

# Qualitätsbausteine

Leitfaden für Investoren, Bauherren,  
Anlieger und sonstige Interessierte

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg-Bahnstadt



# HEIDELBERG-BAHNSTADT

» Rund 116 Hektar. Gelegen im Zentrum einer der schönsten und dynamischsten Städte Deutschlands.  
Das ist Stadtentwicklung in völlig neuer Dimension. «

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung entsteht mit der Bahnstadt in zentraler Lage ein lebendiges Stadtquartier mit eigener Identität. Die Bahnstadt bietet: Attraktive Angebote für Wissenschaft, Forschung und Gewerbe, kombiniert mit hoher Lebensqualität durch bezahlbaren, vielfältigen Wohnraum, Gastronomie sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

## Die Stärken.

### Zentralität und Urbanität

Wer hier arbeitet, erlebt ein vielseitiges Quartier, das auch verkehrstechnisch bestens erschlossen ist. Wer hier wohnt, findet alle für das tägliche Leben wichtigen Angebote vor der Haustür und hat sämtliche Vorteile von Heidelberg in Reichweite.

### Energieeffizienz

Das bundesweit einzigartige Energiekonzept trägt nachhaltig zum Klimaschutz bei und spart Energiekosten.

### Freiraum

Gemeinschaftliches, privates und öffentliches Grün sollen fließend ineinander übergehen. Das großzügige Freiflächenkonzept bietet einen hohen Freizeitwert und damit ein Plus an Lebensqualität.

### Mehrwert

Der Ort wird eine starke Bindungskraft entfalten und kreative Menschen anziehen. Davon profitieren sowohl Bewohner als auch Investoren: Die einen gewinnen an Komfort und Lebensqualität, die anderen steigern den Wert ihrer Investition auf lange Sicht.

## Der Überblick.

Die Heidelberger Bahnstadt bietet bezahlbaren, attraktiven Wohnraum für Familien, Senioren, Studentinnen und Studenten, schafft zahlreiche Arbeitsplätze und sichert durch den Campus Zollhofgarten mit Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahen Dienstleistungsunternehmen die Zukunft Heidelbergs als Stadt der Wissenschaft. Auch in Sachen Klimaschutz wird der neue Stadtteil wegweisend sein: Das vereinbarte Energiekonzept sieht vor, die Bahnstadt grundsätzlich im Passivhausstandard zu bebauen und die Wärmeversorgung mit Fernwärme zu gewährleisten. Klimaschützende Konsequenz: Die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Heizung und Warmwasserversorgung werden um 56 Prozent geringer sein als bei konventioneller Bauweise. Mittelfristig soll die Wärme- und Stromversorgung zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien generiert werden.

Das städtebaulich hochwertige Gelände war ehemals ein Güter- und Rangierbahnhof, der 1997 stillgelegt wurde. In der Nachbarschaft liegen die attraktiven Stadtteile Bergheim und Weststadt sowie der Landschafts- und Erholungsraum „Pfaffengrunder Feld“ mit landwirtschaftlicher Prägung. Die Heidelberger Altstadt befindet sich in nur knapp zwei Kilometern Entfernung.

## Die Planung.

Die Entwicklung eines neuen Stadtteils bedarf umfassender und fundierter Grundlagen. Die Planung der Heidelberger Bahnstadt wurden daher in den vergangenen Jahren verschiedene Untersuchungen, Konzeptionen und Wettbewerbe durchgeführt. Die vorliegende Broschüre stellt diese Planungsgrundlagen als Qualitätsbausteine der Bahnstadt vor und dient als Überblick gebender Leitfaden für Investoren und Bauherren.

Im Januar 2008 hat der Heidelberger Gemeinderat beschlossen, die Entwicklung des neuen Stadtteils „Bahnstadt“ mithilfe einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ durchzuführen. Dies ist, gemäß Baugesetzbuch, ein Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts, um die Stadtentwicklungsziele einer Kommune auf Brach- und Konversionsflächen zu unterstützen.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird als Gesamtmaßnahme für ein Entwicklungsgebiet - unter frühzeitiger Beteiligung und Mitwirkung der Bürger und nach ausreichenden Vorbereitungen und Untersuchungen - von der Kommune als Entwicklungssatzung beschlossen und dann einheitlich geplant und durchgeführt.

Die Entwicklungsmaßnahme soll dazu führen, dass die Kommune ihre städtebaulichen Vorstellungen konzeptionell geschlossener und rascher verwirklichen kann, als über ein herkömmliches Verfahren des allgemeinen Städtebaurechts (z. B. durch einen Bebauungsplan oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan). Neben der Beachtung spezieller Vorschriften wie z.B. zur Finanzierung oder zur kommunalen Grunderwerbspflicht etc. existiert ein umfassender Genehmigungsvorbehalt für alle Vorhaben und Rechtsvorgänge, kurz für alle wesentlichen Änderungen im Entwicklungsbereich. Dieser Genehmigungsvorbehalt dient der Sicherstellung der Erreichung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme. So sind auch Bauanträge im Hinblick auf die Ziel- und Zweckdefinition der Entwicklungsmaßnahme genehmigungspflichtig im Sinne des Entwicklungsmaßnahmenrechts.

## Der Leitfaden.

Der Leitfaden dient der Erstinformation und der Orientierung für interessierte Investoren, Bauherren und Anlieger über die Qualitätsbausteine. Was wird gefordert? Was wird geboten? Auf diese Fragen soll der Leitfaden eine erste Antwort geben. Gleichzeitig bietet er eine Orientierungshilfe bei der Suche nach Themen und Ansprechpartnern in der Bahnstadt.

# Übersicht

## Qualitätsbausteine » Städtebau | Architektur «

- Städtebauliche Rahmenplanung
- Bebauungsplan
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Stadtfunktion und Quartiersbildung
- Stadträume und Baustruktur
- Barrierefreiheit

## Qualitätsbausteine » Verkehr «

- Gesamtkonzeption
- Parkraumkonzept
- ÖPNV-Konzept
- Elektromobilität
- Fuß- und Radwegenetz
- Handlungsleitfaden zum Fahrradparken für Investoren und private Bauherren in der Bahnstadt

## Qualitätsbausteine » Freiraum «

- Freiraumkonzept
- Lichtkonzeption

## Qualitätsbausteine » Umwelt «

- Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Naturschutz / Ausgleichskonzept
- Energiekonzept
- Fernwärme
- Klimatisierung - Kälte aus Wärme
- Energie- und Wasserversorgung sowie -verteilung
- Verteilung und Abrechnung von Fernwärme, Strom und Wasser im Baufeld
- Smart Metering
- Bodenmanagement inkl. Altlastenregelungen
- Abfallentsorgung

## Qualitätsbausteine » Soziales | Partizipation «

- Bildung in der Bahnstadt
- Spielflächen
- Wohnraumförderung
- Chancengleichheit
- Quartiersbildung - gelingende Nachbarschaft
- Innovative Telekommunikation per Glasfaser

## Qualitätsbausteine » Kooperatives Verfahren «

- Verfahren, Bauantrag und weitere Abstimmung
- Wirtschaftsförderung

## Städtebauliche Rahmenplanung 2007

Grundlage der Rahmenplanung Bahnstadt 2007 ist die städtebauliche Rahmenplanung des Büros Trojan + Trojan, das als Wettbewerbssieger aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb 2001 hervorgegangen ist. Die Planungsvorgaben und Ziele der Rahmenplanung sind einzuhalten. Diese sind der Broschüre zur Rahmenplanung zu entnehmen. Beispielhaft seien genannt:

- Die Bahnstadt soll ein nachhaltiger und urbaner Stadtteil mit hoher Umfeldqualität für alle Bereiche des städtischen Lebens (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung, Freizeit, Kultur) werden.
- Vorgabe ist ein nachhaltiger Städtebau, dessen Bebauung und Freiräume für mehrere Generationen und unterschiedliche Nutzungsansprüche geeignet sind.

Die Broschüre selbst wird den Bauherren zur Verfügung gestellt; ebenso der jeweils neueste Lageplan des Rahmenplans. Die Beurteilung von Bauunterlagen erfolgt unter Beachtung der Einhaltung der Entwicklungsziele aus diesem Rahmenplan und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Vertiefende Aussagen zu einzelnen Teilbereichen der Bahnstadt gibt es in Masterplänen und Quartiersplänen, die bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

### Ansprechpartner

Stadtplanungsamt

Christoph Czolbe | E-Mail: [christoph.czolbe@heidelberg.de](mailto:christoph.czolbe@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-23141

### Weitere Informationen

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

## Bebauungsplan

Die Planvorgaben aus der Rahmenplanung werden in Bebauungsplänen umgesetzt. Die Bebauungspläne enthalten die Festsetzungen für die rechtsverbindliche Ordnung und erzeugen in der Bahnstadt das Baurecht. Unter anderem können den Bebauungsplänen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschosse, Bauweise, Baulinien und -grenzen, Straßenverkehrsflächen etc. entnommen werden.

Im laufenden Bebauungsplanverfahren sind im Rahmen der gesamten städtebaulichen Struktur und unter Beachtung der Festsetzungen auf den anderen Grundstücken Anregungen der Investoren aufnehmbar, sofern sie den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Rahmenplanung entsprechen.

### Ansprechpartner

Stadtplanungsamt

Christoph Czolbe | E-Mail: [christoph.czolbe@heidelberg.de](mailto:christoph.czolbe@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-23141

## Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

### **Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge; Ausgleichsbeträge**

Die Bahnstadt liegt im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Abgrenzung ist im Rahmenplan eingetragen. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts gemäß den Regelungen der §§ 165ff. BauGB. Es dient als modernes Stadtentwicklungsinstrument u. a. für brachliegende und mindergenutzte Flächen zur Neuordnung von bereits bebauten Ortslagen mit dem Ziel einer Neustrukturierung. Besondere gesetzliche Regelungen im Entwicklungsbereich wie z. B. der gemeindliche Genehmigungsvorbehalt für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge, die Regelungen zum kommunalen Grunderwerb sowie die bodenrechtlichen Gegebenheiten sind zu beachten.

**Im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bedürfen Rechtsvorgänge und Vorhaben nach § 144 ff. i. V. m. 169 BauGB der Genehmigung der Gemeinde. Beurteilt wird hinsichtlich der Einhaltung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme.**

Zur Beantragung der entwicklungsrechtlichen Genehmigung gibt es einen gesonderten Leitfaden, der bei unten stehenden Ansprechpartnern, auf der städtischen Homepage sowie auf der Bahnstadt-Homepage erhältlich ist.

In städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wird auf besondere bodenrechtliche Rahmenbedingungen zur Finanzierung der Gesamtmaßnahmen zurückgegriffen. So wird die Entwicklungsmaßnahme mit den Erschließungsanlagen, der sozialen Infrastruktur, der Freianlagen etc. aus der Wertsteigerung der Grundstücke finanziert: Die Stadt Heidelberg kauft in der Regel die Grundstücke zum entwicklungs**unbeeinflussten** Wert (Anfangswert) an und veräußert sie nach Neuordnung des Gebietes zum entwicklungs**beeinflussten** Wert (Neuordnungswert bzw. Endwert). Im Rahmen dessen kann die Stadt Heidelberg auf die Instrumente des Entwicklungsrechts zur Durchsetzung der städtischen Grunderwerbspflicht zurückgreifen. Ein Grundstücksankauf ist gemäß § 166 Absatz 3 BauGB nicht notwendig, wenn die Eigentümer sich dazu verpflichten, das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zu nutzen bzw. wenn das Grundstück durch die Entwicklungsmaßnahme nicht verändert werden soll. In diesem Fall wird eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen und es ist ein Ausgleichsbetrag an die Stadt Heidelberg zu entrichten, der sich an den o. g. Werten orientiert.

### **Ansprechpartner**

Stadtplanungsamt

Christoph Czolbe | E-Mail: christoph.czolbe@heidelberg.de | Tel.: 06221.58-23141

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Entwicklungstreuhandlerin der Stadt Heidelberg

Elvira Ebling | E-Mail: elvira.ebling@dsk-gmbh.de | Tel.: 06221.99849-20

Jacqueline Schnurpfeil | E-Mail: jacqueline.schnurpfeil@dsk-gmbh.de | Tel.: 06221.99849-23

### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

## Stadtfunktion und Quartiersbildung

Die neue Bahnstadt ist als urbaner Stadtteil konzipiert. Aufgrund ihrer Größe ist sie in Stadtquartiere unterteilt. Diese haben je nach Standort und Umfeld verschiedene Stadtfunktionen und eine entsprechend unterschiedliche Baustruktur, Dichte und Durchgrünung. Dabei wird Wert auf eine ausgeglichene Sozialstruktur gelegt.

Analog zum Stadtgrundriss entstehen unterschiedliche Stadtquartiere mit spezifischer Bau- und Nutzungsstruktur. Den zentralen Mittelpunkt des jeweiligen Stadtbereichs bilden die eigenständigen Quartiersplätze. Auf diese sind sowohl Morphologie als auch die Nutzungen ausgerichtet (siehe Rahmenplan der Nutzungen):

- Technologie- und Dienstleistungsnutzungen: **Baufelder M1 und M2, Baufelder T1 bis T4, Baufelder S1 bis S3**
- der Bahnhofplatz Süd mit Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung: **Baufelder B1 bis B3**
- Dienstleistungsstandort: **Baufelder C1 bis C5**
- Dienstleistungsstandort entlang der Eppelheimer Strasse, ergänzt durch eine markante städtebauliche Kante: **Baufelder E1 bis E3**
- Eppelheimer Dreieck - Nahtstelle und Schwerpunkt unterschiedlicher Gewerbegebiete: **Baufelder ED1 bis ED3**
- Campus Zollhofgarten - Standort wissenschaftlicher Einrichtungen und Wohnfunktionen: **Baufelder Z1 bis Z7**
- Wohnterrassen: **Baufelder W1 bis W6**
- Nahversorgungszentrum mit Bildungshaus: **SE1 bis SE3**
- Fachmarktzentrum: **Baufelder F1 bis F3**
- Größere Freizeitflächen sind im Bereich der Promenade vorgesehen, während kleinere Spiel- und Bewegungsräume in zahlreichen innerstädtischen Grünflächen integriert sind.

### Ansprechpartner

Stadtplanungsamt

Christoph Czolbe | E-Mail: christoph.czolbe@heidelberg.de | Tel.: 06221.58-23141

### Weitere Informationen

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

## Stadträume und Baustruktur

Stadtgrundriss und Verkehrsfunktion zeigen ein hierarchisches Netz von Straßen und Wegen, in dem jeder Straßenraum durch Straßenprofil, Bauweise, Stadtgrün und Sichtbezüge sein besonderes räumliches Erscheinungsbild erhält. Im Schnittpunkt der großen Stadtstraßen mit den traversierenden Wegeverbindungen liegen Plätze von jeweils spezifischem Grundrisszuschnitt, so dass in der Überlagerung von Funktion und Gestalt Stadträume mit jeweils individuellem Charakter entstehen.

Grundsätzlich werden innovative, nutzungsflexible und nachhaltige Baustrukturen angestrebt, die in Bautypologie und Umfeldqualität für mehrere Generationen unterschiedlicher Nutzer geeignet sind.

Die Bauvorhaben werden danach beurteilt, wie sie sich dieser Grundidee anschließen und diese baulich ausformulieren.

Von Bedeutung ist der Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum. Die Ausbildung der Schnittstellen hat wesentlichen Einfluss auf die gesamte Erscheinung des öf-

fentlichen Raums. Die weitere Erschließung der Grundstücke muss in das Gesamtbild eingefügt sein.

#### **Ansprechpartner**

Stadtplanungsamt

Christoph Czolbe | E-Mail: christoph.czolbe@heidelberg.de | Tel.: 06221.58-23141

#### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

### **Barrierefreiheit**

Nachhaltiges Bauen ist barrierefrei und Barrierefreiheit ist die Voraussetzung für Inklusion.

Alle Menschen, ob groß oder klein, mit und ohne Behinderung, sollen in der Bahnstadt wohnen und leben können. Eine selbstbestimmte Teilhabe in den Bereichen Arbeit, Bauen und Wohnen, Bildung und Kultur, Erholung und Gesundheitswesen, Information und Kommunikation, Mobilität und Verkehr soll ermöglicht werden.

Die Einhaltung von baurechtlichen Anforderungen allein reicht dabei allerdings nicht aus. So verlangt die Landesbauordnung zwar einen barrierefreien Zugang zu Wohnungen, die barrierefreie Nutzung des Badezimmers bleibt jedoch dabei unberücksichtigt. Deshalb entwickelt die Stadt dort, wo es nötig ist, Richtlinien und Planungsempfehlungen und strebt in Zusammenarbeit mit den Planerinnen und Planern und den Bauherrinnen und Bauherren einvernehmliche Lösungen an.

#### **Ansprechpartner**

Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Fachstelle barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen

Astrid Brodkorb | E-Mail: barrierefreiheit@heidelberg.de | Tel.: 06221.58-25300

#### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)



# Qualitätsbausteine »Verkehr«

## Gesamtkonzeption

Die Grundsätze der Verkehrserschließung der Bahnstadt wurden mit der städtebaulichen Rahmenplanung festgelegt. Im Verlauf der weiteren Planungen gilt es, sowohl die Kontinuität des Erschließungskonzeptes zu wahren, als auch im Rahmen dieses Gerüsts nach Optimierungen zu suchen. Der Fortschritt der Erschließungsplanung steht in engem Zusammenhang mit gesamtstädtischen Netzanforderungen, dem städtebaulichen Gefüge der einzelnen Stadtquartiere der Bahnstadt und den besonderen Funktionen der Erschließungsstraßen als markante öffentliche Räume.

## Ansprechpartner

Amt für Verkehrsmanagement

Petra Keuchel | E-Mail: [petra.keuchel@heidelberg.de](mailto:petra.keuchel@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-30500

## Weitere Informationen

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

## Parkraumkonzept

Das städtebauliche Ziel des Parkraumkonzepts ist es eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Bahnstadt zu bewirken. Dabei ist das verkehrliche Ziel abgestimmt auf die unterschiedliche Nachfragestruktur von Beschäftigten, Bewohnern, Besuchern und Kunden, die Anzahl der herzustellenden Stellplätze zu minimieren und so anzuordnen, dass der Verkehr zu den Garagenbauwerken möglichst verträglich abgewickelt werden kann. Der „arbeitende Verkehr“, das kurze Halten, Anliefern etc. soll möglichst reibungslos und zielnah erfolgen können.

Das bedeutet im Detail:

- Im öffentlichen Raum werden keine Parkstände für Langzeitparken angeboten. Alle hier gelegenen Parkstände werden bewirtschaftet (zeitliche Begrenzung; gebührenpflichtig).
- Langzeitparken bzw. Anwohnerparken findet in der Regel in Garagen/Tiefgaragen statt. Zu- und Ausfahrten für Garagen/Tiefgaragen müssen an Sammel- bzw. Anliegerstraßen liegen. Die Anbindung von Tiefgaragen direkt an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz ist aufgrund der Organisation grundsätzlich nicht gewünscht.
- Stellplätze der Bewohner werden zum Teil auf privaten Flächen (überwiegend Tiefgaragen) und auch in öffentlichen Garagen untergebracht.
- In den Quartiersinnenhöfen wird es keine Stellplätze geben.

Bauanträge, Konzepte etc. werden auf Einhaltung dieser Maßgaben geprüft. Das Parkraumkonzept wird bei Bedarf den Investoren zur Verfügung gestellt.

## Ansprechpartner

Amt für Verkehrsmanagement

Petra Keuchel | E-Mail: [petra.keuchel@heidelberg.de](mailto:petra.keuchel@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-30500

## Weitere Informationen

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

## ÖPNV-Konzept

Der Hauptbahnhof wird nach Süden hin geöffnet und erhält einen Zugang über die Verlängerung des Querbahnsteiges. Der Stadtteil Bahnstadt erhält so die direkte Anbindung an den Schienennah- und -fernverkehr.

Der Stadtteil selber wird mit einer Straßenbahnlinie bedient, die zukünftig von der Eppelheimer Straße in die geplante „Grüne Meile“ verlegt werden soll. Die Erweiterung dieser Gleistrasse in Richtung Montpellierbrücke ist eine Option.

Der östliche Teil der Bahnstadt wird über eine Buslinie im Verlauf Güteramtsstraße/Czernyring/Czernybrücke bedient.

## Ansprechpartner

Amt für Verkehrsmanagement

Petra Keuchel | E-Mail: [petra.keuchel@heidelberg.de](mailto:petra.keuchel@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-30500

## Weitere Informationen

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

## Elektromobilität

Mit vereinten Kräften wollen die Bundesregierung und die deutsche Wirtschaft Deutschland zum internationalen Leitmarkt für Elektromobilität machen. Schon in zehn Jahren sollen hierzulande eine Million Elektromobile fahren: gespeist aus nachhaltig erzeugter Energie. Für Heidelberg bedeutet dies, dass es im Jahr 2020 circa 1.800 Elektroautomobile in der Stadt geben wird. Diese Entwicklung sollte deshalb in der Bahnstadt berücksichtigt werden. Es wird den Bauträgern deshalb empfohlen, schon jetzt die benötigten Stromkabel und/oder Leerrohre für Ladestationen in den privaten Tiefgaragen zu installieren. Somit wird sichergestellt, dass bei einem sich abzeichnenden Bedarf ohne großen baulichen Aufwand die benötigten Ladestationen in den privaten Tiefgaragen eingebaut werden können. Damit diese Ladestation nicht an dem Allgemeinteil einer Tiefgarage angeschlossen werden müssen, sollte ein eigener Stromzählerplatz für einen Smart Meter in der Planung der Elektroanlage mit vorgesehen werden.

## Ansprechpartner

Amt für Verkehrsmanagement

Herr Thomas Raab | E-Mail: [thomas.raab@heidelberg.de](mailto:thomas.raab@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-30500

Die Stadtwerke Heidelberg Netze sind Ansprechpartner für Planer, Architekten, und Bauträgern, wenn es um Fragen der Strom-Infrastruktur in der Bahnstadt geht. Wer die Gebäude heute schon für Elektromobilität ausstatten möchte, sollte den höheren Energiebedarf der Quartiere durch E-Ladestationen in den privaten Tiefgaragen berücksichtigen und frühzeitig mit den Stadtwerken Heidelberg Netze abstimmen. Wie hoch die erforderliche Mehrleistung ist, bleibt im Einzelfall zu prüfen. Die Stadtwerke Heidelberg Netze beantworten Ihnen gerne alle technischen Fragen.

## **Ansprechpartner für Fragen zur Strom-Infrastruktur im Kontext von Elektromobilität**

Stadtwerke Heidelberg Netze, Asset Management

Herr Uwe Köck | E-Mail: uwe.koeck@swhd.de | Tel.: 06221.513-2323

Herr Bernhard Layer | E-Mail: bernhard.layer@swhd.de | Tel.: 06221.513-2054

### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

## **Fuß- und Radwegenetz**

Das Fuß- und Radwegenetz in seinem Netzzusammenhang wurde aus der Rahmenplanung abgeleitet. Es wird durch innere Nutzungszusammenhänge wie die Anbindung des Bahnhofsplatzes, der Schulen und anderer öffentlicher Einrichtungen, der Stadtplätze wie dem Gadamerplatz und Freizeiteinrichtungen begründet. Außerdem beruht es auf äußeren Zusammenhängen wie der Anbindung an die angrenzenden Stadtteile über die Bahn, die Straßenbrücken, die Wegebeziehungen zum Pfaffengrunder Feld und über die Promenade im Zuge der alten Gleisverläufe als Verbindungen zu den benachbarten Stadtteilen. Parallel zum neuen Querbahnsteig verbindet eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke die Bahnhofsplätze Nord und Süd. Außerdem wird eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Speyerer Straße die Bahnstadt auf direktem Wege mit der Südstadt und Rohrbach bzw. Kirchheim verbinden.

Die geplanten Radwege sind in das bestehende gesamtstädtische Radwegenetz eingebunden. Der Radverkehr wird im Zuge von Hauptverkehrsstraßen straßenbegleitend auf Radfahrstreifen bzw. Radwegen geführt. Die Bahnstadt wird in weiten Teilen als Tempo-30-Zone ausgewiesen, so dass hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

### **Ansprechpartner**

Amt für Verkehrsmanagement

Petra Keuchel | E-Mail: [petra.keuchel@heidelberg.de](mailto:petra.keuchel@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-30500

### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

## **Handlungsleitfaden zum Fahrradparken**

### **für Investoren und private Bauherren in der Bahnstadt**

Die Bahnstadt bietet aus Sicht der Stadt Heidelberg die einmalige Chance, das Fahrrad von Beginn einer Quartiersentwicklung an als Leitverkehrsmittel für alle Bevölkerungsgruppen in ihren unterschiedlichen Lebenssituationen zu etablieren und so multimodales Mobilitätsverhalten zu unterstützen sowie einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten. Damit kann gezielt auf die Umbruchsituationen der verschiedenen Bahnstadtnutzerinnen und -nutzer eingegangen und die damit verbundene Neuorientierung (neuer Wohnort, neues Wohnumfeld, neuer Arbeitsplatzstandort, etc.) genutzt werden, um das Mobilitätsverhalten im Sinne einer nachhaltigen Mobilitätskultur zu beeinflussen und an das Fahrrad zu knüpfen.

Um diesen Ansatz zum Erfolg zu führen, müssen sowohl die verschiedenen Maßnahmenebenen (Infrastruktur, Service, Öffentlichkeitsarbeit) wie auch die verschiedenen Akteure (Investoren, Wohnungsgesellschaften, zuziehende Unternehmen, Verkehrsverbände, Verkehrsdienstleister, etc.) integriert werden. Die Stadt Heidelberg ist bereit, die erforderlichen Rahmenbedingungen in ihrer Verantwortung so zu gestalten, dass dieses Ziel erreicht wird.

Hierzu gehören:

- die Bereitstellung einer attraktiven Fahrradinfrastruktur in Form eines sicheren und durchgängigen Wegenetzes und ausreichenden, gut nutzbaren Abstellanlagen im öffentlichen Straßenraum innerhalb der Bahnstadt sowie die Anbindung an die Radwegenetze in die umliegenden Stadtviertel als Voraussetzung für die Fahrradnutzung,
- die Unterstützung von fahrradbezogenen Services (Verleih, Reparatur, Integration in ÖPNV-Produkte, etc.) zur Erleichterung der Fahrradnutzung und der multimodalen Mobilität,
- eine quartiersbezogene Öffentlichkeitsarbeit für das Radfahren.

Die Qualität der Planung wird dabei durch verwaltungsinterne „Planungshinweise für die Radverkehrsplanung in Heidelberg“ gesichert. Die „Leitlinien kinderfreundliche Verkehrsplanung“ setzen – auch im Radverkehr – besondere Akzente bei der familienfreundlichen Gestaltung des Verkehrssystems.

Für Investoren und Bauherren gelten zunächst die Bestimmungen der Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg, in der für Neubauten die Errichtung von Fahrradabstellplätzen vorgeschrieben ist (gemäß §§ 35, Abs. 4, Nr. 3 bzw. 38, Abs. 1, Nr. 13 LBO 2010), die auf dem Grundstück selbst nachzuweisen sind. Ergänzend dazu hat die Stadt Heidelberg einen "Handlungsleitfaden zum Fahrradparken für Investoren und private Bauherren in der Bahnstadt" entwickelt. Die darin enthaltenen Ausführungen geben Investoren und privaten Bauherren eine Orientierung, wie sie mit der Erstellung von attraktiven Fahrradabstellmöglichkeiten einen eigenen Beitrag zur „Förderung eines umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehrs“ und damit auch für die Wohn- und Lebensqualität in der Bahnstadt insgesamt leisten können. Der Handlungsleitfaden kann unter [www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de) abgerufen werden.

#### **Ansprechpartner**

Amt für Verkehrsmanagement

Petra Keuchel | E-Mail: [petra.keuchel@heidelberg.de](mailto:petra.keuchel@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-30500

#### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

# Qualitätsbausteine »Freiraum«

## Freiraumkonzept

Ziel des Freiraumkonzepts ist, der Bahnstadt eine eigene Identität zu verleihen. Mit Hilfe durchgängiger Prinzipien sollen langlebige, qualitativ hochwertige Freiräume entstehen, bei denen spezifische Raum- und Materialqualitäten herausgestellt werden. Topographisch liegt das Gebiet mit seinen Promenaden, Straßenräumen, Terrassen und Plätzen über dem Pfaffengrund.

Assoziationen zu den Themen „Bahn“ und „Stadt“ werden in der hochwertigen Gestaltung der öffentlichen Freianlagen „Promenade“, „Langer Anger“, „(Landschafts-) Terrassen“, „Zollhofgarten“ und Straßenräumen virtuell aufgegriffen und prägen das Gesicht des Ortes.

Die Gestaltungsprinzipien im öffentlichen Raum sollen auf den Grundstücken fortgesetzt werden. Das beginnt bei der Materialität der befestigten Freiflächen und setzt sich bei der Bepflanzung der Grünflächen fort. Der Bauherr hat zur Beurteilung der Maßnahmen einen Gestaltplan des Grundstücks vorzulegen. In dem Plan müssen enthalten sein:

- Materialien der Freiflächen bis hin zur Einfassung der Flächen
- Höhen, bis hin zur Höhe der Einfassungen
- Pflanzplan

## Ansprechpartner

Landschafts- und Forstamt

Monika Kissel-Kublik | E-Mail: [monika.kissel@heidelberg.de](mailto:monika.kissel@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-28130

## Weitere Informationen

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

## Lichtkonzeption

Die Konzeption des Nachtlichts der Bahnstadt nimmt die in der Freianlagenplanung erarbeiteten Raumtypologien auf und stellt diese bei Dunkelheit entsprechend dar. Diese Raumtypologien und ihre Hierarchien werden auch bei Nacht aufrechterhalten, bereichsweise sogar gestärkt. Dazu bedarf es einer präzisen Lichtplanung, die über eine funktionale oder dekorative Stadtbeleuchtung, wie man sie gängiger Weise kennt, hinausgeht.

Bei der weiteren Planung werden alle notwendigen Anforderungen an das Licht wie Verkehrssicherheit, Sichtbarkeit und Sicherheitsempfinden berücksichtigt. Ebenso müssen in einem späteren Planungsstadium über die technische Auswahl der Leuchten alle Anforderungen ökologischer und ökonomischer Art erfüllt werden.

Es ist zu beachten, dass die Bauherren mit der Ausleuchtung des privaten Raumes Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes nehmen. Es ist für die Gestaltung des öffentlichen Raumes von Bedeutung, dass Licht auch aus den Wohnräumen auf die Straße fällt und so ein Spiel aus Licht und Schatten auf der Straße entsteht. Dieses Ziel wird nicht erreicht, wenn die Fenster in den Nachtstunden vollständig außen geschlossen werden und das Raumlicht nicht in den öffentlichen Bereich dringen kann.

Von besonderer Bedeutung ist ebenso die Beleuchtung der Hauseingänge vor allem im Bereich des Wohnwegs am „Langer Anger“ und die Beleuchtung der Innenhöfe und der

Wege, die über ein Gehrecht für die Allgemeinheit verfügen. Zur Bewertung ist eine Konzeption vorzulegen.

**Ansprechpartner**

Stadtplanungsamt

Christoph Czolbe | E-Mail: [christoph.czolbe@heidelberg.de](mailto:christoph.czolbe@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-23141

**Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

# Qualitätsbausteine »Umwelt«

## Niederschlagswasserbewirtschaftung

Ziel der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist:

- die lokale Grundwasserneubildung zu erhöhen,
- den Oberflächenabfluss zu reduzieren,
- eine möglichst natürliche Bodenfunktion zu erhalten und wieder herzustellen,
- die Kanalisation und die Kläranlage hydraulisch zu entlasten (Kostensparnis),
- punktuelle hydraulische Belastungen für unsere Fließgewässer zu mindern und
- das Stadtklima durch einen erhöhten Anteil an Verdunstung zu verbessern.

Auf der Ebene der Rahmenplanung wurde ein Versickerungskonzept erstellt, das detailliert vorgibt, auf welche Art und Weise und welche Mengen an Niederschlagswasser in den einzelnen Baufeldern versickert oder zurückgehalten werden muss, um eine funktionierende und auf gesetzlichen Vorgaben aufgebaute Niederschlagswasserbewirtschaftung garantieren zu können.

Dieses Versickerungskonzept basiert auf der Vorgabe, dass etwa 50 Prozent der Niederschlagsmenge auf den Baufeldern versickert oder zurückgehalten wird, um die nachfolgend genannten Ziele der Niederschlagswasserbewirtschaftung erreichen zu können.

Festsetzungen in den Bebauungsplänen

- 66 Prozent extensive Dachbegrünung auf den Dachflächen.
- Versickerungsfähige Beläge auf befestigten Flächen.
- Am Langen Anger oberflächennahe Einleitung der Restmengen in die Versickerungsböden entlang der Straße (die Baugrundstücke weisen entsprechende Gefälle auf).

Auf die Abwassersatzung der Stadt Heidelberg wird verwiesen; die Anschlusskanäle werden rund 1m in das Grundstück hineingelegt. Der weitere Anschluss des Grundstücks an die Kanalisation ist Aufgabe des Bauherrn.

## Ansprechpartner

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Volker Mehring | E-Mail: [volker.mehring@heidelberg.de](mailto:volker.mehring@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-45540

Entwässerung privater Flächen:

Baurechtsamt

Karlheinz Burgstahler | E-Mail: [karlheinz.burgstahler@heidelberg.de](mailto:karlheinz.burgstahler@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-25200

## Weitere Informationen

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

<http://www.heidelberg.de/Lde/315903.html> (Abwassersatzung)

## Naturschutz / Ausgleichskonzept

Das Ausgleichskonzept setzt sich aus eingriffsmindernden Maßnahmen innerhalb der Bahnstadt, die zum Teil auch Ausgleichfunktionen wahrnehmen können, und Ersatzmaß-

nahmen außerhalb der Bahnstadt zusammen. Das oberste Ziel des Ausgleichskonzeptes liegt hierbei in der räumlichen und funktionalen Vernetzung der Maßnahmen innerhalb und außerhalb des neuen Stadtteils. Ein Schwerpunkt liegt insbesondere in den Randbereichen und Übergangszonen der Bahnstadt. Durch die Vernetzung der Maßnahmen soll ein qualitativ und quantitativ ausreichender Lebensraum für die gefährdeten und seltenen Arten geschaffen werden.

Das ehemalige Bahnareal bot vielen seltenen Tieren und Pflanzen ideale Lebensräume. Sie kamen dort teilweise in großer Anzahl vor, wie beispielsweise Vögel, Eidechsen, Bienen, Heuschrecken und Schmetterlinge. Einige dieser Tierarten sind durch das Naturschutzgesetz streng geschützt, sodass sie in entsprechend große und speziell für sie hergerichtete Ersatzbiotope umgesiedelt werden mussten. Da diese Maßnahmen allein aber nicht ausreichend waren, um die gravierenden Eingriffe in die Lebensräume auszugleichen, werden auch in den Bebauungsplänen für die zukünftigen Wohn- und Gewerbeflächen Auflagen erforderlich.

Festsetzungen in den Bebauungsplänen für private Bauvorhaben

- 66 Prozent extensive Dachbegrünung (als Teil des artenschutzrechtlichen Ausgleichs).
- Überwiegend standortgerechte und heimische Laubgehölze auf privaten Flächen.

Für die Herstellung der extensiven Dachbegrünung als Teil des artenschutzrechtlichen Ausgleichs hat die Stadt Heidelberg einen „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ entwickelt, der bei der Herstellung und Unterhaltung zu berücksichtigen ist. Der Handlungsleitfaden kann bei dem unten genannten Ansprechpartner angefordert und unter [www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de) abgerufen werden.

#### **Ansprechpartner / Beratung**

Umweltschutz, Naturschutz, Ausgleichskonzept:

Maria Romero Martin | E-Mail: [maria.romero@heidelberg.de](mailto:maria.romero@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-18150

#### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

### **Energiekonzept**

Mit einem bundesweit einzigartigen Energiekonzept setzt die Heidelberger Bahnstadt auch beim Klimaschutz Zeichen. Der ganze Stadtteil wird im Passivhausstandard gebaut und an das Fernwärmenetz (s. nächster Absatz) angeschlossen. Mittelfristig wird die Versorgung mit Wärme zu hundert Prozent aus erneuerbaren Energien gesichert. Das Energiekonzept der Bahnstadt kombiniert damit Effizienz und erneuerbare Energien – die beiden Hebel zum Klimaschutz – in beispielhafter Weise: Die Passivhäuser reduzieren den Energiebedarf so weit wie möglich, und der Restwärmebedarf für Warmwasserbereitung und Raumwärme wird mit effizienten Technologien und erneuerbaren Energien so klimaschonend wie möglich gedeckt.

Das hat Vorbildcharakter und einen ganz konkreten Nutzen: Gegenüber einer konventionellen Bauweise werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Heizung und Warmwasserversorgung um 56 Prozent sinken und damit unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Das entlastet die Umwelt und senkt die Kosten für Energie spürbar.

Doch nicht nur die Energiekosten sinken. Auch die Investitionskosten für den Bau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bzw. der Geschosswohnungsbau im Passivhausstandard werden mit einem flächenbezogenen Zuschuss aus dem städtischen Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“ gesenkt.



Als Voraussetzung für eine Förderung gelten die Kriterien für die Zertifizierung als „Qualitätsgeprüfte Passivhäuser“ des Passivhausinstitutes. Nähere Informationen dazu gibt es im Internet unter [www.passiv.de](http://www.passiv.de). Eine formale Zertifizierung wird empfohlen, jedoch nicht gefordert.

Antragsunterlagen finden Sie unter [www.heidelberg.de/foerderprogramm](http://www.heidelberg.de/foerderprogramm) (Verbesserung der Gebäudedämmung – Rationelle Energieverwendung).

Zur Förderung von Passivhäusern sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Lageplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse und Ansichten)
- Baubeschreibung mit Angabe der Baustoffe und Produktdetails
- Passivhaus-Nachweis mit dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP)
- Wohnflächenberechnung (Wohnfläche abzgl. Balkone/Keller)

Die Verbindlichkeit des Energiekonzeptes wird insbesondere durch Entwicklungsrecht, städtebaulichen Vertrag und Kaufverträge sichergestellt.

Festsetzungen in den Bebauungsplänen für private Bauvorhaben

- Bebauung flächendeckend im Passivhausstandard (die Stadt Heidelberg gewährt Zuschüsse für den Bau von Passivhäusern). Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht realisierbar oder unwirtschaftlich ist, was durch geeignete Instrumente wie z.B. eine thermische Gebäudesimulation oder eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen ist.
- Wärmeversorgung durch Fernwärme (s. nächsten Absatz) mit Mininetzen und aus erneuerbaren Energien.

#### **Ansprechpartner / Beratung / Zuschussanträge**

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Robert Persch | E-Mail: [robert.persch@heidelberg.de](mailto:robert.persch@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-45321

#### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

[www.heidelberg.de/foerderprogramm](http://www.heidelberg.de/foerderprogramm) (Förderprogramme)

### **Fernwärme**

Die Wärmeversorgung mit Fernwärme leistet einen wertvollen Beitrag zur positiven Umweltbilanz des neuen Stadtteils Bahnstadt. Denn die Fernwärme entsteht in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen; dabei wird die eingesetzte Energie besonders effizient ausgenutzt. Deshalb ist Fernwärme eine tragende Säule im Klimaschutzkonzept der Stadt Heidelberg. Die Stadtwerke Heidelberg arbeiten kontinuierlich daran, den Anteil erneuerbarer Energien an der öffentlichen Wärme auszubauen. Dazu hat der kommunale Energieversorger ein Holz-Heizkraftwerk gebaut und im Frühjahr 2014 eingeweiht; die produzierte Wärmemenge ist so ausgelegt, dass sie für die Versorgung der gesamten Bahnstadt ausreicht. Außerdem gingen im Laufe der Jahre 2013 und 2014 insgesamt sechs Blockheizkraftwerke ans Netz, vier davon mit Biomethan betrieben. Inzwischen liegt der Anteil der erneuerbaren Energien an der Fernwärme in Heidelberg bei rund 20 Prozent.

Auch die Politik sieht Fernwärme als Schlüssel für die künftige Energieversorgung und unterstützt sie durch günstige Kredite und Fördermittel. Details zu den Förderprogrammen finden Sie auf der Homepage der Stadtwerke Heidelberg unter [www.swhd.de](http://www.swhd.de) > Energie und Wasser > Fernwärme > Förderung.

Eine entscheidende Größe für die Beantragung von Fördermitteln, insbesondere nach dem Effizienzhaus-Programm der KfW, ist der Primärenergiefaktor. Durch den Ausbau der erneuerbaren Energien an der öffentlichen Wärme in den Jahren 2013 und 2014 hat sich der Primärenergiefaktor deutlich verbessert: Er ist niedriger geworden, ein Zeichen für hohe Effizienz des Versorgungssystems. Das Holz-Heizkraftwerk reduzierte den Faktor für heidelberg WÄRME bereits um 0,15; die neuen Blockheizkraftwerke um weitere 0,13. Heute liegt der Primärenergiefaktor der Fernwärme in Heidelberg bei 0,50. Damit kann ein Großteil der Passivhäuser in Heidelberg-Bahnstadt nach dem hohen Standard KfW-Effizienzhaus 40 gefördert werden.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss stellen die Stadtwerke Heidelberg pro Baufeld einen Anschluss an die Versorgungsnetze für Fernwärme, Strom und Wasser zur Verfügung. In Ausnahmefällen legen sie, nach Absprache und gegen Kostenerstattung, auch weitere Anschlüsse.

Die Nutzung der öffentlichen Wärmeversorgung in der Bahnstadt ist per Satzung der Stadt Heidelberg geregelt. Die Satzung ist auf der Website der Stadt Heidelberg veröffentlicht; Suchweg: [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de) > Rathaus > Stadtverwaltung > Ortsrecht < W > Wärmeversorgung.

#### **Ansprechpartner für Angebote zu Netzanschlüssen Fernwärme, Strom und Wasser**

Stadtwerke Heidelberg Netze

Beate Eitelbuß | E-Mail: [beate.eitelbuss@swhd.de](mailto:beate.eitelbuss@swhd.de) | Tel.: 06221 513 - 4363

Volker Rieger | E-Mail: [volker.rieger@swhd.de](mailto:volker.rieger@swhd.de) | Tel.: 06221 513 - 4362

Michael Langenstein | E-Mail: [michael.langenstein@swhd.de](mailto:michael.langenstein@swhd.de) | Tel.: 06221 513 - 4391

Bernd Ehret | E-Mail: [bernd.ehret@swhd.de](mailto:bernd.ehret@swhd.de) | Tel.: 06221 513 - 4576

#### **Ansprechpartner zum Betrieb von Netzanschlüssen Fernwärme und Wasser**

Matthias Michaelis | E-Mail: [matthias.michaelis@swhd.de](mailto:matthias.michaelis@swhd.de) | Tel.: 06221 - 513-2370

#### **Ansprechpartner für Kundenanlagen Fernwärme**

Matthias Michaelis | E-Mail: [matthias.michaelis@swhd.de](mailto:matthias.michaelis@swhd.de) | Tel.: 06221 - 513-2370

#### **Weitere Informationen**

[www.swhd.de](http://www.swhd.de) > Energie und Wasser > Fernwärme

### **Klimatisierung – Kälte aus Wärme**

Laut Umweltbundesamt ist die Klimatisierung ein zunehmender Faktor für den Energieverbrauch im Gebäudebereich: Die Umwandlung von Energieträgern in Kälte erfordert zusätzlichen Energieeinsatz, gleichzeitig sind viele verwendete Kältemittel klimaschädlich. Um eine weitestgehend umweltverträgliche Lösung sicherzustellen, bieten die Stadtwerke Heidelberg daher eine hocheffiziente und ökologische Kälteerzeugung und Kältelieferung an. Dabei werden thermisch angetriebene Kälteanlagen zur Erzeugung der Kälte aus umweltfreundlicher Fernwärme und hocheffiziente Kompressionskälteanlagen ggf. in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage eingesetzt. Die Stadtwerke Heidelberg bieten die Kälteversorgung einzelner oder mehrere Gebäude bzw. Baufelder an. Zudem sind individuelle Kälteversorgungslösungen für industrielle oder gewerbliche Anwendungen (z.B. Produktion, IT) möglich. Mit der Auslagerung der Kälteerzeugung können erhebliche Investitions- und Unterhaltungskosten vermieden werden und spätere Mieter/Käufer können sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren. Ins-

besondere können durch Kältelieferung auch sämtliche Betreiberpflichten im Zusammenhang mit der Kälteerzeugung an die Stadtwerke Heidelberg ausgelagert werden. Um Ihnen ein auf Ihre Bedürfnisse maßgeschneidertes Konzept zur Kälteversorgung unterbreiten zu können, bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme.

**Ansprechpartner bei den Stadtwerken:**

Georg Stier | E-Mail: kaelteversorgung@swhd.de | Tel.: 06221 - 513-4575

## Energie- und Wasserversorgung sowie -verteilung

### Netzanschluss Strom und Wasser

Die Stadtwerke Heidelberg Netze übernehmen in gemeinsamen Erschließungsmaßnahmen mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg, dem Tiefbauamt der Stadt Heidelberg und dem Abwasserzweckverband die Neu- und Umverlegung von Energie- und Wasserleitungen in der Bahnstadt. Aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses wird pro Baufeld ein Anschluss an die Versorgungsnetze von Fernwärme, Wasser und Strom zur Verfügung gestellt.

Ansprechpartner für Angebote zu Netzanschlüssen Fernwärme, Strom und Wasser  
Siehe vorheriges Kapitel zur Fernwärme

### Ansprechpartner zum Betrieb von Netzanschlüssen Wasser

Siehe vorheriges Kapitel zur Fernwärme

### Ansprechpartner zum Betrieb von Netzanschlüssen Strom

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH  
Hans-Jürgen Hug | E-Mail: hans-juergen.hug@swhd.de | Tel.: 06221.513-2084

### Ansprechpartner für Kundenanlagen – Wasser und Strom

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH  
Bernd Hertel | E-Mail: bernd.hertel@swhd.de | Tel.: 06221.513-2494 (Wasser)  
Willi Junker | E-Mail: willi.junker@swhd.de | Tel.: 06221.513-2624 (Strom)

## Verteilung und Abrechnung von Fernwärme, Strom und Wasser im Baufeld

### Wärme: Fernwärme und Warmwasser

Der Energieverbrauch der einzelnen Baufelder wird durch jeweils einen Wärmemengenzähler an der zentralen Übergabestation pro Baufeld gemessen. In den meisten Fällen werden aber verschiedene Nutzer die Energie verbrauchen. Damit ist eine Umlage des Wärmeverbrauchs innerhalb des Baufeldes erforderlich.

Gesetzliche Grundlage für die Verteilung der Wärmekosten ist die Heizkostenverordnung. Nach der aktuellen Heizkostenverordnung ist es bei Gebäuden mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr nicht erforderlich, eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Wärmekosten durchzuführen. Der in der Heidelberger Bahnstadt geförderte Passivhausstandard erfüllt dieses Kriterium.

Stattdessen können andere Abrechnungsmodalitäten vertraglich vereinbart werden. Eine Alternative ist, die Wärmekosten anteilig zur Wohnfläche umzulegen. Möglich ist auch, eine Heizkostenpauschale zu zahlen ist. wie z.B. Diese Regelung ist ebenso für die Verteilung der Warmwasserkosten gültig.

### **Wasserverbrauch**

Auch der Wasserverbrauch der einzelnen Baufelder wird durch einen Wasserzähler an der zentralen Übergabestation pro Baufeld erfasst. Beim Wasser ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung der einzelnen Nutzer gesetzlich vorgeschrieben; daher ist es Pflicht, Wasserzähler in die einzelnen Nutzereinheiten einzubauen.

### **Abrechnungsservice**

Für Investoren kann daher der Abrechnungsservice der Stadtwerke Heidelberg Netze eine interessante und komfortable Alternative sein: Diese Dienstleistung umfasst die komplette Abrechnung von Energie, Warm- und Kaltwasser sowie von Hausnebenkosten. Auf Wunsch entwickelt das Unternehmen individuell zugeschnittene Messkonzepte. Der Abrechnungsservice übernimmt eine zuverlässige und übersichtliche Komplettabrechnung auf Basis einer Messtechnik von höchster Präzision und Datensicherheit. Alle eingesetzten Messgeräte sind per Funk auslesbar. Damit stehen die Messwerte ohne Wohnungsbegehung schnell und komfortabel zur Verfügung.

### **Ansprechpartner Abrechnungsservice:**

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH

Guido Seeger | E-Mail: [guido.seeger@swhd.de](mailto:guido.seeger@swhd.de) | Tel.: 06221.513-4271

### **Smart Metering**

Die Bahnstadt ist der einzige Stadtteil dieser Größenordnung in Heidelberg, der flächendeckend mit Smart Metering ausgestattet wird - und das mit modernster Messtechnik, die nach heutigem Stand des Wissens die künftig gültigen Richtlinien erfüllt. Mit diesen intelligenten Zählern gewinnen die Nutzer neue Erkenntnisse über ihren Energieverbrauch; darüber hinaus schaffen die Smart Meter die technische Basis, um intelligenten Techniken für ein Smart Home, für neue Sicherheitssysteme sowie für altersgerechtes Wohnen zu nutzen.

#### Technische Anforderungen

Das Smart Metering erfordert Stromzählerplätze bis zu 63A für elektronische Haushaltszähler (eHZ) nach DIN V VDE V 0603-5 sowie E DIN 43870 Teil1-1 bis Teil 3-1 mit einer Bauhöhe von 1100 mm, Zähleranlagen mit einem Strombedarf über 63A müssen als Wandlermessung ausgeführt werden.

Um die Übergabezähler der Sparten Wasser- und Fernwärme in das Smart Meter-Projekt einbinden zu können, benötigen die Stadtwerke Heidelbergnetze, wie in der VDE Anwendungsregel 4101 vorgesehen, eine Datenverbindung (CAT5 oder CAT7) von diesen Zählern zu den nächstgelegenen Stromzählerräumen.

### **Ansprechpartner für Smart Metering**

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH

Günter Miksch | E-Mail: [gunter.miksch@swhd.de](mailto:gunter.miksch@swhd.de) | Tel.: 06221.513-2287

Gerd Reibold | E-Mail: [gerd.reibold@swhd.de](mailto:gerd.reibold@swhd.de) | Tel.: 06221.513-4295

## Bodenmanagement inkl. Altlastenregelungen

Große Teile des Plangebietes wurden in ihrer Vergangenheit von der Deutschen Bahn als Güter- und Rangierbahnhof, aber auch von zahlreichen privaten Unternehmern gewerblich genutzt (u. a. Öllager, Tankstellen, Schrottplätze etc.). Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen können bzw. konnten Bodenbelastungen in Teilbereichen nicht ausgeschlossen werden. Bei den durchgeführten Altlastenuntersuchungen konnten jedoch keine Kontaminationen festgestellt werden, die eine Umsetzung der Rahmenplanung Bahnstadt grundsätzlich in Frage stellten. Im Zuge des Bodenmanagements werden bzw. wurden die Kontaminationen entfernt, damit z. B. eine uneingeschränkte Wohnnutzung möglich ist.

Das Bodenmanagement mit seinem Massen- und Verwertungskonzept wurde insbesondere unter Berücksichtigung nachfolgender Randbedingungen entwickelt und formuliert:

1. Wiedereinbaubedingungen gem. VwV-Boden bzw. Bundesbodenschutzgesetz
2. Kampfmittelverdacht
3. Artenschutzrechtliche Belange
4. Entwässerungstechnische Anforderung (Versickerung)
5. Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke
6. Geotechnische Anforderungen Baugrundbeschaffenheit
7. Wiederverwertbarkeit der Böden als Baustoffe
8. Wirtschaftlichkeit

Die geplanten Einbaubereiche untergliedern sich mit den dazugehörigen Zielwerten - gemäß VwV-Boden - in:

Wohnbereiche, Kitas und Kinderspielflächen	Z0
Mischgebiete (je nach Nutzung)	bis einschließlich Z1.2
Gewerbegebiete	bis einschließlich Z2
Verkehrsflächen (asphaltiert)	bis einschließlich Z2
Verkehrsflächen (gepflastert) sowie Gehwege	bis einschließlich Z1.2

Insgesamt werden bzw. wurden bei der Durchführung des Bodenmanagements ca. 700.000 m<sup>3</sup> Boden bewegt. Die Bodenabfuhr und -zufuhr soll unter Einbeziehung der Nutzung der Baugrundstücke minimiert werden. Hierzu wurde das geplante Niveau der Baufelder so vorgesehen, dass infolge der Bebauung möglichst ein Massenausgleich innerhalb des Baufeldes erzielt werden kann.

### Ansprechpartner

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie  
Gerhard Grieser | E-Mail: [gerhard.grieser@heidelberg.de](mailto:gerhard.grieser@heidelberg.de) | Tel.: 06221 / 58-45510

### Weitere Informationen

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

## Abfallentsorgung

Grundsätzlich ist es sinnvoll, schon frühzeitig eine am Alltag und dem Komfort der zukünftigen Bewohner/-innen orientierte Abfallentsorgung mit einzuplanen. In Heidelberg lohnt es sich durchaus, Abfälle in die richtige Tonne zu geben. Denn durch eine gute und sorgfältige Abfalltrennung lassen sich die Abfallgebühren entsprechend reduzieren.

Erfahrungsgemäß steigt die Restmüllmenge, die eine Person in einer Woche produziert, in Korrelation mit der Anzahl der Bewohner/-innen in einem Haus. Dies begründet sich darin, dass das eigene Trennverhalten bei einem gemeinschaftlich genutzten Abfallbehälter keine oder nur geringe Auswirkungen hat, da der Kostenreiz sehr gering ist.

Wir empfehlen daher den Planer/-innen immer einen möglichst kleinen und hauseingangsbezogenen Müllstandort vorzusehen.

### Privathaushalte

Zur Berechnung des durchschnittlichen Abfallvolumens kann in einem Privathaushalt von insgesamt 40 bis 60 Liter Abfall pro Kopf und Woche ausgegangen werden.

Abfallfraktion	Entsorgungsrhythmus	Einfamilienhaus / bis zu 3 Wohneinheiten	Haus mit 4 bis 12 Wohneinheiten	Haus mit mehr als 12 Wohneinheiten
Restmüll	wöchentlich	5 -10 l / Pers. / Wo	12 - 15 l / Pers. / Wo	15 - 30 l / Pers. / Wo
Bioabfall	wöchentlich	5 - 8 l / Pers. / Wo	5 - 8 l / Pers. / Wo	5 l / Pers. / Wo
Verpackungen aus Metall, Kunststoff und Verbundmaterialien (Gelbe Tonne)	14-täglich	ca. 15 l / Pers. / Wo	12 - 15 l / Pers. / Wo	10 - 15 l / Pers. / Wo
Papier, Pappe	14-täglich	ca. 15 l / Pers. / Wo	12 - 15 l / Pers. / Wo	12 - 15 l / Pers. / Wo

Die genaue Zahl der Abfallbehälter auf den Grundstücken erfolgt in Absprache mit dem Bauträger beziehungsweise mit der zukünftigen Hausverwaltung.

### Bauliche Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstoffeffassung in der Stadt Heidelberg

Die Größe eines Müllfahrzeuges beträgt in der Länge und Breite circa 10 m x 3 m. Daher sind bei der Planung im Vorfeld für eine reibungslose Abfall- und Wertstoffeffassung bei den Containerstandorten folgende Punkte zu beachten:

- die **Zufahrt** unserer Entsorgungsfahrzeuge zu den Standplätzen muss gewährleistet sein,
- die Straßen müssen mindestens **3,5 Meter** Breite, **4,0 Meter** lichte Höhe
- und eine Tragfähigkeit von **28,0 Tonnen** aufweisen,
- Sackgassen müssen einen Wendekreis von **22 bis 23 Metern** Durchmesser haben,
- die Standorte sind für **4 Abfallfraktionen** zu planen.

Gemäß § 16 der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (Fassung von 1979, in der Fassung von 1997) darf der Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Das gilt insbesondere für Stichstraßen in Neubaugebieten. Diese dürfen nicht rückwärts befahren werden, sondern müssen einen Wendehammer aufweisen.

### Voraussetzungen für Abfallbehälterstandorte

Bei der Planung der Abfallbehälterstandorte müssen die Vorgaben der Heidelberger Abfallwirtschaftssatzung eingehalten werden. Insbesondere sind dies:

- die Standorte sind für **4 Abfallfraktionen** zu planen.
- Die Benutzer/-innen haben für frei zugängliche und geeignete Standplätze für die Behälter zu sorgen. Die Standplätze müssen auf privatem Grundstück liegen.
- In Bauvorlagen sind Standplätze für mindestens drei Behälter auszuweisen.
- Die Standplätze sind so zu wählen, dass
  - die Behälter leicht und rasch abgeholt werden können.
  - Sie sollen nicht mehr als 10 Meter von für Abholfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straßen entfernt sein.
  - Standplätze für Großraumbehälter und Behälter für gepressten Abfall sind so anzulegen und mit geeigneten Zufahrten zu versehen, dass die Spezialfahrzeuge jederzeit an die Behälter heranfahren können. Sie müssen so groß sein, dass zwei Behälter wechselweise aufgestellt werden können.
- Die Standplätze sowie Transportwege auf dem Grundstück müssen mit einem festen Belag versehen sein, der ein Einsinken der Behälter verhindert. Sie sind während den Abholzeiten in verkehrssicherem Zustand zu halten. Insbesondere sind Schnee- und Eisglätte zu beseitigen.
- Die Transportwege dürfen keine Stufen haben und sollen keine Steigungen von mehr als 5 Prozent aufweisen.
- Die Standplätze sind möglichst so anzuordnen, dass die Behälter vor Witterungseinflüssen geschützt sind.
- Die Standplätze sind so zu wählen, auszustatten und zu pflegen, dass Dritte durch sie nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt oder belästigt werden.

#### **Voraussetzungen für die Reinigung der Gehwege und Straßen / Gestaltungsvorgaben für Papierkörbe**

Für eine ausreichende Reinigung der öffentlichen Straßen und Wege ist der Einsatz von Kehrmaschinen unabdingbar. Voraussetzung ist hierfür eine Mindestbreite von 2m und ein fester Untergrundbelag, der auf eine maschinelle Saugleistung ausgerichtet ist.

Bitte beachten Sie bei der Planung und Aufstellung öffentlicher Papierkörbe die folgenden stadtweit vorgegebenen Kriterien:

- Die Papierkörbe sollten ein Volumen von 50 - 80 l aufweisen.
- In Raucherzonen sollte oben ein Aschenbecher angebracht werden.
- Das Eingabeloch sollte klein gehalten werden, um die Entsorgung von Säcken mit Hausmüll auszuschließen.
- Die Papierkörbe sollten in einem freundlichen Grauton gehalten sein.

Unser Amt ist gerne behilflich bei der Beschaffung von Papierkörben. Wenden Sie sich in dem Fall bitte direkt an die Kollegen des Regiebetriebs Reinigung.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Heidelbergs stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns montags bis donnerstags von 7.30-16 Uhr und freitags von 7.30-13 Uhr unter der zentralen Telefonnummer 06221 58-29999

# Qualitätsbausteine »Soziales | Partizipation«

Bildung in der Bahnstadt: Möglichkeiten und Chancen kommunaler Schulentwicklung  
Die Entwicklung des Stadtteils Bahnstadt bietet die Chance, hier entscheidende und wegweisende Impulse für die Entwicklung der kommunalen Bildungslandschaft für diesen neuen Stadtteil, aber auch darüber hinaus für die gesamte Stadt Heidelberg zu setzen. Diese Perspektive bedeutet gleichzeitig Chance, aber auch Herausforderung und Verpflichtung.

## **Kindertageseinrichtungen**

Mit dem Spatenstich im Oktober 2011 für die erste Kindertageseinrichtung auf der Schwetzingen Terrasse startete die erste Maßnahme für die soziale Infrastruktur. Zum 01.09.2012 wurde die „städtische Kindertageseinrichtung Schwetzingen Terrasse“ eröffnet. Die Einrichtung bietet in 4 Gruppen insgesamt 60 Betreuungsplätze von 7-17 Uhr an. Das Betreuungsangebot umfasst 20 Plätze für Kinder unter drei Jahren und 40 Plätze für Kinder von drei Jahren bis zur Einschulung.

Die zweite städtische Kindertageseinrichtung wird im Bereich des Gadamerplatzes dem Zentrum der Bahnstadt, in Verbindung mit der Schule und dem Bürgerhaus, entstehen. Bis zu deren Fertigstellung gibt es seit September 2014 eine Interimslösung, die städtische Kindertageseinrichtung „Im Spitzgewann“, mit 40 Betreuungsplätzen für Kinder von drei Jahren bis zur Einschulung.

Im neuen Stadtteil Bahnstadt entstehen im Rahmen der Bebauung auch weitere Kindertageseinrichtungen freier Träger. Zum 01.08.2013 wurde die Kindertageseinrichtung „Am Stadttor“ des Trägers „First Steps“ eröffnet. Das dortige Betreuungsangebot umfasst 40 Plätze für Kinder unter drei Jahren und 20 Plätze für Kinder von drei Jahren bis zum Schuleintritt. Weitere Betreuungseinrichtungen freier Träger sind geplant.

## **Ansprechpartner**

Kinder- und Jugendamt, Abteilung städtische Kindertageseinrichtungen  
Claudia Döring | E-Mail: [claudia.doering@heidelberg.de](mailto:claudia.doering@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-37190

Kinder- und Jugendamt, Abteilung Freie Träger von Kindertageseinrichtungen, Tagespflege und Administration  
Frank Hoffmann | E-Mail: [frank.hoffmann@heidelberg.de](mailto:frank.hoffmann@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-37110

## **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

Bildungshaus von 1 Jahr bis Ende der Grundschule

Im Zentrum der Bahnstadt wird ein Bildungshaus entstehen, an das auch ein Bürgerzentrum angegliedert wird. Die zweite städtische Kindertageseinrichtung des Stadtteils und die neue Schule (Grundschule Kl. 1-4) werden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe befinden. Diese räumliche Zuordnung ermöglicht gleichzeitig eine starke inhaltliche und pädagogische Zuordnung. Deshalb werden beide Bildungsinstitutionen von Beginn an gemeinsam geplant.



Das abgestimmte Bildungsangebot verfolgt die Ziele:

- Längeres gemeinsames Lernen.
- Fließender Übergang zwischen vorschulischer und schulischer Bildung.
- Gemeinsames Lernen von behinderten und nichtbehinderten Kindern (im Sinne der UN\_Behindertenrechtskonvention).

Die Schule, die ihren Betrieb zum Schuljahresbeginn 2014/2015 als Gast auf Zeit in den Räumen der Graf von Galen-Schule im benachbarten Stadtteil Pfaffengrund bereits aufgenommen hat, befindet sich in öffentlicher Trägerschaft, ist eine Ganztagsgrundschule nach neuem Landesgesetz und ermöglicht darüber hinaus eine ganztägige Betreuung bis 17.00 Uhr (teilweise kostenpflichtig).

Die architektonische Gestaltung des Bildungshauses soll den genannten Zielen Rechnung tragen und aktuelle architekturpsychologische Erkenntnisse berücksichtigen. Überschaubare Einheiten sollen einen familiären Charakter schaffen.

#### **Ansprechpartner**

Amt für Schule und Bildung

Stephan Brühl | E-Mail: [amt-fuer-schule-und-bildung@heidelberg.de](mailto:amt-fuer-schule-und-bildung@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-32000

#### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

[www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1088980/index.html](http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1088980/index.html)

### **Spielflächen**

Die Konzeption des öffentlichen Freiraumes sieht Spielplätze für alle Altersgruppen innerhalb der Promenade, auf der Pfaffengrunder Terrasse, im Spitzen Eck und im Zollhofgarten vor. Sie werden mit attraktiven Spielgeräten sowie Aufenthaltsbereichen mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet und sind gefahrlos bespielbar. Des Weiteren sind innerhalb der Wohngebiete in regelmäßigen Abständen Kleinkindspielbereiche vorgesehen. Die gesamte Promenade und die Terrassenplätze werden dergestalt entwickelt werden, dass sie als bespielbare öffentliche Freiflächen genutzt werden können.

#### **Ansprechpartner**

Landschafts- und Forstamt

Monika Kissel-Kublik | E-Mail: [monika.kissel@heidelberg.de](mailto:monika.kissel@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-28130

#### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

### **Wohnraumförderung**

Wohnraum in Heidelberg ist gefragt. Der gute Ruf und die hohe Lebensqualität Heidelbergs sind nicht nur durch Romantik und die exponierte Lage, sondern auch durch Spitzenforschung, innovative Wirtschaft und zukunftsfähige, bürgernahe Politik geprägt. Dies macht Heidelberg überdurchschnittlich attraktiv.

Die Folgen für den Wohnungsmarkt sind jedoch auch Flächenknappheit und hohe Grundstücks- und Mietkosten. Damit Wohnen in Heidelberg nicht zum Luxusgut wird, ver-

folgt die Stadt eine Wohnungspolitik, die Abwanderungen ins Umland verhindern und erwünschte Zuzüge ermöglichen soll. Dokumentiert sind diese Ziele im Wohnungsentwicklungsprogramm. Die Stadt Heidelberg hat auf der Grundlage dieses Programms mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) eine Vereinbarung geschlossen, die ein spezielles Angebot zur Wohnraumförderung in der Bahnstadt bietet.

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 63.000 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 70.000 Euro.

Vergleichbare Mieterhaushalte können nach der letzten Anpassung der Förderbedingungen im September 2014 sogar bis zu einem Jahresbruttoeinkommen von ca. 80.000 Euro gefördert werden.

#### **Ansprechpartner für die Stadt Heidelberg**

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Doris Götz | E-Mail: [doris.goetz@heidelberg.de](mailto:doris.goetz@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-25720

#### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

### **Chancengleichheit**

Ziel der Stadt Heidelberg ist, die Gleichberechtigung von Frauen und Männern durch gezielte Verantwortungsübernahme in der Stadtverwaltung zu unterstützen. Das Amt für Chancengleichheit hat den Auftrag, vorhandene Defizite bei der Gleichstellung von Frauen und Männern aufzuzeigen und Empfehlungen und Initiativen zur Beseitigung vorhandener Benachteiligungen zu erarbeiten. Zu diesem Zweck sind dem Amt Initiativ-, Informations- und Kontrollfunktionen übertragen worden.

So setzt sich das Gleichstellungsamt dafür ein, dass Gleichstellungsanliegen in den Planungen und Stadtteilprojekten berücksichtigt werden. Neben vielen anderen Aspekten müssen zum Beispiel die Anforderungen erfüllt werden, die durch die Gleichzeitigkeit von familiären und beruflichen Verpflichtungen entstehen. Für die Entwicklung eines modernen und zukunftsfähigen Stadtteils sind die Belange der Gleichberechtigung in die (Rahmen-) Planungen der Bahnstadt eingeflossen.

Unter dem Motto „Gleiche Teilhabe an räumlichen Nutzungen stärken“ werden zahlreiche Projekte und Verfahren zur Stärkung der räumlichen Belange konzeptioniert und angewandt. Im Bereich „Planen und Bauen“ wurde eine Matrix „Grundlagen zur Sicherung der Chancengleichheit von Frauen und Männern bei allen planerischen und baulichen Maßnahmen“ erarbeitet, die einen Leitfaden zur Sicherung der Chancengleichheit bietet und die unter den unten stehenden Links abgerufen werden kann.

#### **Ansprechpartner**

Amt für Chancengleichheit

Dörthe Domzig | E-Mail: [chancengleichheit@heidelberg.de](mailto:chancengleichheit@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-15540

#### **Weitere Informationen**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

[www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1155102/index.html](http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1155102/index.html)

[www.heidelberg.de/servlet/PB/show/1125934/Matrix%20Planen\\_Bauen.pdf](http://www.heidelberg.de/servlet/PB/show/1125934/Matrix%20Planen_Bauen.pdf)

## Quartiersbildung - gelingende Nachbarschaft

Gelingende Nachbarschaft von Anfang an – Die neuen Einwohner sollen sich gleich nach ihrem Einzug in der Bahnstadt heimisch fühlen. Das Kulturfenster Heidelberg betreibt den Nachbarschaftstreff LA 33, Frau Stefanie Ferdinand ist Ansprechpartnerin und unter der Woche zu festen Zeiten erreichbar (nähere Informationen unter [www.bahnstadttreff.de](http://www.bahnstadttreff.de)). Hier kann man sich austauschen, gemeinsam besprechen und Verbesserungen anstoßen. Verschiedene Angebote und Dienstleistungen sowie Mitgestaltungsmöglichkeiten erleichtern das Einleben und wecken das Interesse und die Engagementbereitschaft für den neuen Stadtteil. Vom Nachbarschaftstreff werden Veranstaltungen, die die neuen Bürgerinnen und Bürger zusammenbringen und vernetzen, organisiert und dafür geworben, sich einzubringen. Darüber hinaus finden sich im bunten Programm auch Kinder- und Familienaktivitäten. Ein lebhafter Treffpunkt, der erste Kontaktmöglichkeiten bietet und Interessengruppen miteinander verbindet.

### Ansprechpartner

Amt für Soziales und Senioren  
Bärbel Fabig | E-Mail: [baerbel.fabig@heidelberg.de](mailto:baerbel.fabig@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-38450

### Weitere Informationen

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

## Innovative Telekommunikation per Glasfaser

Die Stadtwerke Heidelberg Netze bieten den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern in der Heidelberger Bahnstadt eine innovative Lösung für die Telekommunikationsversorgung und damit für den Anschluss an die virtuelle Welt: ein Hochgeschwindigkeits-„Open-Access“-Netz bis in jedes Haus („Fibre to the Home“) per Glasfaser. Gegenüber den üblicherweise verwendeten Kupferkabeln haben die Glasfasern deutliche Vorteile für die Nutzer: Sie ermöglichen hohe Übertragungsraten im Giga- und sogar bis zum Terabit-Bereich und garantieren eine hohe Störsicherheit. Damit erfüllen sie den stetig wachsenden Bedarf nach mehr Bandbreite. Allein in den letzten zehn Jahren hat er sich verzehnfacht, und der Trend bleibt ungebrochen.

Diese innovative Telekommunikationslösung wertet das Baugebiet zusätzlich auf. Bundesweit gibt es nur wenige Projekte dieser Art. Damit wird die Heidelberger Bahnstadt auch in diesem Feld zu einem zukunftsweisenden Stadtteil, der den Anforderungen der Zukunft heute schon gerecht wird.

Die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH als Infrastrukturbetreiber wird das Glasfasernetz flächendeckend aufbauen. Für jedes Baufeld wird ein Anschluss zur Verfügung gestellt. Der Betrieb des Netzes wird durch den regionalen Partner KurpfalzTEL GmbH durchgeführt. Die Gebäudeverkabelung kann durch KurpfalzTEL GmbH gegen Kostenübernahme für den Investor erfolgen.

### Ansprechpartner für Anschlüsse

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH  
Claus Haas | E-Mail: [claus.haas@swhd.de](mailto:claus.haas@swhd.de) | Tel.: 06221.513-4343

KurpfalzTEL GmbH  
Goran Markovic | E-Mail: [goran.markovic@kurpfalztel.net](mailto:goran.markovic@kurpfalztel.net) | Tel.: 06227.1715-26

# Qualitätsbausteine »Kooperatives Verfahren«

## Verfahren, Bauantrag und weitere Abstimmung

In einem kooperativen Verfahren mit allen Beteiligten wird dem Investor und dessen Architekten die Aufgabe nahegebracht, der Entwicklungsprozess begleitet und abgestimmt. Ziel ist eine bereits im Vorfeld des Bauantrags abgestimmte Planung. Dies ermöglicht ein zügiges und komplikationsfreies Genehmigungsverfahren.

Dabei ist folgendes Verfahren vorgesehen:

- Phase vor Kauf / Abwendungsvereinbarung  
Abstimmungen mit den städtischen Ämtern (Stadtplanungsamt, Umweltamt, Amt für Verkehrsmanagement, Baurechtsamt, etc.). Vorlage einer abgestimmten Planung, die auch der Wirtschaftlichkeitsprüfung für den Investor selbst dient.
- Kaufvertrag / Abwendungsvereinbarung  
Im Vertrag werden auch bauliche Randbedingungen eingearbeitet. Die abgestimmten Bau- und Nutzungskonzepte werden Vertragsgegenstand. Gegenstand sind auch Ausgleichsmaßnahmen, Energiekonzeption, Regenwasserbewirtschaftung etc. Möglich ist auch die Orientierung auf einen Wettbewerb bzw. eine Mehrfachbeauftragung. Auch diese Regelung ist dann vertraglich zu sichern.
- Abstimmung zum Bauantrag  
Die Bearbeitung wird fortgeführt und auf eine neue Qualität gebracht. Es erfolgen fortlaufend Abstimmungen zur Architektur. Dabei ist das Ziel, eine homogene Stadtstruktur zu entwickeln, nur möglich, wenn die „eigene“ Architektur mit den Entwürfen für die jeweiligen Nachbargrundstücke abgestimmt wird.

Im Rahmen der Genehmigungen wird auf die Abstimmungs- und Einigungspflicht der weiteren Planungsdetails hingewiesen:

- Abstimmung nach Bauantrag  
Der weitere Planungsfortschritt wird abgestimmt. In dem nachfolgenden Prozess kommt es der Stadt Heidelberg vor allem auf die Detailabstimmung der Fassadenentwürfe und Freiflächen an.

Nach der Erarbeitung der Baugenehmigung (Phase 4 HOAI) arbeitet der Architekt nach HOAI Phase 5 an vollständigen Ausführungs-, Detail- und Konstruktionsplänen. Das betrifft unter anderem:

1. Fassaden: Material der Außenwandflächen, Fassadenelemente, Sockelausbildung, Verkleidungen
2. Türen: Ansicht, Material, Lage in der Fassade, Farbe
3. Fenster: Profile, Schnitte, Rahmen, Farbe, Einordnung in der Fassade, Lage und Art des Sonnenschutzes
4. Balkone, Loggien: Materialität, bei Verglasung: siehe Fenster, Gesamtgestaltung
5. Außentreppen: Material, Geländer und Formen
6. Einfriedungen, Stützmauern: Material, Formen, Lage in der Fläche, Höhe, Art
7. Freiraumgestaltung, Bodenbeläge vor den Gebäuden und im Innenbereich:  
Art der Pflanzen (einheimische Laubgehölze), Material der befestigten Flächen, Einfassung der Flächen, Formen der Beleuchtung, Möblierung incl. Fahrradabstellanlagen
8. Werbeanlagen, Schaukästen, Warenautomaten

Für die Fassadengestaltung ist eine Bemusterung einzuplanen. Auflage in der Baugenehmigung wird die einvernehmliche Abstimmung der Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen sein. Die Lösung für die Details soll gemeinsam und im Laufe des Verfahrens entwickelt werden. Die Details haben einen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtgestaltung und sind deshalb von Bedeutung.

### **Wirtschaftsförderung Dienstleistungen für Unternehmen vor Ort**

Als Anlaufstelle für Unternehmen, Gewerbetreibende, Investoren, Existenzgründer, Freiberufler und Wissenschaftler steht die städtische Wirtschaftsförderung den ansässigen Unternehmen bei allen Fragen, Anregungen und Problemen als zentraler Ansprechpartner zur Verfügung. Ziel ist, durch eine Vielzahl an individuellen Dienstleistungen die Heidelberger Unternehmen zu stärken sowie bestehende Arbeits- sowie Ausbildungsplätze zu sichern und neue zu schaffen.

#### **Aufgabenschwerpunkte im Überblick**

- Aktive Unterstützung der Unternehmen, sowohl bei der Neuansiedlung als auch bei der Vermittlung von Kontakten bei Fragen der Standortsicherung und -entwicklung.
- Maßnahmen zur Stärkung und Unterstützung der lokalen Handwerkswirtschaft.
- Maßnahmen zur strategischen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes, um einen attraktiven Geschäftsbesatz in der Innenstadt und den Stadtteilen zu sichern.
- Kontinuierliche Pflege und Aufbau neuer Netzwerke zwischen Unternehmen, wirtschaftsnahen Institutionen, Verbänden, Politik und Stadtverwaltung.
- Aktive Unterstützung der örtlichen Unternehmen zur Gewinnung qualifizierter Fach- bzw. Nachwuchskräfte für Ihr Unternehmen. Mit zahlreichen Einzelmaßnahmen der Nachwuchsoffensive Mittelstand sollen junge Menschen frühzeitig für den Mittelstand sensibilisiert und auf das Berufsleben vorbereitet werden.

#### **Aufgabenschwerpunkte in der Bahnstadt:**

Die Bahnstadt wird mit dem Campus-Konzept am Zollhofgarten ein Zentrum wissensbasierter Wirtschaft. Schlüsselprojekt ist Heidelbergs modernstes Büro- und Laborgebäude Skylabs mit 19.000 m<sup>2</sup> Mietfläche.

Auch als Businessstandort mit den Schwerpunkten Büro, Dienstleistungen, Hotellerie, Einzelhandel und Nahversorgung ist die Bahnstadt für Unternehmen attraktiv. Die erste große Anfangsinvestition in diesem Bereich stellt das BAUHAUS mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem sogenannten Fachmarktgelände in der Eppelheimer Straße dar.

Orientiert an diesen Nutzungsvorgaben bietet die Wirtschaftsförderung in der Bahnstadt vielfältige Leistungen an, die auf die einzelnen Bedürfnisse zugeschnitten sind: Betreuung von bereits angesiedelten Betrieben mit Erweiterungs- oder Umsetzungsvorhaben, aber selbstverständlich auch die Vermittlung von Gewerbeflächen zur Neuansiedlung innerhalb der Bahnstadt.

#### **Ansprechpartner**

Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung  
Daniel Bumiller | E-Mail: [daniel.bumiller@heidelberg.de](mailto:daniel.bumiller@heidelberg.de) | Tel.: 06221.58-30005

#### **Weitere Informationen im Internet**

[www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)  
[www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1105314\\_11/index.html](http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1105314_11/index.html)



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

### Entwicklungstreuhänder der Stadt Heidelberg

#### **Büro Heidelberg**

Hauptstraße 79  
69117 Heidelberg

#### **Ansprechpartner**

Elvira Ebling | E-Mail: [elvira.ebling@dsk-gmbh.de](mailto:elvira.ebling@dsk-gmbh.de) | Tel.: 06221.99849-20

Fax +49.(0)6221.9984940

[www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)