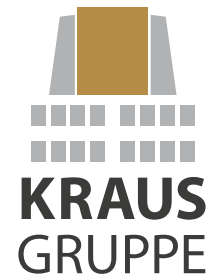


Projektentwickler | Bauträger | Investor | Immobilienmanager | Makler



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





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



www.kraus-heidelberg.de

Herausgeber dieser Broschüre

KRAUSGRUPPE
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
Copyright: Hans-Jörg Kraus

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

Bilderdruckpapier PEFC-zertifiziert aus ökologisch,
ökonomisch und sozial nachhaltig bewirtschafteten
Wäldern. PEFC steht für Programme for the
Endorsement of Forest Certification Schemes,
dem Programm für die Anerkennung von Forst-
zertifizierungssystemen.

Alle Angaben unter Vorbehalt.
Stand: April 2025

Die KRAUSGRUPPE	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 KRAUSGRUPPE auf dem Areal Alte Glockengießerei	18
• Areal Heinsteinwerk Quartiersentwicklung zum Mischnutzungsareal	20
• Areal Altklinikum Quartiersentwicklung zum Wohn- und Gewerbeareal	24
• Areal Altes Hallenbad Revitalisierung und Transformation eines denkmalgeschützten Gebäudekomplexes	26
• Campbell Heidelberg Quartiersentwicklung und Konversion einer ehemals militärisch genutzten Fläche	29
• Print Media Academy Kongresszentrum mit Büroetagen	34
Unsere aktuellen Projekte	36



Projektentwickler | Bauträger | Investor | Immobilienmanager | Makler

HJKRAUS

Hans-Jörg Kraus ist **geschäftsführender Gesellschafter** der KRAUSGRUPPE. 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**.



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



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.



Das Bauträgergeschäft der KRAUSGRUPPE 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.



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

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



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.



Der Turm als **Firmensitz** der gesamten KRAUSGRUPPE 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 KRAUSGRUPPE

Unabhängiges Familienunternehmen mit Tradition und Zukunft

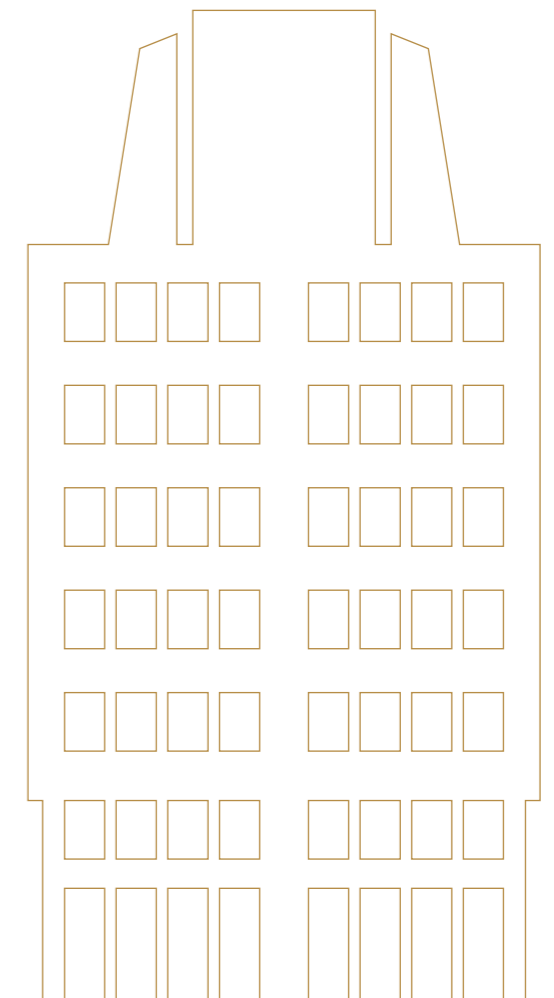
Ihr Immobilienmakler, Projektentwickler und Bauträger in Heidelberg

Seit mehr als 60 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 KRAUSGRUPPE: 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 KRAUSGRUPPE. Er lebt mit Frau Simone und Familie in Heidelberg.



Hans-Jörg Kraus – Macher hinter der KRAUSGRUPPE

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 KRAUSGRUPPE 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 KRAUSGRUPPE beziehen das neue Domizil.



2006 – 2008

Altlinikum: Gemeinsam mit der KRAUSGRUPPE erwirbt Hans-Jörg Kraus das Areal Altlinikum 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 Berghheimer 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 **KRAUSGRUPPE**



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 **KRAUSGRUPPE**



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 **KRAUSGRUPPE**: Als **bankenunabhängiges Immobilienunternehmen** können wir besonders interessante Projekte für Sie realisieren.

Kerngeschäft der **KRAUSGRUPPE**: 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 **KRAUSGRUPPE** 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 **KRAUSGRUPPE** 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**



Unsere Immobilienprojekte – in und um Heidelberg

Der Turm,
Firmensitz
KRAUSGRUPPE



Klassische Wohnbauprojekte – Kauf, Projektentwicklung, Projektsteuerung und Vermarktung



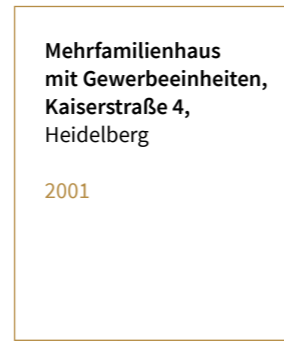
Gästehaus DKFZ,
Berliner Straße,
Heidelberg

1981



Mehrfamilienhaus mit
Gewerbeeinheiten,
Dossenheimer Landstr. 54,
Heidelberg

1999



Mehrfamilienhaus
mit Gewerbeeinheiten,
Kaiserstraße 4,
Heidelberg

2001



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 Villa Nuzinger
mit Tiefgarage,
Endemannstraße 12, Heidelberg

2018 – 2020



Mehrfamilienhaus und
Ladengeschäft, Nadlerstraße 2,
Heidelberg

2011 – 2014

1980

1990

2000

2010

Mehrfamilienhaus,
Neckargemünd

Mehrfamilienhaus,
Fuchsloch 16/18,
Dossenheim

Mehrfamilienhaus,
Hasenhain 16,
Dossenheim

Mehrfamilienhaus,
Lessingstraße 5,
Dossenheim

1971 – 1976



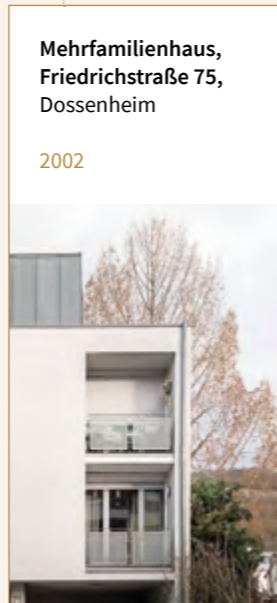
Gästehaus DKFZ,
Gundolfstraße,
Heidelberg

1986



Mehrfamilienhäuser,
Goethestraße 42 und
Lessingstraße 4, Dossenheim

2001



Mehrfamilienhaus,
Friedrichstraße 75,
Dossenheim

2002



4 Doppelhaushälften,
Kühler Grund 21,
Heidelberg

2008 bis 2011



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

2014 – 2016



Mehrfamilienhaus,
Am Kronenburger Hof 3,
Dossenheim

1996



Reihen Häuser,
Wieblinger Weg,
Heidelberg

2001 – 2006

Reihen Häuser,
Silbersohl,
Dossenheim

Mehrfamilienhaus,
Hasenleiser 2 – 4,
Heidelberg

1974 – 1975



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 Doppelhaus-
hälften/Reihen Häusern und Tiefgarage,
Kirchenacker 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 **KRAUSGRUPPE** – 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 Probephöhne 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 Stromverbrauch.

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 **KRAUSGRUPPE** 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 **KRAUSGRUPPE**: Der Gebäudekörper des Turms findet sich im Aufbau des Logos wieder – und rundet so das gesamte Erscheinungsbild ab.



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 ist ein Beweis dafür, dass Ökologie und Ökonomie keinen Widerspruch darstellen.

Bauherr Hans-Jörg Kraus

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 Sanitärerzeugnisse 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 française 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.



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 Czernys 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 Czerny-Klinik 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 **KRAUSGRUPPE** 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 niveaull voll ausgestattete Stadtwohnungen – teilweise im Neubau, teilweise im Altbau mit hohen Decken, 4 Gewerbeeinheiten, 6 Stadthäuser und eine eigene Tiefgarage entstanden in diesem außergewöhnlichen Quartier.

Areal Altklinikum

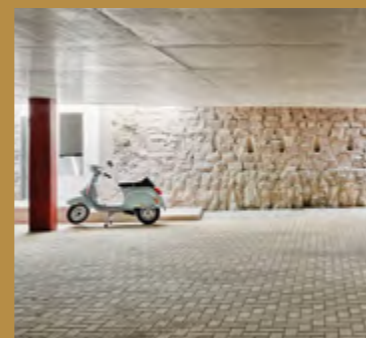
HEIDELBERG-BERGHEIM | PROJEKTENTWICKLUNG,
BAUTRÄGER- UND MAKLEROBJEKT, BESTANDS-
OBJEKT

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: circa 1.900 qm vermietbare Fläche
- Sanierung: 2006 – 2008
- Bauträger: **KRAUS IMMOTEC GMBH**
- Konzeption/Vertrieb: **KRAUS IMMOBILIEN GMBH**





Areal Altes Hallenbad

HEIDELBERG-BERGHEIM | PROJEKTENTWICKLUNG,
BESTANDSOBJEKT, MAKLEROBJEKT

Gebäudekomplex fertiggestellt 2013
Bergheimer Straße 35 bis 37, 39, 41, 43 und 45/
Poststraße 36/4 – 36/7, Heidelberg

Überblick

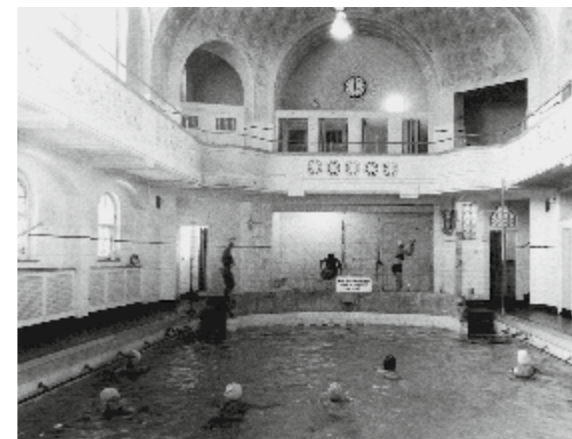
Rund 20 Mieteinheiten

- 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

Areal 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 ...

Areal 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. Inzwischen haben wir die Häuser Bergheimer Straße 35, 37 und 39 dazu erworben und werden das Hotel Bergheim 41 erweitern.



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

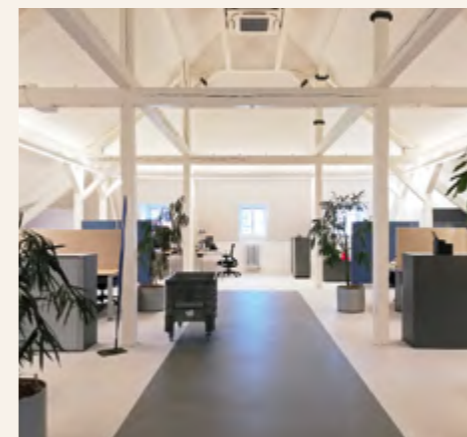
10 Baufelder mit 15 Gebäuden

- Gesamtareal: rund 60.000 qm Gewerbeflächen
- Bauzeit: 2017 – ca. 2026/2027
- Bauherr: Hans-Jörg Kraus
- Konzeption: Hans-Jörg Kraus und KRAUS IMMOANAGEMENT GMBH
- Vertrieb: KRAUS IMMOBILIEN GMBH



Campbell Heidelberg: Konversion zum attraktiven Quartier – mit Schwerpunkt Gewerbeflächen

Übersicht



Torhaus | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKT-ENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

Hochschul- und Bürogebäude, in Sanierung bis voraussichtlich 2026
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 | PROJEKT-ENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

Objekt mit schulischer Nutzung, Sanierung 2022 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.

Derzeit vermietet die **KRAUSGRUPPE** das komplette Gebäude mit über 2.500 Quadratmetern an eine Schule der F+U Unternehmensgruppe.

Gebäude 8 | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKT-ENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

Büro- und Gewerbeobjekt, in Sanierung bis voraussichtlich 2025
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.

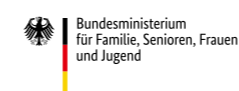
H-Gebäude | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKT-ENTWICKLUNG, 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 blieb 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:



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Gebäude 15 | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKT-ENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

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

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

Gebäude 16 | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKT-ENTWICKLUNG, 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 **KRAUSGRUPPE** rund 230 Quadratmetern gewerblich nutzbare Fläche in diesem Gebäude, unter anderem ein Eiscafé.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages



Neubau 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 1 – 9 und 11 – 21

Neubau 2

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH errichtete hier neben drei Gewerbeeinheiten 38 Wohnungen – 32 davon werden im preisgedämpften Segment an Schwellenhausteile 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

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

Neubau 4

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

In den Neubauten 3 und 4 bleiben die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss im Bestand der **KRAUSGRUPPE** und können angemietet werden.

Neubau 1 | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKT-ENTWICKLUNG, 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.

Marlene Dietrich Nord | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKT-ENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

Büro- und Gewerbeobjekt, Neubau 2025

Marlene-Dietrich-Platz 5

Im Gebäude „Marlene Dietrich Nord“ sind bereits eine Steuerberatungsgesellschaft sowie ein Unternehmen für Business Consulting eingezogen. Ab Juni 2025 hat hier zudem eine Lungenarztpraxis ihren Sitz. In den restlichen Flächen ist eine gewerbliche Nutzung mit Büroflächen vorgesehen.

Marlene Dietrich Süd | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | BESTANDSFLÄCHE

Büro- und Gewerbeobjekt auf einem Erbbaurecht, Neubau 2022

Marlene-Dietrich-Platz 1

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

Billie Holiday | Campbell Heidelberg

HEIDELBERG-SÜDSTADT | PROJEKT-ENTWICKLUNG, BESTANDSOBJEKT

Büro- und Gewerbeobjekt, Altbau fertig gestellt, Neubau 3D-gedruckt März bis Juli 2023, weiterer Neubau in Planung

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.



Foto: Heidelberger Druckmaschinen AG

Print Media Academy

HEIDELBERG-BERGHEIM | BESTANDSOBJEKT

Kongress- und Bürogebäude, in Sanierung
bis voraussichtlich 2026
Kurfürsten-Anlage 60, Heidelberg

Überblick

Gewerbeeinheiten

- Nutzfläche: rund 10.000 qm vermietbare Gewerbefläche
- Investitionssumme: circa 40 Millionen Euro
- Fertiggestellt: 2000
- Konzeption: SSV Architekten
- Bauherr: Hans-Jörg Kraus



Foto: Heidelberger Druckmaschinen AG

MARKANTE OBJEKTE IN UNSEREM BESTAND

Print Media Academy: Kongresszentrum mit Büroetagen – direkt gegenüber dem Heidelberger Hauptbahnhof

Zentral gelegene Location in klassisch-moderner Architektur

Das elegante Gebäude direkt gegenüber dem Heidelberger Hauptbahnhof wurde um die Jahrtausendwende für die Heidelberger Druckmaschinen AG errichtet – mit rund 50 Metern Höhe als vierthöchstes Hochhaus in Heidelberg.

Auf einer Grundfläche von etwa 37 mal 37 Metern finden sich neben Büro- und Gastronomieflächen auch rund 2.500 Quadratmeter Konferenzfläche.

Glasumhülltes Bauwerk energetisch auf dem neuesten Stand

Ende 2024 hat Hans-Jörg Kraus das glasumhüllte Bauwerk mit dem atemberaubenden gebäudehohen Atrium gekauft. Es wird derzeit technisch und energetisch auf den neuesten Stand gebracht, um CO₂-Ausstoß und Nebenkosten auf ein niedriges Niveau zu senken.

Zwei bis drei Geschosse sind für Kongresse, die restlichen Räume für Büros vorgesehen. Hinzu kommen Gastronomie im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss.

Das S-Printing Horse auf dem Vorplatz als eine der weltweit größten Pferdeskulpturen heißt als eindrucksvolles Kunstobjekt aus Edelstahl und Aluminium bald wieder alle Besucherinnen und Besucher herzlich willkommen.



Foto: Heidelberger Druckmaschinen AG

Aktuelle Projekte – Bauträger- und Bestandsobjekte in Planung und im Bau



Areal Hospital: KALEIDOSKOP – ZUHAUSE. NEU GEDACHT.

HEIDELBERG-ROHRBACH | PROJEKTENTWICKLUNG, BAUTRÄGER- UND MAKLEROBJEKT

Wohnquartier mit 12 Einzelhäusern, im Bau seit 4. Quartal 2023 bis voraussichtlich 2. Quartal 2026. Kolbenzeil, Heidelberg

Der vielfältige Wohnungsmix mit insgesamt 83 Wohneinheiten sowie 2 Gewerbeeinheiten reicht vom 1-Zimmer-Appartement über lichtdurchflutete Penthouse-Wohnungen und attraktive Stadthäuser bis hin zum Atelierwohnen.

Ein Quartier also, lebendig-bunt wie der Blick ins Kaleidoskop, bei dem auch die Fassaden der einzelnen Häuser individuell und abwechslungsreich gestaltet werden: Gestufte kubische Formen und eine Dachbegrünung bewirken eine lebendige, luftige und klare Optik – unterstützt durch das Zusammenspiel verschiedener Materialien wie je nach Gebäude Ziegel, Beton, Holz oder Kalksandstein.

Dementsprechend haben wir dieses Quartier auch getauft: KALEIDOSKOP – ZUHAUSE. NEU GEDACHT.

In der Neckarhelle: urban nature – Leben am Neckar

HEIDELBERG-ZIEGELHAUSEN | PROJEKTENTWICKLUNG, BAUTRÄGER- UND MAKLEROBJEKT

Wohnquartier in Holzbauweise, im Bau seit 4. Quartal 2023 bis voraussichtlich 2. Quartal 2026

In der Neckarhelle 168 – 186, Heidelberg

Unser Holzbau-Projekt urban nature – Leben am Neckar liegt mitten im Landschaftsschutzgebiet auf der Sonnenseite des Neckarufers – und ist ein stadtnaher Wohn- und Erholungsort im Grünen. In nachhaltiger Holzbauweise entstehen hier 26 Eigentumswohnungen sowie 4 Doppelhaushälften – optisch und ökologisch minimalinvasiv direkt am Naturschutz- und Wandergebiet integriert. Der Mix der behaglichen Eigentumswohnungen reicht von der 2-Zimmer-Wohnung mit circa 60 Quadratmetern bis zur Doppelhaushälfte mit etwa 186 Quadratmetern. Auf dem rund 9.420 Quadratmeter großen Areal entstehen damit rund 3.300 Quadratmeter nachhaltige Wohnfläche.

Ehemaliges Areal Springer-Verlag Projekt Tiergartenstraße 17, Gewerbeobjekt Tiergartenstraße und Bauträgerprojekt

HEIDELBERG-HANDSCHUHSHEIM | PROJEKTENTWICKLUNG, BAUTRÄGEROBJEKT, BESTANDSOBJEKT

Mischnutzungsareal mit Wohngebäuden sowie Gewerbe- und Laborflächen, in Planung
Tiergartenstraße, Heidelberg

Dieses Areal mit etwa 20.000 Quadratmetern Grundstücksfläche haben die GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg und die **KRAUSGRUPPE** im Jahr 2022 für ein gemeinsames Projekt gekauft. Rund 300 Wohnungen und 18.500 Quadratmeter Gewerbefläche sollen auf dem gemeinsamem Grundstück entstehen.

Damit wird nicht nur der Wohnungsmarkt in Heidelberg entlastet, sondern gleichzeitig auch der Wirtschaftsstandort Heidelberg gefördert. Das Nutzungskonzept sieht unter anderem etwa zwei Drittel Eigentumswohnungen und etwa ein Drittel campusaffine Mietwohnungen im preisgedämpften Segment für Mitarbeiter der Universität, des Uniklinikums sowie anderer Institutionen und Unternehmen Im Neuenheimer Feld vor.





Heinsteinwerk

Auf der einstigen Industriebrache befinden sich **unsere Bestandsgebäude** Bürogebäude H+, Neubau Heidelberg International School (H.I.S.), Villa Heinstein und der Neubau für die sogenannte französische Schule.



Der Turm

Heidelberg's erstes Null-Emissions-Bürogebäude wurde 2003 fertiggestellt und ist als unserer **Bestandsgebäude** Domizil der **KRAUSGRUPPE**.



Areal Altklinikum

In Heidelberg-Bergheim entwickelte die **KRAUSGRUPPE** ein urbanes Quartier mit 63 Stadtwohnungen, 4 Gewerbeeinheiten und 6 Stadthäusern (Vertrieb) samt Tiefgarage.

Altes Hallenbad

Das teilweise **denkmalgeschützte Ensemble** unseres **Bestandsgebäudes mit 9.000 Quadratmetern** nutzbarer Fläche für **KÖRPERWELTEN** Museum, Hotel, Restaurants, Café, Bio-Supermarkt, Yoga-Studio und Büros. Inzwischen haben wir die Häuser Bergheimer Straße 35, 37 und 39 dazu erworben und werden das Hotel Bergheim 41 erweitern.



Campbell Heidelberg

Als privater Investor kaufte Hans-Jörg Kraus 2017 und 2018 insgesamt **zehn Baufelder** der Konversionsfläche und behält diese **langfristig im eigenen Bestand**.



Villa Nuzinger

Moderne helle Räume mit zeitgemäßer Ausstattung zeichnen dieses Bauträgerprojekt in Heidelberg-Weststadt aus. Der Neubau des Mehrfamilienhauses fügt sich harmonisch in das Umfeld mit gut erhaltenen Altbauten ein.



Im Sand

Das voll unterkellerte **Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage** liegt am Rand der Heidelberger Weststadt. Insgesamt wurden 18 hochwertige Wohneinheiten auf einem Erbaurecht mit diesem Bauträgerprojekt realisiert.

urban nature – Leben am Neckar

Mit diesem **nachhaltigen Holzbau-Projekt** realisiert die **KRAUSGRUPPE** derzeit als Bauträger 26 Eigentumswohnungen und 4 Doppelhaushälften.



IM BAU



IM BAU

KRAUSGRUPPE

Ausgewählte Projekte im Überblick

Unabhängiges Familienunternehmen mit Tradition und Zukunft

Die **KRAUSGRUPPE** ist Ihr **Immobilienmakler, Projektentwickler** und **Bauträger** in Heidelberg. Seit mehr als 60 Jahren stehen wir für Immobilien in und um Heidelberg. Was 1965 als klassisches Maklergeschäft begann, umfasst nun 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. Das besondere Plus: Als **bankunabhängiges Immobilienunternehmen** können wir frei entscheiden, welche Projekte wir realisieren.



Die **KRAUS HOLDING GMBH** gehört zu den **2% der finanzstärksten Unternehmen in Deutschland** und bietet so maximale **Sicherheit**.



KALEIDOSKOP -ZUHAUSE. NEU GEDACHT.

Dieses Bauträgerprojekt umfasst 12 Häuser mit rund 80 Wohneinheiten in einem **breiten Wohnungsmix** für ein **vielfältiges urbanes Quartier** auf dem Areal Hospital.

Print Media Academy

Ebenfalls als privater Investor kaufte Hans-Jörg Kraus 2024 das **Veranstaltungszentrum** mit Büroetagen auf **10.000 Quadratmetern**, um es langfristig **im eigenen Bestand** zu halten.

