



Pressemitteilung

6. April 2022 / Nr. 202

Bauvorhaben der GEWOBAU im Stadtquartier Süd – Neue Welt

Das gesamte Areal wird durch die Frankfurter Gesellschaft Groß & Partner GmbH zusammen mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU als Erschließungsträger entwickelt. Die Hochbauten errichten die Gesellschaften jeweils auf ihren eigenen Grundstücken. Nachfolgend werden die Bauvorhaben der GEWOBAU und die Erschließung vorgestellt.

Erschließung

Der Bebauungsplan für das Stadtquartier Süd trat im April 2020 in Kraft. Im Anschluss erfolgte eine Änderung des Bebauungsplans und eine zweite Änderung soll dieses Jahr erfolgen, um die Bebaubarkeit zu optimieren. In einem Städtebaulichen Vertrag haben sich die Erschließungsträger gemeinsam verpflichtet, die Infrastruktur nach einer vorgegebenen Gestaltung auf eigene Kosten zu errichten und im Anschluss unentgeltlich an die Stadt Neu-Isenburg zu übertragen.

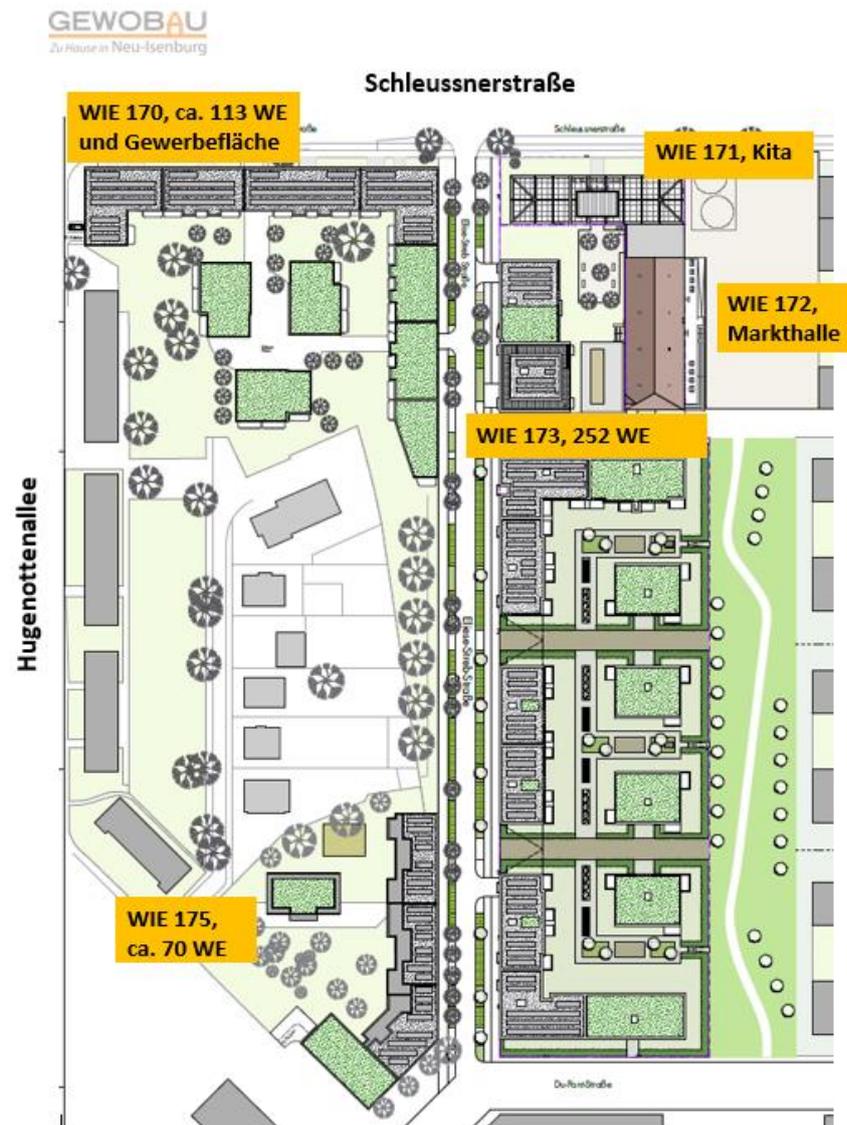
Auf diesen Grundlagen haben die Bauarbeiten zur Errichtung der Verkehrs- und Versorgungsanlagen im gesamten Baugebiet begonnen. Hierzu gehören neben den Wasserver- und Entsorgungsleitungen, den Straßen und Gehwegen, die Verlegung von Stromkabeln für die Häuser und die Straßenbeleuchtung, Datenleitungen sowie Fernwärmeleitungen, aber auch öffentliche Grünanlagen und Plätze. Das Gebiet wird an eine Heizzentrale angeschlossen und über Fernwärmeleitungen versorgt, die von der Stadtwerke Neu-Isenburg GmbH (SWNI) errichtet und betrieben werden. Die Erstellung der ersten Hochbauten beginnt bereits in der Erschließungsphase. Die Fertigstellung des letzten Hochbauprojekts der GEWOBAU ist für das Jahr 2028 vorgesehen. Da die Fertigstellung der Häuser, die teilweise direkt an den öffentlichen Fußwegen anschließen, für deren Bau Voraussetzung ist, werden die Erschließungsarbeiten erst im Folgejahr abgeschlossen werden können.



Technische Daten zur Erschließung SQS

Bewegte Erdmassen:	ca. 30.000 m ³
Straßenbau geteerte Fläche:	ca. 5.400 m ²
Pflasterfläche (Gehwege und Parkflächen):	ca. 8.000 m ²
Fernwärmeleitungen:	ca. 1.225 m
Wasserversorgung:	ca. 1.100 m
Abwasserleitungen:	ca. 2.530 m
Elektrotrassen:	ca. 3.650 m
Leerrohrsysteme:	ca. 10.800 m
Leerrohre Telekom und Vodafone	ca. 5.100 m

Lageplanausschnitt GEWOBAU-Projekte





Bauvorhaben Hugenottenallee 150 / Schleussnerstraße –

Bezeichnung Lageplanausschnitt WIE 170

Auf dem Grundstück sollen Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen. Die Planungen sind noch nicht abgeschlossen. Überlegt wird, ein Pflegeheim mit ca. 100 Pflegeplätzen und eventuell zusätzlich senioren-gerechte Wohnungen zu errichten. Darüber hinaus werden derzeit Überlegungen angestellt, ob zum Beispiel die Einrichtung von Tages-pflegeplätzen, Arztpraxen und ähnlichen Nutzungen in Gebäuden auf dem Grundstück möglich ist.

Mit diesem Projekt möchte die GEWOBAU einen Beitrag zur Abdeckung des steigenden Bedarfs in Neu-Isenburg leisten.

Neue Kindertagesstätte „Margareta Müller“ -

Bezeichnung Lageplanausschnitt WIE 171

Im Stadtquartier Süd wird im historischen Backsteingebäude der ehe-maligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein in der Schleussner-straße 6 eine neue Kita gebaut. Die Arbeiten sollen im Juni 2022 beginnen und die voraussichtliche Fertigstellung und der Bezug sind für Ende des Jahres 2024 vorgesehen. Der Mietvertrag mit der Stadt Neu-Isenburg ist Ende Dezember 2021 unterzeichnet worden und ermöglicht, in sieben Betreuungsgruppen Platz für bis zu 136 Kinder anzubieten.

Der Name der Einrichtung stand bereits zu Beginn der Planungen fest: Sie soll den Namen der Neu-Isenburger Hebamme Margareta Müller (1913 bis 1958) tragen.

Das ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude eignet sich aufgrund seines guten Standortes im Stadtquartier Süd für eine Nutzung als Kindertagesstätte. Durch das Anheben des Eingangsniveaus auf rund einen Meter über dem Gelände wird das Erdgeschoss barrierefrei über eine Rampe zugänglich sein. Der ehemalige Durchgang wird somit zum zentralen Verteilerraum, der „Bewegungshalle“ und Übergang zum erdgeschossigen Außenbereich. Auf zwei Geschossen werden jeweils Gruppenräume um zentrale hölzerne Garderobengebiete angeordnet, die einen Bezugspunkt bilden und den Kindern bei der Orientierung helfen werden.



Alle Geschosse werden barrierefrei über einen Aufzug erreichbar sein. Den Gruppenräumen wird jeweils ein Nebenraum zugeordnet, der als Ereignisraum oder auch als Schlafräum genutzt werden kann. Auf dem Dach wird der bisherige Dachstuhl mit Abstellräumen zurückgebaut und als Außenspielfläche gestaltet. Ein Dachhaus dient zur Erschließung der Etage und schafft einen kleinen Lagerraum für Spielgeräte sowie ein WC und eine Teeküche. Das Dach wird in seiner alten Form interpretiert, indem es als große Pergola aus Stahlträgern über der gesamten Dachfläche in Anlehnung an die Form des alten Dachs nachgebildet wird. Im Bereich der südlichen Fassade am Westflügel werden großflächige Verglasungen ergänzt, wo vorher der Seitenflügel des Gebäudes lag, sodass helle und großzügige Räume im Erdgeschoss ermöglicht werden. Der Seitenflügel im östlichen Teil des Gebäudes bleibt erhalten. Die GEWOBAU rechnet mit Projektgesamtkosten in Höhe von rund 10,3 Mio. Euro.



Entwurfsplanung Ansicht Kita – Blick von der Schleussnerstraße



Markthalle – Bezeichnung Lageplanausschnitt WIE 172

Unter der Anschrift Platz-zur-neuen-Welt 1 wird die GEWOBAU eine Markthalle errichten. Mit dem Projekt Markthalle im Stadtquartier Süd erwartet die GEWOBAU einen positiven Effekt für die Attraktivität des Stadtquartiers Süd und des gesamten Stadtgebiets.

Eine Studie zur Machbarkeit des Betriebes einer Markthalle verlief positiv. Bei der Planung wird unter anderem auf die Erfahrungen der Belius GmbH zurückgegriffen, die bereits einige Markthallen von der Planung bis zur Umsetzung und den Betrieb begleitet haben. Die Markthalle soll ein zusätzlicher Treffpunkt in der Stadt mit dem angrenzenden Quartiersplatz und den Grün- und Spielflächen werden.

Geplant ist eine Gastronomie, eine Vinothek sowie 15 bis 20 Marktstände mit unterschiedlichen Angeboten, wie lokale Produkte, Fleischwaren, Obst- und Gemüse, Feinkost und Spezialitäten, Bäckerei und Konditorei sowie weitere gastronomische Angebote an den Marktständen. Es soll sowohl im Innen- als auch im Außenbereich ausreichend Möglichkeiten geben, um an Sitzplätzen und Stehtischen verweilen zu können.

Für die Errichtung der Markthalle rechnet die GEWOBAU mit Kosten in Höhe von ca. 7,9 Mio. Euro.

Neubau von 252 Wohnungen – Bezeichnung Lageplanausschnitt WIE 173

Im Mai 2022 beginnt südlich der Schleussnerstraße 6 in der zukünftigen Elise-Streb-Straße 2–24 und Du-Pont-Straße 7 der Bau von 14 Häusern mit insgesamt 252 Wohnungen, die auf zwei aneinander angrenzenden Tiefgaragen errichtet werden. Die Ausstattung der 2-, 3- und 4-Zimmer-Mietwohnungen orientiert sich an den Neubauten der GEWOBAU, die zuletzt im Birkengewann gebaut wurden. Das bedeutet, dass die Mietwohnungen mit hochwertigem Parkettboden und Fliesen, einer Fußbodenheizung und einer Lüftungsanlage ausgestattet werden. Der Zugang zu den Wohnungen wird überwiegend barrierefrei gestaltet und der Zugang zu Abstellräumen, Gemeinschaftsräumen und den Parkplätzen in den Tiefgaragenetagen über Aufzüge gewährleistet.

Wie auch die anderen Bauvorhaben der GEWOBAU im Stadtquartier Süd, werden die Häuser an die Fernwärme der SWNI angeschlossen. Die



Dächer werden zur Förderung des Mikroklimas als Gründächer ausgeführt. Zusätzlich werden auf den westlichen Häusern Solaranlagen errichtet, über die kostengünstiger Mieterstrom erzeugt wird. Solche Anlagen befinden sich in Kooperation mit der SWNI bereits auf anderen Objekten der GEWOBAU. Die meisten Mieter in den angeschlossenen Gebäuden nutzen den Mieterstrom, um einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten und zugleich Stromkosten einsparen zu können. Ebenfalls in Kooperation mit der SWNI werden Angebote für alle Mieter bereitgestellt, den gemieteten Pkw-Tiefgaragenstellplatz mit einer Lademöglichkeit für einen Pkw mit Elektroantrieb auszustatten.

Die ersten Wohnungen sollen Ende 2024 bezugsfertig sein. Die letzten Bezüge sollen im Jahr 2025 und Anfang des Jahres 2026 stattfinden.

Die Projektkosten belaufen sich auf rund 108,5 Mio. €.

Daten zur Erdbewegung, des Rohbaus und der Grundleitungen:

Erdaushub:	60.000 m ³
Betonmasse:	27.000 m ³
Betonstahl ohne Einbauteile:	3.200 t
Grundleitungen:	3.510 m

Bauvorhaben Hugenottenallee 168 und 170 –

Bezeichnung Lageplanausschnitt WIE 175

Ca. 70 Mietwohnungen sind für die Grundstücke Hugenottenallee 168 und 170 projektiert. Zur Optimierung der Bebaubarkeit ist eine Bebauungsplanänderung vorgesehen, die bis Herbst 2022 durchgeführt sein soll, um voraussichtlich im Jahr 2023 mit der Gebäudeplanung beginnen zu können. Auch diese Wohnungen sollen an die Wärmelieferung des Gebiets angeschlossen werden und auf den Dächern sollen Solaranlagen installiert werden. Der Beginn der rund zweijährigen Bauarbeiten ist für das Jahr 2026 geplant.

Gesamtkosten

In der aktuellen Planung aller Projekte, einschließlich Erschließungsanteil, der GEWOBAU sind Investitionen im Stadtquartier Süd in Höhe von rund 231,0 Millionen Euro vorgesehen.