

HEIDELBERG BAHNSTADT

Die DSK als Treuhänder und Entwicklungsträger
für einen Stadtteil der Zukunft.



DIE DSK ALS ZUVERLÄSSIGER TREUHÄNDER

Die Bahnstadt – ein Stadtteil der Zukunft:
innovativ, nachhaltig und mit Vorbildcharakter.

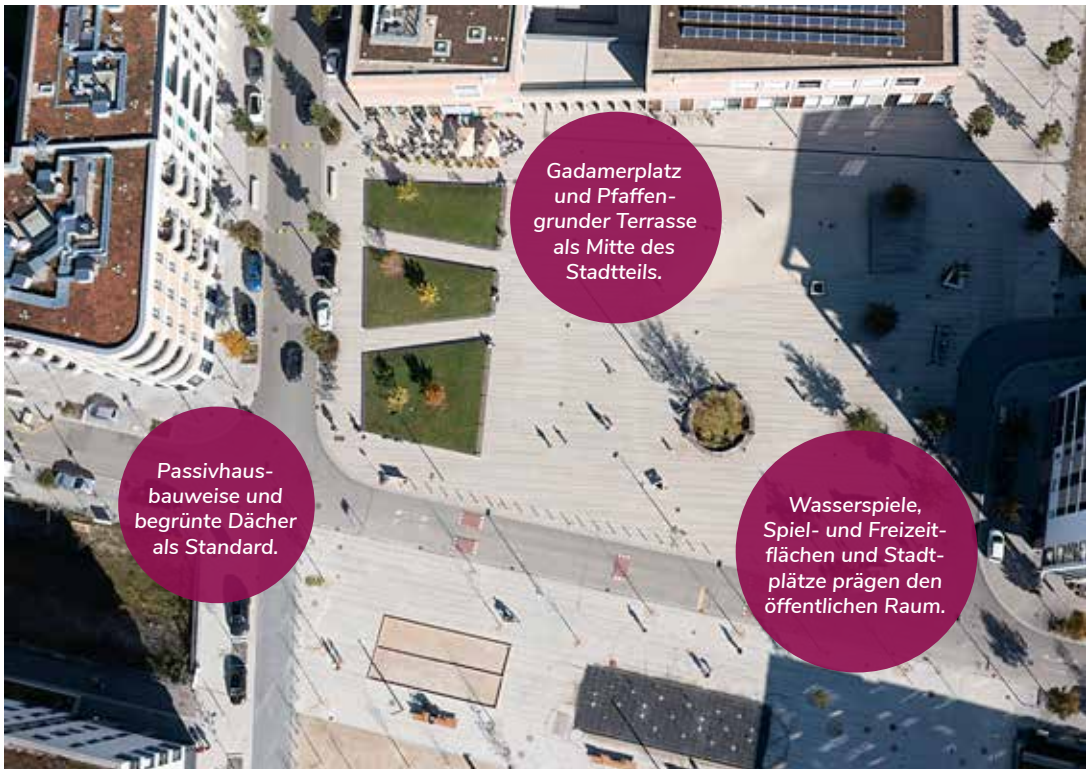
Zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt hat die Stadt seit 2008 einen zuverlässigen Partner an ihrer Seite: die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH mit Hauptsitz in Wiesbaden. Aus der Bearbeitung des städtebaulichen Großprojekts ist das 2011 gegründete Heidelberger Büro hervorgegangen. Hier setzen sich 8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Belange der Bahnstadt ein. Das Büro Heidelberg betreut neben der Bahnstadt alle weiteren Projekte der DSK in Baden-Württemberg.





ALS ENTWICKLUNGSTREUHÄNDER DER BAHNSTADT IST DIE DSK FÜR DIE STEUERUNG DES GESAMT-PROJEKTS IN ORGANISATORISCHER, QUALITATIVER, FINANZIELLER, TERMINLICHER UND RECHTLICHER HINSICHT VERANTWORTLICH.

Einen großen Bereich stellt hierbei die **Projektsteuerung** der öffentlichen Baumaßnahmen dar. In enger Zusammenarbeit mit den städtischen Ämtern und beteiligten Dritten koordiniert die DSK die Umsetzung der komplexen Baumaßnahmen als Bauherrenvertreter. Darüber hinaus ist die DSK mit der **Kostenkontrolle** und **Dokumentation der Baumaßnahme** im Sinne des Treuhandgeschäfts betraut. Ein weiterer wichtiger Bereich ist hierbei das **Fördermittelmanagement**. Außerdem unterstützt die DSK die Stadt Heidelberg in der **Öffentlichkeitsarbeit**. Diese Aufgabe beinhaltet das Vermitteln von Planungsinhalten an beteiligte Bürgerinnen und Bürger als auch an die breite Öffentlichkeit sowie die Vermarktung der Bahnstadt als neuen Stadtteil der Stadt Heidelberg.



Passivhausbauweise und begrünte Dächer als Standard.

Gadamerplatz und Pfaffengrunder Terrasse als Mitte des Stadtteils.

Wasserspiele, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten und Stadtplätze prägen den öffentlichen Raum.

DIE HEIDELBERGER BAHNSTADT

Im Jahr 2008 hat der Bau der Heidelberger Bahnstadt begonnen und seitdem unterstützt die DSK am Standort Heidelberg die Stadt als Treuhänder und Entwicklungsträger. **Mittlerweile ist die Bahnstadt ein vollwertiger Stadtteil der Stadt Heidelberg.**

Ein Großteil der Wohnbebauung und der Gewerbegebäude wurde fertiggestellt, auch der Anschluss an den ÖPNV ist erfolgt. In der Bahnstadt leben mittlerweile über 5.700 Menschen.

Die Bahnstadt ist nicht nur städtebaulich, sondern auch im Hinblick auf die Bevölkerung ein junger Stadtteil. Der **Mix aus Wohnen und Arbeiten, Wissenschaft und Forschung, Bildung und Betreuung, Kultur und Freizeit, Sport und Einkaufen** hat besonders für junge Familien eine hohe Anziehungskraft. Nicht umsonst hat die Bahnstadt die höchste Geburtenrate aller Stadtteile in Heidelberg.



Nach Fertigstellung der Bahnstadt sollen rund 6.800 Menschen in dem Zukunftsquartier wohnen und bis zu 6.000 Arbeitsplätze entstehen.

ALLES AUS EINER HAND – KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG, NACHHALTIG

Als Ihr Partner im Bauprojektmanagement stehen wir Ihnen von der ersten Skizze bis zum letzten Pinselstrich zur Seite. Wir übernehmen nicht nur die klassische Projektsteuerung, sondern agieren als Treuhänderin und Beraterin – immer mit Blick auf Ihre langfristigen Ziele.

Wir übernehmen alle Aufgaben in Vorbereitung, Durchführung und Abschluss von Bauprojekten im Hoch- und Tiefbau sowie bei Freianlagen und begleiten Bauherren professionell, individuell angepasst an Umfang, Bedarf und Zielsetzung des Projekts. Durch unsere langjährige Erfahrung und unser Engagement sorgen wir dafür, dass Ihr Projekt nicht nur erfolgreich, sondern auch nachhaltig und zukunftsfähig umgesetzt wird.

Setzen Sie auf eine Zusammenarbeit, die den Unterschied macht. Wir gestalten die Zukunft – gemeinsam mit Ihnen.



EUROPAPLATZ – HEIDELBERGS NEUES STADTENTREE

WIR ERÖFFNEN NEUE PERSPEKTIVEN UND RÄUME.

Der Europaplatz ist das neue Entree der Bahnstadt. Vom Hauptbahnhof wurde eine direkte Verbindung in die Bahnstadt geschaffen, sodass die Reisenden barrierefrei auf den Europaplatz gelangen können. Hier wurden 29 Bäume gepflanzt, mehrere Pflanzeninseln eingebettet und Sitzgelegenheiten geschaffen. Unter dem Platz liegen eine öffentliche PKW-Parkgarage mit 160 und ein öffentliches Fahrradparkhaus mit rund 1.600 Stellplätzen.

Die DSK ist in ihrer Funktion als treuhänderischer Entwicklungsträger für das Projektmanagement und die Projektsteuerung der einzelnen Verfahrensschritte, für die Organisation der am Verfahren Beteiligten und die Koordination der Leistungen Dritter verantwortlich.





Dies beinhaltet Baugrund- und Altlastuntersuchungen, Kampfmittelbeseitigung, Ingenieurplanungen, Architektenleistungen und Fachgutachten. Ein weiterer Teil der Aufgabe umfasst Vorbereitungen von Entscheidungsvorlagen für die städtischen Gremien sowie Verhandlungen mit Behörden, Bewilligungsstellen und sonstigen Trägern. Zudem nimmt die DSK die treuhänderische

Bauherrenfunktion für die Stadt bei der Durchführung der Planungs- und Bauleistungen wahr. **Als öffentliche Auftraggeberin ist sie mit vergaberechtskonformen Beauftragungen, dem Vertragsmanagement und der Abnahme der baulichen Anlagen betraut.** Wir freuen uns, der Stadt eine qualitativ hochwertige Fläche mit besonderer Aufenthaltsqualität zu übergeben.

Durch die direkte Verbindung vom Hauptbahnhof können Reisende barrierefrei auf den Europaplatz gelangen.

DA-VINCI-BRÜCKE – RAD- UND FUSSWEGBRÜCKE ÜBER BAHNGLEISE

**DIE DSK, IHR PARTNER
FÜR PRÄZISE LÖSUNGEN
NACHHALTIGER MOBILITÄT.**

Die Da-Vinci-Brücke nahe dem Hauptbahnhof ist ein anspruchsvoller Bau einer Schrägseilbrücke. Sie bildet einen wichtigen Baustein im Heidelberger Radwegenetz, indem sie eine direkte Verbindung zwischen dem Heidelberger Süden und Norden bildet.

Technik trifft Präzision



Der Bau einer Rad- und Fußwegbrücke über aktive Schienenverbindungen erfordert hohe technische Präzision und außergewöhnliche Koordination. **Als Treuhänder der Stadt hat die DSK den gesamten Prozess von der ersten Planungsphase, über das Planfeststellungsverfahren, bis zur finalen Fertigstellung begleitet.**

Besonders die engen Zeitvorgaben und die komplexe technische Konstruktion stellten besondere Anforderungen dar. Hierbei bildeten die

mit der Bahn abgestimmten nächtlichen Sperrpausen zeitliche Fixpunkte, an denen die erfolgreiche Einhebung der Überbausegmente erfolgte. Ein Highlight dieser Konstruktion war das Aufrichten eines rund 40 m hohen Pylons, der mittels Stahlseilen die 500 Tonnen schwere und 121 Meter lange Stahlbrücke trägt.

Durch eine lückenlose Planung und kontinuierliche Abstimmung mit allen Beteiligten hat die DSK sichergestellt, dass das Projekt erfolgreich fertiggestellt wurde.



UMBAU EINER HAUPT- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE – KLARE STRUKTUR BEI HOHEN ANFORDERUNGEN

**ERFOLGREICH VON
DER PLANUNG BIS ZUR
FERTIGSTELLUNG – AUCH
UNTER HOHEM POLITISCHEN
UND ZEITLICHEN DRUCK.**

Die Umgestaltung der Eppelheimer Straße als Haupterschließungsachse für den neuen Stadtteil befindet sich aktuell im Bau. Ein Großteil der Planungs- und Bauphasen wurde bereits erfolgreich abgeschlossen.

Aufgrund enger zeitlicher Vorgaben ist es wesentlich, die Ausführungsplanung schnell und mit höchster Präzision durchzuführen, um im gesteckten Zeitplan zu bleiben.





Da die Straße während der gesamten Bauphase weiterhin in Betrieb ist, muss gewährleistet sein, dass die angrenzenden Unternehmen erreichbar bleiben. Hierfür werden mehrere Umfahrungen gebaut.

Im Rahmen der Maßnahme wird zudem am Umbau der zentralen Versorgungsachsen der Stadt gearbeitet: für

die zukunftsichere Stromversorgung des Stadtteils wird eine 110 kV Leitung eingebaut und Fernwärmeleitungen werden erneuert.

Aufgrund ihrer Erfahrung in der Begleitung und Koordination komplexer Infrastrukturprojekte gewährleistet die DSK eine zügige und nachhaltige Umsetzung des Projekts.

Die Eppelheimer Straße bleibt während der gesamten Bauphase in Betrieb, was umfangreiche Umfahrungen erfordert.



WASSERBECKEN BAHNSTADT – NACHHALTIGKEIT IN JEDER DIMENSION

GRÜNE INNOVATION FÜR DIE STADT VON MORGEN.

Nachhaltigkeit ist der Schlüssel für zukunftsfähige Entwicklungen. Dieses Projekt beweist, wie moderne Technik und ökologische Verantwortung Hand in Hand gehen.

Die Wasserbecken in der Bahnstadt verbessern das Mikroklima und entlasten das städtische Abwassersystem.



Die Wasserbecken in der Bahnstadt wurden erfolgreich fertiggestellt und leisten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne des Schwammstadtprinzips. Die Becken sind nicht nur technische Meisterwerke, sondern auch grüne Oasen, die das Mikroklima verbessern und das städtische Abwassersystem entlasten. Unsere besondere Herausforderung bestand in der Begleitung

von Planung und Bau der komplexen **Filter- und Retentionsanlagen**, die den Wasserbecken ihre Funktionalität verleihen, sowie von **aufwendigen Gestaltungselementen**, die eine besondere Aufenthaltsqualität schaffen. Die DSK hat als Bauherrenvertretung dafür gesorgt, dass jedes Detail – von der Planung bis zur Fertigstellung – mit höchster Präzision und Innovationskraft umgesetzt wurde.



LEISTUNGEN DER DSK IN DER BAHNSTADT

Entwicklung der
Konversionsfläche:

- Bauherrenvertretung
- Bauprojektmanagement und Projektsteuerung
- Analyse, Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, Gutachten
- Finanzierungsplanung, Fördermittelakquisition, Fördermittelmanagement
- Bürgerbeteiligung
- Vermarktung, Öffentlichkeitsarbeit
- Durchführung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen für die Umwandlung und Nutzung von Konversionsflächen
- Kostenkontrolle und Budgetplanung
- Einsatz des städtebaulichen Entwicklungsrechts nach § 165 BauGB





STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN DER BAHNSTADT

Die Stadtentwicklungsmaßnahme „Heidelberg Bahnstadt“ wurde 2005 in das **Förderprogramm Stadtumbau**, damals noch Stadtumbau West, aufgenommen. Insgesamt sind seit 2005 **26.500.000 Euro Fördermittel** geflossen, wovon 15.900.000 Euro Finanzhilfen des Bundes bzw. des Landes darstellen. Das Jahr mit dem höchsten Zuschuss an Fördergeldern ist 2012 mit 5.200.000 Euro.

Die DSK verantwortet in enger Abstimmung mit der Stadt das **Fördermittelmanagement, die Fördermittelbewirtschaftung, die Nachweislegung und die Abrechnung der Gesamtmaßnahme.**

Haben Sie Fragen? Wir sind für Sie da.

**DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH**
Büro Heidelberg, Hauptstraße 79, 69117 Heidelberg

Dr.-Ing. Christian Hemkendreis

☎ 06221 99849-20 ✉ christian.hemkendreis@dsk-gmbh.de



Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ist der einzige bundesweit tätige Stadtentwickler. Mit der Erfahrung aus fast 70 Unternehmensjahren und Fachleuten in ganz Deutschland verbinden wir langjährige Stadtentwicklungskompetenz mit wohnungswirtschaftlicher Expertise. Wir unterstützen als Treuhänder, Entwicklungsträger und Dienstleister öffentliche sowie private Auftraggeber bei allen Herausforderungen in Stadt und Land.

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Abraham-Lincoln-Straße 44 // 65189 Wiesbaden // info@dsk-gmbh.de

Die DSK ist u. a. Mitglied in den folgenden Verbänden:



www.dsk-gmbh.de

DSK | STADT
ENTWICKLUNG