



PIONEER PARK
HANAU

DAS QUARTIER DER ZUKUNFT

HIER WOHNTE PIONIERGEIST





Der Pioneer Park Hanau ist das größte Wohnbauprojekt im Rhein-Main-Gebiet und setzt neue Maßstäbe bei der Entwicklung zukunftsweisender Versorgungs- und Mobilitätskonzepte.

Die Zahlen sprechen für sich: eine Fläche von fast **50 Hektar**, Wohnraum für bis zu **5.000 Menschen**, ein **Quartier der Zukunft** mit Einfamilienhausgrundstücken, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeflächen.

Diese Broschüre gibt Ihnen einen Überblick zur Entwicklung und den Planungen für das ehemalige Militärgelände – von der Struktur und Geschichte des Pioneer Park, über die einzelnen Wohnformen und das Ziel einer möglichst klimaneutralen Strom- und Wärmeversorgung, bis zu den beteiligten Partnern, die dieses außergewöhnliche Projekt ermöglichen.

PIONIERGEIST IN HANAU	4
<i>Geschichte</i>	6
<i>Das Rhein-Main-Gebiet</i>	8
<i>Die DSK BIG Gruppe und die LEG Hessen-Hanau</i>	10
<i>Das Erfolgsmodell Pioneer Park</i>	12
<i>Strukturkonzept</i>	13
INNOVATIONEN UND INFRASTRUKTUR	14
<i>Versorgung</i>	16
<i>Mobilitätskonzept</i>	20
<i>E-Mobilität</i>	22
<i>Soziale Infrastruktur</i>	24
<i>Grüne Infrastruktur</i>	26
<i>Pioneer Chapel</i>	28
VIELFALT	30
<i>Triangle Housing</i>	32
<i>Baugrundstücke</i>	36
<i>Gartenhofhäuser</i>	38
<i>Nachhaltige Lebensräume Immobilien by Oliver Heeb</i>	40
<i>Eigentumswohnungen BAUSTOLZ</i>	42
<i>Doppel- und Reihenhäuser WILMA</i>	44
<i>Reihenhäuser und Eigentumswohnungen Deutsche Reihenhäuser</i>	46
<i>Fünf Brüder West und Kasino Bamac + Keck</i>	48
<i>Grüne Mitte H3 Projekt</i>	50
<i>Fünf Brüder Ost SGI</i>	52
<i>Pförtnerhäuschen</i>	54
<i>Heizkraftwerk</i>	55
KONTAKT	57
IMPRESSUM	58

PIONIERGEIST IN HANAU



Uns trägt der Wunsch, etwas für die Generationen von heute und morgen zu schaffen. Gemeinsam sind wir Pioniere – durch Vielfalt, Fortschritt und Nachhaltigkeit.

PIONEER PARK HANAU

Im Pioneer Park entwickeln wir, die LEG Hessen-Hanau, ein neues Stadtquartier für Hanau. Auf dem Gelände einer ehemaligen Kaserne – so groß wie 70 Fußballfelder – schreiten wir mit Pioniergeist voran und lassen etwas Großartiges entstehen. Wo zuletzt amerikanische Streitkräfte lebten und arbeiteten, entsteht nun ein lebendiges Wohnviertel mit Raum für bis zu 5.000 neue Bewohner.

Ein Quartier lebt von der Zusammensetzung und der Interaktion seiner Bewohner. Von den unterschiedlichen Wohnformen und den Möglichkeiten, sich auf Grünflächen, Gemeinschaftsplätzen oder in einem Café zu begegnen. Die Vielfalt stand von Beginn an im Fokus der Planungen für das gesamte Areal. Die Lage des Pioneer Park selbst – mitten im Rhein-Main-Gebiet zwischen Naturschutzgebiet Bulau und der Hanauer Innenstadt, in der Nähe der Metropole Frankfurt – bietet ohnehin bereits den idealen Rahmen, um hier ein neues Zuhause zu finden.

GESCHICHTE DES PIONEER PARK

DER URSPRUNG EINES STADTQUARTIERS DER ZUKUNFT

Ursprünglich wurde die im Volksmund *Pioneer-Kaserne* genannte Liegenschaft mit der charakteristischen Fächerform vom Heeresbauamt Frankfurt für das Eisenbahn-Pionier-Regiment Nr. 68 erbaut. Im Frühling 1945 übernimmt die US-Armee die Kaserne, die der größten US-Pionier-Einheit, der „130th Engineer Brigade“, als Heimatstandort diente. 1949 baut die US-Armee die *Pioneer Chapel*. In den 50er Jahren wird die Kaserne um das *Triangle Housing* erweitert.

Das denkmalgeschützte Wachhäuschen gilt als filigranes Beispiel für typische 50er-Jahre-Architektur. Im Rahmen des Freundschaftsvertrags zwischen der „130th Engineer Brigade“ und der „Kameradschaft ehemaliger Eisenbahnpioniere“ wird in der Kaserne Anfang der 70er Jahre das Ehrenmal vor dem Hauptquartier errichtet. In den 80er Jahren ist Hanau Standort für die größte US-Garnison in Deutschland und für eine der größten in Europa.

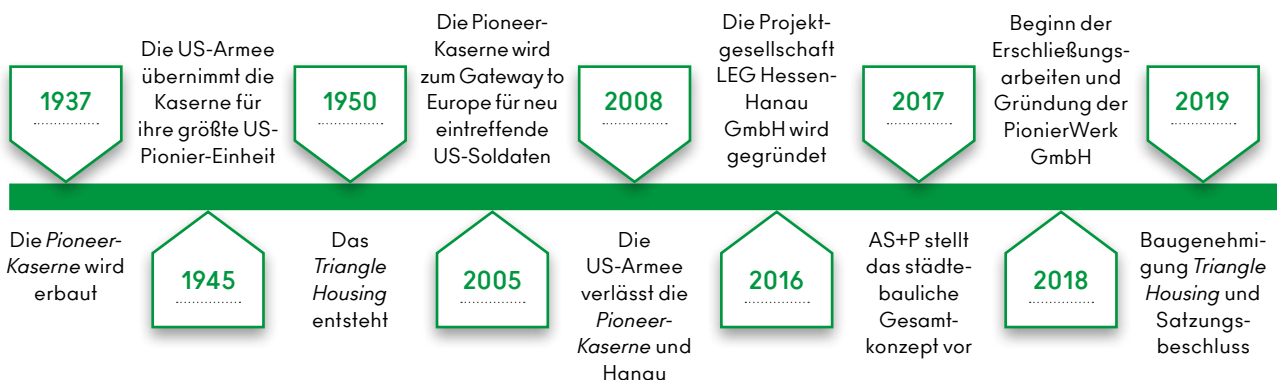
2005 führt die Auflösung der Rhein-Main-Airbase dazu, dass die „64th Replacement Company“ nach Hanau verlegt und die *Pioneer-Kaserne* zum „Gateway to Europe“ für neu eintreffende US-Soldaten wird. Im Sommer 2008 übergibt die US-Armee die Kaserne an die Bundesrepublik, deren Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) die Liegenschaften verwaltet.

2015 bewirbt sich die Stadt Hanau mit dem Beitrag „Klima-Pionier-Quartier“ erfolgreich um Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau Hessen“, zudem macht sie über die BAUprojekt Hanau GmbH gegenüber der BlmA von ihrem Erstzugriffsrecht Gebrauch und erwirbt das Gelände. Hanaus Suche nach einem Konversionspartner ist im Dezember 2016 erfolgreich: Zwei Gesellschaften der DSK | BIG Gruppe haben die europaweite Ausschreibung gewonnen.

Die städtische BAUprojekt Hanau GmbH gründet mit den Unternehmen der DSK | BIG Gruppe eine Projektgesellschaft zur Entwicklung der Kaserne. Das Architekturbüro Albert Speer + Partner (AS+P) setzt sich im Sommer 2017 bei der Mehrfachbeauftragung mit seinem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Pioneer Park durch.

Im Januar 2018 beginnen die Erschließungsarbeiten des größten Wohnbauprojekts in der Hanauer Nachkriegsgeschichte. Drei Monate später folgt der Startschuss für die Vermarktung des bezahlbaren Wohnraums, die Eigentumswohnungen im *Triangle Housing*. Im Mai 2018 ebnet der Magistrat in Hanau die Gründung der PionierWerk GmbH, bestehend aus den Stadtwerken Hanau und dem Energiedienstleister GETEC Wärme & Effizienz GmbH. Ihr Ziel ist eine komplette Versorgungsinfrastruktur für die Bewohner des Pioneer Park aus einer Hand. Während im Herbst 2018 die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Bebauungsplans beschließt, läuft die Erschließung mit Kanalbau- und Abrissarbeiten im Bereich *Triangle Housing* auf Hochtouren.

Ende März 2019 präsentiert sich der Pioneer Park auf der Messe „Zukunft Hanau“. Kurz darauf folgt der Vertriebsstart der Einfamilienhausgrundstücke. Seit Herbst 2019 trägt der Pioneer Park den Titel „Zukunftsweisendes Projekt für die Siedlungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet“. Das Quartier der Zukunft ist beim „Immobilien-Dialog Metropolregion Rhein-Main“ in zwei Kategorien mit dem „Game Changer Award 2019“ ausgezeichnet worden. Sowohl die Jury als auch die Fachbesucher kürten den Pioneer Park Hanau zum Sieger des Wettbewerbs. Mit dem nun erfolgten Satzungsbeschluss für das Quartier hat der Pioneer Park einen weiteren Meilenstein erreicht.





- 1 Tafel an der von der US-Armee errichteten *Pioneer Chapel*
- 2 Ehemaliger Entrée-Bereich und *Grüne Mitte* während der Bauphase (2019)
- 3 Das markante, beschädigte Verwaltungsgebäude wird saniert und wieder aufgebaut.
- 4 Denkmalgeschütztes Pförtnerhäuschen

DIE RHEIN-MAIN-REGION

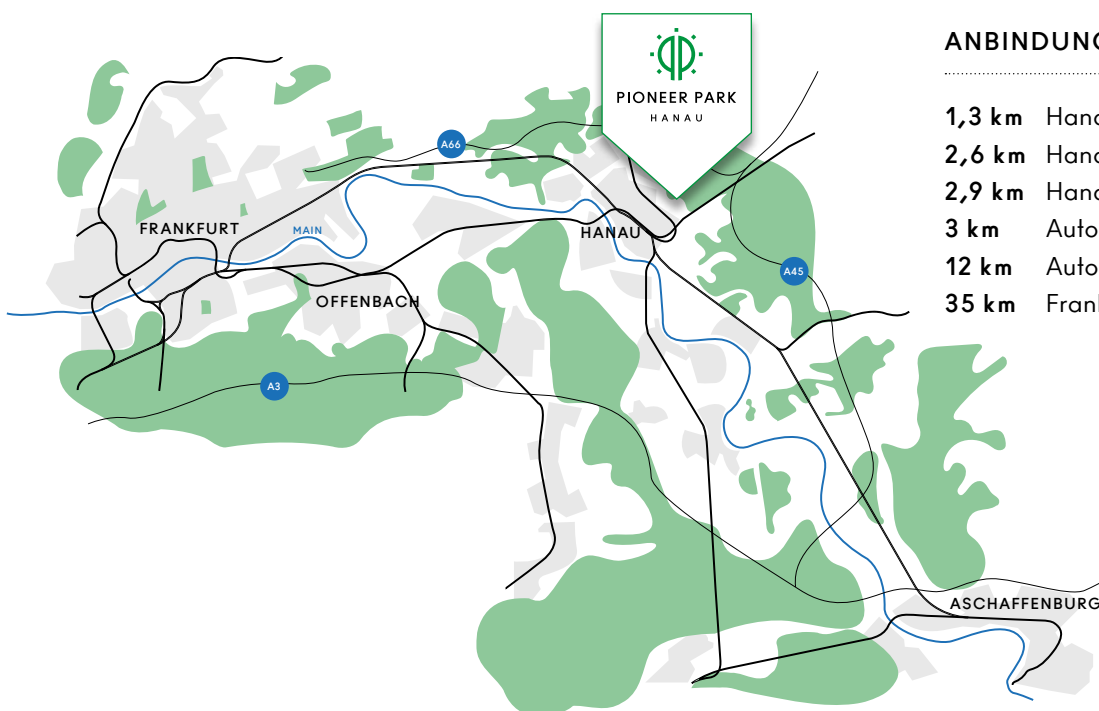



Hanau gilt als die grüne Lunge des Rhein-Main-Gebiets. Wer zentral und dennoch im Grünen leben möchte, entscheidet sich für die Brüder-Grimm-Stadt. Die neuen Bewohner des Pioneer Park haben die Natur vor der Haustür, denn sie wohnen in direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Bulau.

Darüber hinaus ist Hanau wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Main-Kinzig sowie ein bedeutender Industrie- und Technologiestandort. Familien, Fachkräfte, Pendler und Pioniere zieht es nach Hanau. Mit dem neuen Wohnraumangebot reagiert die Stadt auf die wachsende Nachfrage im Rhein-Main-Gebiet. Dank des Pioneer Park wird Hanau bald die 100.000 Einwohner-Marke überschreiten und damit den Sprung zur Großstadt schaffen.

Die Innenstadt Hanaus und den Hauptbahnhof erreichen die Bewohner des neuen Quartiers bequem mit der Buslinie 6 von der angrenzenden Bushaltestelle. Im südöstlichen Teil grenzt die B8 an das Gebiet, von dort aus gelangen sie in kürzester Zeit zu den Autobahnanschlüssen Richtung Frankfurt am Main und Hanauer Kreuz. Weniger als einen Kilometer entfernt befindet sich der Bahnhof Wolfgang. Von dort fahren stündlich Regionalzüge nach Fulda und Frankfurt am Main. Bis zum Hauptbahnhof Frankfurt benötigen Pendler weniger als eine halbe Stunde. Mehrmals stündlich fährt die S-Bahn vom Hauptbahnhof Hanau in die Mainmetropole. Die Verbindung in die Umgebung ist optimal. Auch im Pioneer Park selbst ist die Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung, zum Beispiel durch E-Mobilitätsstationen oder neue Haltestellen für den ÖPNV, wichtiger Bestandteil der Planungen.

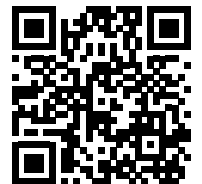
Mit dem Pioneer Park wird Hanau von Hessens größter Kleinstadt zu Hessens kleinster Großstadt.



An aerial photograph showing a large-scale residential development, Pioneer Park, nestled in a lush green area. The development consists of numerous multi-story apartment buildings arranged in a grid-like pattern, interspersed with trees and green spaces. In the background, a dense residential neighborhood with smaller houses and a church with a tall steeple is visible. A major road and railway lines run through the scene, providing context for the location. The overall scene is bright and clear, highlighting the integration of nature and urban planning.

Im Grünen und vernetzt leben, im Pioneer Park können Sie beides.

Der Pioneer Park vor den Bauarbeiten (2017). Auf www.pioneer-park.de können Sie die Entwicklung des Quartiers in 360° Aufnahmen verfolgen.



IMPULSGEBER, ENTWICKLER, BAUTRÄGER

DIE DSK | BIG GRUPPE UND DIE LEG HESSEN-HANAU

Die deutschlandweit agierende DSK | BIG Gruppe ist seit 70 Jahren zuverlässiger Partner für Flächen-, Projekt- und Stadtentwicklung sowie Forschung und Beratung. Mit ihren rund 450 Mitarbeitern an über 25 Standorten erschließt und bebaut sie großflächige Areale oder verkauft diese mit Baurecht zum Teil an Projektentwickler. Darüber hinaus verkauft sie Flächen für Einfamilienhäuser direkt und ohne Bauträgerbindung. Die DSK | BIG Gruppe ist Ideen- und Impulsgeber, sie entwickelt innovative, nachhaltige Konzepte und setzt vielfältige Projekte als Bauträger um. Von Stadtplanern über Architekten bis zum Klimaexperten, von fundierten Analysen bis zu umfangreichen Statistiken – schnell und auf kurzen Wegen können innerhalb der Unternehmensgruppe Expertisen eingeholt und Projekte nachhaltig betreut werden. Die eigenwirtschaftlichen Flächen- und Projektentwicklungen der Unternehmensgruppe addieren sich auf ein Investitionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro in den nächsten vier Jahren. Der Umsatz aus allen Geschäftsbereichen liegt jährlich bei über 100 Millionen Euro.

Die DSK | BIG Gruppe ist überzeugt vom Potenzial der Stadt Hanau, des Pioneer-Geländes und der handelnden Personen. Folgerichtig beteiligte sie sich an der europaweiten Ausschreibung zum Pioneer Park. Das Konzept überzeugte die städtische BAUprojekt Hanau GmbH in allen Bewertungskriterien, darunter in der Wirtschaftlichkeit des Angebots, der vorgesehenen Vertragsstrukturen, der Bereitschaft zur Übernahme von Risiken und städtebaulichen Verpflichtungen sowie in den Steuerungsmöglichkeiten für die BAUprojekt Hanau GmbH. Die gebündelten Erfahrungen und das interdisziplinäre Fachwissen aus der Unternehmensgruppe sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Stadt, Bauträgern und weiteren Partnern lassen auf dem rund 50 Hektar großen Gelände eines der ambitioniertesten und fortschrittlichsten Wohnbauvorhaben der Rhein-Main-Region entstehen.

DIE DREI DIMENSIONEN DER NACHHALTIGKEIT



SOZIAL

Der Pioneer Park ermöglicht durch seine vielfältigen Wohnformen ein heterogenes Quartier für Singles Paare und Familien, unabhängig von Alter und Einkommen. Die städtebauliche Durchmischung beugt einer Gentrifizierung vor und sorgt für einen lebendigen, öffentlich zugänglichen Stadtteil mit Gewerbe und sozialen Einrichtungen. Realisiert werden Wohnformen zur Miete und im Eigentum, Mehrfamilien- und Gartenhofhäuser sowie verschiedene Einfamilienhaustypen vom freistehenden bis zum Reihenhaus. Viele Wohnungen werden barrierefrei und schwellenlos erreichbar sein.



ÖKOLOGISCH

Das PionierWerk ermöglicht ein komplettes Infrastruktur- und Versorgungsangebot aus einer Hand. Strom und Wärme werden klimafreundlich zentral im Quartier erzeugt, u. a. durch einen Eisspeicher als verlustarmer Langzeitwärmespeicher. Smart-Home-Lösungen unterstützen das energiebewusste Verhalten. Das Quartier ist durch einen hohen Anteil an Grünflächen geprägt und wird ohne eine Neuversiegelung von Flächen realisiert. Das E-Mobilitätskonzept steigert die umweltfreundliche Mobilität, reduziert Schall- und Luftemissionen sowie das Verkehrsaufkommen generell.



ÖKONOMISCH

Im Bereich *Triangle Housing* wird bezahlbares Wohnen mit über 370 Eigentumswohnungen realisiert. Die LEG Hessen-Hanau und die Sparkasse Hanau bieten ein innovatives Finanzierungskonzept mit niedriger Belastung für das Wohnen im Eigentum, abseits der vorherrschenden, weniger nachhaltigen Förderung von Mieten. Die Wohnungen ermöglichen eine bezahlbare Eigentumsbildung und dadurch einen erkennbaren, langfristigen Wohlstandseffekt. Die Eigentümer und ihre Folgegeneration können in den abbezahlten Wohnungen leben oder diese später vermieten.

Eine Partnerschaft mit Pioniergeist

Die enge Partnerschaft wurde mit Gründung der gemeinsamen Projektentwicklungsgesellschaft LEG Hessen-Hanau GmbH vertraglich besiegelt und bis heute in der täglichen Arbeit mit Pioniergeist gelebt. So konnte der Pioneer Park durch innovative Mobilitäts- und Finanzierungskonzepte auch richtungsweisend in Sachen klimafreundliches und bezahlbares Wohnen werden. Er steht gleich in mehrfacher Hinsicht für einen nachhaltigen Stadtteil – sozial, ökologisch und ökonomisch. Das Quartier der Zukunft hat bereits jetzt eine außergewöhnliche Strahlkraft in die gesamte Region entfaltet.

Die LEG-Hessen Hanau ist aber nicht nur Impulsgeber und Entwickler, sondern auch größter Bauträger innerhalb des Pioneer Park. Sie realisiert im *Triangle Housing* im Südosten des Areals insgesamt circa 515 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 50.000 m² in 17 sanierten Bestandsgebäuden und elf neuen Mehrfamilienhäusern sowie eine Quartiersgarage. Hinzu kommt die Entwicklung der 82 Grundstücke für Einfamilienhäuser im nördlichen Bereich im *Grünen Fächer* und *Grünen Saum*. Das Ziel ist die Schaffung von vielfältigen Wohnformen für alle Altersgruppen und Lebensabschnitte. Diese große Bandbreite sowie eine Mischung aus Eigentums- und Mietobjekten mit großer Preisspanne machen das neue Wohnquartier für eine vielfältige Bewohnerschaft attraktiv.



Entwicklungsprojekte der LEG Hessen-Hanau im Pioneer Park

- » Triangle Housing [S. 32](#)
- » Grundstücke für Einfamilienhäuser [S. 36](#)

ÖFFENTLICH-PRIVATE PARTNERSCHAFT



Für die Entwicklung des Pioneer Park Hanau haben die Stadt und die DSK | BIG Gruppe eine gemeinsame Gesellschaft gegründet: die LEG Hessen-Hanau GmbH. „Modellhaft und richtungsweisend neuen Wohnraum schaffen“ ist ihr Ziel.

Beide Partner haben sich trotz unterschiedlicher Unternehmensanteile auf eine gleichberechtigte Stimmverteilung verständigt. Ein innovatives Vorgehen, das sicherstellt, dass alle Entscheidungen in beiderseitigem Einverständnis gefällt werden. So kann der von der öffentlichen Hand geforderte Wohnraum zeitnah und unter privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten realisiert werden.

Die Unternehmen der **DSK | BIG Gruppe** sind in den vier Bereichen Flächen-, Projekt- und Stadtentwicklung sowie Forschung und Beratung tätig. Als Marktführer deckt die Gruppe alle Segmente der Stadtentwicklung ab und betreut bundesweit rund 1.100 Projekte mit einem Treuhandvermögen von rund 7 Milliarden Euro. Auch in den Hochbauprojekten und in der Entwicklung von Konversionsflächen ist sie ein erfahrener Partner der Kommunen.

Die städtische **BAUprojekt Hanau GmbH** hält zehn Prozent der Unternehmensanteile der LEG Hessen-Hanau GmbH und ist eine Gesellschaft der Stadt Hanau. Sie hatte das Gelände im Jahr 2016 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) erworben und es danach in die neue Gesellschaft eingebracht. In der LEG Hessen-Hanau behält die Stadt Hanau die Steuerung im Sinne ihrer Stadtentwicklungsziele aus der Eigentümerrolle heraus in der Hand.

DAS ERFOLGSMODELL PIONEER PARK

Das Pioneer-Areal ist nicht nur die größte zu entwickelnde Fläche Hanau, sondern zugleich ein Vorreiterprojekt in der Konversion von brachliegenden Militärliegenschaften zu urbanem, durch die Bevölkerung genutztem Wohnraum.

Vom *Grünen Saum*, über die *Fünf Brüder Ost*, bis zum *Triangle Housing*: Dank unterschiedlicher Konzepte und Investoren können die künftigen Eigentümer sich auf vielfältige Angebote und Wohnformen freuen, die zusammen den einzigartigen Pioneer-Park-Charme versprühen.

Die Fläche der ehemaligen Kaserne ist zum optimalen Rangieren der Züge in ihrem engsten Wenderadius in

Form eines offenen Fächers entstanden, weshalb das Areal eine außergewöhnliche, symmetrische Erscheinungsform bietet. Es ist elementarer Teil der Planungen, diesen besonderen Charakter beizubehalten und ihn als Basis für ein ebenso zukunftsweisendes wie vollumfängliches Wohnprojekt zu nutzen.

Die Kooperation von Kommune und privatem Investor stellt ein Novum bei einem Projekt dieser Größenordnung dar. Die Stadt Hanau zeigt sich dabei als professioneller und zuverlässiger Partner, die Zusammenarbeit ist von Beginn an zielorientiert und von gegenseitigem Vertrauen geprägt.

PIONEER PARK IN ZAHLEN

DIE BAUARBEITEN

50 ha Fläche

56 abgerissene Gebäude

95.000 t Bauschutt

310.000 m³ bewegtes Erdreich

185.000 m² entsiegelte Fläche

100 Lastwagen täglich vor Ort

DAS NEUE QUARTIER

5.000 neue Bewohner

1.600 Wohneinheiten

200.000 m² Wohnfläche

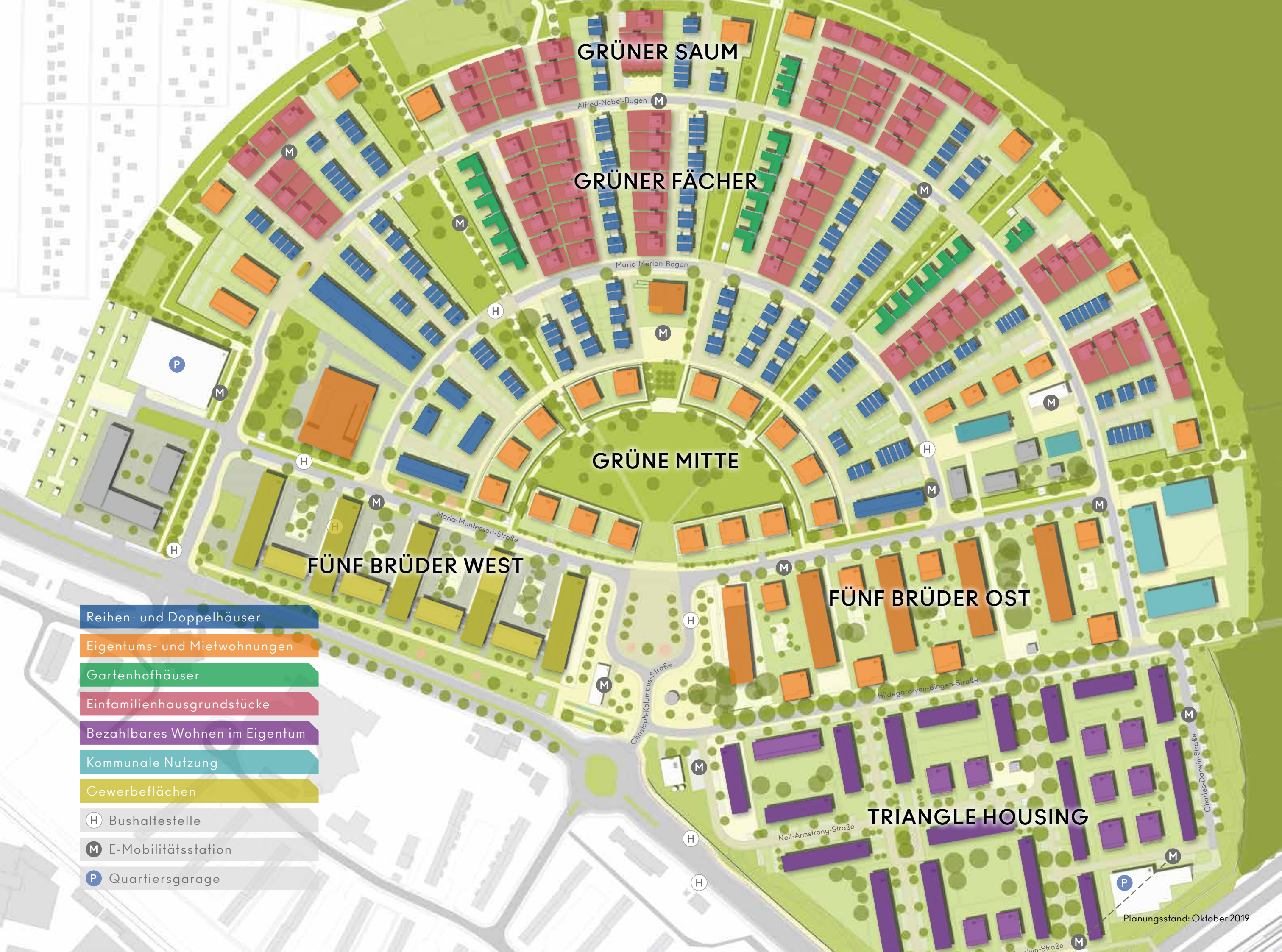
100.000 m² Grünfläche

700 neu gepflanzte Bäume

15 E-Mobilitätsstationen

10.000 m Stromleitungen

15.000 m Kanalleitungen



GRÜNER SAUM

GRÜNER FÄCHER

GRÜNE MITTE

FÜNF BRÜDER WEST

FÜNF BRÜDER OST

TRIANGLE HOUSING

Reihen- und Doppelhäuser

Eigentums- und Mietwohnungen

Gartenhofhäuser

Einfamilienhausgrundstücke

Bezahlbares Wohnen im Eigentum

Kommunale Nutzung

Gewerbeflächen

(H) Bushaltestelle

(M) E-Mobilitätsstation

(P) Quartiersgarage

VISIONEN



Jede Idee braucht Macher,
die sie umsetzen. Wir haben
damit begonnen.

Im Pioneer Park wird Vielfalt gelebt

Ein breites Wohnraumangebot ist uns dabei besonders wichtig. Daher schaffen wir im Quartier Wohnraum für alle Alters- und Einkommensklassen – zur Miete und zum Kauf.

Mit dem Pioneer Park schreiten wir als Pioniere voran und übernehmen gesellschaftliche Verantwortung

Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum, stellen den Bewohnern Sharing-Angebote in Form von E-Mobilen zur Verfügung und etablieren nachhaltige Energieversorgungskonzepte zugunsten eines klimafreundlichen Quartiers.

Hier trifft Historie auf Innovation

Es ist uns wichtig, den historischen Geist des Areals zu erhalten. Schützenswerte Gebäude werden daher revitalisiert und zu Gewerbe- oder Wohnraum umgebaut. Gleichzeitig sind schnelles Internet und Smart Home Lösungen im Pioneer Park für uns selbstverständlich.



Unser Weg der Pioniere begann mit der Idee, eine große Fläche in Hanau ganzheitlich und mit einem besonderen Fokus auf ihre Bedeutung für die gesamte Rhein-Main-Region zu betrachten. Aus der Idee wurde ein Pioniergeist, dem sich weitere innovativ denkende Firmen, die Stadt Hanau und ihre Bewohner anschlossen. Ihr gemeinsames Ziel: ein Quartier der Zukunft. Was damit konkret gemeint ist, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

INNOVATIONEN UND INFRA- STRUKTUR

Im Pioneer Park schaffen wir mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Wir entwickeln Konzepte für ein innovatives, klimafreundliches und lebenswertes Quartier – für die Generationen von heute, morgen und übermorgen.

VERSORGUNG

In der Welt von morgen rücken Wohnen, Energie und Mobilität näher zusammen. Das erfordert ein Denken in größeren Maßstäben, weg vom einzelnen Objekt hin zu großen Quartieren. Der Pioneer Park vereint diese Ansätze. Er gilt als Leuchtturmprojekt für ein innovatives und klimafreundliches Quartiersangebot. Das hat auch die Jury des „Immobilien-Dialog Metropolregion Rhein-Main“ erkannt und das Quartier der Zukunft mit dem „Game Changer Award 2019“ ausgezeichnet. Die Jury hob die klimafreundliche Versorgung, das innovative Mobilitätskonzept sowie das Entwicklungstempo hervor und betonte, dass das Projekt Impulse für das gesamte Rhein-Main-Gebiet geben wird.

Ein PionierWerk als Quartiersmanager

Für eine vollumfängliche, zukunftsweisende Infrastruktur in dem Gebiet wurde im Juli 2018 die PionierWerk Hanau GmbH durch die Stadtwerke Hanau gegründet. Von Beginn an arbeitete der regionale Energieversorger mit dem Energiedienstleister GETEC an der gemeinsamen Entwicklung hin zum Quartiersmanager und Energieeffizienzdienstleister.

Das Unternehmen verfolgt das ambitionierte Ziel, das neue Wohnquartier innovativ und CO₂-neutral zu versorgen. Das umfasst neben der traditionellen Wärmeversorgung auch Angebote zu Breitbandinternet, Smart Home und Mobilität. Das Energiekonzept sieht den Einsatz von drei Blockheizkraftwerken (BHKW) zur effizienten Erzeugung von Wärme und Strom sowie Brennwertkessel und Wärmepumpentechnologie vor.

Der Pioneer Park bietet seinen Bewohnern eine vollumfängliche, zukunftsweisende Versorgung aus einer Hand.



Innovative Wärmeerzeugung durch Kombination verschiedener Erzeugungsarten und Speicher

Der Wärmebedarf für Bestands- und Neubauten beträgt rund 14.000 Megawattstunden und der Strombedarf circa 5.000 Megawattstunden für die private und gewerbliche Nutzung im Gebiet. Um diese Leistung zu erreichen, sind eine Kombination von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) mit regenerativen Energieträgern, ein neues Stromnetz und ergänzende Speichertechnologien vorgesehen. Der Anspruch ist ein lokaler Erzeugungsanteil von mindestens 50 Prozent beim Strom, bei der Wärme dank der BHKW sogar von 100 Prozent. Die Wärmeversorgung des gesamten Pioneer Park erfolgt über eine lokale Energiezentrale – mit allen Vorteilen einer innovativen Kombination von Kraft-Wärme-Kopplung und Wärmepumpen, angeschlossen an einen mit Umweltwärme versorgten Eis-Energiespeicher.



Highspeed-Internet durch Glasfaser-Verlegung bis in jede Wohnung

Das langfristig zukunftsfähige Gigabitnetz des PionierWerk bietet eine ultraschnelle Breitbandversorgung für Fernsehen, Internet und Telefonie mit einem Glasfasernetz bis in alle Häuser und Wohnungen. Je näher sich die Glasfaser am Anschluss befindet, umso schneller ist die Übertragung – für die Bewohner im Pioneer Park bedeutet das, über Highspeed-Breitband mit bis zu 1.000 Mbit/s zu verfügen. Da auch das Fernsehen aus der Glasfaserleitung kommt, bleibt das Programm störungssicher und wetterunabhängig. Die passenden Kombiangebote aus Internet, Festnetztelefon und TV liefert der Partner Synvia, ein Dienstleister für Telekommunikation und intelligente Gebäudeautomation.

Die lokale Energiezentrale für den Pioneer Park befindet sich im Eingangsbereich des Quartiers und sorgt für eine klimafreundliche Strom- und Wärmeversorgung für die zukünftigen Haushalte.





Stromerzeugung durch lokale Kraft-Wärme-Kopplung, mit Speicher und Photovoltaik als Ergänzung

Der klimaschonend erzeugte Strom stammt aus den BHKW der lokalen Energiezentrale und wird gemeinsam mit der Wärme produziert. Wer selbst zum Produzenten werden möchte, ergänzt mit Energie vom eigenen Dach – das maßgeschneiderte Photovoltaikpaket liefern die Stadtwerke Hanau, genau wie das passende Ökostromprodukt.



Visualisierung des Energieverbrauchs als Basisausstattung für viele Wohnungen

Effiziente Energienutzung und ein insgesamt sparsamer Verbrauch unterstützen nicht nur die Energiewende, sondern entlasten auch das persönliche Haushaltsbudget. Innovative Messsysteme können Verbräuche erfassen, schaffen die notwendige Transparenz und ermöglichen zudem einen bequemen Einstieg in ein vernetztes Zuhause. Als Basisausstattung wird im Pioneer Park die Visualisierung der Energieverbräuche für Wohnungen oder Objekte per Handy-App angeboten. Als optionale Erweiterung sind Smart Home Lösungen zur umfänglichen Wohnungssteuerung möglich, die zukünftig um weitere Module, wie die Steuerung von lokaler Erzeugung und Verbrauch, ausgeweitet werden können.



Innovatives Mobilitätskonzept mit E-Autos und E-Fahrrädern im Sharing-Prinzip

„Zu wenig Auswahl, zu teuer, zu unbequem“ – wer Elektromobilität bisher für eine theoretisch gute, aber unpraktische Idee hielt, kann sich im Pioneer Park im eigenen Tempo an die umweltfreundliche Fortbewegung auf vier oder auch zwei Rädern herantasten. Hier entsteht ein innovatives Elektromobilitäts-Angebot: Elektro-Fahrer tanken lokal erzeugten Ökostrom. Dafür werden 25 Prozent der Stellplätze von den Stadtwerken Hanau schon vorab für die Nachrüstung von Wandladestationen, den sogenannten Wallboxen, vorbereitet. Mobilitätsstationen und Sharing-Angebote ergänzen das Angebot.

PIONIERWERK HANAU GMBH

Die **Stadtwerke Hanau GmbH** ist ein Energiedienstleistungsunternehmen mit den vier Geschäftsfeldern Standardprodukte, Dezentrale Energie, Strom- und Gasnetz sowie Wasserversorgung.

GETEC ist führender Partner der Industrie und Immobilienwirtschaft für smarte, effiziente und grüne Energielösungen – in Deutschland und darüber hinaus.

Die gemeinsame Gesellschaft **PionierWerk Hanau GmbH** errichtet mit verschiedenen Partnern die Infrastruktur für die Strom- und Medienversorgung des Pioneer Park und bietet maßgeschneiderte Wärmelösungen ebenso wie ein umfassendes Dienstleistungspaket rund um die Themen Strom, Smart Home und Mobilität. Im April 2019 beteiligte sich GETEC durch den Erwerb von 50,1 Prozent der Anteile an der Gesellschaft.

**pionier
werk**



KONTAKT

Kundenzentrum Stadtwerke Hanau
Forum Hanau, Am Freiheitsplatz
63450 Hanau
061813656868
service@pionierwerk.info
www.pionierwerk.info

Viele Grünflächen und das Naturschutzgebiet Bulau in direkter Nachbarschaft: Der Pioneer Park wird ein ressourcenschonendes Quartier, in dem Mensch und Natur im Einklang leben können.



INNOVATIV, EFFEKTIV UND BUNDESWEIT EINMALIG DAS MOBILITÄTSKONZEPT IM QUARTIER DER ZUKUNFT

Eine flächendeckende Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge, die Schaffung von Sharing-Angeboten für Bewohner, Nutzer und Gäste, komfortable Vernetzung mit dem ÖPNV sowie eine einfache Nutzung durch eine Quartiers-App: Im Pioneer Park Hanau wird in den nächsten Jahren ein innovatives E-Mobilitätskonzept realisiert, das es in dieser komplexen Form bundesweit noch nicht gibt.

Die LEG Hessen-Hanau GmbH wird gemeinsam mit der GP JOULE Connect GmbH im Quartier insgesamt bis zu 15 E-Mobilitätsstationen errichten. Diese variieren in der Größe und beinhalten neben den Lademöglichkeiten für Privatfahrzeuge – darunter auch Schnellladestationen (High Power Charging) – ein vielfältiges Sharing-Angebot mit insgesamt bis zu 70 E-Autos, E-Fahrräder und E-Lastenräder. Die Anzahl verteilt sich gleichmäßig auf alle E-Fahrzeugtypen. Es ist eine bedarfsgerechte Variation in der E-Auto Sharing Flotte vom Kleinstwagen bis hin zu Transportern vorgesehen.

Der Zugang erfolgt für alle Nutzer über eine App, über die ebenso einfach wie komfortabel geladen oder gebucht werden kann. Die erste E-Mobilitätssta-

tion im Pioneer Park mitsamt der dazugehörigen Ladeinfrastruktur und bis zu zehn Elektrofahrzeugen je Fahrzeugtyp wird bis zur Übergabe der ersten Wohneinheiten im Frühjahr 2020 fertiggestellt.

Hinzu kommen neben den öffentlichen und halb-öffentlichen Ladepunkten auch private Ladepunkte an Stellplätzen auf Privatgrundstücken. Mit Hilfe eines intelligenten Steuerungssystems können maximal bis zu 800 Ladepunkte für das Laden von verschiedenen E-Fahrzeugtypen betrieben werden. Das entspricht einem Elektrifizierungsgrad von circa 25 Prozent aller Stellplätze im Quartier. Der dafür benötigte Strom wird zum Teil aus dem eigens vom PionierWerk errichteten, zentralen Blockheizkraftwerk klimafreundlich erzeugt.

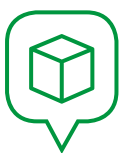
Die Steuerung und der Betrieb einer derart hohen Anzahl an Ladepunkten stellt komplexe Ansprüche an die Ladeinfrastruktur und deren Steuerung. Die LEG Hessen-Hanau und GP JOULE Connect setzen daher auf die aktuellsten Ladetechnologien, innovative lokale Energiemanagement-System-Controller sowie auf die Weiterentwicklung eines übergeordneten Steuerungssystems.



INDIVIDUALVERKEHR

Das E-Mobilitätskonzept in Hanau trägt maßgeblich dazu bei, klimafreundliche Elektromobilität in den Alltag zu integrieren und Schritt für Schritt die Nutzung von Verbrennungsmotoren zu reduzieren. Zielsetzung ist es, den Betrieb des jeweiligen Sharing-Fahrzeuges günstiger zu gestalten als die Nutzung eines vergleichbaren Zweitwagens mit Verbrennungsmotor. Die vielfältige Sharing Flotte soll außerdem die Anzahl der privat verfügbaren Fahrzeuge und das Verkehrsaufkommen im Quartier deutlich reduzieren. Die daraus resultierenden, geringeren lokalen Schall- und CO₂-Emissionen erhöhen zusätzlich die Lebensqualität im Pioneer Park.

Durch den hohen Anteil an E-Fahrrädern und E-Lastenrädern zielt das Mobilitätskonzept außerdem darauf ab, die Wahl des Verkehrsmittels insgesamt zugunsten des Radverkehrs zu verschieben. Darüber hinaus ist eine Vernetzung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eingeplant, sodass die Option besteht, auf dem Weg zum Ziel zwischen unterschiedlichen Verkehrsmitteln beliebig wechseln zu können.



LIEFERVERKEHR

Auch an die Reduktion des Lieferverkehrs wird im Pioneer Park gedacht: mit Outdoor Paketbox-Lösungen exklusiv für die Bewohner. Zwei große Abholanlagen mit voraussichtlich jeweils 42 Fächern unterschiedlicher Größe sind im Haupteingangsbereich des Quartiers vorgesehen. Die Paketdienste müssen dadurch nicht mehr durch das gesamte Quartier fahren, um ihre Waren auszuliefern. So wird sich der Lieferverkehr signifikant reduzieren. Der 24/7-Service erlaubt es den Bewohnern des Quartiers, Waren rund um die Uhr und ohne Zeitverlust abzuholen oder zu retournieren. Dank der dynamischen Belegung der einzelnen Fächer ist die Nutzung der Anlage durch eine größere Anzahl von Nutzern möglich. Die sichere und diskrete Aufbewahrung der Ware wird durch eine elektronische Verriegelung und die besonders stabile Verarbeitung gewährleistet.

Ladestationen, Sharing-Modelle, Paketbox-Lösungen: Mit diesem ganzheitlichen Konzept leistet das Quartier der Zukunft einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des Verkehrsaufkommens sowie zur Steigerung einer bedarfsgerechten, flexiblen und vor allem umweltfreundlichen Mobilität.



Standorte der kleinen, mittleren und großen
Mobilitätsstationen im Pioneer Park

E-MOBILITÄT

Elektromobilität gehört zu den heutigen Megatrends: Studien prognostizieren für 2030 einen E-Auto-Anteil von mindestens 30 Prozent in Deutschland. Eine Wohnung ohne Lademöglichkeit wird künftig genauso unattraktiv erscheinen wie eine Wohnung ohne Internetanschluss. Auch der Trend Sharing Economy hält Einzug in der Wohnungswelt: Die Mobilität von morgen bedeutet, Dinge nicht mehr zu besitzen, sondern an ihnen teilzuhaben. Das Angebot von Lademöglichkeiten und Sharing-Systemen wird somit zum wichtigen Wettbewerbsfaktor. Mieter wie Käufer werden durch innovative Mehrwerte angezogen.



Beispiel einer Mobilitätsstation im Pioneer Park



E-MOBILITÄTSANALYSE

Das Unternehmen GP JOULE hat die Gegebenheiten im Pioneer Park durchleuchtet und die Chancen sowie Mehrwerte der E-Mobilität für seine besonderen wohnungswirtschaftlichen Anforderungen aufgezeigt. Gemeinsam mit der LEG Hessen-Hanau erarbeitet GP JOULE ein effizientes Konzept, inklusive einer Analyse der Fördermöglichkeiten, von der Ladesäule bis hin zu Sharing-Modellen für E-Bikes und E-Autos.



LADEINFRASTRUKTUR

Ob in Tiefgaragen oder auf Außenstellplätzen: GP JOULE sorgt für die passende und perfekt auf die Bedürfnisse des neuen Quartiers abgestimmte Ladeinfrastruktur mit allem, was dazugehört. Neben Planung und Installation übernimmt das Unternehmen auch den operativen Betrieb inklusive Abrechnung und Zugangsverwaltung. Ein intelligentes Energie- und Lastmanagement sorgt für maximale Effizienz des Ladevorgangs.



SHARING

Die Sharing-Lösungen umfassen die gesamte Welt der smarten Mobilität: von E-Autos über E-Fahrräder bis E-Lastenräder. Die Servicepakete beinhalten die Software für den Zugang, die Abrechnung und die Verwaltung der Fahrzeuge sowie Support für rechtssichere Vertragsgestaltung. Modelle für Kaufen, Mieten, Leasen sowie der Mobility Container von GP JOULE zum Testen der Elektromobilität runden das Angebot ab.



LADENETZ

Mit einer Ladekarte haben alle Pioneer Park Bewohner Zugang zu mehreren tausend Ladestationen in ganz Deutschland und das, ohne Apps verschiedener Anbieter nutzen zu müssen. GP JOULE stellt das zugehörige Mobility-Managementportal für die Verwaltung und eine Fahrer-App zur Verfügung, sodass die nächste Ladesäule nur einen Fingertipp in der App entfernt ist.

E-Mobilitätsstationen bilden die Schnittstelle der neuen Mobilität im Quartier.

- » Smarte Ladeinfrastruktur und flexible Mobilitätsangebote direkt vor der Tür
- » Kein Zweit- oder Drittfahrzeug notwendig
- » Verschiedene Fahrzeugtypen jederzeit fahrbereit
- » Buchung und Nutzung bequem per Smartphone-App
- » Kostensparend – gerade für Wenig- und Gelegenheitsfahrer

GP JOULE CONNECT GMBH & CO. KG

GP JOULE sorgt für die erfolgreiche Implementierung von Projekten im Bereich der neuen Mobilität. Mit dem Leistungsspektrum rund um die Kernprodukte Mobilitätsberatung, Ladeinfrastruktur, Sharen/Poolen und Ladenetz sorgt das Unternehmen für eine zukunftsichere und maßgeschneiderte Umsetzung. In der Partnerschaft mit Minol werden unter dem Namen Minol Drive zudem auch hoch integrierte und speziell auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft abgestimmte Lösungen angeboten. www.connect-gp-joule.de

GP JOULE
TRUST YOUR ENERGY.

KONTAKT

Cecilienkoog 16, 25821 Reußenköge
Manja Blaschkowski
Büro: Joseph-Haydn-Straße 1
10557 Berlin
030 921010652 / 0173 1563933
m.blaschkowski@gp-joule.de



EIN QUARTIER, DAS ALLES BIETET SOZIALE INFRASTRUKTUR

Den kleinen Einkauf schnell zu Fuß erledigen, die Kinder morgens einfach zur Schule laufen lassen und abends ein Feierabendspaziergang ins Grüne von zu Hause aus – der Pioneer Park bietet seinen Bewohnern Komfort und höchste Lebensqualität direkt im Quartier.

Neben der Einrichtung von Gewerbe in den *Fünf Brüdern West* und den zentralen Treffpunkten wie der ehemaligen Kirche spielt gerade für junge Familien die wohnungsnaher Betreuung der Kinder eine wichtige Rolle.

Im Osten, direkt an die *Fünf Brüder Ost* angrenzend, sind eine Kindertagesstätte für Kinder von 0 bis 6 Jahren und eine inklusive Grundschule mit Turnhalle geplant. Die jüngsten Bewohner des Pioneer Park sind also direkt im Quartier untergebracht.

Eine Kita mit Schwerpunkt Umwelterziehung

Bis zu 175 Kinder können in der sechs- bis achtzügigen Kita von 7 bis 17 Uhr betreut werden. Schon der Arbeitstitel der Einrichtungskonzeption „Die grüne Kita im Pioneer Quartier“ weist auf den künftigen Schwerpunkt hin. Die Umwelterziehung wird hier eine große Rolle spielen – begünstigt auch durch die Nähe zum Naturschutzgebiet Bulau. Die Kinder sollen frühzeitig mit Themen wie Naturschutz, Nachhaltigkeit und Klimawandel in Kontakt kommen – über Konzeptbausteine wie „Gartenanbau“, „Walderfahrungen“, „Müllvermeidung und -entsorgung“ oder „tiergestützte Pädagogik“.

Das Areal für Schule und Kindertagesstätte im ursprünglichen Zustand im Oktober 2017 (links) und nach Beginn der Bauarbeiten im Mai 2019 (rechts).

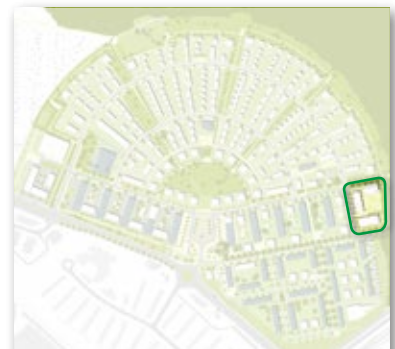


Aber auch die Sprachförderung wird ein wichtiger Baustein im Konzept sein. Hanau ist bunt, der Pioneer Park Hanau wird bunt sein. In der Stadt leben Menschen aus vielen unterschiedlichen Nationen. Sie alle sollen – unabhängig von der Herkunft – beim Spracherwerb unterstützt und gefördert werden. Denn die sprachliche Kompetenz ist nicht nur der Schlüssel zur Integration, sondern beeinflusst auch in hohem Maße die lebenslange Bildungsbiografie.

Um den Übergang vom Kindergarten in die Grundschule so einfach wie möglich zu gestalten, werden die beiden Einrichtungen das gleiche Gelände nutzen – natürlich mit jeweils altersgerecht aufbereiteten Außenbereichen. Die Konzepte werden inklusiv ausgerichtet und beide Einrichtungen werden barrierefrei sein.

Voraussichtlicher Baustart für die Kindertagesstätte wird Anfang 2020 sein. Die Fertigstellung ist für Winter 2021 vorgesehen. Die Grundschule wird voraussichtlich ab Sommer 2023 nutzbar sein.

Für die neue Kindertagesstätte kann man sich über die bestehende Kindertagesstätte Wolfgang anmelden, dies gilt auch für benötigte Hortplätze. Anmeldungen für die Grundschule laufen über die Robinsonschule.



LAGE » Am östlichen Rand des Pioneer Park

GEBÄUDE » 3

MERKMALE » Schule und eine Kita für ca. 175 Kinder mit Schwerpunkten Umwelt und Spracherwerb, Kita und Schule werden das gleiche Gelände benutzen





SPIELEN, FLANIEREN, ERHOLEN DIE GRÜNE INFRASTRUKTUR IM PIONEER PARK

Der ganzheitliche Ansatz in der Entwicklung des Pioneer Park beinhaltet neben den vielfältigen Wohnformen, den innovativen Mobilitäts- und Versorgungskonzepten auch die durchdachte Gestaltung der grünen und blauen Infrastruktur. Sie durchzieht die einzelnen Bereiche des Quartiers und verbindet dabei Lebensqualität mit Erholung und sozialem Austausch.

„Wir schaffen die grüne Lunge, das grüne Rückgrat im Quartier“, sagt Ralf Habermann, der gemeinsam mit seinem Team der Götte Landschaftsarchitekten GmbH aus Frankfurt am Main die grünen Freiflächen im Pioneer Park entwickelt. Bei Grünflächen von insgesamt rund zehn Hektar wird es ausreichend Möglichkeiten zum Spielen, Flanieren und Erholen geben. Entscheidend für eine gute Nutzbarkeit ist dabei nicht nur die Größe, sondern besonders die Qualität der Freiflächen. Zentrale Aspekte, mit denen sich die Planer auseinandersetzen, waren Stabilität, Sicherheit und Vielfalt. Die Stabilität resultiert bereits aus der historischen Fächerstruktur des Areals, in die sich die Freiraumgestaltung mit ihren Grünzügen einfügt. Diese verbinden den lang gezogenen, ans Naturschutzgebiet Bulau angrenzenden grünen Bogen mit dem Entrée des Quartiers, der grünen Mitte. Wertvoller, historischer Baumbestand bleibt auf dem Areal erhalten, neue Bäume werden gepflanzt und durch ökologisch aktive Freiraumelemente wie blütenreiche Wiesen ergänzt. Der Pioneer Park bietet mehrere Biotop- und Rasenflächen, Sport- und Spielflächen sowie Natur- und Begegnungsflächen, welche die einzelnen Lebensräume miteinander verknüpfen.

» Pflanzenwelt

Alter und neuer Baumbestand, Pionier-Vegetationen

» Infrastruktur

Durchlässigkeit, breite Wege und Vernetzung des Quartiers

» Vielfalt

Biotope, Rasen-, Sport- und Spielflächen

Die Freiflächen werden auf rund zehn Hektar mit Bäumen, Biotopen und einem Blütenreichtum die grüne Lunge des Quartiers bilden.

Das zukunftsweisende Konzept des Pioneer Park mit den Elementen Vielfalt und Nachhaltigkeit konnte ideal auf die Freiraumgestaltung übertragen werden. Sogenannte Pionier-Vegetationen sorgen für einen Blütenreichtum fernab eintöniger Standards. Die Bewohner dürfen sich jedes Jahr auf eine neue, abwechslungsreiche Blütezeit freuen. Mit landschaftlich ausgeformten Elementen, vorrangig geschwungenen Wegeführungen und heterogen gehaltenen Raumbildungen aus Gehölz- und Baumgruppen soll eine Verzahnung der Landschaft in das Gebiet hinein erreicht werden. Die Wege innerhalb der Grünflächen werden in der Regel drei bis fünf Meter breit sein, damit Fahrradfahrer oder Eltern mit Kinderwagen sicher und komfortabel das Quartier durchqueren können. Die Grünzüge ermöglichen in großen Teilen eine vom Kfz-Verkehr räumlich getrennte Vernetzung des Quartiers. Sie führen vom *Grünen Saum* in die *Grüne Mitte*, von den Grundstücken für Einfamilienhäuser bis zur Kita und der Schule, von den Gewerbeflächen im Westen bis zum *Triangle Housing* im Südosten.

» Grüner Bogen

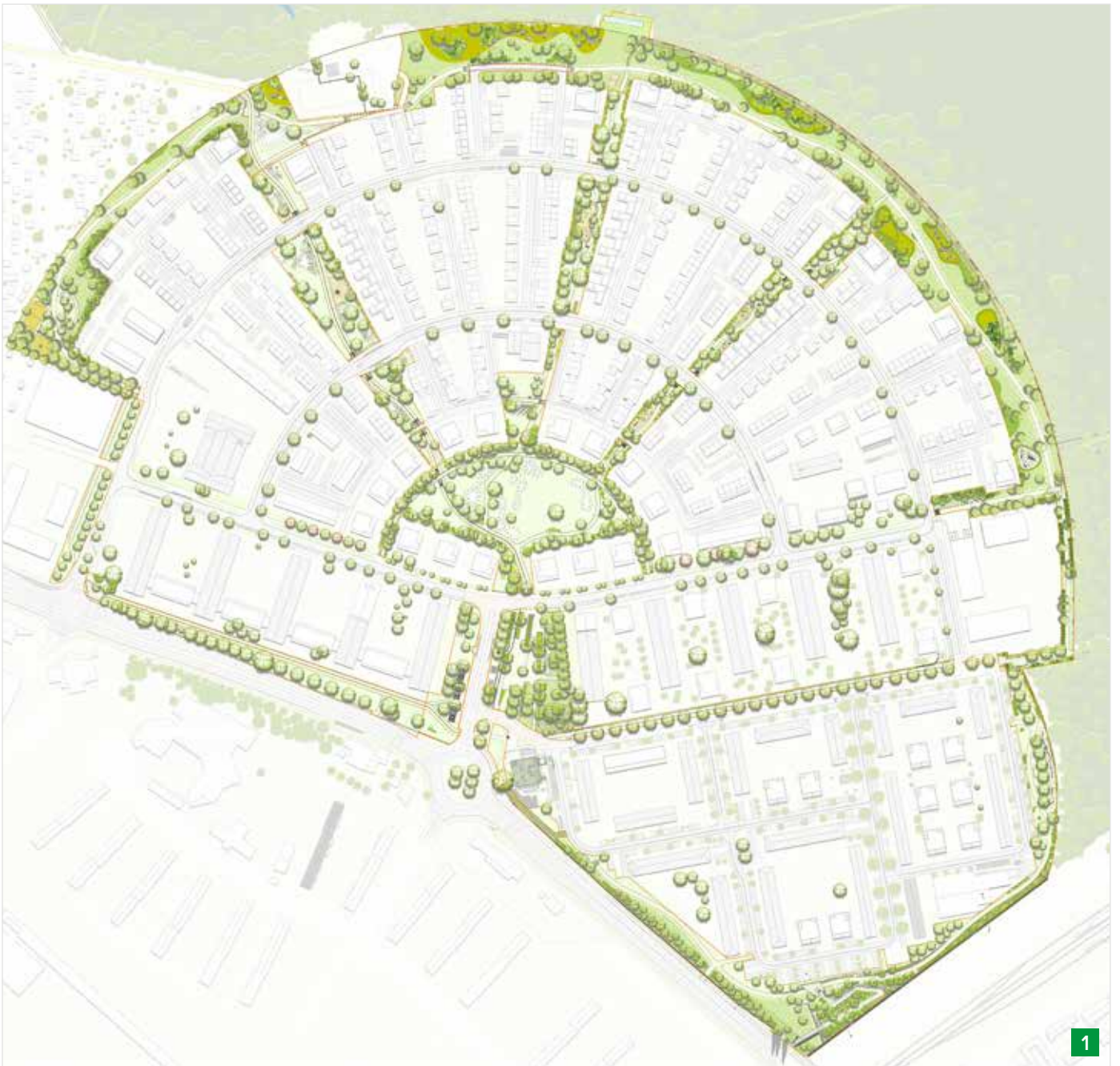
weicher Übergang zum Naturschutzgebiet Bulau

» Grünzüge

angelehnt an die historische Fächerstruktur

» Grüne Mitte

Entrée ins Quartier, Park als zentrale Begegnungsfläche



1 Planung der Grünflächen im Pioneer Park

2 Blick in die Grüne Mitte des Pioneer Park vor der Sanierung (2017)



DIE PIONEER CHAPEL

VOM ORT DES GLAUBENS ZUM ORT DER BEGEGNUNG

Die *Pioneer Chapel*, die ehemalige Kirche der *Pioneer-Kaserne*, befindet sich im *Grünen Fächer*. Die LEG Hessen-Hanau plant, die Grundstruktur des 70 Jahre alten, historischen Gebäudes zu erhalten. In Zukunft wird die *Pioneer Chapel* allerdings nicht mehr als Kirche genutzt werden. Sie soll aber weiterhin eine attraktive Anlaufstelle für die Bewohner des Pioneer Park sein.

Im Pioneer Park setzt sich die LEG Hessen-Hanau sensibel mit den historischen Bauwerken auseinander und fügt sie harmonisch in das Quartier der Zukunft ein. Die Pioneer Chapel ist ein perfektes Beispiel dafür.



LAGE » Im östlichen Teil des Grünen Fächers

MERKMALE » Denkmalgeschützt, wird voraussichtlich erhalten bleiben



HISTORIE

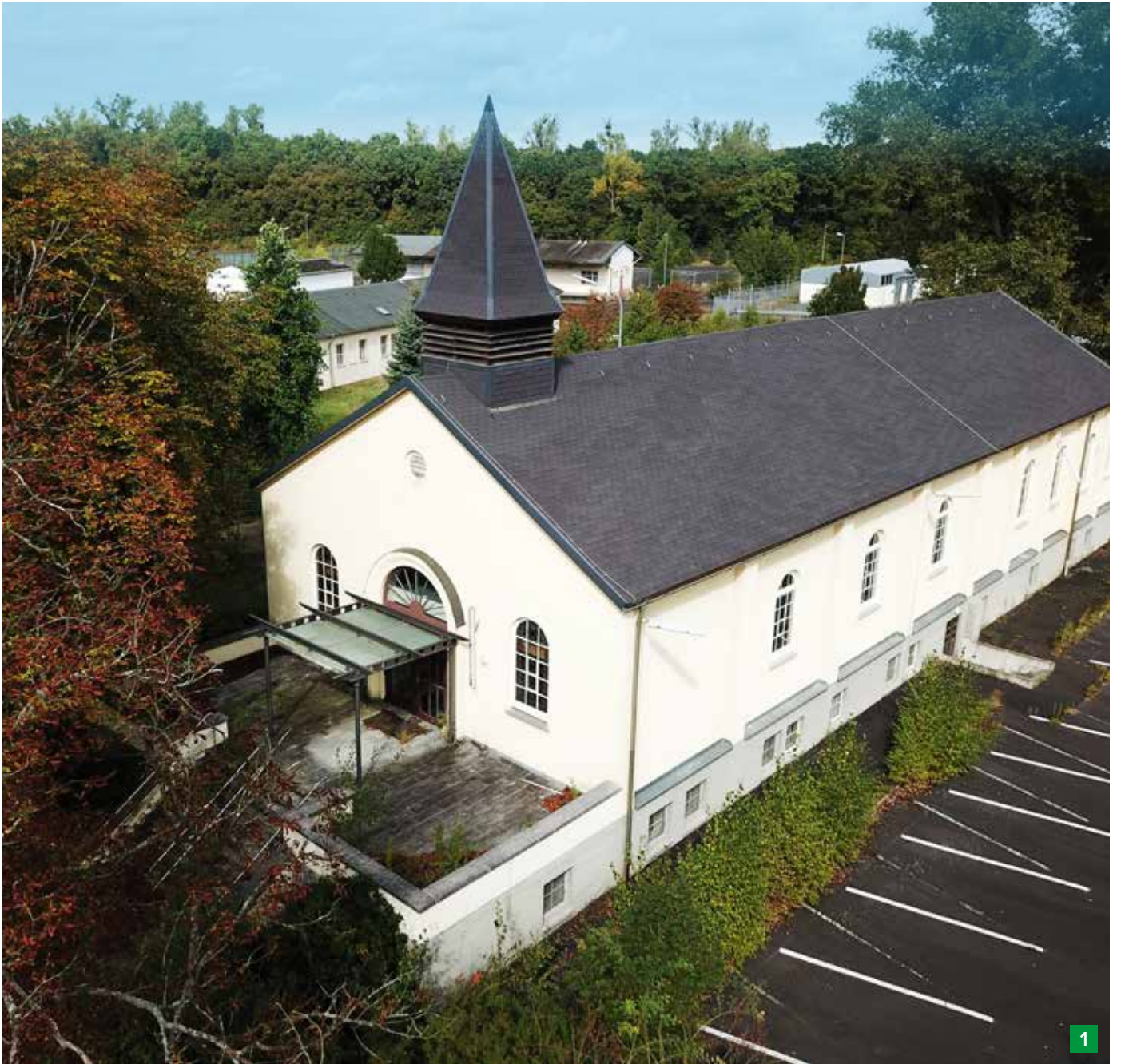
Die *Pioneer Chapel* wurde 1949 von den Amerikanern errichtet. Dort fanden Gottes-, Tauf- und Traugottesdienste sowie Erinnerungsfeiern für in Hanau stationierte und im Einsatz gefallene Soldaten statt. Sie war die einzige amerikanische Kirche in Hanau.



NUTZUNG

In dem ehemaligen Kirchengebäude kann zukünftig ein Ort der Begegnung für das Quartier entstehen, zum Beispiel als Veranstaltungszentrum oder als eine ökumenische Begegnungsstätte. Auch in Zukunft sollen die Menschen hier wieder zueinander finden.

- 1 Die *Pioneer Chapel* vor der Sanierung (2017)
- 2 Der Innenraum der Kirche vor der Sanierung (2018)
- 3 Blick aus dem Eingangsbereich der *Pioneer Chapel* vor der Sanierung (2017)



DIE BAUTRÄGER IM PIONEER PARK

Für die Entwicklung eines innovativen Leuchtturmprojektes in der Größe des Pioneer Park braucht es gute, durchdachte Konzepte und vor allem Partner, die an einem Strang ziehen.

Nicht nur die Zusammenarbeit der DSK | BIG Gruppe mit der Stadt Hanau ist im Pioneer Park von Vertrauen und konstruktivem, zielorientiertem Austausch geprägt. Gleiches gilt für die am Projekt beteiligten Firmen. „Wir haben bei der Auswahl sehr darauf geachtet, dass die Bauträger durch Qualität und ein hohes Maß an Erfahrung gut zum Gesamtkonzept des Quartiers passen und den Anforderungen im Umgang mit dem Denkmal der Fächerstruktur gewachsen sind“, sagt Dr. Marc Weinstock, Geschäftsführer der LEG Hessen-Hanau GmbH. Auf den folgenden Seiten stellen wir die Bauträger mit ihren unterschiedlichen Konzepten vor.



VIELFALT

So vielfältig wie unsere Gesellschaft sind auch die Bedürfnisse an modernes Wohnen. Wer im Pioneer Park wohnt, lebt Vielfalt. Hier entwickeln wir Wohnraum für jede Lebenssituation.



TRIANGLE HOUSING

IM PIONEER PARK HANAU

VIELFALT IM TRIANGLE HOUSING WOHNEN ZUR MIETE ODER IM EIGENTUM

Die Visionen zum Pioneer Park konzentrierten sich nicht nur auf die technischen Innovationen wie E-Mobilität oder Smart Home Lösungen. Sie schlossen von Beginn an die sozialen und gesellschaftspolitischen Herausforderungen nach hochwertigem, bezahlbarem Wohneigentum mit ein. Der Pioneer Park steht für Vielfalt und bietet diverse Wohnformen für alle Altersgruppen und Lebensphasen an.

Im Triangle Housing im Südosten des Pioneer Park realisiert die LEG Hessen-Hanau in 17 Bestandsgebäuden und elf neuen Mehrfamilienhäusern insgesamt circa 515 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 50.000 m².

Bezahlbares Wohnen im Eigentum

Der Fokus liegt im *Triangle Housing* auf bezahlbarem Wohnen, das im Eigentum für Selbstnutzer realisiert wird. Dies schafft langfristig Wohlstand und begünstigt Menschen, die nicht von öffentlichen Subventionen profitieren. Zielsetzung ist es, dass Eigennutzer nicht höher als bei der Anmietung einer Altbauwohnung (ca. 8 Euro Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche) belastet werden und sich dafür eine ausgebautete Wohnung im Neubaustandard leisten können. Der bezahlbare Wohnraum befindet sich in den 372 Wohneinheiten der 17 umfassend sanierten Bestandsgebäude. In die Gebäudesubstanz wird nur dort eingegriffen, wo es unbedingt erforderlich ist. Die Baukosten selbst werden auch durch den hohen Grad an Standardisierung optimiert.

Die Wohnungen erhalten eine hochwertige Einbauküche, ein modernes Tageslicht-Wannenbad und offene Wohn-Essbereiche mit bodentiefen Fenstern. Balkone, Terrassen und die angrenzenden Grünanlagen laden zum Entspannen ein. Das Konzept „Wohnen für alle Altersgruppen“ beinhaltet, dass die Zugänge zu allen Stockwerken und die Wohnungen selbst stufenlos erreichbar sowie die Dachgeschosswohnungen barrierefrei sind. In den Kellern sind ausreichend Abstellflächen für Fahrräder oder Kinderwagen vorhanden. Das Triangle Housing bietet eine hohe Wohnqualität und ein neues Zuhause, das bezahlbar ist.

» [Mehr zum bezahlbaren Wohnen im Eigentum auf Seite 35](#)



LAGE » Triangle Housing im Südosten des Pioneer Park

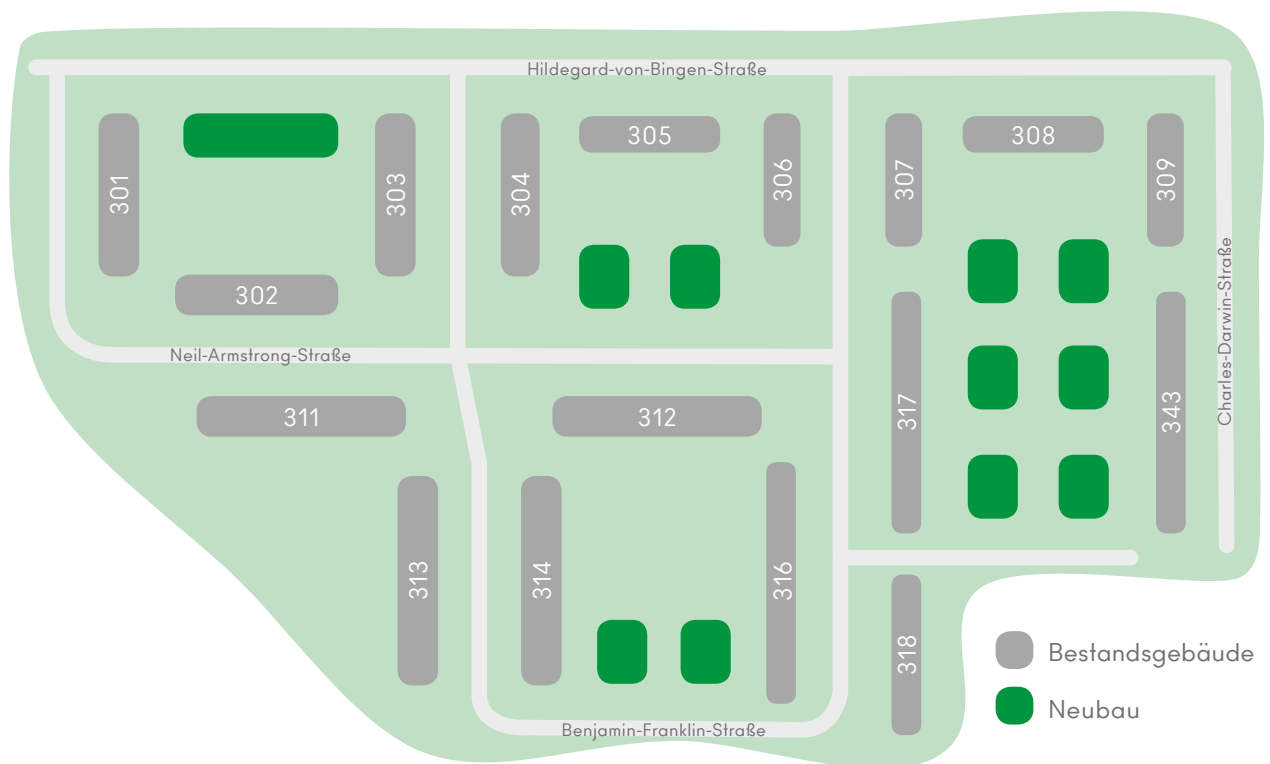
GEBÄUDE » 28

WOHNEINHEITEN » 515

GRÖSSEN » ca. 60-130 m²

MERKMALE » Finanzierungs-konzept für „Bezahlbares Wohnen im Eigentum“, u. a. sanierte Bestandsgebäude





Breiter Wohnungsmix durch Nachverdichtung

Die 17 Bestandsgebäude des bezahlbaren Wohnens im Eigentum werden im *Triangle Housing* ergänzt durch elf Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen – zehn Stadtvillen und einen größeren Riegelbau –, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen. In den drei Vollgeschossen und dem Staffelgeschoss der Neubauten entstehen insgesamt 143 Mietwohnungen zwischen Hildegard-von-Bingen-, Neil-Armstrong-, Benjamin-Franklin- und Charles-Darwin-Straße. Vervollständigt wird das Projekt durch eine neue Quartiersgarage im äußersten Südosten. Mit der Kombination aus bezahlbarem Wohnraum im Eigentum und Mietwohnungen für unterschiedliche Einkommensklassen ermöglicht die LEG Hessen-Hanau auch im *Triangle Housing* ein vielfältiges Wohnungsangebot.



GROSSE NACHFRAGE

Das Interesse am Projekt *Triangle Housing* ist groß, zahlreiche Eigentumswohnungen konnten bereits verkauft werden. Persönliche Besichtigungen und die Reservierungen der sanierten Wohnungen begleitet als Vertriebspartner die Sparkasse Hanau.



MULTIMEDIA ONLINE

Auf unserer Website können Sie bei der virtuellen Zeitreise die Entwicklung der Bauarbeiten verfolgen, sich über die vergangenen Meilensteine des Quartiers informieren und Filme über den Pioneer Park sowie das *Triangle Housing* anschauen: www.pioneer-park.de



Das *Triangle Housing* wird von der LEG Hessen-Hanau GmbH entwickelt.
» Mehr dazu auf S. 10



- 1 Ansicht eines Badezimmers
- 2 Frontansicht eines sanierten Gebäudes
- 3 Wohn- und Esszimmer
- 4 Das *Triangle Housing* in seiner Grundstruktur vor der Sanierung (2017)

Bild 1-3: Beispielhafte Visualisierung

DAS KONZEPT DES BEZAHLBAREN WOHNENS IM EIGENTUM



Um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohneigentum im Rhein-Main-Gebiet schnell zu bedienen, hat die LEG Hessen-Hanau gemeinsam mit der Sparkasse Hanau ein Konzept entwickelt, das es ermöglicht, die Wohnungen im *Triangle Housing* zu Quadratmeterpreisen ganz bewusst deutlich unter dem üblichen Marktniveau anzubieten. Die Investitionskosten addieren sich auf 2.000 bis 2.500 Euro pro m² Wohnfläche, zu dem die Wohnungen – vollausgestattet inklusive Bädern und Küchen – angeboten und ausschließlich an Selbstnutzer veräußert werden. Die Kosten für eine Referenzwohnung mit 100 m² Wohnfläche belaufen sich auf 200.000 Euro zzgl. Nebenkosten. Folglich muss die monatliche Belastung für dieses Beispiel und bei Vollfinanzierung maximal 800 Euro betragen. Die Sparkasse Hanau stellt ein Finanzierungskontingent, welches diesen Konditionen entspricht. Dies ermöglicht den Käufern auch ohne Eigenkapital den Umzug in eine Eigentumswohnung im Neubaustandard.

Die positive Resonanz zum *Triangle Housing* bestätigt dieses Konzept. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind bereits fest reserviert und die Kaufverträge werden seit Erteilung der Planreife für den Teilbereich im Februar 2019 beurkundet. Durch den Kauf einer Wohnung investieren die neuen Besitzer im *Triangle Housing* in ein Eigenheim, statt in eine monatliche Miete und legen ihr Geld als ideale Altersvorsorge an. Die Wohnungen eignen sich darüber hinaus durch ihre Grundrisse sowie die hervorragende Infrastruktur für Singles, Paare, Familien und Senioren gleichermaßen.



Die Kataloge zum *Triangle Housing* können Sie bei Interesse bei der Sparkasse Hanau anfordern.

Mehr Informationen unter: WWW.TRIANGLE-HOUSING.DE

SPARKASSE HANAU

Die Sparkasse Hanau ist Marktführer im Privatkundengeschäft in Hanau und Umgebung. Kunden und Interessenten können sich auf sie als starken Partner bei der Verwirklichung ihres Immobilientraums verlassen.

KONTAKT
S-FinanzCenter Hanau GmbH
Gerd Teipel
Am Markt 1
63450 Hanau
06181 2982466
immo@s-finanzcenter.de

 **Sparkasse
Hanau**

www.sparkasse-hanau.de



GRUNDSTÜCKE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garten, viel Platz für die Familie und umgeben vom Pioniergeist eines neuen Quartiers voller Geschichte und Geschichten: Im Pioneer Park kann sich der Käufer den Traum vom Leben im Einfamilienhaus erfüllen.

Im nördlichen Bereich des Pioneer Park, im sogenannten *Grünen Fächer* und am *Grünen Saum*, entstehen in zwei Bauabschnitten insgesamt 82 Einfamilienhausgrundstücke ohne Bauträgerbindung. Die neuen Besitzer können ihre Häuser nach individuellen Wünschen entwickeln und gestalten.

Die Grundstücksflächen von circa 310 bis 575 m² erfüllen die unterschiedlichen Bedürfnissen nach Größe und Lage. Das neue Zuhause fügt sich harmonisch in die bestehende Fächerstruktur des Areals ein und liegt in direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Bulau. Die sehr gute Infrastruktur ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Nahverkehr, in die Hanauer Stadtmitte und in die Metropole Frankfurt am Main. Außerdem profitieren die Bewohner vom innovativen Mobilitätskonzept innerhalb des Quartiers mit mehreren Stationen für E-Autos und E-Fahrrädern im Sharing Prinzip (mehr dazu auf S. 20).

Die Beratung und Vergabe der Grundstücke übernimmt provisionsfrei die Urban Projektentwicklung GmbH. Bereits Ende 2019 werden die ersten Grundstücke voraussichtlich baureif sein.





LAGE » Grüner Fächer und Grüner Saum im Norden des Pioneer Park

GRUNDSTÜCKE » 82

GRÖSSEN » ca. 310-575 m²

MERKMALE » Für Einfamilienhäuser, keine Bauträgerbindung



Die Einfamilienhausgrundstücke werden von der LEG Hessen-Hanau GmbH entwickelt.
 » *Mehr dazu auf S. 10*



Wenn Sie sich für ein Einfamilienhausgrundstück interessieren, wenden Sie sich gern an unseren Vertriebspartner, die Orban Projektentwicklung GmbH.

KONTAKT

Stephan Orban
 Im Langgewann 14 B
 65719 Hofheim
 06192 959800
 info@orban-projekte.com
 www.orban-partner.de



Beispielansicht

GARTENHOFHÄUSER EIN INNENHOF ALS MITTELPUNKT

Neben neuen Wohnformen leben im Pioneer Park auch ältere Gebäudetypen in neuem Glanz wieder auf. Die geplanten Gartenhofhäuser sind in ihrer Gestaltung an die seit dem Altertum bekannten und im mediterranen Raum äußerst beliebten Atriumhäuser angelehnt. Die Gebäude bieten den neuen Bewohnern durch ihre besonderen Grundrisse eine weitere innovative Form des Wohnens im Quartier der Zukunft. Zentrales Element ist ein nach oben geöffneter Wohnhof, der Schutz vor Wind und Wetter bietet und die Privatsphäre der Bewohner sichert.

Die Gartenhofhäuser werden sich im sogenannten *Grünen Fächer* im Norden des Pioneer Park befinden. Durch den zusammenhängenden Reihenbau mit Flachdach sowie ihren L-förmigen Grundriss verfügt jedes der Häuser über einen geräumigen Innenhof, der in einer U-Form von drei Seiten geschützt ist. Gleichzeitig bleiben die Wohnräume durch eine Vielzahl an bodentiefen Fenster zum Innenhof hin hell und wohnlich.



LAGE » Grüner Fächer im Norden des Pioneer Park

GEBÄUDE » ca. 30

WOHNEINHEITEN » ca. 30

GRÖSSEN » max. 170 m²

MERKMALE » Viel Privatsphäre durch geschützten Innenhof, innovative Reihenhausbebauung in L-Form



Auf einer Fläche von bis zu 170 m² wohnt man großzügig und hat äußerst flexible und individualisierbare Möglichkeiten der Grundrissgestaltung. Der Innenhof ist von jedem Zimmer im Erdgeschoss aus zugänglich. Terrassen und Dachterrassen liegen geschützt und sind nicht von den Nachbarn einsehbar.

Die privaten Höfe erinnern an Patios und lassen die Übergänge von Innen und Außen fließend erscheinen. So entsteht ein großer Wohn-/Ess- und Außenbereich mit Blickbeziehungen in klassischer Bungalow-Qualität. Darüber hinaus sind zusätzlich Dachterrassen geplant. Unmittelbar vor der Tür wird es Parkplätze für die Bewohner geben, viele davon mit einem Elektroanschluss für Ladestationen.

Mit den Gartenhofhäusern lassen wir im Pioneer Park eine historische Wohnform wieder aufleben: Die besondere Architektur bietet Freiraum und Privatsphäre gleichermaßen.



LIVING SPACES NACHHALTIGE LEBENSÄÄUME

Entlang des *Grünen Saums*, des äußeren Rings des Pioneer Park, angrenzend an das Naturschutzgebiet Bulau, errichtet die OHI Projekt GmbH jeweils an den Enden der Sichtachsen neun Mehrfamilienhäuser. Die Solitäre überragen die Nachbarbebauung ähnlich Bastionen und fügen sich doch gleichzeitig in die großzügigen Grünanlagen ein. Lebensräume, die uns morgen erleben lassen.

Konsequent nachhaltiges und hochwertiges, urbanes Leben

Jedes der neun Häuser wird jeweils aus 14 Wohnungen bestehen, aufgeteilt in sechs Zwei-Zimmer-Wohnungen, sechs Drei-Zimmer-Wohnungen und zwei Penthäuser. Alle Wohnungen verfügen über Balkone beziehungsweise Terrassen von mindestens 12 m² Größe. Die Anordnung der geräumigen Balkone lädt die neuen Bewohner ein, die Freiheit der Natur mit ausreichend Privatsphäre zu genießen. Die modernen Grundrisse bieten ihnen helle Räume mit kurzen Wegen. Sämtliche Wohnungen verfügen über ein Gäste-WC, die Ausstattungen überzeugen darüber hinaus durch hochwertige Bäder, Fliesen und Parkettböden.

Aufzüge führen von der Tiefgarage bis in jedes Stockwerk, barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen sind zudem selbstverständlich.



LAGE » Entlang des
Grünen Saums

GEBÄUDE » 9

WOHNEINHEITEN » 126

GRÖSSEN » ca. 61-108 m²

MERKMALE » Mietwohnungen
mit großen Balkonen und Dach-
terrassen



Abgerundet wird das Konzept dieser Living Spaces durch Smart Home Applikationen zur Energieverbrauchskontrolle, eine klimafreundliche Energieversorgung durch Nahwärmeversorgung (mehr dazu auf S. 16), breite Tiefgaragenstellplätze – optional mit E-Ladestation – sowie Keller mit eigener Stromversorgung, großzügige Fahrradabstellkeller und eine nachhaltige Gartengestaltung.

Nachhaltiges Wohnen
auf hohem Niveau.

IMMOBILIEN BY OLIVER HEEB

„Immobilien sind so individuell wie die Menschen dahinter, sie verdienen unsere Aufmerksamkeit und unseren Respekt.“ Werte zu erschaffen und Werte zu erhalten bzw. die Wertsteigerung der Immobilie sowie partnerschaftliche Zusammenarbeit bestimmen das Handeln der Unternehmensgruppe Immobilien by Oliver Heeb. Dank der langjährigen Erfahrung des Unternehmens, der fachlichen Kompetenz seines Teams und einer umfassenden Marktkenntnis bildet es die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien ab: von der professionellen Beratung, der Unterstützung beim Kauf, über das Management von Immobilien, die Entwicklung und Optimierung der Immobilie bis hin zum Marketing und Verkauf. Umfassende Analysen, Optimierungen und kreative Lösungen, Koordination und Kontrolle, global und lokal – Immobilien anders gedacht.



KONTAKT

Oliver Heeb
Schleiermacherstraße 12
64283 Darmstadt
06151360 9700
consulting@oliverheeb.de
www.ohc-immobilien.de



MODERNE EIGENTUMSWOHNUNGEN IM WESTEN DES PIONEER PARK

Im zweiten Bauabschnitt des Pioneer Park plant das Familienunternehmen BAUSTOLZ in moderner Mehrfamilienhaus-Architektur insgesamt 66 Eigentumswohnungen für Eigennutzer und Kapitalanleger. Die beiden Gebäude befinden sich am westlichen Ende des Pioneer Park, umgeben von Grünflächen und nahe der Mobilitätsstationen für E-Autos, E-Fahrräder und E-Lastenräder im Sharing-Prinzip. Auf rund 3.800 m² Grundstücksfläche werden clever zugeschnittene Wohnungstypen mit ein bis vier Zimmern sowie Penthouse-Wohnungen mit Dachterrasse zum Festpreis angeboten. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone mit stilvollen Schiebeclementen zur flexiblen Beschattung.

Der BAUSTOLZ Online-Konfigurator bietet die Möglichkeit, jede Wohneinheit individuell nach den eigenen persönlichen Vorlieben zu gestalten. Die Auswahlmöglichkeiten reichen von der Art des Bodenbelags bis hin zu maßgefertigten Schreinermöbeln.



LAGE » Im Westen des Areals

GEBÄUDE » 2

WOHNEINHEITEN » 66

GRÖSSEN » ca. 36-90 m²

MERKMALE » Moderne Architektur, individuelle Einrichtung möglich



BAUSTOLZ FRANKFURT GMBH

Das Familienunternehmen BAUSTOLZ hat vor über zehn Jahren ein innovatives Konzept entwickelt, um in kurzer Bauzeit moderne Eigenheime für einen Festpreis bis zu 20 Prozent unter dem regionalen Marktpreis zu realisieren. Der Preisvorteil ergibt sich durch klare Prozesse, hohe Stückzahlen und eine standardisierte Bauweise. Seit der Firmengründung im Jahr 2007 wurden bereits über 1.500 Eigenheime im süddeutschen Raum fertiggestellt. Die Häuser und Wohnungen entstehen an Standorten mit hoher Lebensqualität sowie einer guten sozialen Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Neben dem Hauptfirmensitz in Ludwigsburg hat Baustolz Regionalbüros in München und Frankfurt.

BAUSTOLZ
EIN HAUS. EIN PREIS.

KONTAKT

BAUSTOLZ Frankfurt GmbH
069 1729700200

www.baustolz.de

FEEL GOOD IM PIONEER PARK HANAU CHARMANT UND ANDERS

Im Neubaugebiet Pioneer Park plant WILMA Wohnen Süd auf einer Fläche von ca. 30.000 m² 155 Häuser auf real geteilten Grundstücken in einem Mix aus unterschiedlichen Doppelhaushälften und aufgelockerter Reihenhaus-Bebauung.

Die großzügig geschnittenen Häuser bieten Wohnflächen von 140 bis 160 m² und variieren unter anderem in Grundrissen und durch unterschiedliche Dachformen – vom Flachdach bis zum Satteldach. Bei allen Haustypen sind flexible Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich des Innenausbaus, der Grundrisse und eventuelle Sonderleistungen möglich. Durch diese Optionen können Wünsche der Käufer berücksichtigt und die Häuser individuell gestaltet werden.

Alle Doppelhaushälften und Reihenhäuser verfügen über eigene Terrassen sowie große Gärten und bieten damit ausreichend Platz für die ganze Familie. Bei sämtlichen Haustypen sorgen zwei Stellplätze pro Haus, teils mit komfortabler Garage, für entspanntes Parken direkt vor der Haustür.

- » Real geteilte Grundstücke mit großzügigen Gartenflächen
- » Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit eigener Garage
- » Individuelle Grundrisslösungen und Bemusterung
- » Ansprechende Fassadengestaltung
- » Unterschiedliche Haustypen mit Sattel- oder Flachdächern und Wohnflächen zwischen 140 m² und 160 m²
- » Elektroanschluss für Ladestationen in jeder Garage



LAGE » Grüne Mitte, Grüner Fächer, Grüner Saum

GEBÄUDE » 155

WOHNEINHEITEN » 155

GRÖSSEN » ca. 140-160 m²

MERKMALE » Flexible Gestaltung, große Gartenflächen, Ladestationen für E-Mobile



*Feel
good*
im Pioneer Park



WILMA WOHNEN SÜD RM GMBH

WILMA macht Wohnen einfach. Komfortabel. Nachhaltig.

Mit diesem Anspruch ist WILMA seit nunmehr 80 Jahren am Markt aktiv und gehört bundesweit zu den führenden Wohnprojektentwicklern. Das Unternehmen setzt auf Qualität und ein ausgezeichnetes Preis-Leistungsverhältnis. Ohne dabei auf Ökologie, Bauqualität oder Ästhetik zu verzichten.

WILMA realisiert Wohnträume.

WILMA ist mehr als ein Immobilienentwickler. Mit 150 Mitarbeitern tritt das Unternehmen bei jedem seiner Projekte dafür an, bezahlbaren und qualitativ nachhaltigen Wohnraum zu schaffen – für Kommunen, Städte und Eigentümer. Bauen ist ein anspruchsvolles Thema und ohne langjährige Erfahrung kaum zu bewältigen. WILMA hat diese Erfahrung – mit mehr als 1.000 erfolgreich realisierten Projekten.

WILMA liefert alles aus einer Hand.

Ein großer Vorteil: WILMA deckt alle Stufen eines Bauprojektes ab. Von der Grundstücksakquise über die Planung bis zur schlüsselfertigen Realisierung. Von einzelnen Projekten bis zu ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklungen.



KONTAKT

Peter Reiter
Kuhwaldstrasse 46
60486 Frankfurt
069 58007444
peter.reiter@wilma.de
www.wilma.de

WOHNMODELLE VOM RAUMWUNDER BIS ZUM FAMILIENGLÜCK

Im Pioneer Park baut die Deutsche Reihenhäuser AG auf 25.000 m² im ersten und zweiten Fächerareal über 120 Reihenhäuser. Die künftigen Eigenheimbesitzer können aus drei Modellen wählen: 85 m² *Lebensfreude*, 120 m² *Wohntraum* und 145 m² *Familienglück*. Alle Häuser werden mit zwei Vollgeschossen errichtet, die beiden größeren Modelle haben zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Reihenhäuser 120 m² *Wohntraum* und 145 m² *Familienglück* sind mit einem Satteldach konzipiert. 145 m² *Familienglück* hebt sich mit einer Dachgaube ab, die prägend für das architektonische Erscheinungsbild ist. Das Reihenhäuser 85 m² *Lebensfreude* wird mit einem einhäufigen Satteldach gebaut.

Den Gartenbereich aller Reihenhäuser stattet die Deutsche Reihenhäuser AG mit einer gepflasterten Terrasse, einem Terrassenschrank sowie einer Gartenbox aus. Im Kaufpreis inkludiert ist außerdem ein Vorgartenschrank. Durch die einheitlichen Gestaltungselemente, die ansprechende Architektur sowie die fachlich fundierte Planung der gemeinschaftlichen Freiräume wird ein stimmiges Gesamtbild erzeugt.



LAGE » Im Osten und Westen von Grüner Mitte, Grünem Fächer und Grünem Saum

WOHNEINHEITEN » 160

GRÖSSEN » ca. 34-145 m²

MERKMALE » Reihenhäuser und Eigentumswohnungen mit insgesamt neun verschiedenen Wohnmodellen



Reihenhäuser

für Singles und Paare, für junge Familien und für Familien mit viel Platzbedarf

- » Typ 85 m² *Lebensfreude*
- » Typ 120 m² *Wohntraum*
- » Typ 145 m² *Familienglück*

inklusive Grundstück von 100 m² bis 250 m² (ohne Gemeinschaftsfläche und Stellplätze)





Auf weiteren 4.000 m² entstehen im zweiten Bauabschnitt 34 Eigentumswohnungen. Gut durchdachte Grundrisse bieten für jede Zielgruppe, vom jungen Single über Senioren bis zu Familien mit Kindern, den passenden Wohnraum. Die Bewohner profitieren von ausreichend Abstellflächen in der Wohnung und im Erdgeschoss, von einer komfortablen Wohnraumlüftung und einer ökonomisch sowie ökologisch sinnvollen Energieversorgung. Barrierefreie Wohnräume, Fahrstühle und ausreichend Stellplätze sorgen für Komfort im Alltag. Die Außenbereiche, zum Beispiel die Abfallsammelplätze, Wegebeleuchtung und das Gemeinschaftsgrün, werden so gestaltet, dass sie einen Mehrwert für die ganze Nachbarschaft im Pioneer Park sind.

Wohnungen

für Singles und Paare, die Generation 50plus und Familien

- » Typ 34 m² Raumwunder
- » Typ 43 m² Lieblingsplatz
- » Typ 74 m² Wohlfühlort
- » Typ 84 m² Erholungsraum
- » Typ 123 m² Komfortzone
- » Typ 134 m² Dachidylle

DEUTSCHE REIHENHAUS AG

Lebenswerte Häuser und Wohnungen in Stadtlage, die bezahlbar sind und bleiben – das ist das Ziel der Deutschen Reihenhaus AG bei jedem neuen Projekt. Das Unternehmen entwickelt und baut hochwertige, konsequent durchdachte Wohnparks. Über 10.000 Familien profitieren bereits davon und fanden bisher bundesweit in rund 300 Quartieren ein neues Zuhause. Die Deutsche Reihenhaus AG ist ein Familienunternehmen, das 1899 gegründet wurde und inzwischen in vierter Generation geführt wird. Das rund 200-köpfige Team erstellt jährlich etwa 750 neue Wohneinheiten und trägt damit wesentlich zu einer nachhaltigen Flächenrevitalisierung bei. Die Deutsche Reihenhaus AG ist auf drei Varianten reduzierte Reihenhaustypen sowie ein Mehrfamilienhaus spezialisiert, die mit industrieller Serienpräzision erstellt werden.



Deutsche Reihenhaus

KONTAKT

Vertrieb und Beratung

Nadine Müller, 0631 3433249
nadine.mueller@reihenhaus.de

Projektleitung

Tobias Strack, 0221 34030964
tobias.strack@reihenhaus.de

www.reihenhaus.de



FÜNF BRÜDER WEST UND KASINO HOTEL, BÜROS, GASTRONOMIE UND GESUNDHEITSVORSORGE

Das ganzheitliche Konzept für das Quartier der Zukunft schließt neben den unterschiedlichen Wohnformen auch den Ausbau der sozialen Infrastruktur und die Ansiedlung von Gewerbe mit ein, welches ebenfalls einen besonderen Pioniergeist verströmt. Für Büros, Co-Working-Spaces und sogenannte Maker Spaces zur Umsetzung innovativer Ideen eignet sich der Bereich der sogenannten *Fünf Brüder West*. Die Gebäude faszinieren besonders hinsichtlich ihrer großzügigen Anordnung.

Ein umfassendes Angebot im Bereich Gesundheitsvorsorge wie Arztpraxen oder eine Apotheke wird bei den *Fünf Brüdern West* ebenso wenig fehlen wie Cafés, weitere Geschäfte und Begegnungsstätten. Die beiden östlichen Brüder und das ehemalige Kasino *Deutsches Haus* werden durch die Bamac + Keck Pioneer Hanau GbR unter Würdigung des Denkmalschutzes umfangreich saniert und einer neuen hochwertigen Nutzung zugeführt. Diese zwei Brüder und das gegenüber liegende Kasino umrahmen einen vorhandenen Innenhof, welcher gemeinsam mit der Parkfläche einer der wesentlichen Gestaltungselemente in der Gesamtanlage darstellen wird.

Auch in den drei weiteren Gebäuden der *Fünf Brüder West* sind Gewerbeeinheiten vorgesehen. Für das Gesamtprojekt und die späteren Nutzer stellen das Mobilitätskonzept, die Nachhaltigkeit bei der Strom- und Wärmeversorgung und die Highspeed-Breitband-Versorgung sehr wichtige Entscheidungskriterien dar.



LAGE » Fünf Brüder West und Kasino im Westen des Pioneer Park

GEBÄUDE » 6

EINHEITEN » ca. 40 Wohnungen, ca. 140 Hotelzimmer und weiteres Gewerbe

GRÖSSEN » ca. 50-130 m² (Wohnungen)

MERKMALE » Exklusive Gewerbeeinheiten und loftähnliche Wohnungen



CHARISEUM

Zentrales Element der künftigen Nutzung ist das CHARISEUM, ein Zentrum für Gesundheit, Schönheit und Lifestyle im Premiumsegment. Hier werden sich Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen und ergänzende Dienstleister aus dem Gesundheitsbereich wie Physiotherapie, Friseur, Kosmetik oder Fußpflege ansiedeln. Den Patienten und Kunden wird ein umfassendes Gesamtkonzept für Gesundheit und Schönheit „von Kopf bis Fuß“ geboten werden. Eine Apotheke soll das Angebot erweitern.

- » Gesamtnutzfläche ca. 3.800 m²
- » Ärzte und Dienstleister



KASINO DEUTSCHES HAUS

Im Kasino *Deutsches Haus* werden eine Vielzahl unterschiedlichster barrierefreier Wohnungen teilweise mit Loft-Charakter entstehen. Das äußere Erscheinungsbild und die vorhandenen großzügigen Raumhöhen werden den Wohnungen eine außergewöhnliche Exklusivität verleihen. Attraktive Betreuungs- und Dienstleistungsangebote sowie Gastronomie ergänzen das Konzept für das Senioren-Wohnen.

- » Gesamtnutzfläche ca. 4.000 m²
- » ca. 40 exklusive Wohnungen mit Gastronomie, Betreuungs- und Dienstleistungsangeboten für das Senioren-Wohnen



HOTEL

Ein weiteres Projekt wird ein Business-Hotel im Mittelklasse-Segment werden. Die geplanten 140 Zimmer, Tagungsräume und Serviced Apartments erhöhen sowohl die Attraktivität des Standortes Hanau als auch des Pioneer Park und decken ein derzeit vorhandenes regionales Angebotsdefizit ab.

- » Gesamtnutzfläche ca. 4.500 m²
- » ca. 140 Gästezimmer, ggf. Tagungsräume, Gastronomie

Im Pioneer Park entstehen insgesamt 40.000 m² Gewerbeflächen. Unsere Vision ist, dass sich hier vielfältige Geschäfte wie Cafés, Hotels, Arztpraxen, Büros oder Co-Working-Spaces ansiedeln können und eine passende Infrastruktur für die zukünftigen Bewohner entsteht.

BAMAC + KECK PIONEER HANAU GBR

Bamac + Keck Pioneer Hanau GbR ist eine Projektgesellschaft der Unternehmen Bamac GmbH/Mutterstadt und Keck+Partner Projektentwicklung KG/Rödermark.

Bamac GmbH als regionales Familienunternehmen blickt auf eine 100-jährige Tradition. Das Unternehmen hält Immobilien mit über 70.000 m² Nutzflächen im eigenen Bestand und verfügt über 18 Mio. EUR Eigenkapital. Schwerpunkt ist die bundesweite Realisierung von Bauträgerprojekten im Bereich von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Die **Keck+Partner KG** ist ein Ingenieurbüro zur Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien. In über 25 Jahren wurden zahlreiche Grundstücksprojekte von der ersten Idee bis zur Fertigstellung begleitet. Beide Unternehmen verfügen über ein Höchstmaß an Erfahrung und Kompetenz und realisieren die Projekte im Pioneer Park gemeinsam mit hohem persönlichem Einsatz.



KECK + PARTNER
Projektentwicklung KG

KONTAKT

Alfons Keck
Ober-Rodener Straße 11c
63322 Rödermark
06074 4877539
www.keck-projektentwicklung.de



LAGE » Zentral im Quartier

GEBÄUDE » 16

WOHNEINHEITEN » 250-270

GRÖSSEN » ca. 45 m² Raster
(individuell skalierbar)

MERKMALE » Große Grünflächen
mit Fußwegen, Stadtvillen mit Mög-
lichkeiten zur mehrgeschossigen
Wohnungszusammenlegung

DIE GRÜNE MITTE DAS TOR ZUM PIONEER PARK

Neben dem Naturschutzgebiet Bulau, das in direkter Nachbarschaft an den Pioneer Park angrenzt, sorgt vor allem die *Grüne Mitte* für einen hohen Erholungs- und Freizeitwert für die Bewohner. Wer den Pioneer Park betritt, wird sofort durch die grüne Lunge des Quartiers begrüßt. Die Parkanlage in der Mitte des Fächers ist der zentrale Punkt, auf den alle Grünzungen zulaufen – und so die charakteristische Form weiter betonen. Gleichzeitig trägt die *Grüne Mitte* mit vielen Frei- und Spielflächen, satten Rasenanlagen und naturnaher Begrünung dazu bei, ein Begegnungs- und Erholungsort für die Bewohner zu sein.

Die H3 Projekt GmbH & Co KG gestaltet und baut gemeinsam mit ihren Partnern, der LEG Hessen-Hanau, dem Gestaltungsausschuss und dem Architekturbüro Willen Associates aus Wiesbaden, das Ensemble der *Grünen Mitte*. Das Bauvorhaben umfasst 16 Einzelgebäude mit Tiefgarage auf sechs Grundstücken als jeweils viergeschossige, sogenannte





Stadtvillen mit Staffelgeschoss. Das Ensemble formt sowohl den Entrée-Bereich des Quartiers und korrespondiert gleichzeitig mit dem davor gelegenen zentralen öffentlichen Park.

Das Projektteam will der Bedeutung dieser Lage gerecht werden und das Ensemble klassisch gestalten. Die sechs Gebäude am Eingang des Quartiers werden mit Arkaden ausgeführt und so den Ensemble-Charakter herstellen.

Die Wohnungen der einzelnen Gebäude werden auf einem 45 m² Raster aufsetzen und damit variabel – auch mehrgeschossig – zusammengelegt werden können. Gerade Familien sollen hier Platz und Grün zum Leben finden. Breite und schwellenlose Türausschnitte ermöglichen ein Mehrgenerationen-Wohnen in der *Grünen Mitte* des Pioneer Park. Wer also zentral im Rhein-Main Gebiet und dennoch im Grünen leben möchte, entscheidet sich für Hanau und den Pioneer Park.

Das zentrale Element der Grünen Mitte ist eine hochwertige und naturnahe, öffentliche Parkanlage, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

H3 PROJEKT VERWALTUNGS GMBH

Die H3 Projekt Verwaltungs GmbH aus Wiesbaden ist Experte für die Planung, Erstellung, Vermarktung und die Verwaltung von mehrgeschossigen Wohnungsbauprojekten.

Die von H3 betreuten Objekte befinden sich vorwiegend im Rhein-Main-Gebiet.



KONTAKT

Dr. Stefan Haedicke
Daimlerring 6
65205 Wiesbaden
0176 63095085
sh@haedicke-property.de



unverbindliche Visualisierung – erster Entwurf

FÜNF BRÜDER OST MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im Osten des neuen Quartiers nahe des Haupttores hat die SGI Pioneer Park – Fünf Brüder Hanau GmbH die ehemaligen Kasernengebäude *Fünf Brüder Ost* mit ca. 31.000 m² Grundstücksfläche erworben. Das Unternehmen aus Baden-Baden wird in den denkmalgeschützten Gebäuden moderne Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von ca. 54 bis 106 m² erstellen. Die historische Bausubstanz bleibt erhalten. Um technisch und energetisch den heutigen hohen Ansprüchen zu genügen, werden die Gebäude entkernt und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vollständig saniert.

Der historische Baumbestand bleibt erhalten

Auf den Grünflächen zwischen den ehemaligen Mannschaftsgebäuden werden acht Neubau-Mehrfamilienhäuser entstehen. Geplant sind 100 Wohnungen mit Größen von ca. 59 bis 125 m². Eine Tiefgarage für die gesamte Anlage bietet genügend Stellplätze für die künftigen Bewohner. Dadurch kann der Baumbestand zwischen den Gebäuden erhalten bleiben. Die Stellplätze selbst werden größtenteils mit Elektroleitungen ausgerüstet, um bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge einzurichten. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei nach Hessischer Bauordnung geplant, mit Aufzügen zu erreichen und erhalten entweder eine Terrasse, eine Loggia oder einen Balkon.



LAGE » Fünf Brüder Ost im Osten des Pioneer Park

GEBÄUDE » 13

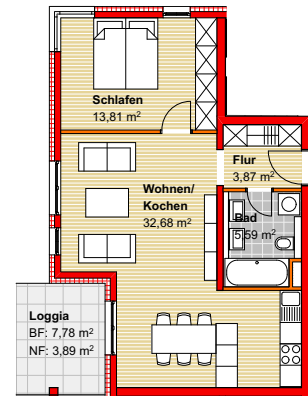
WOHNEINHEITEN » ca. 280

GRÖSSEN » ca. 54-125 m²

MERKMALE » fünf sanierte, denkmalgeschützte Bestandsgebäude und acht Neubauten

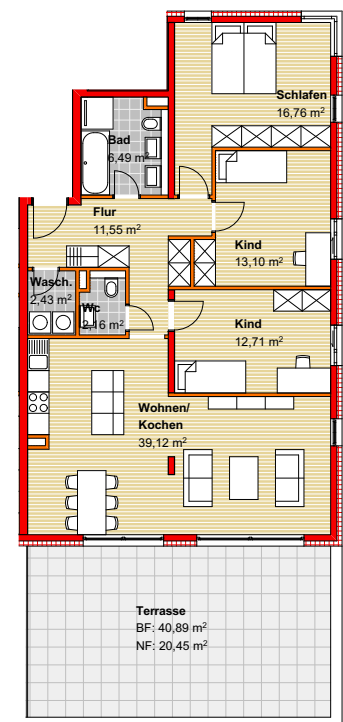


Wesentliche Bestandteile der Planungen sind die Nachhaltigkeit der Immobilie und die Nutzung erneuerbarer Energien. Zudem achtet die SGI sehr auf gesunde Wohnverhältnisse, zum Beispiel durch eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung der einzelnen Wohnungen.



Erdgeschosswohnung
 2 Zimmer | ca. 59,84 m²

Dachgeschosswohnung
 4 Zimmer | ca. 124,77 m²



Planungsbeispiel

SGI PIONEER PARK – FÜNF BRÜDER HANAU GMBH

Die Unternehmensgruppe für deutsches Immobilieninvestment, mit den Unternehmen SFG Immobilien AG und SGI Entwicklung mbH als Projektentwicklungs- und Bauträgersgesellschaften sowie der SDI Vertriebs GmbH für die Vertriebskoordination, ist seit mehr als 25 Jahren im Immobilienmarkt tätig. Mit dieser Kompetenz und Erfahrung garantiert die SGI ihren Partnern, dass die Überführung der an sie verkauften Immobilien in eine sinnvolle Nutzung, mit aller notwendiger Akribie und Sachverstand, von Spezialisten umgesetzt wird. Dies gewährleistet eine sichere und vertrauensvolle Revitalisierung der Immobilien, von der ersten fundierten Analyse, bis hin zur optimalen Nach- und Weiterbetreuung.

www.unternehmensgruppedeutschesimmobilieninvestment.de



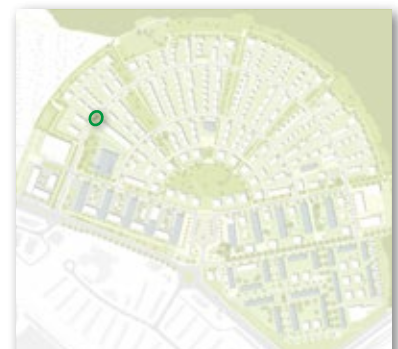
KONTAKT

Jägermattstraße 7
 76530 Baden-Baden
 07150 9218960
info@sgi-entwicklung.de



DAS PFÖRTNERHÄUSCHEN CHARAKTERISTISCHE MERKMALE WAHREN UND NEUE WERTE SCHAFFEN

Auf dem künftigen Alfred-Nobel-Bogen steht das kleine, aber ausgesprochen markante Pförtnerhäuschen der ehemaligen Kaserne. Dort, wo vor einigen Jahren ausgewähltem, militärischem Personal Zugang zu den gelagerten Gerätschaften gewährt wurde, soll in Zukunft ein zentraler Standort für die soziale Infrastruktur der Bewohner des Pioneer Park geschaffen werden. Hierfür bleibt das denkmalgeschützte Gebäude erhalten und wird saniert, behält dabei aber sein charakteristisches Wesen bei. Durch die künftige Nutzung, z. B. als Kiosk, Bäckerei oder kleines Café, soll das alte Pförtnerhäuschen einen neuen Wert in den Pioneer Park bringen und sich zu einem beliebten Treffpunkt entwickeln.



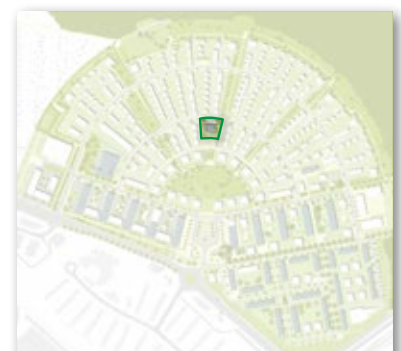
LAGE » Im Westen zwischen Grünem Saum und Grünem Fächer

MERKMALE » Kleines, denkmalgeschütztes Gebäude, das sich für Gastronomie eignet



DAS ALTE HEIZKRAFTWERK WOHNEN MIT INDUSTRIECHARME AN DER GRÜNEN MITTE

Das im Zentrum des Pioneer Park gelegene Heizkraftwerk produziert schon seit rund 20 Jahren keine Wärme mehr. Dennoch versprüht das markante Gebäude, welches bereits vom Eingang des Areals aus zu sehen ist, auch heute noch einen besonderen Industriecharme. Aus diesem Grunde wird der neue Eigentümer den Charakter des ehemaligen Heizkraftwerkes erhalten, das Gebäude komplett entkernen, zwei Geschosse einziehen lassen und zu Wohnzwecken umbauen. Entstehen werden exklusive Wohnungen sowie eine innenliegende Fläche für private Zwecke. Baubeginn wird voraussichtlich im Herbst 2020 sein.



LAGE » Im Norden der
Grünen Mitte

MERKMALE » geplant sind
Wohnungen in einem ehemali-
gen Industriegebäude

GEHEN SIE MIT UNS
DEN WEG DER PIONIERE.



Erleben auch Sie zukunftsweisendes Wohnen in diesem besonderen, neuen Quartier voller Vielfalt, Geschichte und innovativen Konzepten. Die LEG Hessen-Hanau steht allen Käufern, Mietern und Interessenten gerne für Fragen rund um den Pioneer Park Hanau zur Verfügung.

KONTAKT

06181 295220

info@leg-hessen-hanau.de

www.pioneer-park.de





IMPRESSUM

LEG Hessen-Hanau GmbH, Geschäftsführer: Martin Bieberle, Dr. Marc Weinstock, Am Markt 14-18, 63450 Hanau, Tel: 06181 295220, info@leg-hessen-hanau.de, Handelsregister B, HRB 96017, Amtsgericht Hanau, Sitz Hanau, USt-Nr.: 044 238 10209, Stammkapital: 25.000 Euro, Zuständige Aufsichtsbehörde nach § 34c Gewerbeordnung: Main-Kinzig-Kreis, Gewerbeamt 32.5, Im Niederfeld, 63589 Linsengericht-Altenhaßlau
Layout: Linn Jentjens. **Redaktion:** Daniel Müller.

BILDNACHWEISE

Umschlag/Titelseite: Bild: © Dmitriy/stock.adobe.com. Quartiersplan: AS+P Albert Speer + Partner GmbH / S. 2, 3: DSK | BIG Gruppe / S. 4, 5: © Sunny studio/stock.adobe.com / S. 7: 1, 3, 4: DSK | BIG Gruppe. 2: Stadt Hanau / S. 9: Stadt Hanau / S. 11: Stadt Hanau / S. 13: AS+P Albert Speer + Partner GmbH (gilt für alle weiteren Platzierung des Quartiersplans auf den folgenden Seiten) / S. 14, 15: Pixabay / S. 17: Energiezentrale: andré stocker design/PionierWerk Hanau. Steckdosen: © pixelkorn/stock.adobe.com / S. 19: Pixabay / S. 21: E-Mobilität: GP JOULE GmbH. Natur: Pixabay. Pakete: © DragonImages/stock.adobe.com / S. 22: Quartiersplan: AS+P Albert Speer + Partner GmbH. Mobilitätsstation: GP JOULE GmbH / S. 24: shapemotion / S. 25: Pixabay / S. 27: Plan: Götte Landschaftsarchitekten GmbH. Luftbild: Stadt Hanau / S. 29: 1: Stadt Hanau. 2, 3: DSK | BIG Gruppe / S. 30, 31: © Alexander Ozerov/stock.adobe.com / S. 32: moka-studio GbR / S. 34: 1, 2, 3: moka-studio GbR. 4: Stadt Hanau / S. 36: DSK | BIG Gruppe / S. 37: AS+P Albert Speer + Partner GmbH / S. 38, 39: Wilma Wohen Süd RM GmbH/plan b / S. 40, 41: Immobilien by Oliver Heeb / S. 42, 43: Baustolz / S. 44, 45: Wilma Wohen Süd RM GmbH/plan b / S. 46, 47: Deutsche Reihenhäuser / S. 48: shapemotion / S. 50, 51: © Willen Associates Architekten, www.willen-associates.com / S. 52, 53: Visualisierungen: © Michael Grabscheit. Grundrisse: ARCHIDEE Karlsruhe / S. 54: Stadt Hanau, DSK | BIG Gruppe, shapemotion / S. 55: Stadt Hanau / S. 56, 57: © Sunnystudio/stock.adobe.com / Umschlag/Rückseite: © Dmitriy/stock.adobe.com.

HAFTUNGS AUSSCHLUSS

Der Inhalt dieser Broschüre gibt einen Überblick über die angebotenen Grundstücke, Wohnungen und Häuser (Planungsstand Oktober 2019, Änderungen vorbehalten). Er dient ausschließlich der Information. Er kann und soll nicht die durch einen Erwerbsinteressenten erforderliche Prüfung der relevanten Daten und Informationen ersetzen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Visualisierungen/Illustrationen/Bilder/Pläne/Modelle und Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände in den Visualisierungen/Grundrissen dienen ausschließlich der Illustration. Für den Inhalt dieser Broschüre sind nur die bis zum Broschürenherstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Hanau 10.2019



PIONEER PARK
HANAU



WWW.PIONEER-PARK.DE