

HEIDELBERG BAHNSTADT: FACTSHEET

I. Key Facts zum größten Stadtentwicklungsprojekt Deutschlands

Die Bahnstadt ist ein im Bau befindlicher neuer Stadtteil von Heidelberg und aktuell die größte Passivhaussiedlung der Welt:

- Gesamtfläche: 116 Hektar
- Standort: stillgelegter ehemaliger Güter- und Rangierbahnhof & ehemalige Militärflächen der US-Armee im Südwesten der Heidelberger Innenstadt
- Ziel: 6.500 bis 6.800 Bewohnerinnen und Bewohner und ca. 3.700 Wohneinheiten
- Schaffung von 5.000 bis 6.000 Arbeitsplätzen
- Projektlaufzeit: 2008 bis 2022
- Verkaufsstart im September 2010
- Erste Bewohner seit Juni 2012, derzeit rund 3.600 Bewohner (Stand: Juni 2017)
- Investitionserwartungen in Höhe von rund zwei Milliarden Euro
- Träger der Entwicklungsmaßnahme: Stadt Heidelberg
- Treuhänderischer Entwicklungsträger: Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH (DSK)
- Erschließungsträger: Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG (EGH)

II. Leben. Forschen. Entwickeln. – der Funktionsmix in der Bahnstadt

- Schaffung eines urbanen integrierten Wohn- und Wissensquartiers in höchster Qualität: Wohnen, Forschung/ Wissenschaft, Gewerbe sowie Freizeit und Arbeiten in Anlehnung an die Tradition europäischer Altstädte sind in der Bahnstadt eng miteinander verzahnt
- Hervorragende Verkehrsanbindung des Quartiers: Gehminütige Entfernung zum Hauptbahnhof, Altstadtanbindung in 10 Minuten per Fahrrad oder Straßenbahn
- Urbanität & Lebensqualität: Lebendige Wohnquartiere, innovative Unternehmen, großflächiges Campus-Areal, attraktive Geschäfte, mehrere städtische und private Kindergärten und -tagesstätten, eine Grundschule, Spielplätze, Grünanlagen, Bürgerzentrum und ein Multiplex-Kino
- Lebendige Nachbarschaftsstrukturen: Stammtisch des Stadtteilvereins, Quartiersfeste wie das Bahnstadtfest oder das Nachbarschaftsfest
- Wissensquartier:
 - Der 22 Hektar große Bahnstadt-Campus mit dem Herzstück, das funktionale wie repräsentative Büro- und Laborgebäude SkyLabs
 - 19.000 Quadratmeter Fläche für Wissenschaft und Hightech-Unternehmen in einem Gebäude, errichtet mit Hilfe des US-amerikanischen Investors Dr. Henry Jarecki für 60 Millionen Euro
 - SkyAngle, das zweite Projekt der Max-Jarecki-Stiftung, ist mit ca. 16.000 m² im Bau
 - Ansiedlung von bereits fünf Firmen auf dem rund 2,7 Hektar großen Campus-Technologiepark mit Investitionsplanungen in Millionenhöhe

III. Das innovative Energiekonzept der größten Passivhaussiedlung der Welt

- Flächendeckende Bebauung im Passivhaus-Standard
- Wärmeversorgung mit Fernwärme aus erneuerbaren Energien (Biomasse)
- Strom- und Wärmeversorgung aus 100 % erneuerbaren Energien durch Holz-Heizkraftwerk der Stadtwerke Heidelberg
- Zusätzliche Stromverbrauchskontrolle durch Smart Metering
- Erarbeitung und Umsetzung eines Stromsparkonzepts
- Entwicklung eines Qualitätsmanagement-Systems für die Umsetzung der energetischen Anforderungen. Hierfür werden die Energiebelange frühzeitig im Bauantragsverfahren angefordert und geprüft. Zudem wird die Umsetzung der baulichen und technischen Maßnahmen in der Bauphase auf der Baustelle überprüft. Eine Erfolgsmessung findet mittels Monitoring der Verbrauchsdaten statt
- Förderung von Wohngebäuden über das städtische Förderprogramm mit 50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
- Eine der größten Null-Emission-Siedlungen der Welt
- Auroralia Award 2013 für das hocheffiziente Straßenbeleuchtungssystem der Bahnstadt mit auf den tatsächlichen Helligkeitsbedarf dimmbaren LED-Leuchten (Telemanagement)
- „Passive House Award 2014“ als „Passivhaus-Region des Jahres“
- 2015 wurde Heidelberg im Hauptquartier der Vereinten Nationen in New York mit dem „Global Green City Award“ ausgezeichnet

IV. Effizienz und Profitabilität des Projekts

- Sehr guter Abverkauf: 80 % der Flächen in 2017 verkauft
- Im August 2017 waren 1.570 von 1.572 verfügbaren Einheiten bereits verkauft. Neben den Eigentumswohnungen gibt es in der Bahnstadt aktuell 1.125 Mietwohnungen
- Volle Unterstützung durch Politik und die Stadt Heidelberg
- Widerspiegelung des Trends zu Wissensquartieren durch das Bahnstadt-Konzept, so eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (DifU)

V. Der Standortvorteil: Die Universitätsstadt Heidelberg, das Städtennetzwerk C40 und die Bahnstadt

- Anknüpfung der Bahnstadt an die Tradition des etablierten Wissenschaftsstandortes Heidelberg
- Flächen- und Gebäudebedarf: prognostizierter Zuwachs von rund 6.200 Beschäftigten im Bereich wissensintensiver Dienstleistungen und Forschung
- Vorteile Heidelbergs durch die Bahnstadt: Steigerung der Standortattraktivität, Schaffung von Arbeitsplätzen, Generierung von innovativem Wohn- und Arbeitsraum
- Widerspiegelung des ökologisch nachhaltigen Ansatzes der Bahnstadt durch Heidelbergs Mitgliedschaft im globalen Städtennetzwerk C40 Cities Climate Leadership Group zur Verringerung von CO₂-Emissionen

VI. Wohnraumförderung in der Bahnstadt

- Förderprogramm wurde eigens von der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Heidelberg für die Bahnstadt aufgelegt. Gefördert werden eigengenutztes Wohneigentum und Mieter (bis mittleres Einkommen), um für eine ausgewogene Nutzungsmischung zu sorgen
- Fördervolumen von bis zu 6 Millionen Euro
- Flächenvolumen 300.000 m², mind. 300 Wohneinheiten, ca. 20 % Anteil an der gesamten Wohnbaufläche der Bahnstadt. Ausgenommen sind Sonderwohnformen wie z.B. rein studentisches Wohnen.
- Die Förderung ist einkommensabhängig, egal ob für Mieter oder Käufer. Demnach liegt die Obergrenze für Käufer bei einer vierköpfigen Familie bei einem Haushaltseinkommen von rund 67.500 Euro brutto im Jahr. Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften, bei denen die Partnerin das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, erhöht sich diese Grenze im vorliegenden Fall sogar auf über 76.000 Euro.
- Vergleichbare Mieterhaushalte können nach der letzten Anpassung der Förderbedingungen sogar bis zu einem Jahresbruttoeinkommen von ca. 80.000 Euro gefördert werden.

Zum Hintergrund: Die Stadt Heidelberg in Zahlen (Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik)

- Bevölkerungszahl: ca. 150.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 2017)
- Heidelberg wächst nach derzeitiger Prognose bis 2020 um 9.000 Menschen: Raum bieten vor allem die Bahnstadt und die ehemals vom US-Militär genutzten Konversionsflächen.
- Heidelberg ist eine junge Stadt: Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt bei 40 Jahren. Etwa 39 Prozent der Einwohner sind jünger als 30 Jahre. Das Durchschnittsalter der Bahnstadt-Bewohner liegt sogar bei 29 Jahren.
- Heidelberg ist eine internationale und weltoffene Stadt: Über ein Drittel der Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund. Dabei ist der Anteil der Bürger mit hohem Einkommen unter Ausländern höher als unter Deutschen – aufgrund der vielen internationalen Spitzenkräfte in der Stadt.
- Über die Hälfte der rund 85.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Heidelberg ist im Bereich der wissensintensiven Dienstleistungen einschließlich der Universität und der Hochschulen sowie des Gesundheits- und Sozialwesens tätig. Aus den Bereichen Gesundheits-, Bildungs- und Forschungssektor kommt zudem mit über 55 Prozent der größte Beitrag zur Wertschöpfung in Heidelberg.
- Jeder Dritte (35 Prozent) in Heidelberg lebende Arbeitnehmer hat einen akademischen Abschluss. In Deutschland liegt der Schnitt bei 12 Prozent.
- Universität und Universitätsklinikum sind mit gemeinsam rund 20.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die größten Arbeitgeber in Heidelberg.
- Daneben ist Heidelberg Sitz zahlreicher Forschungseinrichtungen von internationaler Bedeutung: Deutsches Krebsforschungszentrum (DKFZ), Nationales Centrum für Tumorerkrankungen (NCT), European Molecular Biology Laboratory (EMBL).