

E
F
F
I
Z
D
E

F
R
E
I
Z
E
I
T

ZUHAUSE. ZUSAMMEN.
IN DER BAHNSTADT.

ELF-FREUNDE

ZUHAUSE IST, WO FREUNDSCHAFT WÄCHST

Echte Freundschaften sind kostbar. Weil Freunde die Menschen sind, auf die man sich immer verlassen kann, die füreinander da sind – in guten wie in schlechten Zeiten. Freunde sprechen sich gegenseitig Mut zu und geben einander Rückhalt. Mit ihnen kann man lachen, weinen, ja sogar streiten. Sie bereichern unseren Alltag, unser Leben.

Wenn zwei Menschen zu Freunden werden, sind es zunächst meist geteilte Einstellungen, gemeinsame Werte und Räume, die verbinden. Der Anfang ist leicht gemacht: ein herzliches Lachen, eine Einladung zum Tee oder der gemeinsame Elternabend.

Freundschaft braucht jedoch viel mehr. Freundschaft braucht reale Orte, an denen sie wachsen kann.

Wir als DEUTSCHE WOHNWERTE glauben nicht nur an solche Orte – wir entwickeln und verwirklichen sie. In der Heidelberger Bahnstadt entsteht mit **ELF FREUNDE** ein gemischt genutztes Quartier aus elf Wohnhäusern und einer gemeinsamen Mitte zum Leben und gemeinsamen Wachsen. Ein Ort, der aus Nachbarn Freunde macht.



EIN NEUES
ZUHAUSE
IN DER
BAHNSTADT

INHALT



LAGE

LEBEN IM NEUEN HEIDELBERG

GRÜNE STADT - SCHÖNES LAND
DIE BAHNSTADT - ZENTRALITÄT
UND KURZE WEGE

Seite 08 — 23



PROJEKTENTWICKLER

FREUNDE AUS GUTEM HAUSE

DEUTSCHE WOHNWERTE
PLANUNGSTEAM
DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK
KONTAKT

Seite 70 — 81

QUARTIER

ELF FREUNDE FÜRS LEBEN

INDIVIDUALITÄT UND IDENTITÄT
ARCHITEKTURKONZEPT
TREFFPUNKT GARTENHOF

Seite 24 — 33



WOHNFORMEN

VIELFALT IN FORM UND GRÖSSE

ETAGEN-WOHNUNGEN
GARTEN-WOHNUNGEN
PENTHOUSE-WOHNUNGEN
ATELIER-WOHNUNGEN
TOWNHOUSE-WOHNUNGEN
GEWERBEEINHEITEN

Seite 34 — 57



AUSSTATTUNG

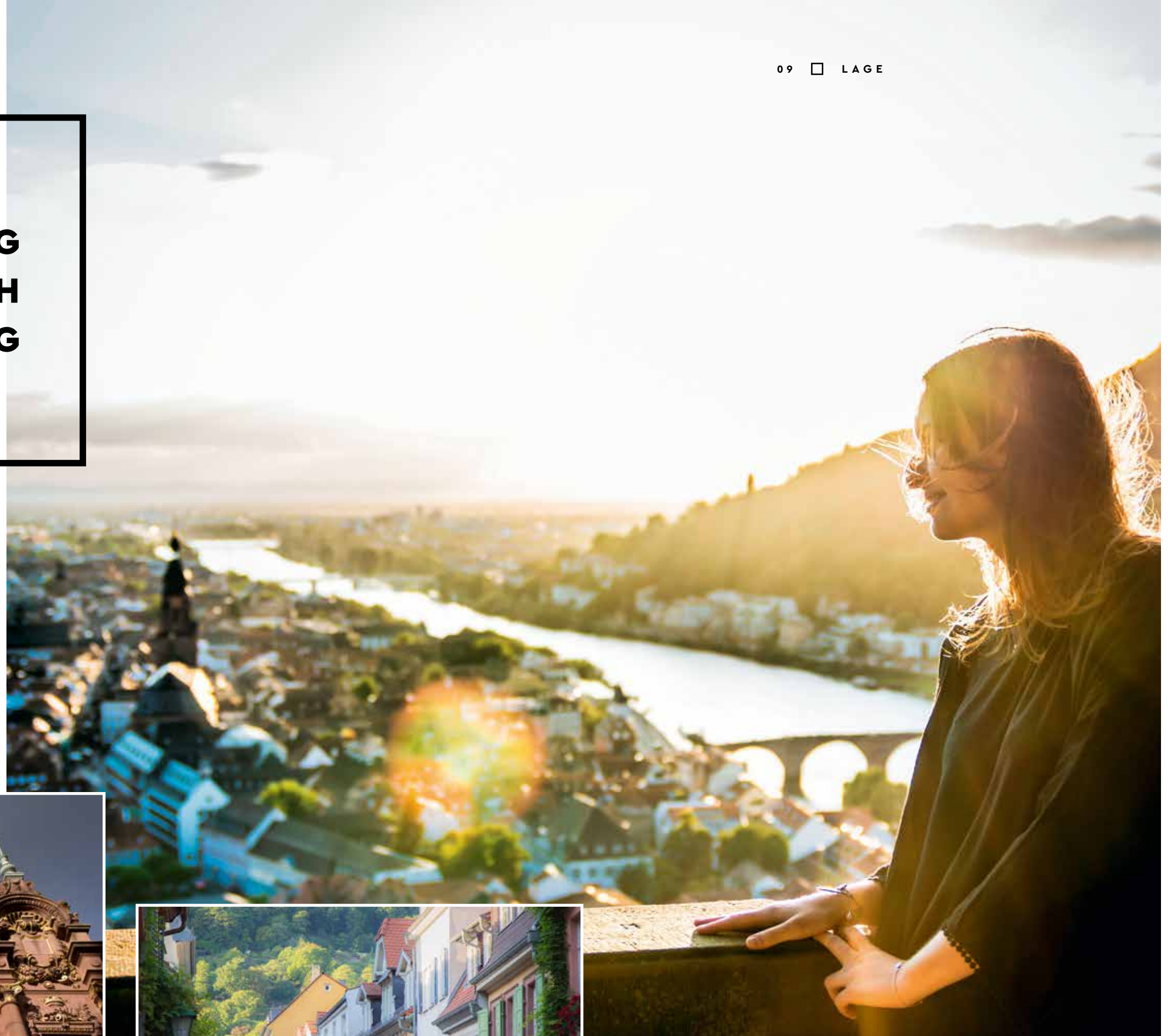
QUALITÄT FÜR HOHE ANSPRÜCHE

WOHNUNGS-AUSSTATTUNG
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN
ENERGIEKONZEPT
AUSSENANLAGENKONZEPT

Seite 58 — 69

HEIDELBERG HISTORISCH UND JUNG

Wo der Neckar vom Odenwald in die obere Rheinebene tritt, liegt das 160.000 Einwohner zählende Heidelberg – die älteste und charmanteste Stadt der dicht besiedelten Metropolregion Rhein-Neckar. Das prächtige Schloss, die barocke Altstadt, die idyllische Umgebung und Deutschlands älteste Universität... was bereits im 19. Jahrhundert die deutschen Romantiker anzog, lockt heute Unternehmen und Touristen, Studierende, Hochqualifizierte und Gutverdiener an.



GRÜNE STADT SCHÖNES LAND



Schon Goethe schwärmte von Heidelbergs „idealer landschaftlicher Lage“ zwischen den bewaldeten Hängen des Heiligenbergs auf der einen und des Königstuhls auf der anderen Neckarseite. Seither ist viel Wasser den Neckar heruntergeflossen, die Wertschätzung gegenüber den vielfältigen landschaftlichen Reizen von Stadt und Umgebung jedoch ist ungebrochen: Das Neckarufer verlockt zum Spazieren, Schlendern oder Sonnenbaden. Wer höher hinaus will, erobert die mit Wein oder Wald bewachsenen Hanglagen, wer gemütliche Fahrradtouren schätzt, wendet sich Richtung Rheinebene.



FREUNDSCHAFT BRAUCHT ZUKUNFT

Romantisch und dynamisch, idyllisch und kosmopolitisch – scheinbar Gegensätzliches verbindet sich in Heidelberg mit Leichtigkeit. Bestes Beispiel für die Zukunftsfähigkeit der Schönen am Neckar ist die Bahnstadt: Hier wohnt man, arbeitet man, kommt zusammen, lebt, feiert neue Ideen, die Freundschaft und den Zusammenhalt.



*In der Stadt
ist das Leben
leichter.*

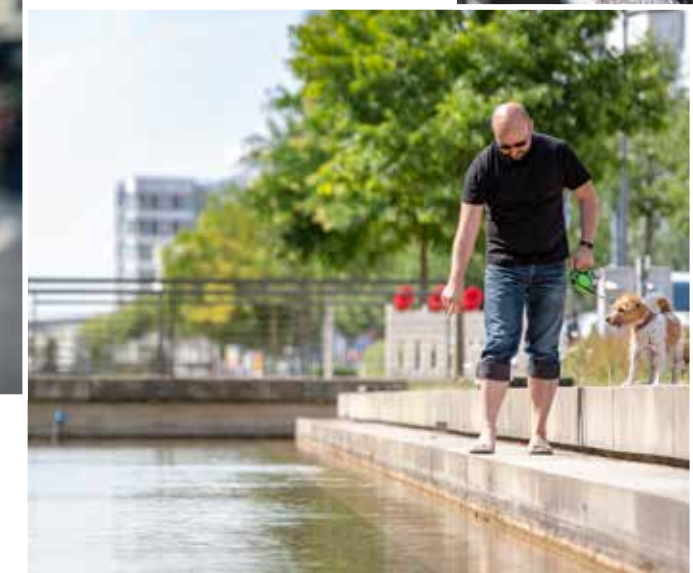
*Darum
wollen
alle hin.*

Was bedeutet modern städtisch wohnen? Die Bahnstadt, das jüngste Stadtviertel Heidelbergs und eines der größten Stadtentwicklungsprojekte deutschlandweit, macht vor, wie attraktiv zukunftsfähiges Wohnen sein kann. So spielt zunächst die zentrale Lage eine große Rolle. Denn Mobilität ist wichtig, um möglichst schnell und unkompliziert nahe und ferne Ziele zu erreichen, um nicht planen zu müssen und spontan zu bleiben. Die Heidelberger Bahnstadt ermöglicht dies: Sie liegt fußläufig zum Hauptbahnhof, zum neuen Stadt-Entree Europaplatz, das gleichzeitig als Verbindungselement zwischen der

Bahnstadt und dem Stadtteil Bergheim fungiert, sowie zum neuen Konferenzzentrum. Zudem bietet sie eine gute Anbindung an Autobahn und Flugverkehr.

Modern leben heißt aber auch, immer weitere Bereiche des Daseins vom privaten Raum in öffentliche Räume zu verlagern. Warum das so ist? Weil die Räume nah sind – oftmals sogar in Laufweite. Bahnstadt bedeutet kurze Wege genauso wie eine gute Nahversorgung: Bildungs- und kulturelle Einrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, Geschäfte und Dienstleistungen. Beste Voraussetzungen also auch für innovative Köpfe und neue Business-Modelle.

DIE BAHNSTADT - ZENTRALITÄT UND KURZE WEGE



LEBEN IN DER BAHNSTADT. DAS ZÄHLT

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 Langer Anger.

6.800

Menschen werden in der
Bahnstadt leben

2012

Erstbezug von
Wohnungen

rd. 5.000

Bewohner zum
Jahresanfang 2020

29 Jahre

Durchschnittsalter

2 Milliarden

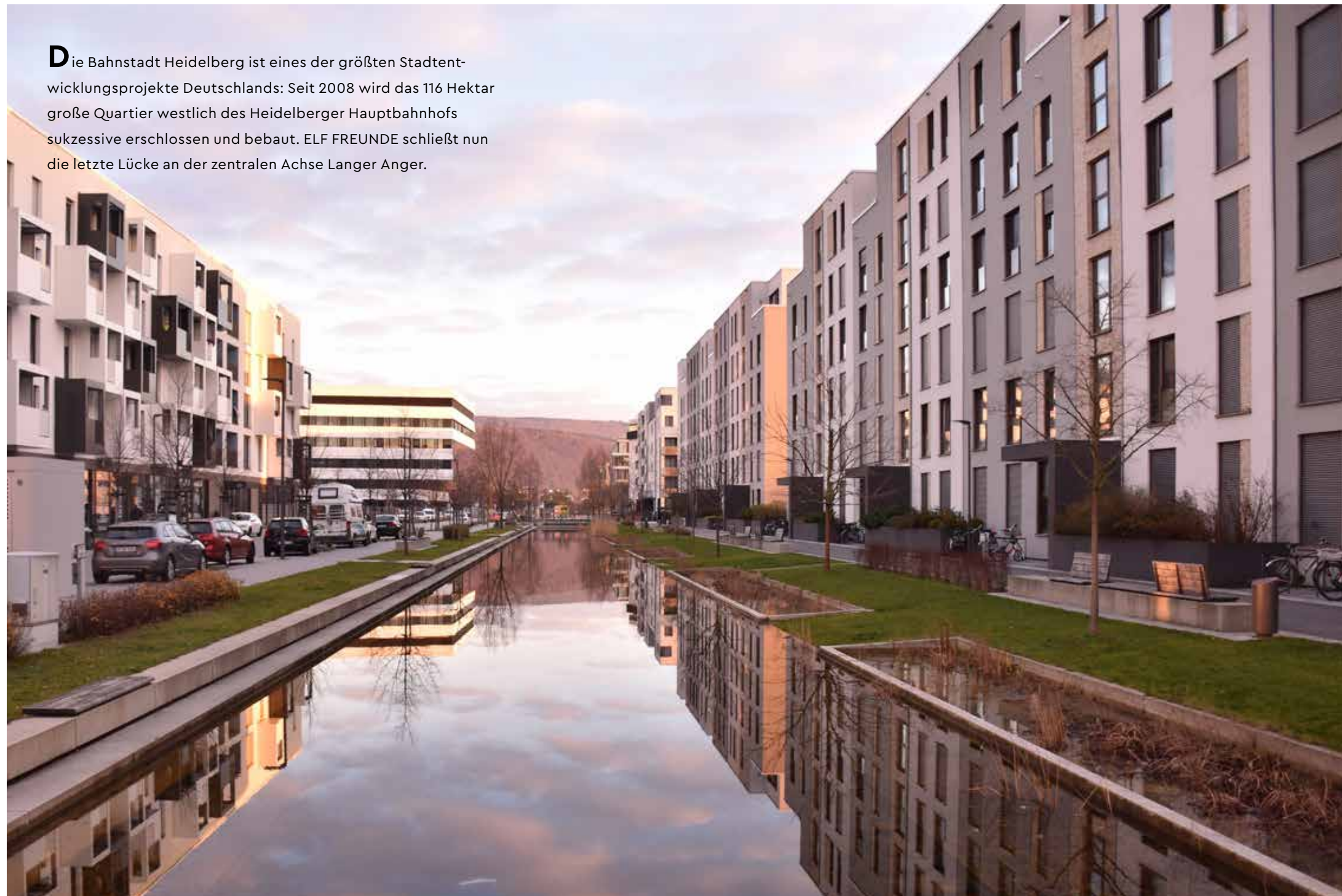
Euro Investment

jeden 4. Tag

kommt im Schnitt ein Bahn-
städter auf die Welt

22 ha

Wissenschaftsstandort
Bahnstadt-Campus



2.800

Wohnungen sind gebaut –
insgesamt werden es
ca. 3.700 Wohnungen sein

2,2 km

Straßenbahntrasse und
3 Haltestellen

9 von 10

Bewohner*innen sind
jünger als 45 Jahre

bis zu 6.000

Arbeitsplätze

3,5 km

Radwege

100 %

Gebäude nach Passivhaus-
richtlinien

13.500

Zaun- und Mauereidechsen
wurden in eigens für sie
geschaffene Biotope um-
gesiedelt

100%

Strom- und Wärmeversor-
gung aus erneuerbaren
Energien durch die Stadt-
werke Heidelberg

Quelle: heidelberg-bahnstadt.de

Die Bahnstadt bietet einen attraktiven Mix aus Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Kultur, der das Leben in der Stadt ausmacht.



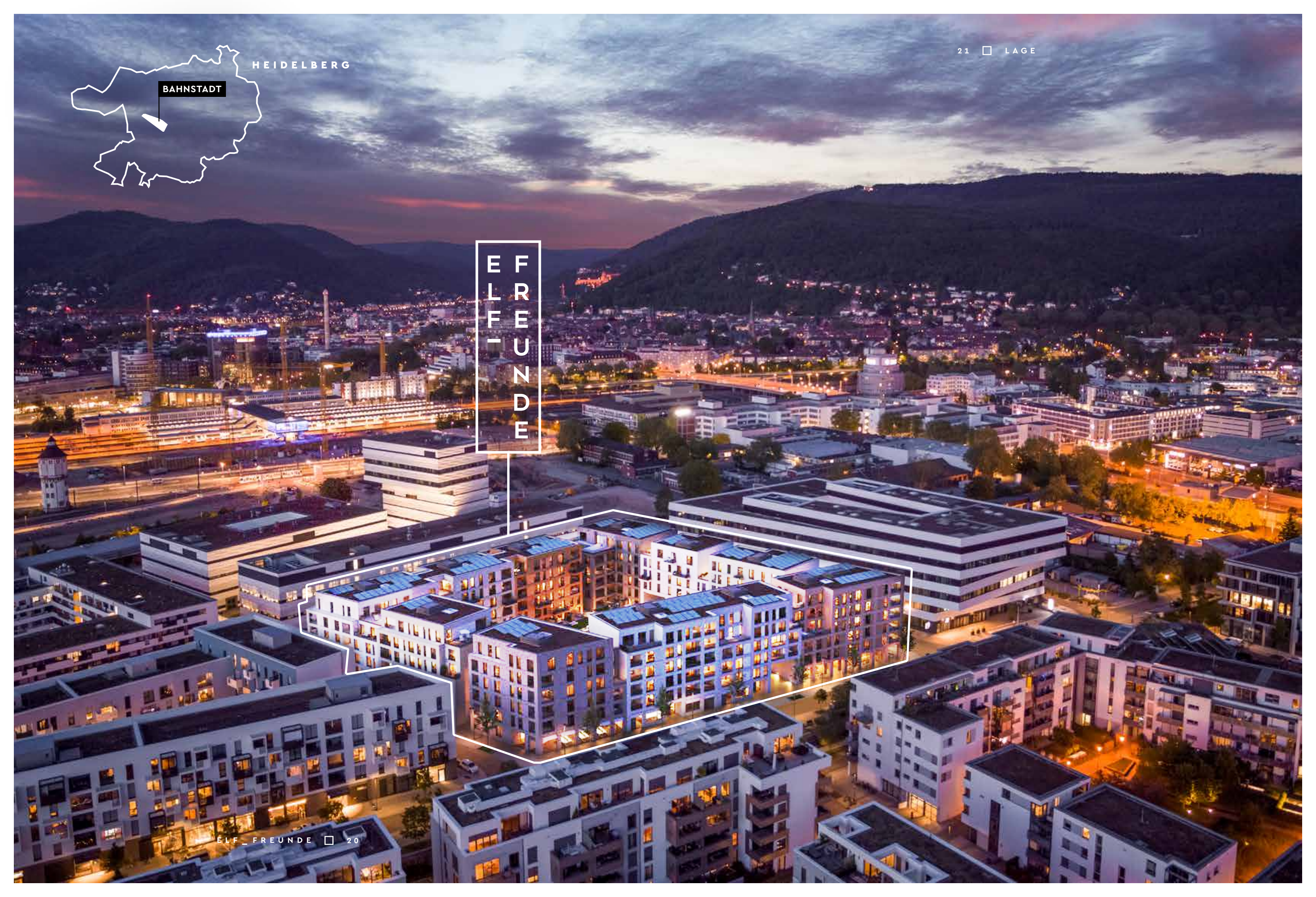
JUNG UND VOLLER LEBEN

Gleich in mehrfacher Hinsicht ist die Bahnstadt ein junger Stadtteil: Ihre Entstehung ist noch nicht einmal ganz abgeschlossen – und schon hat sie sich gerade unter jungen und neuen Heidelbergern als lebenswerte Location etabliert.





E
L
F
-
F
R
E
U
N
D
E



ALLES BAHNSTADT!

Eigentlich erinnert inzwischen nur noch der Name daran, dass hier jahrzehntelang Güterzüge rangierten – so grundlegend verändert, so lebendig, vielfältig und grün präsentiert sich Heidelbergs jüngster Stadtteil nur wenige Jahre nach dem Spatenstich für die ersten Gebäude. Direkt westlich des Hauptbahnhofs kommt man über das urbane Entree der Stadt Heidelberg, den Europaplatz, mit wenigen Schritten mitten in die Bahnstadt. Zentralität und Vernetzung spielen hier eine große Rolle. So sind nahe Ziele fußläufig oder mit dem Fahrrad, ferne Ziele bequem über den öffentlichen Nahverkehr oder die Anbindung an das gute Straßennetz erreichbar. Höchste Mobilität in der Bahnstadt.



Projekte
DEUTSCHE WOHNWERTE

- Kita
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Hotel
- Spielplatz
- Fitness
- 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_ Konferenzzentrum am Europaplatz (im Bau)
- 9_ Büro- & Laborfläche SkyLab und SkyAngle
- 10_ Heidelberg HBF
- 11_ Bürogebäude „Stadttor-Ost“
- 12_ Tankturm – Kultur, Wirtschaft, Werk
- 13_ Bauhaus
- 14_ Kulturzentrum halle02 und Restaurant NEO
- 15_ Technologiezentrum



Mit ELF FREUNDE verwirklichen wir ein lebenswertes, gemischt genutztes Stadtquartier. Elf unterschiedliche Gebäude und eine grüne Mitte versprechen individuelles Wohnen in bester Nachbarschaft. Dabei bieten neben den privaten Flächen auch gemeinschaftlich genutzte Bereiche Möglichkeiten zur Begegnung, zum Austausch und die Chance, neue Freundschaften zu knüpfen.

**FREUNDSCHAFT
BRAUCHT NÄHE**



ELF FREUNDE FÜRS LEBEN

Zwischen Langer Anger, Max-Jarecki-, Darwin- und Robert-Koch-Straße definieren die elf bis zu sechs Geschosse hohen Wohnhäuser ein Karree, in dessen Mitte ein autofreier, begrünter Innenhof liegt. 166 Eigentumswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und drei Gewerbeeinheiten bieten Raum für unterschiedlichste Formen des Lebens und Zusammenlebens: von der klassischen Etagenwohnung über Garten- und Penthouse-Wohnungen bis hin zu Townhouse-Wohnungen und innovativen Hybridformen aus Wohnen und Arbeiten, den so genannten Atelier-Wohnungen. Grund genug also, ELF FREUNDE näher kennenzulernen!

Das neue Quartier bietet ein hohes Maß an individueller Architektur und fügt sich gleichzeitig ganz selbstverständlich in den städtebaulichen Kontext der Bahnstadt ein.



INDIVIDUALITÄT UND IDENTITÄT

Weltoffen, lebendig, mittendrin: Das sind die Leitsätze der Heidelberger Bahnstadt. Das neue Stadtquartier ELF FREUNDE orientiert sich an diesen Grundsätzen – auch im Sinne einer hochwertigen Architektursprache. Dabei wird die städtebauliche Grundstruktur auf zeitgemäße, innovative Art und Weise neu interpretiert. Gleichzeitig werden die Gebäude dem Anspruch der geforderten Passivhausbauweise gerecht, indem sie in einer ökologisch nachhaltigen, also einer beständigen und effizienten Bauweise, materialisiert und errichtet werden. Ein ganzheitliches Konzept, das stellvertretend für die Menschen steht, die hier ihr neues Zuhause und ihren Lebensmittelpunkt finden – die sich hier selbst verwirklichen möchten. Bahnstadt bedeutet modernes Wohnen und Arbeiten mit nachbarschaftlichem Austausch sowie gleichmäßigen privaten Rückzugsmöglichkeiten.



1

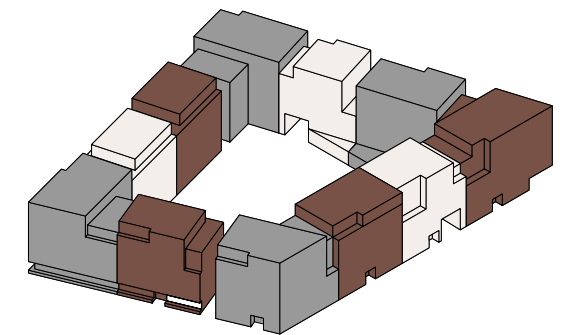


2

1_ Die markante Architektur prägt den individuellen Charakter der elf Häuser und lässt sie zugleich zu einem harmonischen Ganzen mit Quartiers-Charakter verschmelzen.

2_ Identifikation stiftende Gestaltungsprinzipien mit einem hohen Wiedererkennungswert machen die ELF FREUNDE zur Adresse mit Charakter.

DIE GESTALTUNGS- PRINZIPIEN SKYLINE UND SETZKASTEN



Das architektonische Konzept des renommierten Büros Kränzle+Fischer-Wasels Architekten BDA in Zusammenarbeit mit Agence Ter Landschaftsarchitekten sieht ein Ensemble aus elf einzelnen Gebäude-teilen vor. Die ELF FREUNDE sind gestalterisch in nachvollziehbare Bausteine gegliedert. Durch Form-, Material- und Farbwechsel werden einzelne Häuser erkennbar, wie sie in der Tradition der gewachsenen europäischen Stadt für eine Nachbarschaft typisch sind. Wechselnde Gebäudehöhen schaffen zudem eine „Skyline“, während die Fassadenstruktur an einen „Setzkasten“ mit unterschiedlichen „Füllungen“ erinnert.

GEMEINSCHAFT IM GARTENHOF

Wo aus Nachbarschaft eine Gemeinschaft wachsen soll, braucht es Orte zum Zusammenkommen, Orte um sich auszutauschen, zu reden, zu lachen und gemeinsam zu leben.

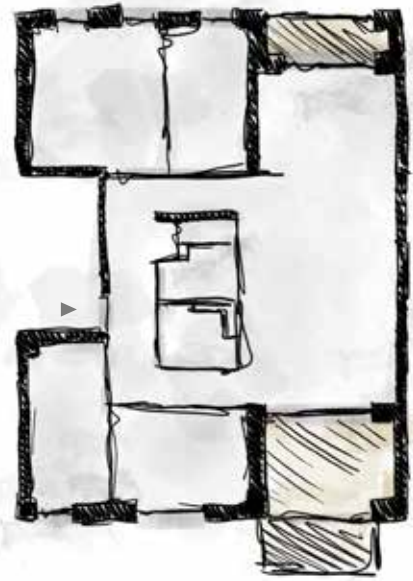
Durch die vertikal gegliederte Blockrandbebauung entsteht auf der Innenseite des Gebäudeensembles von ELF FREUNDE ein besonders großzügiger, ruhiger und autofreier Gartenhof. Dieser bietet qualitativ hochwertige Freiräume mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen in privater sowie gemeinschaftlicher Nutzung. Die Gärten werden dabei durch die landschaftsarchitektonische Planung aus Obstgehölzen und Stauden-Gräser-Pflanzungen weitestgehend abgeschirmt und bieten Rückzugsmöglichkeiten. Ein idealer Raum also, der private und gemeinschaftliche Nutzungen harmonisch miteinander verbindet.





In ELF FREUNDE stecken nicht nur viel Fachkompetenz und Erfahrung, sondern vor allem auch viel Herzblut und Leidenschaft für nachhaltige Quartiersentwicklungen, die Stadträume prägen. Das sieht und spürt man. Und diese Begeisterung möchten wir auch den künftigen Bewohnern vermitteln.

**F R E U N D S C H A F T
B R A U C H T
B E G E I S T E R U N G**



DIE ETAGEN-WOHNUNGEN

IDEALE GESTALTUNGSSPIELRÄUME

In der Stadt ist das Wohnen „auf der Etage“ zu Recht ein Klassiker: Diese Form des Wohnens wird immer wieder neu interpretiert und an wechselnde individuelle Bedürfnisse und gesellschaftliche Entwicklungen angepasst. So haben sich im Laufe der Zeit offene Küchen, mehr und größere Bäder, Hauswirtschaftsräume und Homeoffices etabliert. Die Etagen-Wohnungen von ELF FREUNDE erstrecken sich über zwei bis vier Zimmer, wobei jede davon mit mindestens einem Freisitz ausgestattet ist, sei es Balkon, Loggia oder Terrasse. Durch die Belichtung, meist von zwei Seiten, sind die Wohnungen wohnlich hell gehalten. Zudem bieten sie großzügige Bereiche für Wohnen, Essen und Kochen.

2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
ca. 42 bis ca. 130 m²





DIE ETAGEN-WOHNUNGEN

*Für Singles,
Paare oder
gleich die
ganze Familie*

Wo die Umgebung so voller Möglichkeiten ist wie in der Bahnstadt, das Quartier so vielfältig und nachbarschaftlich wie in den ELF FREUNDEN, da ist die eigene Wohnung auch mit überschaubarer Quadratmeterzahl ein perfektes Zuhause. Ein Schlafzimmer mit Schrank für alle Lieblingsachen, ein Wohnraum mit offener Küche zum Genießen und Erholen, ein Balkon zum Frischluft- und Sonnetanken. ELF FREUNDE bietet mit klug geschnittenen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen Menschen in jeder familiären Situation ein Zuhause, das einen endlich ankommen lässt.



Die Wohnungen im Gartengeschoss von ELF FREUNDE überzeugen mit großzügigen Terrassen, Loggien und Privatgärten. Die landschaftsarchitektonische Gestaltung aus Heckenbepflanzung sowie Zierobstgehölzen und Stauden-Gräser-Pflanzungen bietet dabei Sichtschutz und Rückzugsmöglichkeiten im privaten Raum.

Besonders smart:

Die privaten Gärten liegen gegenüber dem Innenhof nach oben versetzt auf Hochparterre-Niveau und sind somit schwerer einsehbar. Vorgelagerte Flächen mit attraktiver Bepflanzung schaffen einen optisch fließenden Übergang zum gemeinschaftlich genutzten Hof mit seinen Spielflächen. Vor allem für Eltern kleinerer Kinder eine ideale Möglichkeit, dem Nachwuchs früh einen geschützten Freiraum zu eröffnen.

DIE GARTEN- WOHNUNGEN

ZUHAUSE IM GRÜNEN

DIE GARTEN-WOHNUNGEN

*Grüne Freiräume
schaffen
Lebensqualität*

Neben viel Grün im Freien überzeugen die Garten-Wohnungen im Inneren mit großzügigen Grundrissen und lichtdurchfluteten Räumen mit großen Fenstern und Fenster-türen. Alle Wohnungen sind in der Regel von zwei Seiten hell belichtet.



*3- und 4-Zimmer-Wohnungen
ca. 97 bis ca. 133 m²*



DIE PENTHOUSE- WOHNUNGEN

WO DAS DACHTERRASSE IST

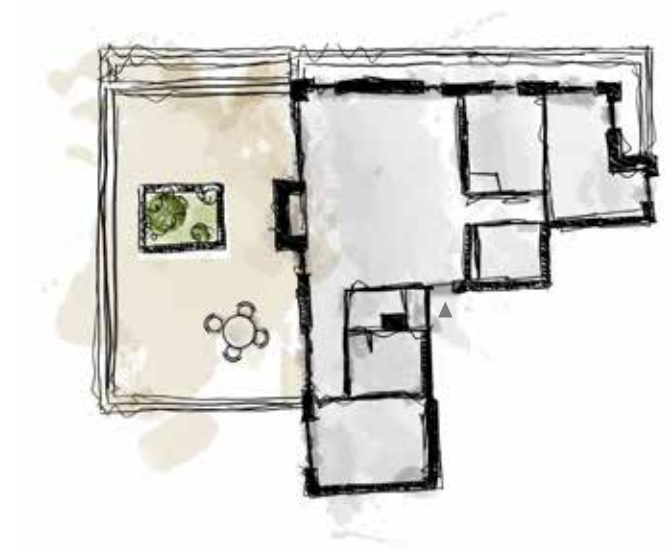
Ein tägliches Wohnvergnügen und der beste Grund, immer wieder gern nach Hause zu kommen. Zum Beispiel, um auf der großzügigen Dachterrasse den Tag ausklingen zu lassen, ganz oben, ganz ungestört. Das Beste daran: Hier kann man einen atemberaubenden Ausblick auf die Bahnstadt und teilweise in Richtung der Heidelberger Altstadt genießen.





DIE PENTHOUSE- WOHNUNGEN

Ganz oben. Ganz weit. Ganz nah.



*2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
ca. 67 bis ca. 176 m²*

Ein besonderes Highlight: die ELF FREUNDE Penthouse-Wohnungen. Einfach mal die Seele baumeln lassen mit einem exklusiven Blick von der großzügigen, teilweise begrünten privaten Dachterrasse. Weitläufige Grundrisse und lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterelementen runden diese exklusive Wohnform ab.

DIE ATELIER- WOHNUNGEN

WOHNEN PLUS

ARBEIT GLEICH LEBEN

Mit den Atelier-Wohnungen schafft ELF FREUNDE eine innovative Lösung zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Und das alles unter einem Dach. Während sich der Wohnbereich mit privater Gartennutzung zum begrünten Innenhof orientiert, ist der Büro- oder Studiobereich zum Langer Anger ausgerichtet und für Kunden, Besucher und Mitarbeiter durch einen zusätzlichen Eingang zu betreten.

Warum das alles? Die Ansprüche an unseren Wohn- und Arbeitsraum haben sich gewandelt. Eine zunehmend individualisierte Arbeitswelt hat uns dazu bewegt, ein gemischt genutztes Modell zu entwickeln und damit einen neuen, hoch attraktiven Wohnungstyp zum Leben zu erwecken.



Glasbrüstung als Sonderwunsch möglich



4-Zimmer-Wohnungen
ca. 125 bis ca. 136 m²



DIE ATELIER-WOHNUNGEN

Durch Raumhöhen von bis zu 3,80 m und die Orientierung zur Straße hin lassen sich in den Atelier-Wohnungen diverse Nutzungsmöglichkeiten für Kleingewerbe realisieren, so z.B. für Beratungsbüros oder kreativ Tätige. Die Integration von Galerien oder versetzten Ebenen inspiriert zu individuellen Raumgestaltungen. Das Beste an diesem Konzept: Auf dem Weg zur Arbeit gibt es Stau höchstens noch im Badezimmer.

*Bereit für neue
Sicht- und Denkweisen*

DIE TOWNHOUSE- WOHNUNGEN

WOHNEN AUF
MEHREREN EBENEN

Ein eigenes „Haus“, mitten in der Stadt – das ist und bleibt noch immer der Traum vieler Familien. Eine Townhouse-Wohnung in ELF FREUNDE kommt diesem Ideal schon ziemlich nahe: Das Wohnen auf mehreren Ebenen, ähnlich wie beim Reihnhaus, erlaubt Eltern und Kindern gleichermaßen Gemeinschaft und Rückzug. Der Zugang erfolgt direkt von der Straße mit eigener Haustür, Hausnummer und Klingelanlage. Alternativ erreicht man die Wohnung direkt über die Tiefgarage im Untergeschoss via eigenem Treppenraum.

*Mit einer eigenen Haustür fängt alles an.
Zum Beispiel an der Max-Jarecki-Straße.*



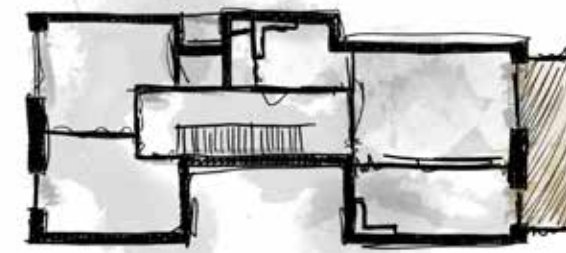
DIE TOWNHOUSE- WOHNUNGEN

HAUS IM HAUS.

FAMILIE IM GLÜCK.

Die ELF FREUNDE Townhouse-Wohnungen erstrecken sich über drei Ebenen, nämlich Unter-, Garten- und erstes Obergeschoss. Das auf Hochparterre-Niveau gelegene Gartengeschoss mit offener Küche und großem Wohnzimmer ist Treffpunkt der Familie – und es eröffnet Richtung Innenhof den Zugang zu Terrasse und privatem Gartenanteil. Im Obergeschoss ist klassischerweise Platz für Rückzug und individuelle Erholung. Das voll ausgebaute Untergeschoss dient als Hauswirtschaftsraum und bietet Platz für Hobbys und all die vielen Dinge, die Groß und Klein am Herzen liegen.

*4-Zimmer-Wohnungen
ca. 118 bis ca. 152 m²*



GEWERBE

EIN PLATZ FÜR GUTE GESCHÄFTE

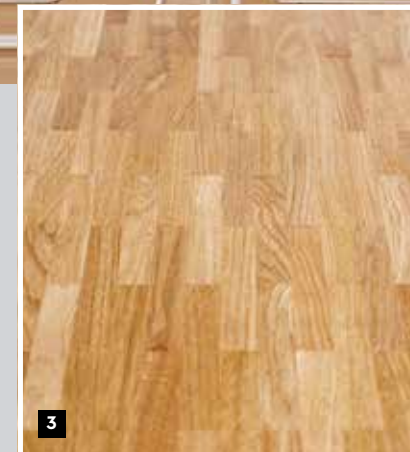
Die Bahnstadt floriert. Und ihre Bewohner sind anspruchsvoll. So ergibt sich auch ein stetiger Bedarf an Produkten und Dienstleistungen für einen komfortablen Alltag mit hohem Standard. In gut sichtbarer Lage am Langer Anger und an der Max-Jarecki-Straße bietet ELF FREUNDE Raum für drei vielfältig nutzbare Gewerbeeinheiten, zum Beispiel ein Café oder einen Friseur oder eine Buchhandlung oder einen Optiker ... Durch eine flexible Raumgestaltung sind der Fantasie hier nur wenige Grenzen gesetzt.



Es liegt in der Natur der Sache, dass man beim Bauen auch an morgen denkt. Daher kommt es neben der Architektur ganz wesentlich auf die Ausstattung an – innerhalb wie außerhalb der Wohnung. Qualität, Design und Technik bilden schließlich die Grundlage für viele Jahre Freude am eigenen Zuhause.

**FREUNDSCHAFT
BRAUCHT
VERLÄSSLICHKEIT**

- 1_ Werthaltige und lebendige Fassaden unter anderem durch Klinker aus der Privatziegelei Hebrok (straßenseitig) und Putzelemente
- 2_ Elektrisch betriebene Raffstores mit Aluminiumlamellen vor Fenstern mit Dreifachwärmeschutzverglasung
- 3_ Eichenparkettböden in den Wohn- und Schlafzimmern sowie Küchen
- 4_ Tür- und Fenstergriffe aus Edelstahl von Hoppe, Serie Amsterdam
- 5_ Schalter- und Steckdosenprogramm von Gira, Serie E2
- 6_ Videowechselsprechanlage mit Farbmonitor von Gira
- 7_ Multimedia-Heimnetzwerk mit modularen Plug-and-Play-Anschlussdosen von Homeway



HOHER ANSPRUCH BIS IN'S KLEINSTE DETAIL

Was die Ausstattung angeht, kann man hier fast wie bei der Wahl bester Freunde vorgehen: Was jahre- oder gar jahrzehntelang glücklich und zufrieden machen soll, kann gar nicht sorgfältig genug ausgewählt werden. Die Architekten der ELF FREUNDE haben daher ein besonders stimmiges und nachhaltiges Haustechnik- und Interiorkonzept entwickelt. Hochwertige, moderne und zugleich wohnliche Ausstattung beinhaltet für uns so vieles: Fußbodenheizung und angenehmes Eichenparkett, auf dem wir und unsere Lieben uns künftig tagtäglich bewegen werden, Glasfaserleitungen bis in die Wohnungen (fiber-to-the-home) und smarte Haustechnologien wie das in den Wohnräumen vorgesehene Multimedia-Heimnetzwerk, exklusive Bäder mit Armaturen von namhaften Herstellern wie Villeroy & Boch oder Hansgrohe, bis hin zu gut durchdachten und gestalteten Gemeinschaftsflächen und hellen wie komfortablen Parkanlagen. Hier darf man sich fallen lassen und den verdienten Komfort genießen.

Farbbeispiel Klinker – jedes der elf Häuser erhält seinen individuellen Farbton



reddot design award



GUTEN MORGEN GUTE NACHT

Völlig zu Recht stehen Bäder seit einigen Jahren im Fokus von Planern und Designern: Schließlich sollen hier alle Tage mit größtem Wohlbefinden beginnen und enden. Langlebigkeit ist daher nicht nur eine Frage des Materials, sondern auch optischer und haptischer Qualität: Samtig matte Oberflächen vermitteln Wohnlichkeit, formschöne Sanitärobjekte und Armaturen gefallen Hand und Auge, bodengleiche Duschen sind in jedem Alter sicher und komfortabel zu benutzen.

1_ Kalibrierte Feinsteinzeugfliesen in Master- und Duscbädern sowie WCs

2_ Vollflächig geflieste und bodengleiche Duschen mit Bodenablauf

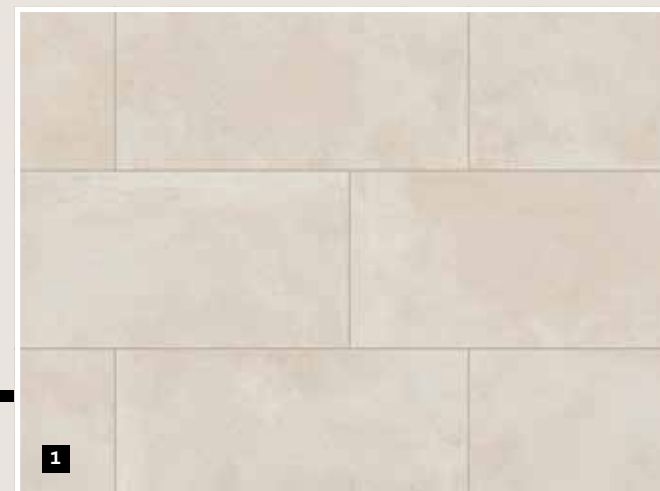
3_ Waschtische bzw. Doppelwaschtische aus Keramik von Villeroy & Boch, Serie Memento 2.0

4_ Sanitärarmaturen von Hansgrohe, Serie Talis E

5_ Spülrandlose Wand-WCs von Villeroy & Boch, Serie Finion mit Soft-Close-Deckel

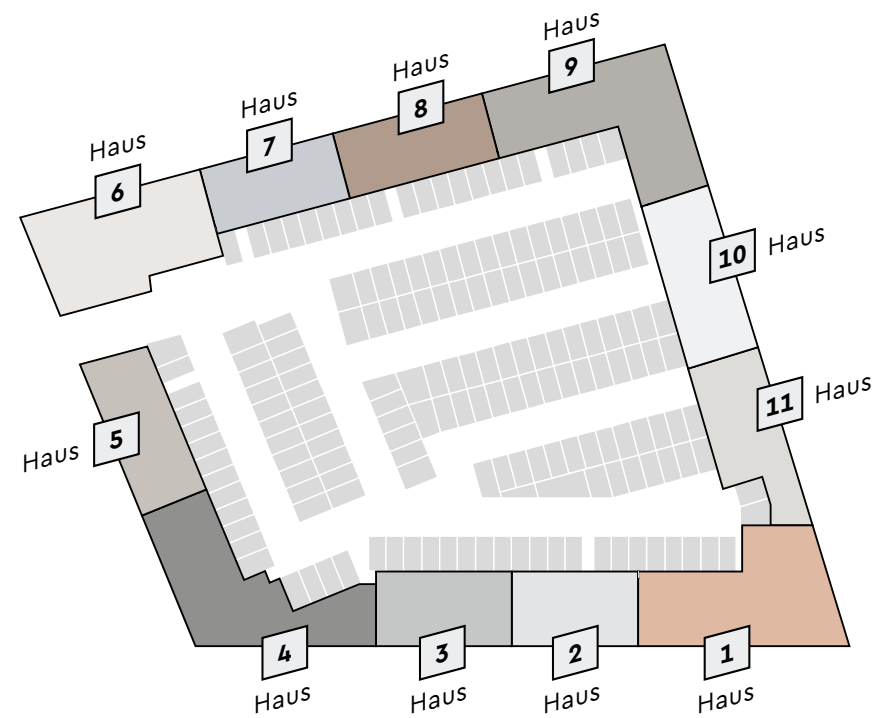
6_ Formschöne Betätigungsplatten von Geberit, Serie Sigma 50

7_ Badewannen mit mittigem Wanneneinlauf von Villeroy & Boch, Serie Avento



HOHER GESTALTUNGSANSPRUCH

Die Fassadenfarben der ELF FREUNDE spiegeln sich sowohl in den Treppenhäusern als auch in der Tiefgarage wider.



SICHER UND TROCKEN

Fahradstellplätze befinden sich im Untergeschoss in den Fahrradabstellräumen und -flächen der Tiefgarage. Weitere für Besucher und Gäste sind in den Durchgängen zum Langen Anger und zur Max-Jarecki-Straße platziert.



GUT GEPLANT

Auch eine Tiefgarage kann ein Ort sein, an dem man sich wohl fühlt. Das gemeinsame Untergeschoss von ELF FREUNDE bündelt gleich eine ganze Reihe von Nutzungen, die zum alltäglichen Leben gehören. So finden hier neben 172 Autos auch die Fahrräder der Bewohner einen sicheren und trockenen Platz, Abstellräume für Kinderwagen, Rollatoren oder Rollstühle sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Die Gestaltung der einzelnen Tiefgaragenzonen in den Farben der jeweils zugehörigen Häuser ermöglicht eine leichte Orientierung. Die Türen der Hauszugänge heben sich gut kontrastierend ab.

Entweder von der Tiefgarage aus oder durch die Hauseingänge auf Straßenniveau sind alle Wohnungen stufenlos per Aufzug erreichbar. Trotzdem spricht vieles dafür, regelmäßig die Treppe zu nehmen: Alle Treppenhäuser sind dem Farbkonzept entsprechend gestaltet und hochwertig ausgebaut. Und Treppensteigen hält ja bekanntlich fit!



PROBLEMLOSE ZUSTELLUNG

Nie wieder den Paketboten verpassen: Im Durchgang von der Max-Jarecki-Straße zum Innenhof ist eine von außen zugängliche Paketkastenanlage vorgesehen, die alle Bewohner und Nutzer des Quartiers in Anspruch nehmen können.



AKTIV NACHHALTIG IM PASSIVHAUS- STANDARD

Die gesamte Bahnstadt Heidelberg ist in ökologischer Hinsicht ein Vorzeigeprojekt: Seinerzeit als größte Passivhaus-Siedlung der Welt konzipiert, gelten die strengen Energieeffizienz-Richtlinien für jedes einzelne hier errichtete Gebäude. Der Energiebedarf bei dieser Bauweise liegt um 50 bis 80 Prozent niedriger als in herkömmlichen Wohngebäuden. Um dieses Ziel zu erreichen, greifen eine ganze Reihe quartiersübergreifender und projektspezifisch-baulicher Maßnahmen ineinander:

EFFIZIENTE WÄRMEDÄMMUNG

Unabhängig von der jeweiligen Gebäudegestaltung sind alle Fassaden und Dächer im Quartier hoch-effizient wärmedämmend und alle Fenster dreifach verglast.

100% NACHHALTIGE WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt vollständig aus erneuerbaren Energien. Ein Holzheizkraftwerk im angrenzenden Stadtteil Pfaffengrund versorgt die Bahnstadt mit Fernwärme für Heizung und Wassererwärmung (mehr dazu unter: heidelberg-bahnstadt.de).

KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG

Ein modernes Lüftungskonzept vermeidet einen Großteil der Wärmeverluste, die durch konventionelles Lüften entstehen und ermöglicht die Rückgewinnung der Abluftwärme.

BEWUSSTER VERBRAUCH

Im Sinne der Energieeffizienz sind alle Wohneinheiten in ELF FREUNDE mit intelligenten Stromzählern, so genannten Smart-Metern, ausgestattet, die kontinuierlich über den Energieverbrauch und die anfallenden Kosten informieren.

FÖRDERFÄHIGE NACHHALTIGKEIT

Alle Gebäude erfüllen den Standard „KfW-Effizienzhaus 40“ der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV). Der Erwerb einer Wohnung in ELF FREUNDE wird durch die KfW-Förderbank mit zinsgünstigen Darlehen und Tilgungszuschüssen gefördert.



EXTRA IN DEN ELF FREUNDEN

PHOTOVOLTAIK

Photovoltaik-Anlagen auf den begrünten Flachdächern tragen zu einer umweltfreundlichen Energieversorgung bei.

ELEKTROMOBILITÄT

Alle 172 Tiefgaragen-Stellplätze lassen sich auf Wunsch (kostenpflichtig) mit Elektroladestationen ausrüsten. Unser Kooperationspartner sind die Stadtwerke Heidelberg.

TREFFPUNKT GARTENHOF

Der von allen umliegenden Straßen durch jeweils einen Zugang erschlossene Innenhof fungiert als Schnittstelle zwischen öffentlichem, gemeinschaftlichem und privatem Raum. Höhenabstufungen gliedern die Zonen und trennen so die einzelnen Bereiche und Funktionen voneinander, ohne den offenen Gesamteindruck zu stören.

Der große Spiel- und Aufenthaltsbereich im Zentrum des Hofes bietet sonnige, aber auch schattige Plätze zum Spielen und Begegnen, Entspannen und Verweilen. Neben dieser sozialen Funktion hat der Gartenhof auch für das Mikroklima im Quartier eine hohe Bedeutung. Dementsprechend große Sorgfalt verwenden Bauherren und Gartenarchitekten auf die Planung dieses – in jeder Hinsicht – zentralen Bereichs.

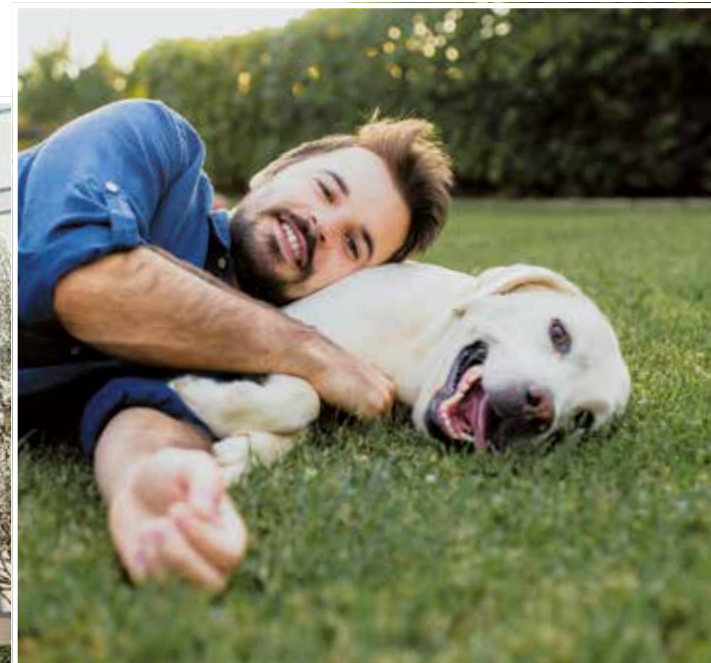
GRÜN TUT GUT

Wiesen mit Zierobstgehölzen und Sitzmöbel aus Holz vermitteln wohlthuende Nähe zur Natur. Bepflanzte Wände in den Durchgängen heißen Hofbesucher mit freundlichem Grün willkommen.



SONNIG ODER LIEBER IM SCHATTEN

Betreten ausdrücklich erwünscht: Wiesen zum Entspannen, Bewegen und Spielen für Groß und Klein.



SICHERHEIT FÜR BESTE FREUNDE

Autofreiheit ist Sorgenfreiheit: Der Innenhof ist komplett den Menschen vorbehalten.



ELF FREUNDE ist ein Projekt der DEUTSCHE WOHNWERTE mit Sitz in der Heidelberger Bahnstadt. Kein Wunder also, dass uns dieses Projekt besonders am Herzen liegt und wir hier einmal mehr unseren Anspruch auf beste Planungs- und Bauqualität verwirklichen.

**FREUNDSCHAFT
BRAUCHT HERZ UND
VERSTAND**





COLOURS, Bahnstadt



AM FLUSS, Speyer



HOMERUN, Mannheim



REFERENZEN

FREUNDE AUS GUTEM HAUSE

Die DEUTSCHE WOHNWERTE GmbH & Co. KG ist ein Projektentwickler und Bauträger mit Sitz in Heidelberg. Seit 2007 konzipiert, entwickelt und realisiert das Unternehmen hochwertige Wohn- und Geschäftsquartiere in erstklassiger Lage. Dabei spiegelt jedes einzelne Projekt die Werte, die das Unternehmen lebt.

DEUTSCHE WOHNWERTE steht für mutiges und innovatives Design, hohen Anspruch an die eigene Arbeit, vertrauensvolle Zusammenarbeit mit allen Projektpartnern, Leidenschaft, Kreativität und Ausdauer. So schafft das Unternehmen Wohnwerte, die bleiben. Dabei gilt stets der Anspruch auf eine ganzheitliche wie nachhaltige Quartiersentwicklung. Qualitätsvolle Entwicklung bedeutet für die DEUTSCHE WOHNWERTE die Schaffung von Synergien zwischen Städtebau, Architektur, Freiraumgestaltung und Nutzungsvielfalt. Nachhaltiges Bauen wird als Einklang von ökologischen, ökonomischen und sozio-kulturellen Aspekten definiert. Mit diesem Leitgedanken prägt die DEUTSCHE WOHNWERTE Stadtbilder. Langjährige Erfahrung und kreative Vorstellungskraft helfen dabei, unentdeckte Lagen zu erkennen und Räume zu schaffen, die zu Heimat werden. Die große Verantwortung, die damit einhergeht, nimmt das Unternehmen mit großer Begeisterung und Leidenschaft für seine Arbeit jeden Tag aufs Neue an.

Die DEUTSCHE WOHNWERTE ist ein Beteiligungsunternehmen der ZECH GROUP aus Bremen und Mitglied bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

[deutsche-wohnwerte.de](https://www.deutsche-wohnwerte.de)

ELF FREUNDE

Ein Projekt der



Deutsche Wohnwerte

BESTE PARTNER FÜR ELF FREUNDE



Prof. Dipl.-Ing. Nikolaus Kränzle,
Regierungsbaumeister, BDA, DWB



Dipl.-Ing. Christian Fischer-Wasels
BDA



Dipl.-Ing. (FH) Jens Mergenthaler
BDA

*Gute
Architektur ist
ästhetisch*

KRÄNZLE+FISCHER-WASELS ARCHITEKTEN BDA

ELF FREUNDE ist nicht das erste Projekt, das DEUTSCHE WOHNWERTE mit den ambitionierten Planern aus Karlsruhe umsetzt: 2010 gewannen die Architekten den städtebaulichen Wettbewerb zum Gelände der ehemaligen „Alten Ziegelei“ in Speyer, in dem sie das Quartier *PARK_SIDE* realisieren.

Das Team um PROF. DIPL.-ING. NIKOLAUS KRÄNZLE, DIPL.-ING. CHRISTIAN FISCHER-WASELS und DIPL.-ING. (FH) JENS MERGENTHALER hat nicht nur ein breites Portfolio – von der Sanierung denkmalgeschützter Repräsentationsbauten über Wohnquartiere bis zum Kulturhaus – sondern auch zahlreiche Wettbewerbsgewinne und Auszeichnungen vorzuweisen.

Grundlage und Philosophie ihrer Arbeit sind für KRÄNZLE+FISCHER-WASELS die „12 Thesen zu guter Architektur“, die Kreativität und Besonnenheit, Gründlichkeit und Sensibilität, Liebe zum Detail und Mut zum großen Wurf als Kriterien für hohe Entwurfsqualität definieren. Welche These aber ist ihnen die wichtigste? „Nr. 2: *Gute Architektur ist ästhetisch!*“, sind sie sich einig.

www.kraenzle-fischerwasels.de

AGENCE TER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

AGENCE TER, u. a. Karlsruhe, Paris, Los Angeles, zählt zu den Büros von internationalem Renommee, die regelmäßig zu bedeutenden öffentlichen Wettbewerben geladen werden. Zu den wichtigsten Projekten von AGENCE TER zählen neben *Parkanlagen in Ivry-sur-Seine, Genf, Dublin* oder *Zaragoza*, der *Masterplan für das Stadt-Archipel von Bahrain*, der *Masterplan für den Pariser Nord-Osten* und die *Umgestaltung des alten Flughafenareals von Casablanca*.

An der Schnittstelle von Natur und Stadt, Infrastruktur und Peripherie erarbeitet AGENCE TER Konzepte für interkommunale Identitäten und eine gemeinsame Zukunft. Das Büro untersucht die Territorien des menschlichen Zusammenlebens und interpretiert sie neu – auf dem Fundament der Landschaft.

www.agenceter.com

*Territorien des
menschlichen
Zusammenlebens*





ALLES, WAS ZÄHLT

ALLGEMEINES

- Hochwertige Architekturgestaltung mit langlebigen und lebendigen Fassaden durch Klinker- und Putzelemente
- Quartier in Blockrandbebauung mit 11 Häusern und 166 Wohn- sowie 3 Gewerbeeinheiten
- 5 verschiedene Wohnungstypen: Etagen-, Garten- und Atelier-Wohnungen sowie Town- und Penthouse-Wohnungen
- Moderne, flexible Grundrissorganisationen mit 2 bis 5 Zimmern und Wohnflächen von rund 42 bis 176 m²
- Hochwertiges Raumgefühl durch Raumhöhen von in der Regel ca. 2,60 m bis ca. 3,80 m in den Atelierbereichen
- Viel Licht durch überwiegend bodentiefe Fensterelemente
- Offene Wohn-, Koch- und Essbereiche
- Moderne Masterbäder als klassische Badezimmer oder En-Suite-Lösung
- Je nach Wohnungsgröße zusätzliches Gäste-WC und/oder Duschbad
- Hauswirtschafts-/Technikräume mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner innerhalb der Wohnungen
- Großzügige Freibereiche als Balkone, Loggien, Dachterrassen oder Terrassen mit Gartenanteil
- Je Wohneinheit ein Kellerabstellraum im Untergeschoss

- Zentrale Wasserenthärtungsanlage zur Reduktion der Trinkwasserhärte
- Glasfaserleitungen bis in die Wohneinheit (fiber-to-the-home) für Internetgeschwindigkeiten von bis zu 1Gbit/s

KLASSISCH-MODERNE AUSSTATTUNG

- Eichenparkettböden aus Massivholz (außer in den Sanitärebenen)
- Hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen in Bädern und WCs
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelungen über Raumthermostate
- Elektrisch betriebene Raffstores als Sonnen- sowie Sichtschutz mit Aluminiumlamellen und dezentraler Steuerung
- Elektroschalter- und Steckdosenprogramm von Gira, Serie E2
- Videowechselsprechanlage mit Farbmonitor und Freisprecheinrichtung von Gira
- Multimedia-Heimnetzwerk mit modularen „Plug-and-Play“-Anschlussdosen von Homeway in den Wohnräumen
- Weiß lackierte oder beschichtete Innentüren und Zargen
- Tür- und Fenstergriffe aus Edelstahl von Hoppe, Serie Amsterdam
- Rauchmelder in Schlafräumen sowie Flurbereichen

HOCHWERTIGE MASTERBÄDER

- Waschtische bzw. Doppelwaschtische von Villeroy & Boch, Serie Momento 2.0
- Spülrandlose Wand-WCs von Villeroy & Boch, Serie Finion mit Soft-Close-Deckel
- Einbaubadewannen mit kombiniertem Zu-/Überlauf und mittigem Abfluss von Villeroy & Boch, Serie Avento und/oder vollflächig geflieste, bodengleiche Duschen mit Bodeneinlauf und Raindance-Kopfbrause von Hansgrohe
- Formschöne Einhebel-Armaturen von Hansgrohe, Serie Talis E
- Großformatige Kristallglasspiegel über den Waschtischen

NACHHALTIGES ENERGIEKONZEPT

- Energiekonzept nach den Passivhausrichtlinien der Stadt Heidelberg
- Energieversorgung über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Heidelberg
- Hochwertige Wärmedämmung der Gebäudehülle
- Fenster und Fenstertüren mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Qualitätssicherung der Gebäudeluftdichtigkeit durch Blower-Door-Test
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmehückgewinnung
- Nachhaltige Elektrizitätsversorgung in Kooperation mit den Stadtwerken Heidelberg, u.a. durch Photovoltaikanlagen
- Elektroladestationen für alle Stellplätze in der Tiefgarage durch den Kooperationspartner Stadtwerke Heidelberg möglich
- KfW-Effizienzhäuser 40 nach Energieeinsparverordnung (Stand 2016)

GEMEINSCHAFTS-FLÄCHEN & TIEFGARAGEN

- Autofreier Gartenhof nach Gestaltungskonzept der Landschaftsarchitekten, u. a. mit Zierobstgehölzen, Sitz- und Spielgelegenheiten
- Geschlossene Tiefgarage mit komfortablen Stellplätzen
- Tiefgaragen-Tor mit Funksteuerung (Einfahrt) bzw. Induktionssteuerung (Ausfahrt)
- Tiefgaragen-Gestaltung entsprechend dem Farb- und Designkonzept der Architekten
- Tiefgaragen-Beleuchtung nach ADAC-Standard
- Aufzüge für stufenlose Zugänge von der Tiefgarage zu allen Wohngeschossen
- Repräsentative Hauseingangsbereiche mit Briefkasten- und Klingelanlage sowie Gegensprechanlage mit Videofarbkamera
- Hochwertige Treppenhausgestaltungs- und Beleuchtungskonzepte
- Fahrrad- und Müllabstellflächen im Untergeschoss
- Paketkastenanlage für alle Nutzer der ELF FREUNDE



**Baubegleitende
Qualitätssicherung
durch TÜV SÜD**

Hinweis: Die exakte Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

IHR KONTAKT ZU UNS

ELF-FREUNDE-HEIDELBERG.DE

T. 06221 — 502 989 54

PROJEKTENTWICKLER



DEUTSCHE WOHNWERTE GmbH & Co. KG

Langer Anger 9

69115 Heidelberg

deutsche-wohnwerte.de

Deutsche Wohnwerte

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Bei allen Maßen handelt es sich um Circa-Werte und Angaben, die gegenüber dem späteren Endzustand noch Toleranzen aufweisen können. Eine genaue Grundlage für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstiger Einrichtung können diese Angaben deshalb noch nicht sein. Dafür ist vielmehr ein Aufmaß vor Ort unter Berücksichtigung der Fertigmaße inkl. Wand- und Bodenbelägen, Sockel und dergleichen erforderlich. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. So können Leitungsschächte noch umgelegt oder zusätzlich eingebaut werden. Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden oder des Gesetzgebers sowie sonstige Korrekturen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände, Sanitärobjekte, Bodenbeläge sowie Fliesenverbände dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich noch lassen sich daraus Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um künstlerische Darstellungen, die Sonderwünsche enthalten können. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Das Erreichen des genannten KfW-Standards setzt voraus, dass sich Rahmenbedingungen wie zum Beispiel der Primärenergiefaktor zwischen Bauantrag und Fertigstellung des Bauvorhabens nicht ändern und durch die KfW-Bankengruppe förderfähig bleiben, vorbehaltlich einer verbindlichen Aussage durch die KfW-Bankengruppe. Der Bauherr haftet nicht für Änderungen der KfW-Förderrichtlinien oder geänderte Berechnungsmethoden zum Bauantragsstadium.

KONZEPT

STEINLEIN Werbeagentur, Wörthsee/Köln

BILDNACHWEIS

Fotos Heidelberg: Valentin Bachem, Christian Buck, Getty Images

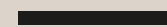
Stockfotografie: Adobe Stock, Getty Images, Shutterstock, Westend61

Herstellerbilder: DEUTSCHE WOHNWERTE, Geberit, Eyal Pinkas, RAK Ceramics, Villeroy & Boch

Referenzbilder: DEUTSCHE WOHNWERTE, Eyal Pinkas, Werner Huthmacher, Jens Willebrand

STAND: FEBRUAR 2021

ELF-FREUNDE-HEIDELBERG.DE



Ein Projekt der



Deutsche **Wohnwerte**

[DEUTSCHE-WOHNWERTE.DE](https://www.deutsche-wohnwerte.de)