Heidelberg

Heidelberg, August 2025

Presseinformation der Stadt Heidelberg

Bahnstadt – Urbaner Mix aus Wohnen und Wirtschaft, Soziales, Bildung, Freizeit und Kultur

Die Bahnstadt ist der 15. Heidelberger Stadtteil und eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands. Auf dem rund 100 Hektar großen Areal eines ehemaligen Güter- und Rangierbahnhofs direkt am Hauptbahnhof entsteht eine der **weltweit größten Passivhaus-Siedlungen**.

Mit dem Passivhaus-Konzept setzt die Bahnstadt bereits seit dem Baustart im Jahr 2009 Standards im Klimaschutz. In der Bahnstadt sind sämtliche Gebäude nach dem strengen Energieeffizienz-Standard „Passivhaus“ errichtet. Der **Energiebedarf** bei dieser Bauweise liegt um bis zu 80 Prozent niedriger als in herkömmlichen Wohngebäuden. Die **Einsparung an CO_2-Emissionen für das Heizen** beträgt **bis zu 94 Prozent pro Person und Jahr** im Vergleich zur herkömmlichen Bauweise.

In der Bahnstadt leben 6.170 Bewohnerinnen und Bewohner (Stand: 31.12.2024). 6.800 Menschen sollen es nach Fertigstellung sein. Die ersten Bahnstädterinnen und Bahnstädter zogen im Jahr 2012 ein.

Die Bahnstadt ist auch im Hinblick auf die Bevölkerung ein **junger Stadtteil** – jeder zweite Bewohner ist jünger als 30 Jahre alt, rund jeder fünfte Mensch in der Bahnstadt ist ein Kind oder Jugendlicher. In der Bahnstadt leben 1.312 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Damit liegt der Anteil der unter 18-Jährigen an der Bahnstadt-Bevölkerung bei 21,3 Prozent. In keinem anderen Stadtteil ist der Kinderanteil höher (Gesamtstadt: 15 Prozent). Ein Grund für den großen Anteil ist die **hohe Geburtenrate**. Im Schnitt kommt etwa jeden vierten Tag eine neue Bahnstädterin oder ein Bahnstädter zur Welt.

Die Bahnstadt ist ein **internationaler Stadtteil**: Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt bei 27,8 Prozent, in der Gesamtstadt bei 22 Prozent. Rund jeder vierte Bewohner hat einen ausländischen Pass (1.715 Menschen).

Die Menschen in der Bahnstadt zeichnen sich durch eine **hohe Mobilität** aus: 2024 sind 1.363 Einwohnerinnen und Einwohner in die Bahnstadt gezogen. Knapp die Hälfte der Zugezogenen (639 Personen) kam dabei von außerhalb Heidelbergs in den Zukunftsstadtteil. Wie in jedem Jahr ist auch 2024 in der Bahnstadt ein Anstieg der Einwohnerzahl zu erkennen (+ 245 / 4,1 Prozent).

Wohnen

Die Bahnstadt leistet den größten Beitrag zur **Schaffung von neuem Wohnraum** in Heidelberg. Betrachtet man die Entwicklung der Neubautätigkeit seit Anfang 2013 wird deutlich, dass diese zu einem Großteil auf die Entwicklung der Bahnstadt entfällt. Von den seit 2013 im Neubau entstandenen 6.496 Wohnungen in Heidelberg wurde annähernd **jede zweite Wohnung in der Bahnstadt gebaut** (3.046 Wohnungen). Die Bahnstadt ist damit der Wohnungslieferant für Heidelberg.

Amt für Öffentlichkeitsarbeit
Presse- und Informationsdienst
der Stadt Heidelberg

Rathaus, Marktplatz 10
69117 Heidelberg
presse@heidelberg.de

Telefon 06221 58-12000
Telefax 06221 58-12900
www.heidelberg.de

Die hohe Zahl an neuem Wohnraum schlägt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung nieder: Zwischen 2014 und 2023 kamen in Heidelberg 7067 Einwohnerinnen und Einwohner hinzu. Im gleichen Zeitraum wuchs der Stadtteil Bahnstadt um 3687 Einwohnerinnen und Einwohner. Das entspricht etwa der Hälfte des gesamtstädtischen Wachstums.

Insgesamt gibt es in der Bahnstadt **3.669 Wohnungen** mit einer Fläche von 259.151 Quadratmetern (Stand: 31.12.2024). Im Jahr 2024 wurden 374 weitere neue Wohnungen bezogen. Geboten wird in der Bahnstadt ein Mix aus Wohnungen mit Schwerpunkt auf Wohnraum für Familien. Daneben gibt es auch viele Angebote für Studierende. Das kommunale Wohnungsunternehmen GGH besitzt insgesamt 232 Wohnungen verschiedener Größen in der Bahnstadt.

Der Zukunftsstadtteil nutzt **digitale Technik**. So sind die Gebäude flächendeckend mit **Smart Metern** – intelligenten Zählern – ausgestattet: Damit können die Nutzer ihren Stromverbrauch aktuell verfolgen und Strom effizient nutzen. Mit ergänzenden „Smart Home"-Geräten kann die Technik im Haus intelligent gesteuert werden: Über Messsteckdosen wird der Energieverbrauch sogar gerätegenau erfasst und über Funkschaltgeräte sind Haushaltsgeräte von Ferne an- und abschaltbar – beispielsweise, um sie zu besonders günstigen Verbrauchszeiten laufen zu lassen.

Geförderter Wohnraum

In der Bahnstadt gibt es **69 öffentlich-geförderte Wohnungen** in Neubauten. Das ist ein Anstieg von 25 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr 2023. Diese werden für 25 Jahre zu einem Mietzins angeboten, der 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Auch bei künftigen Bauvorhaben wird preisgebundener Wohnraum gemäß den aktuellen Regelungen des städtischen Baulandmanagements entstehen.

Mobilität

Die Bahnstadt profitiert von kurzen Wegen im Quartier und in die Innenstadt. Zwei Straßenbahnlinien binden die Bahnstadt direkt an die Innenstadt und benachbarte Stadtteile an. Hierfür wurde eine rund 2,2 Kilometer lange Trasse mit drei barrierefreien Haltestellen geschaffen. Aufgrund ihrer Lage direkt am **Hauptbahnhof** sind auch weiter entfernte Ziele bequem zu erreichen. Eine **Fahrradparkhaus mit 1.600 Plätzen** unter dem neuen Europaplatz am Hauptbahnhof ist im Juni 2025 eröffnet worden.

Die Bahnstadt ist in das **Radwegenetz** Heidelbergs integriert. Der Radweg verläuft entlang der Bahnstadt-Promenade und führt unter anderem in die südlichen Stadtteile und weiter in die Region, etwa nach Walldorf. Auch der neue Radschnellweg zwischen Heidelberg und Schwetzingen führt dort entlang. Über die Bahngleise nach Bergheim ist eine **neue Fuß- und Radwegebrücke** in Bau. Die Gneisenaubrücke wird einen wesentlichen Bestandteil der Radachse zwischen den südlichen Heidelberger Stadtteilen und dem Neuenheimer Feld bilden. Der Radverleih **„VRN Next Bike“** ist in der Bahnstadt mit drei Stationen vertreten. Seit 2017 hat die Stadt Heidelberg bereits 553 **Lastenräder** gefördert. In der Bahnstadt gibt es überdurchschnittlich viele davon.

In der Bahnstadt gibt es sechs **Car-Sharing Stationen** mit insgesamt 14 Fahrzeugen sowie 20 öffentliche **Ladepunkte** für E-Autos. Sechs Stellplätze mit Schnellladestationen für Elektroautos befinden sich in der Tiefgarage des Einkaufszentrums Westarkaden, weitere entstehen derzeit am neuen Europaplatz. Unter allen Quartieren befinden sich (private) **Tiefgaragen**, mit dem Ziel, den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum zu nehmen.

Wissenschaft und Wirtschaft

Nach Abschluss der Stadtteil-Entwicklung sollen bis zu 6.000 Menschen in der Bahnstadt arbeiten. Für rund 4.200 Beschäftigte ist die Bahnstadt bereits ihr Arbeitsort - darunter unter anderem in

- forschungsnahen und wissensbasierten Unternehmen
- zahlreiche Arztpraxen
- Geschäfte und Angebote des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien, Banken, Friseurstudios, Einkaufsläden, Krankenkassen und mehr
- Einkaufszentrum „Westarkaden“: Supermärkte, Drogerie, Gastronomie, Büro- und Praxisflächen auf 11.700 Quadratmetern
- Gastronomieangebote: Cafés, Bistros, Eisdielen, Restaurants, Vinothek
- Baumarkt und Möbelhaus
- Luxor-Kino mit 15 Sälen für 1.800 Menschen
- mehrere Hotels und ein Boarding House

Der **Bahnstadt-Campus** bietet auf einem Areal von 22 Hektar Platz und Ressourcen:

- **Technologiepark Heidelberg:** Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahe Unternehmen unter anderem in den Bereichen Biotechnologie, Hochtechnologie, Biochemie und im Spitzencluster Organische Elektronik mit der Forschungsplattform InnovationLab, Celonic und AGV Biologics
- **SkyLabs:** In dem rund 19.000 Quadratmeter großen Gebäude am Zollhofgarten, erbaut von der Max-Jarecki-Stiftung, liegt der Schwerpunkt auf Wissenschaft und Forschung. Reckitt Benckiser ist mit einem Forschungszentrum sowie einer Marketing- und Vertriebsgesellschaft ansässig, Heidelberg Engineering stellt Geräte für augenheilkundliche Diagnostik her, die Schiller University hat hier einen ihrer Standorte. Rund 500 Arbeitsplätze sind in SkyLabs entstanden.
- **SkyAngle:** Zweites Labor- und Bürogebäude der Max-Jarecki-Stiftung für forschungs- und wissenschaftsnahe Unternehmen mit rund 16.000 Quadratmetern. Mietende sind Heidelberg Engineering, Verivox, j&s-soft, Ascendis Pharma, Heidelberg ImmunoTherapeutics, WSB, Everest Systems sowie der Firmensitz von Ascenids Phar. Dort arbeiten insgesamt rund 600 Mitarbeitende.
  Auch außerhalb des Bahnstadt-Campus sind renommierte Firmen in der Bahnstadt ansässig wie beispielsweise der Verlag Springer Nature oder das im Bereich KI tätige Unternehmen Aleph Alpha.

Soziales und Bildung

Bürgerhaus: Der Stadtteilverein Bahnstadt betreibt das Bürgerhaus in B³ am Gadamerplatz seit der Eröffnung Anfang 2018 und bietet ein rundes Veranstaltungsprogramm, zum Beispiel Konzerte, Kinderkino, Stadtteilfrühstück, Spieletreffs und Chorproben. Der Stadtteilverein

übernimmt auch die Vermietung der Räume im Bürgerhaus. Er hat mittlerweile mehr als 500 Mitglieder – jeder achte Bewohner der Bahnstadt ist damit Mitglied. Der Stadtteilverein knüpft damit in Eigenregie an die ursprüngliche Arbeit des Nachbarschaftstreffs „LA 33“ an, der durch den Verein Kulturfenster im Auftrag der Stadt Heidelberg zu Beginn der Bahnstadtentwicklung initiiert und bis Herbst 2018 betrieben wurde.

Schule: Die Bahnstadt-Grundschule im Bildungs-, Betreuungs- und Bürgerhaus B³ am Gadamerplatz hat mit dem Schuljahr 2017/18 ihren Betrieb aufgenommen. Die Grundschule Bahnstadt am Gadamerplatz ist eine inklusive Ganztagsschule mit einer Betreuung bis 17 Uhr. Das barrierefreie Gebäude verfügt über zwölf Klassenzimmer mit Differenzierungsräumen für individualisiertes Lernen.

Kinderbetreuung: Die Stadt hat mehrfach die Kinderbetreuungsangebote ausgebaut: Es gibt Plätze in neun Kitas sowie Betreuungsangebote in der Kindertagespflege. Insgesamt bietet die Bahnstadt 233 Plätze in Krippen und Kindertagespflege sowie 340 Plätze in Kindergärten.

Parks und Plätze

Bewohnerinnen und Bewohner finden im Stadtteil der kurzen Wege zahlreiche Parks und Plätze zum **Treffen, Spielen und Erholen**. Darauf wurde bei der Planung von Anfang an ein Schwerpunkt gelegt. So wurde zeitgleich mit der städtebaulichen Rahmenplanung bereits ein Konzept für den öffentlichen Raum entwickelt, das eine **Auszeichnung** der Architektenkammer Baden-Württemberg für „Beispielhaftes Baues 2010-2017“ erhalten hat.

1.193 – das ist die **Anzahl aller Bäume**, die bisher ihre Wurzeln in der Bahnstadt ausstrecken. Mit **125 Bäumen** ist die **Pfaffengrunder Terrasse** der Platz mit den meisten Bäumen in der Bahnstadt, knapp vor dem Zollhofgarten mit 120 Bäumen. Die Bäume in dem seit 2009 im Bau befindlichen Passivhaus-Stadtteil sind **noch jung**: Jeder fünfte Bahnstadt-Baum wurde 2021 gepflanzt. Im April 2022 hat die Bahnstadt mit dem neuen Klimawäldchen nahe der Feuerwache über 70 neue Bäume erhalten.

Die bislang errichteten Grün- und Freiflächen der Bahnstadt ergeben zusammen eine **Fläche von rund 63.000 Quadratmetern (6,3 Hektar)**. Die **öffentlichen Freiräume** Zollhofgarten, Promenade und Pfaffengrunder Terrasse sind insgesamt rund **45.000 Quadratmeter (4,5 Hektar)** groß. Zum Vergleich: Die **Neckarwiese** im Stadtteil Neuenheim ist rund 50.000 Quadratmeter (5 Hektar) groß.

Für artenschutzrechtliche **Ausgleichsmaßnahmen** wurden insgesamt mehr als 12 Hektar Flächen entsprechend gestaltet und dauerhaft gepflegt. In der Bahnstadt ist dies unter anderem der Böschungsbereich entlang der Promenade, der als Eidechsenhabitat gestaltet wurde. Dorthin wurden Eidechsen umgesiedelt, wenn deren ursprünglichen Lebensräume in der Bahnstadt baulich entwickelt wurden. Ihre Population hat sich über die Jahre stark vermehrt.

Ebenso wie der Zollhofgarten bietet seit Herbst 2024 das **Spitze Eck** künftig einen großen grünen Freiraum. Dieser liegt im westlichen Teil der Bahnstadt in Richtung Pfaffengrund nahe der Haltestelle Eppelheimer Terrasse. Der Name greift die besondere, spitz zulaufende Form des Grundstücks zwischen Langer Anger und Grüner Meile auf. Das Spitze Eck markiert mit einer hügeligen Wiesenfläche und knapp 30 Bäumen den naturnah gestalteten Abschluss des Langen Angers.

Die **Schwetzinger Terrasse** war der erste mit Wasserfontänen ausgestattete und mit Bäumen und Stauden begrünte, öffentliche Platz der Bahnstadt, fertiggestellt im Dezember 2013. Als große Grünanlage mit vielfältigen Angeboten wie einem Kinderspielplatz, einer Boulefläche, einem Streetball- und Beachvolleyballfeld etc. entstand der **Zollhofgarten.** Als zentraler Treffpunkt ermöglicht er viele Begegnungen und dient im Wesentlichen dem Freizeitsport und der Naherholung. Seit Juni 2014 ist dieser das grüne Herz der Bahnstadt.

Die **Pfaffengrunder Terrasse** im Bahnstadt-Zentrum ist mit rund 12.000 Quadratmetern der zweitgrößte Freiraum der Bahnstadt. Auf der für die Öffentlichkeit gestalteten Fläche wachsen insgesamt 125 Bäume. Eine rund 2.200 Quadratmeter große Rasenfläche dient als Spiel- und Liegewiese. Spiel- und Aufenthaltsangebote rund um eine Rasenfläche, Hochbeete und ein Wasserspiegel mit Fontänen sorgen das ganze Jahr hindurch für Leben. Der angrenzende **Gadamerplatz**, 2016 eröffnet, ist ebenfalls weitestgehend Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehalten, beherbergt den Wochenmarkt und dient als Veranstaltungsfläche.

Im Süden des Stadtteils bildet der öffentliche Grünzug **Promenade,** der eine autofreie Verbindung in die angrenzenden Stadtteile herstellt, den Abschluss der Bahnstadt. Entlang der der **1,4 Kilometer langen Fuß- und Radwegeverbindung** befinden sich **drei Themenspielplätze**. Der Themenspielplatz „Feuerwehr“ wurde mit einem Hauptpreis im ersten Rang des Deutschen Spielraum-Preises 2017 ausgezeichnet. In zwei sanierten, denkmalgeschützten Stellwerksgebäuden befinden sich Cafés und eine Kaffeerösterei.

Kultur und Freizeit

Spiel- und Freizeitfläche für Jugendliche: Ein Soccercourt zum Fußballspielen, eine Calisthenics-Anlage, eine große Rasenfläche mit Pfosten für Slacklines, Bänken und Tischen sowie Liegen zum Entspannen – das bietet die Spiel- und Freizeitfläche unterhalb der Promenade.

Spielangebote: Neben Attraktionen und Spielflächen im Zollhofgarten und auf der Pfaffengrunder Terrasse gibt es drei Themenspielplätze an der Promenade: den „Feuerwehrspielplatz“, „ICE-Spielplatz“ und „Bauernhofspielplatz“.

Bahnstadtpfad: Das Angebot der Stadt Heidelberg mit Informationstafeln und digitalen Angeboten ermöglicht eine spannende Entdeckungsreise durch den Stadtteil. Als Startpunkt kann das große Informationsschild an der Schwetzinger Terrasse dienen. An 16 Stationen erhalten Interessierte Informationen auf Schildern und über die Internetadresse www.bahnstadtpfad.heidelberg.de.

Wochenmarkt: Seit dem Herbst 2017 findet der Bahnstadt-Wochenmarkt auf dem Gadamerplatz statt. Dort bieten Händler freitags von 14 bis 19 Uhr vor allem regionale Waren an.

Güterhallen: Das Kultur- und Veranstaltungshaus Halle02 bietet Veranstaltungen aller Art. Dort hat auch das Restaurant „Neo“ seinen Sitz. Die Stadt hatte die ehemaligen Güterhallen bis 2015 für rund 4,4 Millionen Euro erneuert.

Tankturm und Bahnbetriebswerk: In dem mehrfach ausgezeichneten Tankturm veranstaltet die Architektenarbeitsgemeinschaft (AAg) Loebner Schäfer Weber als Inhaberin seit Februar 2016 kulturelle Veranstaltungen. Zudem ist dort auch der Verein KlangForum Heidelberg

untergebracht. Das bereits in Teilen sanierte und im weiteren Ausbau befindliche Bahnbetriebswerk kann für Veranstaltungen angemietet werden.

Luxor-Filmpalast: Das wohl erste Passivhaus-Kino weltweit bietet in 15 Sälen bis zu 1.800 Menschen Platz.

Größte Bauprojekte

Europaplatz: Der neue Europaplatz südlich des Hauptbahnhofs bildet die zentrale Eingangssituation für Anreisende mit dem Zug: Diese gelangen über einen 14 Meter langen Steg auf den Europaplatz und barrierefrei zum neuen Konferenzzentrum. Die Gebäude rund um den Platz, darunter ein Vier-Sterne-Hotel, wurden von der Gustav Zech Stiftung Management GmbH entwickelt. Insgesamt gibt es dort 105 Mietwohnungen verschiedener Größen. In den Untergeschossen unter dem Platz entsteht eine Fahrradgarage mit insgesamt rund 1.600 Plätzen sowie eine Tiefgarage für Autos. Der Europaplatz wurde am 13. September 2024 eröffnet.

Neues Konferenzzentrum: Mit dem im April 2024 eröffnetem Heidelberg Congress Center (HCC) direkt am Hauptbahnhof erhält die Wissenschaftsstadt Heidelberg ein modernes Konferenzzentrum für nationale und internationalen Kongresse. Das Gebäude verfügt über ein flexibles Raumkonzept auf drei Ebenen, zu dem neben dem Großen Saal (1.800 Sitzplätze) ein weiterer Saal (800 Sitzplätze) und zehn Tagungs- und Konferenzräume mit insgesamt rund 3.800 Sitzplätzen gehören. Alle Räume sind mit modernster Kommunikationstechnik für hybride Veranstaltungsformate ausgestattet. Ein komplett eingerichtetes Studio ermöglicht Videoproduktionen sowie das Streaming von Tagungen und Kongressen.
Das Gebäude entstand nach den Plänen des Büros DEGELO Architekten aus Basel, dessen wellenförmig strukturierte Fassade an den Schwung eines Vorhangs erinnert. Der Spatenstich erfolgte im März 2020. Bauherr ist die Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (BSG), eine hundertprozentige Tochter des kommunalen Wohnungsunternehmens GGH.

Ergänzend: Weitere Informationen unter www.heidelberg-bahnstadt.de. Zur Mediathek mit zahlreichen Videos und Presse-Beiträgen geht es hier. Pressefotos (siehe hier) gern auf Anfrage. Kontakt per E-Mail an presse@heidelberg.de.