

Projektbeschreibung Neuentwicklung Scherer-Hallen Areal

Datum: 13.01.2025

Vorhabenträger: FBW Projekt V GmbH, Dreieich

Entwurfsverfasser: Architekten Melachrinos und Schlitt PartG mbB, Mainz

Das Projekt „Scherer-Hallen Areal“ zielt auf die Neuentwicklung eines historischen innerstädtischen Geländes in Langen, das seit Jahren brachliegt. Das Areal, einst Standort der renommierten Scherer Kognak- und Likörfabrik, liegt zentral und umfasst eine Fläche von etwa 3.580 m². Die Lage ist geprägt durch eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung.

Zielsetzung

Das Hauptziel der Entwicklung ist die Errichtung von Geschosswohnungsbauten mit einem klaren Fokus auf zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Ergänzt wird das Projekt durch einen geringen Anteil an Nicht-Wohnnutzungen, wie beispielsweise eine Tagespflegeeinrichtung oder eine kleine Gewerbeeinheit, etwa für eine Bäckerei.

Konzept und Planung

Das Konzept orientiert sich an den spezifischen Gegebenheiten des Areals und sieht folgende Maßnahmen vor:

- - Anpassung an die städtische Struktur: Der Erhalt und die Integration der denkmalgeschützten Fassaden zur Wilhelm-Leuschner-Platz-Seite bilden zentrale Elemente. Gleichzeitig werden die Neubauten zur Schafgasse hin schrittweise abgestaffelt, um eine harmonische Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten.
- - Anpassung an den Bestand: Breiten und Höhen entlang der Schafgasse werden sensibel an die vorhandene Bausubstanz angepasst.
- - Wohnungsmix: Die geplanten 40 bis 50 Wohneinheiten verteilen sich wie folgt:
 - - 20 % Ein-Zimmer-Wohnungen
 - - 25 % Zwei-Zimmer-Wohnungen
 - - 45 % Drei-Zimmer-Wohnungen
 - - 10 % Vier-Zimmer-Wohnungen

Anlage 2 zum B-Plan 38.1 „Scherer-Areal“

- - Zusätzliche Nutzungen: Neben Wohnraum werden 170 m² Gewerbeflächen bereitgestellt, etwa für eine Bäckerei oder eine Arztpraxis. Im Bestandsbau ist zudem eine Wohneinheit für Tagespflege vorgesehen.

Nachhaltigkeit und Freiraumgestaltung

Ein wesentlicher Schwerpunkt des Projekts liegt auf der Entsiegelung und Begrünung des Geländes. Im Rahmen der Freiraumgestaltung wird eine Durchwegungsmöglichkeit geschaffen, die Fußgängern eine direkte Verbindung zwischen der August-Bebel-Straße und der Schafgasse ermöglicht. Zusätzlich entstehen im Inneren des Areals Begegnungsflächen, die als soziale Treffpunkte dienen und die Lebensqualität erhöhen.

Infrastruktur und Erschließung

Das Bauvorhaben umfasst eine Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrt in enger Abstimmung mit den Behörden geplant wird. Zudem werden ein Verkehrskonzept entwickelt und in der Tiefgarage Keller- und Abstellflächen integriert, um den Bewohnern zusätzlichen Stauraum zu bieten.

Zusammenfassung der Baukennzahlen

- - Grundstücksgröße: 3.580 m²
- Bruttogrundfläche: 4.350 m² Neubau und 900 m² Altbau
- Wohneinheiten: 40–50
- Stellplätze: ca. 50 (Tiefgarage)
- Sondernutzung: 170 m² für Gewerbe

Dieses Projekt verbindet eine durchdachte städtebauliche Integration mit modernen Anforderungen an Wohn- und Lebensqualität und steht für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche.