

ELF-FREUNDE

GEWERBEEINHEITEN

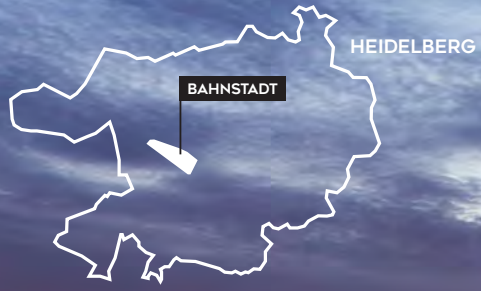
[ELF-FREUNDE-HEIDELBERG.DE](https://elf-freunde-heidelberg.de)

ZUHAUSE. ZUSAMMEN. IN DER BAHNSTADT.

Ein Projekt der



Deutsche Wohnwerte



Deutsche Wohnen ELF-FREUNDE

ELF-FREUNDE

VISUALISIERUNG VOGEL- PERSPEKTIVE



PROJEKTBESCHREIBUNG

ELF FREUNDE

In der Heidelberger Bahnstadt, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt, entsteht mit ELF FREUNDE ein neues gemischt genutztes Stadtquartier. Damit wird unmittelbar am Übergang zwischen Bahnhofsgelände, dem zentralen Europaplatz und dem neuen Kongresszentrum ein zentraler Stadtbaustein erschlossen.

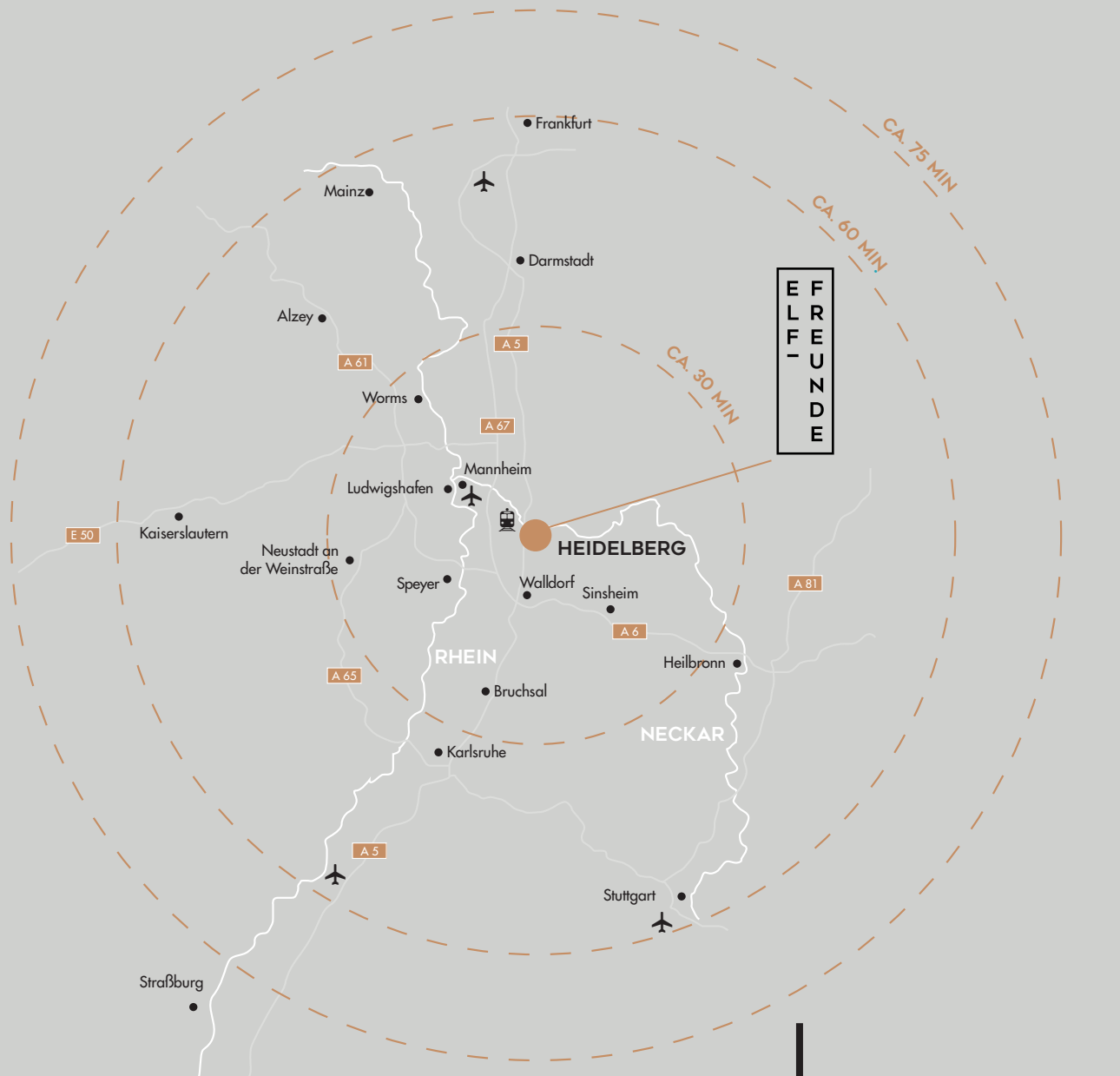
Neben 166 Eigentumswohnungen auf etwa 17.100 m² Wohnfläche bietet das Quartier ELF FREUNDE drei Gewerbeeinheiten mit insgesamt 527 m² Nutzfläche. Zusätzliche Lager- und Abstellflächen für die Gewerbeeinheiten sind im Untergeschoss verortet. Parkmöglichkeiten für die Angestellten finden sich in der Tiefgarage. Öffentliche Besucherparkplätze befinden sich nicht nur straßenbegleitend, sondern auch in den Parkebenen unterhalb des Kongresszentrums und des Europaplatzes (50 bis 200 Meter).

Das architektonische Konzept des renommierten Büros KFWM Architekten BDA sieht ein Ensemble aus elf einzelnen Gebäudeteilen vor. Markante Gestaltungsprinzipien und der feine spielerische Umgang mit Materialien und Farbigkeiten prägen den individuellen Charakter der elf Häuser und lassen diese zu einem harmonischen Gesamtkonzept mit Quartierscharakter verschmelzen – ELF FREUNDE. Das Stadtquartier ist dadurch als eine aus mehreren Bausteinen zusammengesetzte Einheit erkennbar. Durch die Kubaturen und unterschiedliche Höhenentwicklung entstehen gleichzeitig Assoziationen an eine in der Höhe variierende Skyline. Dabei besetzen die drei Gewerbeeinheiten jeweils im Erdgeschoss die Ecken an den Kreuzungen um den frequentierten Langer Anger und die Max-Jarecki-Straße, die zum Kongresszentrum und Hauptbahnhof führt.

So folgt ELF FREUNDE auch in Sachen Architektur den Grundsätzen der Bahnstadt-Idee: Durch die vertikal gegliederte Blockrandbebauung entsteht auf der Innenseite des Gebäudeensembles ein besonders großzügiger ruhiger und autofreier Gartenhof.

Mit einem Wohnungsmix aus 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, Townhouse-Wohnungen sowie hybriden Work-Life-Einheiten entlang dem Langer Anger, bei denen sich Wohnen und Arbeiten verbinden lassen, werden die Bedürfnisse vielfältiger Zielgruppen bedient. Zusätzlich entstehen 172 PKW-Stellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage, die über die Darwinstraße erschlossen wird. Nutzerfahrradstellplätze sowie Müllstandplätze werden stufenlos erreichbar sein.





HEIDELBERG UND METRO- POLREGION RHEIN-NECKAR

Die Metropolregion Rhein-Neckar im südwestlichen Dreiländereck ist ein wirtschaftlich starkes Gebiet. Mit 2,4 Millionen Einwohnern und rund 920.000 Beschäftigten ist sie der siebtgrößte Ballungsraum Deutschlands.

Heidelberg ist einer der attraktivsten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands und bietet mehr als 117.000 Arbeitsplätze. Dabei gilt die Stadt im Herzen der Metropolregion als Stadt der kurzen Wege mit hervorragender Verkehrsinfrastruktur. Ganz gleich, ob mit dem ÖPNV oder mit dem Pkw - nicht nur der bedeutende ICE-Knotenpunkt in Mannheim, sondern auch die internationalen Flughäfen in Frankfurt und Stuttgart sind schnell erreichbar. Dies ist ein echter Standortvorteil für Unternehmen.

Nicht zuletzt deshalb sind in Heidelberg wirtschaftsstarke Unternehmen wie Heidelberg Materials, EMBL, SAS oder Lamy angesiedelt, größter Arbeitgeber ist die Universität Heidelberg. Im unmittelbaren Umland finden sich Großkonzerne wie BASF, Roche, Bilfinger SE, John Deere GmbH & Co. KG, ABB Asea Brown Boveri oder die SAP SE.

Nur etwa drei Kilometer vom Wohnquartier ELF FREUNDE entfernt, entsteht außerdem gerade der Heidelberg Innovation Park (hip). Dabei handelt es sich um ein Quartier für Innovationen aus den Bereichen IT, KI, Digitales und Lebenswissenschaften. Im hip sollen künftig kreative Köpfe die Möglichkeiten vorfinden, um an Lösungen und Produkten der digitalen Zukunft zu arbeiten und zu forschen.












BAHNSTADT HEIDELBERG

Weltoffen, lebendig, mittendrin: Mit diesen Leitsätzen hat sich die Heidelberger Bahnstadt als europaweit größte Passivhausiedlung mittlerweile einen Namen gemacht.

Bahnstadt steht für kurze Wege und eine sehr gute Nahversorgung: Bildungs- und kulturelle Einrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, Geschäfte und Dienstleistungen – all dies ist fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Gleichzeitig ist die Bahnstadt über den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) hervorragend mit den anderen Stadtteilen und der Innenstadt verbunden.

Und sowohl der nahe gelegene Hauptbahnhof, als auch die Autobahn A5 verbinden die Bahnstadt Heidelberg auch mit weiter entfernten Zielen.

-  Kita
-  Arzt
-  Dienstleistungen
-  Einzelhandel
-  Gastronomie
-  Hotel
-  Spielplatz
-  Fitness
-  Parkhaus
-  Bushaltestelle
-  Straßenbahnhaltestelle

- 1_Bildungs-, Betreuungs- und Bürgerhaus B³ am Gadamerplatz
- 2_Grundschule Bahnstadt
- 3_Bürgerzentrum als Mehrgenerationentreffpunkt
- 4_Nahversorgungszentrum „Westarkaden“
- 5_Gesundheitszentrum Bahnstadt (im Bau)
- 6_Großkino LUXOR Filmpalast
- 7_Europaplatz mit Hauptverwaltung der Sparkasse Heidelberg und Heidelberger Volksbank sowie dem ATLANTIC Hotel Heidelberg (4-Sterne-Superior) (im Bau)
- 8_Kongresszentrum am Europaplatz (im Bau)
- 9_Büro- & Laborfläche SkyLab und SkyAngle
- 10_Heidelberg HBF
- 11_Bürogebäude „Stadt-Ost“
- 12_Tankturm – Kultur, Wirtschaft, Werk
- 13_Bauhaus
- 14_Kulturzentrum halle02 und Restaurant NEO
- 15_Technologiezentrum



ZENTRALITÄT UND KURZE WEGE

LEBEN IN DER BAHNSTADT. DAS ZÄHLT

6.800

Menschen werden in der
Bahnstadt leben

2012

Erstbezug von
Wohnungen

RD. 5.000

Bewohner zum
Jahresanfang 2020

29 JAHRE

Durchschnittsalter

2 MILLIARDEN

Euro Investment

JEDEN 4. TAG

kommt im Schnitt ein
Bahnstädter auf die Welt

22 HA

Wissenschaftsstandort
Bahnstadt-Campus

Die Bahnstadt Heidelberg ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands: Seit 2008 wird das 116 Hektar große Quartier westlich des Heidelberger Hauptbahnhofs sukzessive erschlossen und bebaut. ELF FREUNDE schließt nun die letzte Lücke an der zentralen Achse vom Hauptbahnhof über das neue Kongresszentrum bis hin zum Langer Anger.

3.700

Wohnungen - davon bereits
ca. 2.800 gebaut

2,2 KM

Straßenbahntrasse und 3
Haltestellen

9 VON 10

Bewohnerinnen und Bewohnern sind
jünger als 45 Jahre

BIS ZU 6.000

Arbeitsplätze

3,5 KM

Radwege

100 %

Gebäude nach Passivhausrichtlinien

13.500

Zaun- und Mauereidechsen wurden
in eigens für sie geschaffene
Biotope umgesiedelt

100%

Strom- und Wärmeversorgung aus
erneuerbaren Energien durch die
Stadtwerke Heidelberg

Quelle: heidelberg-bahnstadt.de

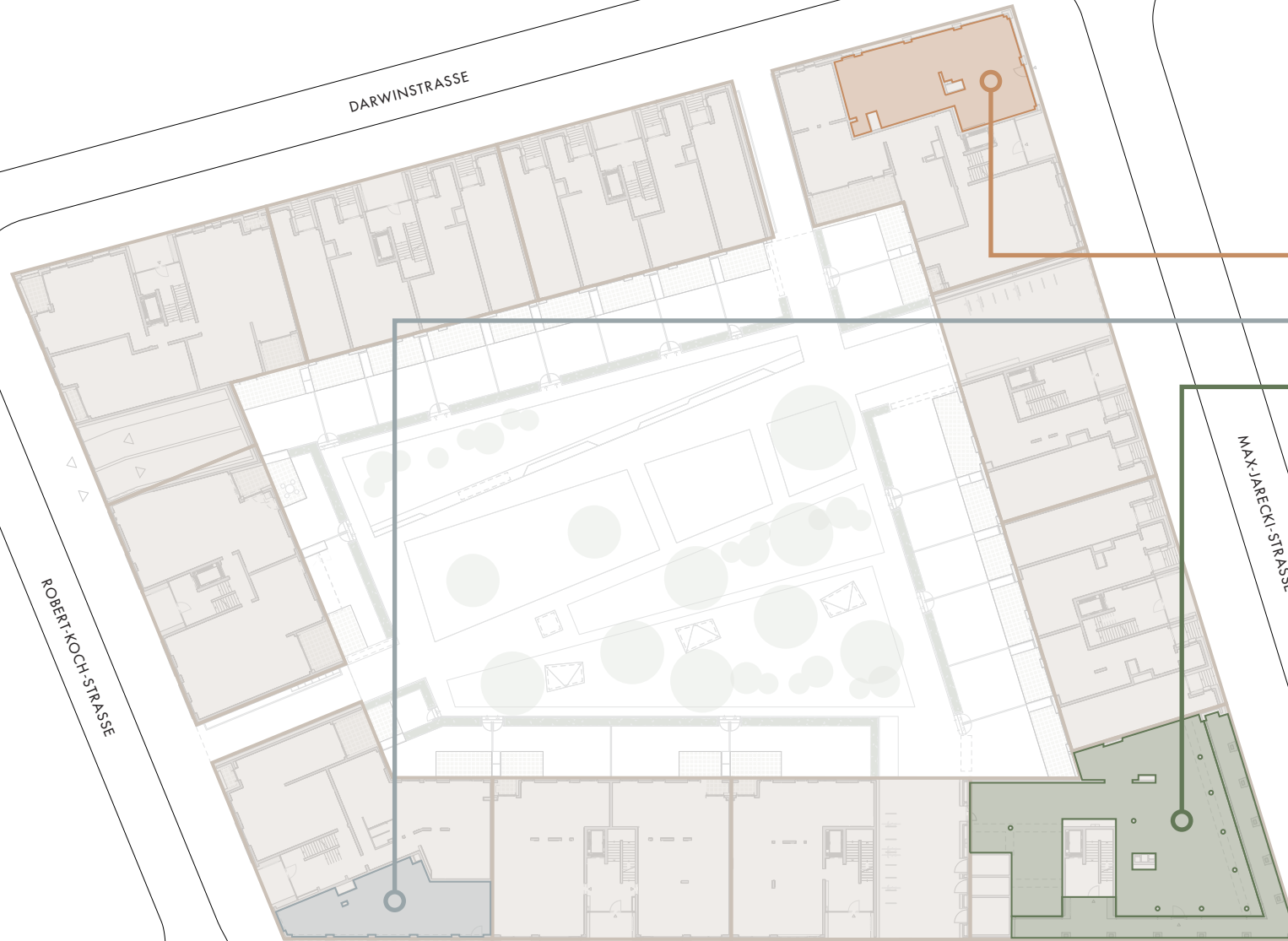


STADTQUARTIER ELF FREUNDE BIETET 3 GEWERBEEINHEITEN

Deutsche Wohnwerte □ ELF FREUNDE

DARWINSTRASSE

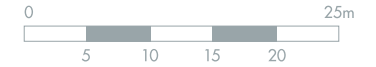
ROBERT-KOCH-STRASSE



EINHEIT 09_0_03

EINHEIT 04_0_03

EINHEIT 01_0_01



MAX-JARECKI-STRASSE

LANGER ANGER



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

ART DES VORHABENS

Entwicklung und Realisierung eines gemischt genutzten Quartiers; 3 Gewerbeflächen im Erdgeschoss und darüber aufgehend eine 6-geschossige Blockrandbebauung sowie eine 1-geschossige Tiefgarage im Untergeschoss.

STANDORT

Heidelberg, Bahnstadt
Langer Anger/ Max-Jarecki-Straße/ Darwinstraße/ Robert-Koch-Straße

ARCHITEKT

KFWM Architekten BDA, Karlsruhe
Landschaftsarchitekturbüro Agence Ter, Paris/Karlsruhe

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 7.386 m²

BAUBEGINN

2020

FERTIGSTELLUNG

2024

ENERGIESTANDARD

KfW-Effizienzhaus 40 (Passivhausstandard) gemäß EnEV 2014, Stand 2016

WOHNEN

ca. 17.111,16 m² Wohnfläche
166 Wohneinheiten

GEWERBEFLÄCHEN

ca. 582,79 m² Gesamtgewerbenutzfläche
3 Gewerbeeinheiten



□ GEWERBEEINHEIT
#01_0_01

VISUALISIERUNG
GEWERBE-
EINHEIT SÜD
#01_0_01



Deutsche Wohnen | ELFFREUNDE

GEWERBEEINHEIT SÜD #01_0_01

Deutsche Wohnwerte □ ELF FREUNDE

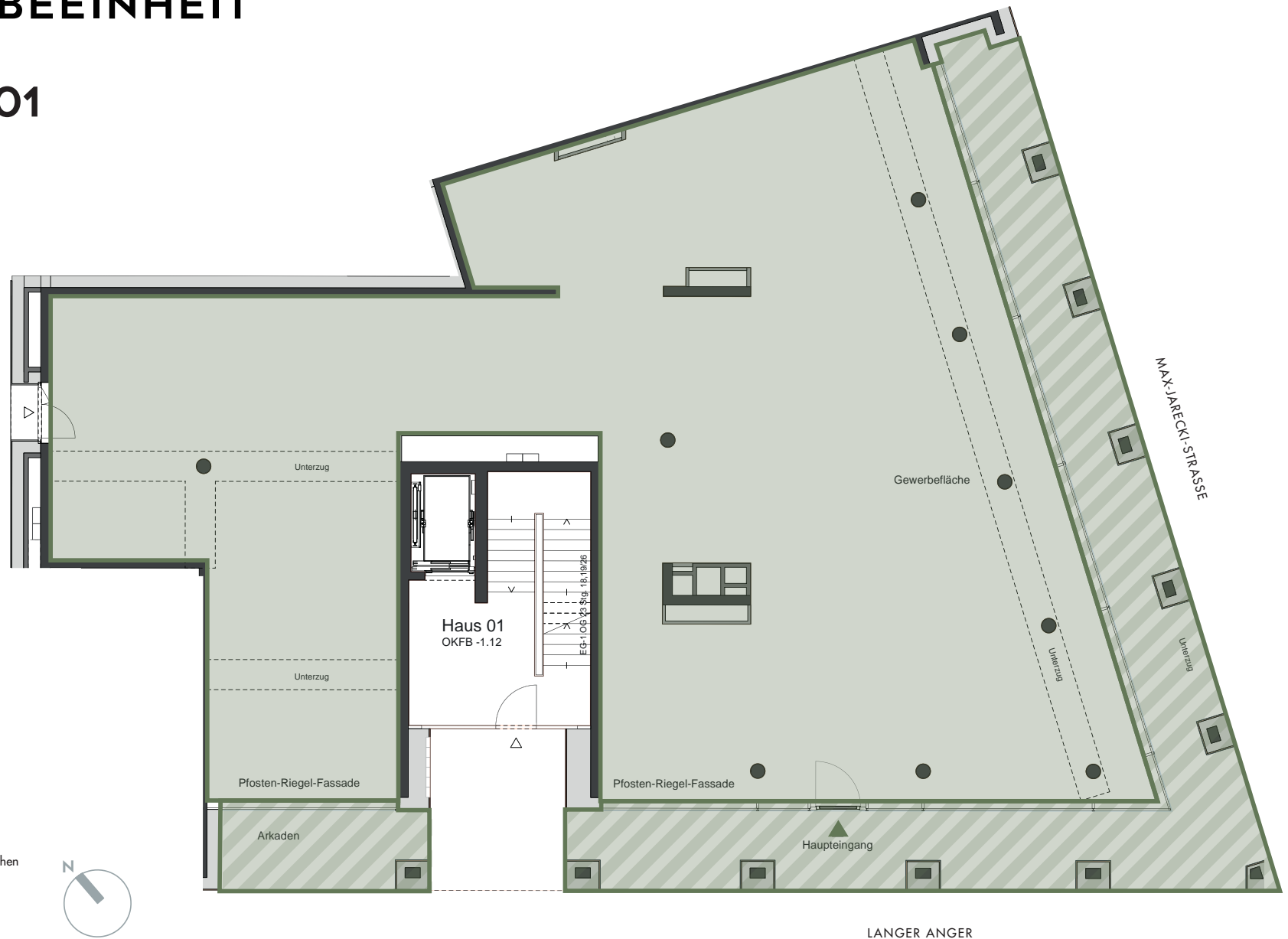
NUTZFLÄCHE NACH DIN 277

EG	ca. 297,40 m ²
EG Arkade	ca. 77,27 m ²
UG Lager	ca. 21,78 m ²
UG Müll	ca. 9,37 m ²

GIF

MFG 1 UG	ca. 31,15 m ²
MFG 1a EG	ca. 305,9 m ²
MFG 1b EG*	ca. 92,52 m ²
MFG1 Gesamt	ca. 429,57 m ²

*schräffierte Fläche (Arkaden) sowie anteilige Allgemeinflächen





ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

GEWERBEEINHEIT #01_0_01

- Verortung: Max-Jarecki-Straße | Langer Anger
- Umfeld: Bäckerei Riegler, Cafe Balthazar, Städtische Kindertagesstätte Schwetzinger Terrasse, Design Offices
- Nutzfläche nach DIN 277:
 - EG ca. 297,40 m²
 - EG Arkade ca. 77,27 m²
 - UG Lager ca. 21,78 m²
 - UG Müll ca. 9,37 m²
- Mietfläche nach GIF:
 - MFG 1 UG ca. 31,15 m²
 - MFG 1a EG ca. 305,9 m²
 - MFG 1b EG ca. 92,52 m²
 - MFG1 Gesamt ca. 429,57 m²
- Lichte Raumhöhe: ca. 3,20 m
- Nutzbare Außenfläche (unterhalb Arkaden): ca. 77,27 m² (NUF)
- Schaufensterlänge: ca. 28 m
- Haupteingang flexibel
- Lager- und Abstellflächen im Untergeschoss: ca. 22 m²
- Separate Müllfläche im Untergeschoss: ca. 9 m²
- PKW Stellplätze für Mitarbeiter in TG verfügbar
- Ausbaustandard: „veredelter Rohbau“, weiterführender Ausbau nach Abstimmung mit Nutzer möglich
- Werbeanlagen gem. Werbeanlagensatzung der Stadt HD
- Heizung - Wärmebereitstellung über Fernwärmeanschluss Stadtwerke Heidelberg. Die Leitungsanschlüsse werden bis an den Schachtaustritt in der Einheit geführt
- Lüftung: Für die Be- und Entlüftung der Gewerbeeinheit werden bauherrenseitig Kanalanschlüsse für Außenluftansaugung sowie Fortluft vorgesehen. Dabei erfolgt die Außenluftansaugung über die Fassade im Durchgangsbereich zum Innenhof und die Fortluft über Dach.
- Kälteinstallation Gewerbe: Die Kühlung der Gewerbeeinheiten erfolgt durch den Erwerber zu installierender Kältetechnik. Die Installationen der Rohrleitungen sowie etwaige Kälteüberträger sind durch den Erwerber zu erbringen.
- Fettabscheider: In der Gewerbeeinheit 01_0_01 kann eine gastronomische Nutzung vorgesehen werden. Dazu wird im Untergeschoss in einem separaten Technikraum eine Fläche für einen erwerberseitigen Fettabscheider vorgehalten
- Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 gemäß EnEV 2014, Stand 2016
- Qualitätssicherung durch TÜV Süd

□ GEWERBEEINHEIT
#04_O_03

**VISUALISIERUNG
GEWERBE-
EINHEIT WEST
#04_O_03**



GEWERBEEINHEIT WEST #04_0_03

Deutsche Wohnwerte □ ELF FREUNDE

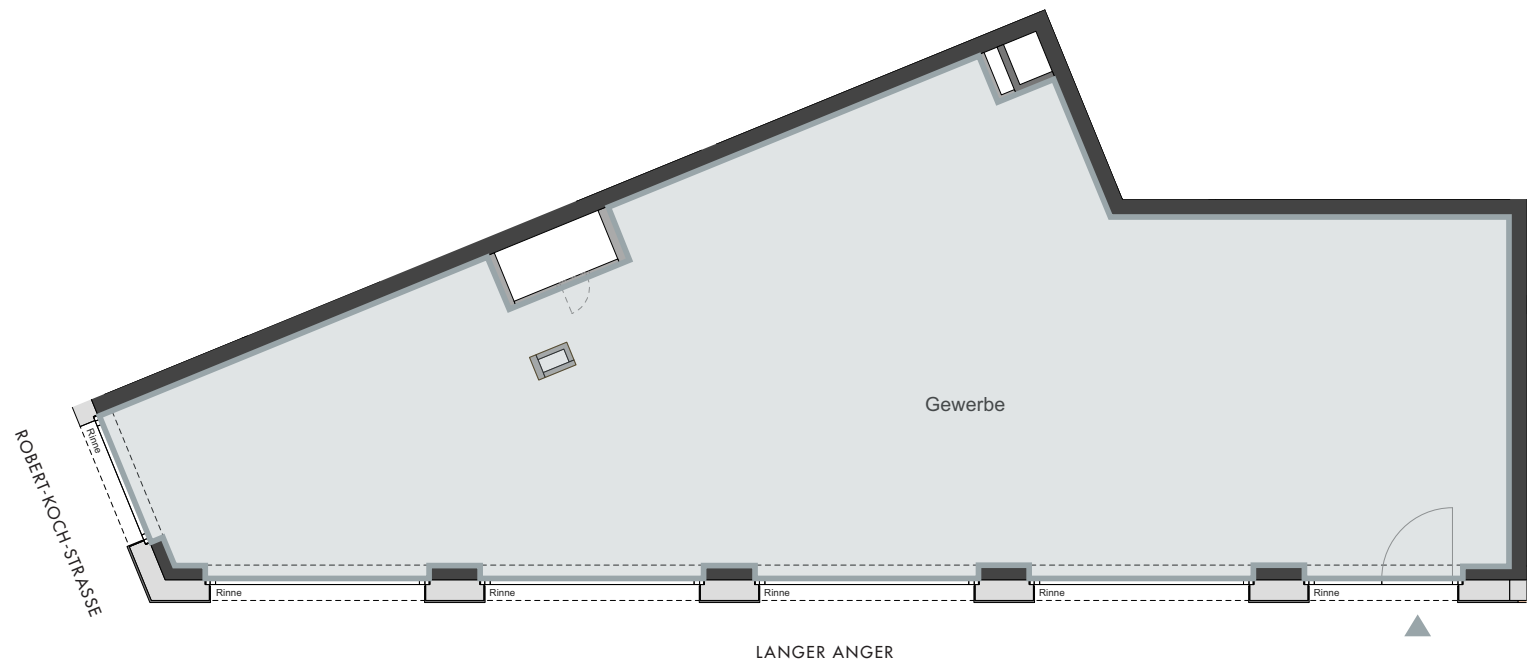
NUTZFLÄCHE NACH DIN 277

EG	ca. 98,68 m ²
UG Lager	ca. 19,35 m ²
UG Müll	ca. 10,03 m ²

GIF

MFG 1 UG	ca. 29,38 m ²
MFG 1a EG	ca. 99,87 m ²
MFG 1b EG*	ca. 4,72 m ²
MFG1 Gesamt	ca. 133,97 m ²

*anteilige Allgemeinflächen



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

GEWERBEEINHEIT #04_0_03

- Verortung: Langer Anger | Robert-Koch-Straße
- Nutzfläche nach DIN 277:
 - DIN 277
 - EG ca. 98,68 m²
 - UG Lager ca. 19,35 m²
 - UG Müll ca. 10,03 m²
- Mietfläche nach GIF:
 - MFG 1 UG ca. 29,38 m²
 - MFG 1a EG ca. 99,87 m²
 - MFG 1b EG ca. 4,72 m²
 - MFG1 Gesamt ca. 133,97 m²
- Lichte Raumhöhe: ca. 3,27 m
- Schaufensterlänge: ca. 20 m
- Haupteingang flexibel
- Lagerfläche im UG ca. 19 m²
- Müllfläche im UG ca. 10 m²
- PKW Stellplätze für Mitarbeiter in TG verfügbar
- Ausbaustandard „veredelter Rohbau“, weiterführender Ausbau nach Abstimmung mit Nutzer möglich
- Werbeanlagen gem. Werbeanlagensatzung der Stadt HD
- Heizung - Wärmebereitstellung über Fernwärmeanschluss Stadtwerke Heidelberg. Die Leitungsanschlüsse werden bis an den Schachtaustritt in der Einheit geführt
- Lüftung: Die Zentralgeräte befinden sich auf dem Dach. Es wird je Haus eine Anlage installiert. Für die zentrale Be- und Entlüftung der Wohn- und Gewerbeeinheiten wird bauherrenseitig ein Kanalnetz (Zu- und Abluftkanäle) geführt. In der Gewerbeeinheit werden somit Anschlüsse für Zu- und Abluft der erwerberseitigen Lüftungsinstallationen vorgehalten. Installationsgrenze ist hierbei jeweils die Brandschutzklappe in der Geschossdecke.
- Kälteinstallation Gewerbe: Die Kühlung der Gewerbeeinheiten erfolgt mittels durch den Erwerber zu installierender Kältetechnik. Die Installationen der Rohrleitungen sowie etwaige Kälteübertrager sind durch den Erwerber zu erbringen.
- Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 gemäß EnEV 2014, Stand 2016
- Qualitätssicherung durch TÜV Süd



□ GEWERBEEINHEIT
#09_O_03

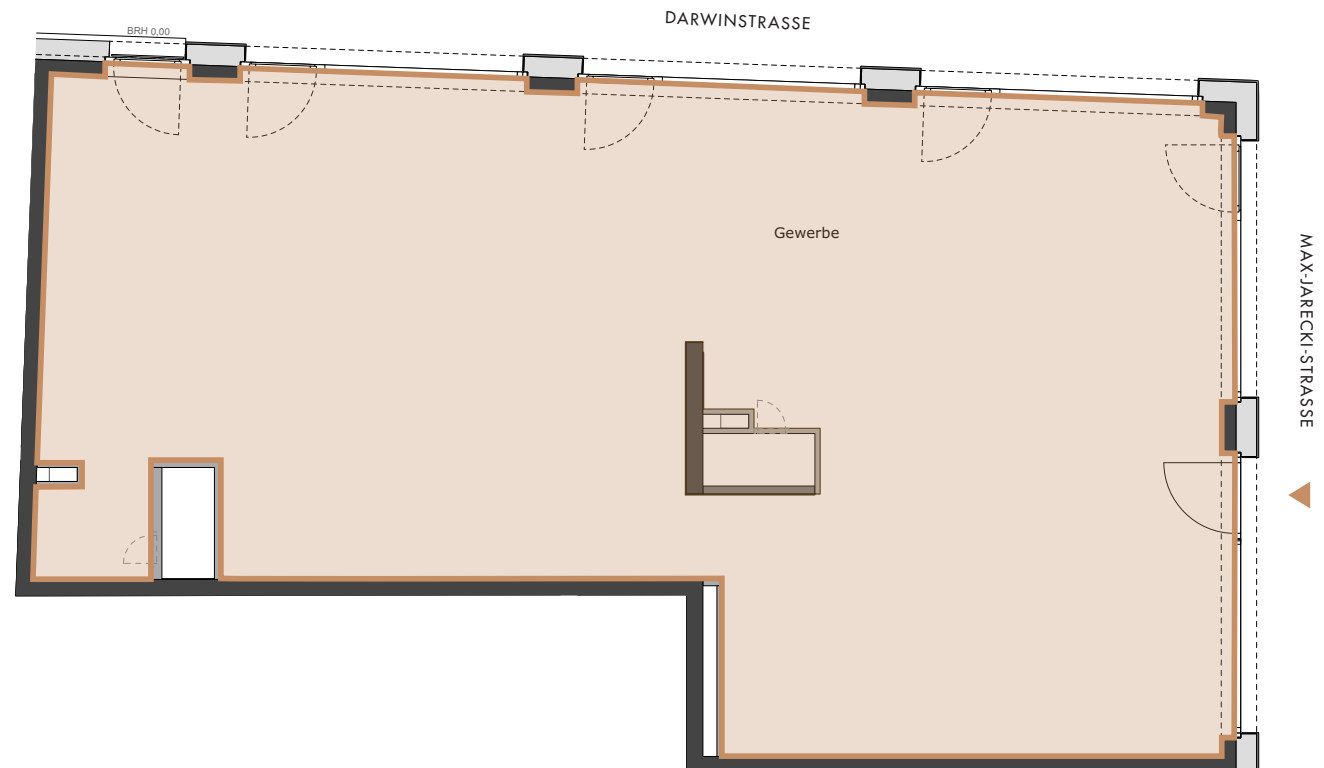
VISUALISIERUNG
GEWERBE-
EINHEIT OST
#09_O_03



Die ersten Wohnwerke sind für ELFFREUNDE

GEWERBEEINHEIT OST #09_0_03

Deutsche Wohnwerte □ ELF FREUNDE



NUTZFLÄCHE NACH DIN 277

EG	ca. 131,61 m ²
UG Lager	ca. 13,97 m ²
UG Müll	ca. 8,23 m ²

GIF

MFG 1 UG	ca. 22,22 m ²
MFG 1a EG	ca. 134,11 m ²
MFG 1b EG*	ca. 18,88 m ²
MFG1 Gesamt	ca. 175,21 m ²

*anteilige Allgemeinflächen



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

GEWERBEEINHEIT #09_0_03

- Verortung: Darwinstraße | Max-Jarecki-Straße
- Nutzfläche nach DIN 277:
 - DIN 277
 - EG ca. 131,61 m²
 - UG Lager ca. 13,97 m²
 - UG Müll ca. 8,23 m²
- Mietfläche nach GIF:
 - MFG 1 UG ca. 22,22 m²
 - MFG 1a EG ca. 134,11 m²
 - MFG 1b EG ca. 18,88 m²
 - MFG1 Gesamt ca. 175,21 m²
- Lichte Raumhöhe: ca. 3,23 m
- Schaufensterlänge: ca. 23 m
- Haupteingang flexibel
- Lagerfläche im UG ca. 14 m²
- Müllfläche im UG ca. 8,23 m²
- PKW Stellplätze für Mitarbeiter in TG verfügbar
- Ausbaustandard „veredelter Rohbau“, weiterführender Ausbau nach Abstimmung mit Nutzer möglich
- Werbeanlagen gem. Werbeanlagensatzung der Stadt HD
- Heizung - Wärmebereitstellung über Fernwärmeanschluss Stadtwerke Heidelberg. Die Leitungsanschlüsse werden bis an den Schachtaustritt in der Einheit geführt
- Lüftung: Die Zentralgeräte befinden sich auf dem Dach. Es wird je Haus eine Anlage installiert. Für die zentrale Be- und Entlüftung der Wohn- und Gewerbeeinheiten wird bauherrenseitig ein Kanalnetz (Zu- und Abluftkanäle) geführt. In der Gewerbeeinheit werden somit Anschlüsse für Zu- und Abluft der erwerberseitigen Lüftungsinstallationen vorgehalten. Installationsgrenze ist hierbei jeweils die Brandschutzklappe in der Geschossdecke.
- Kälteinstallation Gewerbe: Die Kühlung der Gewerbeeinheiten erfolgt mittels durch den Erwerber zu installierender Kältetechnik. Die Installationen der Rohrleitungen sowie etwaige Kälteübertrager sind durch den Erwerber zu erbringen.
- Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 gemäß EnEV 2014, Stand 2016
- Qualitätssicherung durch TÜV Süd



FREUNDSCHAFT
BRAUCHT
BEGEISTERUNG

ZUHAUSE.
ZUSAMMEN.
IN DER BAHNSTADT.

Ein Projekt der



Deutsche **Wohnwerte**

Die Inhalte dieser Präsentation wurden mit größter Sorgfalt erstellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte, Grundrisse und abgebildeten Bilder und Grafiken übernimmt die DEUTSCHE WOHNWERTE GmbH & Co. KG jedoch keine Gewähr. Änderungen bleiben vorbehalten. Die vorliegende Präsentation stellt kein vertragliches Angebot dar.

Bildquellen: Steffen Diemer, Shutterstock, DEUTSCHE WOHNWERTE, Ruben Ebersold