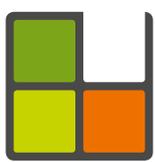


# HEIDELBERGS STADTTEIL DER ZUKUNFT WÄCHST



HEIDELBERG  
BAHNSTADT



Heidelberg



EntwicklungsGesellschaft  
Heidelberg

# Bahnstadt – Stadtteil der Zukunft

Sie ist grün. Sie ist familienfreundlich. Sie ist vielfältig.

**Und sie liegt direkt im Zentrum Heidelbergs. Die Bahnstadt ist weit mehr als nur ein neuer Stadtteil. Sie ist die attraktive Zukunft vieler Menschen mitten in Heidelberg – sei es als Wohnort, Arbeitsplatz, Ort der Freizeit, der Bildung, der Wissenschaft oder der Wirtschaft.**

Auf 116 Hektar Fläche des ehemaligen Güter- und Rangierbahnhofs entsteht attraktiver Wohnraum für rund 5.000 Menschen. Zudem sollen hier 7.000 Menschen Arbeit finden. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner sind bereits eingezogen. Die Kindertagesstätte eröffnet zum Schuljahr 2012/2013. Die ersten Ladenlokale, Cafés und Geschäfte für den täglichen Bedarf der Bahnstadt bereiten sich auf ihre Gäste vor, die Kultur ist mit der halle02 bereits verankert. So heißt es: Willkommen im Leben mit allem, was dazugehört.



Dabei ist die Bahnstadt eine der weltweit größten Passivhaussiedlungen – mit entsprechend niedrigem Energiebedarf. Der verbleibende Bedarf an Energie wird künftig zu 100 Prozent aus regenerativen Quellen gedeckt. Damit wird der neue Stadtteil zu einer der größten Null-Emissions-Siedlungen der Welt.

Die Bahnstadt steht in allen Belangen für Qualität – allen voran für die Lebensqualität der Menschen. Qualität, die nicht nur durch die Bahnstadt selbst, sondern auch durch die kurzen Wege in Heidelberg und durch hervorragende Verkehrsanbindungen entsteht. Direkt am Hauptbahnhof, im Herzen einer der schönsten und dynamischsten Städte Deutschlands, entwickelt sich somit nicht nur neuer privater und öffentlicher Raum, sondern auch ein neues Lebensgefühl und eine neue Identität. Ein Lebensgefühl, das die Menschen und Unternehmen offensichtlich schon jetzt spüren: Denn die Nachfrage ist so groß, dass die eigentlich erst für 2014 bis 2017 geplanten Wohnbauabschnitte um zwei Jahre vorverlegt werden.



# Die Heidelberger Bahnstadt: Mischung a

## Realisierte Vorhaben

1

### Baumarkt „Bauhaus“

2

### Wohnen am Langen Anger

112 Miet- und 16 Eigentumswohnungen (IWP GmbH & Co Rhein Neckar KG).

3

### Café „Kaffeezimmer“

Kaffee, Tee, Kuchen und mehr.

4

### Campus-affines Wohnen „Student@Home“

232 Wohneinheiten (IWP GmbH & Co. Rhein Neckar KG).

5

### Studentenaparthaus „Campus Viva Heidelberg“

345 Apartments (Investa Projektentwicklungs- und Verwaltungs-GmbH und Grundkontor Projekt GmbH).

6

### Wohnviertel „Schwetzingter Terrasse“

96 Wohnungen (Städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz, GGH).

7

### Bahnstadttreff „LA33“

Nachbarschaftstreff im Langen Anger 33.

8

### Schwetzingter Terrassen

Freizeitfläche neben gleichnamiger Kindertagesstätte.

9

### Filiale der Sparkasse Heidelberg

Schwetzingter Terrasse 4.

10

### Kulturzentrum „Halle02“

Kultur und Gastronomie in der Bahnstadt.

11

### Städtische Kindertagesstätte „Schwetzingter Terrasse“

12

### Büro- und Laborgebäude „SkyLabs“

19.000 Quadratmeter Fläche für wissenschaftsnahe Unternehmen.

13

### Bürogebäude „Stadtter Heidelberg“

Mietfläche von rund 11.000 Quadratmetern.

14

### Hauptbahnhof Südausgang

Führt vom Querbahnsteig aus direkt in die Bahnstadt.

15

### Technologiepark im alten Schlachthof

16

### B&B-Hotel

123 Zimmer in der Rudolf-Diesel-Straße 7.

# us Wohnen, Wissenschaft und Gewerbe

## Vorhaben in Planung/im Bau

17

### Wohnen im 2. Bauabschnitt

92 Eigentumswohnungen  
(Heidelberger Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz, GGH, und die GWH Wohnungsgesellschaft mbH).

18

### Wohnquartier „WohnArt“

118 Miet- und Eigentumswohnungen  
(DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG).

19

### Wohnen „Urban Green“

118 Miet- und Eigentumswohnungen  
(LBBW Immobilien Development GmbH).

20

### Wohnen „Pfaffengrunder Plateau“

Wohnraum auf 6.500 Quadratmetern  
(ARGON RG RESIDENTIAL GmbH & Co. KG).

21

### Schule, Bürgerzentrum und Kita „Gadamerplatz“

22

### „Halt“-Kirche in der Bahnstadt

23

### Penthouse, Loft oder barrierefreies Wohnen

102 Mietwohnungen (SOKA-Bau).

24

### Großkino „Luxor- Filmpalast“

(Filmtheaterbetriebe Engert).

25

### Nahversorgungszentrum

Edeka, Aldi, dm, kleinere Fachgeschäfte  
sowie Restaurants und Cafés auf rund  
7.400 Quadratmetern.

26

### Wohnen „Campus Gardens“

370 Apartments für Studierende und  
Young Professionals (i Live Holding  
GmbH).



27

### Wohnen „WohnGut an der Promenade“

159 Wohnungen (DIH Deutsche  
Wohnwerte GmbH & Co. KG).

29

### Grünfläche „Zollhofgarten“

28

### Junges Wohnen

(SOKA-Bau).

30

### Fuß- und Radwegbrücke über Speyerer Straße

# BahnstadtCampus – vereint Wissenschaft

## Heidelberg ist Wissenschaft.

**Die Stadt genießt national wie international einen herausragenden Ruf als renommierter Wissenschaftsstandort. Ein Grund hierfür liegt in der langen Tradition, aber sicherlich auch darin, dass die Wissenschaft Teil des städtischen Umfelds ist: Sie ist seit sechs Jahrhunderten mit der Heidelberger Wirtschaft und dem täglichen Leben eng verwoben.**



Dr. Henry Jarecki, Stiftungsgründer

Diese bemerkenswerte Tradition setzt sich nun mit dem Campus in der Bahnstadt fort. Er bietet hochmoderne Flächen und Räume für wegweisende wissenschaftliche Unternehmen und Forschungseinrichtungen, beispielsweise in den Feldern Lebenswissenschaft, Biotechnologie, Informations- und Kommunikationstechnik oder Energie- und Umweltwissenschaft. Offenheit, Austausch und Kreativität in einem lebendigen, urbanen Umfeld – dafür steht der Campus. Und natürlich für Arbeitsplätze und Erfolg: Bereits heute arbeiten sieben von zehn der Heidelberger Beschäftigten in der Wissenschaft und in Hightech-Unternehmen. Die Arbeitslosenquote liegt bei unter fünf Prozent. Dabei schätzen die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler gerade das städtische Umfeld in Heidelberg; so können sie beispielsweise spontan vom Labor ins Café spazieren. Auf dem Bahnstadt-Campus wird es nicht anders sein. Übrigens ist auch der bereits bestehende Technologiepark Heidelberg nicht weit. Dort sind derzeit fünf Biotechnologieunternehmen angesiedelt. Und zu den Instituten im Neuenheimer Feld sind es nur wenige Minuten.

Das Herz des Campus-Projekts hat die gemeinnützige Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung errichtet. Sie stellt 60 Millionen Euro als Stiftungskapital bereit, um gemeinsam mit der Stadt Heidelberg die interdisziplinäre Zusammenarbeit und den Wissenstransfer zu fördern. Stiftungsrührer Dr. Henry Jarecki, der in den 1950er-Jahren Medizin an der Universität Heidelberg studiert hat, begeisterte sich sofort für die Idee, auf dem Bahnstadtgelände einen Campus für junge, forschungsnahe Unternehmen aufzubauen. Den Anfang macht das sogenannte SkyLabs. Nicht nur aufgrund seiner Höhe, seiner markanten Fassade und seiner außergewöhnlichen Architektur mit zwei auskragenden Obergeschossen ist das SkyLabs das weithin sichtbare Wahrzeichen der Bahnstadt. Es setzt auch im Hinblick auf den Forschungsanspruch der Bahnstadt Zeichen: Das prägnante Gebäude wird modernste Labor- und Forschungseinrichtungen bieten. Bereits vor Fertigstellung steht das SkyLabs exemplarisch für das erfolgreiche Zusammenspiel von Wissenschaft und Wirtschaft.



Büro- und Laborgebäude SkyLabs

# BahnstadtBusiness

## Die Mischung macht's.

**Die Bahnstadt ist auch ein hochwertiger Businessstandort für Handels- und Dienstleistungsunternehmen.**

Diese bunte Mischung macht die Bahnstadt für Unternehmen aus allen Branchen attraktiv. Im Gegensatz zu monostrukturierten Bürostädten finden sich Unternehmen hier in einem lebendigen, inspirierenden Umfeld wieder. Und auch die klassischen harten Standortfaktoren sprechen für die Bahnstadt: Die Verkehrsanbindung ist optimal, die Region bietet ein enormes Potenzial an gut ausgebildeten Arbeitskräften. Wie bei den Wohngebäuden gilt auch für die Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handelsimmobilien, dass sie im energiesparenden Passivhausstandard errichtet werden – die Energieebenkosten für Unternehmen fallen entsprechend geringer aus als bei konventioneller Bauweise. Dass die Rahmenbedingungen stimmen, zeigt das gegenwärtig im Bau befindliche „Stadttor“: Von den beiden Baukörpern waren zum Zeitpunkt des Spatenstichs bereits 70 Prozent vorvermietet. Im Nordwesten hat sich bereits ein Fachmarktzentrum der Firma Bauhaus angesiedelt. B & B Hotels, die drittgrößte Economy-Hotelgruppe Frankreichs, wird das erste Hotel in der Bahnstadt eröffnen. Rund 120 Zimmer sind geplant. Dabei werden dem Grundgedanken der Bahnstadt folgend davon knapp 50 als Familienräume gestaltet. Denn: Soziales wird in der Bahnstadt auch beim Thema Businessstandort großgeschrieben.

*„Dieser Stadtteil stellt die ideale Kombination zwischen Wohnen und Arbeiten dar.“*



Harald J. Geitz, Geschäftsführer und Team,  
i+o Industriep lanung + Organisation GmbH & Co. KG, Heidelberg

# BahnstadtBewegt



*„Ich habe den Hauptbahnhof vor der Haustür und bin zu jeder Tageszeit mit Bahn und Bus mobil.“*

Für Andreas Feil punktet seine neue Wohnung in der Bahnstadt insbesondere in puncto Mobilität.

## Nomen est omen.

**Die Bahnstadt liegt direkt am Bahnhof. Der Querbahnsteig wurde eigens verlängert, damit der Heidelberger Hauptbahnhof auch von der Bahnstadt aus direkt zugänglich ist. Mobiler als in der Bahnstadt – das geht kaum.**

Ähnliches gilt auch im Hinblick auf die Straßenbahn, die die Bahnstadt mit den bestehenden Stadtteilen Heidelbergs verbinden wird, oder beim Autobahnzubringer, über den es in wenigen Minuten zur A5 geht. Von der Bahnstadt dauert es mit dem Auto nur rund 15 Minuten bis zum Walldorfer Kreuz und SAP, etwa 30 Minuten bis Karlsruhe oder 50 Minuten bis zum Frankfurter Flughafen. Auch die Bahn macht Frankfurt und Stuttgart zu leicht erreichbaren Arbeitsstätten. Selbst für tägliche Pendler. Innerhalb der Bahnstadt ist das Fahrrad das „Leitverkehrsmittel“. Ein attraktives Fuß- und Radwegenetz versteht sich daher von selbst. Das Langzeit- und Anwohnerparken erfolgt in Tiefgaragen und auf den Grundstücken – dies erlaubt eine hohe Aufenthaltsqualität auf den Straßen. Die Bahnstadt bereitet sich zudem auf das Thema Elektromobilität vor. Den Bauherren wird empfohlen, bereits jetzt die erforderlichen technischen Vorkehrungen für Ladestationen in den privaten Tiefgaragen zu installieren. So können später ohne größeren Aufwand die jeweiligen Ladestationen nachgerüstet werden. Und wer die Welt lieber vom Sofa aus erlebt: Die Bahnstadt ist über Glasfaserkabel mit dem World Wide Web verbunden. Dies ermöglicht hohe Übertragungsraten im Giga- und sogar Terabit-Bereich.

# BahnstadtWohnen

## Jeder Mensch ist anders.

**Singles haben andere Bedürfnisse als Familien mit Kindern, Senioren andere Lebensgewohnheiten als Studentinnen und Studenten. Der junge Büroangestellte einer kreativen IT-Firma hat ein anderes Freizeitverhalten als die erfahrene Wissenschaftlerin, die im Labor forscht.**

Sie alle werden Bewohnerinnen und Bewohner der Bahnstadt sein und die neuen Quartiere prägen. Entsprechend greift die Bahnstadt die Vielfalt an Lebensplänen auf, die eine derart gemischte Bewohnerstruktur mit sich bringt: Die Lebensstile spiegeln sich in der Architektur, den öffentlichen Freiflächen wie den Quartiersplätzen und dem Wohnraum wider.



Familie Berschin hat sich entschieden, ihren Lebensmittelpunkt in die Heidelberger Bahnstadt zu verlegen.

Das klassische Apartment, die großzügige Etagenwohnung, lichtdurchflutete Reihenhäuser und Stadtvillen – in der Bahnstadt dürfte kaum ein Wohnwunsch unerfüllt bleiben.

So unterschiedlich sie sind, eines haben die Häuser für die künftigen 5.000 Bewohner aber dennoch gemeinsam: Jedes Quartier hat eine überschaubare Größe und bietet Privatsphäre, sei es im Garten, in den großzügig grünen Innenhöfen oder auf der Dachterrasse im vierten Stock. Die Bahnstadt bietet alle Voraussetzungen, dass sich hier jeder wohlfühlen kann. Wohnen in der Bahnstadt heißt 5.000-mal zu Hause zu sein.



*„Entscheidend  
ist die Mischung.“*

# BahnstadtLeben

## Heidelberg steht für erstklassige Bildungs- und Betreuungsangebote.

**Das belegt Platz 1 für Heidelberg im Deutschen Lernatlas der Bertelsmann-Stiftung. Die Betreuungsquote bei Kindern unter drei Jahren liegt bei 47 Prozent. Die höchste Quote in ganz Westdeutschland. Der hohe soziale Anspruch gilt natürlich und in besonderem Maße auch für die Bahnstadt: Arbeit und Familie sollen für die Bahnstadtbewohner vereinbar sein.**

Daher entstehen im Stadtteil zwei Kindertagesstätten und eine inklusive Grundschule. Sie setzt neue Impulse im Bereich der Bildung: In einer Modellschule sollen behinderte und nichtbehinderte Kinder künftig gemeinsam unterrichtet werden. Beiden Gruppen sollen die bestmöglichen schulischen Bildungsvoraussetzungen geboten werden. Damit nicht genug: Am Gadamerplatz, im Mittelpunkt der Bahnstadt, wird ein wegweisendes Bildungszentrum errichtet. Hier entstehen eine Kindertagesstätte und die neue Grundschule mit Turnhalle und Mensa – rund 6.500 Quadratmeter Raum für Kinder.



*„Unschlagbar sind die  
Kinderkrippe und das  
Angebot der Kinder-  
betreuung für Bewohner  
der Bahnstadt.“*



Ergänzt wird das Angebot durch ein Bürgerzentrum, das als Mehrgenerationentreffpunkt auch Erwachsenen und Senioren offensteht. Bereits die Lage im Herzen der Bahnstadt verdeutlicht den zentralen Stellenwert, den soziale Belange hier einnehmen. Und der Stellenwert zeigt sich darüber hinaus im konzeptionellen Ansatz: Durch die räumliche und pädagogische Verknüpfung von Kindertagesstätte und Schule entsteht ein fließender Übergang von vorschulischer zu schulischer Bildung. Eine Ganztagsbetreuung bis mindestens 17.00 Uhr sorgt dafür, dass die Vereinbarkeit von Familie und Beruf kein bloßes Schlagwort bleibt.

Übrigens wird sich auch in der architektonischen Gestaltung die Bedeutung des Themas Bildung widerspiegeln. Statt auf Konzepte von der Stange zu setzen, sollen hier moderne architekturpsychologische Erkenntnisse einfließen. Dabei spielen unter anderem die Dimensionen der Räume und Gebäude eine wichtige Rolle – sie sind die Lernumgebung, die die Lernenden beeinflusst. Natürlich versteht sich auch bei den Bildungsbauten der klimaschonende Passivhausstandard von selbst. Den Spatenstich für die erste Kindertagesstätte haben übrigens die Kinder selbst geführt.

# BahnstadtÖkobilanz

## Die Ökobilanz der Bahnstadt kann sich sehen lassen.

**Sie zählt zu den größten Passivhaus-Arealen weltweit. Und sie übertrifft dabei die gesetzlichen Vorgaben in Deutschland bei Weitem – vor allem die der Energieeinsparverordnung.**

Der CO<sub>2</sub>-Verbrauch wird im Vergleich zur herkömmlichen Bauweise mehr als halbiert. Um die hohen Anforderungen an den energetischen Standard „Passivhaus“ tatsächlich einzuhalten, werden die Bauherren und Bauträger bei Energiefragen beraten. Dabei werden auch Fördermöglichkeiten aufgezeigt und diskutiert – die Stadt Heidelberg unterstützt die Bauherren beispielsweise, indem sie Zuschüsse gewährt.

Darüber hinaus wird die Bahnstadt das größte Areal in Europa sein, das flächendeckend mit dem sogenannten „Smart Meter“-Konzept ausgestattet ist. Smart Metering: Das sind intelligente Stromzähler. Sie bieten dem jeweiligen Haushalt die Möglichkeit, sich einen besseren Verbrauchs- und damit Kostenüberblick zu verschaffen. Und wir gehen noch einen Schritt weiter: Wir verfolgen in der Bahnstadt ein Regenwasserversickerungskonzept, das die natürlichen Bodenfunktionen unterstützt. So wird beispielsweise ein erhöhter Anteil des Regenwassers vor Ort verdunsten. Das verbessert das Stadtklima. Zudem wird ein Teil des Regenwassers auf den Baufeldern versickern. Das wiederum fördert die lokale Grundwasserneubildung.

Dass es sich bei der Bahnstadt nicht nur um Häuser für die Zukunft handelt, zeigt auch der Verzicht auf die Nutzung ökologisch wertvoller Außenbereichsflächen. Und auch der Artenschutz spielt in der Bahnstadt eine Rolle. Rund 1.500 Zaun- und Mauereidechsen wurden bereits zu Beginn der Bauarbeiten in die eigens für sie geschaffenen neuen Lebensräume am Rande der Bahnstadt umgesiedelt.



*„Wir sehen, dass kein Weg daran vorbeiführt, dass wir mit der Energie, die wir nutzen, auch sehr sparsam umgehen.“*

Ehepaar Peters zieht in die Heidelberger Bahnstadt – und wird die Enkel künftig regelmäßig sehen können.

# Ihre Ansprechpartner

Die Bahnstadt soll die Attraktivität Heidelbergs als Wohn- und Wissenschaftsstandort stärken sowie einen Beitrag zur Förderung der Metropolregion leisten.

Die **Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG (EGH)** wurde im Januar 2008 mit dem Ziel gegründet, den neuen Stadtteil gemeinsam mit der Stadt Heidelberg zu entwickeln. Die EGH setzt sich aus drei gleichberechtigten Gesellschaften zusammen: Sparkasse Heidelberg, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg mbH (GGH), LBBW Immobilien Management GmbH.

## Weitere Informationen

### ■ **Projektentwickler:**

Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH),  
Telefon: 06221 718660

### ■ **Vertrieb für Wohnen und Gewerbe:**

S-Immobilien Heidelberg GmbH,  
Telefon: 06221 511-5500

### ■ **Research & Innovation:**

Technologiepark Heidelberg GmbH,  
Telefon: 06221 502-5715

### ■ **Gewerbe:**

Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung der Stadt Heidelberg,  
Telefon: 06221 58-30000

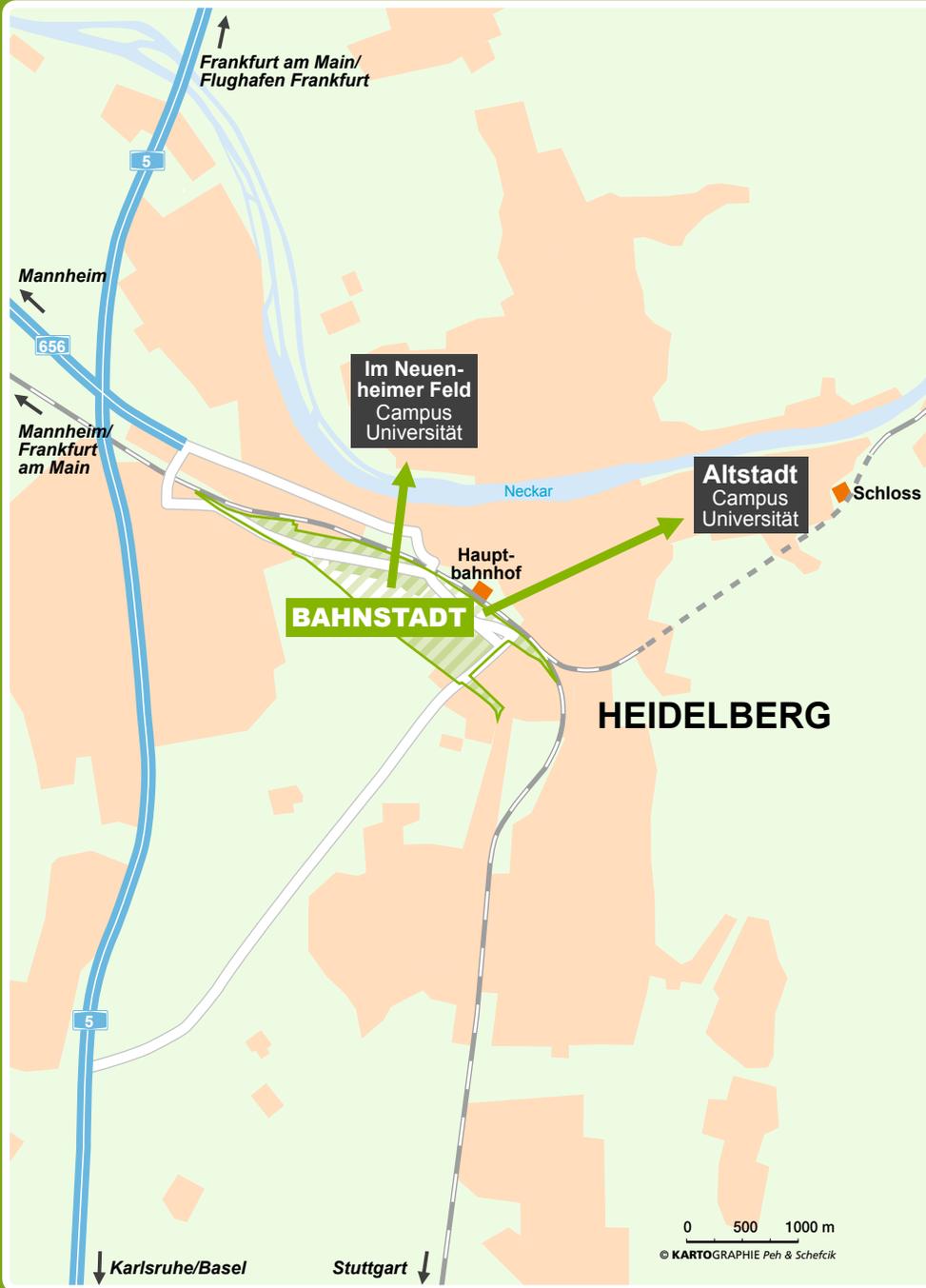
### ■ **Medien:**

Amt für Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Heidelberg,  
Telefon: 06221 58-12000

### ■ **Baustellen-Info:**

DSK GmbH & Co. KG,  
Telefon: 06221 4340685

Wir danken den Bewohnerinnen, Bewohnern und Beschäftigten der Bahnstadt, die sich für die Fotografien in dieser Broschüre zur Verfügung gestellt haben. Erleben Sie sie in unseren Video-Clips unter [www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de).



Aktualisierte Auflage, Oktober 2013.

