

**Wohnanlage Hessenring
Nachverdichtung und Erneuerung Bestandssiedlung**

**Hessenring 16-38
65428 Rüsselsheim am Main**

**Wohnungsbaukonferenz Hessen
27.08.2025 Hattersheim am Main**



1. Kurzportrait der gewobau Rüsselsheim

Gründung der Gesellschaft am 15.11.1954



Wohnungen, gesamt	6.631
- frei finanzierte Wohnungen	4574
- öffentlich gefördert	2057
Gewerbe	36
Garagen/Stellplätze	1.928
Mitarbeiter gewobau	112

Gesellschafter	Anteil [%]
Stadt Rüsselsheim	99,94
Gemeinnützige Baugenossenschaft e.G. Rüsselsheim	0,02
Bauverein AG, Darmstadt	0,02
Nassauische Heimstätte GmbH, Frankfurt am Main	0,02

Mehr als jeder 4. Rüsselsheimer
wohnt in einer gewobau-Wohnung
(ca. 16.100 Menschen)

2. Innenentwicklungskonzept

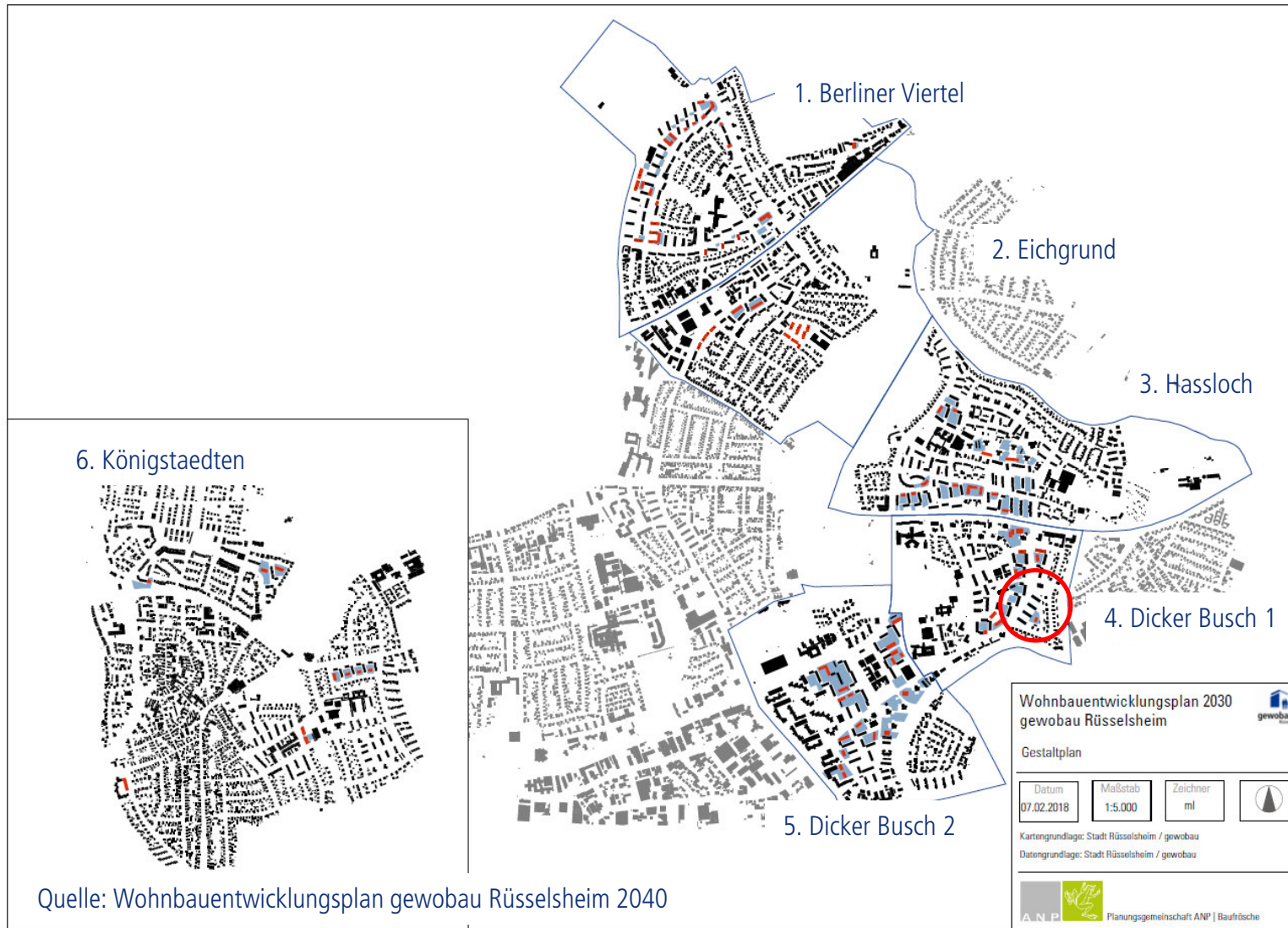
Ausgangssituation und Zielsetzung



- Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt der Rhein-Main-Region liegt seit 2017 der Fokus insbesondere auf der **Schaffung neuen Wohnraums**.
- Im Rahmen der Nachverdichtung unserer Grundstücke wurde parallel zu den ersten Baumaßnahmen zusammen mit den **Baufröschchen Kassel, ANP** und der **Hochschule Mainz** ein städtebaulicher Masterplan für die Grundstücke der gewobau entwickelt.
- Ziel war und ist die städtebauliche und sozialverträgliche Nachverdichtung unseres Grundstücksbestandes mit dem **Konzept der „doppelten Innenentwicklung“** bei Schaffung von rund 50 neuen Wohneinheiten pro Jahr durch die gewobau.
- Seit April 2022 unterliegt Rüsselsheim der Bestimmung der Gebiete mit **angespannten Wohnungsmärkten** nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuchs

2. Innenentwicklungskonzept

Wohnbauentwicklungsplan: Lage und Analyse Potentialflächen



2. Innenentwicklungskonzept

Wohnbauentwicklungsplan: Stadtraumanalyse

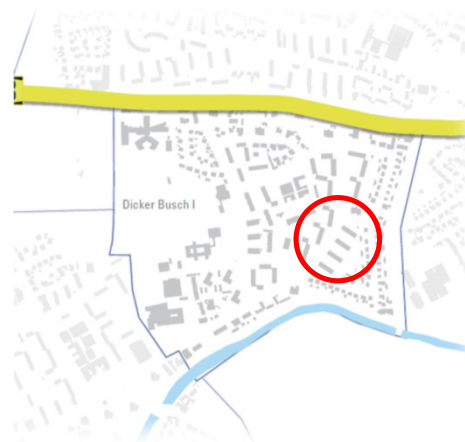


Analyse des Umfelds und der Infrastruktur des Quartiers

- Grünzüge
- Natürliche sowie bauliche Begrenzungen
- Öffentliche Infrastruktur
- Gewerbliche Infrastruktur



■ Ausschnitt Grünstrukturen



■ Ausschnitt Erschließungsstrukturen



■ Ausschnitt Nutzungsstrukturen

2. Innenentwicklungskonzept

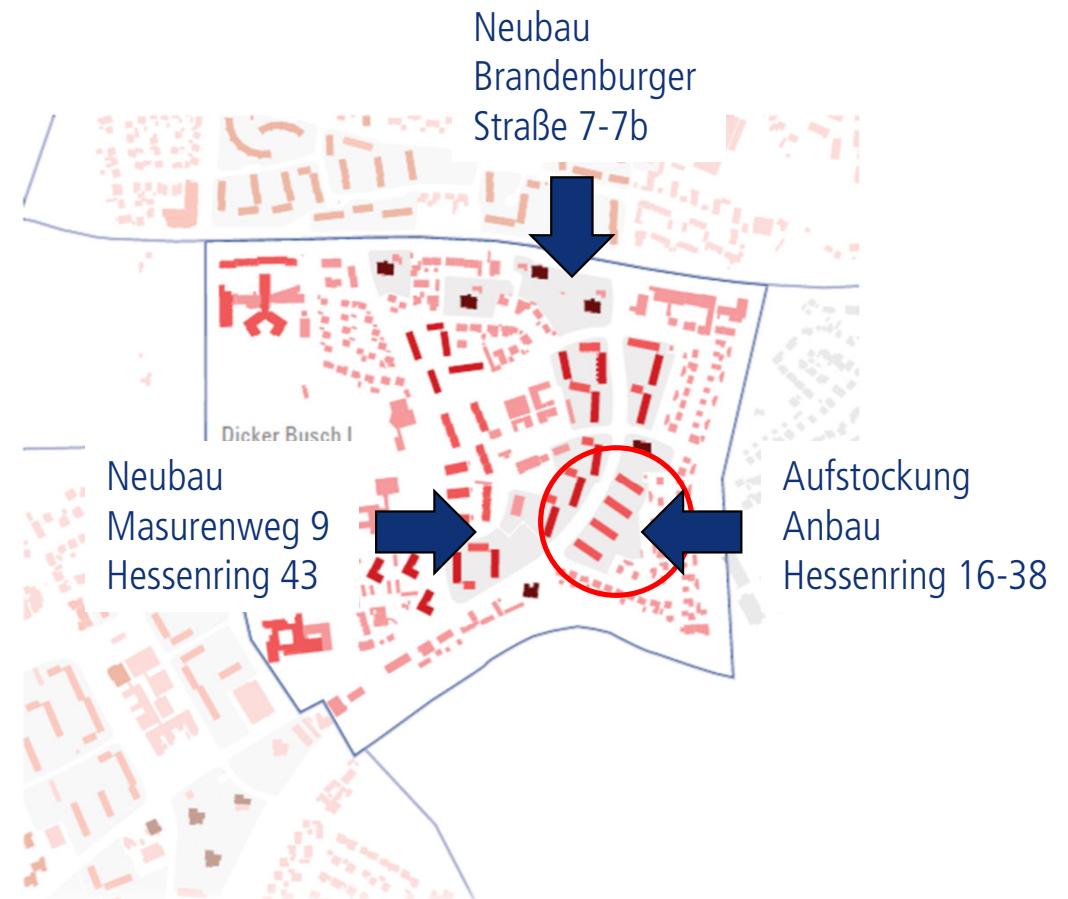
Wohnbauentwicklungsplan: Analyse der Baustrukturen



Wo ist eine Innenentwicklung möglich?

Analyse der Bausubstanz:

- Heterogenes Umfeld
- Zeilen und Punkthäuser
- Weiträumige Stellplatzareale



2. Innenentwicklungskonzept

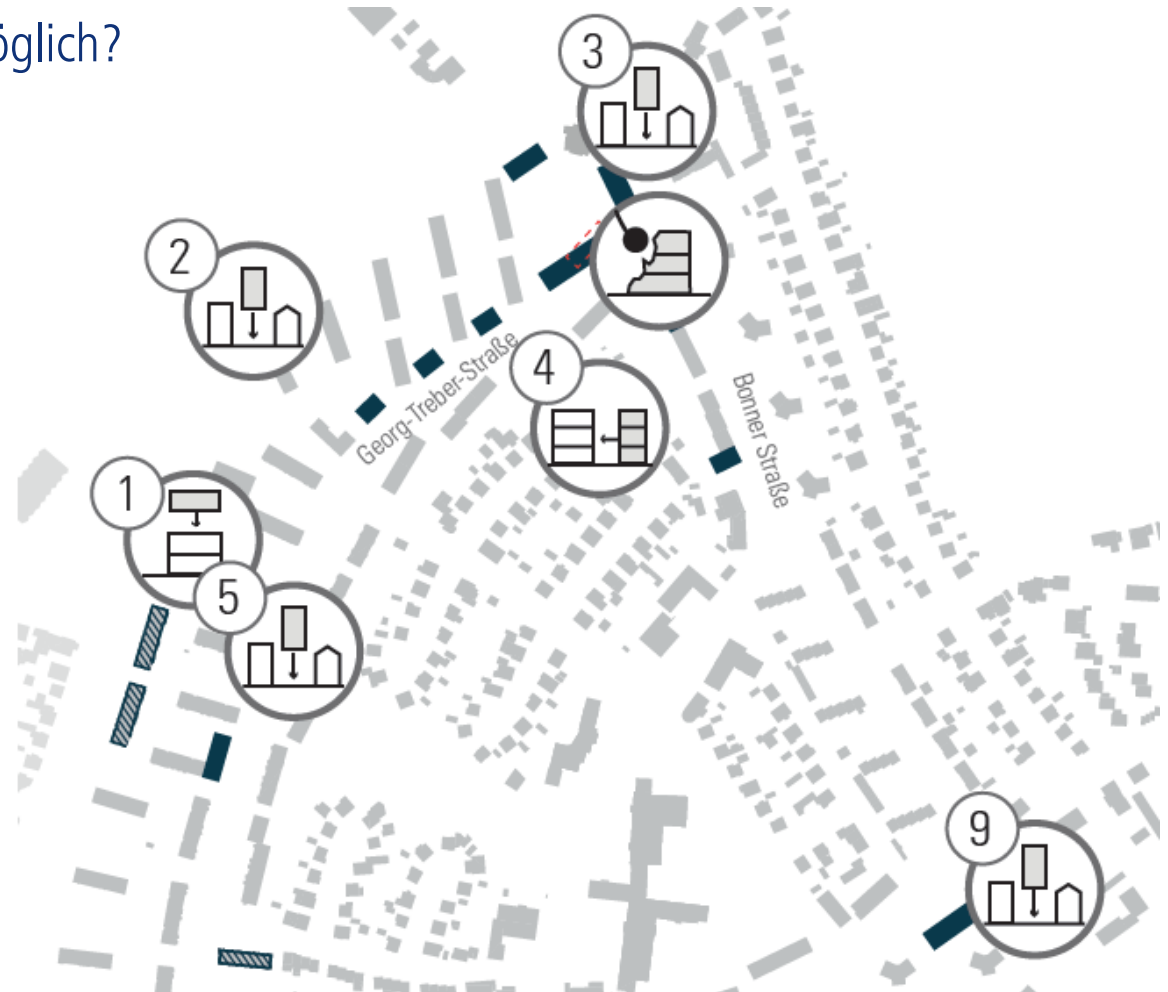
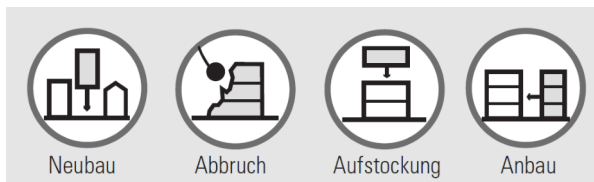
Wohnbauentwicklungsplan: Analyse der Baustrukturen



Wie ist eine Innenentwicklung möglich?

Nachverdichtung durch:

- (Dachgeschossausbau)
- Neubau
- Ersatzneubau
- Aufstockung
- Anbau



2. Innenentwicklungskonzept

Wohnbauentwicklungsplan: Doppelte Innenentwicklung



Idealbild der Nachverdichtung im Sinne einer doppelten Innenentwicklung (Maximalziel)

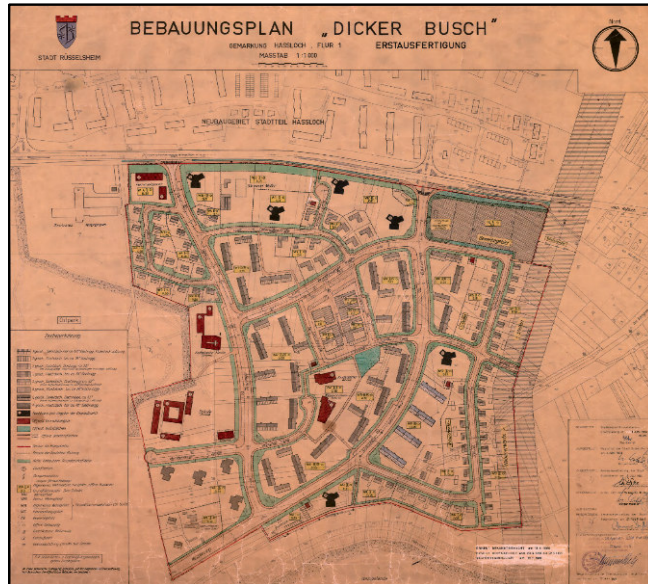


Baumassenstudie FFM-Architekten 2020

- Punktuelle Nachverdichtung
- Vielseitig nutzbare Freiräume/ Abstandsgrün zu Innenhöfe
- Erhalt des wertvollen Baumbestandes
- Optimierung der Stellplatzflächen/ Lärm zu Lärm

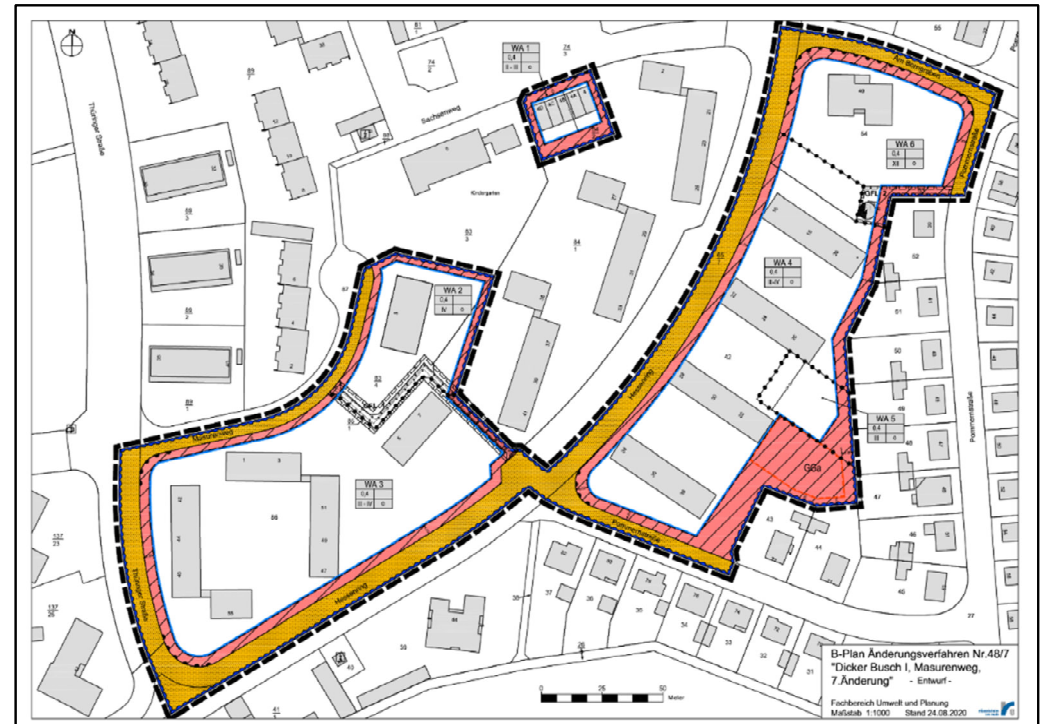
3. Grundlagenermittlung und Projektvorbereitung

Bestandsanalyse - Planungsrecht



B-Plan „Dicker Busch“ aus dem Jahr 1969 mit Festsetzungen z.B. für den Hessenring 16-38: 3 Geschosse, GRZ 0,3.

Änderung B-Plan „Dicker Busch“ zur Umsetzung der Planung und Nachverdichtung Hessenring 16-38, Masurenweg 5-7 und 9 erforderlich, Änderung der GRZ, GFZ, Dachneigung, Geschossigkeit.



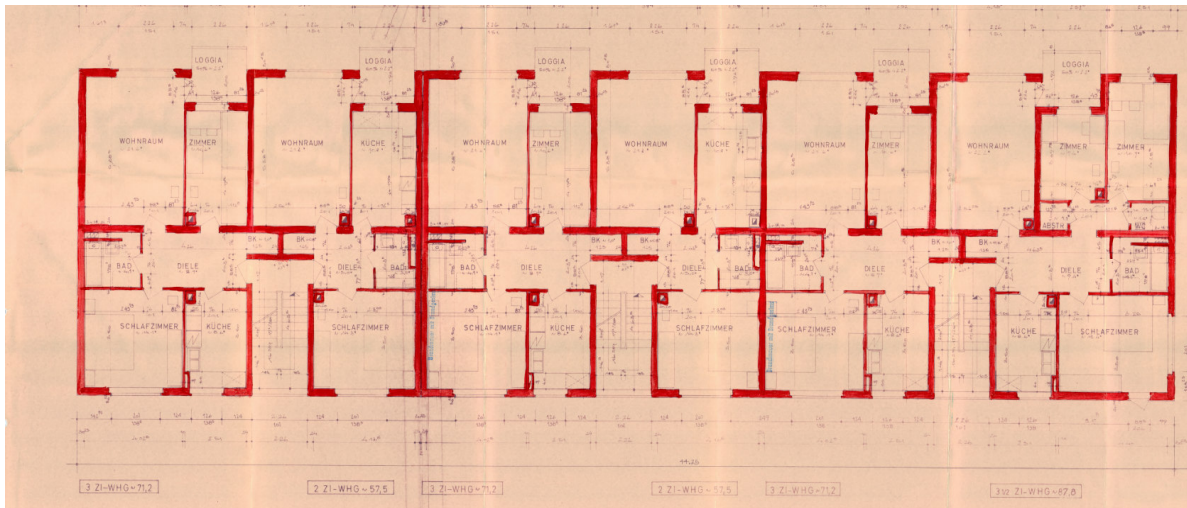
3. Grundlagenermittlung und Projektvorbereitung

Bestandsanalyse – Regelgrundriss

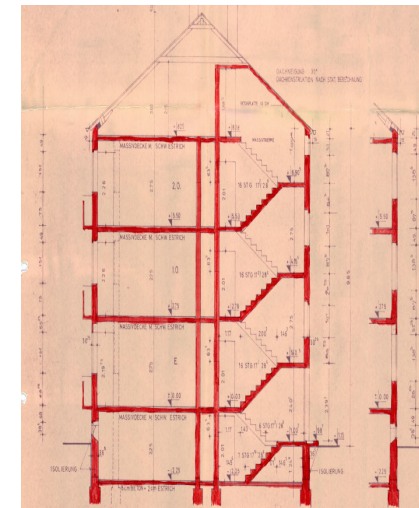


Gebäude:

- TYP 304 Nassauische Heimstätte
in 4 Gebäudezeilen á 3 Häuser als Zweispänner
- Variante 2-3 mit 2-Zimmerwohnung und 3-Zimmerwohnungen
- Variante 3-4 mit 3-Zimmerwohnungen und 3,5-Zimmerwohnungen
- Freibereich: Loggia
- Bäder: innenliegend



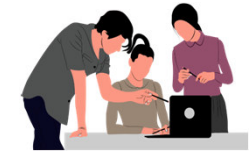
Regelgeschoss



Schnitt

4. Planung und Umsetzung

Umgriff und Außenanlagen

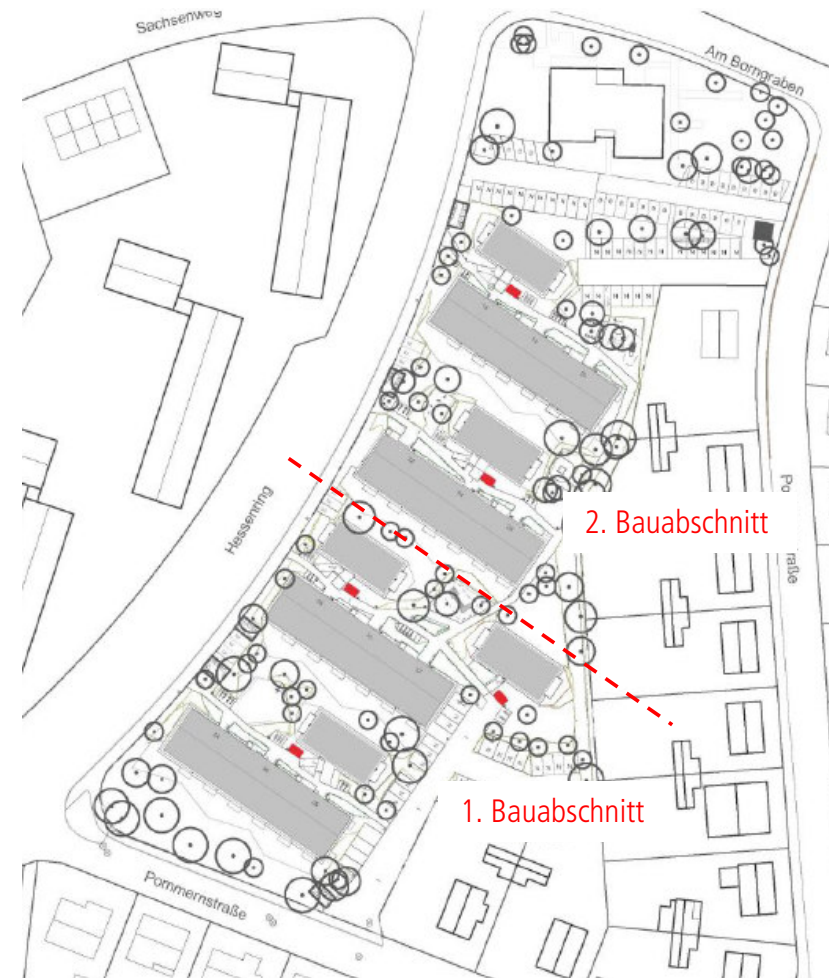


Planungsbereich:

- Grundstücksgröße ca. 10.000 m²
- WA = reines Wohngebiet
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Geschossigkeit: 3-4 Geschosse
- Offene Bauweise
- Bereich für Stellplätze extra ausgewiesen

Bauabschnitte:

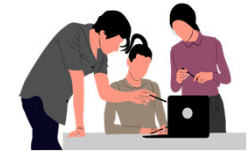
- Baumaßnahme aufgeteilt in zwei Bauabschnitte
- 1. BA Hessenring 28-38 Beginn 03/2022
- 2. BA Hessenring 16-26 Beginn 08/2023
- Neuorganisation der Außenanlagen und Parkplätze



Lageplan: hofmann-röttgen Landschaftsarchitekten BDLA

4. Planung und Umsetzung

Leitgedanke: behutsame Nachverdichtung

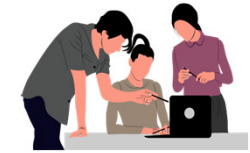


Großmodernisierung mit Aufstockung von vier Bestandshäusern, Neubau von vier „Satelliten“ mit Aufzug als Anbau und einem freistehenden Neubau, bestehend aus:

- **Energetische Sanierung** der Außenhülle, sowie Unterstützung der Heizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.
- **Optimierung der Grundrisse** mit neuen Bädern und Küchen; Innenputz-, Boden- und Elektroarbeiten.
- Im Vergleich mit dem unsanierten Bestand werden **CO₂-Einsparungen** von ca. 28 kg/m² CO₂ im Jahr/m² Wohnfläche bzw. ca. 35 Tonnen CO₂ pro Bauteil (BT1-4) im Jahr erreicht.
- **Großmodernisierung von 72 Wohnungen** im Bestand mit 4.990 m² Wohnfläche
- **Aufstockung** um jeweils ein weiteres Vollgeschoss mit 22 **barrierefreien** Wohnungen mit 1.475 m² Wohnfläche.
- **5 Neubauten** mit 30 Wohnungen und 2.225 m² Wohnfläche, davon 24 **rollstuhlgerecht**
- **Insgesamt 124 Wohnungen**, davon 52 neu. Gesamtwohnfläche neu: 8.687 m²
- 24 neue Autostellplätze sowie 79 neue Fahrradstellplätze
- Großer Frankfurter Bogen: Auszeichnung mit dem GFB-Zukunftspreis Oktober 2023
- Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau 2024

4. Planung und Umsetzung

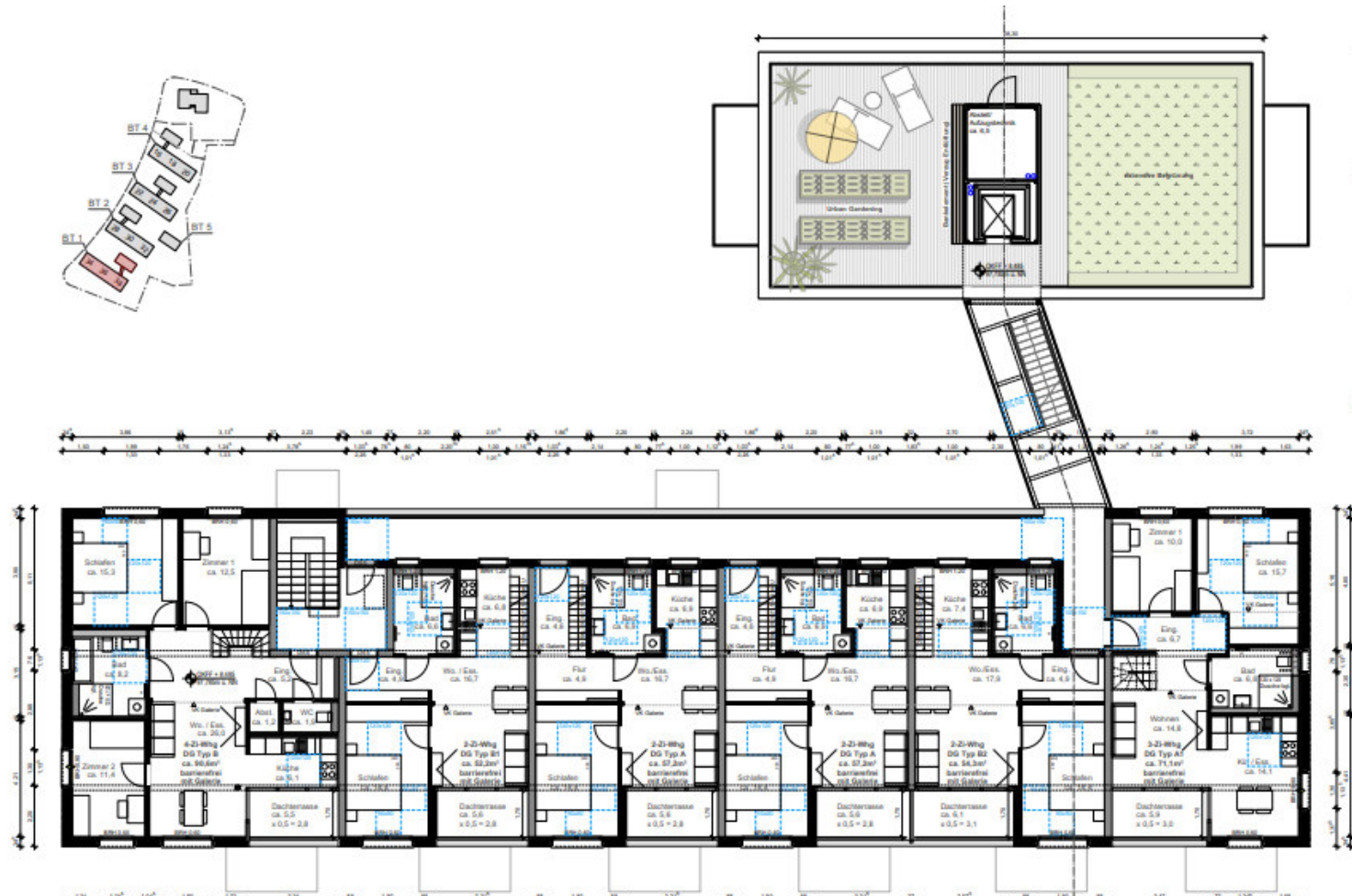
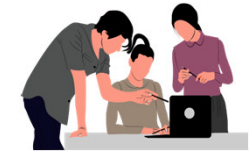
Wohnungsmix



Anzahl Wohneinheiten „gesamt“	124	
Anzahl Wohneinheiten Bestandsgebäude	72	4*18 Bestands-Wohnungen in den Riegeln
Anzahl Wohneinheiten Aufstockung	22	2*6 Wohnungen u. 2*5 Wohnungen in den Aufstockungen
Anzahl Wohneinheiten Satellit u. Punkthaus	30	5*6 Wohnungen
Öffentlich gefördert von "gesamt"	54	(36*3-Zimmer + 12*4-Zimmer in Bestand + 3*4-Zimmer + 3*1-Zimmer in Punkthaus)
Barrierefreie Wohnung nach HBO	22	in Aufstockung (Anforderungen gem. HBO: Wohnungen, sowie Wohn- Schlafräume, Bad und Küche müssen barrierefrei erreichbar und für barrierefreie Nutzung leicht einzurichten sein. Freisitze müssen schwellenlos erreichbar sein)
Rollstuhlgerechte "r" Wohnungen	24	Rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2, Wohnungen in den Satelliten

4. Planung und Umsetzung

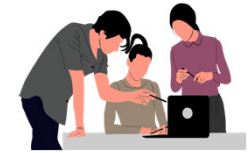
Grundriss Aufstockung, Hessenring 34-38



Grundriss Aufstockung: FFM-Architekten

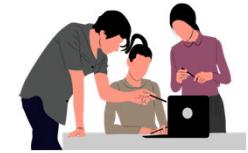
4. Planung und Umsetzung

Baumbestand, Geschossigkeit und Fassade



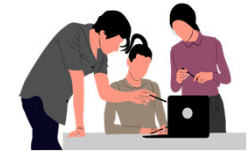
4. Planung und Umsetzung

„Satellit“ mit Steg, Hofgestaltung



4. Planung und Umsetzung

Haustechnik



Haustechnik / Modernisierungsgrad Bestand

1. BA Hessenring 28-38

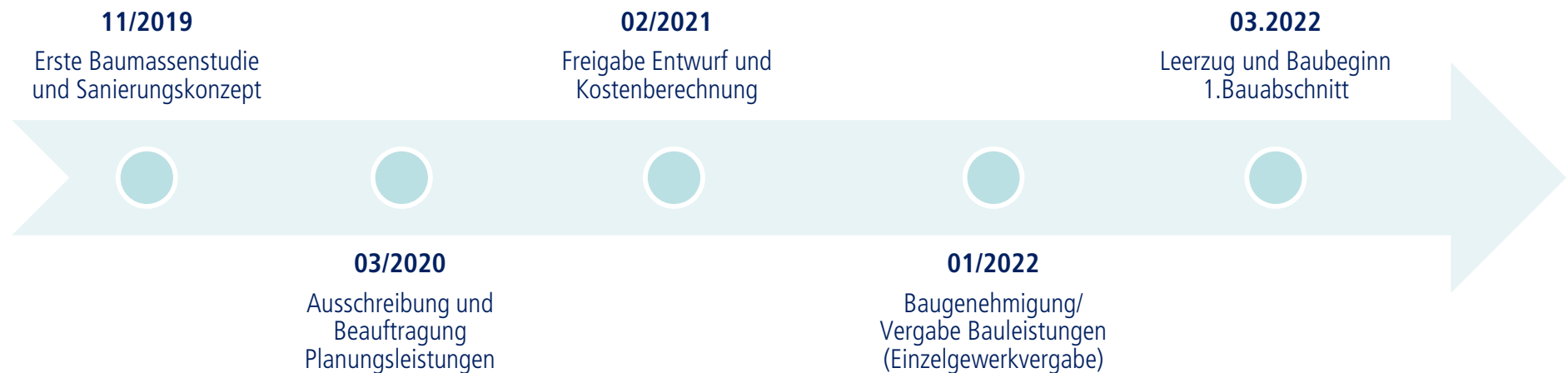
- Heizzentrale in Haus 30 mit 2x120 KW mit Warmwasser
- Einbau Gas-Zentralheizung / Solarthermie in 2012. Heizzentrale wurde mit Spitzenlastkessel erneuert um die Wohnungen zu versorgen. Nutzung des bestehenden Nahwärmenetzes zwischen den Häusern 28-32 und 34-38.
- Einbau von 2 Wärmepumpen.
- Aufzüge in angebauten Satelliten zur Erschließung der Häuser 16, 24, 28, 34

2.BA Hessenring 16-26

- In den letzten 10 Jahren wurden nur 3 der 36 Wohnungen des 2. BA komplett modernisiert (Gas-Etagenheizung mit G-Durchlauferhitzer) deswegen kein Nahwärmenetz vorhanden. Einbau von Gaszentralheizung in je 1 Riegel als Spitzenlastkessel zur Unterstützung von 2 Wärmepumpen.

5. Eckdaten

Projektterminplan



Mietbeginn:

- Mietvertragsbeginn Modernisierung / Aufstockung ab August 2023
- Baubeginn 2. BA ab 09/2023
- Mietvertragsbeginn Modernisierung / Aufstockung ab Februar 2025
- Mietvertragsbeginn Satelliten ab Juni 2025

5. Eckdaten

Projektkosten



Umsetzung in KfW 85 (Bestand und Aufstockung) und KfW 55 (Anbauten)

Baukosten KG 200-700:

1. Bauabschnitt (ohne Anbauten)	brutto 9.585.000 €
2. Bauabschnitt (inkl. Anbauten)	brutto 17.300.000 €
3. Bauabschnitt/ Außenanlagen	brutto 1.820.000 €
Gesamtkosten (ca. 8.690 m ² Mietfläche)	brutto 28.705.000 €

Mieterträge:

Bestand (gefördert)	8,50 €/m ² kalt
Aufstockung (freifinanziert) im Durchschnitt	12,10 €/m ² kalt
Satelliten (freifinanziert) im Durchschnitt	12,25 €/m ² kalt

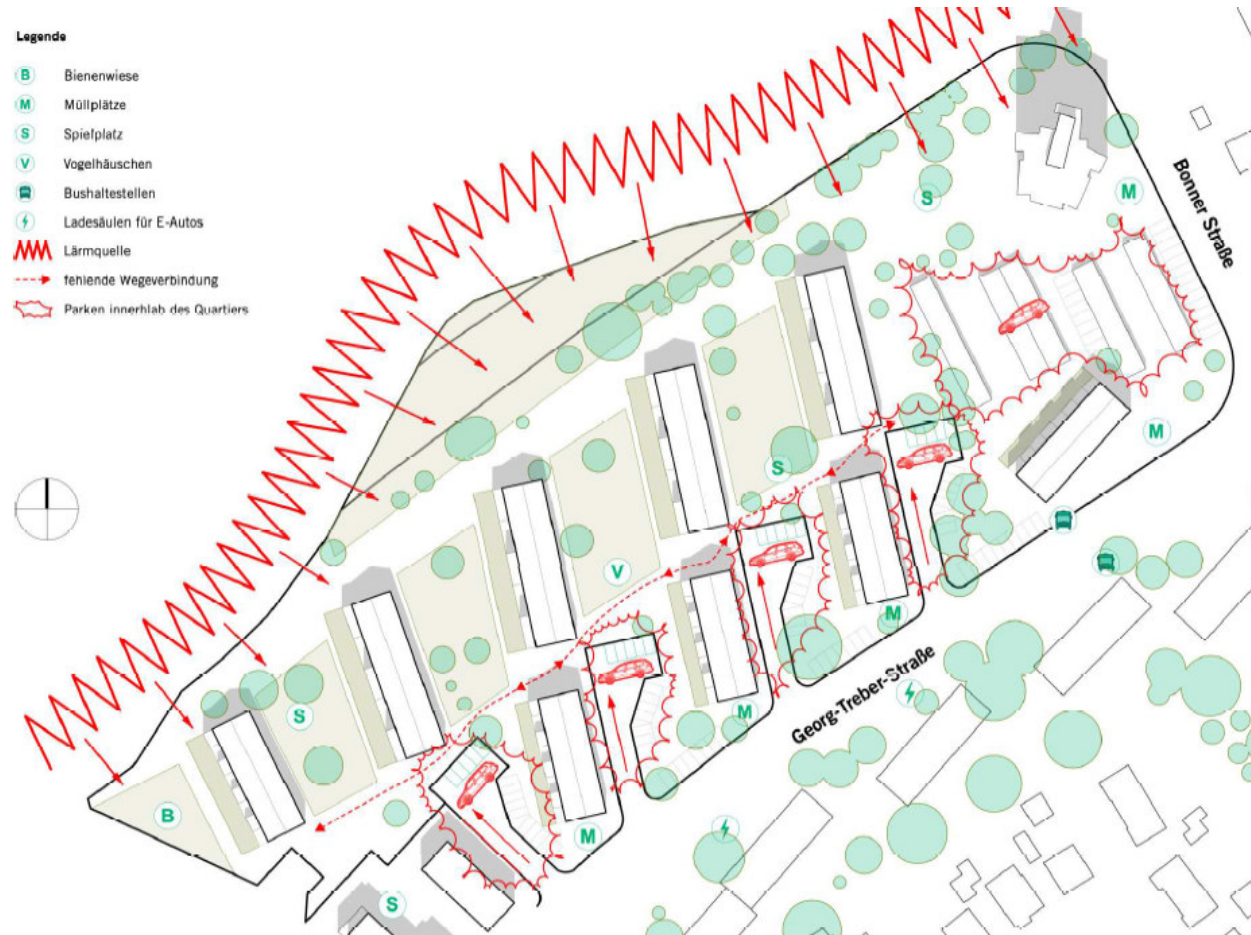
6. Ausblick

Großmodernisierung, Aufstockung und Anbau Berliner Viertel



Fortsetzung der
Innenentwicklung auf
Grundstücken der
gewobau Rüsselsheim

Bestandsanalyse:
Nördliches Berliner Viertel



6. Ausblick

Großmodernisierung, Aufstockung und Anbau Berliner Viertel



**Fortsetzung der
Innenentwicklung:**
Georg- Treber- Straße 82-112!

Potential für neue Wohneinheiten

Bauabschnitt 1

Variante 3, Aufstockung mit
Vollgeschossen

Neue WE durch Aufstockung:

40 WE

Neue WE durch Anbauten: ca. 20 WE

Insgesamt: **60 WE** Neu in BA1

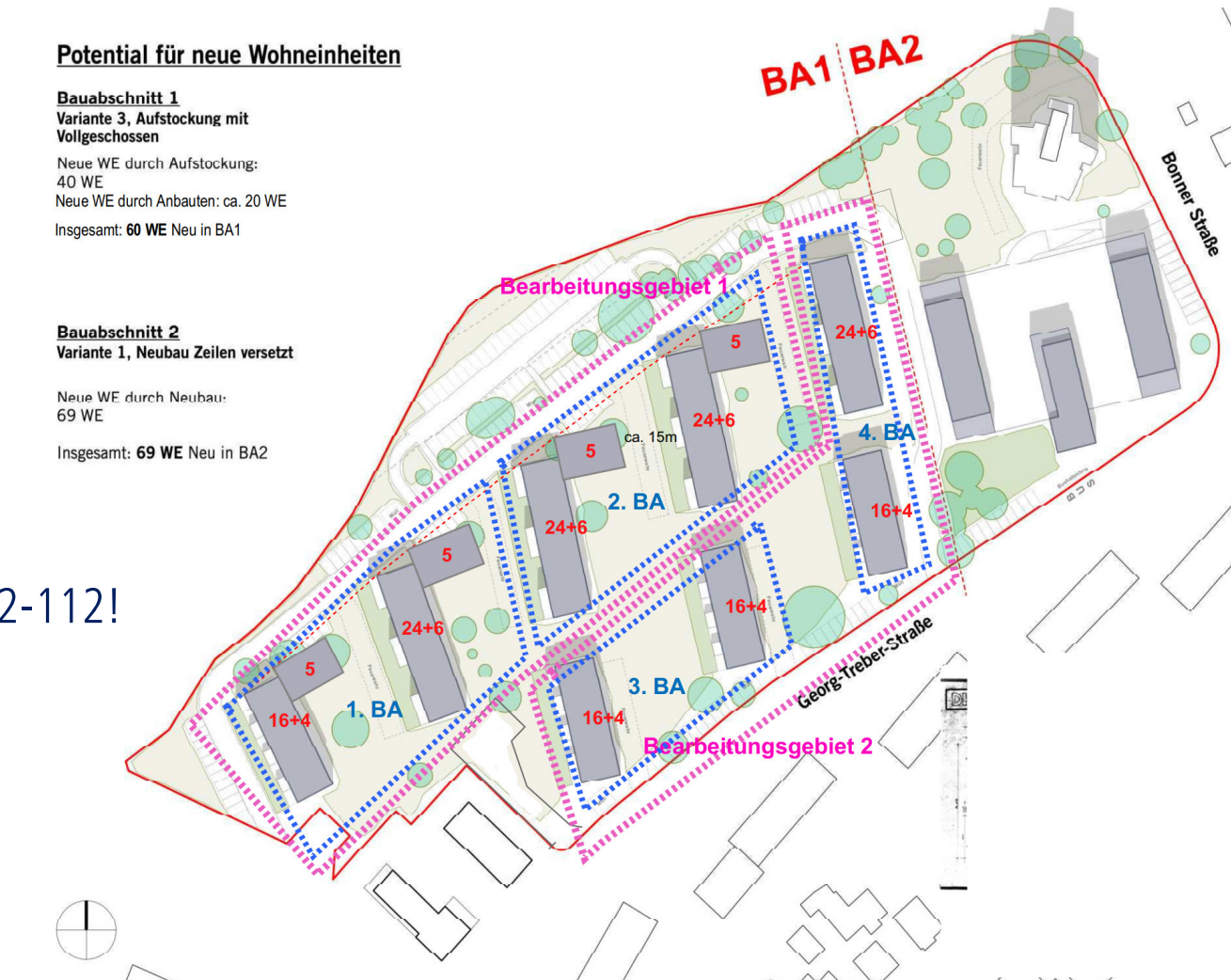
Bauabschnitt 2

Variante 1, Neubau Zeilen versetzt

Neue WE durch Neubau:

69 WE

Insgesamt: **69 WE** Neu in BA2





Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit

