

HEINRICH VON STEPHAN  
BUSINESSMILE  
Freiburg

Quartier  
Baubeginn 2012  
Fertigstellung 2023









## „EIN WERK VON UNS ALLEN!“

Im Jahr 2011, als wir das ehemalige Postareal in der Heinrich-von-Stephan-Straße kauften, konnten sich nur wenige Menschen vorstellen, dass hier zwischen Bahngleisen und Bundesstraße einmal eine der attraktivsten Büro- und Gewerbelagen der Stadt entstehen sollte. Wir von STRABAG Real Estate hatten damals die Vision, hier ein modernes Businessquartier zu entwickeln. Allein konnten wir das aber nicht schaffen. Unter dem Motto „Hier geht bald die Post ab“ haben wir viele Menschen für unsere Vision begeistert – Entscheider:innen aus Stadt und Verwaltung, Architekt:innen, Unternehmer:innen. Gemeinsam haben wir beraten, diskutiert, geplant und gebaut – und mit der BUSINESSMILE eines der begehrtesten Büro- und Gewerbequartiere Freiburgs geschaffen. Ein Werk von uns allen!

Und wir haben in all den Jahren auch gemeinsam Geschichte geschrieben: Stadtgeschichte, Architekturgeschichte, die Geschichte einer sich wandelnden Arbeitswelt und einer neuen Mobilität – vielfältige Geschichten, die wir in dieser Chronik zusammengefasst haben. Erzählt von uns, aber vor allem von den Menschen, die an der Entwicklung dieses einzigartigen Quartiers mitgewirkt haben. Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre mit vielen spannenden Eindrücken.

**MARTIN LAUBLE**  
Bereichsleiter  
STRABAG Real Estate GmbH  
Bereich Freiburg







## „DIE BUSINESSMILE IST ...

Bei der BUSINESSMILE war ich vom Anfang bis zum Ende dabei – vom Grundstückskauf 2011 bis zur Fertigstellung des letzten MILESTONES im Jahr 2023. Während der zehnjährigen Bauzeit kamen immer wieder neue Anforderungen an die Gebäude dazu, die von uns umgesetzt werden mussten. Eine echte Herausforderung war die Corona-Phase. Wir mussten Baustelle, Mieter und Investoren aus dem Homeoffice heraus betreuen. Aber auch das haben wir gemeinsam geschafft. In meiner beruflichen Laufbahn ist die BUSINESSMILE sicher eines der zentralen Projekte.

### **SIMONE BOLTE**

Teamleiterin Projektmanagement  
STRABAG Real Estate GmbH  
Bereich Freiburg

## ... UNSER QUARTIER.“



Die Vermarktung der BUSINESSMILE war eine schöne, aber auch herausfordernde Aufgabe. Schließlich galt es, insbesondere Geschäftspartner davon zu überzeugen, ihren Unternehmenssitz zu verlegen und ihre Zukunft aus unserem neuen Quartier heraus zu entwickeln. Ausschlaggebend für unseren Erfolg war neben unseren zukunftsweisenden und nachhaltigen Projekten sicher auch die Tatsache, dass wir uns nicht gescheut haben, Anforderungen und Wünsche unserer Kunden umzusetzen. Die vielen positiven Rückmeldungen bestärkten uns in all unseren Handlungen. Es macht mich zufrieden und stolz, dass wir unseren Kunden ein so leistungsstarker, verlässlicher Partner sein konnten.

**MANUEL STERNER**  
Teamleiter Projektentwicklung  
STRABAG Real Estate GmbH  
Bereich Freiburg



## BAHN FREI FÜR NEUE IDEEN

Wo heute das Leben in der HEINRICH VON STEPHAN BUSINESSMILE pulsiert, wurden Ende des vorigen Jahrhunderts noch Pakete und Päckchen umgeschlagen. Bis in die 1990er-Jahre, als die Postbeförderung sukzessive von der Schiene auf die Straße verlagert wurde, befand sich an dieser Stelle der Freiburger Postbahnhof. Nach dem Umzug der Post ins Gewerbegebiet Hochdorf wurden hier mehrere Hektar Fläche frei – ein Filetstück in bester Lage.

Als Erste meldete die Stadt Freiburg Bedarf an und erwarb die Postgebäude direkt an der Straße. Sie wurden abgerissen, um Platz für den vierstreifigen Ausbau der Heinrich-von-Stephan-Straße zu schaffen. Nun konnte der Rotteckring endlich für den Autoverkehr gesperrt und zum Boulevard werden.

Die übrigen 23.000 m<sup>2</sup> sicherte sich STRABAG Real Estate und entwickelte dort ein völlig neues Businessquartier:  
Die HEINRICH VON STEPHAN BUSINESSMILE.



Rückseite Postkarte

**23.000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



STRABAG

STR



Postareal

# ALLER ANFANG IST SCHWER.





**ABER MIT DEM RICHTIGEN  
GERÄT GUT MACHBAR.**





**EMBEX-G**

**2012**

Baubeginn 2. Quartal

---

**2013**

Fertigstellung 3. Quartal

---

**6.300 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche

---

# GEBAUDE

Heinrich-von-Stephan-Straße 23





**embeX**  
your smart dust experts

„EINER DER BESTEN  
BUSINESS-STANDORTE FREIBURGS.“



Architekturfotos auf dieser Seite  
© Olaf Herzog Dipl.-Ing. (FH) Architekt



### **ANNETTE UND JÜRGEN WIEGAND**

Prokuristin und geschäftsführender Gesellschafter der embeX GmbH

Wir sind bereits seit 2013 in unserem neuen Domizil und gehören damit zu den ersten Unternehmen im Quartier.

Obwohl wir uns zwischen den Bahngleisen und einer der Freiburger Hauptverkehrsachsen befinden,

ist es absolut ruhig im Gebäude. Die BUSINESSMILE ist unseres Erachtens einer der besten

Business-Standorte Freiburgs.



# „DAS ERSTE BÜROGEBAUDE MIT DGNB-SILBER!“



Über die Auszeichnung für das embeX-Haus haben wir uns sehr gefreut. Mit seiner prägnanten Architektur und Natursteinfassade haben wir einen repräsentativen Sitz für ein hochinnovatives Unternehmen geschaffen. Und wir haben damit auch einen Meilenstein in Sachen Nachhaltigkeit gesetzt: Es ist das erste Bürogebäude Freiburgs, das von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit Silber ausgezeichnet wurde.

## INGOLF KANZLER

Architekt

harter + kanzler & partner Architekten



TABULA

**2014**

Fußball-Weltmeisterschaft

---

**200**

Helper:innen

---

**13.500**

begeisterte Fans

---

**A RASA**

# PUBLIC VIEWING

Fußball-Weltmeisterschaft 2014





# VOR DER BUSINESSMILE GING'S AUF DIE STRABAG-FANMEILE

2014 war der erste Schritt gemacht: 20.000 m<sup>2</sup> freie Fläche direkt an der Bahnhofsachse.

Der perfekte Platz, um Menschen beim Fußballgucken zusammenzubringen. Beim Public Viewing feierten Zehntausende auf Baden-Württembergs größter Fanmeile den 4. deutschen WM-Titel.





Für die Zwischen Nutzung als Fanmeile ließ STRABAG Real Estate den frei gewordenen Platz planieren und einzäunen. Das Areal bot Platz für eine 34 m<sup>2</sup> große Leinwand, für 1.800 Fahrradstellplätze und natürlich für bis zu 13.500 begeisterte Fans.



## „DAS KIND BRAUCHTE EINEN NAMEN.“

**MARIUS HENNEBERG**  
Geschäftsführer der Henneberg  
Werbeagentur GmbH & Co. KG



Unser erster Kontakt mit dem Freiburger Team von STRABAG Real Estate war 2013. Auf dem ehemaligen Postareal – direkt neben unseren Agenturräumen – war ein neues Quartier geplant, und das Kind brauchte einen sympathischen Namen. Unser Konzept der BUSINESSMILE überzeugte – und wir durften das Großprojekt über 10 Jahre lang marketingtechnisch begleiten.



Ein Projekt, bei dem es häufig etwas zu feiern gab:

die Fußball-Weltmeisterschaft auf der Fanmeile, Grundsteinlegungen und Richtfeste.

Das visionäre Konzept der BUSINESSMILE prägte die Zusammenarbeit unserer Agentur mit STRABAG Real Estate:

Wichtiger als das Geschäft war stets das vertrauensvolle, freundliche Miteinander.

Unser Fazit nach einem Jahrzehnt Arbeit für die BUSINESSMILE? **SMILE!**

# „2,3 HEKTAR FREIES FELD!“

Die Heinrich-von-Stephan-Straße war für mich kein neues Terrain.  
Bereits Ende der 1990er-Jahre wurde ich von STRABAG Real Estate mit  
den Vermessungsarbeiten für das InterChalet-Gebäude beauftragt.

Die BUSINESSMILE mit ihren 2,3 Hektar Fläche war jedoch eine  
Nummer größer. Es war eine besondere Herausforderung, auf diesem  
riesigen freien Feld ein hochgenaues Festpunktfeld einzumessen.

Dann zu sehen, wie auf Basis meiner Messdaten die Bauwerke  
sukzessive emporwachsen, war eine tolle Sache.



**ANDREAS QUIRIN**  
Dipl.-Ing. Vermessungsingenieur (FH) und  
Inhaber Vermessungsbüro Nutto





Das Areal der BUSINESSMILE suchte lange nach einer Perspektive. Es freut mich, wie sich diese Randfläche zu einem Teil der Stadt entwickelt hat. Man erkennt, dass es bei dem Projekt nie nur um einzelne Gebäude, sondern immer auch um das Gesamte ging. Zudem wurden die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer frühzeitig in die Planungen einbezogen. Es war toll mitzuerleben, wie alle an einem Strang zogen und diese schwierige Fläche zu einem Stück Zukunft für Freiburg wurde.

**PROF. DR.-ING. MARTIN HAAG**

Seit 2010 Baubürgermeister der Stadt Freiburg  
und Jury-Mitglied beim städtebaulichen Realisierungswettbewerb

## „EIN STÜCK ZUKUNFT FÜR FREIBURG!“



Die BUSINESSMILE hat Freiburg sichtbar urbaner und die Bahnhofsachse für Unternehmen, Institutionen und Hotels noch attraktiver gemacht. Mir persönlich gefällt die kompakte Bauweise mit unterschiedlichen Architektursprachen und die hohe Aufenthaltsqualität der Plätze und Freiflächen. Und als fahrradfahrende Freiburgerin freut mich natürlich das Wachstum von JobRad. Es geht was in unserer Stadt!

### HANNA BÖHME

Geschäftsführerin Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG



# „MIT DER REGION VERWURZELT“

Mit STRABAG Real Estate und Ed. Züblin AG verbindet uns eine langjährige Geschäftspartnerschaft. Als Projektentwickler und Generalunternehmer setzten die beiden Unternehmen für uns auch den Neubau des Volksbank-Areals an der Bismarckallee um.

Da die handelnden Entscheidungsträger genauso wie wir tief mit unserer Region verwurzelt sind, ist die Zusammenarbeit immer sehr vertrauensvoll. Die BUSINESSMILE begleiteten wir von Anfang an. Es freut uns, wie das Großprojekt die städtebauliche Entwicklung Freiburgs geprägt hat.



**UWE BARTH**  
Vorstand der Volksbank Freiburg eG

Städtebaulicher Entwurf  
Architekturbüro Böwer Eith Murken



# „EINE KLEINE STADT IN DER STADT“



Es hat uns riesig gefreut, dass wir mit unserem städtebaulichen Entwurf die Jury überzeugen konnten. Einen Wettbewerb dieser Größenordnung gewinnt man schließlich nicht alle Tage. Für die BUSINESSMILE gelang es uns, ein Konzept aus einem Guss umzusetzen: eine kleine Stadt in der Stadt mit Büros, Gastronomie, Aufenthaltszonen und Veranstaltungsräumen. Ich freue mich, wenn ich sehe, wie die Menschen in dieser ruhigen Oase eine schöne Pause verbringen.

## REINHARD BÖWER

Dipl.-Ing. Architektur, Partner des  
Architekturbüros Böwer Eith Murken

Als verantwortlicher Architekt für die MILESTONES 1, 3 und 4 hatte ich immer auch den städtebaulichen Kontext im Blick. Es freut mich deshalb, dass das neue Quartier nicht nur von den Menschen bespielt wird, die hier arbeiten. Nach Feierabend und am Wochenende ist die BUSINESSMILE auch eine beliebte Location zum Skaten, BMX-Fahren und für Parkour.

## MARTIN VOGELSANG

Dipl.-Ing. Architektur (FH), bis 2022 Partner des  
Architekturbüros Böwer Eith Murken Vogelsang



# „GEMEINSAME ERFOLGE BASIEREN AUF VERTRAUEN.“



Grundsteinlegung embeX-Gebäude  
2012



Grundsteinlegung MILESTONE 1  
2015



Grundsteinlegung MILESTONE 3  
2019



Grundsteinlegung MILESTONE 4  
2021

In den Jahren 2012 bis 2021 legten wir zusammen acht Grundsteine:  
acht Momente der Hoffnung, Dankbarkeit und Vorfreude.



## „DAS RICHTFEST IM 9. STOCK – EINFACH GRANDIOS“



Wir haben die Richtfeste musikalisch umrahmt mit Tango, Klezmer, Swing und Musette. Während eines unserer Auftritte kamen in der Pause zwei Handwerker zu uns. Sie waren sehr ergriffen, weil unsere Musik sie an ihre Heimat erinnerte. Musik ist eine Sprache, die Grenzen überwindet.

**SYLVIA OELKRUG, CORDULA SAUTER**  
Musikerinnen



Als alteingesessene Metzgerei sind wir stolz darauf, dass wir dieses Bauprojekt so lange begleiten durften. Mit unserem Foodtruck sorgten wir nicht nur für genussvolle, gesellige Mittagspausen. Wir bewirteten auch mit viel Improvisationsvermögen die zahlreichen Richtfeste. Bei der Feier im MILESTONE 2 brachten wir beispielsweise unsere Speisen mit dem außenliegenden Materialaufzug in den 9. Stock. Es hat Spaß gemacht, auf einer so gut organisierten und sicheren Baustelle zu arbeiten. Ein Mitarbeiter von Züblin wollte mir sogar einmal Hausverbot erteilen, als er mich in meinen Crocs kommen sah.

**JÜRGEN PUM**  
Geschäftsführer Feinkostmetzgerei Pum

**„DIE FEIERSTUNDE HAT GESCHLAGEN,  
NACH VIELEN ARBEITSREICHEN TAGEN ...“**



Richtfest embeX-Gebäude  
2013



Richtfest MILESTONE 1  
2015



Richtfest MILESTONE 3 und 5B  
2020



Richtfest MILESTONE 4  
2022



Zu den Höhepunkten der Bauzeit gehörten selbstverständlich die traditionellen Richtfeste, bei denen alle zusammenkamen – außer beim Richtfest für die MILESTONES 3 und 5B. Dieses fiel in die Phase der Kontaktbeschränkungen der Corona-Zeit. Man feierte deshalb mit Sicherheitsabstand und in kleinstem Rahmen, ließ die Gäste jedoch virtuell an dem freudigen Ereignis teilhaben.

## „HEUTE ARBEITEN HIER FREUNDE UND VERWANDTE.“

Die BUSINESSMILE war mein erstes Projekt bei Züblin. Als Werkpolierin gehörte ich zur Bauleitung, und es war schön zu erleben, wie unser Team von Tag zu Tag und mit jeder gemeisterten Herausforderung zusammen gewachsen ist. Ich lernte viel von meinen Kollegen und durfte hier auch meinen ersten Richtspruch halten. Mit jedem MILESTONE wuchs mein Verantwortungsbereich. Heute arbeiten Freunde und Verwandte in den Bürogebäuden, die ich mit gebaut habe. Das macht mich natürlich stolz.



**ISABEL MARKO**  
Werkpolierin Ed. Züblin AG



MILES'

**2015**

Baubeginn 1. Quartal

---

**2016**

Fertigstellung 3. Quartal

---

**7.900 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche

---

# ONE 1

Straumann-Haus // Heinrich-von-Stephan-Straße 21



PURSUITS

ANZ H



# „DIE LAGE IST EINFACH UNSCHLAGBAR.“

Über eine Webcam auf der Baustelle konnten wir von unserem damaligen Firmensitz im Gewerbegebiet Freiburg-Haid aus die Entstehung unseres neuen Gebäudes mitverfolgen. Die Begeisterung war von Anfang an bei allen groß. Denn die Lage – nah am Bahnhof, nah an der Innenstadt – ist einfach unschlagbar.



**CHRISTIAN GRÜNFELDER**  
Head of Services & Purchasing Manager  
Straumann GmbH





2015





**CARSTEN BROSC**

Technischer Bereichsleiter  
Ed. Züblin AG



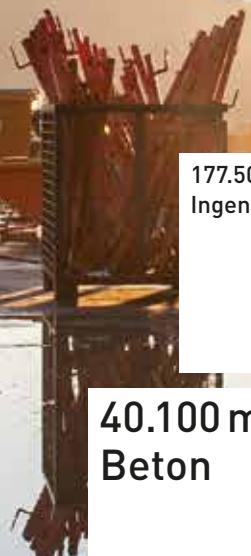
## „IN 10 JAHREN BAUZEIT KEIN EINZIGER ERNSTHAFTER UNFALL.“

Nach dem Xpress-Gebäude war die BUSINESSMILE bereits das zweite Projekt, das ich gemeinsam mit STRABAG Real Estate realisierte. Die Zusammenarbeit war auch hier vorbildlich: professionelle Projekt- abwicklung, gute Vorbereitung und Organisation, klare Aufgabenverteilung, kompetente Entscheidungen, hohe Verbindlichkeit. Mit den Jahren wuchsen wir als Team immer enger zusammen und meisterten gemeinsam große technische Herausforderungen wie die schrägen Stützen beim MILESTONE 2, die nach oben gehängten Stützen beim Versammlungssaal des MILESTONE 3 oder die wasserundurchlässigen Dächer. Wir arbeiteten jedoch nicht nur, sondern feierten auch viele schöne Feste, wobei ich mich persönlich am liebsten ans Public Viewing in der STRABAG-Loge und den Gewinn der Fußball-Weltmeisterschaft erinnere. Noch mehr freut mich jedoch, dass wir in den mehr als 10 Jahren Bauzeit keinen einzigen ernsthaften Unfall auf unseren Baustellen hatten.





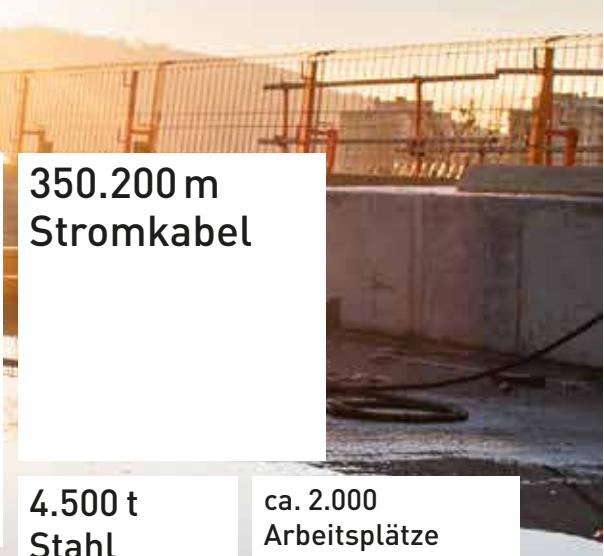
# MATERIAL, KÖNNEN UND UNZÄHLIGE SCHÖNE MOMENTE



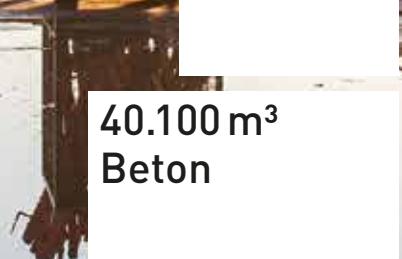
177.500\*  
Ingenieurstunden



14.000 m<sup>2</sup>  
Fassadenglas



350.200 m  
Stromkabel



40.100 m<sup>3</sup>  
Beton



13  
Baufeieren



9.623 m<sup>2</sup>  
begrünte  
Dachfläche



4.500 t  
Stahl



ca. 2.000  
Arbeitsplätze  
im Quartier



19.800 m  
Lüftungsrohre

\*Nur Stunden der Ed. Züblin AG,  
ohne externe Planer



## „ES WAR EINE FREUDE ZU SEHEN, WIE ENGAGIERT ALLE ZUSAMMENARBEITETEN.“



**DIPL.-ING. JAN CHRISTOPH THEOBALD**  
Partner der Theobald + Partner Ingenieure mbB

Bei der Tragwerksplanung für die BUSINESSMILE galt es einige große Herausforderungen zu meistern. Für die überdachte Terrasse des MILESTONE 1 mussten wir beispielsweise 17 Meter lange Überzüge berechnen und konstruieren. Es war eine Freude zu sehen, wie engagiert unser Team zusammenarbeitete und wie kompetent Ed. Züblin AG unsere Planungen umsetzte. Dank der strukturierten Projektleitung durch STRABAG Real Estate wusste jeder Beteiligte stets, was wann und wo zu tun war.



## „DAS KONZEPT MACHTE ES EINFACH, MIETER ZU GEWINNEN.“



**CHRISTIAN MÜLLER**

Geschäftsführer

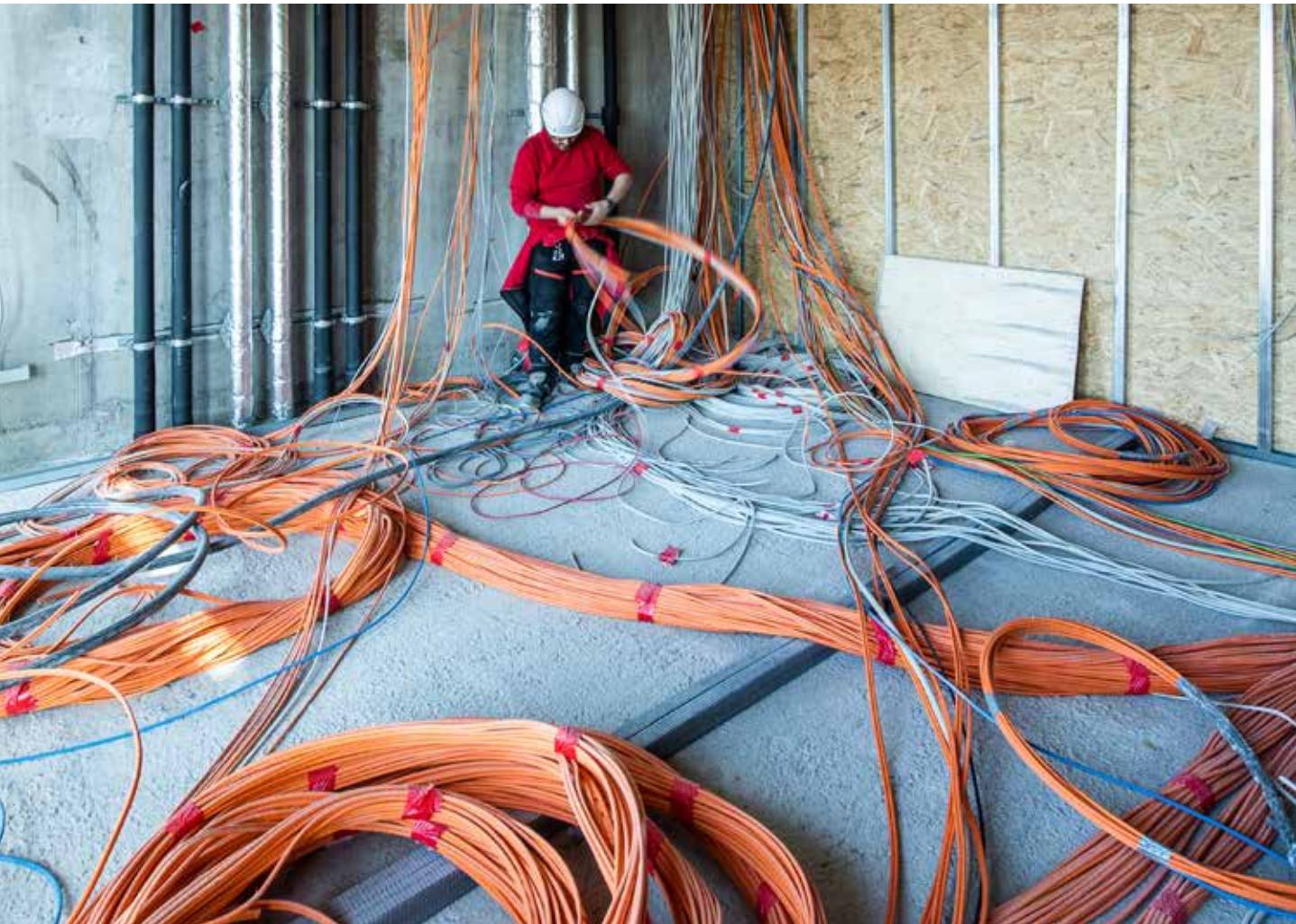
Christian Müller Immobilien GmbH & Co. KG

Ich war vom ersten bis zum letzten Gebäude dabei und durfte meinen Teil zum Gelingen dieses Vorzeigequartiers beitragen. Da die Idee der BUSINESSMILE von Anfang an überzeugt hat, war es für uns relativ einfach, Mieter zu gewinnen. Einer der ersten, der in der BUSINESSMILE einzog, war der Herrenausstatter Pursuits. Heute sind fast alle Flächen vermietet, und meine Garderobe ist modisch immer up to date.

An einem Projekt dieser Größenordnung mitzuwirken, war wirklich spannend. Wir mussten sicherstellen, dass für die Baustellen und deren E-Mobilität stets ausreichend Energie verfügbar ist.

Auch im Bereich der Beleuchtungsanlagen galt es, einige sehr anspruchsvolle Aufgaben zu lösen. Trotzdem hatten wir nie Stress, denn der Ablauf der Baustelle war sehr geordnet und wir arbeiteten in allen Bereichen mit sehr kompetenten Menschen zusammen.

**WILFRIED GREINER**  
Inhaber Planungsbüro für Elektrotechnik Greiner





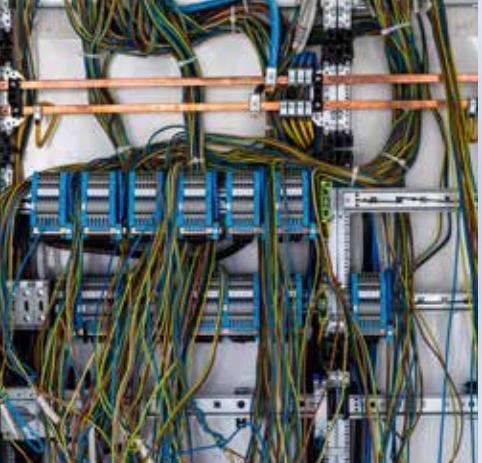
## „MIT UNSEREM ENERGIEKONZEPT WAREN WIR DER ZEIT 10 JAHRE VORAUS.“



2012 haben wir ein Energiekonzept auf der Basis von Erdwärme entwickelt. Die Gebäude werden über Grundwasser-Wärmepumpen beheizt und über Grundwasser mit Betonkernaktivierung gekühlt. Es ist dasselbe Konzept, das die Politik heute durchsetzen will. Wir waren also schon 10 Jahre früher dran.

**DIPL.-ING. DIETER BÜHLER**  
Geschäftsführer Dieter Bühler Ingenieurbüro GmbH







**„DIE MENSCHEN FÜHLEN, SEHEN UND HÖREN,  
DASS WIR EINEN GUTEN JOB GEMACHT HABEN.“**



Wir arbeiten schon seit Jahren mit STRABAG Real Estate zusammen. Daher waren wir uns sicher, dass wir auch dieses Projekt gemeinsam stemmen würden. Neben den Simulationsberechnungen für Raumklima und Tageslichtbeleuchtung war vor allem der Schallimmissionsschutz für die BUSINESSMILE anspruchsvoll – auf der einen Seite die Bahngleise, auf der anderen eine der meistbefahrenen Verkehrsachsen der Stadt. Heute können alle, die hier arbeiten, fühlen, sehen und hören, dass wir einen guten Job gemacht haben.

**DIPL.-ING. DIETER MERKLE**

Geschäftsführer Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft mbH

Da wir mit STRABAG Real Estate und Ed. Züblin AG schon viele Projekte realisiert haben, waren wir bei der Brandschutzplanung für die BUSINESSMILE bereits ein eingespieltes Team. Wie immer war alles top organisiert, und unser Brandschutzkonzept wurde erstklassig umgesetzt.

**DIPL.-ING. THOMAS KOLB**  
Geschäftsführer der Brandschutzconsult GmbH & Co. KG



# NACHHALTIGE WERTE

Die MILESTONES der BUSINESSMILE sind auch Meilensteine in Sachen Nachhaltigkeit.  
Alle Immobilien erfüllen die Kriterien des DGNB Zertifikats in Gold.



## Das DGNB-System

Die DGNB, die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, hat ein Zertifizierungssystem entwickelt, das die Nachhaltigkeit einer Immobilie ganzheitlich betrachtet. Das System basiert auf den zentralen Bereichen Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles, die gleich gewichtet in die Bewertung einfließen. Ergänzend wirken sich zudem die Technische Qualität, die Prozessqualität und die Standortqualität auf die Bewertung aus. Das DGNB Zertifikat gilt weltweit als das fortschrittlichste und ist als Global Benchmark for Sustainability international anerkannt.



# WASSER. WALD. FELS.

Jeder der drei Plätze der BUSINESSMILE ist eine eigene, kleine Welt. Durch die Gestaltung entlang der Themen Wasser, Wald und Fels können die im Quartier Beschäftigten in unterschiedlichen Atmosphären und nach ihrer Fasson neue Kräfte tanken.

## „EINES MEINER SCHÖNSTEN ARBEITSERLEBNISSE ÜBERHAUPT.“

„Ich verbrachte mehrere Tage in einem wildromantischen Steinbruch im Fichtelgebirge, um die Platten für die Felsformation auszusuchen und auszumessen. Eines meiner schönsten Arbeitserlebnisse überhaupt.“



**DIPL.-ING. CHRISTIAN BAUER**  
Inhaber und Geschäftsführer  
bbz landschaftsarchitekten, Freiburg

Zentraler Treffpunkt des Quartiers ist der Platz mit dem innovativen, als Wasserfläche gestalteten Retentionsbrunnen.



Mit seinem lichten Blätterdach sorgt der Baumhain für angenehmen Schatten, ohne die angrenzenden Gebäude zu verdunkeln.



Die Felsformation zwischen den beiden Zwillingssgebäuden sorgt für fließende Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Bereichen.

MILEST

**2016**

Baubeginn 2. Quartal

---

**2017**

Fertigstellung 3. Quartal

---

**4.800 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche

---

# ONE 5A

Heinrich-von-Stephan-Straße 19





TIMO KLÄNER

Geschäftsführer der Foremost Hospitality  
HIEX GmbH Deutschland

„UNSEREN GÄSTEN GEFÄLLT  
DIE RUHIGE LAGE OHNE  
NÄCHTLICHEN LÄRM.“



Die quirlige Freiburger Innenstadt mit ihrem vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebot ist von unserem Hotel aus zu Fuß oder mit der Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen unsere Gäste hier, im reinen Gewerbegebiet der HEINRICH VON STEPHAN BUSINESSMILE, die ruhige Umgebung ohne nächtlichen Lärm. Ein echter Standortvorteil!





## „DIE IDEE DER BUSINESSMILE HAT UNS ÜBERZEUGT.“

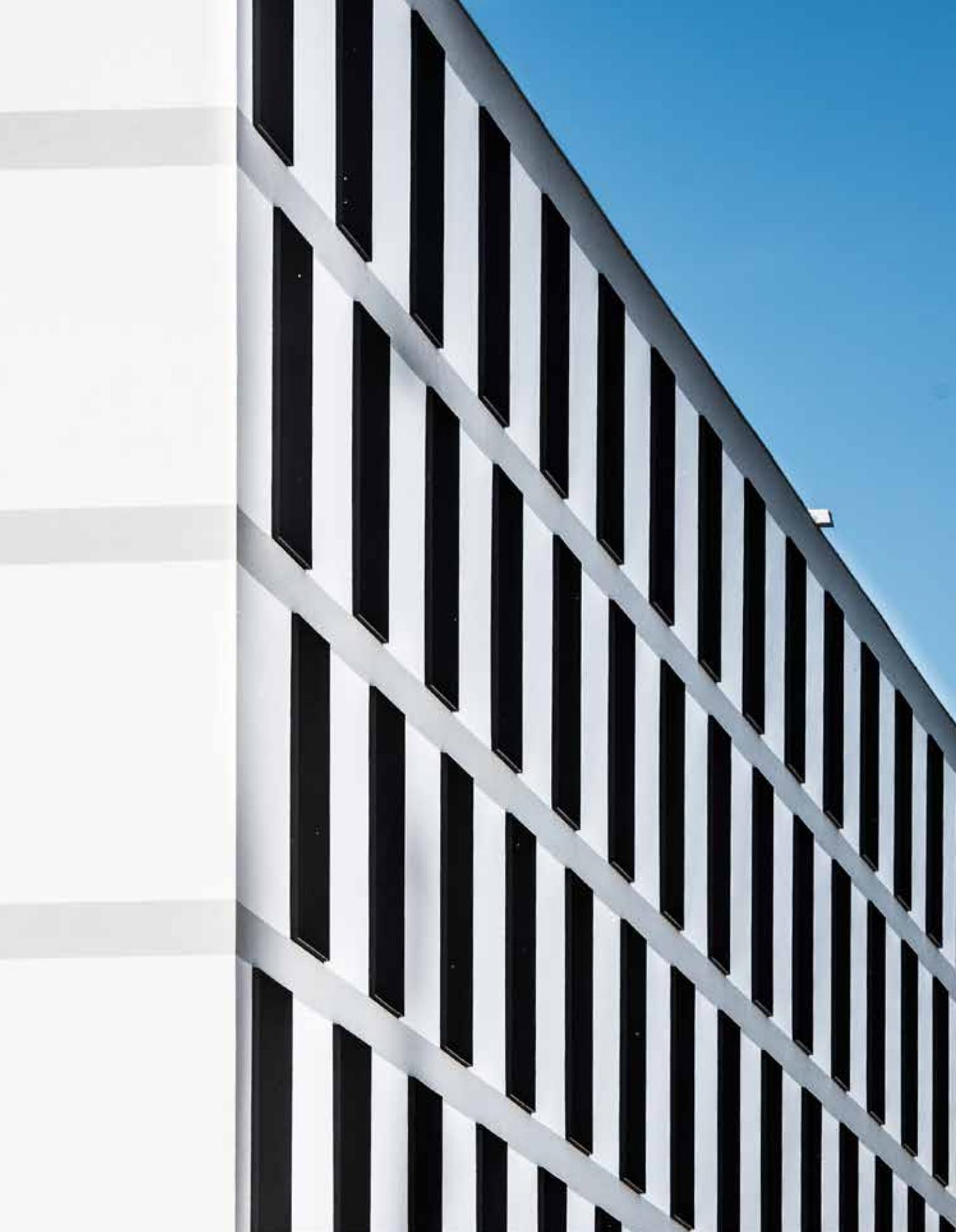


**LAURENT RUCKER**

Bereichsleitung Real Estate Leasing  
Hannover Leasing Invest GmbH

Die Idee der BUSINESSMILE hat uns nicht nur wegen der erstklassigen Lage ihrer Immobilien, sondern auch wegen ihres effizienten Technikkonzepts samt DGNB-Zertifizierung in Gold überzeugt. Unser Investment in Form eines geschlossenen Publikumsfonds war sehr erfolgreich. Wir waren mehrmals vor Ort, nicht nur zu den Richtfesten, sondern auch während des laufenden Baubetriebs. Die Baustelle hat stets einen aufgeräumten, organisierten Eindruck gemacht.





MILEST

**2018**

Baubeginn 3. Quartal

---

**2020**

Fertigstellung 3. Quartal

---

**8.500 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche

---

# TONE 2

Heinrich-von-Stephan-Straße 17







## „EIN GOLDENER KRISTALL!“

Neben dem MILESTONE 5A entwarf das Wiener Architekturbüro MHM architects auch den Hochpunkt der BUSINESSMILE: den zehnstöckigen MILESTONE 2. Der Architekt Florian Molzbichler hat daran maßgeblich mitgewirkt.



### FLORIAN MOLZBICHLER

Dipl.-Ing. Architektur und Gesellschafter bei MHM architects, Wien

Unser Architekturbüro arbeitet bereits seit vielen Jahren mit STRABAG Real Estate zusammen und wir haben bereits einige Projekte gemeinsam umgesetzt. Der MILESTONE 2, der Hochpunkt der BUSINESSMILE, war jedoch eine besondere Herausforderung. Bis Form und Proportionen des Gebäudes definiert waren, haben wir lange ausprobiert und immer wieder Änderungen vorgenommen. Doch die vielen Abstimmungs-runden haben sich gelohnt.



Wir haben für dieses herausragen-de Bauwerk der BUSINESSMILE eine ikonische und ästhetisch aus-gewogene Form entwickelt, die anschließend vom Generalunter-nnehmen Ed. Züblin AG perfekt umgesetzt wurde. Je nach Tages-zeit und Lichteinfall strahlt der MILESTONE 2 wie ein goldener Kristall.

Als Entwurfsarchitekten konnten wir auf das hervorragende städte-bauliche Konzept der Architekten-

kollegen von Böwer Eith Murken aufbauen. Die dort vorgesehenen Freiflächen und Plätze spielten bei der Planung unserer MILESTONES eine wichtige Rolle. Wenn man heute durch das fertiggestellte Quartier schlendert, sieht und spürt man, dass hier alle Beteilig-ten hochmotiviert ein gemeinsa-mes Ziel verfolgt haben.

# „EIN ARBEITSPLATZ, DER UNS ALLE BEGEISTERT.“



Einer der schönsten Pausenplätze Freiburgs:  
die begrünte Dachterrasse des MILESTONE 2  
mit Blick über die Breisgau-Metropole.





Während des ersten Lockdowns haben wir gemerkt,  
wie wichtig die räumliche Trennung zwischen  
Arbeit und Privatem ist. Das gemeinsame Büro ist  
für uns nach wie vor unverzichtbar.

**CAROLINE EICHIN-FRITZ**  
Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin  
der BANSBACH GmbH

Einmal im Monat gab es mit STRABAG Real Estate  
einen Jour fixe, bei dem wir alles besprachen:  
von den Co-Working-Spaces über die Ausstattung  
der Bäder bis zur Gestaltung der Dachterrasse.  
Es war wirklich ein tolles Miteinander!

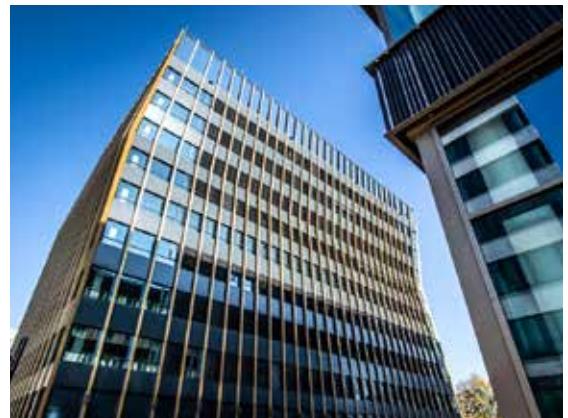
**HANNS-GEORG SCHELL**  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
der BANSBACH GmbH



# „TROTZ PANDEMIE KONNTEN WIR PÜNKTLICH EINZIEHEN.“

**DR. OLIVER EHRENTRAUT**

Direktor und Mitglied der Geschäftsleitung der Prognos AG



Die Prognos AG ist eines der ältesten Wirtschaftsforschungsinstitute Europas.

Wir haben sieben Standorte in Deutschland sowie Büros in Basel und Brüssel. Da wir untereinander einen regen Austausch pflegen, war es uns wichtig, dass unser Büro in der Nähe des Bahnhofs liegt.

Wir haben im Oktober 2020, mitten in der Corona-Pandemie, unsere neuen Räume im MILESTONE 2 bezogen.

Dass das Gebäude trotz der widrigen Umstände pünktlich fertig wurde, spricht für STRABAG Real Estate.

Wir fühlen uns in unserem neuen Domizil jedenfalls sehr wohl.



KÜHNE KONSTRUKTIONEN FÜR  
EIN SOLIDES BUSINESS



MILEST

**2019**

Baubeginn 3. Quartal

---

**2021**

Fertigstellung 3. Quartal

---

**7.900 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche

---

# ONE 5B

Heinrich-von-Stephan-Straße 15





Mein erster Auftrag für STRABAG Real Estate war das embeX-Gebäude, bei dem ich als Projektingenieur für die Statik verantwortlich war.

Diese langjährige Zusammenarbeit wirkte sich positiv auf den Projektlauf aus. Die BUSINESSMILE war fast wie ein Kind, das man beim Heranwachsen begleitet und an dessen Entwicklungsschritten man sich gemeinsam erfreut. Die größten Herausforderungen für mich als Ingenieur waren der MILESTONE 5B, der durch die Bahnlinie einseitig belastet wird, die Fertigteilfassade des MILESTONE 5C und natürlich die Aussteifung des geknickten MILESTONE 2.

**DIPL.-ING. MICHAEL REICHARDT**

Teamleitung und Projektleitung Tragwerksplanung Ed. Züblin AG





## „IN ALL DEN JAHREN KAM ICH IMMER GERN AUF DIE BAUSTELLE.“



Da jedes Gebäude der BUSINESSMILE anders ist, gab es immer neue Herausforderungen und es wurde nie langweilig. Besonders anspruchsvoll war der Schallschutz gegen die Bahngleise. Doch letztendlich konnten wir alle Anforderungen einhalten. Ich arbeitete mit vielen tollen Kollegen zusammen, und auch der Zusammenhalt zwischen den Bauleitern war klasse. Daher kam ich in all den Jahren immer wieder gern auf die Baustelle.

**DIPL.-ING. DANIELA GREINER**  
Gruppenleiterin Bauphysik Ed. Züblin AG

MILESTONE 5B

Kist Büro- und Objekteinrichtung GmbH





Das Konzept der BUSINESSMILE hat uns sofort begeistert. Da ist zum einen die einzigartige Campus-Atmosphäre, zum anderen das hohe Energielevel unseres Gebäudes mit dem DGNB-Gold-Standard. Dank der Grundwasserwärmepumpe sind unsere Räume nicht nur im Winter, sondern auch im Sommer angenehm temperiert. Ein weiterer wichtiger Grund für unseren Umzug hierher ist die Lage: Wir sind nah an der Innenstadt und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit Fahrrad und Auto sehr gut erreichbar.

**JOSEF WOLF**  
Niederlassungsleiter Kist Büro- und Objekteinrichtung GmbH

**„DIE CAMPUS-ATMOSPHÄRE  
IST EINZIGARTIG.“**



Bei der Gestaltung der Räume hat uns STRABAG Real Estate allen Freiraum gelassen.  
Das sieht man nicht nur, man hört es auch, besser gesagt, man hört es – dank schalldämpfender  
Teppichböden, doppelverglaster Raumteiler und schallschluckender Bauelemente – eben nicht.  
Da sich unsere Mitarbeiter hier sehr wohlfühlen und gerne zur Arbeit kommen,  
hat sich diese Investition auf jeden Fall für uns gelohnt.

# „ICH BIN ÜBERZEUGT, DASS ARCHITEKTUR WIRKT.“

ECKHARD MOOS

CEO Kern AG



Tragende Wände und Pfosten waren gesetzt.  
Alles andere gestaltete die Kern AG nach ihren  
eigenen Bedürfnissen und Wünschen.



## „AUS EINEM LOST PLACE WURDE DAS NEUE EINGANGSTOR ZUR STADT.“

Ich stamme aus dem Umland. Zum Feiern fuhren wir oft nach Freiburg und parkten auf dem schmuddeligen Gelände neben den Bahngleisen. Daher freute es mich natürlich besonders, dass ich dabei helfen durfte, hier ein neues Quartier zu entwickeln und passende Firmen zu vermitteln. STRABAG Real Estate und das Generalunternehmen Ed. Züblin AG haben einen fantastischen Job gemacht. Alles lief nach Plan, pünktlich und ohne Reklamationen. So wurde aus einem Lost Place das neue, attraktive Eingangstor zur Stadt.



© FWTM, Christoph Nadler



**DIPLOM-VERWALTUNGSWIRTRIN YVONNE MUCK**  
Freiburg-S-Wirtschaftsimmobilien GmbH & Co. KG



MILEST

**2018**

Baubeginn 4. Quartal

---

**2021**

Fertigstellung 1. Quartal

---

**8.500 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche

---

# TONE 3

Heinrich-von-Stephan-Straße 13







Der JobRad-Campus besteht aus zwei hufeisenförmigen, einander zugewandten Gebäuden – den MILESTONES 3 und 4. Neben modernen Büros und Co-Working-Spaces beherbergt der Campus ein Betriebsrestaurant, ein öffentliches Café, einen Veranstaltungs- und Tagungsbereich und eine Fahrradwerkstatt. In der Tiefgarage können 450 Fahrräder parken.



Anfangs hatten wir im Erdgeschoss des MILESTONE 3 eine Badmintonhalle geplant. Uns wurde jedoch bald klar, dass ein öffentlicher Veranstaltungsbereich sowohl für uns, aber auch für die gesamte BUSINESSMILE die bessere Alternative wäre. Geblieben ist von der Idee jedoch die sechs Meter Geschosshöhe im Erdgeschoss unserer beiden Gebäude. So passte ins MILESTONE 4 noch ein Zwischengeschoss, das wunderschöne zusätzliche Arbeits- und Verweilflächen bietet.

**CHRISTOPH HUBER**  
Kaufmännischer Leiter der JobRad GmbH

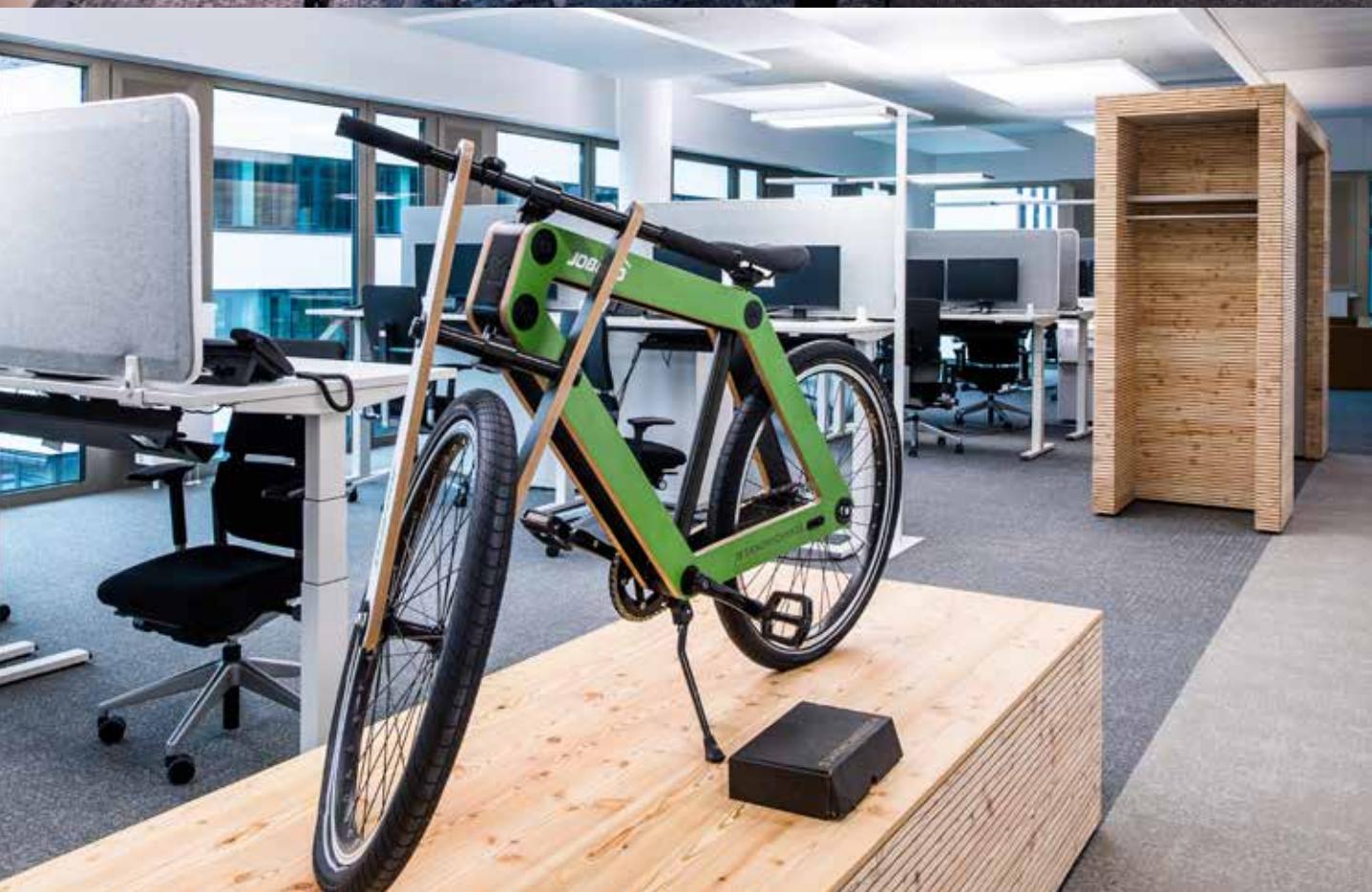


## „AUS DER SCHLECKER-FILIALE ZUM EIGENEN CAMPUS“



Wir haben vor 15 Jahren JobRad gegründet und dann das ehemalige Dienstrad erfunden. Unser erstes Büro war ein Provisorium, eine Schlecker-Filiale. Da unser Dienstradleasing-Konzept immer mehr Menschen überzeugte, haben wir immer wieder neue Büroräume dazu gemietet. 2018 dachten wir, dass uns drei Etagen im MILESTONE 3 reichen würden. Hätte mir damals jemand einen JobRad-Campus prognostiziert, ich hätte diese Person für verrückt erklärt.

**SANDRA PREDIGER**  
JobRad-Gesellschafterin





ARBEITSPLÄTZE FÜR EINE  
ANDERE MOBILITÄT



MILEST

**2021**

Baubeginn 2. Quartal

---

**2023**

Fertigstellung 2. Quartal

---

**7.800 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche

---

# TONE 4

Heinrich-von-Stephan-Straße 9



**JOBRAD**







In der Entwurfsphase konnten wir unsere Wünsche einbringen, um den Campus in unserem Sinne zu gestalten. Mit dem Ergebnis sind wir sehr zufrieden: Wir haben einen echten Ort der Begegnung geschaffen.

**HERMANN-FRIEDRICH MEYER**  
Teamleitung Projektentwicklung Bau  
JobRad GmbH



Gut mit dem Fahrrad zu erreichen, in Laufnähe zum Bahnhof, guter ÖPNV-Anschluss, nah an der Altstadt – die Lage der BUSINESSMILE ist einfach perfekt.

**SARAH LIENHART**  
Projektentwicklung Bau  
JobRad GmbH

# „WIR KONNTEN DEN CAMPUS IN UNSEREM SINNE GESTALTEN.“



NEUE RÄUME FÜR NEUE IDEEN.







KÖNNEN, ERFAHRUNG  
UND LEIDENSCHAFT





MILEST

**2021**

Baubeginn 4. Quartal

---

**2023**

Fertigstellung 1. Quartal

---

**9.100 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche

---

# ONE 5C

Heinrich-von-Stephan-Straße 11 und 11A







## „WIR GENIESSEN DAS GUTE RAUMKLIMA UND DIE WUNDERBARE DACHTERRASSE.“

© Bundesbau



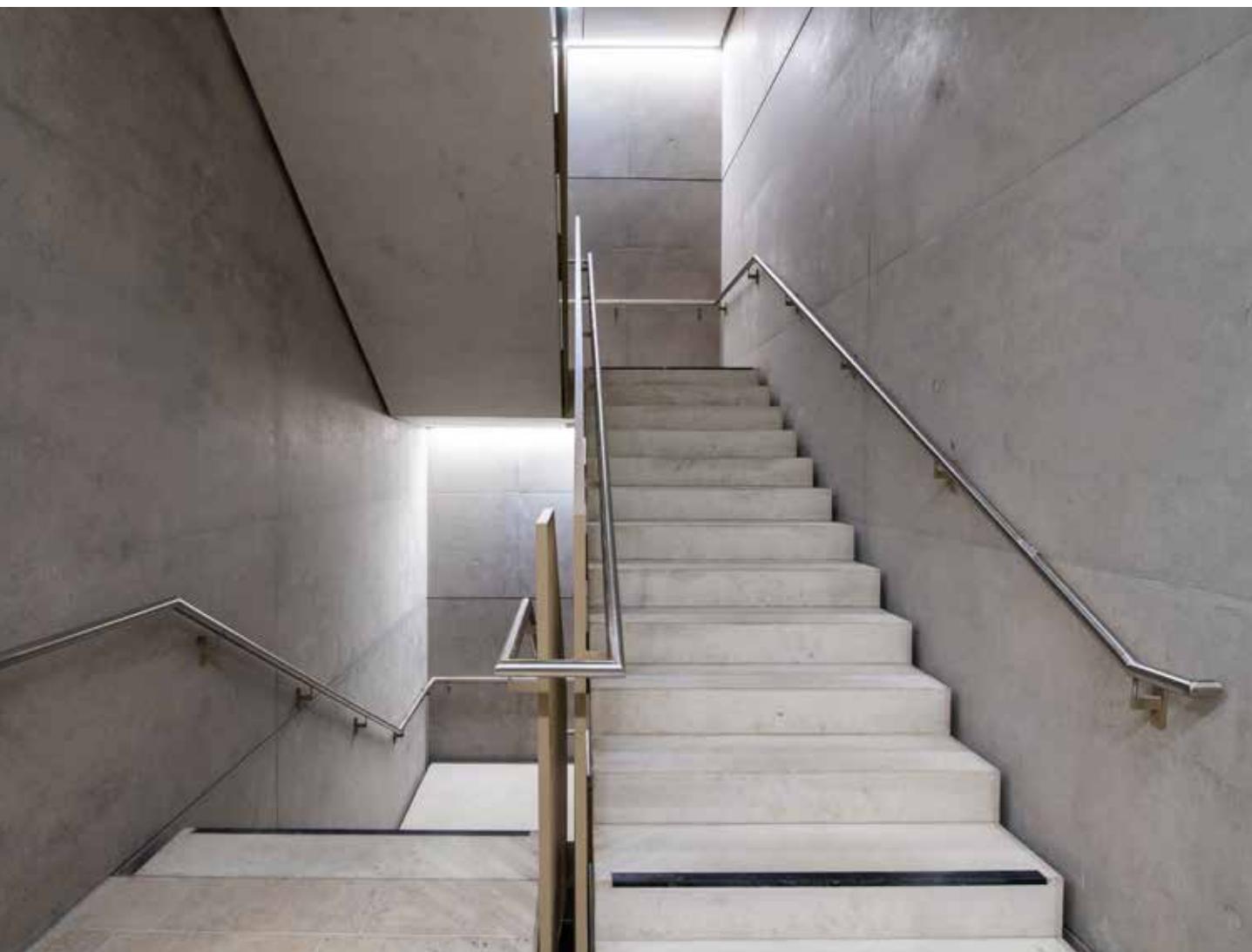
### KLAUS MAX RIPPEL

Leiter Bundesbau Baden-Württemberg

Wir realisieren selbst komplexe Bauprojekte – allerdings im öffentlichen Auftrag. Für uns Profis war es daher ein interessanter Perspektivwechsel, in die Rolle des Nutzers zu schlüpfen. Und ja, wir waren anspruchsvoll, denn wir möchten unseren Projektteams optimale Arbeitsbedingungen bieten. Vom neuen Domizil sind wir begeistert. Wir genießen das gute Raumklima und die wunderbare Dachterrasse.



**„DIE SKEPSIS WICH DER  
BEGEISTERUNG.“**



Unsere Kolleginnen und Kollegen hatten sich in der bisherigen Niederlassung sehr wohlgefühlt und waren zunächst skeptisch. Die Büros so zu gestalten, dass sich alle mit ihrem neuen Arbeitsplatz anfreunden konnten, war eine echte Herausforderung. Die neuen Räumlichkeiten überzeugen jedoch mit ihrer Atmosphäre: lichtdurchflutet, hell und freundlich.

**WOLFGANG WEISBROD**

Leiter Referat 14, Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg



**„IN FREIBURG IST DIE BUSINESSMILE AUCH LANGFRISTIG DIE ERSTE ANLAUFSTELLE FÜR BÜRO-NEUANMIETUNGEN.“**



Die Nachhaltigkeit einer Immobilie ist für Investoren eines der wesentlichen Kaufkriterien. Durch die verschiedenen Nutzungen mit Büros, Hotel und KiTa ist ein attraktives Quartier entstanden. Bei der Bewirtschaftung der einzelnen Gebäude kommen Synergieeffekte zum Tragen. Hinzu kommen die erstklassige Bauqualität und die hervorragende Lage. In Freiburg ist die BUSINESSMILE auch langfristig die erste Anlaufstelle für Büromieter.

**AARON FATH**

Transaction Manager HIH Invest Real Estate GmbH

Dank der guten, partnerschaftlichen Zusammenarbeit konnten kleinere Herausforderungen auf der Baustelle stets gelöst werden.

Wir sind jedenfalls von der Qualität unserer Objekte überzeugt.

Dass trotz erschwerter Marktbedingungen der Zeitplan eingehalten wurde, spricht für STRABAG Real Estate und den Generalunternehmer Ed. Züblin AG. Für Projekte dieser Größe ist dies nicht selbstverständlich.

**FELIX MEYEN**  
Geschäftsführer HIH Invest Real Estate GmbH





Für Familien ist es ideal, wenn sich der Weg zur KiTa mit dem Weg zur Arbeit verbinden lässt. Diesbezüglich ist die Lage unserer neuen KiTa Bimmelbahn einfach genial. Sie ist nicht nur mit Fahrrad und Auto gut zu erreichen. Auch Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen ganz in der Nähe. Und natürlich ist diese moderne KiTa mit ihren 60 Ganztagsbetreuungsplätzen auch für alle, die hier in der Unterwieghe wohnen, sehr attraktiv.

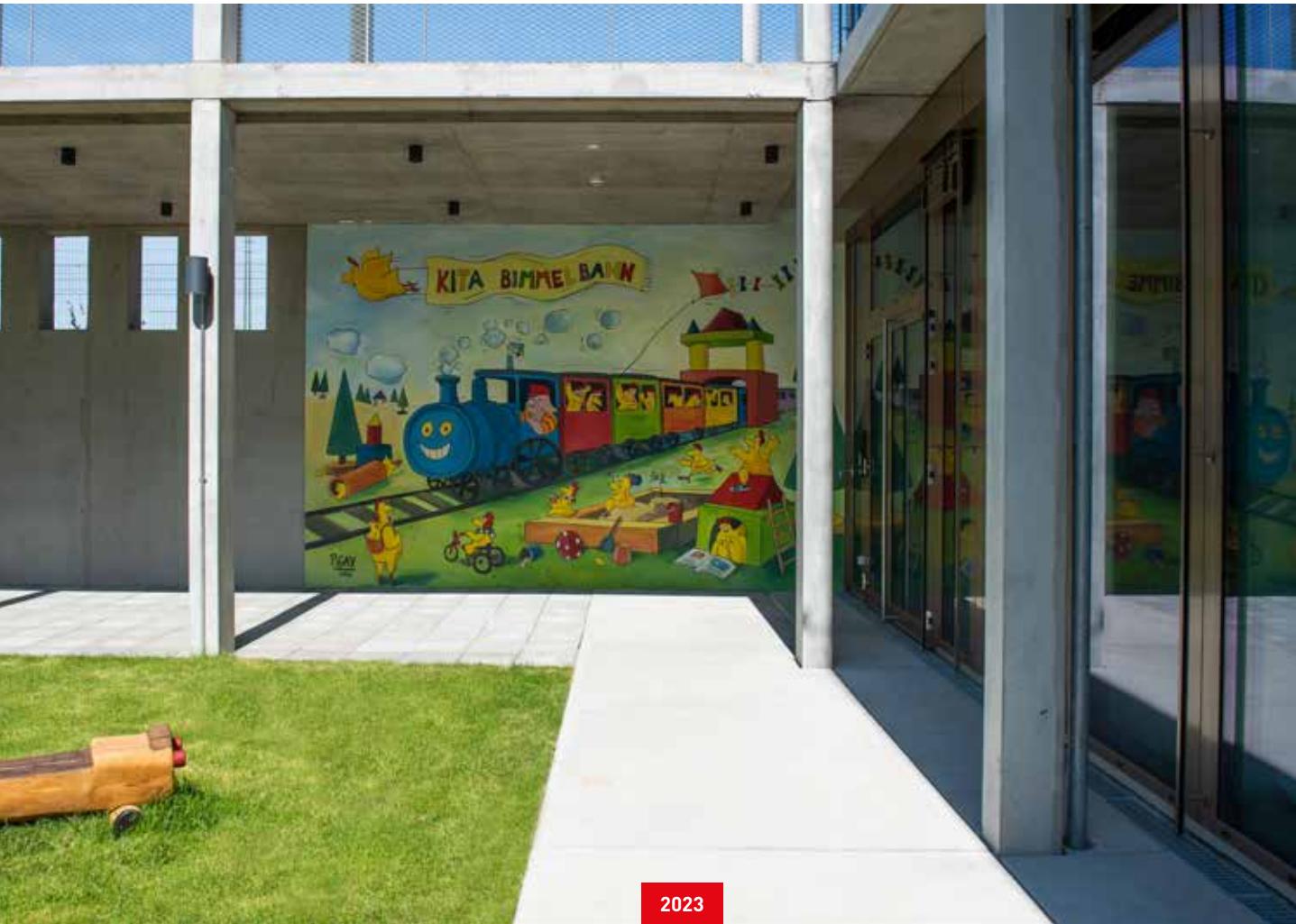
# „DIE LAGE IST EINFACH GENIAL.“



Die Zusammenarbeit mit STRABAG Real Estate, dem Generalunternehmen, den Architektinnen und Architekten war sehr konstruktiv. Unsere Wünsche wurden hervorragend umsetzt, sodass wir das Projekt in gerade mal anderthalb Jahren zum Ziel führen konnten. Im Dezember 2021 wurden wir erstmals von STRABAG Real Estate angesprochen, im Juni 2023 feierten wir die Eröffnung. So gesehen hätten wir unsere KiTa nicht Bimmelbahn, sondern Schnellzug nennen müssen.

**JOCHEM HILPERT**

Vorstand des DRK Kreisverbandes Freiburg e.V.









# „MEIN WERKZEUG IST DIE KAMERA.“



KLAUS POLKOWSKI  
Fotograf

Als ich das erste Mal auf die Baustelle kam, wurde ich keines Blickes gewürdigt. Die Bauarbeiter dachten, ich käme vom Zoll oder von der Bauaufsicht. Als ich dann wiederholt auftauchte, fragten sie mich, was ich hier eigentlich mache. „Ich fotografiere euch und eure Arbeit“, gab ich zur Antwort. Ich machte eine schöne Gruppenaufnahme, und bei meinem nächsten Besuch bekam jeder einen postkartengroßen Abzug davon. Von da an hatte ich das Vertrauen der Arbeiter und konnte fantastische Bilder machen. Denn jetzt war ich ja einer von ihnen, mit dem Unterschied, dass ich nicht mit Bohrhammer oder Spachtel, sondern mit der Kamera arbeitete.

Alle zehn Tage ging ich auf die Baustelle, um den Baufortschritt zu dokumentieren. Dabei brachte jeder Tag neue Bekanntschaften und neue Erfahrungen mit sich. Die Poliere von Ed. Züblin AG gaben mir immer gute Tipps, damit ich mit meiner Kamera vor Ort war, wenn ein Kran aufgebaut wurde oder die nächste Betonage anstand. Das sind immer dankbare Motive, in denen viel Action und Dramatik steckt. Die Gruppenaufnahmen bei den Grundsteinlegungen und Richtfesten waren da schon schwieriger. Es ist fast unmöglich, 20 bis 30 Personen dazu zu bringen, ruhig zu stehen und nicht zu blinzeln.

In den mehr als 10 Jahren, in denen ich die Geburt dieses neuen Stadtquartiers dokumentierte, habe ich tausende Aufnahmen gemacht. Es freut mich, dass so viele davon Eingang in diese Chronik gefunden haben.



# ERGEBNISSE

## AUF DIE MAN BAUEN KANN

**STRABAG**  
REAL ESTATE

# PROJEKTE GANZHEITLICH DENKEN

STRABAG Real Estate GmbH plant, errichtet, vermietet und verkauft seit mehr als 50 Jahren Immobilien. Als eine der größten Projektentwickler:innen in Europa entwickeln wir Gebäude, die sich ganz an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten, die in ihnen arbeiten, leben, übernachten oder einkaufen.

Im Konzernverbund des Technologiekonzerns für Baudienstleistungen STRABAG SE und gemeinsam mit den Hochbau-Kolleg:innen der Ed. Züblin AG arbeiten wir an neuen Ideen und denken Projekte ganzheitlich – von der Projektierung und Planung über die Errichtung, den Betrieb, das Redevelopment und den Abriss bis hin zur Wiederverwertung. Mit einem klaren Ziel: Immobilien nachhaltiger machen!

STRABAG Real Estate GmbH

**18**

Niederlassungen  
in 8 Ländern

**+650**

realisierte  
Immobilienprojekte

**+240**

Mitarbeiter:innen

**17.000 m<sup>2</sup>**

durchschnittliche  
Projektgröße

**32**

Projekte in 13 Städten



### **Unser Freiburger Team**

Ingrid Wunder  
Projektmanagerin

Natalie Jedamowski  
Assistentin

Martin Lauble  
Bereichsleiter Freiburg

Pia Hoffmann  
Assistentin der Bereichsleitung

Simone Bolte  
Teamleiterin Projektmanagement

Manuel Sterner  
Teamleiter Projektentwicklung

Farwa Seteiz  
Projektmanagerin

Bruno Krizman  
Projektmanager

# VIELE TALENTE, EIN GEMEINSAMES ZIEL

Aufgabe des erfahrenen Teams am Standort Freiburg ist die Immobilienentwicklung in Baden und der Rhein-Neckar-Region. Wir konzipieren jedes Gebäude im Kontext seiner Umgebung, sodass die Region unseren Projekten einen unverwechselbaren Charakter verleiht.

Neben einer prosperierenden Wirtschaft bietet die Gegend vom Oberrhein bis zum Neckar auch feine Weine und eine gute Küche, eine reiche Kultur und eine vielseitige Natur- und Kulturlandschaft. Eine nachhaltige, feinsinnige Immobilienentwicklung ist für die Mitarbeiter:innen von STRABAG Real Estate daher selbstverständlich. So entstehen Gebäude, die den Besonderheiten der Region gerecht werden und die hervorragende Lebensqualität der Menschen nicht nur erhalten, sondern noch weiter verbessern.

STRABAG Real Estate GmbH  
Bereich Freiburg

**31**  
Jahre vor Ort

**10**  
motivierte Teamplayer:innen

# DATEN & FAKTEN

HEINRICH VON STEPHAN BUSINESSMILE

---

## BAUHERR

STRABAG Real Estate GmbH

## GENERALUNTERNEHMER

Ed. Züblin AG

---

## ARCHITEKTEN

Böwer Eith Murken, Freiburg

MHM architects, Wien

harter + kanzler & Partner, Freiburg

bbz Landschaftsarchitekten, Freiburg

# 2012

Baubeginn im April

# 2023

Fertigstellung im Mai

## QUARTIER

für Büro//Gewerbe//Hotel // Gastronomie//Kita

### 23.000 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

### 56.000 m<sup>2</sup>

Geschossfläche

### 8

Gebäude

### 11.064 m<sup>2</sup>

Freifläche

### 600

Pkw-Parkplätze

### 704

Fahrrad-Parkplätze

## ÖPNV

2 Bushaltestellen und 1 Straßenbahnhaltestelle  
in unmittelbarer Nähe





**DANKE AN ALLE, DIE ZUM GELINGEN DIESES  
PROJEKTES BEIGETRAGEN HABEN.**



# IMPRESSUM

©2023

## **HERAUSGEBER**

STRABAG Real Estate GmbH, Bereich Freiburg

## **PROJEKTLITUNG**

Pia Hoffmann, Marius Henneberg

## **FOTOS**

Klaus Polkowski

## **REDAKTION UND GESTALTUNG**

Henneberg Werbeagentur GmbH

## **BINDUNG UND DRUCK**

Hofmann Druck, Emmendingen

Ein Projekt von

