca. 720 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 340 m<sup>2</sup>  
ca. 36 Arbeitsplätze



Die dargestellten Grundrisse zeigen beispielhafte Varianten von Einzelraumbüros bis zum Open-Space-Konzept.



Die Flächen können flexibel und individuell kombiniert werden.

## 5. OBERGESCHOSS

Besonderheit: Terrassen mit Südausrichtung





# NACHHALTIG UND ENERGIEEFFIZIENT.

Intensive Anpflanzungen von lokalen Gehölzen befinden sich im Straßenbereich sowie in den Innenhöfen.

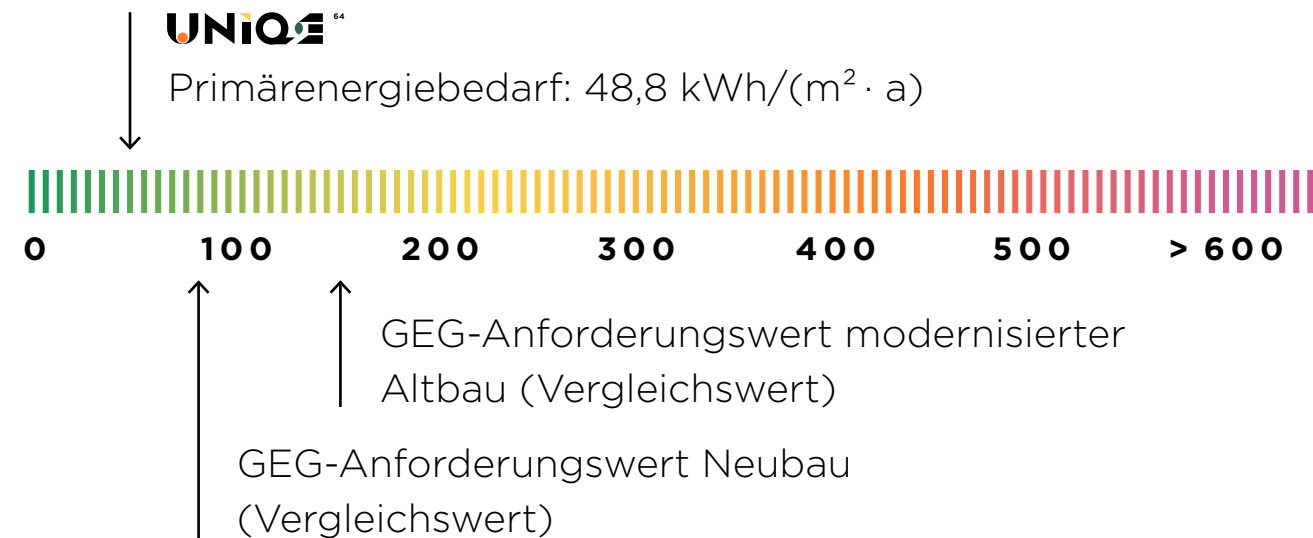
Das Highlight des Gebäudes ist die intensiv bepflanzte Dachterrasse – ein einzigartiger Open Space Bereich für Meetings oder Afterwork-Veranstaltungen. Zudem ist das Dach mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.



- **BEGRÜNUNG EG:**  
Vegetationsflächen in den Innenhöfen und um das gesamte Gebäude
- **BEGRÜNUNG DACH:**  
Vegetationsflächen auf dem Dach, intensiv begrünte begehbbare Dachflächen sorgen im Sommer wie auch im Winter für eine zusätzliche Isolierung der Gebäude
- **BEGRÜNUNG FASSADE:**  
Kletterpflanzen auf Seil/Pergola in den Innenhöfen, klimatisch wirksam

- **LEED-GOLD-ZERTIFIZIERUNG**  
wird angestrebt nach Fertigstellung
- **„KFW-EFFIZIENZGEBÄUDE 40“**  
Energie-Effizienzstandard
- **MODERNE GEBÄUDEAUTOMATION** für  
Heizung, Kühlung, Lüftung
- **HOHER BAULICHER WÄRMESCHUTZ**  
der Gebäudehülle
- **ENERGIEEFFIZIENTE** Anlagentechnik
- **VOLLSTÄNDIGER VERZICHT AUF FOSSILE  
ENERGIETRÄGER** durch den Einsatz von  
Wärmepumpen
- **RAUMKLIMATISIERUNG** durch Heiz-  
und Kühldeckensegel mit guten Akustik-  
eigenschaften
- **HOHER BAULICHER WÄRMESCHUTZ**  
der Gebäudehülle
- **LÜFTUNGSANLAGEN** mit Wärmerück-  
gewinnung
- **PHOTOVOLTAIK-ANLAGE** auf dem Dach
- **KLIMANEUTRALE ENERGIEBILANZ  
NACH DIN 18599** geht über  
die gesetzlichen Anforderungen hinaus

# NACHHALTIGKEIT IST UNSER SELBSTVERSTÄNDNIS.







**\_ UNIQ<sup>1</sup>**

Industriestraße 64  
70565 Stuttgart  
info@blue-estate.de

---

**UNIQE-STUTTGART.DE**

**EIN PROJEKT DER:**

---

**\_ LAKEWARD MANAGEMENT AG**

Dufourstrasse 47  
8008 Zürich

---

**LAKEWARD.CH**

**\_ I64 BETEILIGUNGS GMBH**

Wilhelm-Bleyle-Straße 12  
71636 Ludwigsburg

**PROJEKTSTEUERUNG  
UND VERTRIEB:**

---

**\_ BLUE ESTATE GMBH**

Seyfferstraße 34  
70197 Stuttgart

---

**BLUE-ESTATE.DE**