

Presseinformation der Stadt Heidelberg

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

Die Bahnstadt ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in ganz Deutschland. Auf dem rund 100 Hektar großen Areal eines ehemaligen Güter- und Rangierbahnhof entsteht eine der **weltweit größten Passivhaus-Siedlungen**. Mit dem Passivhaus-Konzept setzt der junge Heidelberger Stadtteil bereits seit 2009 Standards im Klimaschutz: Der Stadtteil wächst und wächst und das nahezu klimaneutral.

Zehn Jahre nach dem Einzug der ersten **Bewohnerinnen und Bewohner** leben in der Bahnstadt rund 5.700 Menschen (Stand: 1.10.2021). 6.800 Menschen sollen es nach Fertigstellung sein. Die Bahnstadt ist auch im Hinblick auf die Bevölkerung ein junger Stadtteil – jeder zweite Bewohner ist jünger als 30 Jahre alt, jeder fünfte Bahnstädter ist ein Kind oder ein Jugendlicher:

- 20 Prozent sind jünger als 18 Jahre
- 29 Prozent sind 18 bis 29 Jahre alt
- 35 Prozent sind 30 bis 44 Jahre alt
- 13 Prozent sind 45 bis 64 Jahre alt
- 3 Prozent sind älter als 64 Jahre

Die Bahnstadt ist zudem ein **internationaler Stadtteil**: Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt bei 28,1 Prozent, in der Gesamtstadt bei 18,6 Prozent. Mehr als jeder vierte Bewohner hat einen ausländischen Pass (1.567 Menschen).

Ein Grund für den großen Anteil junger Bewohnerinnen und Bewohner ist die **hohe Geburtenrate**: Im Jahr 2020 wurden in der Bahnstadt 113 Neugeborene gezählt, im Jahr zuvor waren es 99 Neugeborene. Das bedeutet, dass im Schnitt etwa jeden dritten Tag eine neue Bahnstädterin oder ein Bahnstädter zur Welt kommt. Damit hält die Bahnstadt mit rund 1,8 Kindern pro Frau weiter die höchste Geburtenziffer aller Heidelberger Stadtteile (gesamstädtischer Durchschnitt: 1,2).

In der ersten Jahreshälfte 2021 sind 506 Menschen in die Bahnstadt gezogen (2020: insgesamt 1.783 Personen). Rund zwei Drittel der Zugezogenen (340 Personen) kam dabei von außerhalb Heidelbergs in den Zukunftsstadtteil. Die Einwohnerzahl blieb im Vergleich zum Vorjahr konstant entgegen dem pandemiebedingten Rückgang der Bevölkerung in der Gesamtstadt.

Laut der **Heidelberg-Studie 2020** wird das Wohlfühlen im eigenen Stadtteil von Bewohnerinnen und Bewohnern der Bahnstadt besonders hoch eingeschätzt. Die Bahnstadt bietet einen urbanen Mix aus Wohnen und Arbeiten, Bildung und Betreuung, Einkaufen und Freizeitangeboten, darunter viele Spielplätze.

Wohnen

Die Bahnstadt leistet den größten Beitrag zur **Schaffung von neuem Wohnraum** in Heidelberg. Betrachtet man die Entwicklung der Neubautätigkeit seit 2012 wird deutlich, dass diese zu einem Großteil auf die Entwicklung der Bahnstadt entfällt. Von den seit 2012 im Neubau entstandenen 5.853 Wohnungen in Heidelberg wurde mehr als jede zweite Wohnung in der Bahnstadt gebaut (3.063 Wohnungen oder 52,3 Prozent). Die Bahnstadt ist damit der Wohnungslieferant für Heidelberg. Für die kommenden Jahre ist zu erwarten, dass sich der Großteil der Neubautätigkeit auf den Stadtteil Bahnstadt sowie auch auf die Konversionsflächen konzentrieren wird.

Insgesamt gibt es in der Bahnstadt **3.079 Wohnungen** mit einer Fläche von 207.340 Quadratmetern (Stand: Juni 2021). 2021 entstanden weitere 110 Wohnungen. Geboten wird in der Bahnstadt ein Mix aus Wohnungen mit Schwerpunkt auf Wohnraum für Familien. Daneben gibt es auch viele Angebote für Studierende.

Wohnungen im Bau:

- Europaplatz am Hauptbahnhof: Bau von 105 Mietwohnungen verschiedener Größen. Entwickler ist die Gustav Zech Stiftung Management GmbH. Start der Vermietung ist für Spätsommer 2022 geplant.
- Kopernikusquartier zwischen Grüne Meile und Czernyring: 200 Wohnungen entstehen auf einer Fläche von fünfeneinhalb Fußballfeldern bei verschiedenen Bauherrn.
- Projekt „Elf Freunde“ im Langen Anger: Bau von 166 Eigentumswohnungen, realisiert von Deutsche Wohnwerte.

Geförderter Wohnraum

Im Entstehen sind derzeit 83 geförderte Wohnungen. Noch mehr geförderte Wohnungen – die genaue Zahl steht noch nicht fest – werden bei künftigen Bauvorhaben in der Bahnstadt entwickelt: auf den Grundstücken zwischen Montpellier- und Czernybrücke sowie auf den Plangebietten nördlich und südlich der Eppelheimer Straße.

Hintergrund: Im Zuge der sogenannten Objektförderung wurden Bauherrn bisher in der Bahnstadt verpflichtet, 20 Prozent der neuen Wohnflächen für 25 Jahre zu einem Mietzins anzubieten, der 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Auch das im Dezember 2021 vom Gemeinderat beschlossene Baulandmanagement, dessen Quoten und Laufzeit erhöht wurden, soll wie bisher das Maß bleiben für die Schaffung von preiswertem Wohnraum in der Bahnstadt.

Bezahlbarer Wohnraum entsteht in Heidelberg derzeit in der Südstadt, unter anderem 200 Wohnungen im Mark-Twain-Village. Dort läuft der Verkauf preisreduzierter Eigentumswohnungen für Schwellenhaushalte, die ersten modernisierten Bestandswohnungen können voraussichtlich Ende 2022 bezogen werden. Für die Jahre 2021 bis 2025 plant die städtische Wohnungsbaugesellschaft GGH den Neubau von mehr als 1.500 Wohnungen in Heidelberg, davon rund 80 Prozent mit einer Mietpreis-/und oder Belegungsbindung.

Mobilität

Die Bahnstadt profitiert von kurzen Wegen im Quartier und in die Innenstadt. Seit Dezember 2018 rollt die **Straßenbahn** auf ihrer neuen, rund 2,2 Kilometer langen Trasse durch die

Bahnstadt. Drei barrierefreie Haltestellen sind entstanden. Die Linien 22 und 26 binden die Bahnstadt an das Straßenbahnnetz an. Aufgrund ihrer Lage direkt am **Hauptbahnhof** sind auch weiter entfernte Ziele bequem zu erreichen. Eine Fahrradgarage mit 1.600 Plätzen unter dem neuen Europaplatz am Hauptbahnhof befindet sich im Bau.

Die Bahnstadt liegt am **Radwegenetz** Heidelbergs. Der Radweg verläuft entlang der Bahnstadt-Promenade und führt unter anderem in die südlichen Stadtteile und weiter in die Region, etwa nach Walldorf. Über die Bahngleise nach Bergheim ist eine **neue Fuß- und Radwegebrücke** geplant. 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. 2020 hat die Stadt Heidelberg insgesamt 102 **Lastenräder** gefördert. In der Bahnstadt gibt es überdurchschnittlich viele davon.

In der Bahnstadt gibt es sechs **Car-Sharing Stationen** mit insgesamt zwölf Fahrzeugen sowie vier 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 den Quartieren liegen überall (private) **Tiefgaragen**, mit dem Ziel, den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum zu nehmen.

Wissenschaft und Wirtschaft

Nach Abschluss der Entwicklung sollen in der Bahnstadt bis zu 6.000 Menschen arbeiten – rund 60 Prozent der Arbeitsplätze sind bereits vorhanden.

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 GmbH
- **SkyLabs:** In dem rund 19.000 Quadratmeter großen Gebäude am Zollhofgarten, das von der Max-Jarecki-Stiftung erbaut wurde, 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:** Die Max-Jarecki-Stiftung hat ihr zweites Labor- und Bürogebäude im Jahr 2019 fertiggestellt. Forschungs- und wissenschaftsnahe Unternehmen finden auf rund 16.000 Quadratmetern modernste Arbeitsbedingungen vor. Mieter sind Heidelberg Engineering, Verivox, j&s-soft, Ascendis Pharma, Heidelberg ImmunoTherapeutics, WSB, Everest Systems. Diese beschäftigen im SkyAngle insgesamt rund 600 Mitarbeitende.

Einzelhandel und Unternehmen: Bislang sind in der Bahnstadt bereits 198 Betriebe und Geschäfte mit insgesamt 3.649 Beschäftigten angesiedelt – darunter unter anderem

- forschungsnahe und wissensbasierte Unternehmen
- Baumarkt
- Möbelhaus
- Gewerbe

- Geschäfte und Angebote des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien, Banken, Friseurstudios, Einkaufsläden, Krankenkassen und mehr
- Gastronomieangebote: Cafés, Bistros, eine Eisdiele, Restaurants, eine Vinothek
- Mehrere Hotels und ein Boarding House

„Westarkaden Heidelberg“: Auf einer Gesamtfläche von 11.700 Quadratmetern gibt es Einkaufs- und Gastronomieangebote – darunter ein Lebensmittel-Supermarkt, ein Lebensmittel-Discounter, ein Drogeriemarkt, eine Apotheke und ein Friseur. Zudem gibt es Büro- und Praxisflächen, rund 300 Wohnungen und eine zweigeschossige Tiefgarage. Die Eröffnung einer Kita ist 2022 geplant.

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 Vertrag zum Betrieb des Nachbarschaftstreffs LA 33 durch den Verein Kulturfenster im Auftrag der Stadt Heidelberg war im Herbst 2018 ausgelaufen.

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 Ganztagschule 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 acht Kitas sowie ein Betreuungsangebot in der Kindertagespflege. Insgesamt bietet die Bahnstadt 300 Kindergarten- und 160 Krippenplätze sowie rund 28 Plätze bei Tagespflegepersonen. Im Frühjahr 2022 eröffnet die neunte Kita in der Bahnstadt. In den Westarkaden werden dann 40 Kindergarten- und 45 Krippenplätze angeboten.

In Betrieb:

- Städtische Kita an der Schwetzingter Terrasse mit dem Standort Spitzgewann: 20 Krippen- und 80 Kindergartenplätze
- Kita First Steps im Stadttor: 40 Krippen- und 20 Kindergartenplätze
- Kita Zollhofgarten (Träger: päd-aktiv) in den ehemaligen Güterhallen: 80 Kindergartenplätze
- Städtische Kita am Gadamerplatz (Bildungs-, Betreuungs- und Bürgerhaus B³): 20 Krippen- und 40 Kindergartenplätze
- Kita Purzelzwerg (im Wohnprojekt „Heidelberg Village“) zwischen Langer Anger und Grüne Meile: 30 Krippen- und 20 Kindergartenplätze
- Kita Mäusezauber (im Neubauprojekt „Junges Wohnen“ von SOKA-Bau), Robert-Koch-Straße 6: 30 Krippen- und 40 Kindergartenplätze
- Kita Lummerland (im Quartier MEILEN.STEIN) mit 30 Krippen- und 20 Kindergartenplätzen hat im Oktober 2019 eröffnet. Träger sind die Kinderzentren Kunterbunt.
- Betreuungsstandort an der Pfaffengrunder Terrasse mit bis zu 40 Betreuungsplätzen in Kindertagespflege für Kinder im Krippenalter

Im Bau:

- Kita First Steps in den „Westarkaden Heidelberg“: 40 Kindergarten- und 45 zusätzliche Krippenplätze, Eröffnung ist 2022 geplant

Ökumenischer Kirchenladen HALT: Anlaufstelle seit Mai 2014 in der Galileistraße 25

Freizeit und Kultur

Parks und Plätze: Bewohnerinnen und Bewohner finden im Stadtteil der kurzen Wege viele öffentliche Aufenthaltsangebote im Freien. Darauf wurde bei der Planung von Anfang an ein Schwerpunkt gelegt. So wurde zeitgleich mit der städtebaulichen Rahmenplanung ein Konzept für den öffentlichen Raum entwickelt, das den Titel „Plätze, Parks und Promenade“ trägt und eine Auszeichnung der Architektenkammer Baden-Württemberg für „Beispielhaftes Baues 2010-2017“ erhalten hat.

Die **Schwetzingen 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 Beachvolleyballfeld etc. entstand der **Zollhofgarten**. Als zentraler Treffpunkt ermöglicht er viele Kontakte und dient im Wesentlichen dem Freizeitsport und der Naherholung. Seit Juni 2014 ist dieser das grüne Herz der Bahnstadt.

Im Jahr 2021 wurde die **Pfaffengrunder Terrasse** im Bahnstadt-Zentrum fertig gestellt. Mit rund 12.000 Quadratmetern ist sie der zweitgrößte Freiraum der Bahnstadt. Auf der für die Öffentlichkeit gestalteten Fläche wachsen insgesamt 125 Bäume, die künftig ein nahezu flächendeckendes Gründach ausbilden sollen. Eine rund 2.200 Quadratmeter große Rasenfläche dient als Spiel- und Liegewiese. Der angrenzende **Gadamerplatz**, 2016 eröffnet, ist ebenfalls weitestgehend Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehalten, beherbergt aber auch den Wochenmarkt und dient als Veranstaltungsfläche, er ist daher entsprechend versiegelt.

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 Wegeverbindung 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.

Der **öffentliche Freiraum** von Zollhofgarten, Promenade und Pfaffengrunder Terrasse ergibt zusammen eine Fläche von **rund 3,8 Hektar**. Zum Vergleich: Die Neckarwiese ist rund 5 Hektar groß. Die gesamten Grünflächen der Bahnstadt bedecken nach Fertigstellung des neuen Stadtteils eine Fläche von 14 Hektar. Das entspricht der Größe von 19 Fußballplätzen. Dazu zählen auch der geplante Morataplatz und das Spitze Ecke sowie vor allem die Ausgleichsflächen im Westen der Bahnstadt.

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 neue Spiel- und Freizeitfläche unterhalb der Promenade.

Spielangebote: Neben Attraktionen und Spielflächen im Zollhofgarten gibt es drei Themenspielplätze an der Promenade: Zum „Feuerwehrspielplatz“ – 2017 mit dem deutschen Spielraumpreis ausgezeichnet – und dem „ICE-Spielplatz“ kam im Mai 2018 ein „Bauernhofspielplatz“ hinzu.

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 Schwetzingen 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. Seit April 2016 gibt es zudem das Restaurant Neo. 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 in Teilen sanierte Bahnbetriebswerk kann für Veranstaltungen angemietet werden.

Luxor-Filmpalast: Das wohl erste Passivhaus-Kino weltweit bietet in 15 Sälen bis zu 1.800 Menschen Platz. Zudem ist ein Open-Air-Bereich auf dem Dach geplant.

Größte Bauprojekte

Europaplatz: Der Europaplatz südlich des Hauptbahnhofs bildet künftig die zentrale Eingangssituation für Anreisende mit dem Zug: Diese werden vom Querbahnsteig des Hauptbahnhofs über einen Steg auf den Europaplatz gelangen und können so barrierefrei zur Straßenbahnhaltstelle Hauptbahnhof Süd am Czernyring und zum neuen Konferenzzentrum laufen. Der Verbindungssteg wird im ersten Halbjahr 2022 realisiert. Die Gebäude rund um den Platz werden durch die Gustav Zech Stiftung Management GmbH entwickelt. Insgesamt entstehen dort 105 Mietwohnungen verschiedener Größen. Der Start der Vermietung der Wohnungen ist für den Spätsommer 2022 geplant. Die Rohbauarbeiten der Büro- und Geschäftshäuser am Europaplatz sind abgeschlossen. Auch der Rohbau für das künftige Vier-Sterne-Hotel der ATLANTIC Hotels Management GmbH ist fertiggestellt. In den Untergeschossen unter dem Platz entstehen eine Fahrradgarage mit insgesamt rund 1.600 Plätzen sowie eine Tiefgarage für Autos.

Neues Konferenzzentrum: Die markante Form des neuen Heidelberg Congress Centers (HCC) am Czernyring ist bereits gut sichtbar: Die Rohbau- und Gerüstbauarbeiten gehen mit großen Schritten voran, der Fenstereinbau und die Fassadengestaltung haben begonnen. Im Inneren des Gebäudes werden die Lüftung und die Elektrotechnik installiert. Die Fertigstellung des Rohbaus und der Beginn der Ausbauarbeiten sind für das Frühjahr 2022 geplant. Gegenüber dem Hauptbahnhof und dem Europaplatz entsteht ein architektonisch markantes Gebäude in

nachhaltiger Bauweise. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant. Betreiber ist die Heidelberger Kultur & Kongressgesellschaft, der Bau erfolgt durch die Bau- und Servicegesellschaft (BSG). Das HCC ist ein Projekt der Internationalen Bauausstellung Heidelberg. Das HCC wird künftig nationalen wie internationalen Kongressen in der Wissenschaftsstadt Heidelberg ein Zuhause bieten. Der große Saal soll bis zu 1.800 Sitzplätze enthalten, der kleine Saal 800 Sitzplätze. Geplant ist eine multifunktionale Raumplanung mit bis zu zwölf Sälen. Das Siegerbüro des Wettbewerbs DEGELO Architekten aus Basel sieht ein architektonisch markantes Gebäude vor. Der Spatenstich erfolgte im März 2020.