

# MACHBARKEITSSTUDIE QUARTIERSENTWICKLUNG ZEPPELINSTRASSE & THÜRINGER STRASSE

SOZIALE INFRASTRUKTUR UND STÄDTEBAULISCHES KONZEPT

## ANLAGE 2: KURZFASSUNG MACHBARKEITSSTUDIE



**RITTMANNSPERGER**  
ARCHITEKTUR  
STADTENTWICKLUNG  
PROJEKTENTWICKLUNG



GESTALTUNGSBEISPIEL



Der Bericht zur Machbarkeitsstudie  
Quartiersentwicklung Zeppelinstraße & Thüringer  
Straße gliedert sich in vier Teile.

**ANLAGE 1**

ÜBERSICHT

**ANLAGE 2**

KURZFASSUNG MACHBARKEITSSTUDIE

KURZE EINFÜHRUNG



AUSGANGSSITUATION



**ANLAGE 3 + 4**

PROZESS



STÄDTEBAULICHE  
KONZEPTION



WIRTSCHAFTLICHKEIT  
& ZEITPLAN



FAZIT

**ANLAGE 3**

LANGFASSUNG MACHBARKEITSSTUDIE

1. Einführung
2. Bestandsaufnahme und Analyse
3. Entwicklungsvarianten Zeppelinstraße
4. Entwicklungsvarianten Thüringer Straße
5. Fazit

DOKUMENTATION ZUM STEUERUNGSPROZESS

**ANLAGE 4**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>7</b>
1.1 Einführung	8
<b>2. AUSGANGSSITUATION</b>	<b>9</b>
2.1 Ausgangssituation Zeppelinstrasse	10
2.2 Ausgangssituation Thüringer Strasse	13
<b>3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION</b>	<b>15</b>
3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept Zeppelinstrasse	16
3.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept Thüringer Strasse	29
<b>4. WIRTSCHAFTLICHKEIT &amp; ZEITPLAN</b>	<b>34</b>
4.1 Wirtschaftlichkeit	35
4.2 Zeitplan	38
<b>5. FAZIT</b>	<b>39</b>

# 1. EINFÜHRUNG



# 1.1 EINFÜHRUNG

## ALLGEMEINE STADTTEILZIELE

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurde die Fläche an der Zeppelinstraße (dem heutigen Bolzplatz) als wichtiges Potenzial für die Stadtentwicklung in der Südstadt benannt. Die letzte verbliebene innerstädtische Brachfläche (im Eigentum des Bürgerhospitalfonds) ist für die Stadtentwicklung besonders wertvoll: konkurrierende Nutzungsinteressen machen dies deutlich. Bezahlbarer Wohnraum, Medizinisches Versorgungszentrum, Familienzentrum, Kindertagesstätte, Schülernachmittagsbetreuung, öffentlicher Freiraum und Nahversorgung sind allesamt Interessen, die hier zum Tragen kommen. Inwieweit diese Nutzungen tatsächlich konkurrieren oder sogar synergetisch miteinander kombiniert und optimiert werden können, soll nun Gegenstand einer Prüfung sein.

Ein Schwerpunkt des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ liegt auf der Verbesserung der sozialen und baulichen Infrastruktur für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene sowie für Eltern und Senioren. Das ISEK hat hierfür entsprechende vertiefende Studien und Konzepte vorgesehen.

## ZIELE DER MACHBARKEITSSTUDIE

- Standortuntersuchung und bauliche Machbarkeitsstudie für ein Familien- und Kulturzentrum
- Voraussetzungen und Nutzungskonzept für ein Mehrgenerationenhaus
- Untersuchung der sozialen und baulichen Infrastruktur im Fördergebiet „Sozialer Zusammenhalt“ (Gebäude und Freiflächen)

## WEITERE MASSNAHMEN DES ISEK

- Neubau eines Jugendzentrums
- Neubau eines Familien- und Kulturzentrums
- Neubau eines Gemeindezentrums

## PORTFOLIO-STRATEGIE UND GANZHEITLICHER ANSATZ

Insgesamt erscheint es sinnvoll, dass die bauliche Entwicklungen nicht nur einzeln und gebäudespezifisch bzw. nutzerspezifisch zu betrachten, sondern integriert und zusammenhängend betrachtet erfolgt (Portfolio-Strategie), um ressourcenschonend (Geld und Personal), kurzfristig und zielgerichtet Handeln zu können und Parallelangebote zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der städtischen Flächen und Gebäude (bspw. Kindergarten Blumenrod, Gemeindezentrum), der kirchlichen Gebäude (Gemeindezentrum katholischer Teil) und den Flächen des Bürgerhospitalfonds (ehemaliger Bolzplatz) ist eine Immobilien-Projektentwicklungsstrategie zu erstellen, die auf der einen Seite die allgemeinen Stadtentwicklungsziele fortschreibt und auf der anderen Seite, die immobilienwirtschaftlichen Eckpunkte (u.a. Projektbudget, Rendite, Risiko, Zeit) aufzeigt.

Anhand der Immobilien-Projektentwicklungsstrategie kann die Stadt Limburg bzw. der Bürgerhospitalfonds wählen, in welcher Projektrealisierungsform (Investorenmodell, Bauherrenmodell, Hybrides-Modell) die Projektierung erfolgen soll.



UNTERSUCHUNGSGEBIETE



## 2. AUSGANGSSITUATION



## 2.1 AUSGANGSSITUATION ZEPPELINSTRASSE

### LAGE

#### MIKROLAGE

Das unbebaute Grundstück an der Zeppelinstraße im Süden von Limburg ist Eigentum des Bürgerhospitalfonds und 9.789 Quadratmeter groß. Das Grundstück wird zur Zeit als öffentliche Grünfläche und als Bolzplatz genutzt. Aktuell können auf der Fläche eine Tischtennisplatte, ein Kletterturm und zwei Fußballtore genutzt werden.

Entlang der Flurstücksgrenzen stehen groß-gewachsene Bäume und die gesamte Fläche wird durch seine Topografie geprägt. Sie nimmt vor allem von Süden nach Norden ab, aber gleichzeitig auch von Westen nach Osten. Insgesamt findet man ein Gefälle von 8 Metern auf der Fläche des Bolzplatzes.

In der unmittelbaren Nähe des Bolzplatzes befinden sich Gewerbebetriebe, bei denen es sich unter anderem um Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Cafés handelt. Außerdem liegen in der direkten Nachbarschaft ein Alten- und Pflegeheim der Diakonie Limburg, eine deutsche Post Filiale und ein Kindergarten.

#### CHANCEN DER QUARTIERSENTWICKLUNG

##### 1. Nutzung bestehender Infrastruktur

Die Nähe zu Einzelhandelsgeschäften, Apotheken und Cafés bietet eine hervorragende Grundlage für die Entwicklung eines lebendigen Quartiers, das sowohl Wohn- als auch Geschäftsräume integriert.

##### 2. Soziale Einrichtungen und Dienstleistungen:

Die direkte Nachbarschaft zu einem Alten- und Pflegeheim, einer Postfiliale und einem Kindergarten unterstützt die Entwicklung eines generationsübergreifenden Quartiers. Dies könnte die Attraktivität für Familien und ältere Menschen erhöhen.

##### 3. Grün- und Freizeitflächen:

Die vorhandenen Grünflächen Im Paradies und der Bolzplatz bieten bereits Freizeitmöglichkeiten, die durch zusätzliche Angebote wie ein Quartiersplatz erweitert werden können. Dies fördert die Lebensqualität und die soziale Interaktion im Quartier.

##### 4. Landschaftliche Gestaltung und Topografie:

Die landschaftliche Prägung und das Gefälle des Grundstücks bieten Potenzial für städtebauliche Lösungen und attraktive Wohnräume mit Ausblick. Spezielle Bauweisen könnten das natürliche Gelände nutzen und dabei gleichzeitig ästhetisch ansprechend sein.

##### 5. Verkehrsanbindung:

Eine gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen erleichtern den Zugang und erhöhen die Attraktivität des Quartiers für Pendler und Bewohner.

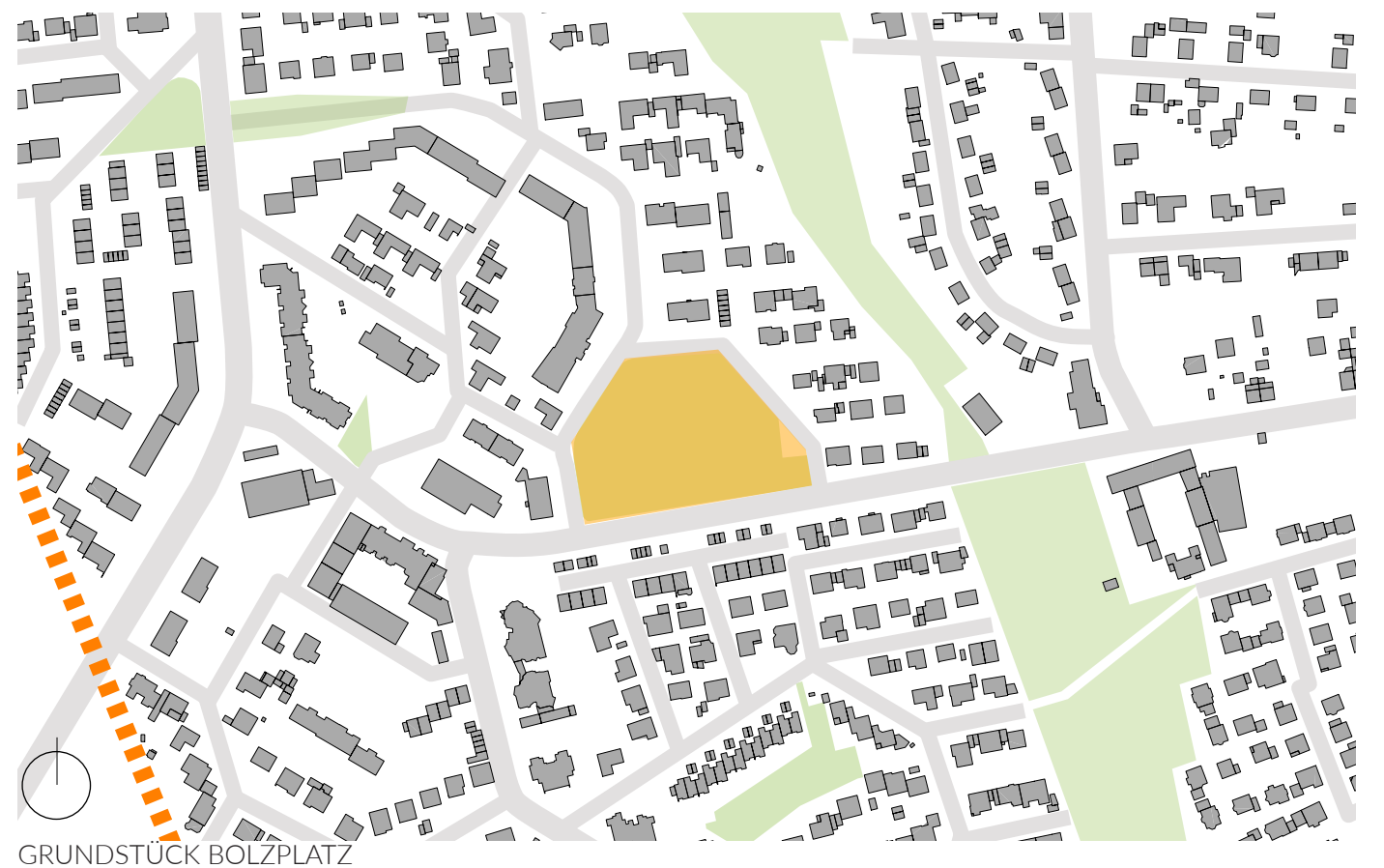
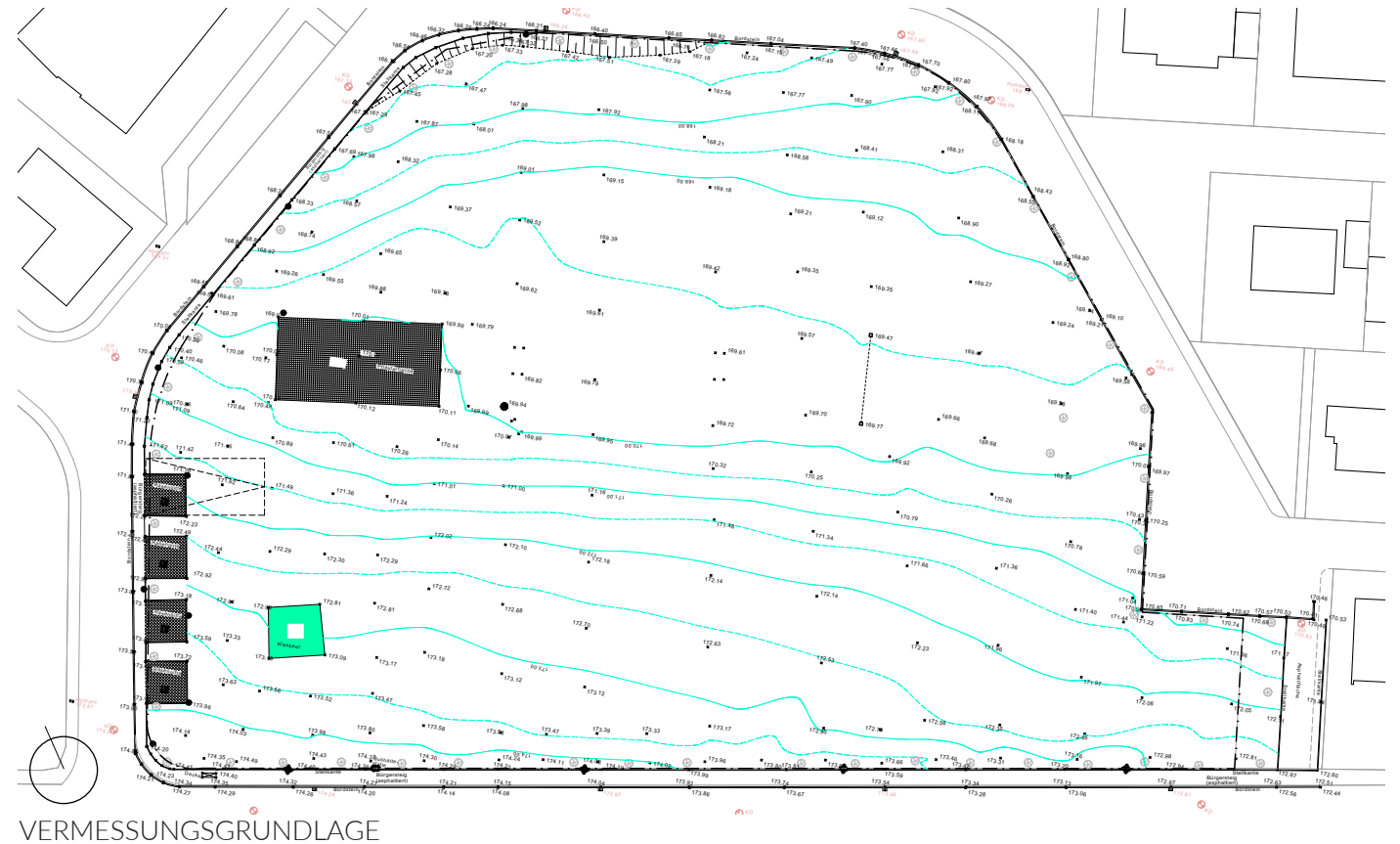
##### 6. Umweltfreundliche Entwicklung:

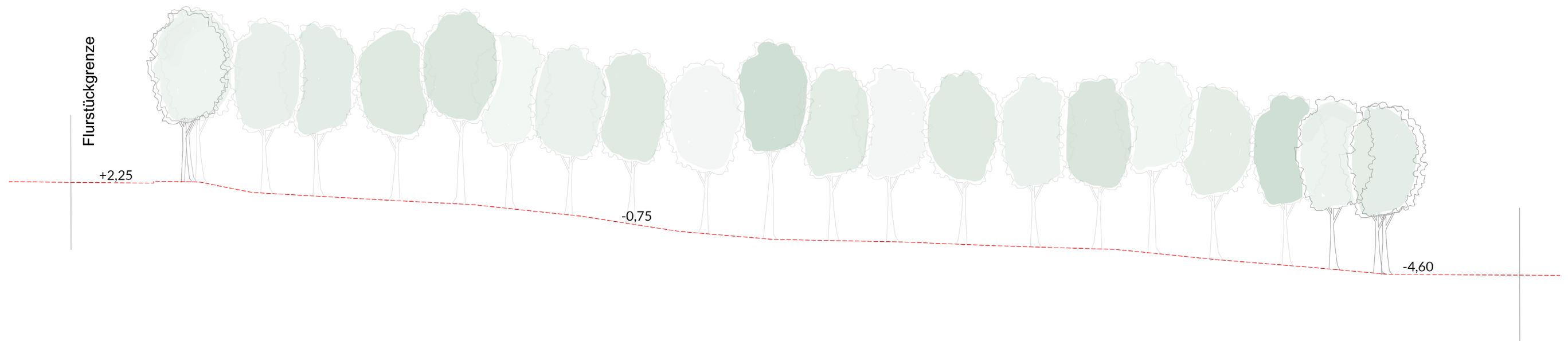
Durch die Integration von nachhaltigen Bauweisen und umweltfreundlichen Technologien kann das Quartier als Modellprojekt für grüne Stadtentwicklung dienen, was zusätzliche Fördermittel und öffentliche Unterstützung einbringen könnte.

##### 7. Gemeinschaftliche Nutzungskonzepte:

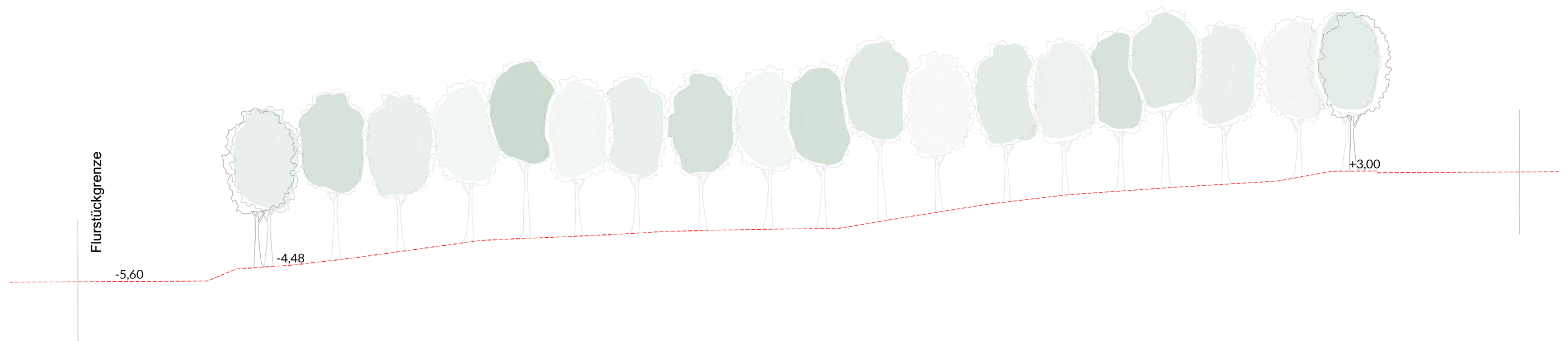
Die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und multifunktionalen Flächen kann die Nachbarschaft stärken und ein starkes Gemeinschaftsgefühl fördern. Co-Working Spaces, Gemeinschaftsküchen und Veranstaltungsräume sind Beispiele hierfür.

Insgesamt bietet die Ausgangssituation an der Zeppelinstraße vielfältige Chancen für eine nachhaltige und lebenswerte Quartiersentwicklung, die sowohl die Bedürfnisse der aktuellen als auch der zukünftigen Bewohner berücksichtigt.





BESTEHENDE TOPOGRAPHIE I SCHNITT A:A



BESTEHENDE TOPOGRAPHIE I SCHNITT B:B





1.) BOLZPLATZ



2) FRIEDRICH-EBERT-STRASSE



3) SCHWARZWALDSTRASSE



4) SCHWARZWALDSTRASSE



5) ZEPPELINSTRASSE



VERORTUNG



## 2.2 AUSGANGSSITUATION THÜRINGER STRASSE

### MAKRO- UND MIKROLAGE

#### LAGE IM STÄDTISCHEN KONTEXT

Das Untersuchungsgebiet „Südstadt Limburg“ zählt zur Limburger Kernstadt und ist mit ca. 160 ha ein vergleichsweise großes Areal. Es liegt westlich des ICE-Bahnhofs „Limburg-Süd“ und der A3 und grenzt im Norden an den Regionalbahnhof Limburg und die Innenstadt. Westlich des Gebietes schließen Gewerbeflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Grenze des Wohngebietes bildet gleichzeitig die hessisch-rheinland-pfälzische Landesgrenze. Im Süden beginnen Richtung Mensfelder Kopf landwirtschaftliche Flächen, die teilweise in den kommenden Jahren als Wohnbauflächen (Blumenrod V und VI) entwickelt werden sollen. Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes ist unter dem Namen Blumenrod bekannt.

#### NUTZUNG UND EIGENTUM

Das Untersuchungsgebiet ist vorwiegend geprägt durch Wohnnutzung, ergänzt um Gemeindebedarfsinrichtungen und mischgenutzte Flächen zur Versorgung des Gebiets. Die Südstadt ist sowohl in baulicher als auch sozialer Hinsicht als sehr heterogen einzustufen. Wichtig und wertvoll ist der Grüngürtel entlang des Großenbachs, der die Südstadt von Süd nach Nord durchquert. Diese Nutzungsverteilung spiegelt sich im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) wider.

Die Limburger Südstadt hat rund 9.000 Einwohner, was rund ein Viertel der Gesamtstadtbevölkerung ausmacht. Entsprechend wichtig ist die Südstadt als Wohnstandort. Dabei reicht die städtebauliche Struktur von großzügigen Einfamilienhausgebieten bis hin zu 8-geschossigen Geschosswohnungsbauten.

Den größten Flächenanteil machen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser aus, die im Eigentum von Privatpersonen stehen. Institutionellen Eigentümern wie Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften gehören verunzente Liegenschaften. Mehrere, meist unbebaute Flächen gehören dem Bürgerhospitalfonds, der seine Ursprünge bis etwa um Jahr 1300 hat und von der Stadt Limburg verwaltet wird. Einige Liegenschaften wie die Schulen (Grund-, Haupt- und Realschule, Berufsschule) und die Kreisportshalle sind im Eigentum des Landkreises Limburg-Weilburg. Auf Plan 1 ist das Untersuchungsgebiet mit ihrer räumlichen Ausdehnung dargestellt.

#### ZENTRALE EINFLUSSBEREICHE

In besonders engem Zusammenhang mit dem Untersuchungsgebiet stehen vor allem die verkehrlichen Anbindungen an das Bahnhofsareal mit Umgebung (ICE-Bahnhof, Parkflächen und Vorplatz) sowie die stark belastbaren Straßen, nördlich des Gebiets (im Osten, Berliner Straße). Die unmittelbaren Bereiche sind direkt den Einflüssen ausgesetzt.

Östlich des Untersuchungsgebiets befinden sich zahlreiche Schulen sowie das Berufsschulzentrum Limburg. Diese Bildungseinrichtungen haben Einfluss auf die soziale und die Gesamtnutzung des Gebiets und erhöhen die Rolle von Institutionen innerhalb des Rahmens der Sozialen Stadt zu.

Zukünftige Wohngebiete wie Blumenrod V und VI ergeben das nächste Kapitel und Zündstoff, auch diese als auch neue Quartiere wird die Südstadt sowohl von ihrer Sozialen wie baulichen Achse wachsen und sich auf die sozialen und infrastrukturellen Achsen als Zusammenleben im Stadtgebiet erweitern.

#### MIKROLAGE

Die evangelische Kirchengemeinde Blumenrod liegt in der Thüringerstraße 15. In der unmittelbaren Nähe befinden sich weitere Gewerbebetriebe, bei denen es sich um Einzelhandelsgeschäfte, Handwerker Nachbarschaft und Pflegeheime der Diakonie Limburg, sowie Post Filiale und Bürogebäude handelt.

Besonderheiten für eine Flächenentwicklung und deren Chancen:

##### 1. Zentrale Lage im städtischen Kontext:

- Besonderheit: Nähe zur Innenstadt und zu wichtigen Gewerbeflächen.
- Chancen: Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung kann zu einer belebten und vielfältigen Quartiersentwicklung führen.

##### 2. Zukünftige Wohnbauflächenentwicklung:

- Besonderheit: Geplante Entwicklung von Blumenrod V und VI als neue Wohnbauflächen.
- Chancen: Möglichkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum, der verschiedene Bevölkerungsgruppen

anspricht und den Wohnungsmarkt entlastet.

##### 3. Geplante Infrastrukturprojekte:

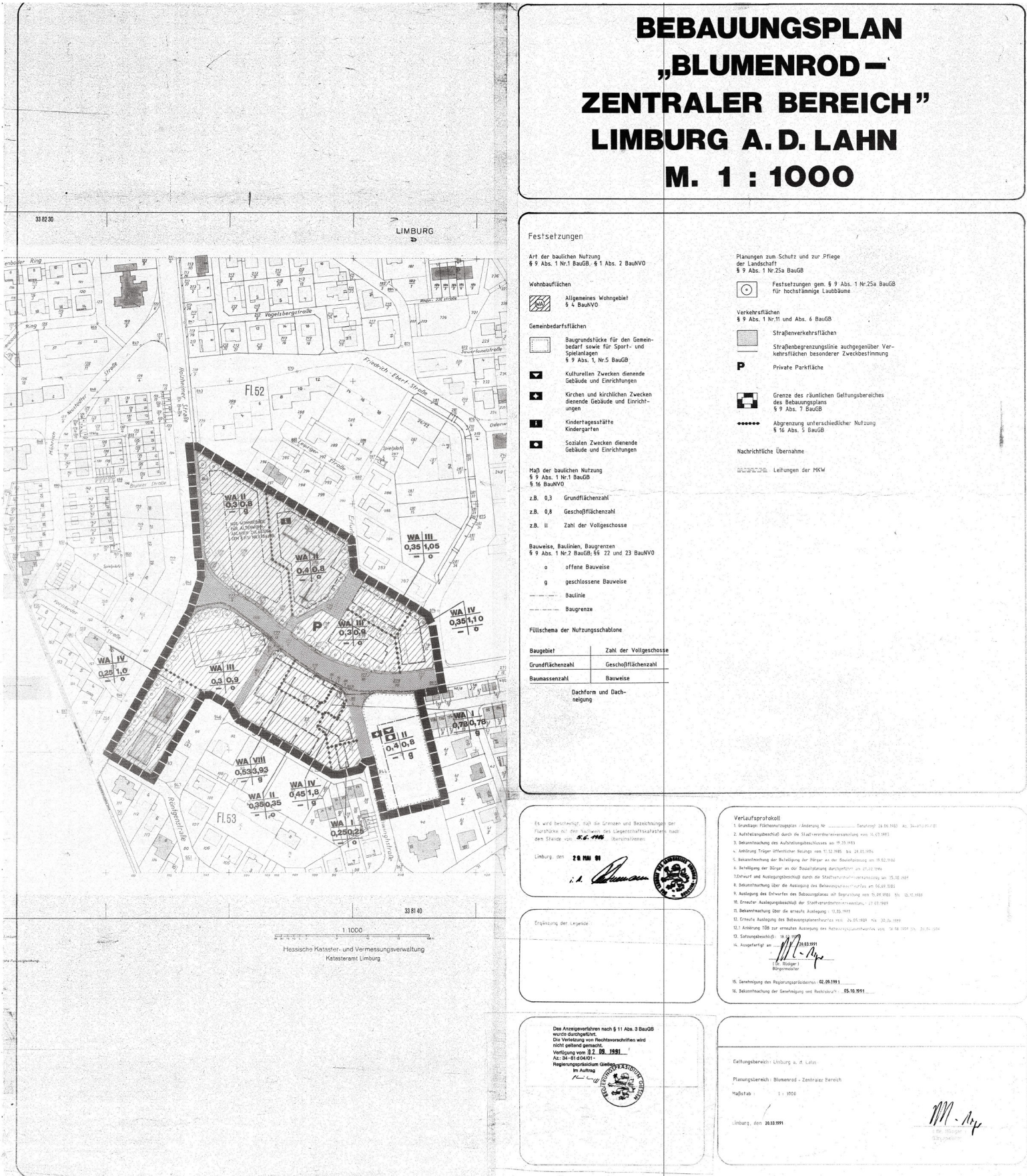
- Besonderheit: Ausbau und Weiterentwicklung der bestehenden Infrastruktur.
- Chancen: Verbesserung der Lebensqualität und der wirtschaftlichen Bedingungen durch gezielte Investitionen in Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen.

Diese Besonderheiten bieten eine solide Grundlage für eine nachhaltige und erfolgreiche Flächenentwicklung. Die günstige Verkehrsanbindung und zentrale Lage erhöhen die Attraktivität des Gebiets für Wohn- und Gewerbenutzungen. Die geplanten Wohnbauflächen und vorhandenen Infrastrukturen fördern ein vielfältiges und lebendiges Quartier, das verschiedene Bevölkerungsgruppen anspricht.

Zusammengefasst bieten diese Besonderheiten zahlreiche Chancen für eine positive Entwicklung der Thüringer Straße. Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die geplanten Verbesserungen der Infrastruktur können zu einer ausgewogenen und dynamischen städtischen Umgebung führen, die sowohl wirtschaftliche als auch soziale und kulturelle Aspekte berücksichtigt. Die Flächenentwicklung hat das Potenzial, die Lebensqualität zu steigern und ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen, das langfristig Bestand hat.







BESTANDSBILD KITA BLUMENROD



LUFTBILD KITA BLUMENROD

BEBAUUNGSPLAN „BLUMENROD - ZENTRALE BEREICH“



### 3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION



## 3.1 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ZEPPELINSTRASSE

### ERLÄUTERUNGEN ZUR SETZUNG

Die Entwicklungsvariante umfasst verschiedene Nutzungen. Im nordwestlichen Teil befindet sich ein zweigeschossiges Quartierszentrum mit zusätzlicher zweigeschossiger Wohnbebauung. Westlich des Quartierszentrums liegt eine Kindertagesstätte mit zwei Etagen und Platz für sechs Kita-Gruppen. Zusätzlich gibt es einen erweiterten Verwaltungsbereich im Obergeschoss und einen großzügigen angrenzenden Freiraum.

Eine Hauptwegachse verläuft von Norden nach Süden zwischen den Gebäuden und führt direkt zum großen Quartiersplatz. Eine weitere, wichtige Wegachse verläuft von Osten nach Westen und endet ebenfalls auf dem Quartiersplatz.

Im südlichen Bereich des Gebiets befinden sich Wohngebäude mit drei und vier Geschossen. Das viergeschossige Gebäude beherbergt neben Wohnungen in den oberen Etagen auch Ladenflächen im Erdgeschoss für Gastronomie und eine Apotheke. Die dreigeschossigen Punkthäuser sind um ein eingeschossiges Ärztehaus angeordnet.

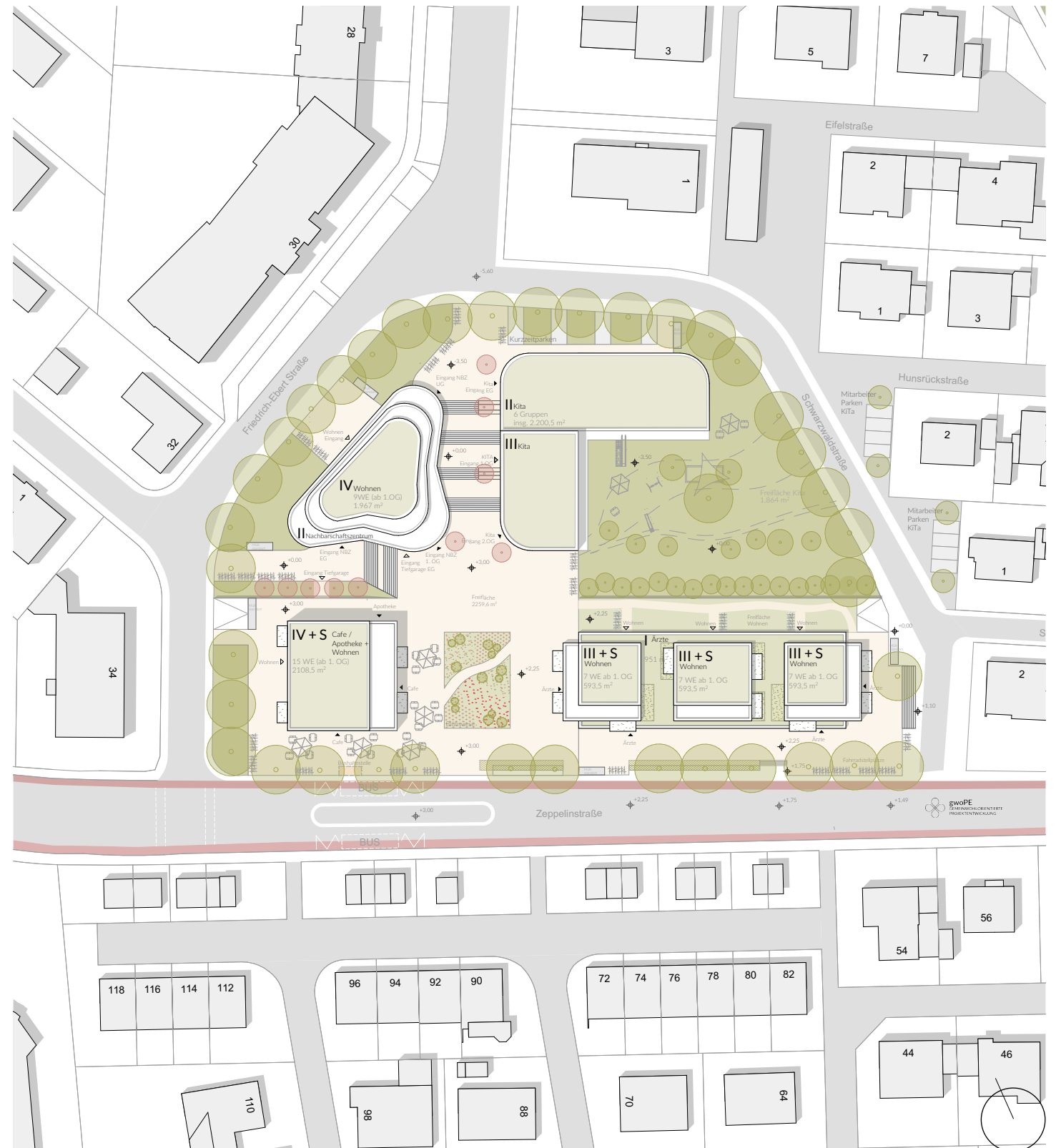
Der zentral gelegene Quartiersplatz wird hauptsächlich von Unternehmen in den Erdgeschossen genutzt, bietet aber wichtige Aspekte für Verschattung und Begrünung zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen.

### ERLÄUTERUNGEN ZUR QUARTIERSINFRASTRUKTUR UND NAHMOBILITÄT

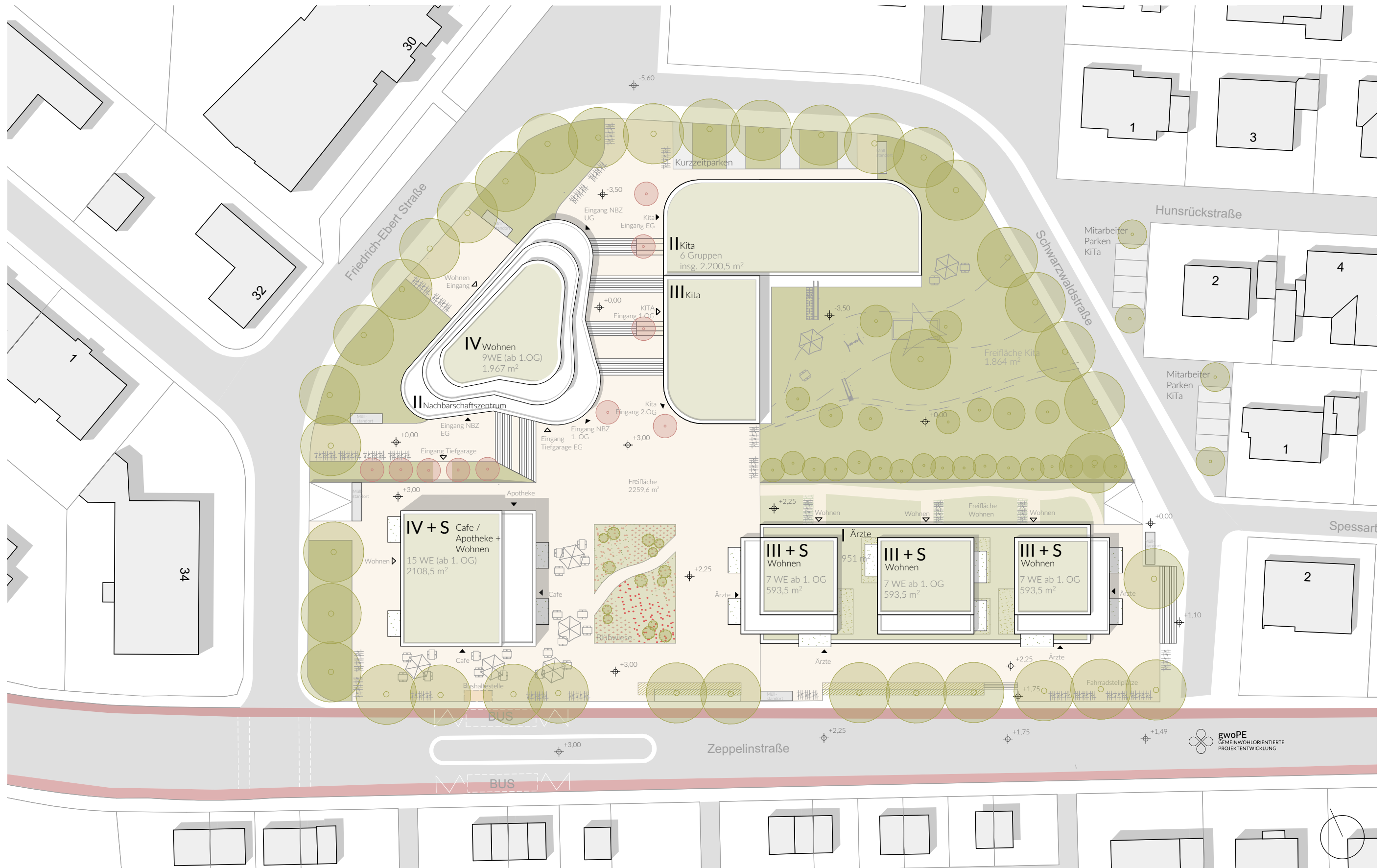
Durch die neuen Nutzungen wird es dringend erforderlich, den Straßenraum an das vermutete höhere Verkehrsaufkommen anzupassen. Daraus leitet sich ab, dass die Quartiersinfrastruktur und Nahmobilität verbessert werden müssen. Bestimmte Maßnahmen werden empfohlen, um dies zu unterstützen:

- Der Straßenraum müsste durch eine Fußgängerüberweg über die Zeppelinstraße erweitert werden, und es wird empfohlen, eine Mittelinsel zu erstellen.
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen sollten das Tempo reduzieren.
- Eine neue Überquerungsmöglichkeit bei der Bushaltestelle würde diese attraktiver machen und das Quartier besser an den Bolzplatz anbinden.

Diese Maßnahmen leiten sich aus den Anforderungen an die neue Nutzung der Fläche ab und zielen darauf ab, die Lebensqualität und Mobilität im Quartier zu verbessern.



LAGEPLAN ENTWICKLUNGSVARIANTE

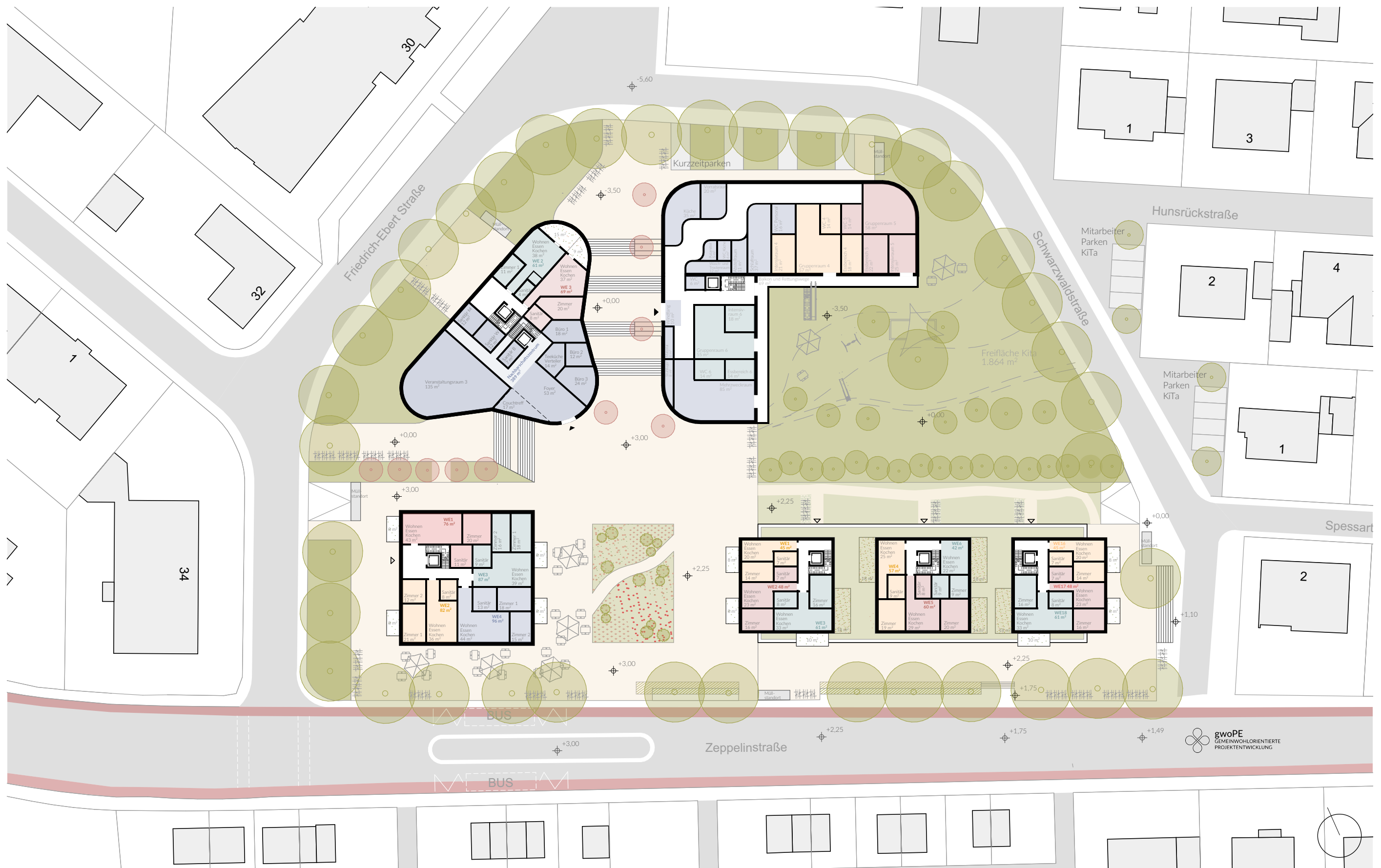


LAGEPLAN | M 1:200



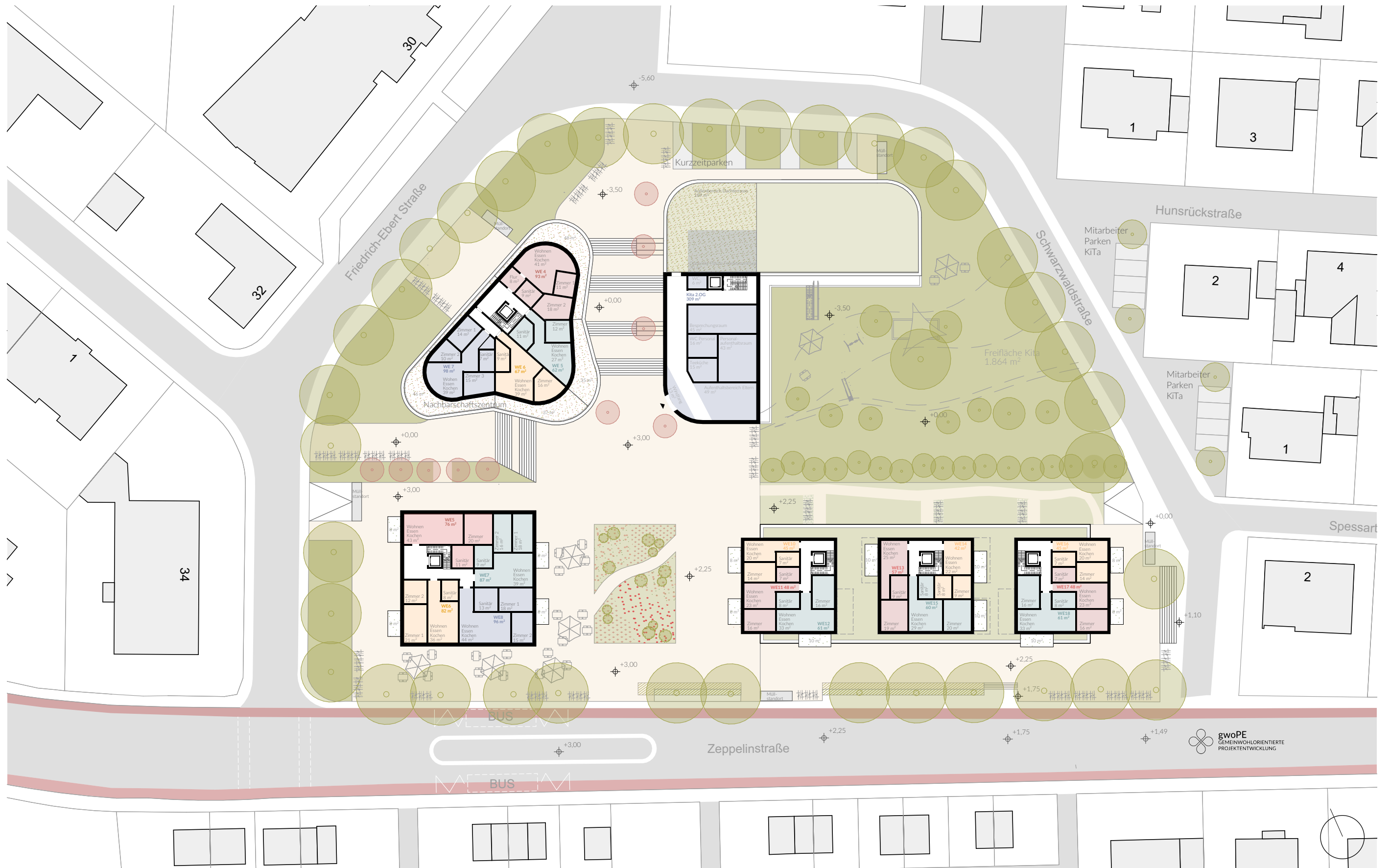


GRUNDRISSE ERDGESCHOSS | M 1:200

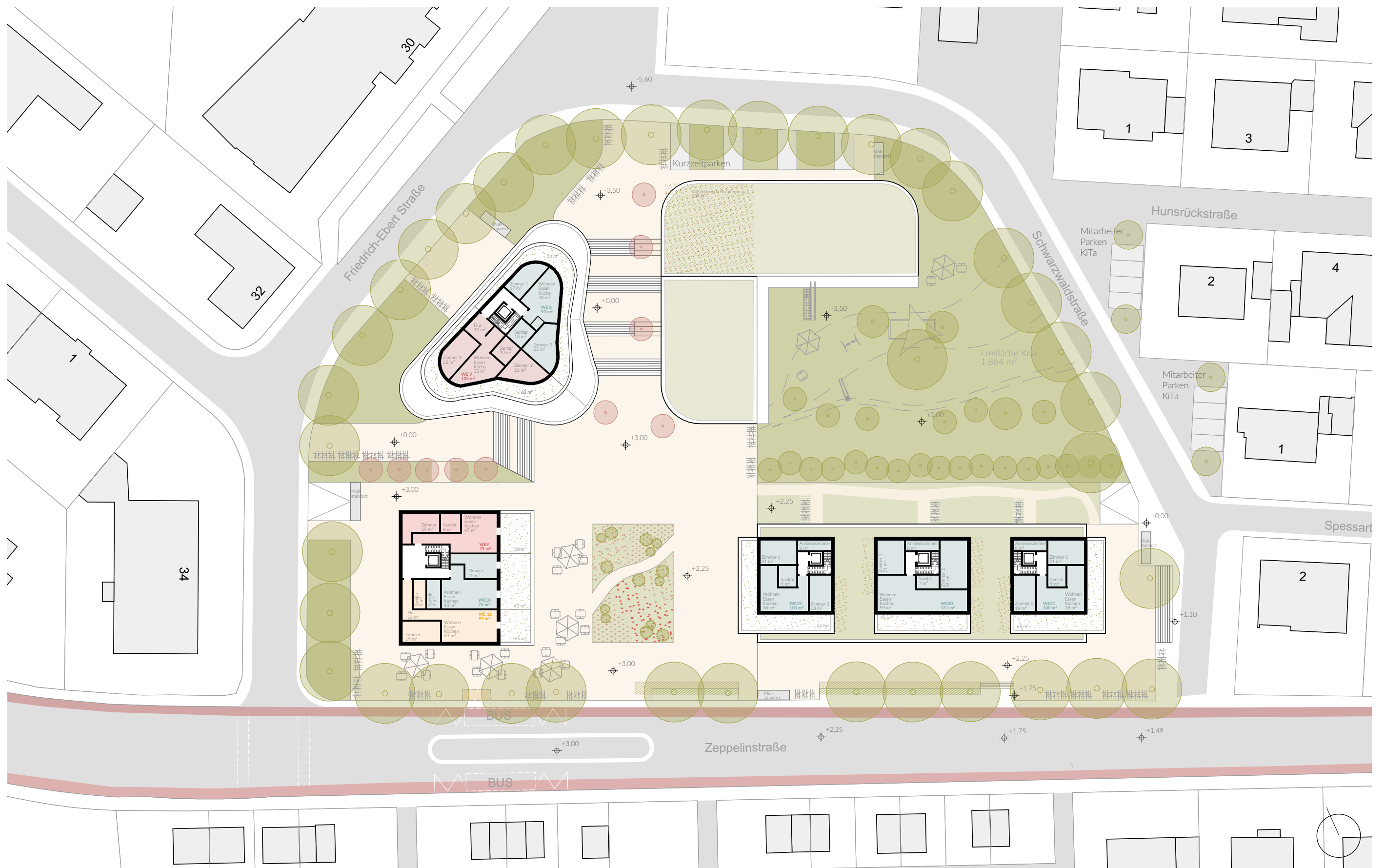


GRUNDRISS ERSTES OBERGESCHOSS | M 1:200 (I.O.)



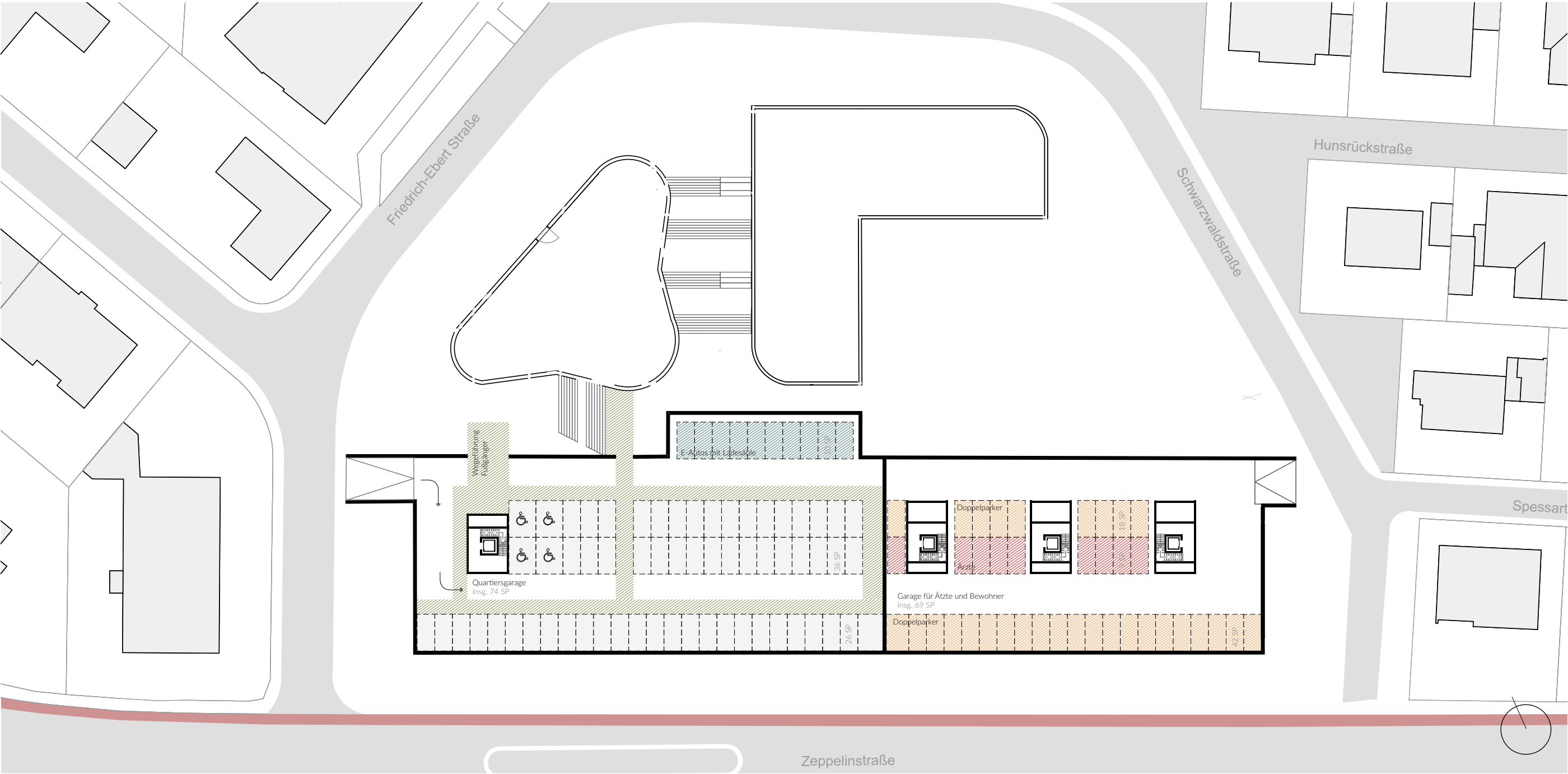


GRUNDRISS ZWEITES OBERGESCHOSS | M 1:200



GRUNDRISSE STAFFELGESCHOSS | M 1:200 (I.O.)





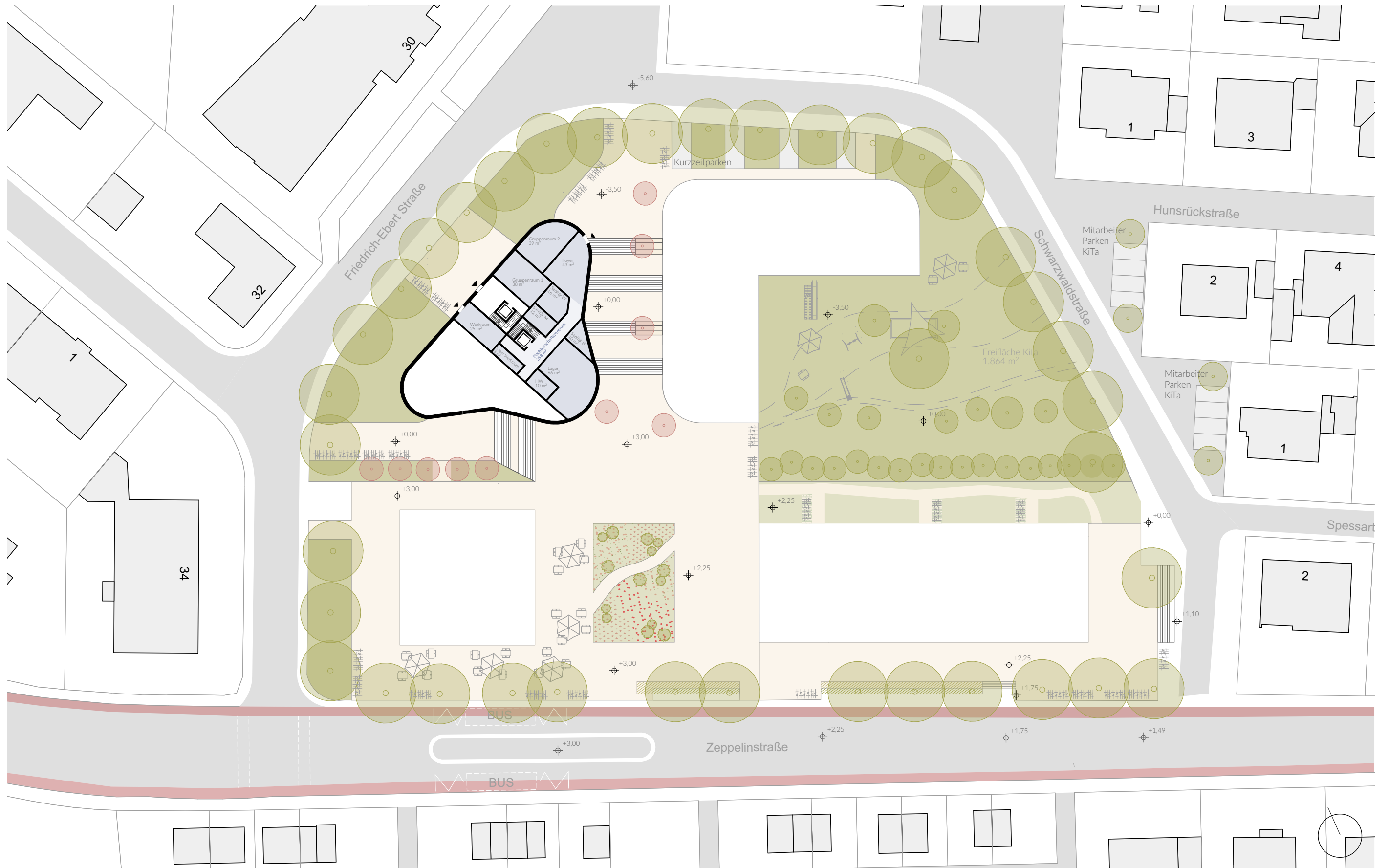
GRUNDRISS TIEFGAREGE | M 1:200 (I.O.)

Der Stellplatzbedarf für das Projekt wurde sorgfältig analysiert und in verschiedenen Kategorien aufgeschlüsselt. Insgesamt besteht ein Stellplatzbedarf von 160 Stellplätzen, wenn Besucherstellplätze mit eingerechnet werden. Ohne die Berücksichtigung von Besucherstellplätzen beträgt der Bedarf 139 Stellplätze. Für die oberirdischen Stellplätze, die der Kita zugewiesen sind, sind 12 Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich sind 143 Stellplätze unterirdisch geplant, inklusive Doppelparkern.

Im Gesamtergebnis ergibt sich eine Gesamtzahl von 155 Stellplätzen, die zur Verfügung stehen. Dies führt zu einer Differenz von -5 Stellplätzen, wenn man die Besucherstellplätze einbezieht, was bedeutet, dass 5 Stellplätze weniger als benötigt vorhanden sind. Ohne die Berücksichtigung der Besucherstellplätze ergibt sich hingegen ein Überschuss von 16 Stellplätzen.

Diese Analyse zeigt, dass die Planung der Stellplätze weitgehend den Bedarf deckt, jedoch eine leichte Unterdeckung bei Einbeziehung der Besucherstellplätze und einen Überschuss ohne deren Berücksichtigung aufweist.

Stellplatzbedarf mit Besucherstellplätzen	160 StPl.
Stellplatzbedarf ohne Besucherstellplätze	139 StPl.
Stellplätze oberirdisch (Kita)	12 StPl.
Stellplätze unterirdisch (inkl. Doppelparker)	143 StPl.
Stellplätze gesamt	155 StPl.
Differenz mit Besucherstellplätzen	-5 StPl.
Differenz ohne Besucherstellplätze	+16 StPl.



GRUNDRISSSE UNTERGESCHOSS | M 1:200





FLÄCHENPLAN | M 1:200 (I.O.)





GESTALTUNGSBEISPIEL | VOGELPERSPEKTIVE





GESTALTUNGSBEISPIEL | KITA





GESTALTUNGSBEISPIEL | FRIEDRICH-EBERT-STRASSE





GESTALTUNGSBEISPIEL | ZEPPELINSTRASSE



## 3.2 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT THÜRINGER STRASSE

Das Entwicklungsszenario könnte eine vollständige Neuentwicklung des Grundstücks sowie den Abbruch und Neubau der Bebauung umfassen. Dabei wäre es denkbar, den Neubau aus drei Bauteilen zu gestalten: zum einen könnten zwei identische, nebeneinanderstehende Mehrfamilienhäuser entstehen sowie ein Mehrfamilienhaus, das nach Bedarf flexible Typologien unterbringen kann. Dies könnte durch trennbare Apartments und Maisonetten realisiert werden.

Auf dem Grundstück könnten zukünftig 41 Stellplätze für PKWs vorgesehen werden, während außerhalb des Grundstücks zusätzlich 13 Stellplätze entstehen könnten. Diese Stellplätze würden die geplanten 57 Wohneinheiten auf 4 Geschossen abdecken.

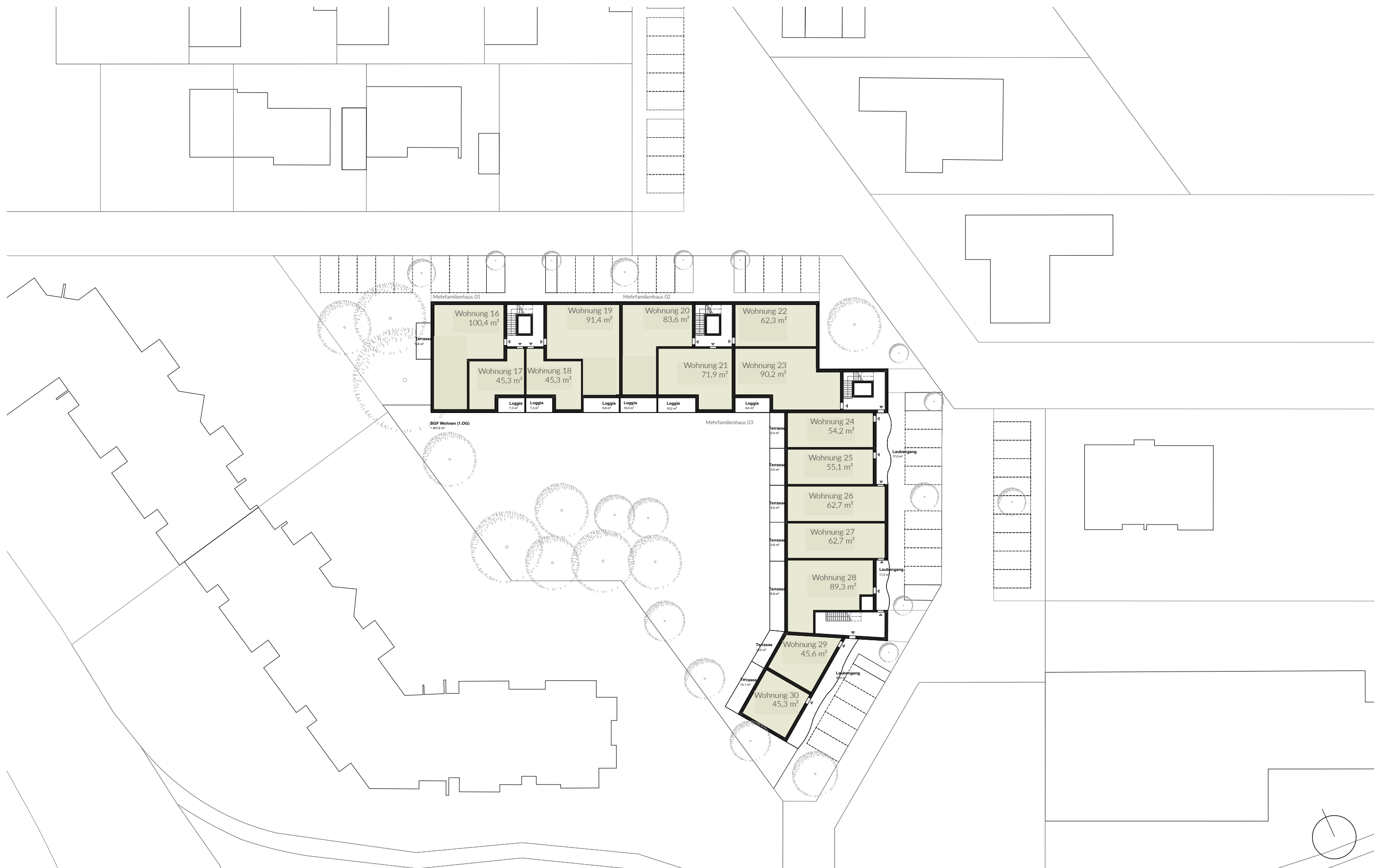


LAGEPLAN GRUNDSTÜCK KITA BLUMENROD I M 1:500





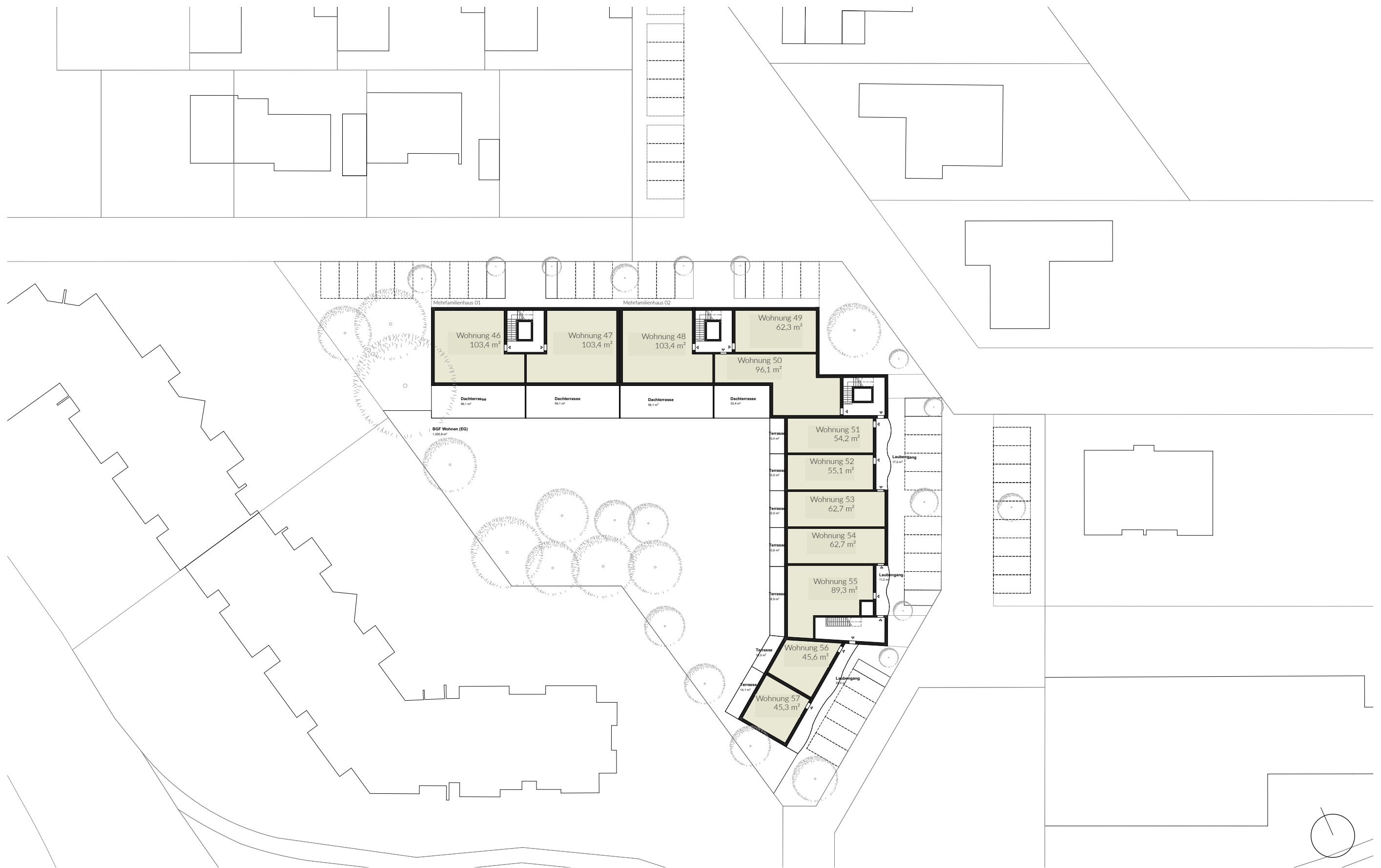
GRUNDRISS ERDGESCHOSS | M 1:500



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS | M 1:500







GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS | M 1:200



## 4. WIRTSCHAFTLICHKEIT & ZEITPLAN

4.1 WIRTSCHAFTLICHKEIT

PLANUNGSKENNZIFFERN

Planungskennziffern								
				Gewerbe	Wohnen			
	Grundstück	Grst. Fläche	BGF	Mietfläche	freifinanz.	gefördert	WE gesamt	WE gef.
1	KITA	3.057 m²	2.276 m²	2.057 m²				
2	Punkthäuser	2.557 m²						
	Tiefgarage (privat)		3.098 m²	1.500 m²				
	Gewerbe (Platz)		409 m²	357 m²				
	Praxen (Riegel)		832 m²	739 m²				
	Wohnen Punkthaus (Platz)		1.704 m²	1.266 m²	931 m²	335 m²	15 WE	4 WE
	Wohnen Punkthäuser (Riegel)		1.935 m²	1.301 m²	825 m²	476 m²	21 WE	9 WE
3	Quartiersplatz	2.828 m²						
	Quartiersplatz							
	öffentl. Wegerschließung							
4	Nachbarschaftszentrum ges.	1.548 m²						
	NBZ Gemeinbedarf		1.530 m²	1.388 m²				
	NBZ Wohnen		1.037 m²	773 m²	773 m²		9 WE	
5	Wohnen Thüringer Straße	3.864 m²	5.429 m²	4.343 m²	3.043 m²	1.300 m²	57 WE	18 WE
	Parken Thüringer Straße							
	Gesamt	13.855 m²	18.250 m²	13.725 m²	5.573 m²	2.112 m²	102 WE	31 WE



## HERSTELLUNGSKOSTEN BKI 2023

Herstellungskosten -approximative -								
	Grundstück	KG 200	KG 300+400	KG 500	KG 600	KG 700	Regionalfaktor	Gesamt
1	KITA gesamt	85.642 €	6.573.117 €	522.857 €	193.461 €	1.445.266 €	132.305 €	<b>8.952.648 €</b>
2	Punkthäuser							
	Tiefgarage (privat)	34.082 €	3.439.530 €	0 €	0 €	752.911 €	57.398 €	<b>4.283.922 €</b>
	Gewerbe (Platz)	59.184 €	1.315.551 €	0 €	49.875 €	252.236 €	25.153 €	<b>1.701.997 €</b>
	Praxen (Riegel)	274.692 €	2.678.470 €	0 €	101.545 €	513.554 €	53.524 €	<b>3.621.785 €</b>
	Wohnen Punkthaus (Platz)	0 €	3.157.920 €	0 €	28.972 €	657.829 €	57.671 €	<b>3.902.391 €</b>
	Wohnen Punkthäuser (Riegel)	0 €	3.584.851 €	315.315 €	32.889 €	746.763 €	70.197 €	<b>4.750.015 €</b>
3	Quartiersplatz							
	Quartiersplatz	3.066 €	0 €	1.226.592 €	269.850 €	395.576 €	28.426 €	<b>1.923.510 €</b>
	öffentl. Wegerschließung	610 €	0 €	183.086 €	53.705 €	78.727 €	4.742 €	<b>320.870 €</b>
4	Nachbarschaftszentrum ges.							
	NBZ Gemeinbedarf	188.895 €	5.037.616 €	176.084 €	168.329 €	1.241.041 €	102.179 €	<b>6.914.144 €</b>
	NBZ Wohnen	0 €	1.921.098 €	0 €	17.625 €	400.186 €	35.084 €	<b>2.373.992 €</b>
5	Wohnen Thüringer Straße	374.808 €	9.006.047 €	612.000 €	70.572 €	1.617.723 €	175.217 €	<b>11.856.367 €</b>
	Parken Thüringer Straße			80.000 €				<b>80.000 €</b>
	<b>Gesamt</b>							<b>50.681.641 €</b>




## RESIDUALWERTBERECHNUNG GESAMT

<b>1</b>	<b>Ertragswert Gewerbeflächen/Gemeinbedarfsflächen</b>	
	Ertragswert	<b>16.791.676 €</b>
<b>2</b>	<b>Ertragswert Wohnflächen</b>	
	Ertragswert	<b>31.440.460 €</b>
<b>3</b>	<b>Ertragswert Stellplätze</b>	
	Ertragswert	<b>4.652.225 €</b>
	<b>Ertragswert gesamt</b>	<b>52.884.361 €</b>
<b>4</b>	<b>Herstellkosten -approximativ-</b>	
	<b>Projektkosten gesamt</b>	<b>53.577.205 €</b>
<b>5</b>	<b>Fördermittel (Zuschüsse)</b>	
	Zuschuss geförderter Wohnungsbau (gemäß Richtlinie)	633.462 €
	Zuschuss Nachbarschaftszentrum (Annahme)	1.000.000 €
	<b>Fördermittel gesamt</b>	<b>1.633.462 €</b>
<b>6</b>	<b>Return on Investment (ROI)</b>	<b>1,0176 %</b>

4.2 ZEITPLAN

Terminrahmen  
Stand: 29.07.2024

		Jahr 1				Jahr 2				Jahr 3				Jahr 4				Jahr 5				Jahr 6				Jahr 7			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Projektorganisation Gesamtprojekt																													
	Gründung Eigenbetrieb /SEG																												
Projektvorbereitung Gesamtprojekt																													
	Vergabe Projektsteuerung																												
	Bauleitplanung																												
Planung und Ausführung Einzelprojekte																													
1	Kita Neubau																												
2	MFH mit Gewerbe und Tiefgarage																												
3	Quartiersplatz mit öffentlicher Erschließungsfläche																												
4	Nachbarschaftszentrum																												
5	Wohnen Thüringer Straße																												

Projektvorbereitung

Planung

Ausführung



## 5. FAZIT

Die Finalisierung der Machbarkeitsstudie erfolgte auf der Grundlage des im Steuerungsprozess favorisierten städtebaulichen Konzeptes (= Vorzugsvariante).

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass das Ergebnis einen ausgewogenen, quartiersverträglichen städtebaulichen Entwurf zeigt.

Das nun vorliegende städtebaulichen Konzept für die Südstadt hat sehr großes Entwicklungspotential für

- ein qualitätsvolles und gut angebundenes Quartier als neue Mitte
- ein Zentrum der Versorgung, der Begegnung, der sozialen sowie der medizinischen Infrastruktur
- einen Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität und Raum für Nachbarschafts- und Stadtteilangebote
- preisgünstigen Wohnraum mit moderner, seniorengerechter und barrierefreier Ausstattung in zentraler Lage.

Aus Sicht eines Projektentwicklers bietet diese Übersicht eine solide Grundlage für die Planung und Umsetzung des Bauprojekts. Die detaillierte Flächenberechnung und die flexiblen Entwicklungsszenarien ermöglichen eine maßgeschneiderte Anpassung des Projekts an unterschiedliche Anforderungen und Fördermöglichkeiten. Die GFZ und GRZ Berechnungen sind weitgehend innerhalb der zulässigen Grenzen, was die Realisierbarkeit des Projekts unterstützt.

Insgesamt ist diese Übersicht ein wertvolles Werkzeug, um die Effizienz und Wirtschaftlichkeit des Bauprojekts zu maximieren, während gleichzeitig die gesetzlichen Vorgaben und Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner berücksichtigt werden.

# IMPRESSUM

## DOKUMENTATION MACHBARKEITSSTUDIE ZEPPELINSTRASSE & THÜRINGER STRASSE

### BEARBEITUNG, TEXT, FOTOS UND LAYOUT:

Rittmannsperger Architekten GmbH  
Ludwigshöhstraße 9  
64285 Darmstadt  
FON: (06151) 9680-0  
FAX: (06151) 9680-12

### BEARBEITUNGSTEAM:

Michael Böhme	Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. (FH) Architektur / Städtebau M.Sc. Immobilienökonomie IRE BS
Susanne Pfanzer	Dipl.-Ing. Architektin Immobilien-Projektentwicklerin (EBS)
Lynn Müschen	B.Sc. Stadt- und Raumplanung
Fabienne Schütze	M.Sc. Architektur
Carmem Aires	Dipl. Architektur und Stadtplanung
Magdalena Hummel	B.Sc. Architektur
Hannah Kimmig	B. Eng. Architektur
Jasmin Pass	B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

### BILDQUELLEN:

Rittmannsperger Architekten GmbH  
Google Earth, @2022 Geobasis-De/BKG





**RITTMANNSPERGER**

ARCHITEKTUR  
STADTENTWICKLUNG  
PROJEKTENTWICKLUNG