

Individuelle Gewerbeflächen – umgeben von einem fantastischen Park

WORK.
LIVE.
LEARN.
ENJOY!



www.campbell-heidelberg.de

Vertrieb

KRAUS IMMOBILIEN GMBH
Telefon 06221 4799-22

Projektsteuerung

KRAUS IMMOMANAGEMENT GMBH
Telefon 06221 4799-0
Alte Glockengießerei 9
69115 Heidelberg
info@kraus-heidelberg.de
www.kraus-heidelberg.de

Herausgeber dieser Broschüre

Hans-Jörg Kraus
vertreten durch KRAUS IMMOMANAGEMENT GMBH
Alte Glockengießerei 9
69115 Heidelberg
Konzeption, Text, Gestaltung: DEKADO Marketing
Copyright: Hans-Jörg Kraus

Nachdruck oder Vervielfältigung – auch in
Auszügen – nur mit ausdrücklicher Genehmigung
des Herausgebers.

Alle Angaben unter Vorbehalt.
Stand: Dezember 2025



Inhalt

Stadt Heidelberg		Seite 4
Heidelberg-Südstadt		Seite 6
Übersicht Campbell Heidelberg		Seite 8
Verkehrsanbindung		Seite 10
DER ANDERE PARK		Seite 12
Arbeiten		Seite 14
Lernen		Seite 16
Aktueller Stand		Seite 18
Parkhaus Neubau 1	Solar-Quartiersgarage, kleines H-Gebäude	Seite 19
H-Gebäude	H-Gebäude mit Büros und Gewerbeflächen	Seite 20
Gebäude 3	Schulgebäude	Seite 22
Gebäude 8	Boardinghouse und studentisches Wohnen	Seite 22
Torhaus	Torhaus mit Hochschule und Büros	Seite 23
Gebäude 15	Wohnen sowie Büro- und Gewerbeflächen	Seite 24
Gebäude 16	Büro- und Gewerbegebäude	Seite 25
Billie Holiday	Büro- und Gewerbegebäude und Wavehouse – Europas größtes 3D-gedrucktes Gebäude	Seite 26
Neubauten 2, 3, 4	Wohnquartier mit Gewerbeeinheiten	Seite 28
Marlende Dietrich Nord und Süd	Zwei Solitäre für Büro und Gewerbe und Fahrradgarage für das Quartier	Seite 30



Stadt Heidelberg

Kein' andre kommt dir gleich ...

... so schrieb schon Joseph Victor von Scheffel in einem Gedicht über Heidelberg. Und wer kennt ihn nicht – den bezaubernden Anblick des weltberühmten **Heidelberger Schlosses** und der **Alten Brücke** über dem **Neckar**!

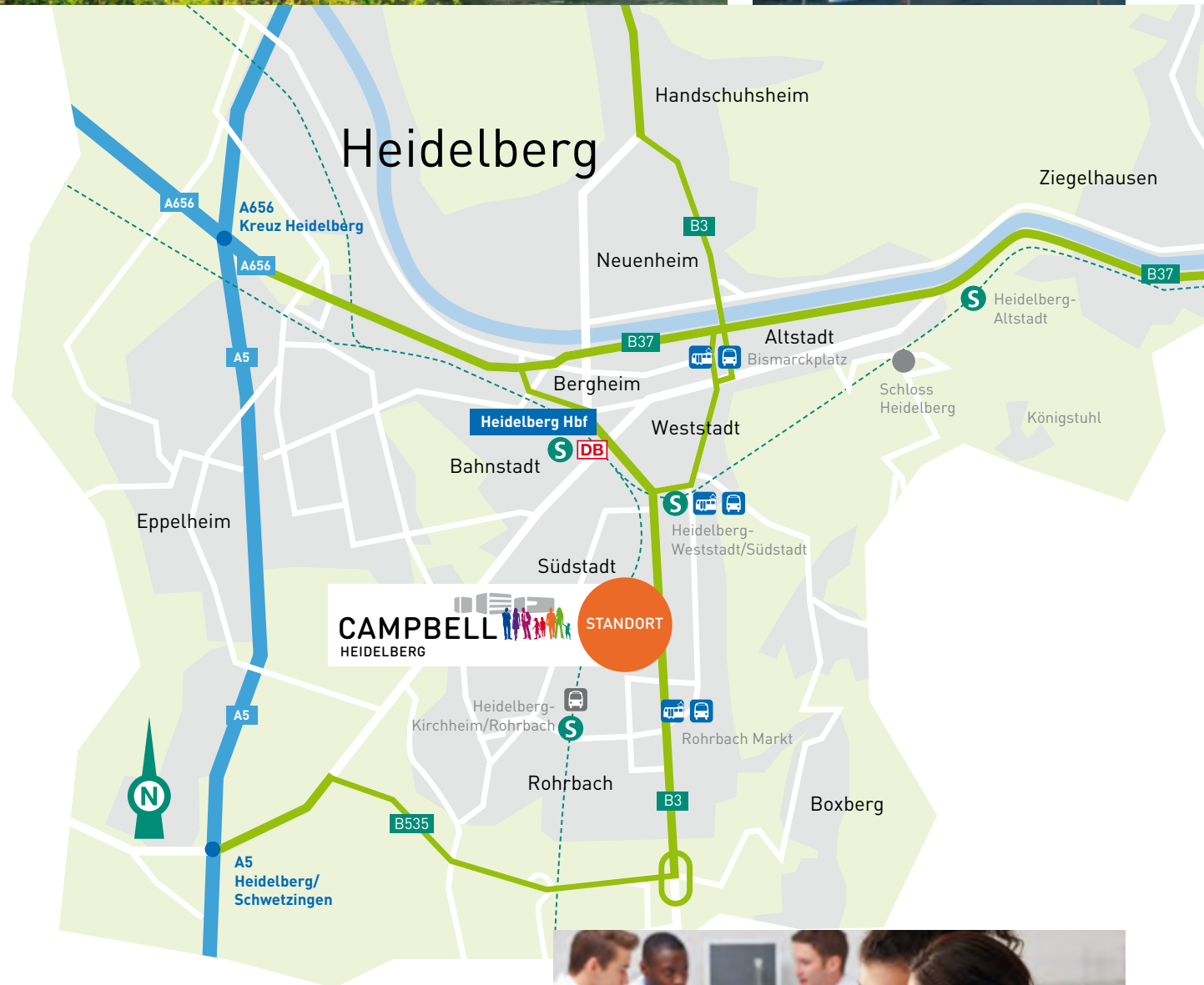
Dort, wo sich am Königstuhl die heutige Schlossruine über dem Talgrund erhebt, finden sich alljährlich die Bewunderer einer der **meistbesuchten Sehenswürdigkeiten Europas** ein – nicht zuletzt auch fasziniert vom Zauber der **historischen Altstadt**, die mit Cafés, Kneipen, Bars und Restaurants zum Verweilen einlädt.

Hinzu kommt das **hervorragende kulturelle Angebot** mit Theatern, Museen und vielfältigen Veranstaltungen, das die rund 160.000 Einwohner und ihre Gäste täglich neu begeistert.

Auch als **Wissenschaftsstandort** hat Heidelberg **weltweit einen exzellenten Ruf**: Nicht nur der Universität mit Universitätsklinik und zahlreichen wissenschaftlichen Einrichtungen wegen – sondern auch durch die vielen Max-Planck-Institute, das Deutsche Krebsforschungszentrum oder das Europäische Laboratorium für Molekularbiologie.



Stadt der Zukunft:
Modern, innovativ,
richtungsweisend



In der Heidelberger Südstadt ist mit Campbell Heidelberg ein neues urbanes Quartier entstanden: Mit modernen Neubauten neben geschichtsträchtigen Bestandsgebäuden ist es zum Bindeglied der Stadtteile Rohrbach – Bahnstadt – Südstadt – Weststadt – Kirchheim geworden und ist gut angebunden an die Region, sowohl über öffentlichen Nahverkehr als auch über Individualverkehr.





Rechts: IBA-Projekt DER ANDERE PARK: Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Heidelberg sind öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen entstanden, die sich über das gesamte Quartier erstrecken und so für ein einzigartiges Ambiente sorgen.

Bildquelle: Visualisierung Wettbewerbsentwurf Sommer 2018 © Studio Vulkan

Links: Blick auf Campbell Barracks von der Carlsplatz 1957.

Bildquelle: © Stadtarchiv Heidelberg



Oben: Großdeutschland-Kaserne Römerstraße 1940: **Unter Denkmalschutz** sind weite Teile in Campbell Heidelberg, dem ehemaligen Hauptquartier der US-Streitkräfte in Europa und Hauptquartier der Landstreitkräfte der NATO bis 2014. Hier im ehemaligen Torhaus wird sich künftig die Medical School 11 als private Hochschule mit Studienangeboten für Gesundheitsberufe befinden.

Bildquelle: © Stadtarchiv Heidelberg

MARK-TWAIN-VILLAGE

- **Wohnungen**
- **Nahversorgung, Gastronomie, Kleingewerbe**
- **Bürgerzentrum Südstadt in ehemaliger Chapel**
- **Markt-Twain-Center für transatlantische Beziehungen**
- **Berufsschule, Ausbildungshaus, Studentenwohnheim**

IBA-Projekt
DER ANDERE PARK
Öffentliche Grün- und
Aufenthaltsflächen



CAMPBELL HEIDELBERG

- **Gesundheitscampus und eine private Hochschule für Gesundheitsberufe**
- **Akademische Lehrpraxen der Medical School 11**
- **Gewerbeflächen**
- **Kultur- und Kreativwirtschaft**
- **Kulturhaus, Gastronomie, Veranstaltungen**
- **Wohnungen** (teils gefördert)

Mark Twain Village und Campbell Heidelberg Ein Quartier zum Wohnen, Lernen und Arbeiten ...

... ist dort entstanden, wo in der Heidelberger Südstadt die United States Army in den vergangenen Jahrzehnten auf dem Gelände der ehemaligen Großdeutschlandkaserne ihr Quartier hatte. Nachdem die letzten Amerikaner von diesem Platz fortgezogen waren – boten die damit entstandenen **Konversionsflächen** auf 43,4 Hektar eine **einzigartige Chance** für die Stadt:

Etwa **1.650** Wohnungen und rund **75.000** Quadratmeter Gewerbeflächen mit zahlreichen **Büros**, einer privaten **Hochschule für Gesundheitsberufe** sowie **Praxen**, Vitalquartier, Ladengeschäften und vielfältiger Gastronomie entstehen hier. Die ersten Gebäude sind bereits seit 2018 bezogen – bis 2026/2027 soll auch das letzte Gebäude fertiggestellt sein.

IHRE VORTEILE IM STADTTEIL

- **Großzügiger Park** mit hoher Aufenthaltsqualität
- **Individuelle Gewerbeflächen** für Büros, Praxen, Ladengeschäfte und weitere Nutzungen
- **Moderner und günstiger Wohnraum** vom Kleinst-Appartement bis zur Fünzimmer-Wohnung
- **Arztpraxen und Vitalquartier** mit Apotheke, Sanitätshaus, Physiotherapie, Tagespflege
- **Kultur- und Bildungseinrichtungen** direkt im neuen Quartier
- **Optimale Verkehrsanbindung** für individuelle und öffentliche Mobilität
- **Hervorragende Infrastruktur** mit Kinderbetreuung, Nahversorgung und Gastronomie

Campbell Heidelberg Übersichtsplan





Zentral am Marlene-Dietrich-Platz sind **barrierefreie Bushaltepunkte**. Dort werden die Längsparker unterbrochen und die Flächen als Wartebereiche genutzt.



Verkehrsanbindung Ob nah oder fern ...

... ob individuell oder öffentlich – wie auch immer Sie mobil sein möchten, Campbell Heidelberg eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten.

International ist dieser Standort über die **Flughäfen Frankfurt-Main (FRA), Stuttgart (STR) und Karlsruhe/Baden-Baden (FKB)** erreichbar – und von dort jeweils mit direkter Anbindung der Deutschen Bahn an den **Hauptbahnhof Heidelberg**.

Vom Hauptbahnhof und innerhalb Heidelbergs ist das Gebiet **sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr** erschlossen: Mit den Straßenbahn-Linien 23 und 24 sowie den Bussen 28, 29, 757 geht es nach Campbell Heidelberg. Und falls Sie über den **City-Airport Mannheim** anreisen, nutzen Sie die Stadtbahnlinie 5 (OEG) bis Heidelberg-Bismarckplatz und dann Straßenbahn oder Bus.

Wer von außerhalb mit dem Auto kommt, nimmt von der **A5 Ausfahrt Heidelberg-Schwetzingen** und ist von dort in zehn Minuten an Ort und Stelle. Von der Innenstadt kommend, geht es in sieben Minuten über die **Römerstraße** direkt zum Quartier. **Öffentliche Stellplätze** finden Sie entlang der Straßen sowie in der Solargarage an der Nina-Simone-Straße.

Vor allem über die zur **Allee** ausgestaltete John-Zenger-Straße wird das neue Quartier künftig erschlossen: mit **beidseitigen Radwegen, Längsparkierungstreifen** und **Gehwegen**, die sich regelmäßig zu den Gebäuden aufweiten – und so attraktive **Aufenthalts- und Verweilbereiche** sowie Vorzonen vor den Dienstleistungs- und Wohngebäuden schaffen.



Übergeordnete Radwegeverbindungen sowie Fuß- und Radwegeachsen schließen nahtlos an den vorhandenen Schnellradweg und den Bürgerpark im Norden an.



Links: Im **Forum** auf dem ehemaligen Paradeplatz lässt sich neben Wasserspielen unter lichtem Baumdach wunderbar verweilen, entspannen und gelegentlich auch eine Veranstaltung genießen.

Bildquelle: Visualisierung Wettbewerbsentwurf Sommer 2018 © Studio Vulkan



Oben: Die **zur Allee umgebaute Römerstraße** wird von der sogenannten **Vitrine** vor dem Torhaus in Form einer „begrünt und blühenden Pergola“ ergänzt.

Bildquelle: Visualisierung Wettbewerbsentwurf Sommer 2018 © Studio Vulkan



Rechts: **Die einzigartigen Orte des Parks** werden durch rote Wege aus dem geschredderten Recyclingbeton der alten Beläge verbunden.

Bildquelle: Visualisierung Wettbewerbsentwurf Sommer 2018 © Studio Vulkan



DER ANDERE PARK

Herzstück des neuen Quartiers

Der **Bürgerpark** hat für jeden etwas zu bieten: Ein Café samt Bibliothek im künftigen Mark-Twain-Center, einen Spielplatz am ehemaligen Checkpoint – und eine herrliche Atmosphäre auf rund 24.000 Quadratmetern.

Bildquelle: Visualisierung Wettbewerbsentwurf Sommer 2018 © Studio Vulkan

Auf rund fünf Hektar Fläche verbindet DER ANDERE PARK als Projekt der Internationalen Bauausstellung Heidelberg (IBA) verschiedene Orte des Quartiers durch **Freiräume und Grünflächen**:

Ein Netz von rötlichen Wegen verbindet die einzelnen Orte in DER ANDERE PARK: Es führt vom **Bürgerzentrum** in der ehemaligen Kapelle über die Freifläche um die frühere Kommandeursvilla. Weiter geht es über die **Lounge** zum **Forum** auf dem früheren Paradeplatz. Von dort gelangt man zum **Marlene-Dietrich-Platz**, der einst als Reitplatz diente.

Die außergewöhnliche Parkfläche wird damit nicht nur als **Begegnungs- und Erholungsraum** dienen, sondern auch die Geschichte des Areals aufgreifen: Beispielsweise bieten alte Mauerbestandteile künftig Sitzgelegenheiten – und Lampen, Möbel sowie Überwachungskameras werden als Zeugnis der Vergangenheit in den Park integriert.

Ein Highlight der
IBA Heidelberg:
DER ANDERE
PARK



Umrahmt von Kulturhaus Karlstorbahnhof und Kreativwirtschaftszentrum, wartet der **Marlene-Dietrich-Platz** als Kulturmarkt mit Außengastro- nomie, temporären Installationen und Open-Air-Veranstaltungen auf.

Bildquelle: Visualisierung Wettbewerbsentwurf Sommer 2018 © Studio Vulkan



Rechts: Historisches H-Gebäude mit War-Room:
jetzt mit Fenstern, transparentem Glasaufbau und
flexibel gestaltbaren Büro- und Gewerbeflächen.

Links: Geplanter Neubau auf dem Marlene-Dietrich-
Platz – Freiraum zum Arbeiten und Leben.



Was auch immer Ihr Business ist, in Campbell Heidelberg finden Sie die optimalen Räume. Die **Planungen sind bereits in vollem Gange** – kontaktieren Sie uns und lassen Sie uns über Ihre Wünsche sprechen.

Gewerbeflächen Raum für gute Geschäfte

Wer in urbanem Umfeld berufliche Perspektiven sucht, ist hier goldrichtig: Seien es **klassische Büros und Verwaltungen**, Spin-offs aus **Hochschule und Forschung**, Anbieter von **Coworking-Space**, Kindertagesstätten, Pflegeeinrichtungen, **Praxen, Bildungsinstitutionen** oder **Gewerbetreibende** – hier finden Sie eine der wenigen neu entwickelten Flächen exakt nach Ihren Anforderungen.

In den denkmalgeschützten Altbauten hat **KRAUS** 40.000 Quadratmeter saniert, weitere 20.000 kommen als Neubau hinzu. Dieser **Mix aus alten und neuen Gebäuden** verleiht dem gesamten Areal ein **besonderes Flair** – und eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten zur Gestaltung Ihrer neuen Geschäftsräume.

Die **Neubauten sind flexibel ausführbar**, was Raumaufteilung und Technik angeht. Ganz gleich, ob Sie eine bestimmte Verkabelung oder eine bestimmte Ausstattung benötigen – **informieren Sie uns einfach frühzeitig** über Ihre Wünsche und Vorstellungen.

Die **Bestandsgebäude** sind komplett saniert – und sowohl technisch als auch energetisch auf den neuesten Stand gebracht. **Historische Holzböden und Treppenhäuser mit Terrazzoboden** sind dabei so weit als möglich erhalten.

Der besondere Clou: Auch die Mitarbeiterbindung lässt sich hier ganz einfach praktizieren. Denn in unmittelbarer Nähe entstehen rund **1.650 Wohnungen** sowie ein öffentlicher Park, der als Erholungs- und Wohlfühloase in den Pausen dient.

**Individueller
Ausbau Ihrer
Räume –
work and
enjoy!**

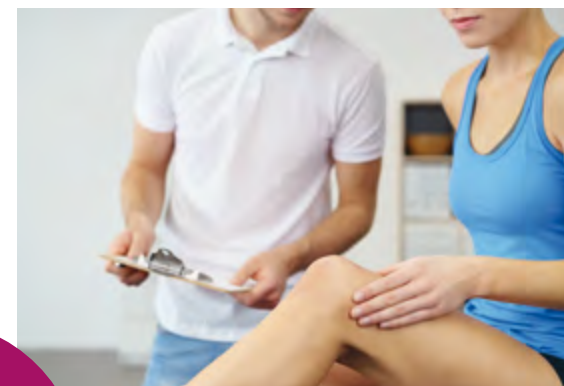


Hochschule am Puls der Zeit: Die **Akademisierung** der Gesundheitsberufe und **Digitalisierung im Gesundheitswesen** steht hier an erster Stelle.



Moderne Studienformen und **flexible Bildungsangebote** begleitet von einer Gruppe erfahrener Hochschulexperten, Ärzte und Zahnärzte.

Bildung auf höchstem Niveau – learn and enjoy!



Gesundheitscampus mit Hochschule

Leitmotiv: Bildung – Prävention – Versorgung

Direkt an der Römerstraße entsteht eine **private Hochschule für Gesundheitsberufe, die Medical School 11**, neben Apartments für die Hochschule sowie akademische Lehrpraxen und einem zahnmedizinischen Zentrum.

Aus- und Weiterbildung des medizinischen und zahnmedizinischen Assistenzpersonals stehen hier im Fokus – und entsprechen damit dem Trend zur **Aufwertung der Gesundheitsfachberufe** durch eine **Aufstiegsfortbildung** oder ein **akademisches Bachelor-Studium**. Die Hochschule der angewandten Wissenschaft wird damit das Angebot der universitären Spitzenmedizin in Heidelberg nachhaltig ergänzen.

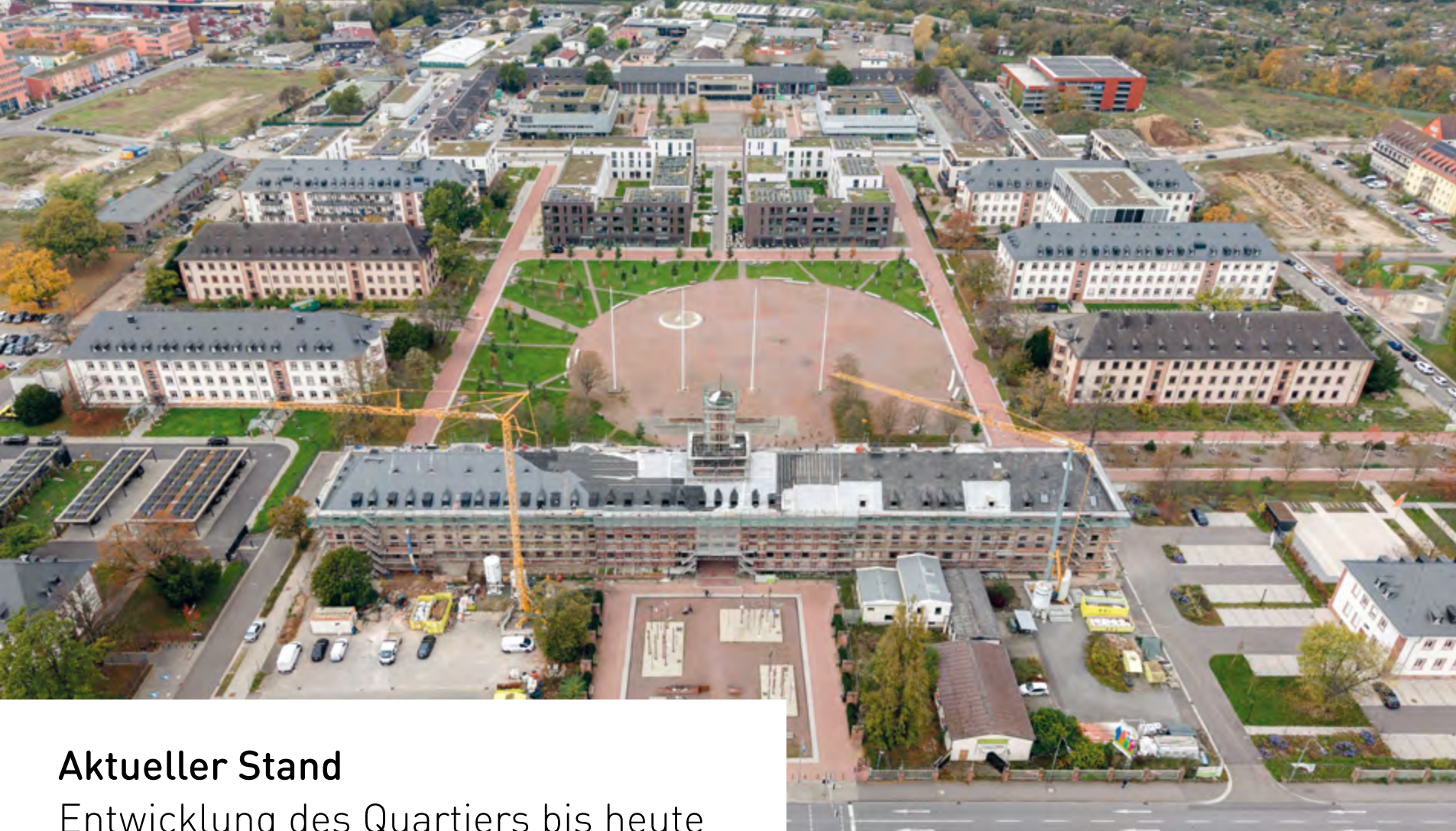
Qualifiziert wird hier sowohl **berufsbegleitend** als auch **berufsintegrierend**, also mit abwechselnder Lernzeit an der Hochschule und Lehrzeit in der Praxis. Durch zahlreiche unterschiedliche Anbieter auf dem Campus entstehen wertvolle **Synergieeffekte für optimalen Lernerfolg**: beispielsweise bei der Nutzung der einzelnen Skill Labs, bei der Infrastruktur wie Bibliotheken oder weiterer Bildungseinrichtungen – und bei der Verfügbarkeit hoch qualifizierter Lehrkräfte.

Kurzum: Das **einzigartige Hochschulkonzept** verknüpft akademische und subakademische Angebote innovativ und zukunftsorientiert – und schafft durch **exzellente moderne Studienformen** neue anspruchsvolle Berufe wie zum Beispiel **Physician Assistant B. Sc.** oder **Bachelor der Dentalhygiene**.

medical school 11



Wohnangebote mit **Kleinst-Apartments** für die **Hochschule** direkt auf dem Campus.



Aktueller Stand

Entwicklung des Quartiers bis heute

Fotoaufnahmen oben:
Herbst 2024

ÜBERBLICK: ZAHLEN UND FAKTEN ZU CAMPBELL HEIDELBERG

- **Individuelle Gewerbeflächen:** 60.000 Quadratmeter in Campbell Heidelberg sowie 10.000 Quadratmeter im benachbarten Mark Twain Village – hinzu kommen weitere Flächen von Verkehrs- und Kriminalpolizei und dem Karlstorbahnhof
- **Starke Nachfrage vor Ort:** Gastronomie und Angebote des täglichen Bedarfs werden von zahlreichen Personengruppen vor Ort nachgefragt wie zum Beispiel
 - _ 1.400 Haushalte in Campbell und Mark TwainVillage
 - _ 300 Mitarbeitende zweier Großmieter allein im sogenannten H-Gebäude – plus der Mitarbeitenden und Gäste der Coworking-Flächen im Glasaufbau und der städtischen Kita
 - _ 200 Schülerinnen und Schüler der F+U Unternehmensgruppe
 - _ Studierende sowie Dozentinnen und Dozenten der privaten Praxishochschule
 - _ 80 Mitarbeitende zweier großer Architekturbüros
 - _ 340 Kinder in 3 Kindertagesstätten – allein im Areal Campbell Heidelberg
- **DER ANDERE PARK:** Er bietet mit Spiel- und Freiflächen eine Aufenthaltsqualität, die in Heidelberg ihresgleichen sucht – und im Rahmen des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit insgesamt 5,9 Mio. Euro gefördert wird
- **Attraktiver Wohnraum:** Rund 200 Wohnungen plus 1.200 Wohnungen in Mark Twain Village

Fotoaufnahmen
oben und unten: Frühjahr 2023



Parkhaus | Neubau 1

Solar-Quartiersgarage

Neubau fertiggestellt 2022
Grundstücksreserve für Büro- und Gewerbeobjekt
Nina-Simone-Straße 6

Im Norden des Areals befindet sich das erste der 10 Baufelder von Hans-Jörg Kraus. Hier wurde die neue **ticket- und schranckenlose Solar-Quartiersgarage** errichtet.

Sie bietet Platz für **365 Kurz- und Dauerparker** und mehrere **öffentlich nutzbare E-Ladepunkte** für Elektrofahrzeuge.

Für einen **späteren Büro-Neubau** zur Vermietung ist eine **Grundstücksreserve** von rund 4.000 Quadratmetern vorhanden – und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für die Zukunft: Beispielsweise für das **geplante Mieterstrom-Modell**, bei dem die gewonnene Energie der Solaranlage direkt durch die Mieter genutzt werden kann.

H-Gebäude

Büros und Gewerbeflächen

Sanierung 2018 bis 2022
 Frieda-Fromm-Reichmann-Straße 2 und 4
 Am Paradeplatz 20 und 22
 Emil-Gumbel-Straße 1 – 5

Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble blieb in seiner ursprünglichen Form erhalten. Der **Grundriss entspricht einem H** und wird daher wird auch H-Gebäude genannt.

Der fensterlose Verbindungsbau zwischen den Gebäuden wurde während der militärischen Nutzung als „War Room“ bezeichnet – denn dort fanden **Konferenzen und Besprechungen** zu seinerzeit laufenden militärischen Auslandseinsätzen statt. Die Zugänge waren mit Tresortüren gesichert, Wände und Decken abhörsicher ausgebildet.

Dieser Mittelbau wurde inzwischen mit Fenstern versehen sowie **durch ein luftiges und lichtdurchflutetes Staffelgeschoss aus Glas aufgestockt**. Dort ist ein Coworking-Angebot von Tink Tank Spaces entstanden – Heidelbergs schönste Coworking-Location.

Im sanierten Teil des Mittelbaus sitzt die NIR-Online GmbH mit einem Angebot an Instrumenten zur Echtzeit-Prozesssteuerung für fortlaufende NIR-Messungen. Im **Erdgeschoss mit seiner großen Außenterrasse** ist für die Zukunft ein **Restaurant** mit Außenbewirtschaftung geplant.

In die sanierten Altbauten des H-Gebäudes haben **zwei Hauptmieter** ihren Hauptsitz verlagert: Axactor Germany GmbH, Dienstleister im Forderungsmanagement – sowie Klarsolar GmbH, Anbieter von Photovoltaikanlagen. Im Erdgeschoss befindet sich darüber hinaus eine **städtische Kindertagesstätte**.



Fotoaufnahmen
 oben: Frühjahr 2022, unten: Herbst 2021



Fotoaufnahmen
 mittig links: Frühjahr 2020, mittig mittig: Frühjahr 2017, mittig rechts: Frühjahr 2020
 unten links und rechts: Frühjahr 2020

Fotoaufnahmen
oben rechts: Gebäude 3 Frühjahr 2023
unten links: Gebäude 8 Frühjahr 2020



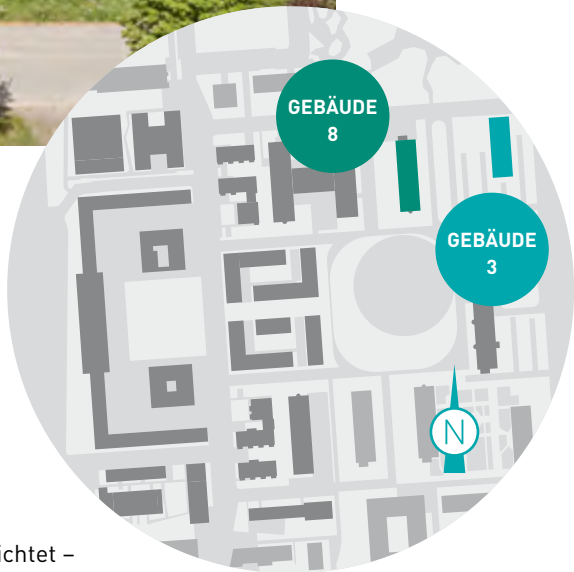
Gebäude 3 und Gebäude 8 Schulgebäude und Boardinghouse

Gebäude 3 fertiggestellt 2023
Hannah-Arendt-Straße 1 und 3
Gebäude 8 in Sanierung
Hannah-Arendt-Straße 2

Beide Häuser wurden in den 1930er Jahren als militärische **Zweckbauten** errichtet – Ende 2018 erwarb Hans-Jörg Kraus sie zusammen mit Gebäude 7, dem Torhaus direkt an der Römerstraße.

Gebäude 3 mit über 2.500 Quadratmetern vermietet die **KRAUSGRUPPE** komplett an die F+U Unternehmensgruppe, die es für eine Schule nutzen wird.

Für die etwa 3.300 Quadratmeter des Gebäudes 8 ist geplant, sie als **Boardinghouse oder Kleinst-Appartements für studentisches Wohnen** auszubauen und zu vermieten.



Torhaus Hochschule und Büros

in Sanierung bis voraussichtlich 2025/2026
Am Paradeplatz 12 – 18

Mit dem Kaufvertrag Ende 2018 erwarb Hans-Jörg Kraus das **markante Torhaus an der Römerstraße**. Ursprünglich war dieses Gebäude ein militärischer Zweckbau aus den 30er Jahren des 19. Jahrhunderts.

Auf insgesamt knapp 7.000 Quadratmetern werden sich hier **eine oder mehrere Hochschulen** einmieten. Der **Rest wird gewerblich vermietet**. Bei 3 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss ist der Bau voll unterkellert.

Übrigens: Am nach außen hin seit jeher sichtbarsten Gebäude der Campbell Barracks patrouillierten jahrelang Mitglieder der US Army.

Fotoaufnahmen
oben: Frühjahr 2020
unten Frühjahr 2019



Fotoaufnahmen
links: Sommer 2019, mittig: Sommer 2019, rechts: Sommer 2021



Gebäude 16 Büro- und Gewerbegebäude

Sanierung 2018 bis 2022
Adelheid-Steinmann-Straße 3 und 5

Mit Baujahr 1937 wurde Gebäude 16 ursprünglich zunächst als Pferdeklinik, dann als Bürogebäude genutzt. Seit Herbst 2021 bietet **päd-aktiv** hier etwa **140 Ganztags-Betreuungsplätze für Kinder von einem Jahr bis zum Schuleintritt** an – ein weiterer Schritt zur optimalen Kinderbetreuung für alle, die hier wohnen und arbeiten.

Außerdem vermietet die **KRAUSGRUPPE** rund 230 Quadratmetern **gewerblich nutzbare Fläche** in diesem Gebäude – unter anderem an das **Café „schmelzpunkt“** mit hausgemachter Eiskrem, Schokolade, Torten und Gebäck „100 % Natural“.



Gebäude 15 Wohnen sowie Büro- und Gewerbebläche

Sanierung 2018 bis 2022
Clara-Immerwahr-Straße 2 und 4

Das **denkmalgeschützte Gebäude 15** wurde 1937 erbaut und ursprünglich als Mannschaftsunterkunft genutzt – nun hat es die **KRAUSGRUPPE** von Grund auf saniert.

Auf rund 2.100 Quadratmetern entstanden **verschiedene Gewerbeeinheiten** zur Vermietung sowie zusätzlich rund 1.600 Quadratmeter **geförderter Wohnraum**.

Fotoaufnahmen
oben: Frühjahr 2023
unten links: Herbst 2017
unten rechts: Sommer 2018



Fotoaufnahmen
oben rechts: Frühjahr 2022
mittig links: Frühjahr 2022
mittig rechts: Herbst 2017
unten rechts: Frühjahr 2022

Billie Holiday Büro- und Gewerbegebäude

Sanierung Altbau 2018
 Neubau Wavehouse 3D-gedruckt März bis Juli 2023
 Neubauten Dreihaus 3D-gedruckt August bis November 2025
 Billie-Holiday-Straße 1 sowie 7 – 11

Ursprünglich sollten die Gebäude auf „Billie Holiday“ abgebrochen werden – doch inzwischen wurde aus dem **Klinkerbau** durch eine bauliche **Erweiterung in Holz** eine **bunte Kinder-tagesstätte**: Bereits seit 2018 bietet die Espira Kinderbetreuung GmbH auf rund 1.350 Quadratmetern in 8 Gruppen Raum für bis zu 120 Kinder.

Fotoaufnahmen
 rechts: Sommer 2019
 links:
 Frühjahr 2019



Visualisierung

Dreihaus – Premiere für den seriellen 3d-gedruckten Wohnbau

Das so genannte DREIHAUS ist ein **Novum im 3D-Wohngebäudedruck** und ein Meilenstein, der neue Standards setzt – was die Schnelligkeit und die Wirtschaftlichkeit angeht.

Als voll durchgeplantes und für den **3D-Druck optimiertes Gebäudekonzept** für ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus wurde es hier in drei Größen S, M und L zum künftigen Betrieb als Boarding-House gedruckt.

Es war **30 Prozent schneller fertig** und **10 Prozent günstiger** als ein herkömmliches Mehrfamilienhaus – und sorgte damit national und international für unzählige Presseberichte.



Herausragende
 Dimension
 Außergewöhnliche
 Ästhetik
 100 % recycelbares
 Material



oben:
 Visualisierung

Fotoaufnahmen
 links und unten:
 Herbst 2023

Wavehouse – Europas größtes 3D-gedrucktes Gebäude

Die **KRAUSGRUPPE** hat auf „Billie Holiday“ das derzeit größte 3D-gedruckte Gebäude Europas errichtet – gemeinsam mit den Firmen PERI 3D Construction, einem Pionier auf dem Gebiet des 3D-Baudrucks und Heidelberg Materials, einem der weltweit größten Baustoffunternehmen.

Der **ikonische Gewerbebau** für ein IT-Serverhotel ist rund 54 Meter lang, 11 Meter tief und 9 Meter hoch – geplant von Mense-Korte ingenieure+architekten und SSV Architekten. Mieter ist die Heidelberg iT Management GmbH & Co. KG, die dort ein Rechenzentrum betreibt.

Der Bau hat **weltweit** für ein **großes Presseecho** gesorgt – von **Tagesschau** über **FAZ**, **DER SPIEGEL**, **FOCUS**, **ZDF** heute und **Radio France** bis **South China Morning Post** und vielen weiteren Medien.



Fotoaufnahmen
 links, mittig, rechts: Frühjahr 2023





Visualisierungen
oben und unten: Neubau 3 Nord

Neubauten 2, 3 Nord, 3 Süd, 4 Wohnquartier mit Gewerbeeinheiten

Neubauten erstellt 2020 bis 2024
John Zenger-Straße 13 – 25
Am Paradeplatz 1 – 9 und 11 – 21

Neubau 2

Hier errichtete die BPD Immobilienentwicklung GmbH neben drei Gewerbeeinheiten auch 38 Wohnungen – 32 davon sind im preisgedämpften Segment an Schwellenhaushalte vermietet. Die **großzügig geschnittenen Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen** sind allesamt **barrierefrei** und **hochwertig ausgestattet**, jede Wohnung verfügt über mindestens einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse.

Erfreuliches Detail: Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) hat dieses Baufeld komplett erworben und erweitert damit ihr Wohnungsangebot in Heidelberg.



Neubau 3 Nord und Neubau 3 Süd

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH errichtete hier insgesamt 87 Wohnungen mit 15 Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen – inklusive 68 Stellplätzen in der Tiefgarage.

Unter anderem sind in Neubau 3 Nord eingezogen: Ein Restaurant, ein Küchenstudio, ein Rechtsanwalt, ein Kinderarzt, ein Facharzt für Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie -psychotherapie, eine Physiotherapiepraxis für Säuglinge, Kinder und Jugendliche sowie eine Praxis für Osteopathie und ein Pilatesstudio.

Im Neubau 3 Süd sind unter anderem eingezogen: Ein Café, eine Praxis für Logopädie, ein Barber-Shop, eine physiotherapeutische Praxis und eine kieferorthopädische Zahnarztpraxis. Bei Interesse können Stellplätze in der Tiefgarage im Untergeschoss angemietet werden.



Neubau 4

Auch hier entstanden durch die BPD Immobilienentwicklung GmbH im Erdgeschoss drei gewerbliche Einheiten und bis zum dritten Obergeschoss 40 Wohnungen.

In den Gewerbeeinheiten befindet sich eine Praxis mit Physiotherapie und Personal Training unter ärztlicher Leitung sowie ein Fachgeschäft für Tragen, Tücher, Holzspielzeug und mehr.

Auch hier können Stellplätze in der Tiefgarage im Untergeschoss angemietet werden.



Visualisierungen
oben: Neubau 3 Süd, mittig und unten: Neubau 4

Marlene-Dietrich-Platz Zwei Solitäre für Büro und Gewerbe – Fahrradgarage für das Quartier inklusive

Neubau Süd erstellt auf einem Erbbaurecht 2022
Marlene-Dietrich-Platz 1

Neubau Nord im Bau bis 2024
Marlene-Dietrich-Platz 5

Auf dem ehemaligen Reitplatz wurden **zwei Solitärgebäude** errichtet: Das Gebäude Marlene-Dietrich-Platz Süd plante, baute und nutzt nun die **Bürogemeinschaft der Architekten** ap88 und SSV Architekten auf einem Erbbaurecht.

Im Gebäude Marlene-Dietrich-Platz **Nord** sind Büros sowie eine Lungenarztpraxis eingezogen – im Obergeschoss ist noch eine Gewerbeeinheit verfügbar.

Darüber hinaus **wird im Untergeschoss die Fahrradgarage** für das Areal Campbell Heidelberg mit angeschlossenen **Duschmöglichkeiten** entstehen. Direkt am Haus werden PKW-Stellplätze zur Anmietung bereitgestellt.

Fotoaufnahmen
rechts: Sommer 2022



Visualisierungen unten:
Neubau Nord



KRAUSGRUPPE Passende Immobilien für Heidelberg

Hans-Jörg Kraus:
„Heidelberg ist meine Heimat.
Für die Zukunft dieser Stadt
setze ich mich gerne mit meiner
langjährigen Erfahrung in Sachen
Immobilien ein.“

Bereits seit 1965 ist die **KRAUSGRUPPE** als Familienunternehmen in Heidelberg engagiert – dies nun schon in der zweiten Generation.

Wenn es darum geht, **Immobilien in Heidelberg zu entwickeln**, zu **kaufen oder verkaufen**, zu mieten oder vermieten sind wir der kompetente und zuverlässige Partner – sowohl für Privatleute als auch Unternehmen und Investoren.

2017 und 2018 kaufte **Hans-Jörg Kraus als privater Investor insgesamt zehn aufelder** auf der Konversionsfläche **Campbell Heidelberg**. Er wird diese langfristig im eigenen Bestand halten – und garantiert damit persönlich die nachhaltige Zukunft des Quartiers.



Bekannte Projekte der **KRAUSGRUPPE**:
Alte Glockengießerei mit Büroturm (oben),
Altklinikum mit Samariterhaus, Areal
Heinsteinwerk, Altes Hallenbad, Print Media
Academy und viele weitere Wohn- und
Gewerbebauten in Heidelberg.



www.campbell-heidelberg.de

Ein Projekt von:

Hans-Jörg Kraus
vertreten durch **KRAUS** IMMOMANAGEMENT GMBH
Alte Glockengießerei 9
69115 Heidelberg
Telefon 06221 4799-0
info@kraus-heidelberg.de
www.kraus-heidelberg.de

Vertrieb:



KRAUS IMMOBILIEN GMBH
Telefon 06221 4722-22

XING www.xing.com/companies/krausgruppe
LinkedIn de.linkedin.com/company/kraus-gruppe

