Projektentwickler | Bauträger | Investor | Immobilienmanager | Makler

KRAUS GRUPPE

# Immobilien in und um Heidelberg: **Büro, Gewerbe, Wohnen.** Machen wir!

”

## Immobilien in und um Heidelberg: **Büro, Gewerbe, Wohnen.** Machen wir!

Die **KRAUS**GRUPPE 4

Unsere Historie 6

Unser Kerngeschäft 8

Unsere Leistungen 10

Übersicht zu unseren Projekten 12

Unsere klassischen Wohnbauprojekte 14

Unsere klassischen Bestandsobjekte 16

Markante Objekte in unserem Bestand

- Der Turm
  Firmensitz der **KRAUS**GRUPPE auf dem Areal
  Alte Glockengießerei 18
- Areal Heinsteinwerk
  Quartiersentwicklung zum Mischnutzungsareal 20
- Areal Altklinikum
  Quartiersentwicklung zum Wohn- und Gewerbeareal 24
- Altes Hallenbad
  Revitalisierung und Transformation eines
  denkmalgeschützten Gebäudekomplexes 26
- Campbell Heidelberg
  Quartiersentwicklung und Konversion einer
  ehemals militärisch genutzten Fläche 29

KRAUS GRUPPE

**Projektentwickler | Bauträger | Investor | Immobilienmanager | Makler**

## HJKRAUS

Hans-Jörg Kraus ist **geschäftsführender Gesellschafter** der **KRAUS**GRUPPE. Er investiert auch privat in große Projektentwicklungen und hält diese mit seiner Familie langfristig im eigenen Bestand.

So hat er in Heidelberg beispielsweise das denkmalgeschützte Fabrikgelände **Heinsteinwerk** gekauft, umgebaut und saniert. Ebenso das vorher 30 Jahre leerstehende **Alte Hallenbad** revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt. Hinzu kommen 10 große Baufelder auf den Konversionsflächen in **Campbell Heidelberg**.

### KRAUS HOLDINGGMBH

Die **KRAUS** HOLDING GMBH **leitet, steuert und verwaltet** die einzelnen Unternehmensbereiche.

### KRAUS IMMOBILIENGMBH

Sowohl das **Maklergeschäft** als auch die **Projektentwicklung** übernimmt die **KRAUS** IMMOBILIEN GMBH.

Erfahrene Vermarktungsprofis vermitteln Grundstücke, Gewerbeobjekte, Häuser und Wohnungen zum Kauf oder zur Miete – und entwickeln darüber hinaus tragfähige und zukunftsorientierte Nutzungskonzepte für attraktive Flächen und Objekte.

### KRAUS IMMOTECGMBH

Das **Bauträgergeschäft** der **KRAUS**GRUPPE übernehmen die Experten der **KRAUS** IMMOTEC GMBH.

Sie kaufen Grundstücke und Objekte, übernehmen die Projektentwicklung, errichten und verkaufen die so neu entstandenen hochwertigen Häuser sowie Eigentumswohnungen.

### KRAUS IMMOMANAGEMENT

Die kaufmännische und technische **Verwaltung** aller Bestandsimmobilien der **KRAUS**GRUPPE verantwortet das Team der **KRAUS** IMMOMANAGEMENT GMBH.

Die Fachleute kümmern sich um alles von der kaufmännischen Abwicklung bis zur technischen Kontrolle, Instandhaltung oder Modernisierung.

### KRAUS IMMOTRADEGMBH

Das **Lokalisieren interessanter Gewerbeobjekte zum Kauf** liegt in den Händen der **KRAUS** IMMOTRADE GMBH und **KRAUS** IMMOTRADE II GMBH.

Sie entwickeln die zugekauften Immobilien, sorgen für deren nachhaltige Nutzung und halten diese im eigenen Bestand.

### KRAUS TURMGMBH

Der Turm als **Firmensitz** der gesamten **KRAUS**GRUPPE wurde von der **KRAUS** TURM GMBH als Eigentümerin des Gebäudes errichtet.

Seit 2002 steht das erste Null-Emissions-Bürogebäude Heidelbergs für gebaute Corporate Identity – und findet sich auch in unserem Logo wieder.

DIE **KRAUS**GRUPPE

# Unabhängiges Familienunternehmen mit Tradition und Zukunft

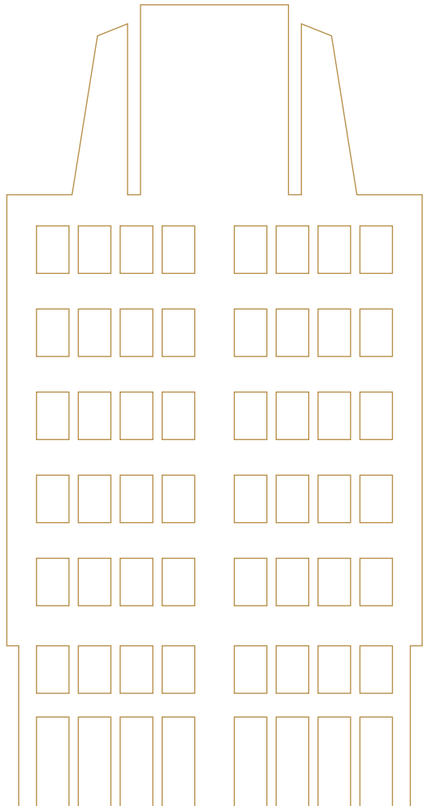
## Ihr **Immobilienmakler, Projektentwickler** und **Bauträger** in Heidelberg

Seit mehr als 50 Jahren stehen wir für Immobilien in und um Heidelberg. Was 1965 als klassisches Maklergeschäft begann, umfasst inzwischen das **gesamte Leistungsangebot in Sachen Immobilien**.

Neben den klassischen Makler-Tätigkeiten wie **Verkauf und Vermietung** engagieren wir uns in der **Projektentwicklung**, im **Immobilienmanagement** – und führen eigene **Bauträgermaßnahmen** durch.

Als alteingesessenes Heidelberger Unternehmen kennen wir die Facetten des vielschichtigen Immobilienmarktes ganz genau – und reagieren auf jede Veränderung **schnell und flexibel**.

Das besondere Plus bei der **KRAUS**GRUPPE: Als **banken-unabhängiges Immobilienunternehmen** können wir frei entscheiden, welche Projekte wir realisieren.



# Die Menschen zählen und das Wort – bis heute

**Kurt Kraus**
Gründer von Immobilien Kraus. Mit seiner Frau Inge und den drei Kindern lebte er ab 1966 in Dossenheim bei Heidelberg.

## Kurt Kraus –
Gründer mit Wagemut und Weitblick

Für Kurt Kraus, den Gründer von Immobilien Kraus, zählten stets die Menschen und das Wort. Nicht nur seine Familie war ihm wichtig – auch seine Mitarbeiter lagen ihm am Herzen und daher wurde auch jedes Neubauprojekt gebührend mit der ganzen Firma gefeiert.

**1965** wagte er den Sprung in die Selbstständigkeit als Makler – nach einer Lehre zum Einzelhandelskaufmann, einer Vertriebstätigkeit sowie mehreren Jahren in der Immobilienfirma seiner Schwiegermutter.

Anfang der **1990er Jahre** übernahm Hans-Jörg Kraus die Geschäftsführung: Gemeinsam arbeiteten Vater und Sohn mehrere Jahre in der Firma, gemeinsam feierten sie ihre Erfolge. Mehr und mehr trat der Vater zurück und verabschiedete sich 1997 in den wohlverdienten Ruhestand.

**Hans-Jörg Kraus**
Geschäftsführender Gesellschafter der **KRAUS**GRUPPE.
Er lebt mit Frau Simone und Familie in Heidelberg.

## Hans-Jörg Kraus –
Macher hinter der **KRAUS**GRUPPE

1992 trat er als **Geschäftsführer und Gesellschafter** der **KRAUS** IMMOBILIEN GMBH in das väterliche Unternehmen ein.

1999 entwickelte er bereits gemeinsam mit der GGH das Areal **Alte Glockengießerei** – von da an folgt ein großes Projekt auf das andere.

## Meilensteine –
Großprojekte in der Firmengeschichte

### 2001 – 2011

**Heinsteinwerk:** Hans-Jörg Kraus kauft 2001 gemeinsam mit der **KRAUS**GRUPPE die Industriebrache Heinsteinwerk mit zugehörigen Grundstücken. Er entwickelt das **Bürogebäude H+**, einen **Neubau für die Heidelberg International School (H.I.S.)** sowie die **Villa Heinstein** und einen weiteren **Neubau, in dem die Ecole Pierre & Maire Curie Heidelberg** beheimatet ist – die sogenannte französische Schule.

### 2002 – 2003

**Der Turm:** Heidelbergs erstes Null-Emissions-Bürogebäude wird durch die **KRAUS** TURM GMBH fertiggestellt. Die Firmen der **KRAUS**GRUPPE beziehen das neue Domizil.

### 2006 – 2008

**Altklinikum:** Gemeinsam mit der **KRAUS**GRUPPE erwirbt Hans-Jörg Kraus das **Areal Altklinikum** in Heidelberg-Bergheim – und entwickelt im urbanen Umfeld insgesamt 63 Stadtwohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 6 Stadthäuser (Vertrieb) samt Tiefgarage.

### 2008 – 2013

**Altes Hallenbad:** Erneut kauft Hans-Jörg Kraus ein teilweise denkmalgeschütztes Ensemble. Auf dem Areal zwischen Bergheimer Straße und Poststraße entsteht ein **Gebäudekomplex mit ca. 9.000 qm** nutzbarer Fläche. Dort finden das KÖRPERWELTEN Museum, ein Hotel, Restaurants, ein Café, ein großer Bio-Supermarkt, ein Yoga-Studio – sowie verschiedene Büroflächen ihr neues Domizil.

### 2017 – heute

**Campbell Heidelberg:** 2017 und 2018 kauft Hans-Jörg Kraus als privater Investor insgesamt **zehn Baufelder** auf der **Konversionsfläche** Campbell Heidelberg, die er langfristig im eigenen Bestand halten wird – und damit persönlich die nachhaltige Entwicklung des Quartiers garantiert.

# Ausgewiesene Spezialisten in jedem Geschäftsfeld

Als professioneller Projektentwickler, Bauträger, Investor, Makler und Immobilienmanager sind wir gerne für Sie da. **Sprechen Sie uns einfach an.**

**Ankauf von Grundstücken und Objekten. Machen wir!**

**Katja Wachter**
Prokuristin **KRAUS** HOLDING GMBH
Leitung Kaufmännisches Management **KRAUS**GRUPPE

**Projektentwicklung und Bau** von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Machen wir!

**Jörg Wachter**
Prokurist **KRAUS** IMMOTEC GMBH
Leitung Bauträger und Projektentwicklung

**Vermietung, Verkauf,** Immobilien-Portfolio-Transaktionen. Machen wir!

**Tina Häfner**
Prokuristin **KRAUS** IMMOBILIEN GMBH
Leitung Vertrieb

**Gewerbeflächen** im eigenen Bestand halten und managen. Machen wir!

**Stefan Schenk**
Leitung **KRAUS** IMMOMANAGEMENT GMBH

**Zuverlässig und lösungsorientiert** handeln. Machen wir!

**Peter Raschka**
Technischer Geschäftsführer
KRAUS IMMOMANAGEMENT GMBH
Geschäftsführer **RASCHKA GMBH**

**Flexibel und loyal handeln** im familiären Miteinander. Machen wir!

**Hans-Jörg Kraus**
Geschäftsführender Gesellschafter **KRAUS**GRUPPE

UNSER KERNGESCHÄFT

# **Erfahrung, Expertise** – und Enthusiasmus

## Immobilienunternehmen mit umfassendem Angebot

Vom nutzerorientierten Büro über attraktive Wohngebäude bis zu Gewerbeflächen im großen Stil – als professioneller Projektentwickler, Bauträger, Investor, Immobilienmanager und Makler sind wir gerne für Sie da.

Ihr Vorteil bei der **KRAUS**GRUPPE: Als **bankenunabhängiges Immobilienunternehmen** können wir besonders interessante Projekte für Sie realisieren.

## **Kerngeschäft der KRAUS**GRUPPE**:** Flächen zum Arbeiten – und zum Wohnen

**Gewerbe:** Büro, Laden, Praxis, Logistik, Halle, Werkstätten, produzierendes Gewerbe, Gastronomie, Hotellerie, Kita, Bildungseinrichtungen …

**Wohnen:** Ökologische Häuser, Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, studentisches Wohnen …

**Unsere Leistungen für Sie**

- **Projektentwicklung und Bau** von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- **Vermietung und Verkauf** inklusive Immobilien-Portfolio-Transaktionen
- **Ankauf** von Grundstücken und Objekten

# Verkaufen oder vermieten – kaufen oder mieten

## **Verkauf Ihrer Immobilie** – eine reine Vertrauenssache

Als Eigentümer oder Eigentümerin einer Immobilie haben Sie für einen Verkauf ganz individuelle Gründe – immer jedoch ist die Entscheidung von hoher wirtschaftlicher oder auch emotionaler Bedeutung.

Ein erfahrener und zuverlässiger Partner wie die **KRAUS**GRUPPE garantiert Ihnen die erforderliche Sicherheit beim Verkauf – denn als alteingesessenes Unternehmen kennen wir den Immobilienmarkt der Region Heidelberg ganz genau.

## **Wunsch-Immobilie kaufen** – mit Unterstützung vom Profi

Auch der Kauf einer Immobilie hat stets eine hohe wirtschaftliche oder auch emotionale Tragweite.

Als erfahrenes Familienunternehmen kennen wir den Immobilienmarkt in der Region – und stehen Ihnen als zuverlässiger Partner mit dem notwendigen Know-how beim Kauf zur Seite.

## **Vermietung Ihrer Immobilie** – mit Expertise und Sicherheit

Die **KRAUS**GRUPPE unterstützt viele Kundinnen und Kunden bereits seit Jahren beim Vermieten ihrer Immobilien im Raum Heidelberg.

Vertrauen Sie auf unser erfahrenes Vertriebsteam mit dem Blick für die entscheidenden Kriterien bei der Wahl von Mieterinnen und Mietern.

## **Passende Immobilie mieten** – für Privat oder Gewerbe

Ob Gewerbe- oder Wohnimmobilie – als einer der vermietungsstärksten Makler in Heidelberg haben wir regelmäßig viele interessante Objekte für Sie im Angebot.

Ist nicht auf Anhieb das Passende dabei, merken wir Ihre Flächen-, Wohnungs- oder Hauswünsche gerne in unserer Datenbank vor – und informieren Sie regelmäßig über aktuelle Angebote. So finden Sie rasch Ihr neues Büro oder Zuhause.

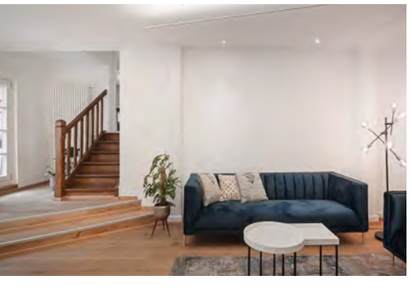
## Passende Immobilien – in und um Heidelberg

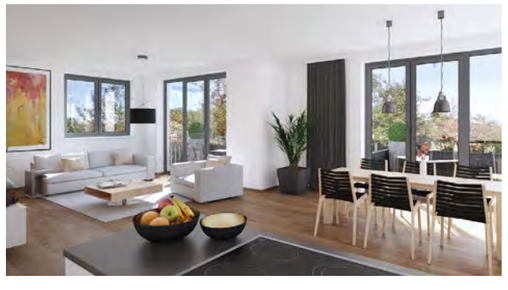
## **Große Datenbank** – zahlreiche Möglichkeiten

Ob Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Gewerbeflächen, Büroeinheiten oder Grundstück – in unserer umfangreichen Datenbank sind bereits zahlreiche **Interessierte und attraktive Angebote vorgemerkt**.

## **Langfristig Flächen im eigenen Bestand** – so bleiben Sie stets flexibel

- Mehr als **120.000 qm Gewerbeflächen** ausschließlich in Heidelberg
- Mehrere Tausend Quadratmeter **Wohnflächen**
- Rund ein Tausend **Stellplätze**





ÜBERSICHT ZU UNSEREN PROJEKTEN

# Unsere Immobilienprojekte – in und um Heidelberg

**Der Turm,**
Firmensitz
**KRAUS**GRUPPE

# Klassische Wohnbauprojekte – Kauf, Projektentwicklung, Projektsteuerung und Vermarktung

**Gästehaus DKFZ, Berliner Straße,** Heidelberg´

1981

**Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten, Dossenheimer Landstr. 54,** Heidelberg

1999

**Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten, Kaiserstraße 4,** Heidelberg

2001

1980 1990 2000 2010

**Mehrfamilienhaus,** Neckargemünd

**Mehrfamilienhaus, Fuchsloch 16/18,** Dossenheim

**Mehrfamilienhaus, Hasenhain 16,** Dossenheim

**Mehrfamilienhaus, Lessingstraße 5,** Dossenheim

1971 – 1976

**Reihenhäuser, Silbershohl,** Dossenheim

**Mehrfamilienhaus, Hasenleiser 2 – 4,** Heidelberg

1974 – 1975

**Gästehaus DKFZ, Gundolfstraße,** Heidelberg

1986

**Mehrfamilienhaus, Am Kronenburger Hof 3,** Dossenheim

1996

**Mehrfamilienhäuser, Goethestraße 42 und Lessingstraße 4,** Dossenheim

2001

**Reihenhäuser, Wieblinger Weg,** Heidelberg

2001 – 2006

**Mehrfamilienhaus, Friedrichstraße 75,** Dossenheim

2002

**Mehrfamilienhaus, Plöck 5 und 7,** Heidelberg

2008 – 2010

**Mehrfamilienhaus, Philosophenweg 1A,** Heidelberg

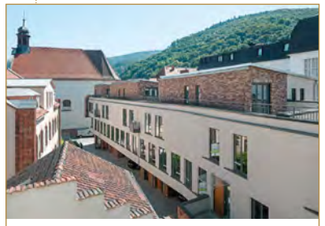
2001

**Mehrfamilienhaus, Plöck 2,** Heidelberg

2008 – 2014

**Mehrfamilienhaus mit 2 Stadthäusern sowie Gewerbefläche und Tiefgarage, Dossenheimer Landstraße 78 –80/ Johann-Fischer-Straße,** Heidelberg

2018 – 2020



**Mehrfamilienhaus und Ladengeschäft, Nadlerstraße 2,** Heidelberg

2011 – 2014

**Mehrfamilienhaus Villa Nuzinger mit Tiefgarage, Endemannstraße 12,** Heidelberg

2018 – 2020

**4 Doppelhaushälften, Kühler Grund 21,** Heidelberg

2008 bis 2011

**2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Dossenheimer Landstraße 73 – 75,** Heidelberg

2014 – 2016

**Wohn- und Gewerbeareal mit 63 Stadtwohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 6 Stadthäusern und Tiefgarage Areal Altklinikum**
Voßstraße 1 – 3/Bergheimer Straße 36 und 36/1/Hospitalstraße 5 – 9, Heidelberg

2006 – 2008

**Wohnquartier mit 21 Doppelhaushälften/Reihenhäusern und Tiefgarage, Kirchenäcker Neubaugebiet West II,** Dossenheim

2012 – 2014

**Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Im Sand 2,** Heidelberg

2018 – 2021

## Bürohaus Im Breitspiel

**Bürogebäude mit rund 10.000 qm vermietbarer Fläche, gekauft 2015**
Im Breitspiel 5/Haberstraße 1, Heidelberg

Das markante Gewerbeobjekt Im Breitspiel in Heidelberg-Rohrbach befand sich bis 2015 zur Projektentwicklung und Vermarktung bei der **KRAUS**GRUPPE – und wurde schließlich im Jahr 2015 gekauft. Seither vergrößert das Objekt unseren Bestand an gewerblicher Mietfläche um rund 10.000 qm.

Mitarbeitende verschiedener Verwaltungseinrichtungen, Steuerberater, Fachingenieur-Firmen fühlen sich in dem Gebäude ebenso wohl wie die Gäste des Asia-Restaurants, das 2016 im Erdgeschoss auf über 1.000 qm eröffnete.

UNSERE KLASSISCHEN BESTANDSOBJEKTE

# Klassische Bestandsobjekte – eine Übersicht erworbener Objekte

## Gebäudeensemble Siemensstraße

**Gewerbeobjekt, rund 9.000 qm vermietbare Fläche, gekauft 2010**
Siemensstraße, Heidelberg

Immobilien im eigenen Bestand zu halten war bis 2010 der **KRAUS** TURM GMBH und Hans-Jörg Kraus privat vorbehalten. In 2010 jedoch wurde die **KRAUS** IMMOTRADE GMBH gegründet, die noch im selben Jahr das Areal Schmitthelm in der Siemensstraße kaufte und seitdem im Bestand hält.

Hier finden nun Künstlerinnen und Künstler, private Schrauber, eine Firma für Textildesign und andere Gewerbetreibende bezahlbare Miet- und Lagerflächen in unterschiedlichen Größen.

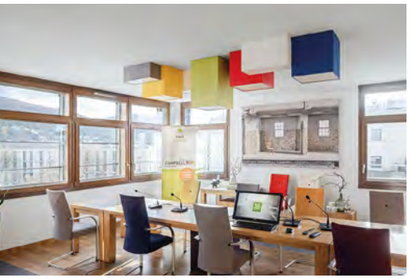
## Gebäudeensemble Carl-Bosch-Straße

**Büro- und Gewerbeeinheiten mit rund 3.000 qm vermietbarer Fläche, gekauft 2011**
Carl-Bosch-Straße 4, Heidelberg

Im Jahr 2011 gründete Hans-Jörg Kraus eine weitere Firma für das Halten und Verwalten von Immobilien: Die **KRAUS** IMMOTRADE II GMBH.

Diese kaufte im selben Jahr das Gebäudeensemble in der Carl-Bosch-Straße 4. Dort befinden sich heute Büro- und Gewerbeeinheiten für ein Biotechnologie- und Medizintechnik-Unternehmen, eine Steuerfachschule sowie Zimmer für Monteure und eine Probebühne des Theaters und Orchesters Heidelberg.

# Der Turm: Heidelbergs erstes Null-Emissions-Gebäude – und unser Firmensitz



**Erfrischende Kühlung, die nachhaltig ist**

Die Bürogeschosse werden über eine zentrale Abluftanlage entlüftet – wobei frische Luft über Zuluft-Elemente in der Fassade nachströmt. In den Sommermonaten werden während der Nachtstunden durch eine forcierte Lüftung die Bürogeschosse mit kühler Außenluft durchströmt: Die unverkleideten Geschossdecken kühlen ab, wirken als Speichermasse und können während des Tages Wärme aufnehmen.

Wenn an heißen Sommertagen die nächtliche Kühlung nicht ausreicht, wird zusätzlich die Fußbodenheizung zur Kühlung mittels der Erdsonden genutzt. Die Temperatur des Erdreichs von etwa zehn bis zwölf Grad Celsius wird ohne Kühlaggregat über einen Wärmetauscher zur Kühlung verwendet – umweltfreundlich und mit sehr geringem Stromeinsatz.

## **Herausragende Location** – zentral gelegen

Das bauliche Gesamtkonzept der Alten Glockengießerei umfasst drei Wohnhöfe und einen siebengeschossigen Büroriegel. Als Gesamtes bilden sie ein neues innerstädtisches Quartier mit dem Turm als Firmensitz der **KRAUS**GRUPPE im Zentrum. Aufgrund seiner städtebaulich exponierten Lage übernimmt das Areal der ehemaligen Glockengießerei eine Schlüsselfunktion für die Entwicklung Bergheims.

## **Gebaute Corporate Identity** – überzeugend und ökologisch

Die Firmenphilosophie des Bauherrn und seine Anforderungen an moderne Architektur spiegeln sich im Gebäude DER TURM wider. 2011 prägte der starke Stellenwert des Firmengebäudes die Neugestaltung des Corporate Design der **KRAUS**GRUPPE: Der Gebäudekörper des Turms findet sich im Aufbau des Logos wieder – und rundet so das gesamte Erscheinungsbild ab.

> Der Turm ist ein Beweis dafür, dass Ökologie und Ökonomie keinen Widerspruch darstellen.
>
> Bauherr Hans-Jörg Kraus

## **Umweltfreundliche Technik**, die begeistert

Heidelbergs erstes Null-Emissions-Bürogebäude wird durch eine Wärmepumpe mit 56 kW beheizt – und gekühlt. 14 Erdsonden nutzen die Erdwärme als Energiequelle. Als Heizflächen in den Bürogeschossen wird die im Estrich liegende Fußbodenheizung verwendet. Die auf dem Dach angebrachte Photovoltaik-Anlage erzeugt die elektrische Energie für die Wärmepumpe. Damit ist das Gebäude zu 100 % emissionsfrei.

Der Turm besitzt zudem einen hochwertigen Wärmeschutz mit 24 Zentimeter Dämmung auf der Außenwand und eine kompakte Bauweise – dadurch wird ein Heizwärme-Bedarf von 38 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr erreicht.

Die dichte Gebäudehülle vermeidet Zugerscheinungen, mindert Wärmeverluste – und wurde zudem durch einen Luftdichtigkeitstest (Blower-Door-Test) nachgewiesen. Der Wärmeschutz (HT-Wert) des Turms ist dabei um circa 25 Prozent besser als es die gesetzliche Energieeinsparverordnung (EnEV) damals vorschrieb.

## Der Turm

**HEIDELBERG-BERGHEIM | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT**

**Null-Emissions-Bürogebäude, fertiggestellt 2002**
Alte Glockengießerei 9, Heidelberg

### Überblick
**8 Gewerbeeinheiten**

- Nutzfläche: rund 1.500 qm vermietbare Gewerbefläche
- Investitionssumme: circa 4,0 Millionen Euro
- Fertiggestellt: 2002
- Konzeption: **KRAUS** IMMOBILIEN GMBH
- Bauherr: **KRAUS** TURM GMBH

## **Historische Bausubstanz** der ehemaligen Ofenfabrik

In der Firma Jean Heinstein Ofenfabrik, später Heinsteinwerk GmbH, wurden seit der Jahrhundertwende Sanitärobjekte und Kachelöfen produziert – bevor sie 1978 von DURAVIT gekauft und 1995 schließlich stillgelegt wurde.

Bis zum Jahr 2003 stand das Gebäude dann leer – 10 Jahre lang war das gesamte Firmenanwesen dem Verfall ausgesetzt.

## **Nachnutzung** – eine städtebauliche Aufgabe

Die Folgen für das Stadtquartier Ochsenkopf waren fatal: Nach jahrzehntelanger erfolgreicher Betriebsamkeit auf dem Firmengelände kehrte Ruhe in den Ruinen ein. Eine gewisse postindustrielle Depression machte sich breit, vergleichbar mit den stillgelegten Zechen und Gruben des Ruhrgebiets – eine atmosphärische Beeinträchtigung blieb nicht aus.

Umso erfreulicher ist das neue Stadtquartier: Ein Mischnutzungsgebiet mit Wohnen, Arbeiten, Schulbetrieb und Gemeindezentrum – das die vorherige Vitalität, Modernität und Wirtschaftlichkeit zurückerlangt hat.

## Areal Heinsteinwerk

**HEIDELBERG-WIEBLINGEN | PROJEKTENTWICKLUNG, BAUTRÄGEROBJEKT, BESTANDSOBJEKT**

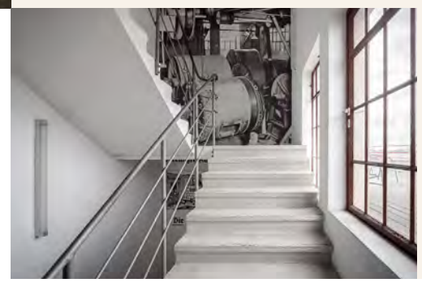
**Mischnutzungsareal mit Büro- und Schulgebäuden sowie Reihenhäusern in Niedrigenergie- und Passivhausbauweise, fertiggestellt 2002 bis 2011**
Wieblinger Weg, Heidelberg

### Überblick
**3 Bürogebäude, 2 Schulgebäude sowie 39 Reihenhäuser**

- Altbau: circa 9.500 qm gewerbliche Mietfläche
- H+: rund 5.500 qm gewerbliche Mietfläche
- Heidelberg International School H.I.S.: etwa 7.000 qm gewerbliche Mietfläche
- Französische Schule/Villa Heinstein: etwa 2.300 qm gewerbliche Mietfläche
- Bauzeit Gesamtareal: 2002 – 2011
- Bauträger: **KRAUS** IMMOTEC GMBH
- Bauherr: Hans-Jörg Kraus
- Konzeption/Vertrieb: **KRAUS** IMMOBILIEN GMBH

MARKANTE OBJEKTE IN UNSEREM BESTAND

# Areal Heinsteinwerk: Industrieanlage mit Charme – für ein lebendiges Stadtquartier



## **Zusammengehörendes Ensemble** – gelungene Vernetzung

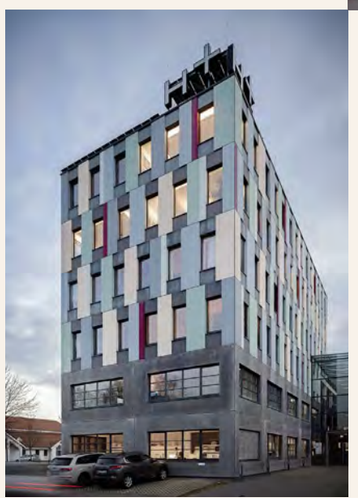
Alt und Neu fügen sich harmonisch zusammen und sind über ein gemeinsames Wegesystem mit Plätzen und Höfen miteinander vernetzt. Kernstück des Ensembles bildet der alte Gebäudeteil Heinsteinwerk gemeinsam mit dem Neubau H+ und dem Pavillon.

Der Altbau beherbergt in loftartigen Büroflächen diverse Firmen und Teile der Akademie für Gesundheitsberufe des Uniklinikums und der Stadtmission.

Die städtebauliche Gesamtfigur bildet aus dem Altbau Heinsteinwerk und dem Neubau H+ ein unverkennbar zusammengehöriges Ensemble.

# Areal Heinsteinwerk: Gekonnte Mischung aus Alt- und Neubau – für ein gelungenes Quartier

**Übersicht**



## Altbau Heinsteinwerk | Areal Heinsteinwerk

HEIDELBERG-WIEBLINGEN | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

**Bürogebäude mit Loftcharakter, fertiggestellt 2005**
Wieblinger Weg 19 – 21

Loftartige Büroflächen für mehrere Firmen, Teile der Akademie für Gesundheitsberufe des Uniklinikums und der Stadtmission im Altbau. Auf 6 Stockwerken finden sie ausreichend Platz für die insgesamt 20 Mieteinheiten zum Arbeiten in einem ganz besonderen Flair.

## Pavillon | Areal Heinsteinwerk

HEIDELBERG-WIEBLINGEN | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

**Büro-Passivhaus, fertiggestellt 2006**
Wieblinger Weg 19/4

Das 1. Heidelberger Büro-Passivhaus entstand auf dem Areal des Heinsteinwerkes: Im Passivhaus sind die Wärmeverluste sehr stark reduziert – die passive solare Energie und die internen Wärmequellen reichen hier weitgehend aus, um Wärmeverluste auszugleichen.

## H+ | Areal Heinsteinwerk

HEIDELBERG-WIEBLINGEN | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

**Bürogebäude mit großzügiger Terrasse, fertiggestellt 2007**
Wieblinger Weg 17

Das H+ beherbergt unter anderem ein Kinderzentrum, Teile des Uniklinikums sowie diverse Büroeinheiten.

Die städtebauliche Gesamtfigur ist so entworfen, dass der Altbau Heinsteinwerk und der Neubau H+ ein unverkennbar zusammengehöriges Ensemble bilden.

## Villa Heinstein mit Neubau | Areal Heinsteinwerk

HEIDELBERG-WIEBLINGEN | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

**Villen-Schulgebäude mit Neubau, fertiggestellt 2011**
Wieblinger Weg 9

Die École francaise Pierre et Marie Curie kehrte 2011 an ihren ursprünglichen Startpunkt zurück und bezog die ehemalige Villa Heinstein und den zugehörigen Neubau – einer schönen Harmonie zwischen denkmalgeschütztem Altbau der ehemaligen Fabrikanten-Villa und modernem zeitgenössischem Neubau.

## Heidelberg International School H.I.S. | Areal Heinsteinwerk

HEIDELBERG-WIEBLINGEN | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

**Schulgebäude, fertiggestellt 2008**
Wieblinger Weg 7

In einem weiteren Neubau fühlt sich die Heidelberg International School heimisch. Individuelle Flächen für den Ganztagesbetrieb, die Mensa und eine Mediathek wurden hier unter anderem geschaffen – und stellen eine moderne Schule auf internationalem Standard dar. Im Jahr 2018 wurde die Schule um einen Anbau erweitert.

## Reihenhäuser | Areal Heinsteinwerk

HEIDELBERG-WIEBLINGEN | PROJEKTENTWICKLUNG, BAUTRÄGEROBJEKT, MAKLEROBJEKT, BESTANDSOBJEKT

**Reihenhäuser in Niedrigenergie- und Passivhausbauweise, fertiggestellt 2006**
Wieblinger Weg

In zwei Bauabschnitten wurden hier 39 Reihenhäuser in Niedrigenergie- bzw. Passivhausbauweise errichtet – allesamt in Niedrigenergie- bzw. Passivhausbauweise.

Eigene Vorstellungen und Ideen konnten verwirklicht werden, Flexibilität und Individualität standen im Vordergrund.

## Areal Altklinikum

**HEIDELBERG-BERGHEIM | PROJEKTENTWICKLUNG, BAUTRÄGER- UND MAKLEROBJEKT, BESTANDS-OBJEKT**

**Wohn- und Gewerbeareal, fertiggestellt 2008**
Voßstraße 1 – 3/Bergheimer Straße 36 und 36/1,
Hospitalstraße 5 – 9 Heidelberg

### Überblick

**63 Stadtwohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 6 Stadthäuser (Vertrieb)**

- Gesamtareal: rund 6.000 qm Grundstücksgröße
- Im Bestand: circa1.900 qm vermietbare Fläche
- Sanierung: 2006 – 2008
- Bauträger: **KRAUS** IMMOTEC GMBH
- Konzeption/Vertrieb: **KRAUS** IMMOBILIEN GMBH

MARKANTE OBJEKTE IN UNSEREM BESTAND

# Areal Altklinikum: Urbanes Quartier – durch Revitalisierung

## Ein Gebäude als **Gesamtkunstwerk der Gründerzeit**

Unter der Schirmherrschaft des Großherzogs von Baden gründete Vinzenz Czerny 1906 das erste deutsche „Institut für experimentelle Krebsforschung“ – dem Vorläufer des heutigen Deutschen Krebsforschungszentrums. Es bestand aus einer Heil- und Pflegeanstalt für 47 Krebskranke, dem „Samariterhaus“ und zwei wissenschaftlichen Abteilungen.

Gemeinsam mit Bezirksbauinspektor Julius Koch entwickelte Professor Czerny den Plan für das Samariterhaus: Das große Engagement Cernys auch in gestalterischen Fragen, die Freiheiten, die aus einer privaten Finanzierung resultierten und ein erfahrenes Planungsteam brachten ein Haus als Gesamtkunstwerk hervor.

2004 zog die Czernyklinik vom Altklinikum-Areal ins Neuenheimer Feld. Das historische Samariterhaus und andere Gebäudeteile standen zum Verkauf. Im Oktober 2005 schlossen das Land Baden-Württemberg und Investor Kraus einen Kaufvertrag über das rund 6.000 qm große Areal. Hochwertige Wohnungen und Gewerbeflächen sollten dort entstehen.

## **Behutsame Sanierung** und Erhalt des alten Charmes

Die Sanierungs-, Abriss- und Neubauarbeiten liefen im Jahr 2006 an – und seit der Fertigstellung 2008 zeigt sich das Bauvorhaben „Altklinikum/Samariterhaus“ als einzigartiges urbanes Wohn- und Gewerbeobjekt: In direkter Nähe zu Zentrum, Hauptbahnhof und Autobahn – und gleichzeitig inmitten des grünen ruhigen Altklinikums in die historische Kulisse des Samariterhauses eingebunden.

Das Team der **KRAUS**GRUPPE sowie der Architekten von HARTMANN & HAUSS haben hier den alten Charme erhalten und wiederbelebt. So wurden beispielsweise Pflastersteine im Innenhof wieder verwendet, Originalornamente am Fahrstuhl übernommen und der historische Treppenaufgang im Samariterhaus saniert.

Insgesamt 63 niveauvoll ausgestattete Stadtwohnungen – teilweise im Neubau, teilweise im Altbau mit hohen Decken, 4 Gewerbeeinheiten, 6 Stadthäuser und eine eigene Tiefgarage entstanden in diesem außergewöhnlichen Quartier.

## Altes Hallenbad

**HEIDELBERG-BERGHEIM | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT, MAKLEROBJEKT**

**Gebäudekomplex fertiggestellt 2013**
Bergheimer Straße 41 – 45/Poststraße 36/4 – 36/7, Heidelberg

### Überblick
**Rund 20 Mieteinheiten**

- Gesamtareal: rund 9.000 qm Areal
- Bauzeit: 1903 – 1906 + 2009 – 2013
- Bauherr: Hans-Jörg Kraus
- Konzeption: Hans-Jörg Kraus, **KRAUS** IMMOBILIEN GMBH

MARKANTE OBJEKTE IN UNSEREM BESTAND

# Altes Hallenbad:
# Revitalisierung und Transformation unter Denkmalschutz

## Winterbad für die Heidelberger **in Jugendstil und Klassizismus**

Der Architekt Franz Sales Kuhn erbaute das Alte Hallenbad zwischen 1903 und 1906 im Auftrag des Bauherrn Alois Veth. Der im Jugendstil und Klassizismus errichtete Gesamtkomplex wurde nach der Insolvenz des Bauherrn 1907 von der Stadt Heidelberg übernommen und weiter ausgebaut. Veth hatte sich verkalkuliert – statt der geplanten 480.000 Mark kostete der Bau schließlich 720.000.

Zusätzliche Einrichtungen sollten das Bad angenehmer und beliebter machen. Es wurden Kohlensäure- und Solbäder erstellt, ein elektrisches Lichtbad und 1908 sogar Friseurräume eingerichtet.

Das für lange Zeit einzige „Winterbad“ der Stadt Heidelberg hatte auch eine wichtige hygienische Funktion: Denn in der Altstadt hatten bis weit in die 1960er Jahre hinein viele Wohnungen kein ordentliches Bad. Viele Heidelberger waren damit auf das „Wannenbad“ angewiesen – meist einmal die Woche marschierten ganze Familien an, um zu baden.

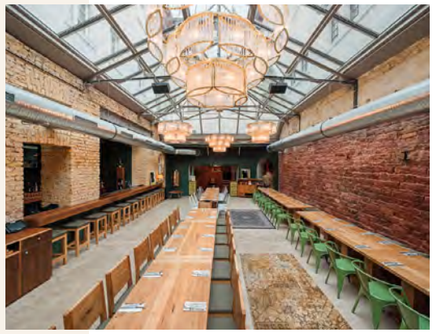
## Stillstand mit **weitreichenden Folgen** für das Gebäude

„Man hatte es ganz richtig erkannt,“, so schreiben 1981 die „Bürger für Heidelberg“ in ihrer Dokumentation über das Hallenbad „dass Baden nicht nur ein gesunder Leistungssport ist, sondern auch Vergnügen, Entspannung und Geselligkeit bedeutet.“

Auf ihre Initiative hin stellte man das Gebäude 1978 unter Denkmalschutz. Die Enttäuschung bei vielen Heidelbergern war groß, als es 1981 aus Sicherheitsgründen geschlossen wurde – nachdem man 1950 und 1967 das Bad noch einmal umgebaut hatte.

Seit diesem Zeitpunkt stand das Alte Hallenbad immer wieder im Mittelpunkt von politischen Diskussionen – währenddessen die Gebäudeteile zerfielen. Mal sollte ein Kunstverein einziehen, dann sollte es neue Heimstatt der Heidelberger Synagoge und eines Kulturzentrums sein …

# **Altes Hallenbad** – neues Leben für den denkmalgeschützten Gebäudekomplex



## Zwischennutzung für **Kunst und Kultur**

Nach der europaweiten Ausschreibung entschied sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16. Oktober 2008 für den Verkauf des Alten Hallenbades an den Heidelberger Investor Hans-Jörg Kraus. Kraus hatte als einziger ein Angebot auf die europaweite Ausschreibung des Verkaufs des Alten Hallenbades abgegeben, wie die Rhein-Neckar-Zeitung berichtete.

Während der Zeit der so genannten „Zwischennutzung“ des Alten Hallenbades im Jahr 2009 gab es diverse Veranstaltungen wie zum Beispiel Konzerte von Xavier Naidoo & Friends, After-Work- und Club-Partys, Filmvorführungen, Projektpräsentationen und Vieles mehr. Ab Januar 2010 wurde das Alte Hallenbad dann umgebaut.

## **Neuer attraktiver Nutzungsmix** für Heidelberg

Auf dem Areal zwischen Bergheimer Straße und Poststraße entstand inzwischen ein Gebäudekomplex mit rund 9.000 qm nutzbarer Fläche – und dem bekannten KÖRPERWELTEN Museum, einem Hotel, einem Restaurant, einem Café, einem großen Bio-Supermarkt sowie einem Yoga-Studio und verschiedenen Büroflächen.

MARKANTE OBJEKTE IN UNSEREM BESTAND

# Campbell Heidelberg: Quartier zum Arbeiten, Lernen, Genießen – und Wohnen

## **Konversionsfläche** in der Heidelberger Südstadt

2017 und 2018 kaufte Hans-Jörg Kraus als privater Investor insgesamt zehn Baufelder auf der Konversionsfläche Campbell Heidelberg, die er langfristig im eigenen Bestand halten wird – und damit persönlich die nachhaltige Entwicklung des Quartiers garantiert.

Unter den erworbenen Gebäuden befindet sich unter anderem das bekannte H-Gebäude mit dem War Room sowie das Torhaus direkt an der Römerstraße. Die Gebäude werden aktuell saniert, Neubauten entstehen. Aufgrund der Vorgaben werden hier bis auf wenige Wohnungen reine Büro- und Gewerbeflächen entstehen.

## Campbell Heidelberg

**HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT, MAKLEROBJEKT**

**Mischnutzungsareal mit Büro- und Hochschulgebäuden sowie Wohnungen, im Bau**
Römerstraße, Heidelberg

### Überblick
**10 Baufelder mit 15 Gebäuden**

- Gesamtareal: rund 60.000 qm Gewerbeflächen
- Bauzeit: 2017 – ca. 2025
- Bauherr: Hans-Jörg Kraus
- Konzeption: Hans-Jörg Kraus und **KRAUS** IMMOMANAGEMENT GMBH
- Vertrieb: **KRAUS** IMMOBILIEN GMBH

# Campbell Heidelberg: Konversion zum attraktiven Quartier – mit Schwerpunkt Gewerbeflächen

**Übersicht**

## **Torhaus** | Campbell Heidelberg

**HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT**

**Hochschul- und Bürogebäude, in Sanierung bis voraussichtlich 2025**
Am Paradeplatz 12 – 18

Mit dem Kaufvertrag Ende 2018 erwarb Hans-Jörg Kraus mit Gebäude 7 das markante Torhaus an der Römerstraße. Auf insgesamt knapp 7.000 Quadratmetern werden sich hier eine oder mehrere Hochschulen einmieten. Der Rest wird gewerblich vermietet.

## **Gebäude 3** | Campbell Heidelberg

**HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT**

**Objekt mit schulischer Nutzung, in Sanierung bis 2023**
Hannah-Arendt-Straße 1 und 3

Gebäude 3 wurde in den 1930er Jahren als militärischer Zweckbau errichtet – Ende 2018 erwarb es Hans-Jörg Kraus zusammen mit den Gebäuden 7 und 8.

Künftig vermietet die **KRAUS**GRUPPE das komplette Gebäude mit über 2.500 Quadratmetern an eine Schule der F+U Unternehmensgruppe.

## **Gebäude 8** | Campbell Heidelberg

**HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT**

**Büro- und Gewerbeobjekt, in Sanierung bis voraussichtlich 2024**
Hannah-Arendt-Straße 2

Gebäude 8 ist ein Zweckbau aus den 1930er Jahren. Geplant ist, die etwa 3.300 Quadratmeter als Boardinghouse oder Kleinst-Appartements für studentisches Wohnen zu vermieten.

## **H-Gebäude** | Campbell Heidelberg

**HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT**

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

Das Gebäudeensemble bleibt in seiner Form erhalten, auf dem Mittelbau wurde ein luftiges Staffelgeschoss errichtet. Im H-Gebäude befinden sich unter anderem eine städtische Kindertagesstätte, ein Restaurant mit großer Außenterrasse, zahlreiche vermietete Büroflächen sowie ein großer Coworking Space.

Gefördert durch:

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

## **Baufeld 15** | Campbell Heidelberg

**HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT**

**Wohn-, Büro- und Gewerbeobjekt, Sanierung 2018 bis 2022**
Clara-Immerwahr-Straße 2 und 4

Das denkmalgeschützte Gebäude auf Baufeld 15 wurde ursprünglich als Mannschaftsunterkunft genutzt – und nun durch die **KRAUS**GRUPPE saniert. Hier entstanden verschiedene Gewerbeeinheiten auf rund 2.100 Quadratmetern zur freien Vermietung. Zusätzlich entstehen preisgebundene Mietwohnungen für Schwellenhaushalte.

## **Baufeld 16** | Campbell Heidelberg

**HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT**

**Büro- und Gewerbeobjekt, Sanierung 2018 bis 2022**
Adelheid-Steinmann-Straße 3 und 5

Ursprünglich wurde das Gebäude 16 als Bürogebäude genutzt. Seit Herbst 2021 bietet päd-aktiv hier etwa 140 Ganztagsbetreuungsplätze 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 **KRAUS**GRUPPE rund 230 Quadratmetern gewerblich nutzbare Fläche in diesem Gebäude, unter anderem ein Eiscafé.

Gefördert durch:

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

## **Baufeld 2, 3 Nord, 3 Süd und 4** | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | MAKLEROBJEKT

**Wohnquartier mit Gewerbeeinheiten, fertiggestellt 2020 bis 2024**
John Zenger-Straße 13 – 25/Am Paradeplatz 11 – 21

**Baufeld 2**
Die BPD Immobilienentwicklung GmbH errichtete hier neben drei Gewerbeeinheiten 38 Wohnungen – 32 davon werden 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

**Baufeld 3**
Die BPD Immobilienentwicklung GmbH errichtete hier 87 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen – hinzu kamen 68 Stellplätze in der Tiefgarage.

**Baufeld 4**
Auch hier entstehen durch die BPD Immobilienentwicklung GmbH im Erdgeschoss voraussichtlich drei gewerbliche Einheiten und bis zum dritten Obergeschoss 40 Wohnungen.

In den Baufeldern 3 und 4 bleiben die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss im Bestand der **KRAUS**GRUPPE und können angemietet werden.

## **Baufeld 1** | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

**Solar-Parkgarage 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 eine Solar-Hochgarage errichtet.

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.

## **Reitplatz Nord** | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

**Büro- und Gewerbeobjekt, Neubau, Fertigstellung geplant bis 2024**
Marlene-Dietrich-Platz 5

Im Gebäude „Reitplatz Nord“ soll eine Gastronomie einziehen und teilweise die Freifläche des Marlene-Dietrich-Platzes für ihr gastronomisches Angebot nutzen. Die darüber liegenden Stockwerke sind zum Mieten für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

## **Reitplatz Süd** | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | BESTANDSFLÄCHE

**Büro- und Gewerbeobjekt auf einem Erbbaurecht, Neubau 2022**
Marlene-Dietrich-Platz 1

Das Gebäude „Reitplatz Süd“ baute und nutzt die Bürogemeinschaft von SSV Architekten und ap88 auf einem Erbbaurecht.

## **Baufeld 5** | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKTENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

**Büro- und Gewerbeobjekt, Altbau fertig gestellt, Neubauten bis voraussichtlich 2025**
Billie-Holiday-Straße 7 – 11

Ursprünglich sollten die Gebäude 37 und 38 abgebrochen werden – doch inzwischen wurde aus dem Klinkerbau durch eine bauliche Erweiterung in Holz eine bunte Kindertagesstätte: Auf rund 1.350 Quadratmetern bietet Espira Kinderbetreuung GmbH in 8 Gruppen Raum für bis zu 120 Kinder. Ein Neubau steht noch zur Planung und Vermietung offen. Der zweite Neubau wurde im 3D-Druckverfahren hergestellt und als Rechenzentrum vermietet. Es ist derzeit Europas größtes 3D-gedrucktes Gebäude.

**www.kraus-heidelberg.de**

**Herausgeber dieser Broschüre**

**KRAUS**GRUPPE
Alte Glockengießerei 9
69115 Heidelberg

Fon 06221 4799-0
Fax 06221 4799-60
info@kraus-heidelberg.de

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

Konzeption, Text, Gestaltung: DEKADO Marketing
Druck: Baier Digitaldruck GmbH
Copyright: Hans-Jörg Kraus

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

Papier Munken Pure. Zertifizierungen und Statements: EU Ecolabel, The paper is inspected for Nordic Ecolabelled printing, ECF, ISO 14001, EMAS, Paper Profile, Safety of Toys , Food contact, Age resistant (ISO 9706), Woodfree, FSC_C020637, PEFC_053399, Cradle to Cradle Certified®

Alle Angaben unter Vorbehalt.
**Stand: September 2023**

**KRAUS**GRUPPE | Alte Glockengießerei 9 | 69115 Heidelberg
Fon 06221 4799-0 | info@kraus-heidelberg.de | www.kraus-heidelberg.de

KRAUS
GRUPPE