

Neu-Isenburg

**Bestandserhebung
und Bestandsbewer-
tung der Grundstücke
im Alten Ort**



**MAGISTRAT DER
STADT NEU-ISENBURG**
FACHBEREICH STADTENTWICK-
LUNG UND BAUBERATUNG
HUGENOTTENALLEE 53 63263 NEU-ISENBURG

FREISCHLAD + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SPREESTRASSE 3A 64295 DARMSTADT

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SCHINKELPLATZ 5 10117 BERLIN

**Bestandserhebung und Bestandsbewertung
der Grundstücke und straßenbegleitenden Bebauung
im Alten Ort inkl. der gegenüberliegenden Straßenränder**

Impressum

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Neu-Isenburg
Hugenottenallee 53
63263 Neu-Isenburg

Bürgermeister Herbert Hunkel
Kontakt: Fachbereich 61 Stadtentwicklung und Bauberatung
Tel.: 06102 / 241 - 625
Fax: 06102 / 241 - 861
E-Mail: stadt.umbau@stadt-neu-isenburg.de

Auftragnehmer:

Freischlad + Holz
Planung und Architektur
Spreestraße 3a
64295 Darmstadt

Tel.: 06151 / 130 988 - 0
Fax: 06151 / 331 32
E-Mail: office@freischlad-holz.de

In Zusammenwirken mit

Herwarth + Holz
Planung und Architektur
Schinkelplatz 5
10117 Berlin

Tel.: 030 / 61654 78 - 0
Fax: 030 / 61654 78 - 28
E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu

Carl Herwarth von Bittenfeld, Brigitte Holz

Mitarbeit:

Tsvetina Dobрева, Sophie Westphal, Laura Guthier, Jason Heller, Robert Ritzel

Darmstadt / Berlin, Mai 2021

Inhalt

A	Einleitung.....	5
1	Anlass.....	5
2	Untersuchungsgebiet und Ausgangssituation.....	6
B	Baulich-historische Entwicklung des Alten Orts.....	7
C	Grundstücks- und gebäudebezogene Bestandserhebung und -analyse	10
1	Erhebung und Bewertung Grundstücke / straßenbegleitenden Bebauung	12
1.1	Exemplarischer Erhebungsbogen: Check-Up Grundstücke / Gebäude	12
1.2	Exemplarischer Grundstücks- und Gebäudepass	16
2	Analyse der Handlungsbedarfe	21
2.1	Handlungsbedarf Substanz / Gestalt	21
2.1.1	Baulicher Zustand	21
2.1.2	Erneuerungsbedarf Fassade	22
2.2	Handlungsbedarf Funktion / Nutzung	23
2.2.1	Gestaltungsdefizite	23
2.3	Handlungsbedarf Klimaanpassung / Klimaschutz	24
2.3.1	Versiegelungsgrad	24
2.4	Zusammenfassende Analyse aller Handlungsbedarfe	25
3	Weitere Analysen ausgewählter Merkmale.....	27
3.1	Eigentumsverhältnisse	27
3.2	Qualitäten Substanz / Gestalt	29
3.2.1	Ortsbildwirkung.....	29
3.2.2	Baualtersklassen	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und seine Parzellenstruktur,
M. 1:3.000.....6

Abbildung 2: Stadtgrundriss Alter Ort 1710.....8

Abbildung 3: Typisches Siedlerhaus8

Abbildung 4: Ehem. Rathaus Marktplatz Alter Ort Planentwurf, erbaut 17028

Abbildung 5: Ehemaliges Franz. Schulhaus9

Abbildung 6: Kirche am Marktplatz9

Planverzeichnis

Plan 01 – Eigentum28

A Einleitung

1 Anlass

Die Stadt Neu-Isenburg wurde 2017 in das Städtebauförderprogramm 'Stadtumbau in Hessen' aufgenommen, welches Anfang 2020 mit dem Programm 'Zukunft Stadtgrün in Hessen' in dem Förderprogramm 'Wachstum und Nachhaltige Erneuerung' vereint wurde. Ziel des Programms ist es, städtebauliche Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie zur Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen in einem integrierten Ansatz zu vereinen. Grundlage für die Umsetzung des Förderprogramms bildet das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) 'Vom Alten Ort zur neuen Welt' (Stand 2019) für Neu-Isenburg, das mit seinen sechs Leitbildern¹ den Stadtentwicklungsprozess mitbestimmend beeinflusst und zu einer erfolgreichen Stadtentwicklung beiträgt.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK wurde deutlich, dass der Alte Ort als der historische Stadtkern von Neu-Isenburg eine besondere städtebauliche Rolle in der Gesamtstadt sowie im Förderprogramm einnimmt.

Das vorliegende Gutachten beinhaltet eine Erhebung und Bewertung der Bestandssituation von Grundstücken und straßenbegleitender Bebauung im Alten Ort unter Miteinbeziehung gegenüberliegender Straßenränder im Bereich der Offenbacher Straße und der Wiesenstraße. Die Grundstücke des Alten Orts, die an der Frankfurter Straße liegen, wurden bereits in einem Stadträumlichen Gutachten 'Frankfurter Straße' untersucht und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, das insgesamt 154 Grundstücks- und Gebäudepässe umfasst.

Diese Erhebung dient als wichtige Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und damit einhergehenden Beratungsleistungen und konkretisiert grundstücks- und gebäudescharf den Handlungsbedarf hinsichtlich baulich-funktionaler und ökologischer Merkmale.

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms stellt das vorliegende Gutachten außerdem eine wichtige Arbeitsgrundlage für den weiteren Erneuerungsprozess im Innenstadtbereich von Neu-Isenburg und dem Erreichen der im ISEK definierten Ziele dar. Insbesondere wird derzeit auf Grundlage der vorliegenden Erhebung zur Grundstücks- und Gebäudesituation eine Neufassung der Gestaltungssatzung für den Alten Ort erarbeitet.

¹ Die sechs Leitbilder lauten: 1. Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität 2. Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs 3. Veränderung des Modal Splits zugunsten des Umweltverbundes 4. Durchgrünung des Innenstadtbereichs / Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung 5. Stärkung der Identität und Wahrnehmung der historischen Wurzeln 6. Schaffung einer integrativen Infrastruktur

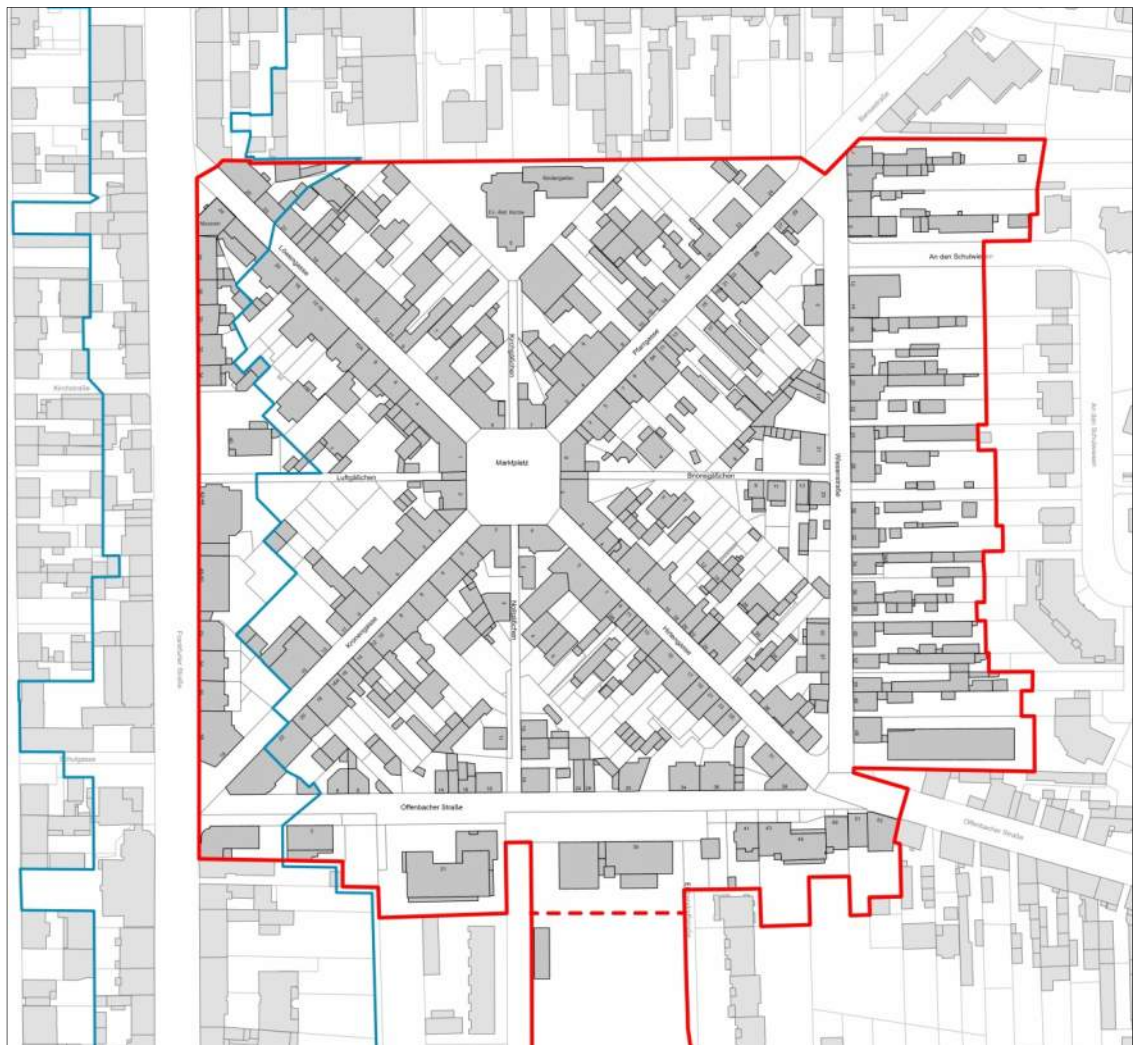
2 Untersuchungsgebiet und Ausgangssituation

Das ca. 6 ha große Untersuchungsgebiet (siehe Abb. 1) umfasst den Alten Ort sowie die stadträumlich stark in Bezug zum Alten Ort stehenden Teile der Offenbacher Straße und Wiesenstraße, als seine südliche und östliche Tangenten.

Der Alte Ort ist der historische Kern von Neu-Isenburg und grenzt östlich an den nördlichen Teil der Frankfurter Straße, die als Nord-Süd-Achse und Hauptverkehrsstraße, die Nachbarkommunen Frankfurt am Main und Dreieich verbindet und den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neu-Isenburg darstellt. Nutzungsstrukturell ist der Alte Ort vorrangig durch Wohnen geprägt, die Erdgeschosszonen weisen vereinzelt gastronomische Einrichtungen sowie Flächen für Dienstleistungen und den Einzelhandel auf. Besonders am zentralen Marktplatz konzentrieren sich die gastronomischen Nutzungen.

Die Stadtstruktur ist durch einen barocken Grundriss gekennzeichnet. Die charakteristische, straßenständig geschlossene Blockrandbebauung der Gassen wird teilweise von einer zurückgesetzten offenen Bebauung der Gässchen unterbrochen (ehemalige Gärten). Die Fassadengestaltung orientiert sich an verschiedenen historischen Stilrichtungen wie dem Historismus oder Jugendstil.

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und seine Parzellenstruktur, M. 1:3.000



Untersuchungsraum



Abgrenzung des Untersuchungsraums



Abgrenzung des Untersuchungsraums Frankfurter Straße

B Baulich-historische Entwicklung des Alten Orts²

Der Alte Ort ist die Bezeichnung für den historischen Stadtkern von Neu-Isenburg. Neu-Isenburg wurde am 24.07.1699 in der Grafschaft Isenburg im Wald südlich von Frankfurt gegründet. Das Siedlungsland stellte Graf Johann Philipp von Ysenburg und Büdingen hugenottischen Glaubensflüchtlingen zur Verfügung und gestattete den 34 aus Frankreich stammenden Familien ein freies Recht auf Religionsausübung.

Anlässlich der Stadtgründung entwarf der isenburgische Hofmeister Andreas Löber unter Mitwirkung des Grafen, einen streng geometrischen Grundriss nach barockem Vorbild, der bis heute charakteristisch für das Ortsbild ist (s. Abb. 2). Der quadratische Stadtgrundriss beruht auf der geometrischen Aufteilung einer Quadratfläche von 250 m Seitenlänge, diagonal kreuzenden Gassen und in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung abzweigenden Gässchen. Mittelpunkt des Alten Ortes bildet bis heute der Marktplatz. Nördlich schloss sich der 'Große Garten' an, der 1822 zu Bauland wurde. Hier ist der Alte Ort bis heute nicht von einer Straße begrenzt. Deutlich erkennbar in den historischen Plänen ist, dass bereits 100 Jahre vor der Gründung Isenburgs der Straßenverlauf der heutigen Frankfurter Straße / Darmstädter Straße, die durch den Wald nach Frankfurt führte und den Alten Ort nach Westen begrenzt.

Im Alten Ort lebten um 1710 auf einer Fläche von circa 6 ha, aufgeteilt in 78 Parzellen 250 Einwohner/innen. Bei den Wohnhäusern der ersten Siedler handelte es sich um niedrige, ein- bis zweigeschossige Fachwerkbauten in Traufstellung (s. Abb. 3). Da die Gebäude aufgrund der einfachen Bauweise vielfach bereits nach wenigen Jahren baufällig waren, ist von der originalen Bausubstanz nur wenig erhalten oder diese ist so verändert, dass der Originalzustand nicht mehr ablesbar ist.

Im Jahre 1702 errichtete der Graf für die französischen Neubürger auf dem Marktplatz ein erstes Rathaus mit offener Halle über einem Brunnen auf achteckigem Grundriss sowie einem angebauten Treppen- und Glockenturm mit Welscher Haube (s. Abb. 4). Das Rathaus wurde 1876 abgerissen, da u.a. finanzielle Mittel für seine Renovierung fehlten.

1704 entstand in der heutigen Pfarrgasse 29 das erste Schulhaus in dem bis zum Jahre 1834 Kinder in französischer Sprache unterrichtet wurden (s. Abb. 5). Das Fachwerkgebäude mit Walmdach ist das einzige Gebäude, das aus jener Zeit heute noch erhalten ist.

Die erste Kirche wurde auf der Freifläche nördlich des Marktplatzes im Zeitraum von 1702 bis 1706 als schlichter Holzbau realisiert, der 1775 durch eine steinerne, einschiffige Hallenkirche mit Satteldach ersetzt wurde. Die Kirche wurde im frühen 20. Jahrhundert umfangreich erneuert und erweitert, ehe sie im 2. Weltkrieg weitestgehend zerstört wurde. Das heutige Kirchengebäude wurde bis 1961 auf dem Grundriss der zerstörten Kirche errichtet (s. Abb. 6).

Um den Marktplatz hat sich die Kernsiedlung des 18. und 19. Jahrhunderts entwickelt, deren Häuser überwiegend in ein- bis zweigeschossiger Fachwerkbauweise errichtet wurden. Lediglich im westlichen Teil des Alten Orts, angrenzend an die Frankfurter Straße, entstand später eine dichtere Gründerzeitbebauung.

Ein erheblicher Anteil der historischen Bausubstanz wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört oder in der Nachkriegszeit abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, sodass gegenwärtig nur knapp 40 % aller Gebäude als Altbauten zu klassifizieren sind bzw. vor 1950 errichtet wurden. Da die Neubauten in der Regel traufständig auf den Grundrissen zerstörter Gebäude realisiert wurden, ist der unter Denkmalschutz stehende Stadtgrundriss sowie die geschlossene traufständige Bauweise in den damaligen Bebauungsgrenzen, mit der klaren Hierarchie von Gassen und Gässchen, erhalten geblieben. Lediglich am Marktplatz wurden Luft- und Brionsgäßchen überbaut, vermutlich in der Absicht, den Platz baulich zu fassen. So weist das Ortsbild, trotz der Kriegszerstörungen und Neubautätigkeiten noch einen städtebaulich eigenständigen und erhaltenswerten Gestaltcharakter auf, der sich aber durch unpassende Modernisierung der historischen Bausubstanz in Verbindung mit weiteren Neubautätigkeiten zunehmend gefährdet zeigt.

² Quellen: Heidi Fogel, Neu-Isenburger Geschichtsbuch. Hrsg. vom Verein für Geschichte, Heimatpflege und Kultur Neu-Isenburg (GHK) e.V., edition momos Verlagsgesellschaft mbH, 2016 / Denkmaltopographie ausgewiesener Kulturdenkmäler auf dem Gebiet der Stadt Neu-Isenburg, Kreis Offenbach, Hessen.

Historische Entwicklung

Quelle:
Denkmaltopografie
S. 228 - 229

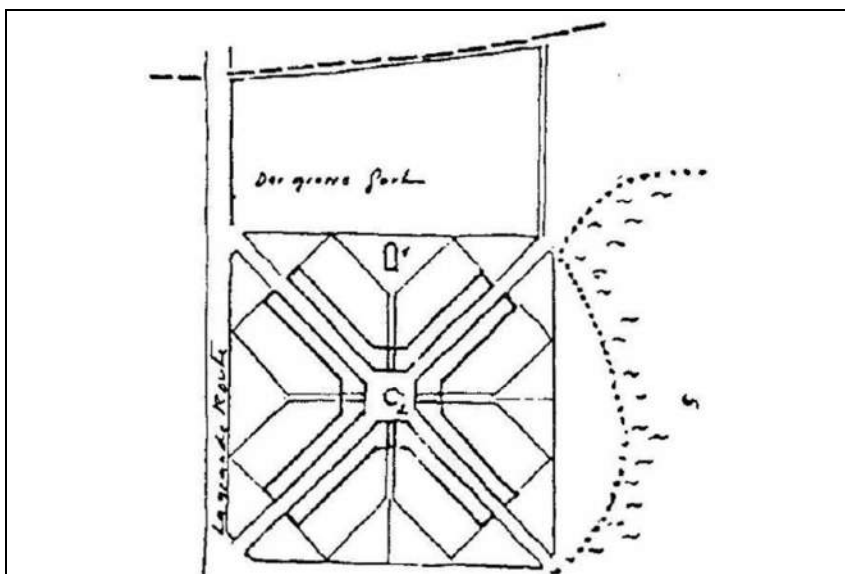


Abbildung 2:
Stadtgrundriss
Alter Ort 1710

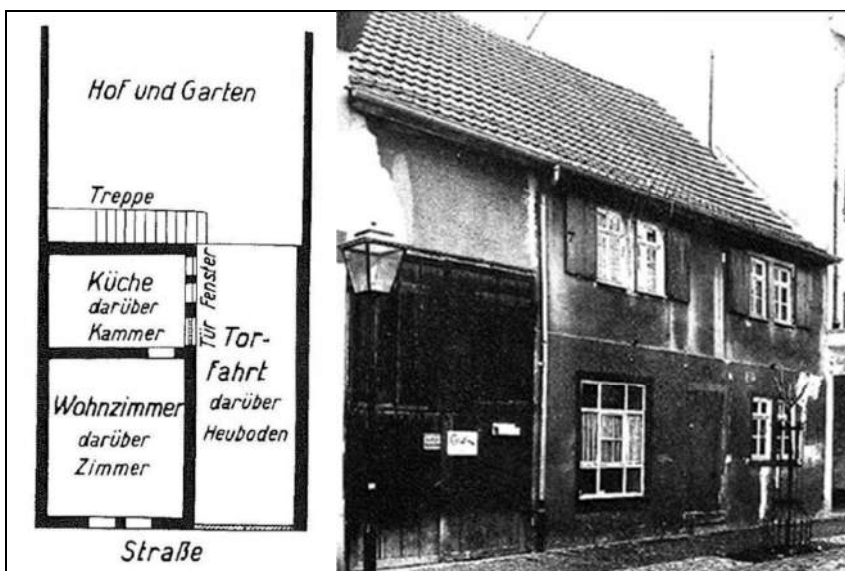


Abbildung 3:
Typisches
Siedlerhaus

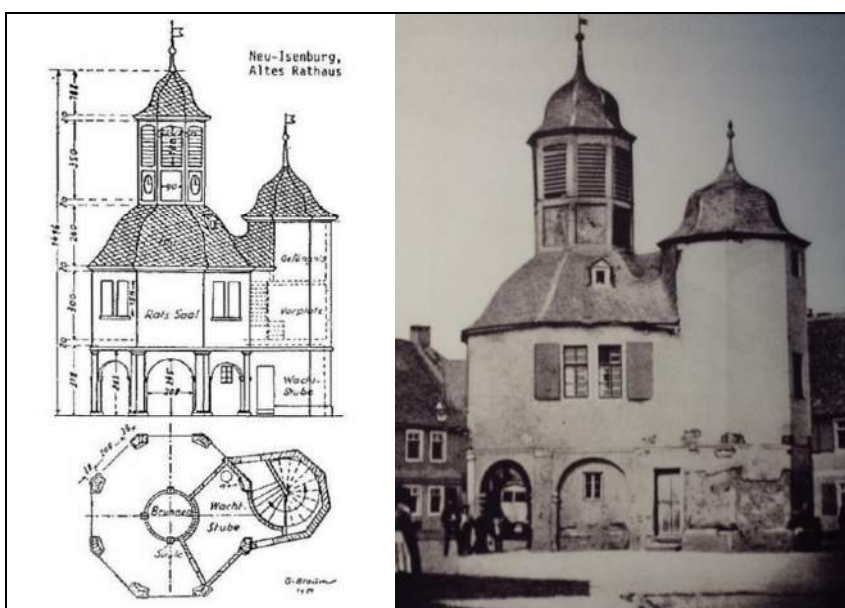


Abbildung 4:
Ehem. Rathaus
Marktplatz Alter Ort
Planentwurf,
erbaut 1702

**Historische
Gebäude**

*Abbildung 5:
Ehemaliges
Franz. Schulhaus
Pfarrgasse 27-29,
erbaut 1704
heute: Info- und
Jugendcafé*



*Abbildung 6:
Kirche am Marktplatz
Kirchgässchen 5
1961 wiedererbaut*



C Grundstücks- und gebäudebezogene Bestandserhebung und -analyse

Die Durchführung der Erhebung und Analyse der Bestandssituation von Grundstücken und Gebäuden folgt einem klaren Leitfaden, mit dem Ziel, die Vergleichbarkeit der Grundstücke und Gebäude sowie strukturierte Analysen zu ermöglichen.

Relevant sind insbesondere die im Folgenden dargestellten Bearbeitungsschritte:

1. Systematische Erfassung aller Liegenschaften
 - 1.1 Vor-Ort-Erhebung mit Hilfe eines für die Aufgabenstellung erarbeiteten Check-Up-Bogens (siehe C 1.1) mit folgenden Merkmalen:
 - Grundstück
 - Grundstücksgröße (in m²) / Grundstückszusammensetzung
 - Bebauung / Bebauungspotenzial
 - Überwiegende Grundstücksnutzung
 - Überwiegende Freiflächennutzung
 - Versiegelungsgrad der Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand
 - Straßenseitige Bebauung
 - Bebauung
 - Maße
 - Anzahl der Vollgeschosse / Dachausbau
 - Baualtersklasse / Architekturstil
 - Gebäudetyp / Bauweise
 - Gebäudenutzung / Nutzungsverträglichkeit
 - Erdgeschosszone
 - Zugänglichkeit
 - Nutzungsdefizite
 - Straßenraumprägende Elemente
 - Gestalterische Defizite
 - Dach
 - Denkmalschutz / Ortsbild / Gestaltungssatzung
 - Fassade
 - Baulicher Zustand
 - Energetischer Zustand
 - 1.2 Dokumentation der straßenseitigen Fassaden mit Hilfe von Fotoaufnahmen
 - 1.3 Auswertung von Katasterplänen
 - 1.4 Auswertung von Luftbildern.

Die 154 Grundstücks- und Gebäudepässe liegen in gedruckter Form sowie digital als pdf-Datei, geordnet nach Straßenzügen und Hausnummern, vor. Insgesamt umfasst dieser Teil des Gutachtens 770 Seiten.

Der Veranschaulichung dient ein mustergültiger Erhebungsbogen sowie der exemplarisch dargestellte Pass des öffentlichen Gebäudes Pfarrgasse 29 (siehe C 1.2).

2. Aufbereitung, Zusammenführung und Auswertung der erhobenen Daten
 - 2.1 Zusammenfassung der Daten in einer tabellarischen Übersicht, Nutzerfreundliche Handhabung über Drop-Down-Auswahlfelder / Hinterlegung der Bilddateien in der tabellarischen Übersicht mit Hilfe von hinterlegten Pfaden, die Gegenstand der Grundstücks- und Gebäudepässe sind (siehe nächster Abschnitt)
 - 2.2 Definition der Handlungsbedarfe in den Themenfeldern 'Substanz / Gestalt', 'Funktion / Nutzung', 'Klimaanpassung / Klimaschutz' mit Analyse der Einzelthemen:
 - Bebauung / Bebauungspotenzial (gegeben; nicht gegeben)
 - Versiegelungsgrad der Freiflächen (hoch; mittel; gering)
 - Zustand der unbebauten Flächen (keine/geringe Gestaltqualität; gestaltet/gepflegt)
 - Baumbestand (nicht vorhanden; vorhanden)
 - Nutzungsverträglichkeit (Konfliktpotenzial; Nutzungsverträglichkeit gegeben)
 - Erdgeschosszone
 - Barrierefreiheit (fehlende Barrierefreiheit; barrierefrei)
 - Nutzungsdefizite (vorhanden; nicht vorhanden)
 - Gestaltdefizite (vorhanden; nicht vorhanden)
 - Fassade (Erneuerungsbedarf gegeben; nicht gegeben)
 - Baulicher Zustand (schlecht; normal; gut)
 - Energetischer Zustand (unsaniert; teilsaniert; saniert / Neubau)
 - Ortsbild (negativ beeinträchtigt; neutral; ortsbildprägend)
 - 2.3 Bewertung der Handlungsbedarfe:
Tabellarische Übersicht mit Zuweisung eines Punktwert zwischen +2 bis -2 je nach positiver oder negativer Ausprägung der Merkmale / Automatische Darstellung des entsprechenden Punktwerts und Ermittlung der Gesamtpunktzahl (-18 Punkte = hoher Handlungsbedarf bis +18 Punkte = geringer / kein Handlungsbedarf) über die Excel-Tabelle
3. Aufbereitung der Daten aus der tabellarischen Übersicht in anschaulichen Grundstücks- und Gebäudepässen (vgl. auch C 1.2)
 - 3.1 Entwicklung eines Grundstücks- und Gebäudepasses mit folgender Gliederung:
 - Informationen zu Eigentümern / Eigentumsverhältnissen
 - Lageplan der Liegenschaft im Maßstab 1:2.500
 - Daten zum Grundstück
 - Daten zur straßenseitigen Bebauung
 - Zusammenfassung der Handlungsbedarfe
 - Lageplan sowie Luftbild der Liegenschaft im Maßstab 1:500 / 1:650
 - Foto der Fassade / eines Fassadendetails
 - 3.2 Generierung der Grundstücks- und Gebäudepässe
 - Automatische Übertragung der Daten in die Grundstücks- und Gebäudepässe durch Verknüpfung mit der tabellarischen Übersicht (keine manuelle Eingabe).
 - Seriendruckfunktion zur benutzerfreundlichen Exportierung der Grundstücks- und Gebäudepässe aus der Word-Datei.
4. Zusammenfassende Darstellung der Handlungsbedarfe nach den drei Themenfeldern
 - 4.1 Bewertung der Relevanz der Handlungsbedarfe in den Themenfeldern durch Auswertung in Diagrammen

1 Erhebung und Bewertung Grundstücke / straßenbegleitenden Bebauung

1.1 Exemplarischer Erhebungsbogen: Check-Up Grundstücke / Gebäude

Adresse: _____ Flur / Flurstück(e): _____ Bereich: _____
 Fotonummer(n): _____ Eigentümer*in: _____ Eigentümerkategorie: _____



Abb. 1: Lageplan, Maßstab 1:1000 / 1:2500 (Eigene Darstellung / Kartengrundlage: Katasterplan Stadt Neu-Isenburg, Stand Monat/Jahr)

1. Grundstück			
1.1 Grundstücksgröße _____ m ²			
1.2 Grundstückszusammensetzung			
<input type="checkbox"/> Grdst. identisch mit Flurstück	<input type="checkbox"/> Grdst. besteht aus mehreren Flurstücken		
1.3 Bebauung / Bebauungspotenzial			
<input type="checkbox"/> bebaut	<input type="checkbox"/> teilbebaut	<input type="checkbox"/> unbebaut	
<input type="checkbox"/> grundsätzlich gegeben (Aufstockung)	<input type="checkbox"/> grundsätzlich gegeben (Abriss / Neubau)		
<input type="checkbox"/> grundsätzlich gegeben [(Ergänzender) Neubau]	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden		
1.4 Überwiegende Grundstücksnutzung			
<input type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Gewerbe / Handwerk	<input type="checkbox"/> Handel / Dienstl.	<input type="checkbox"/> Mischnutzung
<input type="checkbox"/> Gemeinbedarf	<input type="checkbox"/> Beherbergung	<input type="checkbox"/> ungenutzt	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____
1.5 Überwiegende Nutzung der Freiflächen / Nebenanlagen			
<input type="checkbox"/> Grün- / Freifläche	<input type="checkbox"/> Lagerfläche	<input type="checkbox"/> Stellplatz / Garage (Anzahl: _____)	
<input type="checkbox"/> Erschließung	<input type="checkbox"/> Grün- / Erschließungsfläche	<input type="checkbox"/> nicht beurteilbar / nicht vorhanden	
1.6 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der un bebauten Flächen / Baumbestand *			
<input type="checkbox"/> hoch (> 50 %)	<input type="checkbox"/> mittel (50-25 %)	<input type="checkbox"/> gering (< 25 %)	<input type="checkbox"/> n.b. <input type="checkbox"/> n.v.
<input type="checkbox"/> gestaltet / gepflegt	<input type="checkbox"/> keine / geringe Gestaltqualität	<input type="checkbox"/> verunreinigt / verwaorlost	<input type="checkbox"/> nicht einsehbar
<input type="checkbox"/> mit Baumbestand	<input type="checkbox"/> ohne Baumbestand		

2. Gebäude ³			
2.1 Bebauung			
<input type="checkbox"/> nur Hauptgebäude		<input type="checkbox"/> Haupt- und Nebengebäude	
2.2 Maße			
Fassadenlänge: _____m		Fassadenhöhe: _____m	
Gebäudetiefe: _____m			
2.3 Anzahl der Vollgeschosse / Dachausbau			
<input type="checkbox"/> I	<input type="checkbox"/> II	<input type="checkbox"/> III	<input type="checkbox"/> IV
<input type="checkbox"/> V	<input type="checkbox"/> > V _____		
<input type="checkbox"/> Souterrain		<input type="checkbox"/> Staffelgeschoss	
<input type="checkbox"/> DG, ausgebaut		<input type="checkbox"/> DG, nicht ausgebaut	
<input type="checkbox"/> DG, nicht vorhanden			
2.4 Baualtersklasse / Architekturstil			
<input type="checkbox"/> Altbau (bis 1949)		<input type="checkbox"/> Neubau (ab 1950)	
<input type="checkbox"/> Barock	<input type="checkbox"/> Rokoko	<input type="checkbox"/> Klassizismus	<input type="checkbox"/> Historismus
<input type="checkbox"/> Jugendstil	<input type="checkbox"/> Moderne	<input type="checkbox"/> gemischt	<input type="checkbox"/> nicht beurteilbar
2.5 Gebäudetyp / Bauweise			
<input type="checkbox"/> Wohnhaus	<input type="checkbox"/> Wohn- / Geschäftshaus	<input type="checkbox"/> Geschäftshaus	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____
<input type="checkbox"/> offene Bauweise	<input type="checkbox"/> geschlossene Bauweise	<input type="checkbox"/> abweichende Bauweise	
2.6 Gebäudenutzung / Nutzungsverträglichkeit			
Nutzungen Erdgeschosszone:			
<input type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Einzelhandel: _____	<input type="checkbox"/> (Arzt-)Praxis: _____	<input type="checkbox"/> Einzelhandel: _____
<input type="checkbox"/> Dienstleistung / Büro: _____	<input type="checkbox"/> Gewerbe / Handwerk: _____	<input type="checkbox"/> Vergnügungs- stätten: _____	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____
<input type="checkbox"/> Gastronomie	<input type="checkbox"/> Hotellerie	<input type="checkbox"/> Leerstand	
Überwiegende Nutzung Obergeschosszone:			
<input type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Einzelhandel: _____	<input type="checkbox"/> (Arzt-)Praxis: _____	<input type="checkbox"/> Einzelhandel: _____
<input type="checkbox"/> Dienstleistung / Büro: _____	<input type="checkbox"/> Gewerbe / Handwerk: _____	<input type="checkbox"/> Vergnügungs- stätten: _____	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____
<input type="checkbox"/> Gastronomie	<input type="checkbox"/> Hotellerie	<input type="checkbox"/> Leerstand	
Nutzungsverträglichkeit: <input type="checkbox"/> gegeben		<input type="checkbox"/> nicht gegeben	
2.7 Erdgeschoss			
Zugänglichkeit: <input type="checkbox"/> barrierefrei		<input type="checkbox"/> nicht barrierefrei	<input type="checkbox"/> nicht beurteilbar
Nutzungsdefizite: <input type="checkbox"/> Mindernutzung		<input type="checkbox"/> Leerstand	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Straßenraumprägende Elemente: <input type="checkbox"/> Werbeanlagen		<input type="checkbox"/> Mobiliar	<input type="checkbox"/> Pflanzkübel
<input type="checkbox"/> Warenauslage		<input type="checkbox"/> Weitere: _____	
Gestalterische Defizite: _____		<input type="checkbox"/> nicht vorhanden	

³ Hauptgebäude / Straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

2.8 Dach / Traufe			
Dachform:	<input type="checkbox"/> Flachdach	<input type="checkbox"/> Satteldach	<input type="checkbox"/> Pultdach
	<input type="checkbox"/> 'Berliner Dach'	<input type="checkbox"/> Walmdach	<input type="checkbox"/> Krüppelwalmdach
	<input type="checkbox"/> Mansarddach	<input type="checkbox"/> Zeltdach	<input type="checkbox"/> nicht beurteilbar
Gauben	<input type="checkbox"/> Dach mit Gauben	<input type="checkbox"/> Dach ohne Gauben	<input type="checkbox"/> Zwerchhaus <input type="checkbox"/> nicht beurteilbar
Traufe:	<input type="checkbox"/> Traufe mit Überstand		<input type="checkbox"/> Traufe ohne Überstand
2.9 Denkmalschutz / Ortsbild / Gestaltungs- und Erhaltungssatzung			
<input type="checkbox"/> Denkmal	<input type="checkbox"/> Teil eines Ensembles		
<input type="checkbox"/> ortsbildprägend / positive Wirkung auf das Ortsbild	<input type="checkbox"/> neutrale Wirkung auf das Ortsbild	<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung des Ortsbilds	
Gestaltungssatzung:	<input type="checkbox"/> gültig		<input type="checkbox"/> nicht gültig
2.10 Fassade			
Materialität Fassade:	<input type="checkbox"/> Putz	<input type="checkbox"/> Beton	<input type="checkbox"/> Klinker
	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Glas	<input type="checkbox"/> Stein
	<input type="checkbox"/> Fachwerk	<input type="checkbox"/> weitere: _____	
Farbgebung:	Farbe: _____		
Sockelausbildung:	<input type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden	<input type="checkbox"/> ganze EG-Zone
	Materialität Sockel: _____		
Schäden:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> n.b.
	Art des Schadens: _____		
Besonderheiten:	<input type="checkbox"/> Auskragungen	<input type="checkbox"/> Verzierungen	<input type="checkbox"/> Loggien
	<input type="checkbox"/> Balkone	<input type="checkbox"/> Stuck	<input type="checkbox"/> Begrünung
	<input type="checkbox"/> Erker	<input type="checkbox"/> Ornamente	
	<input type="checkbox"/> Überdachung	<input type="checkbox"/> Malerei	
	<input type="checkbox"/> Markisen	<input type="checkbox"/> Mauerwerksbänder	
	<input type="checkbox"/> Ausleger		
	<input type="checkbox"/> Werbeanlagen		
	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____	
	<input type="checkbox"/> weitere Besonderheiten: _____		
Erneuerungsbedarf:	<input type="checkbox"/> vorhanden		<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
2.11 Baulicher Zustand			
<input type="checkbox"/> gut	(überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, unbedeutender Instandhaltungsaufwand)		
<input type="checkbox"/> normal	(durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand)		
	<input type="checkbox"/> geringer Instandhaltungs- und Reparaturstau		
	<input type="checkbox"/> mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau		
<input type="checkbox"/> schlecht	(weitgehend unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, umfangreiche Erneuerungsnotwendigkeit)		
2.12 Energetischer Zustand			
<input type="checkbox"/> saniert / Neubau	<input type="checkbox"/> unsaniert	<input type="checkbox"/> teilsaniert	
<input type="checkbox"/> wird aktuell saniert	<input type="checkbox"/> Sanierungsbedarf aufgrund weit zurückliegender Sanierung		
<input type="checkbox"/> nicht zweifelsfrei beurteilbar			

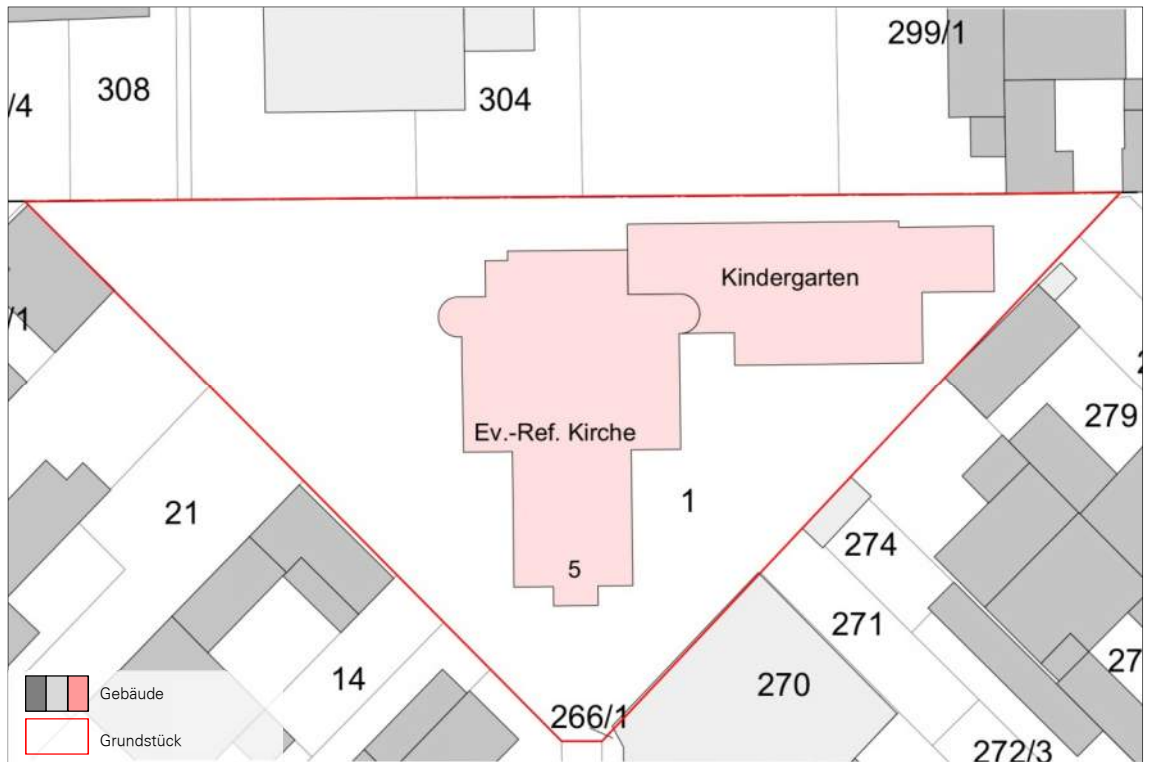


Abb. 2: Lageplan, Maßstab 1:500 / 1:650 / 1:5.000 (Eigene Darstellung / Kartengrundlage: Katasterplan Stadt Neu-Isenburg, Stand Monat/Jahr)

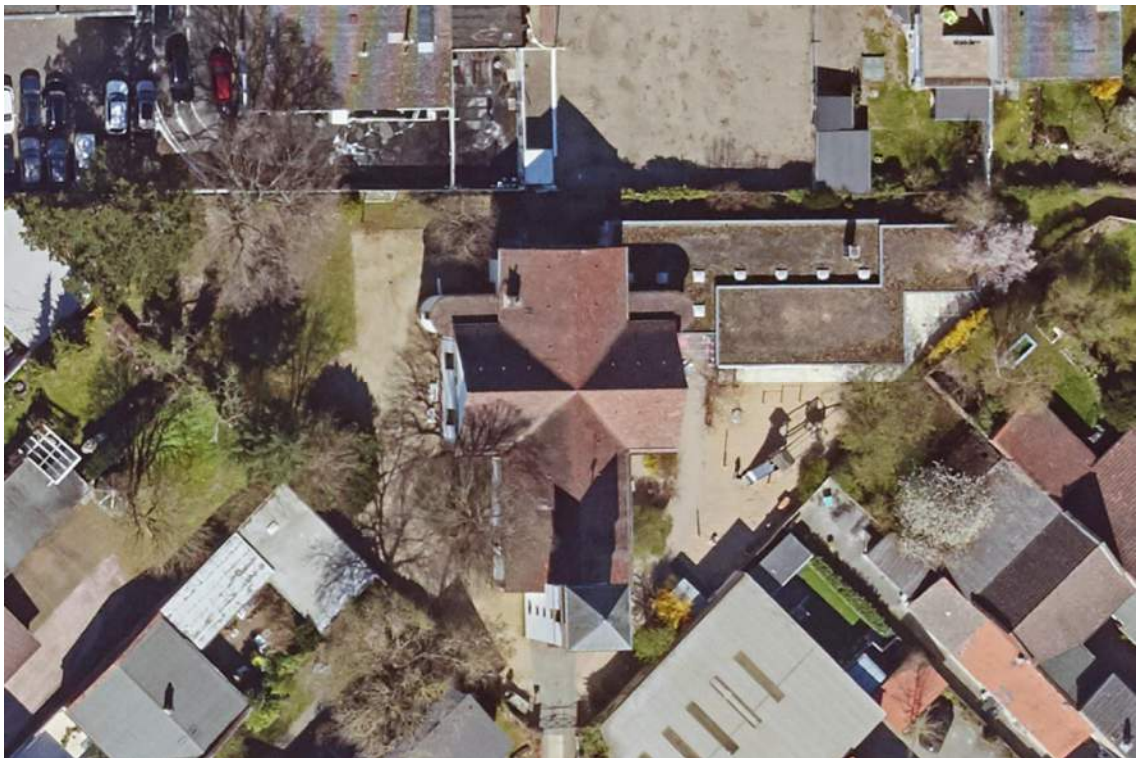


Abb. 3: Luftbild 2019, Maßstab 1:500 / 1:650 / 1:5.000 (© Stadtvermessungsamt Frankfurt a. M./ © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

1.2 Exemplarischer Grundstücks- und Gebäudepass

Grundstück Pfarrgasse 29

Eigentümer*in: Stadt Neu-Isenburg

Eigentümerkategorie: öffentlich

Flur / Flurstück(e): 231/3



Abb. 3: Lageplan, Maßstab 1:1.000 (Eigene Darstellung / Kartengrundlage: Katasterplan Stadt Neu-Isenburg, Stand November 2020)

3. Grundstück

1.1 Grundstücksgröße		
285 m ²		
1.2 Grundstückszusammensetzung		
Grundstück identisch mit Flurstück	siehe Pfarrgasse 27	
1.3 Bebauung / Bebauungspotenzial		
bebaut	nicht vorhanden	
1.4 Überwiegende Grundstücksnutzung		
Sonstiges		
1.5 Überwiegende Nutzung der Freiflächen		
Frei- / Erschließungsfläche	Anzahl Stellplätze / Garagen (ca.): 0	
1.6 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand		
hoch (>50%)	gestaltet / gepflegt	ohne Baumbestand

4. Gebäude⁴

2.1 Bebauung			
Haupt- und Nebengebäude			
2.2 Maße			
Fassadenlänge:	11,3 m	Fassadenhöhe (ca.): 5,1 m	Gebäudetiefe: 8,9 m

⁴ Alle Erhebungen zur Bebauung beziehen sich nur auf das Hauptgebäude bzw. die straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

2.3 Anzahl der Vollgeschosse / Dachausbau		
II	Souterrain nicht vorhanden	Dachgeschoss, nicht ausgebaut
2.4 Baualtersklasse / Architekturstil		
Altbau (bis 1949)	ohne Angabe	
2.5 Gebäudetyp / Bauweise		
Sonstiges	geschlossene Bauweise	
2.6 Gebäudenutzung / Nutzungsverträglichkeit		
Nutzungen Erdgeschosszone:	Sonstige:	Info- und Jugendcafé Neu-Isenburg (medienpädagogische Jugendeinrichtung)
	/	
Überwiegende Nutzung Obergeschosse:	Sonstige:	Info- und Jugendcafé Neu-Isenburg (medienpädagogische Jugendeinrichtung)
	/	
Nutzungsverträglichkeit:	Nutzungsverträglichkeit gegeben	
2.7 Erdgeschoss		
Zugänglichkeit:	barrierefreier Zugang	
Nutzungsdefizite:	nicht vorhanden	
Straßenraumprägende Elemente:	/	
Gestalterische Defizite:	/	
2.8 Dach		
Walmdach	Dach ohne Gauben	Traufe mit Überstand
2.9 Denkmalschutz / Ortsbild / Gestaltungs- und Erhaltungssatzung		
Denkmalschutz:	Denkmal	Teil eines Ensembles: nein
Ortsbild:	ortsbildprägend / positive Wirkung auf das Ortsbild	
Gestaltungssatzung:	gültig	
2.10 Fassade		
Materialität Fassade:	Fachwerk	
Farbgebung:	hellgrau, weiß	
Sockelausbildung:	vorhanden	Materialität Sockel: Putz
	Schäden:	nein
	Art des Schadens:	/
Besonderheiten:	Auskragungen:	Fensterläden
	Verzierungen:	/
	Weitere:	hölzerne Fensterumrandungen, dunkelgrau
Erneuerungsbedarf:	nicht gegeben	
2.11 Baulicher Zustand		
gut	überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand unbedeutender Instandhaltungsaufwand	
2.12 Energetischer Zustand		
saniert		

5. Zusammenfassung / Handlungsbedarf						
3.1 Substanz / Gestalt						
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf	Wirkung auf Ortsbild	negativ beeinträchtigt	-1	ortsbildprägend	+1	1
				neutral / unbebaut	0	
	Baulicher Zustand	schlecht	-2	gut	+2	2
				normal / unbebaut	0	
	Erneuerungsbedarf Fassade	gegeben	-1	nicht gegeben	+1	1
				unbebaut	0	
	Bebauungspotenzial	Nachverdichtungs- / Aufstockungspotenzial	-1	Potenzial ausgeschöpft	+1	1
	Freiflächen / Außenanlagen	keine / geringe Gestaltqualität	-1	gestaltet / gepflegt	+1	1
				nicht beurteilbar	0	
	Summe:					6
3.2 Funktion / Nutzung						
Funktional-nutzungsstruktureller Handlungsbedarf	Zugänglichkeit	fehlende Barrierefreiheit	-1	barrierefrei	+1	1
				unbebaut / nicht beurteilbar	0	
	Nutzungsverträglichkeit	Konfliktpotential gegeben	-1	gegeben	+1	1
				unbebaut	0	
	Nutzungsdefizite	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	2
				unbebaut	0	
	Gestaltungsdefizite EG-Zone	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	0
				unbebaut	0	
Summe:					4	/ 6
3.3 Klimaanpassung / Klimaschutz						
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf	Versiegelungsgrad	hoch	-2	gering	+2	-2
				mittel / nicht beurteilbar	0	
	Baumbestand	nein	-1	ja	+1	-1
	Energetische Sanierung	unsaniert / Sanierungsbedarf	-3	saniert / Neubau	+3	3
				teilsaniert / unbebaut	0	
Summe:					0	/ 6
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf					6	/ 6
Funktional-nutzungsstruktureller Handlungsbedarf					4	/ 6
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf					0	/ 6
Summe Handlungsbedarf					10	/ 18
Einschätzung des Handlungsbedarfs						



Abb. 4: Lageplan, Maßstab 1:500 (Eigene Darstellung / Kartengrundlage: Katasterplan Stadt Neu-Isenburg, Stand Mai 2020)



Abb. 5: Luftbild 2019, Maßstab 1:500 (© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main / © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



Abb. 6: Abwicklung der Fassade



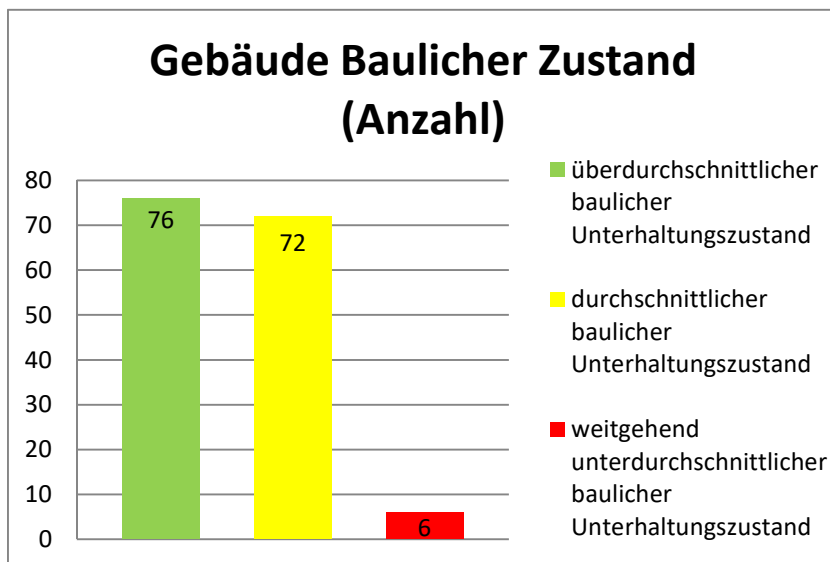
Abb. 7: Fassadendetail

2 Analyse der Handlungsbedarfe

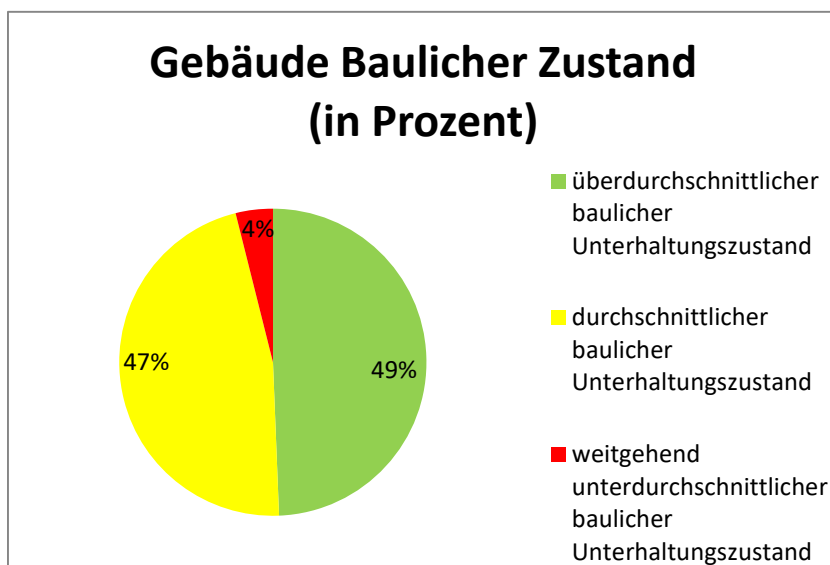
2.1 Handlungsbedarf Substanz / Gestalt

2.1.1 Baulicher Zustand

Gebäude Baulicher Zustand (Anzahl)



Gebäude Baulicher Zustand (in Prozent)

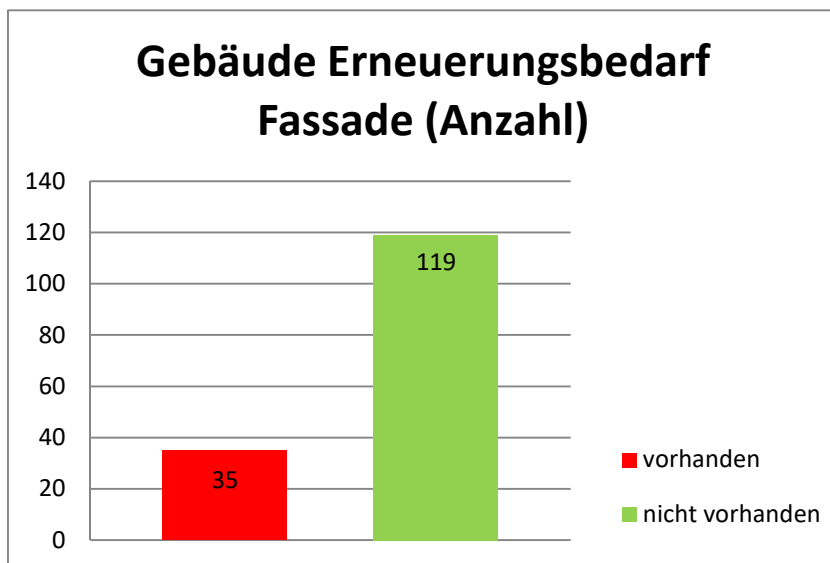


Auswertung

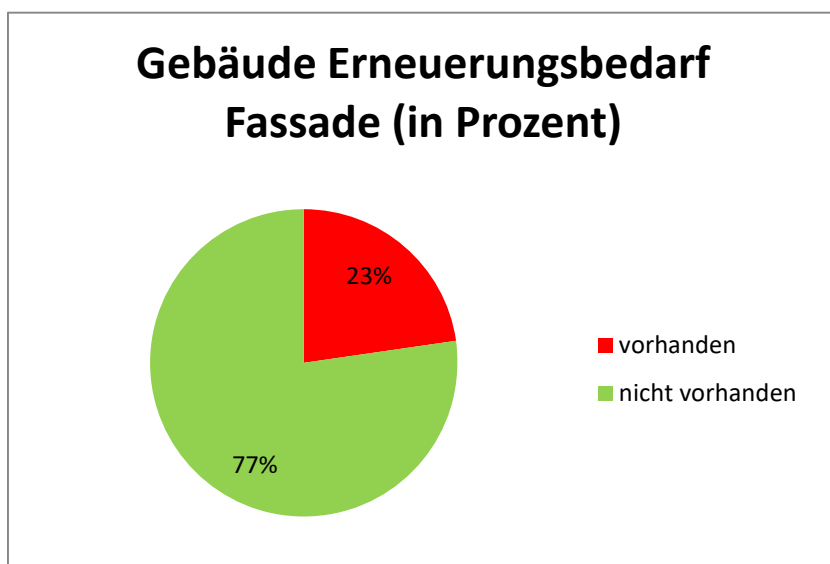
- 49 % der Gebäude befinden sich in einem überdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand.
- 47 % der Gebäude weisen, was den Gesamtbaukörper angeht, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand auf.
- Nur 4 % der Gebäude weisen einen unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand auf, diese sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt.

2.1.2 Erneuerungsbedarf Fassade

Gebäude
Erneuerungsbedarf
Fassade (Anzahl)



Gebäude
Erneuerungsbedarf
Fassade (in Prozent)



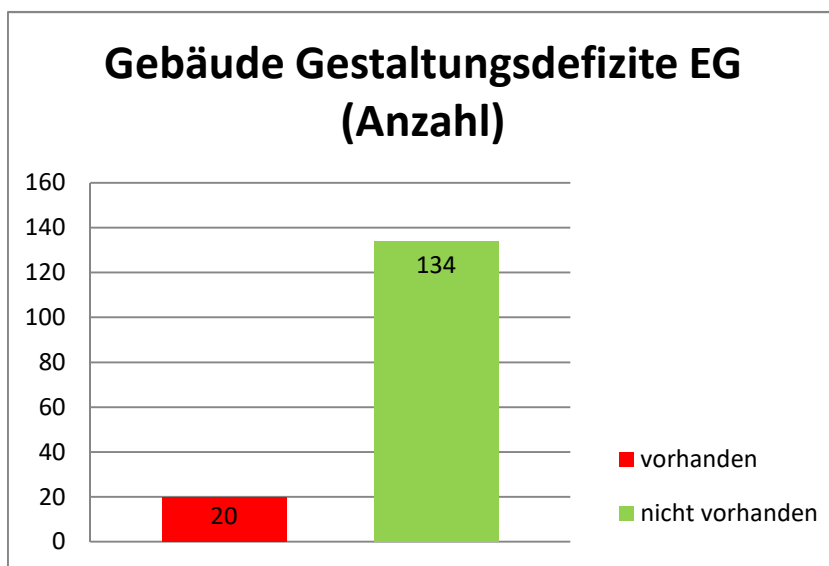
Auswertung

- Bei drei Vierteln (77 %) bzw. 119 von 154 der Fassaden ist kein Erneuerungsbedarf vorhanden.
- Lediglich 23 % der Fassaden (35 von 159, davon sieben Fassaden ortsbildprägender Gebäude) weisen einen Erneuerungsbedarf auf, dieser zeichnet sich durch abblätternden Anstrich, Risse im Putz und Feuchtigkeitflecken aus.
- In der Wiesenstraße konzentrieren sich Gebäude, deren Fassaden einen Erneuerungsbedarf aufweisen.

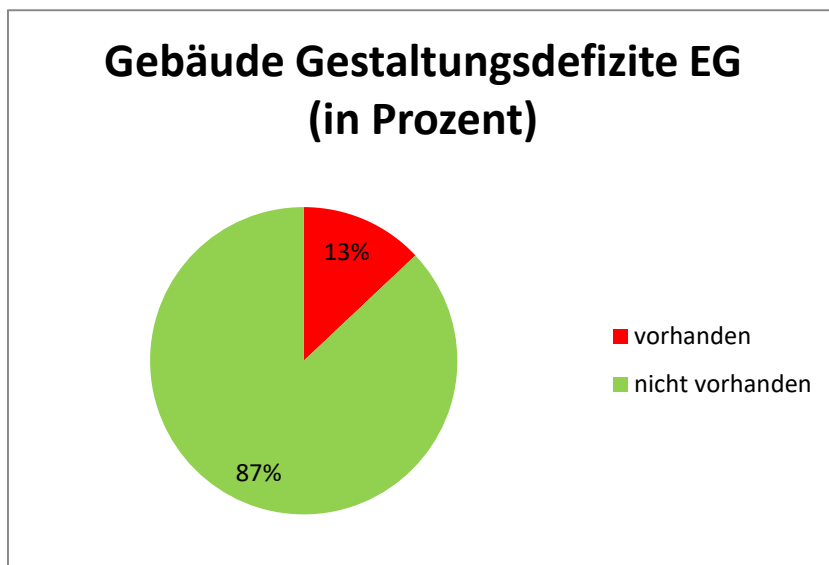
2.2 Handlungsbedarf Funktion / Nutzung

2.2.1 Gestaltungsdefizite

Gebäude
Gestaltungsdefizite
EG-Zone (Anzahl)



Gebäude
Gestaltungsdefizite
EG-Zone (in Prozent)



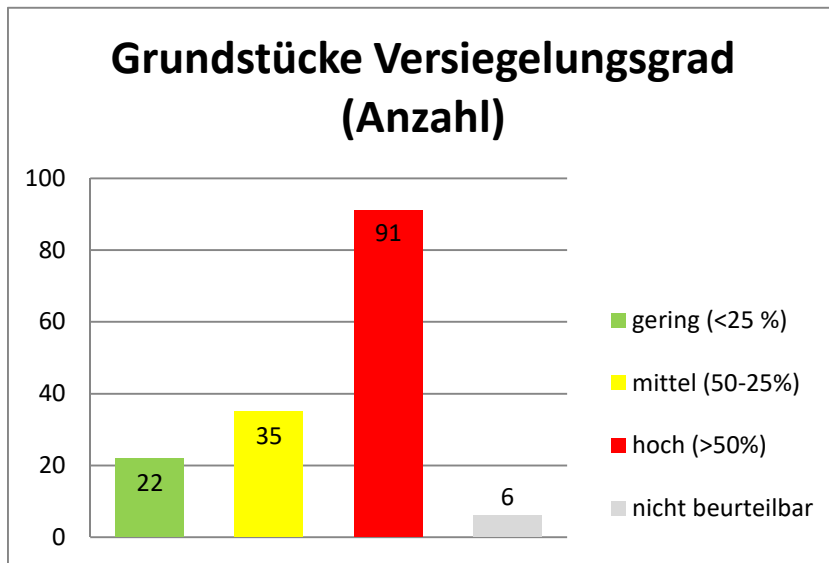
Auswertung

- Der größte Teil der Erdgeschosszonen (87 %) weist keine größeren Gestaltungsdefizite auf.
- Nicht weniger als jedes 10. Erdgeschoss (13 %) weist Gestaltungsdefizite auf, die von unharmonischer Gestaltung, nachlässiger Qualität und Materialität bis zu Beschädigungen am Putz reichen.
- Im Alten Ort verteilen sich die Erdgeschosse mit Gestaltdefiziten relativ homogen über das Untersuchungsgebiet, eine kleine Anhäufung von Gestaltungsdefiziten ist allenfalls in der Pfarrgasse, sowie in der Wiesenstraße auszumachen.

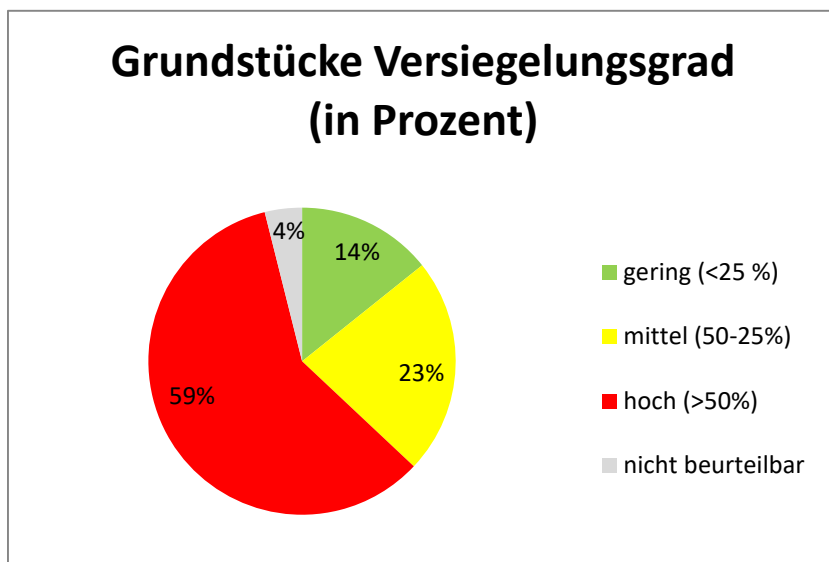
2.3 Handlungsbedarf Klimaanpassung / Klimaschutz

2.3.1 Versiegelungsgrad

Grundstücke
Versiegelungsgrad
(Anzahl)



Grundstücke
Versiegelungsgrad
(in Prozent)

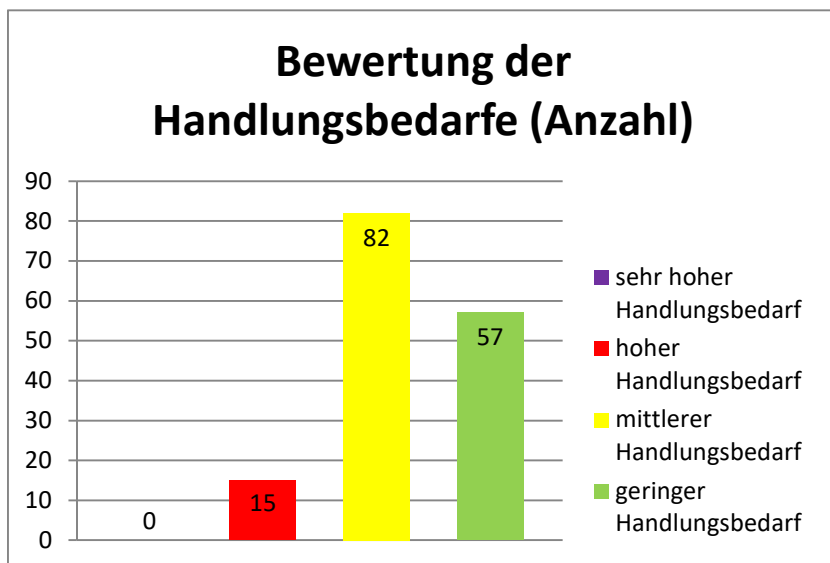


Auswertung

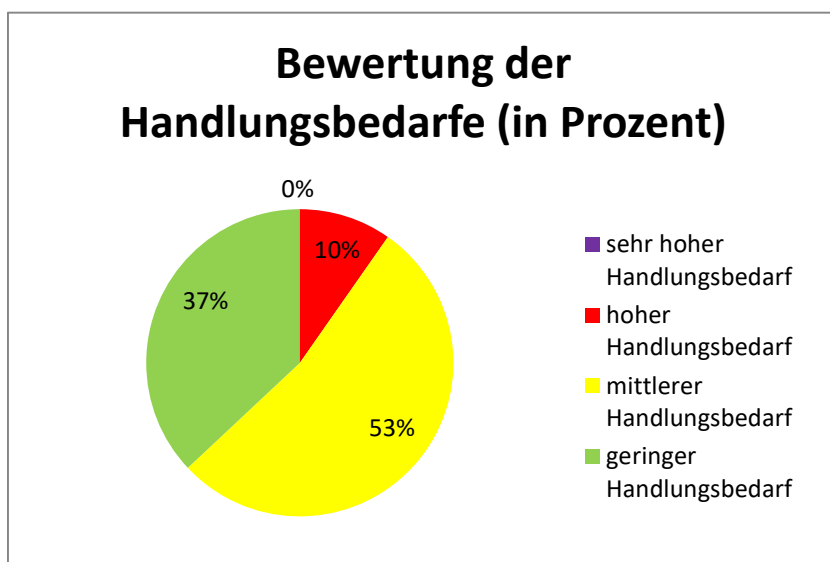
- Ein sehr großer Teil der Grundstücke (59 %) weist einen hohen Versiegelungsgrad mit über 50 % versiegelter Außenfläche auf. Die versiegelten Außenflächen werden vor allem für die Parkierung genutzt.
- Gleichwohl zeigen 35 Grundstücke (23 %) einen mittleren Versiegelungsgrad von 25-50 % und 22 Grundstücke (14 %) einen geringen Versiegelungsgrad von unter 25 % auf.
- Die Grundstücke mit einem hohen Versiegelungsgrad verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet, dabei häufen sich in der Kronengasse und am Marktplatz Grundstücke mit über 50 % versiegelten Außenflächen.

2.4 Zusammenfassende Analyse aller Handlungsbedarfe

Gesamtbewertung aller 12 Handlungsbedarfe (Anzahl)



Gesamtbewertung aller 12 Handlungsbedarfe (in Prozent)



Auswertung

- Mindestens die Hälfte (53 %) bzw. 82 von 154 der Grundstücke einschließlich ihrer dem Straßenraum zugewandten Bebauung weisen in der Gesamtbilanzierung (12 bewertete Handlungsbedarfe) einen mittleren Handlungsbedarf (0 bis + 9 Punkten) auf.
- Bei über einem Drittel (37 %) bzw. bei 57 der Grundstücke / Gebäude ist der Handlungsbedarf als gering einzustufen. Sie weisen zweistellige positive Punktwerte auf, die höchste Punktzahl beträgt +16 (von 18) Punkten.
- Annähernd jedes 10. Gebäude (10 %) weist in der Gesamtbewertung aller Merkmale einen hohen Handlungsbedarf (bis 0 bis -9 Punkte) auf.
- Positiv zu werten ist, dass kein Grundstück / Gebäude eine zweistellige negative Punktzahl und somit einen sehr hohen Handlungsbedarf aufweist.

- Die identifizierten Mängel verteilen sich im gesamten Untersuchungsgebiet. Lediglich in der Wiesenstraße ist eine gewisse Häufung festzustellen, der Handlungsbedarf scheint hier etwas höher als im restlichen Gebiet.
- Der Durchschnittswert der Bewertung des Handlungsbedarfs innerhalb der drei Handlungsbereiche beträgt +3 im Handlungsbereich 'Substanz / Gestalt', +4 im Handlungsbereich 'Funktion / Nutzung' und 0 im Handlungsbereich 'Klimaanpassung / Klimaschutz'.
- Der Durchschnittswert im baulich-gestalterischen und im funktional-nutzungsstrukturellen Handlungsbereich liegt bei +3 bzw. +4 auf der Skala von -6 bis +6, was einem relativ geringen Handlungsbedarf entspricht.
- Im Handlungsbereich 'Klimaanpassung / Klimaschutz' liegt der Durchschnittswert bei 0 auf der Skala von -6 bis +6, was einem tendenziell höheren Handlungsbedarf entspricht.

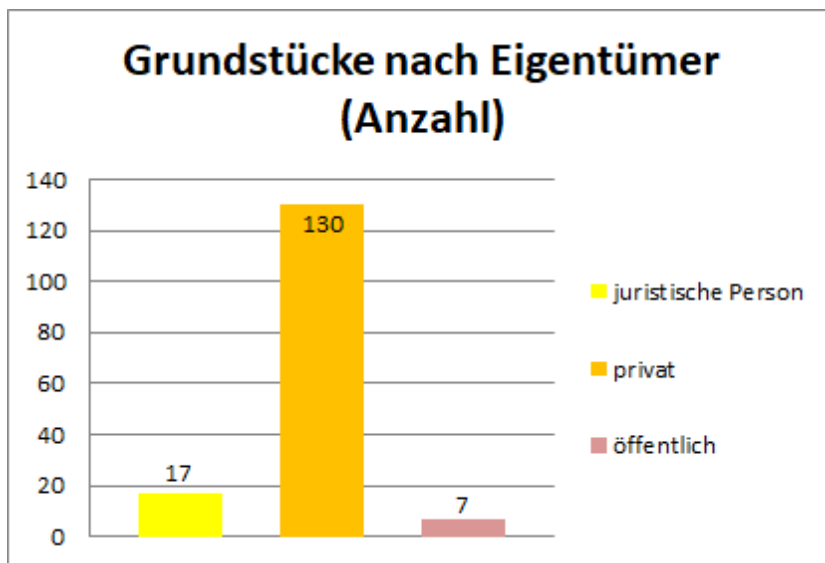
Über die tabellarische Übersicht lassen sich weitergehende Analysen zur Bestandssituation, zu Merkmalen wie Eigentum, Grundstücksgröße, Grundstücksnutzung, etc. in Korrelationstabellen abbilden.

Empfohlen wird, alle baulichen Veränderungen zeitnah in der jeweiligen tabellarischen Übersicht zu erfassen, da die erstellte 'Datenbank' nicht nur aktuell sondern mittel- bis langfristig als wertvolles Analyse- und Planungsinstrument zu sehen ist.

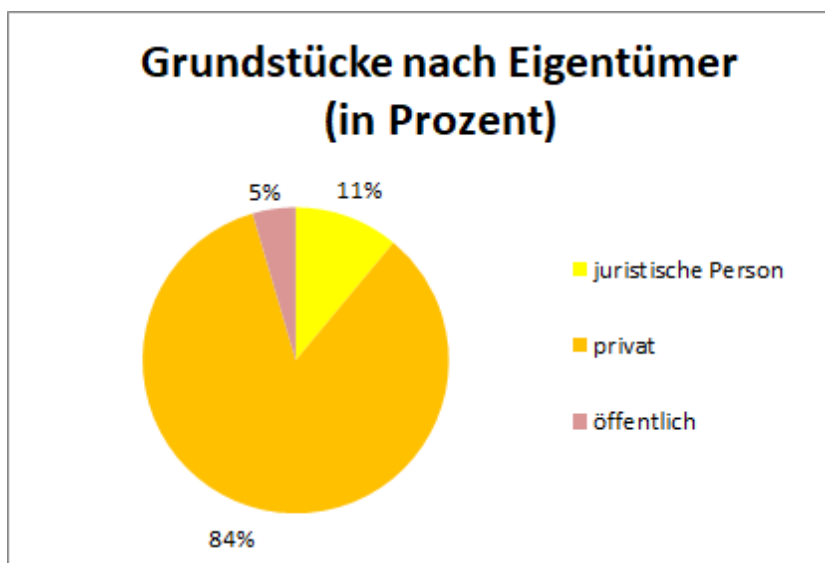
3 Weitere Analysen ausgewählter Merkmale

3.1 Eigentumsverhältnisse

Grundstücke nach Eigentümer (Anzahl)



Grundstücke nach Eigentümer (in Prozent)







Auswertung

- Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 154 Grundstücke.
- 130 Grundstücke (84 %) befinden sich in privatem Eigentum.
- 17 Grundstücke (11 %) befinden sich im Eigentum von juristischen Personen.
- Lediglich 7 Grundstücke (5 %) befinden sich in öffentlichem Eigentum.
- Die flächenmäßig größten Grundstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum oder in Eigentum von juristischen Personen. Diese liegen im nördlichen Bereich des Alten Ortes sowie südlich der Offenbacher Straße (siehe Plan 01).

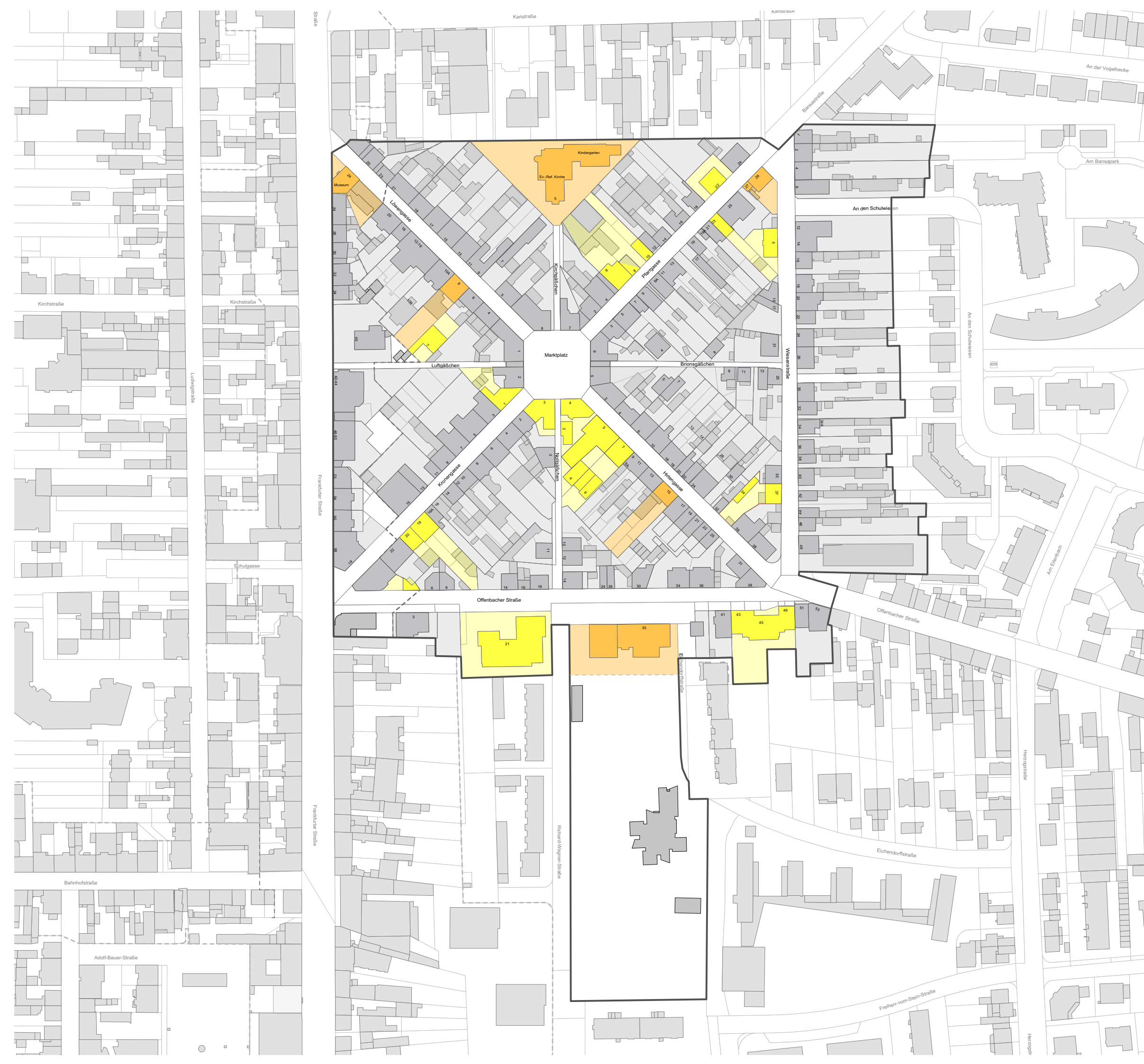
STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN ALTER ORT

PLAN
EIGENTUM

1.0

-  Privat - Gebäude / Gebäudegrundstück
-  Juristische Person - Gebäude / Gebäudegrundstück
-  Öffentlich - Gebäude / Gebäudegrundstück
-  Untersuchungsgebiet

ANALYSE



Quelle: Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



M 1 : 2.000 STAND: Januar 2021

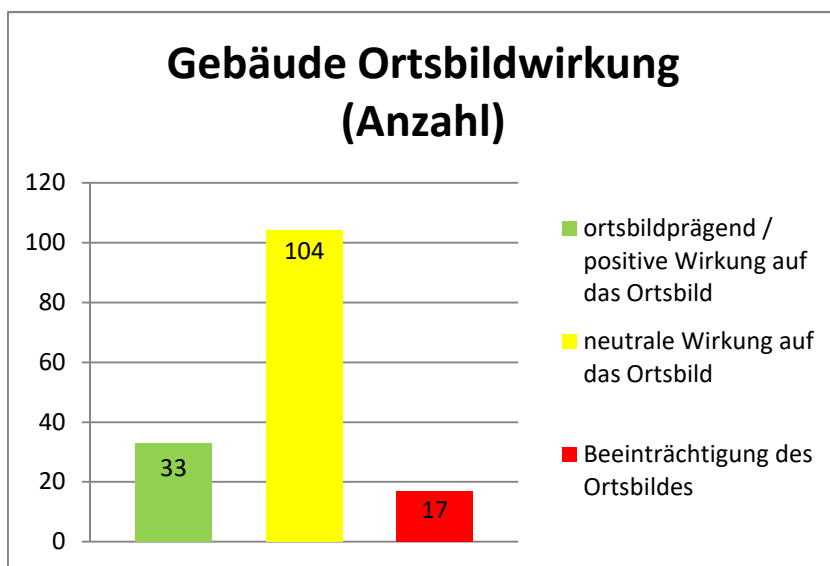
AUFTRAGGEBER:
MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG
 HUGENOTTENALLEE 53 63263 NEU-ISENBURG
 TEL. 06102 / 241 613 FAX 06102 / 241 361

AUFTRAGNEHMER:
FREISCHLAD + HOLZ
 SPREESTRASSE 3A 64295 DARMSTADT
 TEL. 06151 / 33131 FAX 06151 / 33132
HERWARTH + HOLZ
 SCHINKELPLATZ 5 10117 BERLIN
 TEL. 030 / 61 654 780 FAX 030 / 61 654 7828

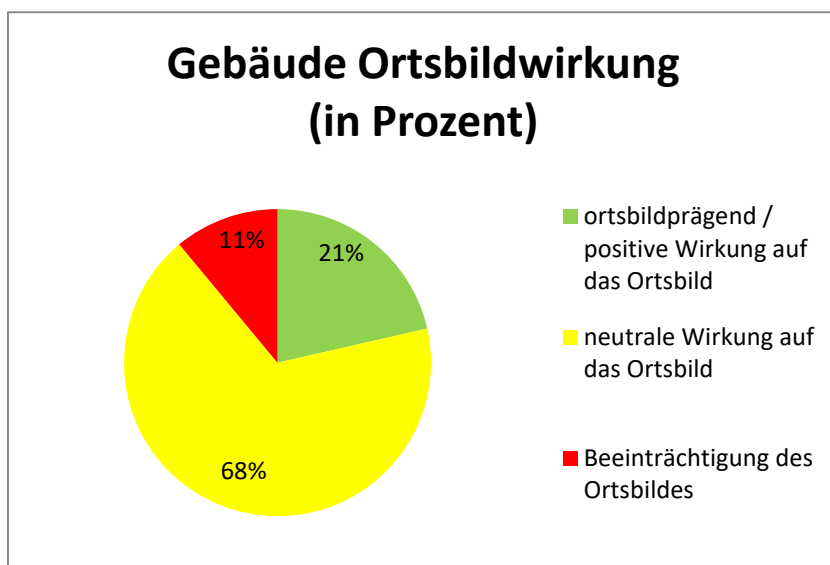
3.2 Qualitäten Substanz / Gestalt

3.2.1 Ortsbildwirkung

Gebäude Ortsbildwirkung (Anzahl)



Gebäude Ortsbildwirkung (in Prozent)

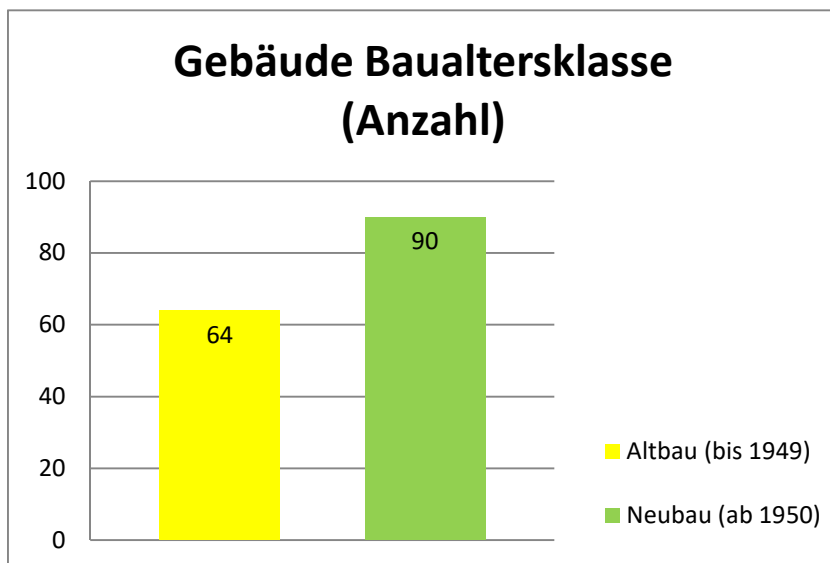


Auswertung

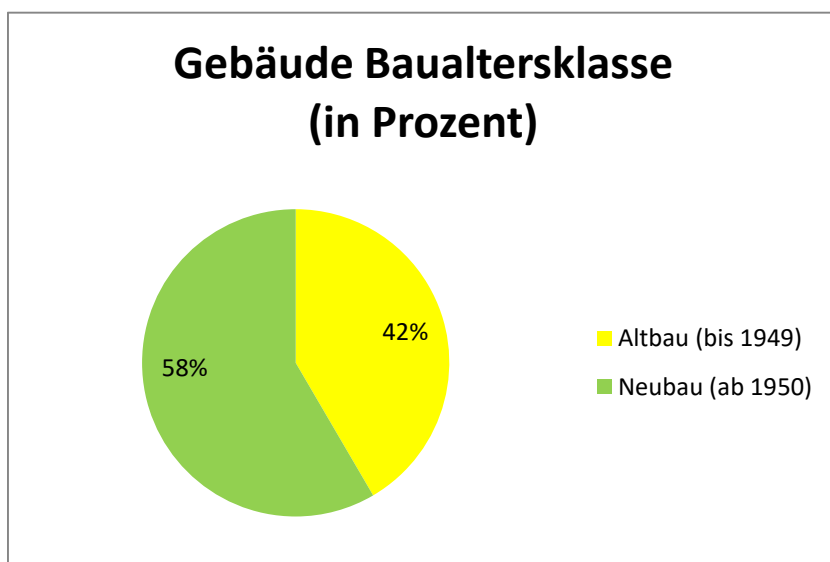
- Über zwei Drittel der Gebäude (68 %) haben eine neutrale Wirkung auf das Ortsbild.
- Jedes fünfte Gebäude (21 %) ist ortsbildprägend bzw. hat eine positive Wirkung auf das Ortsbild, diese Gebäude verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet.
- Wiederum jedes zehnte Gebäude (11 %) beeinträchtigt in seiner Gestaltung das Ortsbild.

3.2.2 Baualtersklassen

Baualtersklassen
(Anzahl)



Baualtersklassen
(in Prozent)



Auswertung

- Die Verteilung der Gebäude auf die Baualtersklassen Neubau (58 %) und Altbau (42 %) ist annähernd ausgeglichen, jedoch sind im Untersuchungsgebiet räumliche Konzentrierungen der Verteilung der Baualtersklassen erkennbar.
- Die Gebäude, die bis 1949 erbaut wurden, befinden sich gehäuft in der Löwengasse, am Marktplatz und an der süd-östlichen Straßenseite der Pfarrgasse.
- In der Hirtengasse, der Kronengasse, dem Nollgäßchen und der Offenbacher Straße überwiegt der Anteil an Neubauten (Gebäude, die ab 1950 erbaut wurden).