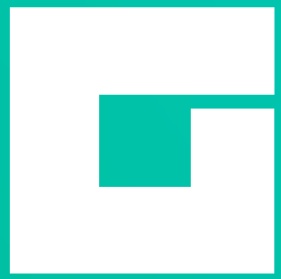
Standort Plus
Schneller.
Stärker.
Smarter.
Kreis Offenbach

Neu-Isenburg

Stadtquartier Süd
Integrierter Standort – Wohnen und Gewerbe

Kreis Offenbach



Groß & Partner

INHALT

MAKROLAGE	3
MIKROLAGE	4
STADTQUARTIER SÜD	6
PROJEKT	12
REFERENZEN	21
KONTAKT	24

NEU-ISENBURG

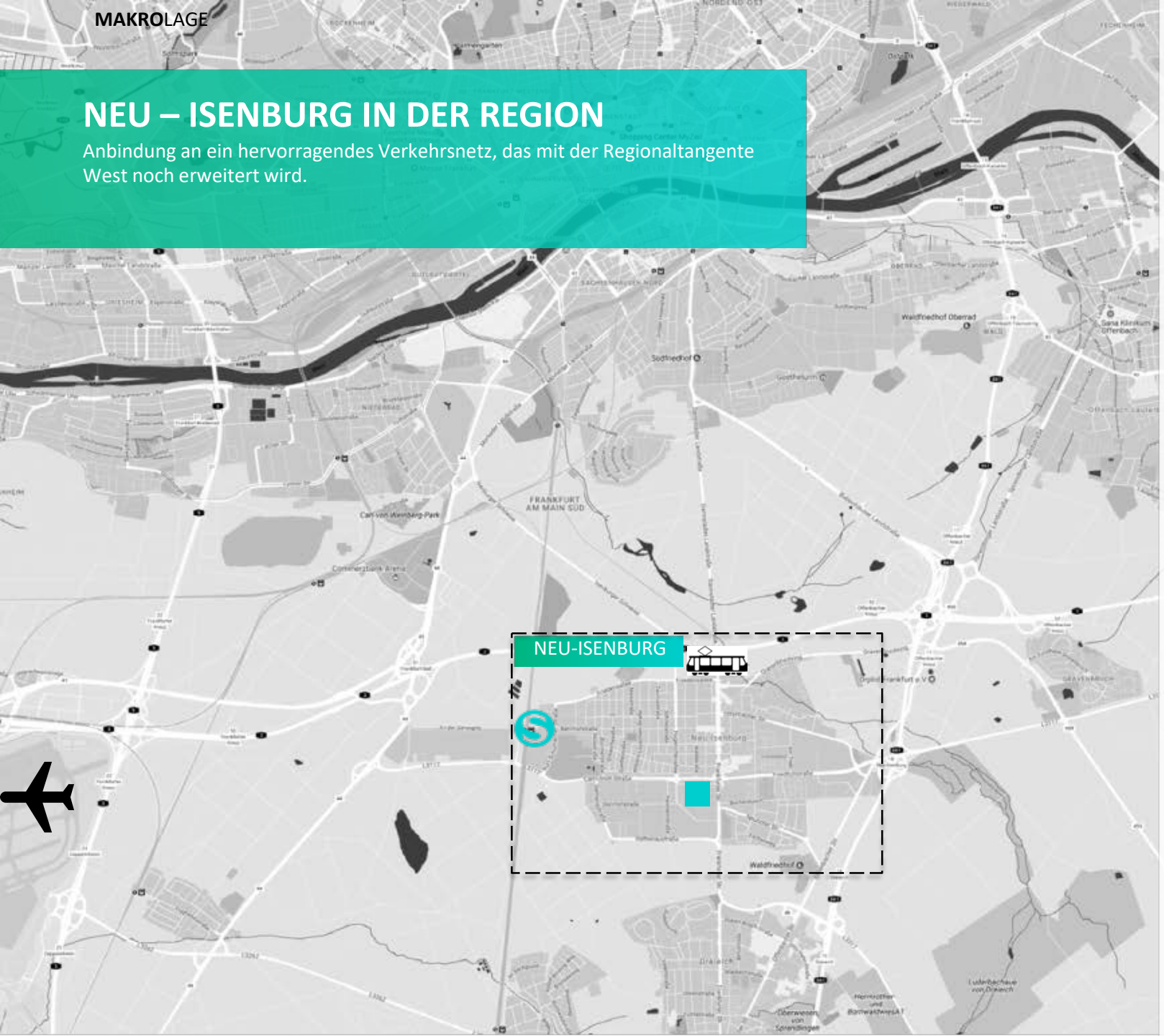
STADTQUARTIER SÜD

LOCATION: NEU-ISENBURG

DATUM: SEPTEMBER 2018

NEU – ISENBURG IN DER REGION

Anbindung an ein hervorragendes Verkehrsnetz, das mit der Regionaltangente West noch erweitert wird.



ANBINDUNGEN

FLUGHAFEN – 11 KM

Fahrtzeit ÖPNV: 28 min.
(15 min RTW)
Fahrtzeit PKW: 10Min.

HAUPTBAHNHOF – 10 KM

Fahrtzeit ÖPNV: 20 Min.
Fahrtzeit PKW: 15 Min.

S-BAHN – 2,5 KM

Linien S3 und S4

STRAßENBAHN – 1,5 KM

Linie 17

REGIONALTANGENTE WEST (RTW)

Ab 2024: Station in der Frankfurter Straße mit Verbindung Neu – Isenburg, Stadtmitte, Eschborn, Höchst, Flughafen, Bad Homburg.

BUSHALTESTELLEN

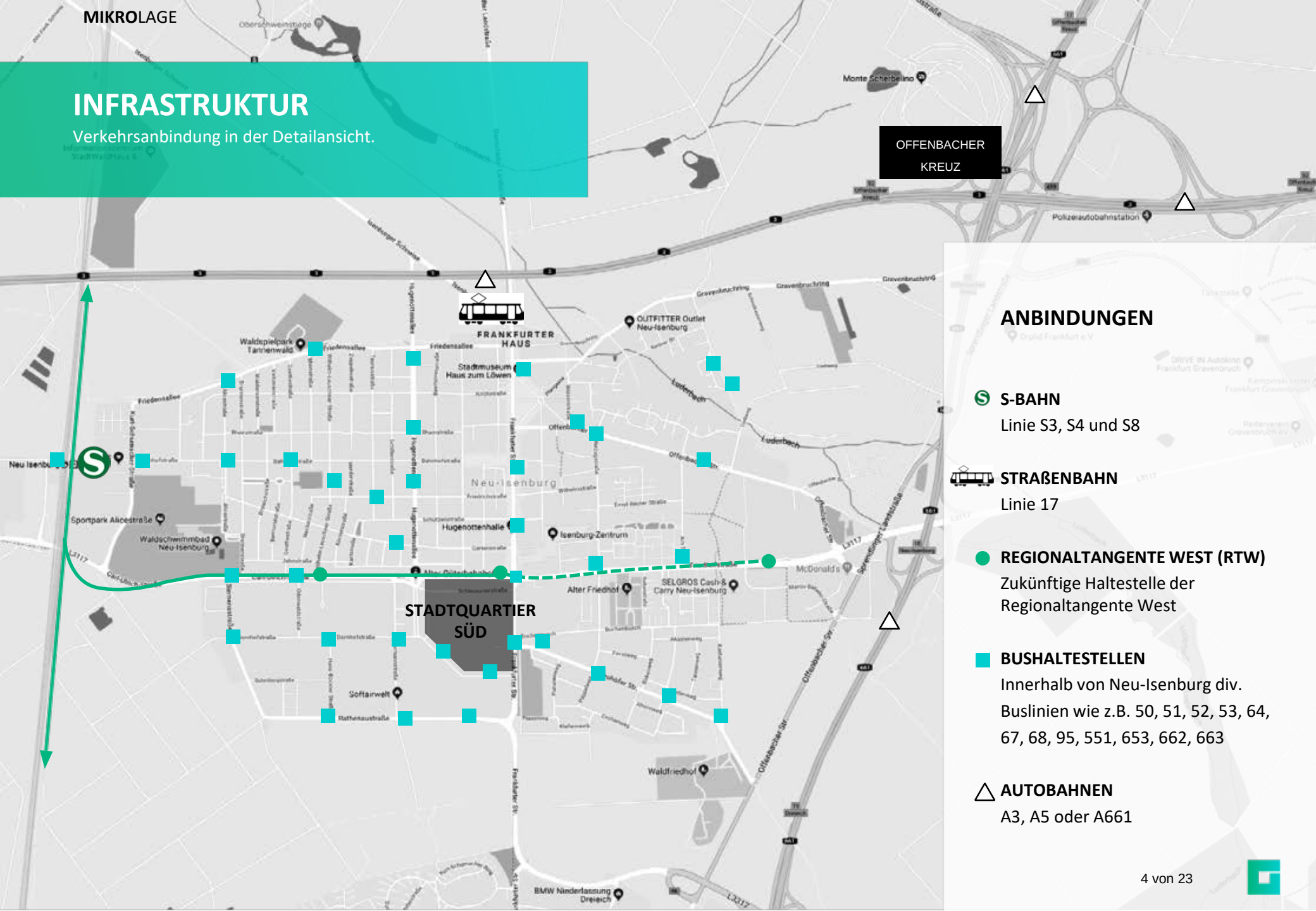
Ab Frankfurter Str.
mehrere Buslinien

AUTOBAHNEN

A3, A5 oder A661

INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung in der Detailansicht.



ANBINDUNGEN

S-BAHN
Linie S3, S4 und S8

STRAßENBAHN
Linie 17

REGIONALTANGENTE WEST (RTW)
Zukünftige Haltestelle der Regionaltangente West

BUSHALTESTELLEN
Innerhalb von Neu-Isenburg div. Buslinien wie z.B. 50, 51, 52, 53, 64, 67, 68, 95, 551, 653, 662, 663

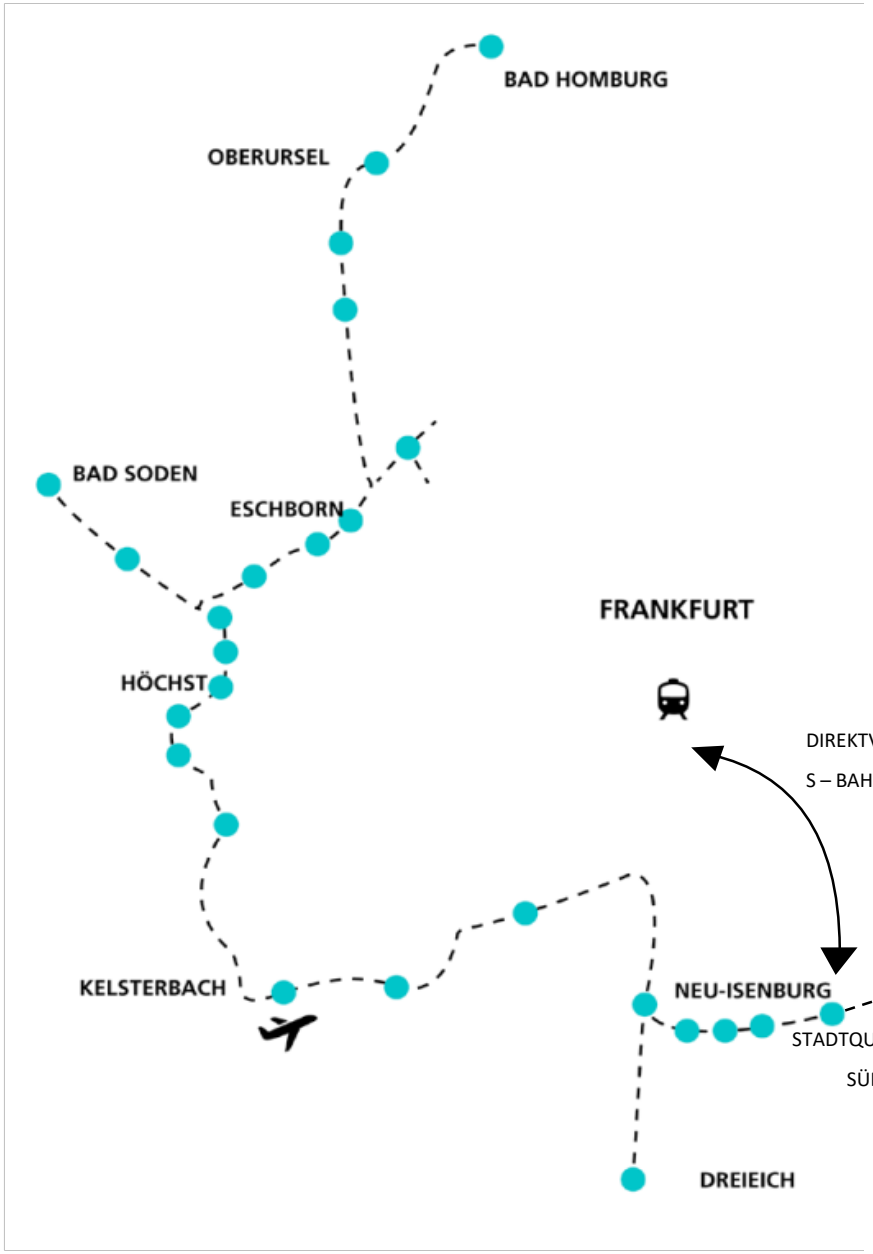
AUTOBAHNEN
A3, A5 oder A661

REGIONALTANGENTE WEST

Verkehrsanbindung in der Detailansicht.

Die RTW ist eine geplante tangentiale Schienenverbindung im Rhein – Main Gebiet, welche zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs im Ballungsraum Frankfurt am Main dient. Sie ist eine der wichtigsten Infrastrukturmaßnahmen der Metropolregion Rhein – Main. Die Inbetriebnahme ist für 2023 geplant.

- Zeitsparende Strecke, die Bad Homburg, die westlichen Teile Frankfurts, den Flughafen sowie Neu – Isenburg und Dreieich miteinander verknüpft
- Bessere Verbindung der westlichen Stadtteile der Stadt Frankfurt und bessere Anbindung an den Frankfurter Flughafen
- Direkte Anbindung der Gewerbe- und Wohngebieten an den öffentlichen Personenverkehr
- Die Anzahl der Arbeitsplätze entlang der Bahnlinie RTW sollen von 185.000 im Jahr 2005 auf geschätzte 230.000 im Jahr 2020 steigen
- Direktfahrten ohne Umweg über den Frankfurter Hauptbahnhof zum Flughafen Frankfurt
- Direktverbindung nach Oberursel



STADTQUARTIER SÜD

EIN INTEGRIERTER STADTTEIL

NEUES URBANES QUARTIER

Das **Stadtquartier Süd** wird das neue und

urbane Quartier von Neu-Isenburg.

Der **Quartiersplatz** in der Kombination mit Wohn- und Büronutzung erzeugt ein rund um die Uhr belebtes Stadtquartier.

Ein **zentraler Park** mit hohem Erholungswert gilt als das verbindende Element des Quartiers.

Das Stadtquartier Süd hat eine **Fläche von ca. 115.000 qm** und mit mehr als 170.000 qm möglicher BGF.

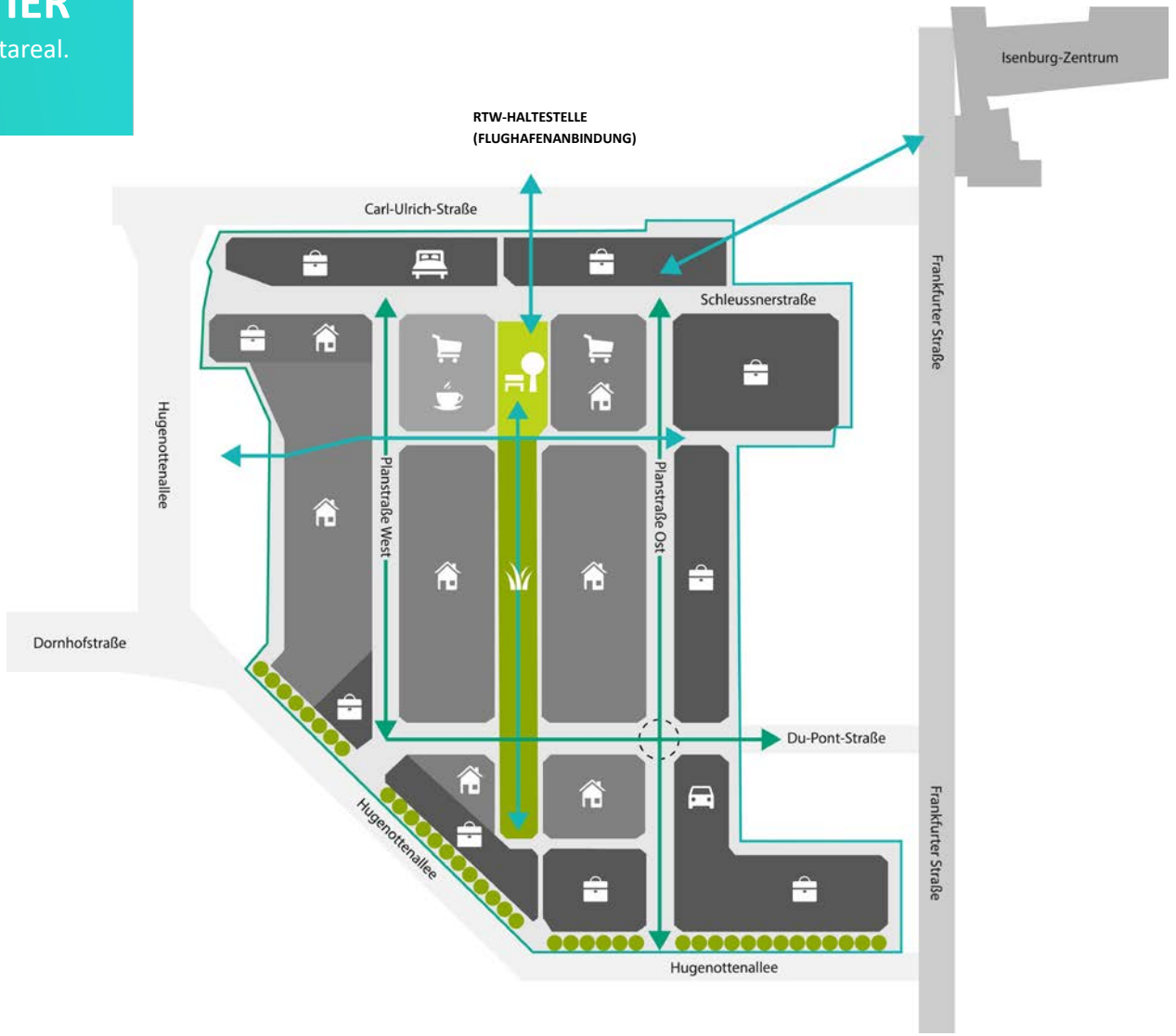
GEMISCHT GENUTZTES QUARTIER

Nutzung & Durchwegung: Ein Überblick über das Gesamtareal.

In direkter Nachbarschaft zur europäischen Metropolregion Frankfurt am Main entsteht auf einem rund 115.000 m² großem Areal, das ,,Stadtquartier Süd''.

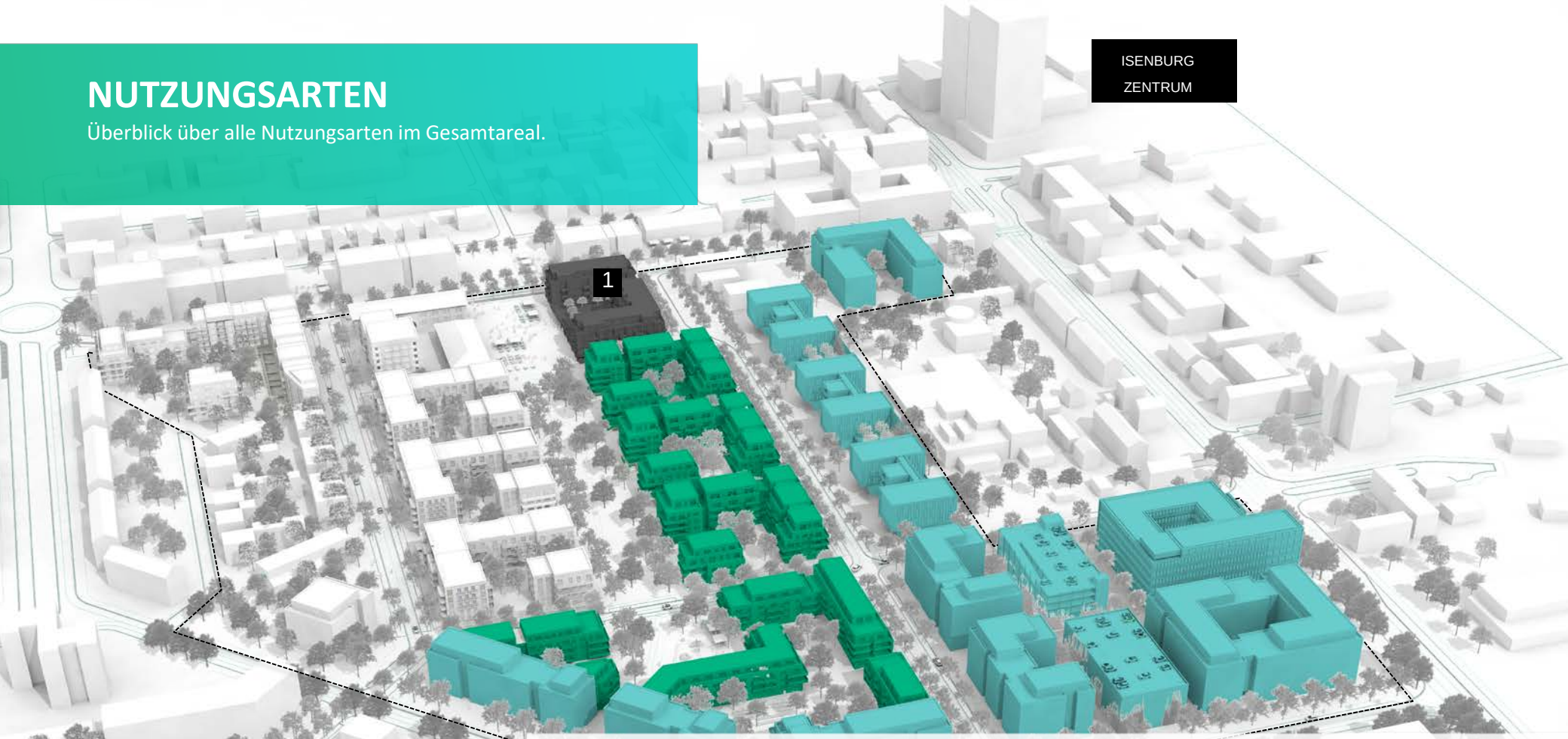
Das neue und moderne Zentrum Neu-Isenburgs wird ein Ensemble aus Quartiersplatz, Wohn- und Gewerberaum bilden. Prägendes Element des neuen ,,Stadtquartiers Süd'' sollen eine Nord-Süd gerichtete Grünfläche im Zentrum des Areals sein. Ausgehend vom nördlich gelegenen identitätsstiftenden Gelände der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein, erstreckt sich die öffentlichkeitswirksame Nutzung in das Areal und bilden ein neu ergänzendes Angebot aus den Bereichen Einzelhandel, Soziales, Kultur und Gastronomie.

Im maßgebenden Bereich des Areals entstehen auf insgesamt 16 Baufeldern ca. 770 Wohneinheiten zwischen 50-120 m², verteilt auf 2-5 Zimmerwohnungen. Damit werden ca. 1.900 neue Arbeitsplätze in Neu-Isenburg geschaffen. Im Zuge des künftigen ÖPNV Streckenausbaus, der sog. Regionaltangente West, erweitert das ,,Stadtquartier Süd'' seine bereits attraktive Infrastruktur.



NUTZUNGSARTEN

Überblick über alle Nutzungsarten im Gesamtareal.



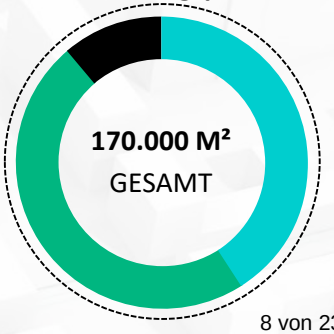
Groß & Partner Entwicklung: ca. 113.000 m²

Ca. 74.000 m²
GEWERBENUTZUNG

Ca. 39.000 m²
WOHNEN

1 **Wohn- & Geschäftshaus**
Ca. 10.000 m²
- Gastronomie
- Quartiersplatz
- Supermarkt

Bebauungsplan



Landschaftsplanung kann sich im Hinblick auf die weitere Planung noch verändern.
Die Gestaltung des Parks soll im Rahmen eines landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs erfolgen.

ZENTRALER PARK

Der Park des ,,Stadtquartier Süd‘‘ trägt zum ökologisch klimatischen Ausgleich, zur Naherholung, zur Gesundheit, sowie zur Wertsteigerung der Stadt Neu-Isenburg bei und vereint urbanes mit grünem Wohnen und Arbeiten zugleich.

Die eigengesetzten Ansprüche an nachhaltige und moderne Projektentwicklungen setzen neue Akzente und schaffen dem „Stadtquartier Süd‘‘ eine eigene Identität.

QUARTIERSPLATZ

Der Quartiersplatz an der Schleussnerstr. wird im Westen von den Bestandsgebäuden der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein gefasst.

Hier werden öffentlichkeitswirksame Nutzungen (Gastronomie, Versorgung, kulturelle Einrichtungen) die identitätsstiftende Quartiersmitte bilden.

Im Erdgeschoss werden Läden, ein Nah-Versorger, Gastronomie sowie Dienstleistungseinrichtungen aufgenommen. In den Obergeschossen entstehen attraktive Wohnungen.

Die Fassadengestaltung kann sich im Hinblick auf die weitere Planung noch verändern, es wird jedoch angestrebt, die Grundzüge der Fassadengestaltung beizubehalten.

Die Fassadengestaltung kann sich im Hinblick auf die weitere Planung noch verändern, es wird jedoch angestrebt, die Grundzüge der Fassadengestaltung beizubehalten.

WOHNEN

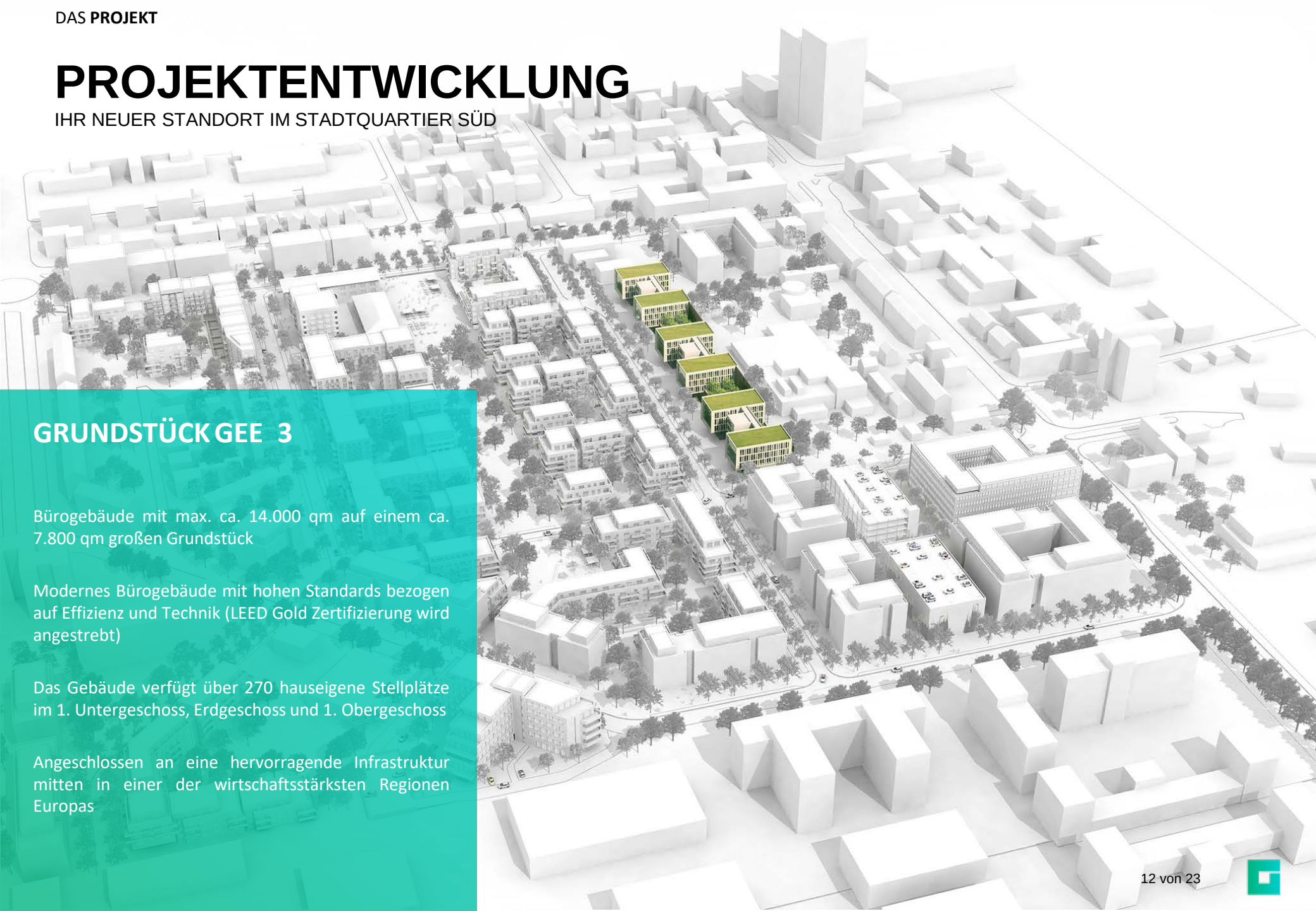
Im Zentrum des ,,Stadtquartiers Süd‘‘ werden Bauflächen für ein allgemeinen Wohnbezirk geschaffen.

Die Gebäude sollen jeweils eine Blickbeziehung zur zentralen Grünfläche haben.

Die Erschließung erfolgt über zwei Planstraßen Ost und West in Nord-Süd-Richtung. Die für die Wohnungen in diesem Bereich erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

PROJEKTENTWICKLUNG

IHR NEUER STANDORT IM STADTQUARTIER SÜD



GRUNDSTÜCK GEE 3

Bürogebäude mit max. ca. 14.000 qm auf einem ca. 7.800 qm großen Grundstück

Modernes Bürogebäude mit hohen Standards bezogen auf Effizienz und Technik (LEED Gold Zertifizierung wird angestrebt)

Das Gebäude verfügt über 270 hauseigene Stellplätze im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Angeschlossen an eine hervorragende Infrastruktur mitten in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Europas

KONZEPT NOCH IN BEARBEITUNG

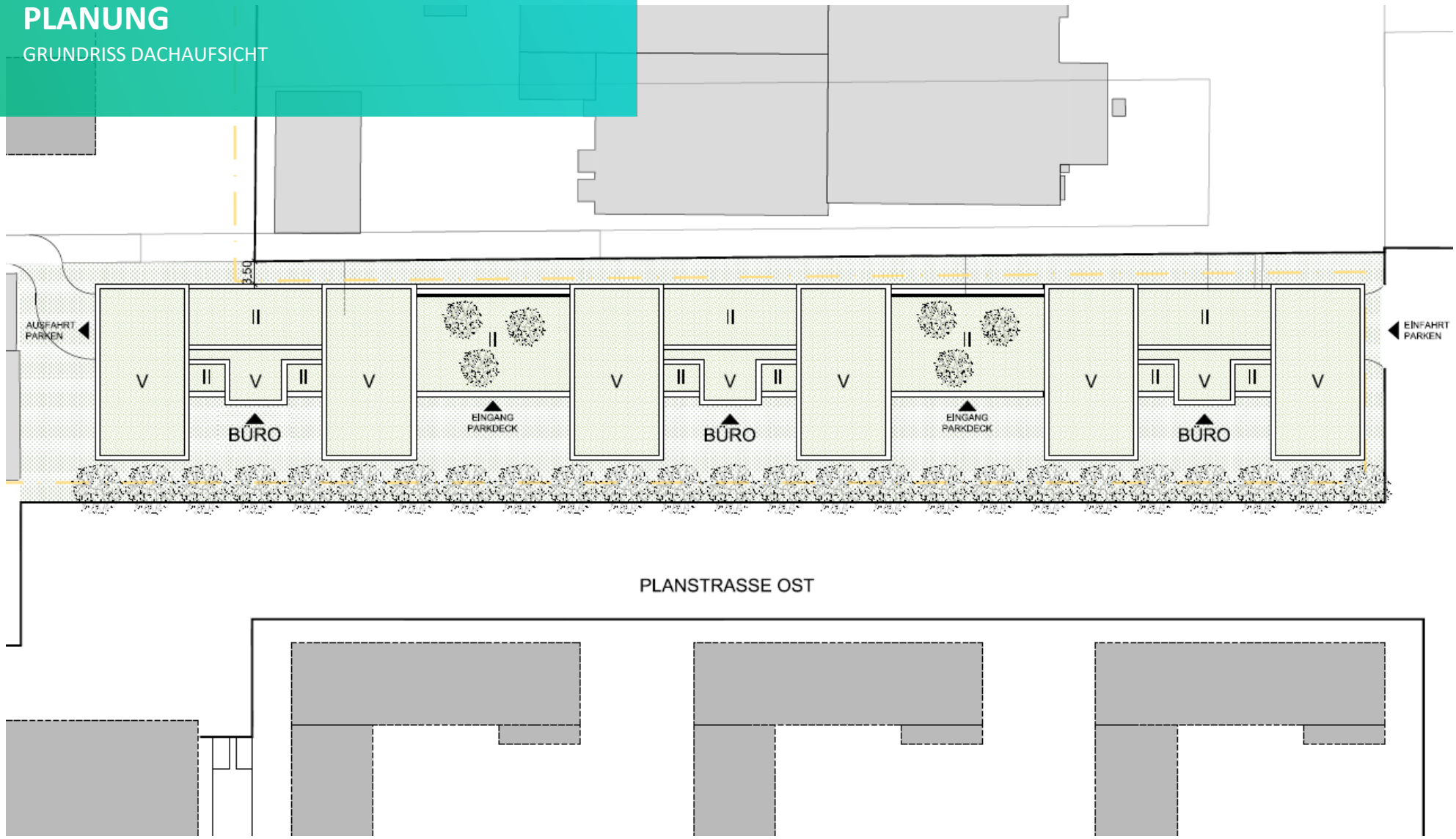
KONZEPT NOCH IN BEARBEITUNG

PLANUNG

GEBÄUDEQUERSCHNITT

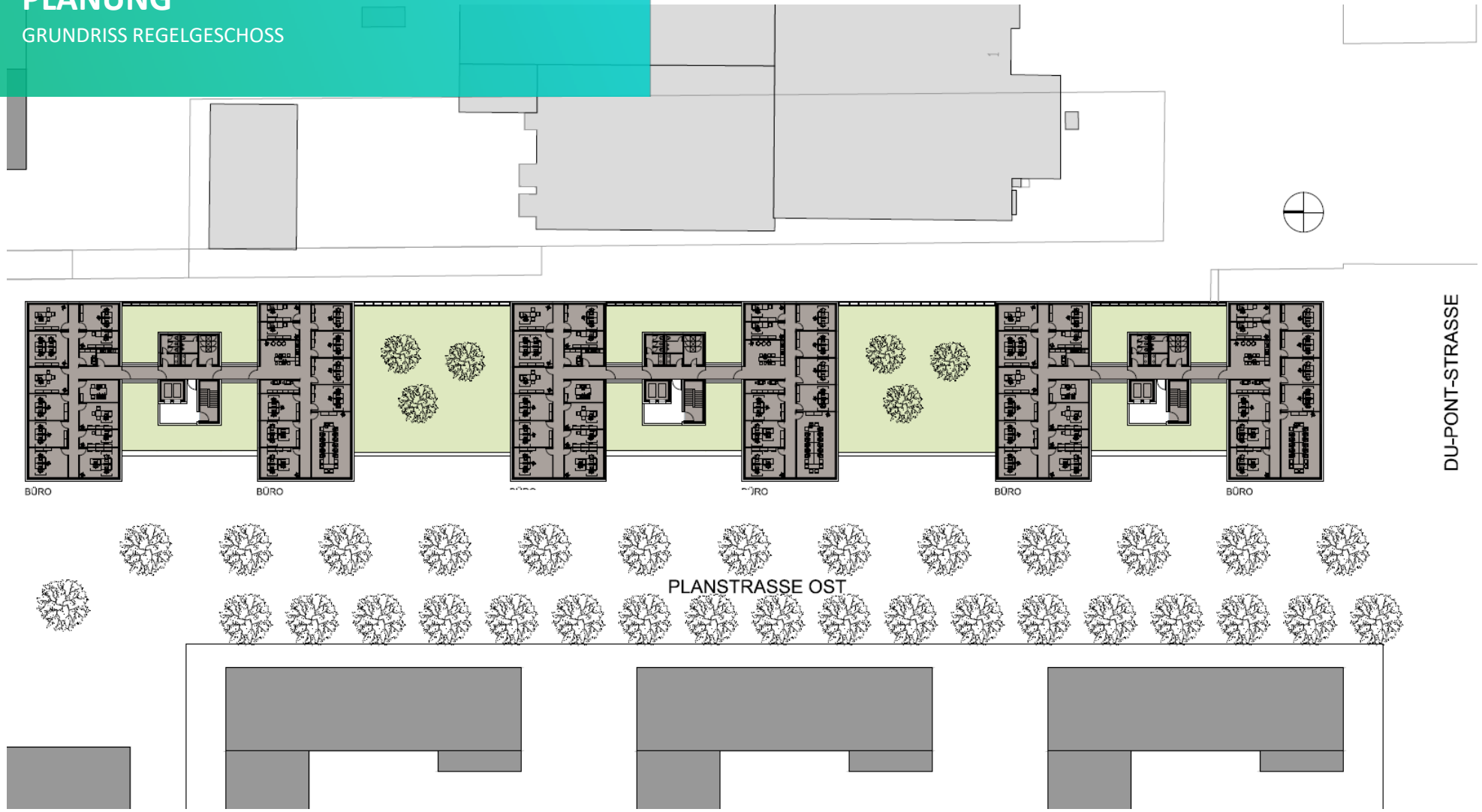
PLANUNG

GRUNDRISS DACHAUFSICHT



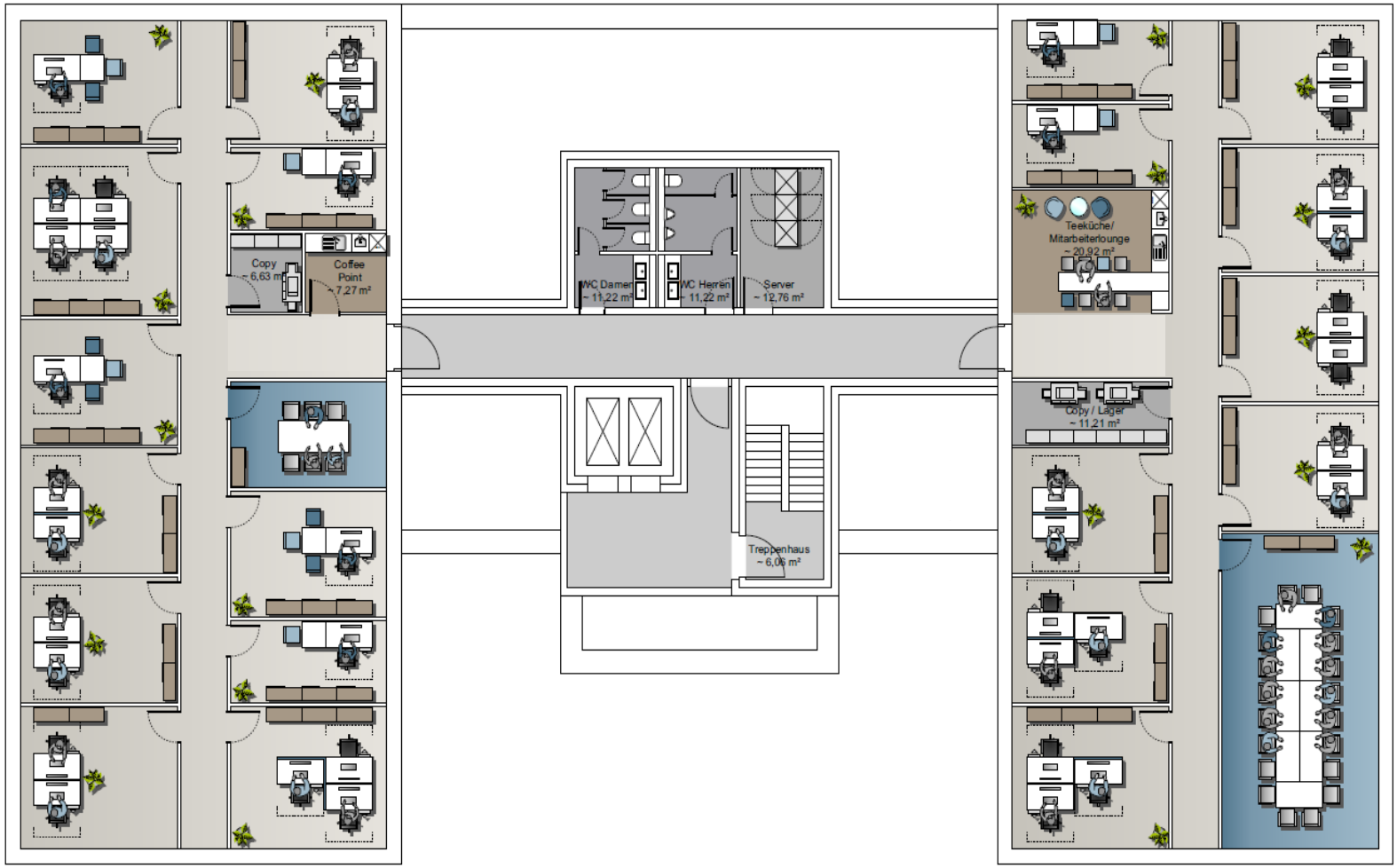
PLANUNG

GRUNDRISS REGELGESCHOSS



EXEMPLARISCHE BELEGUNGSPLANUNG

REGELGESCHOSS CA. 770 QM



DATEN & FAKTEN

KENNWERTE GRUNDSTÜCK

ADRESSE	Planstraße Ost, 63263 Neu-Isenburg	
GRUNDSTÜCK	gesamt ca. 7.800 qm	
MIETFLÄCHEN	Büro Regelgeschoss:	ca. 770 qm
	Bürofläche pro Gebäude:	ca. 2.500 qm
	Bürofläche gesamt:	ca. 7.500 qm
	davon 510 m² Eingangshalle und Gewerbe	
	Insgesamt sind bis zu 14.000 qm Bürofläche nach Planungsanpassung darstellbar	
GESCHOSSIGKEIT	5 Vollgeschosse	
	Bürogeschosse:	2. Obergeschoss – 4. Obergeschoss
	Parkgeschosse:	1. Untergeschoss, Erdgeschoss + 1. Obergeschoss
STELLPLÄTZE	ca. 270 (in den Parkgeschossen 1.UG, EG + 1. OG)	
FERTIGSTELLUNG	ca. 28 - 30 Monate nach Mietvertragsunterzeichnung	
ZERTIFIZIERUNG	LEED Gold angestrebt	

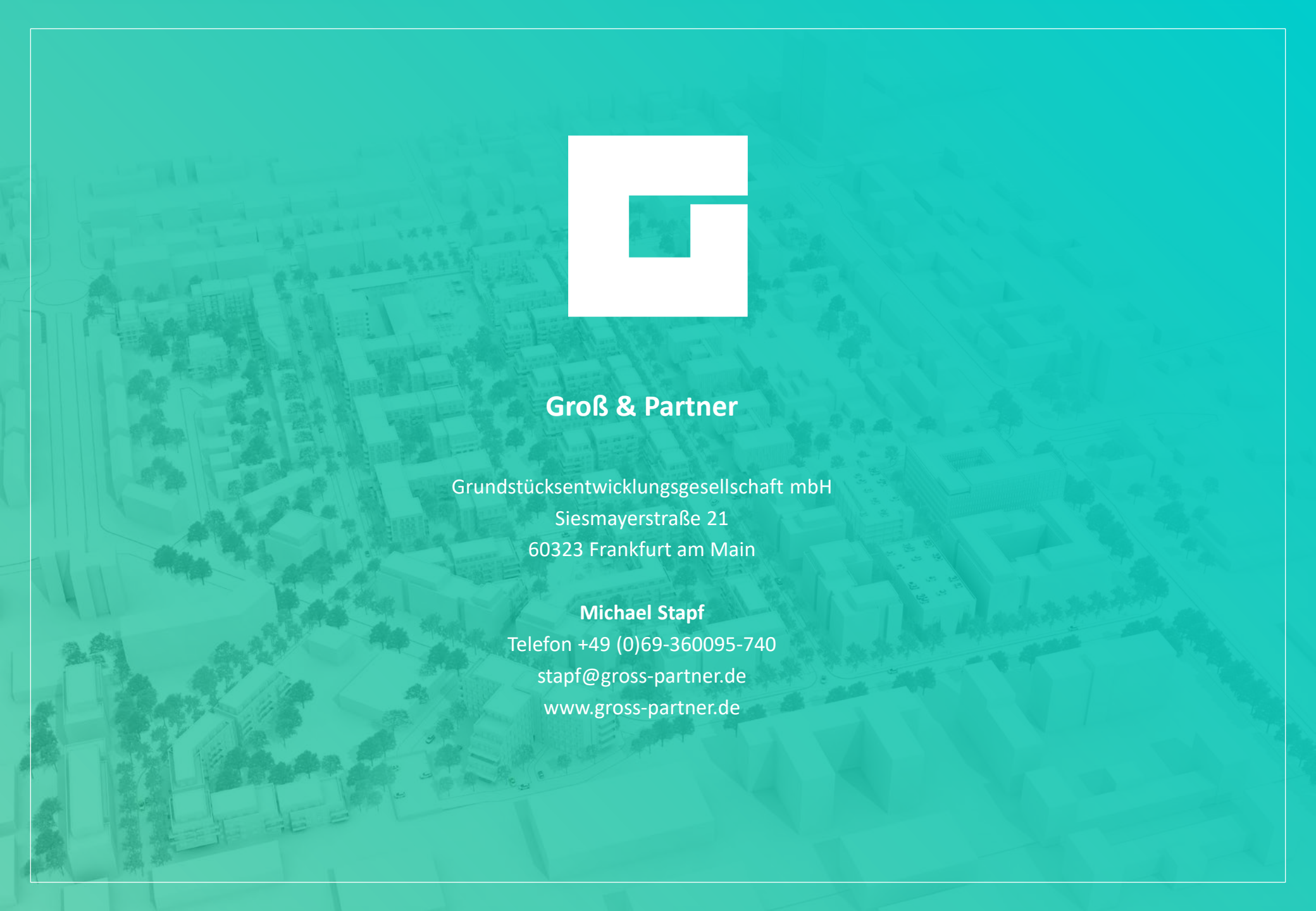
REFERENZEN

Von G&P umgesetzte Projekte mit ähnlichen Parametern.

AIRPLUS, NEU-ISENBURG

AIRPLUS, NEU-ISENBURG

CONDOR HQ, GATEWAY GARDENS



Groß & Partner

Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Siesmayerstraße 21
60323 Frankfurt am Main

Michael Stapf
Telefon +49 (0)69-360095-740
stapf@gross-partner.de
www.gross-partner.de