

D&S-Projekt Goethe-Quartier Heidelberg* im Fokus

Die innerstädtische Quartiersentwicklung der DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe (D&S) befindet sich in einer der Toplagen der Heidelberger Weststadt. Das einstige BAUHAUS-Areal zwischen Kurfürsten-Anlage und Bahnhofstraße ist die Heimat des neuen Goethe-Quartiers Heidelberg*, das aus einem West- und einem Ostteil besteht. Die Planung stammt von blocher partners. Die Goethestraße in der Heidelberger Weststadt wird mit der Realisierung des Projekts von der Blumenstraße über die Bahnhofstraße und das neue Quartier in Richtung Kurfürsten-Anlage fortgeführt. Diese Entwicklung ist Kern eines städtebaulichen Leitgedankens der Stadt Heidelberg, nämlich der Öffnung der Weststadt hin zu Bergheim, Innenstadt und Neckar. Im Rahmen dieser städtebaulichen Entwicklung entsteht auch der neue Fritz-Bauer-Platz gegenüber des Landgerichts Heidelberg.

Das Quartier selbst weist einen vielfältigen Nutzungsmix auf: Es vereint klassisches Wohnen und Serviced Apartments, des Weiteren Nahversorgerflächen und Gastronomie am künftigen Fritz-Bauer-Platz sowie Praxen und Büros im Gebäudeensemble. Mit dem Bau wurde bereits begonnen. Die Realisierung erfolgt durch die D&S Bauunternehmung als Generalunternehmer, die seit über 100 Jahren in der Region erfolgreich tätig ist und zahlreiche bekannte Bauten realisiert hat. In Heidelberg zählen hierzu unter anderem die neue Konzernzentrale von Heidelberg Materials, sowie die Wohnanlage KOPERNIKUSHOF in der Bahnstadt, die von D&S selbst entwickelt und an den Investor Commerz Real (Hausinvest) verkauft wurde.

Nach Fertigstellung und Vermarktung eines Wohn-, Geschäfts- und Ärztehauses in der Kurfürsten-Anlage konzentriert sich D&S derzeit auf den Bereich West des Goethe-Quartiers Heidelberg*. Neben einem unterirdischen Parkhaus mit insgesamt 332 KFZ-Stellplätzen entstehen dort zwei Gebäude, eines entlang des künftigen Fritz-Bauer-Platzes mit Gastroflächen im Erdgeschoss und in den Geschossen darüber Eigentumswohnungen. In einer weiteren separaten Gewerbeimmobilie am nordwestlichen Quartiersrand sind zudem Wohnen auf Zeit, sowie Büro und eine kleine Handelsfläche untergebracht. Diese ausschließlich gewerblich genutzte Immobilie wurde von D&S inzwischen verkauft. Hierzu Alexander Langendörfer, Geschäftsführer im Projektentwicklungsbereich von Diringer & Scheidel: „Wir haben Anfang des Jahres unsere ursprünglichen Vorstellungen den neuen Marktgegebenheiten angepasst. Erst das in intensiver Abstimmung mit den Architekten und der Stadt Heidelberg erarbeitete neue Nutzungskonzept und die hierfür erteilte Baugenehmigung ermöglichten uns die erfolgreiche, gewerbliche Vermietung der Flächen ab dem 2.OG an den Serviced-Apartment-Betreiber Limehome. Im nächsten Vermarktungsschritt wurde dann von uns der Mietvertrag für die Bürofläche im Erd- und ersten Obergeschoss geschlossen. Damit stand auch einem erfolgreichen Verkauf der Immobilie im Rahmen eines Forward Deals nichts mehr im Wege. Der institutionelle Investor ist am Markt bestens etabliert, möchte jedoch nicht genannt werden.“

Inzwischen ist im August die Vermarktung der Eigentumswohnungen im Bereich West erfolgreich angelaufen. Auch für die insgesamt 600m² flexibel aufteilbare Gastrofläche im Erdgeschoss des Gebäudes gibt es interessante Anfragen und ebenso für die Parkgarage unterhalb des Goethe-Quartiers. Hier hatten zwei namhafte Betreiber schon frühzeitig ernsthaftes Interesse bekundet. Parallel führt D&S erste Gespräche mit potentiellen Investoren für die Flächen. Geschäftsführer Alexander Langendörfer betont: „Die Architektur des Goethe-Quartiers und unser Nutzungskonzept stoßen hier auf viel positive Resonanz. Letztlich müssen wir die Konzepte der Betreiber mit den Interessen von Investoren in Einklang bringen. Es gibt also noch einiges zu tun und wir freuen uns auf die kommenden Gespräche auf der Expo Real!“

* Bei dem Projekt Goethe-Quartier Heidelberg handelt es sich um ein Projekt der Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe in Heidelberg-Weststadt. Ein Zusammenhang mit anderen Immobilienprojekten unter der Bezeichnung „Goethequartier“ besteht nicht.



Blick auf das Areal Goethe-Quartier Heidelberg* aus Richtung Kurfürsten-Anlage im Sommer 2025. Das Bestandshaus rechts vom neuen Wohn- und Geschäftshaus wird abgerissen. Mit dem Bau geht es dann im westlichen Bereich (rechts im Bild) weiter. Bildrechte: Diringer & Scheidel / Johannes Vogt



Visualisierung des westlichen Bereichs des Goethe-Quartier Heidelberg* von der Bahnhofstraße aus
Bildrechte: Diringer & Scheidel / blocher partners