



## **Auslobung**

**Stand 24.08.2018**

**einstufiger Realisierungswettbewerb mit  
Ideenteil als Einladungswettbewerb**

**Neubau Wohn- und Geschäftshaus  
Karstadt-Areal, Frankfurter Straße 9-17**

Rüsselsheim



# Impressum

## Allgemein



Bei der Durchführung dieses Wettbewerbs gelten die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen und mit dem Erlass des Landes Hessen vom 01.03.2013 eingeführten Fassung, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nichts Anderes bestimmt ist.

Auslober, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt der Auslobung als verbindlich an.

Die Auslobung wurde mit dem Landeswettbewerbsausschuss der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen abgestimmt und unter der Nummer **24/2018 RPW 2013** registriert.

## Auslober



gewobau  
Gesellschaft für Wohnen und Bauen  
Rüsselsheim mbH

Marktstraße 40 / Bahnhofplatz  
65428 Rüsselsheim

vertreten durch:  
Torsten Regenstein

Tel. 06142-695700  
Fax: 06142-695721  
[www.gewobau-online.de](http://www.gewobau-online.de)

## Betreuung, Vorprüfung, Redaktion

## stadt.bau.plan.

Stadtbauplan GmbH  
Rheinstraße 40 - 42  
64283 Darmstadt

vertreten durch:  
Jan Nicolin

Telefon: 06151 - 99 57 0  
Fax: 06151 - 99 57 30  
E-Mail:  
[wbw-karstadtareal@stadtbauplan.de](mailto:wbw-karstadtareal@stadtbauplan.de)

Bearbeitung:  
Alexandra Vey-Lanzrath

Stand:  
August 2018

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A</b>		<b>Teil B</b>	
<b>Auslobungsbedingungen</b>	<b>5</b>	<b>Rahmenbedingungen und Ziele</b>	<b>15</b>
<b>Beschreibung des Verfahrens</b>	<b>6</b>	<b>1. Die Stadt Rüsselsheim</b>	<b>16</b>
Anlass und Ziel des Wettbewerbs	6	1.1 Einführung	16
Gegenstand des Verfahrens, Wettbewerbsart	6	<b>2. Hintergründe</b>	<b>18</b>
Wettbewerbsteilnehmer	6	2.1 Vorgeschalteter Ideenwettbewerb	18
Preisgericht und Vorprüfung	7	2.2 Fotodokumentation	20
Wettbewerbsunterlagen	8	2.3 Sanierungsgebiet Innenstadt	24
Wettbewerbsleistungen	9	2.4 Bestandsanalyse Innenstadt	25
Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit - Anonymität	10	2.5 Aktuelle Maßnahmen	28
Bindende Vorgaben	10	<b>3. Das Plangebiet</b>	<b>30</b>
Beurteilungskriterien	11	3.1 Grundstücksbeschreibung „Karstadt-Areal“	30
Termine	11	<b>4. Ziele und Aufgabenstellung</b>	<b>33</b>
Rückfragen und Kolloquium	11	4.1 Planungsziele	33
Abgabetermin	12	4.2 prinzipielles Raum- und Funktionsprogramm	37
Eigentum und Rücksendung	12		
Haftung für die eingegangenen Arbeiten	13		
Preise	13		
Abschluss des Wettbewerbs	13		
Weitere Beauftragung/Urheberrecht	14		
Einverständnis und Vertraulichkeit von Information	14		

# **Teil A**

## **Auslobungsbedingungen**

### **Vorbemerkung zum Sprachgebrauch**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

# Beschreibung des Verfahrens

## Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Zielsetzung des Verfahrens ist es, das „Karstadt-Areal“ auf Grundlage der Ergebnisse des vorgeschalteten städtebaulichen Ideenwettbewerbs baulich zu entwickeln.

Mit der Neuentwicklung soll der zentralen Innenstadtlage Rechnung getragen und gleichzeitig die Wohnfunktion in der Innenstadt gestärkt werden.

Als „Karstadt-Areal“ wird dabei der Gebäudekomplex des ehemaligen Karstadt Warenhauses Frankfurter Straße 11-15 sowie die benachbarten Gebäude Frankfurter Straße 9 und 17 bezeichnet, somit der gesamte Gebäudezug an der Frankfurter Straße zwischen Löwenstraße und Friedensplatz (Plangebiet).

Im Weiteren soll südlich des Plangebiets in einem Ideenteil eine mögliche Weiterentwicklung mitgedacht werden (vgl. S. 30).

## Gegenstand des Verfahrens, Wettbewerbsart

Gegenstand des Verfahrens ist die Bauwerksplanung.

Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb mit Ideenteil als Einladungswettbewerb gemäß § 3 Abs. 1 und 3 RPW 2013, Fassung vom 31.01.2013 ausgeschrieben. Das Verfahren ist einstufig und anonym (§ 1 Abs. 4 RPW).

Die Wettbewerbsprache ist Deutsch.

## Wettbewerbsteilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind die im Folgenden benannten 15 Teilnehmer.

Die 15 vom Auslober bestimmten Teilnehmer wurden am 24.09.2018 zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert. Die Teilnahmeerklärung ist bis zum 01.10.2018 bei Stadtbauplan einzureichen.

Sollten Teilnehmer noch innerhalb der ersten Woche absagen, kommen die aufgeführten Nachrücker zum Zuge.

### Teilnehmer ([angefragt](#))

1. raumwerk, Frankfurt a.M.
2. Bitsch + Bienstein, Wiesbaden
3. bb22 Architekten, Frankfurt a.M.
4. Wolf Sedat Architekten, Weikersheim
5. FFM Architekten, Frankfurt a.M.
6. Raum Z Architekten, Frankfurt a.M.
7. ARGE ANP & Baufrösche, Kassel
8. Stefan Forster Architekten, Frankfurt a.M.
9. Waechter Architekten, Darmstadt
10. Scheffler & Partner, Frankfurt a.M.
11. Schmidtpleoeker Architekten, Frankfurt a.M.
12. [Ortner & Ortner Baukunst, Berlin](#)
13. Karl Dudler Architekten, Frankfurt a.M.
14. [Pielok und Marquardt, Offenbach a.M.](#)
15. [Planquadrat, Darmstadt](#)

### Nachrücker

16. [Florian Krieger, Darmstadt](#)
17. [A-Z Architekten, Wiesbaden](#)

# Beschreibung des Verfahrens

## Preisgericht und Vorprüfung

§ 6 Abs. 1 RPW

### Preisrichter

#### (Fachpreisrichter)

1. Herr Nils Kraft,  
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,  
Stadtrat, Leiter Baudezernat
2. Frau Heike Eberts-Schad,  
Architektin, Denkmalbeirat Rüsselsheim
3. Herr Prof. Johann Eisele,  
Architekt, Darmstadt
4. Herr Prof. Jean Heemskerck,  
Architekt, Frankfurt/Main
5. Frau Prof. Kerstin Molter,  
Architektin, Kaiserslautern
6. Frau Prof. Christa Reicher,  
Architektin und Stadtplanerin,  
Dortmund
7. Frau Thekla Sturm,  
Architektin, Frankfurt/Main
8. Herr Prof. Rudolf Scheuven,  
Stadtplaner, Dortmund
9. Frau Adelgard Weyell,  
Architektin und Städtebauarchitektin,  
Wiesbaden
10. Herr Prof. Michael Spies,  
Architekt, Hochschule Mainz

#### (Fachpreisrichter-)Vertreter

11. Herr Thomas Steininger,  
Architekt, gewobau Rüsselsheim

12. Herr Michael Voß,  
Architekt, Magistrat der Stadt Rüsselsheim, Bereichsleiter Projekte im Fachbereich Gebäudewirtschaft
13. Herr Bernd Wiegand,  
Architekt, Kelsterbach

#### (Sachpreisrichter)

1. Herr Udo Bausch,  
Oberbürgermeister Stadt Rüsselsheim am Main
2. Herr Robert Adam-Frick,  
Fraktion FWR/FNR
3. Frau Sanaa Boukayeo,  
Fraktion SPD
4. Frau Gisela Conrad-Rothengatter  
Fraktion WsR
5. Herr Karl-Heinz Schneckenberger  
Fraktion Die Linke
6. Herr Abdullah Sert,  
Fraktion FDP
7. Herr Christian Vogt  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
8. Herr Thorsten Weber,  
Fraktion CDU
9. Herr Torsten Regenstein  
Geschäftsführer gewobau

#### (Sachpreisrichter-)Vertreter

10. Herr Martin Schipper,  
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,  
Wirtschaftsförderung & Stadtentwicklung, Bereichsleiter

11. Herr Andreas Diwisch,  
gewobau Rüsselsheim
12. Herr Adnan Dayankac,  
FWR/FNR
13. Herr Marcel Hamer,  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
14. Herr Heinz Jürgen Krug,  
Fraktion Die Linke
15. Herr Michael Ohlert  
Fraktion CDU
16. Herr Ralph Römbach,  
Fraktion FDP
17. Herr Frank Tollkühn,  
Fraktion SPD
18. Herr Joachim Walczuch,  
Fraktion WsR

#### Sachverständige

- (ohne Stimmrecht)
19. Herr Florian Heinrich,  
Vertreter Bürgerschaft aus Stadtentwicklungsdiskurs Innenstadt
  20. Herr Frank Kohmann,  
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,  
Fachbereich Umwelt und Planung,  
Fachbereichsleiter
  21. Frau Britta Schack,  
Landesamt für Denkmalpflege
  22. Herr Dr. Jürgen Schmitt,  
Stadtentwicklung NH ProjektStadt
  23. Herr Thomas Schuh,  
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,  
Fachbereich Umwelt und Planung

# Beschreibung des Verfahrens

## Preisgericht und Vorprüfung

§ 6 Abs. 1 RPW

## Wettbewerbsunterlagen

§ 5 Abs. 1 RPW

### Vorprüfung

Stadtbauplan  
Rheinstraße 40 - 42  
64283 Darmstadt  
Telefon: 06151 - 99 57 0  
Fax: 06151 - 99 57 30

vertreten durch:  
Herr Jan Nicolin

Am **15.05.2018** fand eine Juryvorbesprechung statt. Die Anregungen wurden in die Auslobung übernommen.

Nachdem im Anschluss an die erfolgte Juryvorbesprechung die Verfahrensart von Investorenauswahlverfahren in Einladungswettbewerb geändert wurde, erfolgte eine weitere Preisrichtervorbesprechung im Umlaufverfahren. Auch diese Anregungen wurden in die Auslobung übernommen.

Zur Bearbeitung werden allen Teilnehmern die Aufgabenstellung des Wettbewerbs in Form dieser Auslobung zur Verfügung gestellt sowie folgende Unterlagen:

1. Luftbild des Plangebietes (pdf)
2. Stadtplan (pdf)
3. Fotodokumentation (jpg)
4. Fotos Umgebungsmodell, Bestandshöhen der umgebenden Bebauung (jpg, pdf)
5. CAD-Bearbeitungsgrundlage Katasterausschnitt mit Bestandsgebäuden, Vorlage für Nordansicht, Vorlage für Perspektiven und Plangebietsgrenze (dwg, pdf)
6. CAD-Grundlage Bestand Karstadtgebäude (Grundrisse, Schnitte, Ansicht (dwg, pdf)
7. Dokumentation Stadtentwicklungsdiskurs (Plakate Auftakt- und Abschlussveranstaltung, pdf)
8. Formular zur Flächenermittlung (xlsx)
9. Vorlage / Formular zur Kostenschätzung nach DIN 276
10. Preisgerichtsprotokoll des vorgeschalteten Ideenwettbewerbs
11. Pläne und Modellfoto 1. Preis Ideenwettbewerb
12. Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim

Die Modellplatte wird den Teilnehmern am Tag des Kolloquiums zur Verfügung gestellt.

Nicht abgeholte Einsatzplatten werden den Verfahrensteilnehmern zugeschickt.

Das Umgebungsmodell für das Verfahren im Maßstab 1:500 kann während des Kolloquiums besichtigt werden. Jedem Teilnehmer werden Fotos des Umgebungsmodells zur Verfügung gestellt.



# Beschreibung des Verfahrens

## Wettbewerbsleistungen

§ 5 Abs. 2 RPW

### Einzureichen sind:

- maximal 3 Pläne DIN A0 Hochformat
- zwei farbige Plansätze, (ein Satz gerollt als Präsentationspläne, ein Satz gefaltet als Prüfpläne), Planformat DIN A0 hoch
- ein Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- zusätzlich digital auf geeignetem Datenträger:
  - Prüfpläne (dwg/dxf- sowie pdf-Format)
  - Präsentationspläne (pdf-Format)

Alle Pläne sind genordet darzustellen.

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Der Ideenteil ist bei allen Leistungen prinzipiell mit zu berücksichtigen, um das städtebauliche Gesamtergebnis bewerten zu können und zur Plausibilisierung der baulichen Umsetzbarkeit.

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

1. **Lageplan M 1:500**  
unter Verwendung der vom Auslober gelieferten digitalen Grundlage mit Dachaufsicht, Darstellung der Freiflächengestaltung, Lage der Eingänge und Zufahrten, Parkierung und Fahrradstellplätze sowie der Geschossigkeit

2. **Grundrisse M 1:200**

UG-, EG-Grundriss sowie Regelgeschoss und alle ggf. zum Verständnis erforderlichen Sondergeschosse, EG-Grundriss inkl. Darstellung der Außenanlagen;  
im Ideenteil prinzipielle, skizzenhafte Grundrisse

3. **alle zum Verständnis erforderlichen Schnitte (Realisierungsteil) und Ansichten M 1:200**

mit Darstellung der angrenzenden Bebauung; mind. ein Schnitt inkl. UG, in der Nordansicht ist die angrenzende Bebauung bis inkl. der Evangelischen Stadtkirche darzustellen (vgl. Vorgabe CAD Grundlage).  
Der ursprüngliche sowie der geplante Geländeverlauf ist darzustellen; Höhen sind anzugeben; die OK FFB des Erdgeschosses ist auf NN zu beziehen.

4. **Schnitt M 1:50 (Realisierungsteil)**  
Fassadenschnitt und Teilansicht mit Beschreibung des Aufbaues und der Materialität

5. **max. zwei Perspektiven (nicht fotorealistisch!)**

1. - Blick vom Verna-Park mit Blickrichtung Frankfurter Str. und Friedensplatz mit Darstellung der beiden Straßenseiten (siehe Vorgabe in Plangrundlage)
2. - frei wählbar

6. **Erläuterungsbericht (auf Plänen)**

Konzepterläuterung und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen Lösungen, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen.  
Gliederung nach folgenden Punkten:

- Städtebauliche Einbindung
- Architekturqualität
- Wohnqualität, Wohnungverteilung/-struktur
- Ruhender Verkehr / Erschließung

Erläuternde Skizzen und Piktogramme sind zugelassen.

7. **Einsatzmodell M 1:500**

die Teilnehmer erhalten die Einsatzplatte beim Kolloquium

8. **Flächenermittlung**

Berechnung der städtebaul. Kennwerte sowie der Anzahl und Flächen der Wohnungen und Wohnungstypen unter Verwendung der vorgegebenen Excel-Tabelle (s. Anlage). Berechnungen sind in die Tabelle einzutragen, einzureichen als Papierdruck und digital auf geeignetem Datenträger. Der Flächennachweis ist zusätzlich über den Lageplan und die Grundrisse (digitaler Prüfplan mit geschlossenen Polygonen) zu führen.

9. **Kostenschätzung (Realisierungsteil) 1. Ebene DIN 276**

10. **Verfassererklärung**

11. **Verzeichnis der eingereichten Unterlagen**

# Beschreibung des Verfahrens

## Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit - Anonymität

Anlage 5 RPW

Die Kennzeichnung der Arbeiten hat auf allen eingereichten Teilen in der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern, die nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein darf, zu erfolgen.

Als Kennzahl dürfen nicht gewählt werden:

- Datum der Wettbewerbsabgabe
- Zahlenreihe
- sechs gleiche Ziffern
- Geburtsdatum des Verfassers

Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeit und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale des Verfassers tragen.

### **Anonymität der digitalen Daten**

Bei Einreichung der Daten auf einem Datenträger ist die Anonymität sicherzustellen.

Dieses bezieht sich u.a. auf die Datei- und Layernamen, aber auch auf versteckte Informationen zur Datei, in der beispielsweise der Autor der Datei genannt wird. Entsprechende Hinweise sind vor dem Abspeichern zu löschen. Dazu muss für das Dokument in der Befehlsleiste ‚Datei‘/ ‚Eigenschaften‘ aufgerufen werden. Dort ist in der Rubrik ‚Datei-Info‘ der dortige Inhalt zu löschen. Ebenso ist unter ‚Extras‘/ ‚Optionen‘/ ‚Benutzerinfo‘ zu verfahren. Es wird sicherheitshalber empfohlen, das Dokument zu kopieren und anschließend zu überprüfen, ob keine Benutzerhinweise mehr zu finden sind.

Es wird gewährleistet, dass alle von Teilnehmern eingereichten Dateien ausschließlich zum Zweck der Vorprüfung verwendet, vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergereicht werden. Dieses bezieht sich bei CAD Dateien insbesondere auch auf integrierte Dateibestandteile wie z.B. Bibliotheken.

## Bindende Vorgaben

Teil B der Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013. Abweichungen zur Aufgabenstellung werden vom Preisgericht bewertet.

## Beurteilungskriterien

§ 5 Abs. 1 RPW

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Prüfung bzw. Beurteilung werden sein:

- Städtebauliche Einbindung
- Architekturqualität
- Nutzungs-/ Wohnqualität
- Erschließung, ruhender Verkehr
- Erfüllung Raum- / Funktionsprogramm
- Wirtschaftlichkeit, Einhaltung Kostengrenze
- Realisierbarkeit

Die Reihenfolge der genannten Beurteilungskriterien stellt keine Gewichtung dar.

## Termine

(voraussichtlich)

Versand der Ausschreibungsunterlagen  
24. September 2018

Ende Rückfragenfrist  
12. Oktober 2018

Kolloquium  
17. Oktober 2018

Planabgabe  
10. Dezember 2018

Modellabgabe  
17. Dezember 2018

Preisgerichtssitzung  
30. Januar 2019

Benachrichtigung der Teilnehmer  
voraussichtlich 30. Januar 2019

Pressekonferenz  
31. Januar 2019

Ausstellung (voraussichtlich)  
31. Januar bis 8. Februar 2019

## Rückfragen und Kolloquium

§ 5 Abs. 1 RPW

Am 17.10.2018 findet ein Kolloquium statt, zu dem Jury, Bieter und Vorprüfer eingeladen sind.

Rückfragen zur Aufgabenstellung können per E-Mail bis zum 12.10.2018 gerichtet werden an:

[wbw-karstadtareal@stadtbauplan.de](mailto:wbw-karstadtareal@stadtbauplan.de)

Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt im Kolloquium. Die schriftliche Zusammenfassung der Rückfragenbeantwortung wird allen Wettbewerbsteilnehmern nach dem Kolloquium zugesandt.

Die Antworten gelten als Bestandteil der Auslobung.

# Beschreibung des Verfahrens

## Abgabetermin

Anlage 5 RPW

Abgabetermin für Pläne ist der **10.12.2018**, für das Modell der **17.12.2018**. Bei persönlicher Abgabe beim Wettbewerbsbetreuer jeweils bis spätestens **16.00 Uhr**.

Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit unter Wahrung der Anonymität des Teilnehmers mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

Stadtbauplan  
Rheinstraße 40 - 42, 7. OG  
64283 Darmstadt  
Telefon: 06151 - 99 57 0  
Fax: 06151 - 99 57 30

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch die Post oder einen anderen Kurierdienst als Absender die Anschrift des Wettbewerbsbetreuers zu verwenden.

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei der Post oder einem anderen Kurierdienst das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der Tagesstempel auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend.

Das Original des Einlieferungsbeleges ist daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Eine Kopie des Einlieferungsbescheids mit Angabe der Kennzahl ist in einem separaten, verschlossenen Umschlag der Wettbewerbsarbeit umgehend nachzusenden. Kann ein Verfasser, dessen Arbeit prämiert werden soll, diesen Nachweis nicht erbringen, so wird er von der Prämierung ausgeschlossen.

## Eigentum und Rücksendung

§ 8 Abs. 3 RPW

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers.

Die übrigen Arbeiten werden nach Abschluss der Ausstellung an die Teilnehmer kostenfrei zurückgesandt.

## Haftung für die eingegangenen Arbeiten

Im Falle von Beschädigung oder Verlust einer Wettbewerbsarbeit nach Eingang haftet der Auslober.

## Preise

§ 7 Abs. 2 RPW

Als Wettbewerbssumme stellt der Auslober einen Gesamtbetrag in Höhe von **100.000 €** (zzgl. MwSt.) zur Verfügung.

Jeder Teilnehmer, der nach Einschätzung des Preisgerichtes einen prüffähigen, beurteilbaren und formal zugelassenen Beitrag eingereicht hat, erhält ein Bearbeitungshonorar von 4.000 Euro (zzgl. MwSt.).

Dazu werden nachfolgende Preise und Anerkennungen ausgelobt (zzgl. MwSt.):

1. Preis	16.000 Euro
2. Preis	10.000 Euro
3. Preis	6.000 Euro
für Anerkennungen	8.000 Euro

Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen.

## Abschluss des Wettbewerbs

§ 8 Abs. 1 RPW

Der Auslober informiert die Teilnehmer unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung.

Der Auslober stellt spätestens einen Monat nach der Entscheidung des Preisgerichtes alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten mit Namensangaben der Verfasser unter Auslegung des Protokolls öffentlich aus.

Soweit ein Preisträger wegen mangelnder Teilnahmeberechtigung oder Verstoßes gegen Wettbewerbsregeln nicht berücksichtigt werden kann, rücken die übrigen Preisträger sowie sonstige Teilnehmer in der Rangfolge des Preisgerichtes nach, soweit das Preisgericht ausweislich seines Protokolls nichts anderes bestimmt hat.

## Weitere Beauftragung/ Urheberrecht

§ 8 Abs. 2 und 3 RPW

Der Auslober wird bei der Umsetzung des Projektes unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einen Preisträger mit der Bearbeitung der Objektplanungsleistungen der Leistungsphase 2 - 9 gem. § 34 HOAI 2013 für den Realisierungsteil beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Da die Vergabe der Bauleistungen an einen GU vorgesehen ist, wird der Auftragsumfang in den LPH 6 - 8 entsprechend reduziert.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen bis zur Höhe des zuerkannten Preises (zzgl. Bearbeitungsgebühr) nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Teilnehmer verpflichten sich im Falle einer Beauftragung durch den Auslober, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Die Auftragsvergabe erfolgt im nachgeschalteten Verhandlungsverfahren, zu dem die Preisträger des 1. und 2. Preises eingeladen werden.

Die Bewertung des Angebotes/der Auftragsgespräche erfolgt auf Grundlage der Ausführungen in der Vergabeverhandlung sowie des Honorarangebotes anhand der nachfolgend beschriebenen Zuschlagskriterien:

Wettbewerbserfolg	50%
Projektanalyse/Herangehensw.	30%
Projektteam/Projektorganisation	15%
Honorarangebot	5%

Die Beauftragung erfolgt voraussichtlich zum 03.04.2019.

Für die weitere Bearbeitung sind folgende Termine vorgesehen:

23.08.2019 Fertigstellung Entwurf  
01.10.2019 Baueingabe  
01.04.2020 Baubeginn

Das Urheberrecht nach § 2 und § 5 des Urheberrechtsgesetzes vom 09.09.1965 und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe verbleiben bei den Verfassern.

Der Auslober ist jedoch berechtigt, die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und auch über Dritte zu veröffentlichen, wobei die Namen der Verfasser genannt werden.

## Einverständnis und Vertraulichkeit von Information

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 einverstanden.

Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse, dürfen nur über den Auslober abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen vertraulich zu behandeln sind und ausschließlich für die Zwecke dieses Verfahrens verwendet werden dürfen, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung der Verfahrensbeteiligten bekannt werden.

Eine Weitergabe der zur Verfügung gestellten Unterlagen an Dritte ohne ausdrückliche Zustimmung des Auslobers ist nicht erlaubt.

## **Teil B**

# **Rahmenbedingungen und Ziele**

# 1. Die Stadt Rüsselsheim

## 1.1 Einführung

Rüsselsheim am Main ist mit ca. 64.000 Einwohnern (Stand 12/2016) die größte Stadt des Kreises Groß-Gerau und zehntgrößte Stadt des Landes Hessen. Rüsselsheim ist eine wachsende, junge Stadt. 2016 überstieg die Anzahl der Geburten erstmals die Sterberate.

Als eine von sieben Sonderstatusstädten ist Rüsselsheim, gelegen zwischen Frankfurt am Main und Mainz, ein Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain mit entsprechend hoher Nachfrage nach Wohnraum.

Neben Rüsselsheim mit seiner Innenstadt gibt es mit Haßloch, Königstädten und Bausenheim drei weitere Stadtteile, die im Zuge verschiedener Gebietsreformen eingemeindet wurden.

Am 30. Juli 2015 gab die Stadt die offizielle Umbenennung von Rüsselsheim in Rüsselsheim am Main bekannt, um die positive Besetzung des Mains als Natur-, Freizeit- und Wirtschaftsfaktor zu nutzen.

Internationale Bekanntheit erlangte Rüsselsheim durch den Automobilhersteller Opel, der immer noch der größte Arbeitgeber vor Ort ist. Der 2003 gegründete „Automotive Cluster Rhein-Main-Neckar“ prägt zusätzlich die wirtschaftliche Situation vor Ort. Ferner liegt der südliche Teil des Frankfurter Flughafens und damit einer der größten Arbeitgeber Hessens, teilweise auf dem Gebiet der Stadt Rüsselsheim.

Mit über 3.000 Studierenden des Fachbereichs Ingenieurwissenschaften der Hochschule RheinMain schafft Rüsselsheim Schnittstellen zwischen Forschung, Lehre und industrieller Anwendung.

60% der Rüsselsheimer Bevölkerung haben einen Migrationshintergrund. Die Stadt weist mit 23,1 Prozent Ausländeranteil (Stand 06/2014) den sechsthöchsten Anteil aller hessischen Kommunen auf und bietet ein Kulturangebot, das so vielfältig ist, wie die über 120 Nationen, die hier leben: Ein breit gefächertes Theaterprogramm, die Jazz-Fabrik, das Stadt- und Industriemuseum sowie Ausstellungen im international renommierten Kunstenzentrum Opelvillen. Weitere Sehenswürdigkeiten sind die Festung und der spätromantische Verna-Park.

Rüsselsheim vollzieht einen Transformationsprozess von der „Fließband- und Arbeiterstadt“ zur Stadt der Dienstleistung und Forschung, der mit einer qualitativen Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes einhergeht. Diese Entwicklung ist in der Innenstadt Rüsselsheims jedoch nicht durchgängig ablesbar. Dem am nördlichen Rand gelegenen Zentrum fällt zur nachhaltigen Profilierung der Gesamtstadt und zur positiven Außendarstellung allerdings eine Schlüsselrolle zu.

Der Umbau Rüsselsheims nach dem zweiten Weltkrieg im Sinne der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ führte zu einer funktionsentmischten, suburba-

nen Prägung des Stadtgebietes und zu einer Vernachlässigung des Wohnens in der Innenstadt. Das Stadtzentrum wird daher vorrangig als Versorgungszentrum genutzt, stellt aber – trotz bestehender Defizite – den wichtigsten urbanen Raum mit einer städtischen Mischung innerhalb der Gesamtstadt dar.

Bis zum zweiten Weltkrieg war Rüsselsheim eher dörflich geprägt. Unter der Annahme eines Bevölkerungswachstums auf 100.000 Einwohner fand in den 1950er und 60er Jahren ein erheblicher Umstrukturierungsprozess des Stadtzentrums statt, der mit der Auflösung der vorhandenen Blockstruktur und einer Freilegung der Plätze sowie der Neuordnung des öffentlichen Raumes einherging. Hierdurch veränderte sich der historische Stadtgrundriss erheblich. Ziel war ein großzügiges und modernes Stadtzentrum mit überwiegend 4-geschossigen Neubauten. Im heutigen Haupteinkaufsbereich zwischen Markt- und Bahnhofstraße führte diese Strategie zu einem umfangreichen Verlust der historischen Bausubstanz.

Da die Planungen nur in Teilbereichen umgesetzt wurden, wird die Innenstadt durch sehr heterogene Baustrukturen bestimmt. Sie ist geprägt von einem vielschichtigen Nebeneinander unterschiedlichster Stadträume: dörfliche, kleinstädtische und urbane Strukturen grenzen unmittelbar aneinander.



# 1. Die Stadt Rüsselsheim

## 1.1 Einführung

### Lage des Plangebietes im städtischen Gefüge der Innenstadt

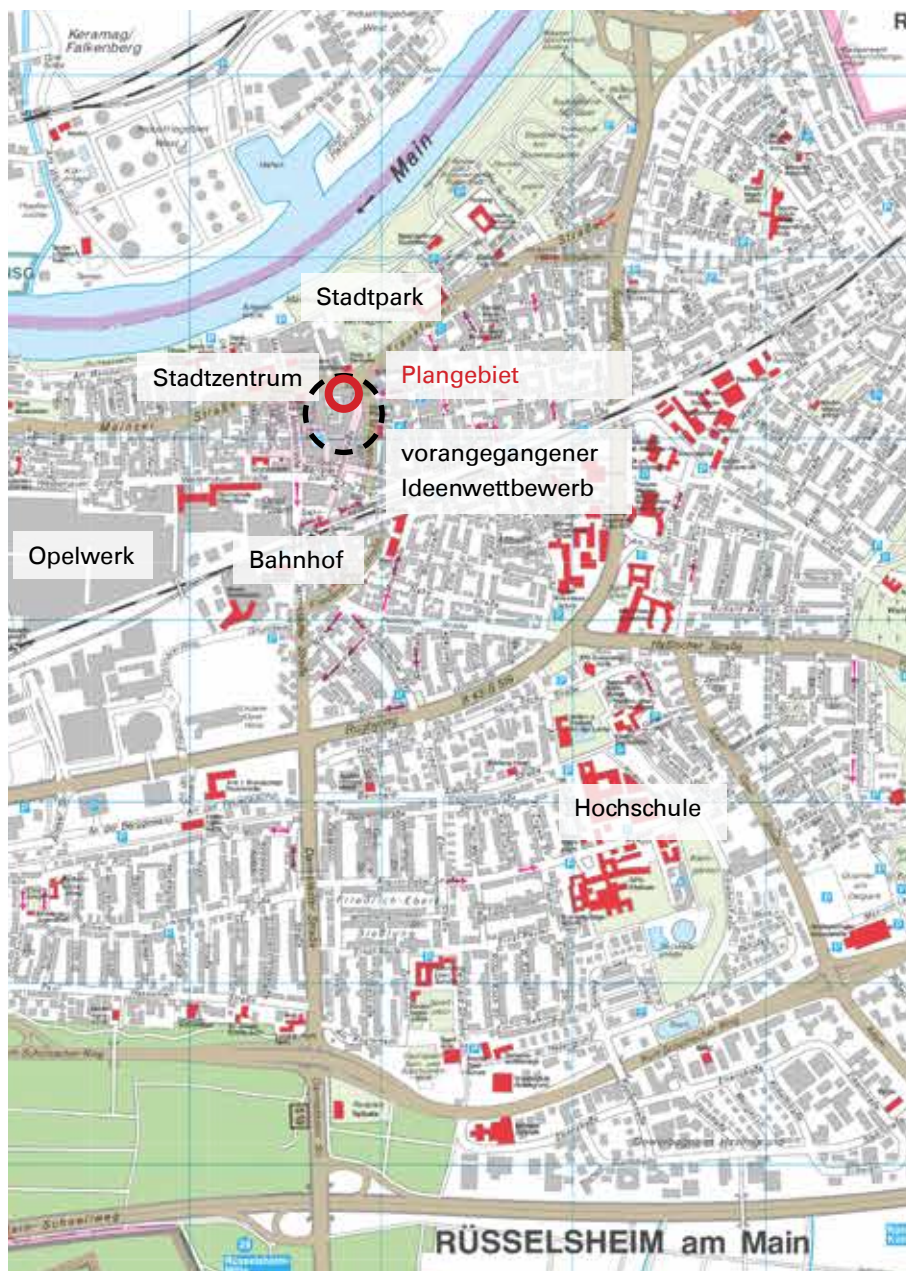
Das Plangebiet liegt im Zentrum der Innenstadt, der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung als Identifikationskern der Gesamtstadt eine besondere Rolle zukommt.

Die Straßenzüge der Markt-, Bahnhof- und Frankfurter Straße spannen zusammen mit den an ihren Schnittpunkten liegenden Plätzen Markt-, Bahnhofs- und Friedensplatz ein strukturbestimmendes Dreieck auf, das zugleich Haupteinkaufsbereich der Innenstadt ist.

Die im Westen und Osten angrenzenden Wohngebiete sind über die Mainzer und Weisenauer Straße sowie die Waldstraße mit der Kernstadt verbunden. Westlich des Bahnhofsplatzes grenzt unmittelbar das bislang nicht angemessen genutzte Opel Altwerk.

Die Naherholungsgebiete des Mainvorlandes und der Stadtpark werden im Norden über die Mainstraße und den Friedensplatz an das Dreieck angebunden.

Mit dem südlich angrenzenden Bahnhof und zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) liegen die zentralen Knoten des öffentlichen Verkehrs der Stadt in unmittelbarer Nähe. Die Friedensstraße im Osten sowie die Frankfurter bzw. Mainzer Straße im Norden binden das Zentrum an das übergeordnete Straßennetz (B43, A60 und A3) an.



Stadt Rüsselsheim (Quelle: Stadt Rüsselsheim), eigene Darstellung

## 2. Hintergründe

### 2.1 Vorgeschalteter Ideenwettbewerb

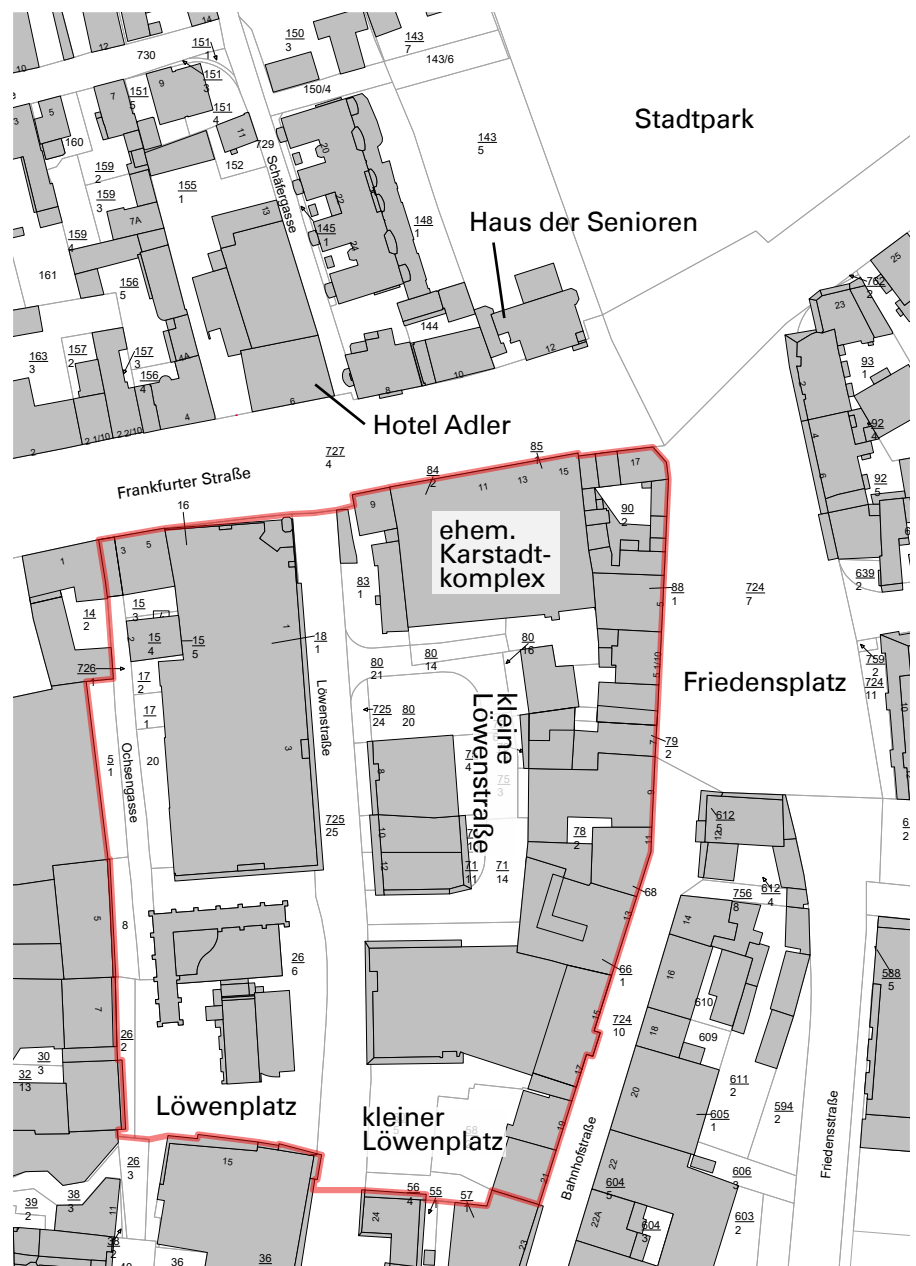
Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die Innenstadt wurde der Beschluss gefasst, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb mit Fokus auf das „Karstadt-Areal“ und die angrenzenden Strukturen von Friedensplatz bis Löwenplatz durchzuführen. Das Ergebnis und die Erkenntnisse aus diesem zwischenzeitlich abgeschlossenen Wettbewerb sind die Grundlage für die im vorliegenden Verfahren definierten städtebaulichen Ziele für das „Karstadt-Areal“.

#### Gebietsbeschreibung

Das Wettbewerbsgebiet des städtebaulichen Ideenwettbewerbs liegt innerhalb des nordöstlichen Teils des strukturbestimmenden Innendreiecks und wird im Norden durch die Frankfurter Straße und im Osten durch den Friedensplatz sowie die Bahnhofstraße begrenzt.

Am südwestlichen Rand befindet sich der Löwenplatz, der unmittelbar an die Löwenstraße grenzt. Diese hat eine deutlich geringere Bedeutung als die parallel verlaufenden Fußgängerzonen. Der Löwenplatz liegt, anders als die umgebenden Hauptplätze, abseits der Hauptwegeverbindungen in einer eher introvertierten Lage.

Die ursprüngliche Blockstruktur in diesem Bereich wurde im Zuge des Innentumbaus der Nachkriegszeit aufgebrochen, wodurch die ursprünglich rückwärtigen Seiten der Parzellen nun an den öffentlichen Raum angrenzen (s. Abb.



Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes des Ideenwettbewerbs, eigene Darstellung

## 2. Hintergründe

### 2.1 Vorgeschalteter Ideenwettbewerb

S. 27). Die untergeordneten Nutzungen mit Hinterhofcharakter (Andienung, Laderampen, Mülltonnenstellplätze) stehen daher im Konflikt mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes. Dies betrifft vor allem die „kleine“ Löwenstraße und den „kleinen“ Löwenplatz.

Die Zugänge der drei bestehenden Fußgängerpassagen sind nur unzureichend wahrnehmbar. Bei der Volksbank- bzw. Weisspassage handelt es sich um private Durchgänge.

Auch die Zugänge zum Gebiet über die Ochsen-gasse und von der Marktstraße zum südlichen Platzrand sind wenig einladend und führen zudem in unattraktive Bereiche. Beide Verbindungen sind möglicherweise für die Erschließung des Löwenplatzes funktional entbehrlich.

Im Fokus des Wettbewerbsgebietes stand zudem der Gebäudekomplex des ehemaligen Warenhauses Karstadt an der Frankfurter Straße 11-15, das bereits seit ca. 17 Jahren leer steht.

Der Erwerb des Grundstücks Frankfurter Straße 11 – 15 sowie der benachbarten Grundstücke Frankfurter Straße 9 und Frankfurter Straße 17 durch die gewobau ist bereits vollzogen.

Die übrigen Grundstücke im Wettbewerbsgebiet befinden sich in vielfältigem privaten Eigentum.

Das an der Frankfurter Straße gelegene Löwencentrum wurde in den letzten Jahren bereits saniert, die derzeitige Nutzung ist langfristig durch Mietverträge gebunden und steht daher nur eingeschränkt zur Verfügung.

Eine Verbindung zwischen Friedensplatz und Mainvorland ist derzeit aufgrund der fehlenden Übergänge an den Endpunkten der Achse nicht vorhanden.

#### Denkmalschutz

Nördlich der Frankfurter Straße befinden sich zwei Kulturdenkmale, das familienbetriebene „Hotel Adler“ mit eigenem Restaurant und das „Haus der Senioren“.

Das „Haus der Senioren“ steht als zentrale Anlaufstelle für die ältere Generation in Rüsselsheim zur Verfügung. In dem Gebäude haben auch die städtische Leitstelle Älterwerden und die Beratungsstelle für ältere und behinderte Menschen ihren Sitz. Es wird ein umfangreiches Programm angeboten.

Östlich des „Hauses der Senioren“ schließt der denkmalgeschützte Stadtpark an, auch Verna-Park genannt, eine im Stil englischer Landschaftsgärten gestaltete Parkanlage mit fußläufiger Verbindung zum Mainufer.

Der Park ist darüber hinaus die attraktivste Verbindung von der Innenstadt zu den östlich angrenzenden Museen (Opelvillen und Stadtmuseum).

#### Ergebnis

Das Ergebnis dieses städtebaulichen Ideenwettbewerbs liegt der Auslobung als Anlage bei (siehe Anlagen 18 und 19).



„Hotel Adler“



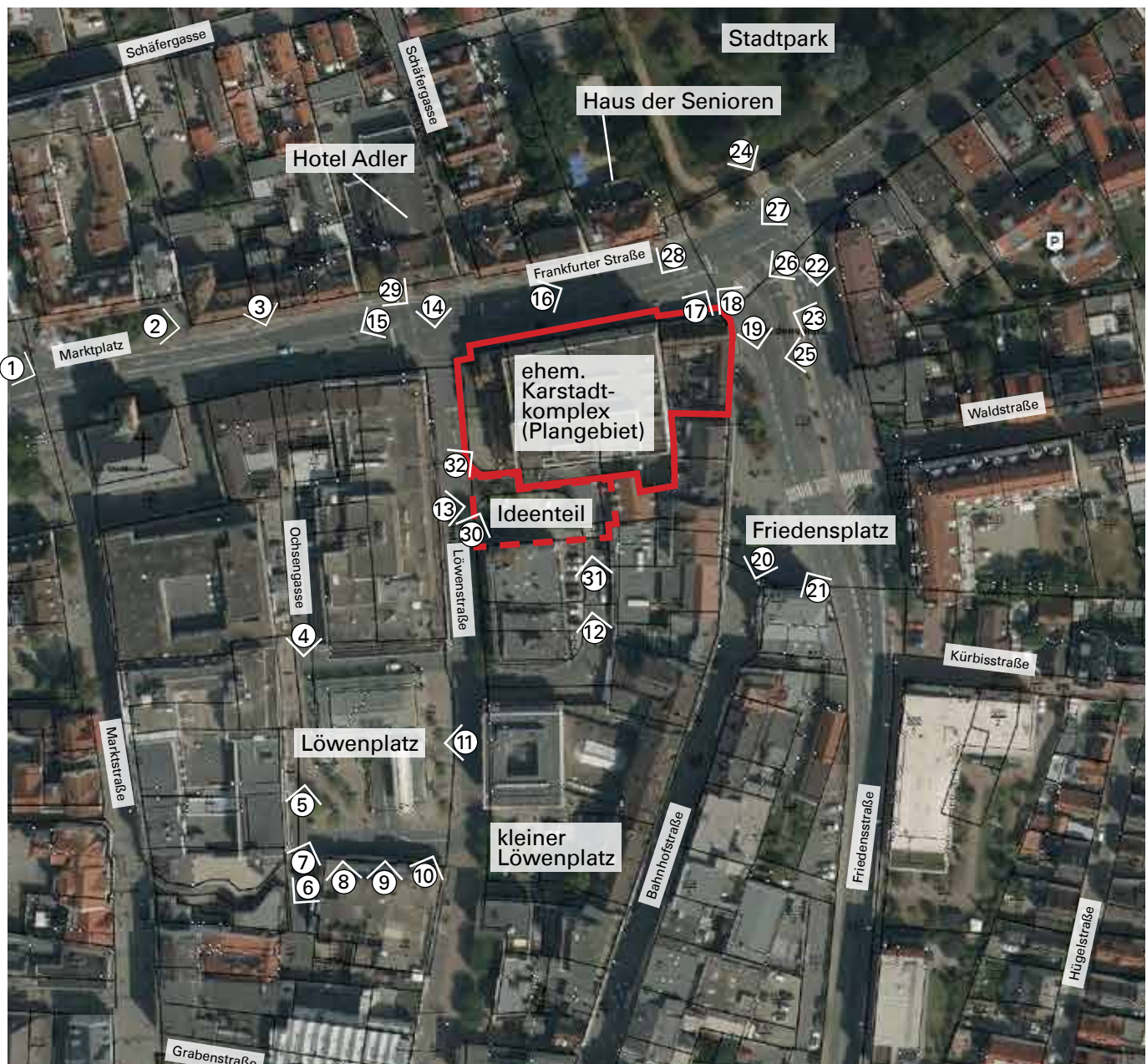
„Haus der Senioren“



Stadtpark / Verna-Park

## 2. Hintergründe

### 2.2 Fotodokumentation



Luftbild der Innenstadt mit Plangebiet (Quelle: Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main), eigene Darstellung

## 2. Hintergründe

### 2.2 Fotodokumentation



## 2. Hintergründe

### 2.2 Fotodokumentation



## 2. Hintergründe

### 2.2 Fotodokumentation



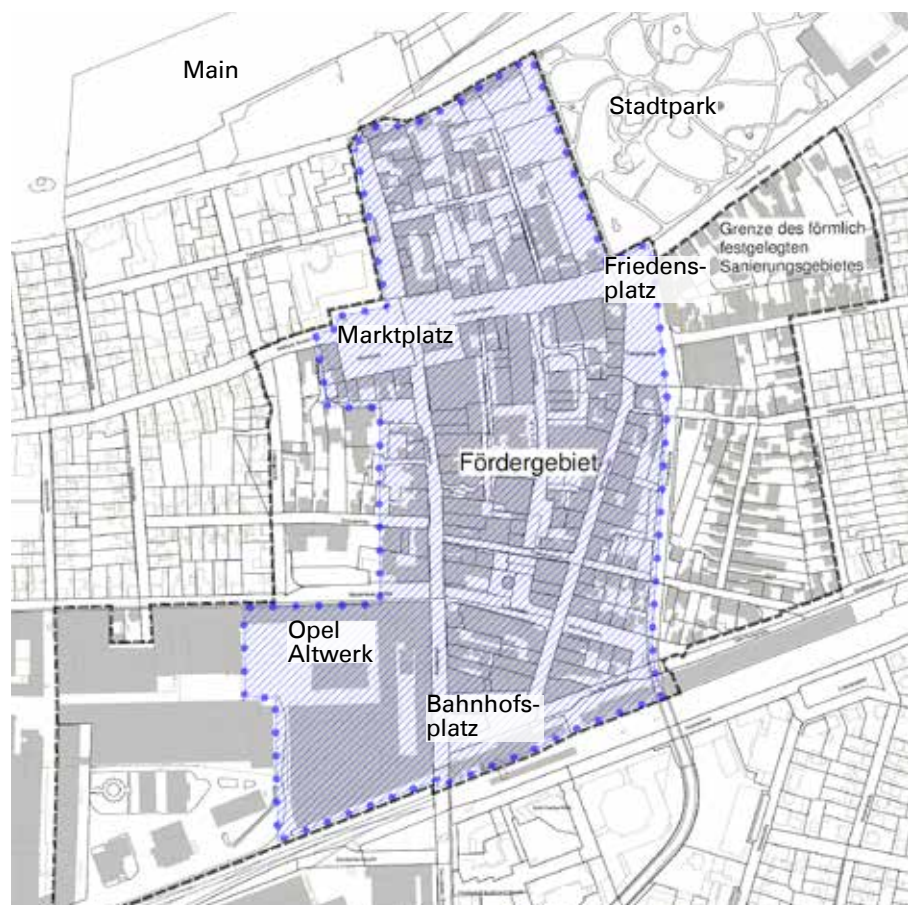
## 2. Hintergründe

### 2.3 Sanierungsgebiet Innenstadt

Das Innenstadtdreieck, Teile der angrenzenden Wohngebiete sowie das Opel-Altwerk wurden durch eine Sanierungsatzung im Jahr 2004 förmlich zu einem Fördergebiet zusammengefasst (s. Abb. rechts). Der hierzu im Jahr 2005 erarbeitete Rahmenplan beschreibt die Entwicklungsziele der Sanierung und bildet die Grundlage für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Zulässigkeit von Bauvorhaben. Eine Stärkung der Innenstadt als Einzelhandels-, Wohn- und Arbeitsstandort und die Profilbildung stehen dabei im Vordergrund.

Flankiert werden die Sanierungsmaßnahmen durch ein Gestaltleitbild für Fassaden und eine Werbeanlagensatzung. Ein strategischer Rahmenplan – der aktuell fortgeschrieben wird – unterstützt die Planungen. Als Sanierungstreuhänder wurde 2005 die Nassauische Heimstätte GmbH beauftragt.

Die Fortschreibung des Rahmenplans, der zudem Grundlage für die Initiierung eines öffentlichen Stadtentwicklungsdiskurses zur Innenstadt ist, begann im Jahr 2015. Die Plakate der Auftaktveranstaltung und der Abschlussveranstaltung des Stadtentwicklungsdiskurses sind Teil der Verfahrensunterlagen (Anlage 12).



Abgrenzung des Sanierungs- und Fördergebietes in der Innenstadt, (Quelle: Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main), eigene Darstellung



## 2. Hintergründe

### 2.4 Bestandsanalyse Innenstadt

#### Erschließung (MIV, Fußgänger) und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Frankfurter Straße, den Friedensplatz und die Bahnhofsstraße. Der Innenbereich und der Löwenplatz wird für den motorisierten Individualverkehr über die nördliche Löwenstraße (und „kleine“ Löwenstraße) erschlossen. Auf dem Löwenplatz befindet sich außerdem die Zufahrt zu einer öffentlichen Tiefgarage mit 342 Parkständen, die in zentraler Lage für das Haupteinkaufsgebiet der Innenstadt liegt (s. Anlage 8, Verkehrsuntersuchung).

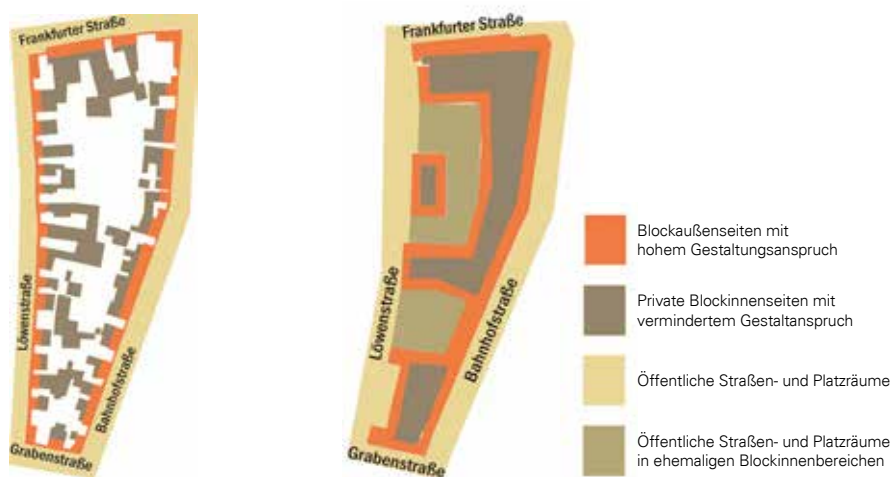
Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr befinden sich im Innenbereich hinter dem ehemaligen Karstadt-Gebäude auf einem unbebauten Grundstück, entlang der „kleinen“ Löwenstraße (Längs- und Schrägparkierung) und am „kleinen“ Löwenplatz.

Fußgänger können den Löwenplatz zudem über die Fußgängerzone der südlichen Löwenstraße erreichen. Durchgänge für Fußgänger bestehen ferner von der Frankfurter Straße über die Ochsen-gasse und von der Marktstraße zum südlichen Platzrand. Die Löwen- und Volksbankpassage sorgen für die Einbindung des Löwenplatzes in das innerstädtische Fußwegenetz und stellen wichtige Querverbindungen zwischen den beiden Hauptfußgängerzonen dar. Die Weisspassage verbindet den Friedensplatz mit der nördlichen Löwenstraße.

#### öffentlicher Raum / Freiflächen

Durch die Neustrukturierung des öffentlichen Raumes im Zuge des Innenstadumbaus der Nachkriegszeit entstand im Innenbereich des Planungsgebietes neben dem zentralen Löwenplatz eine Abfolge von kleineren öffentlichen Freiflächen, wie dem „kleinen“ Löwenplatz und der „kleinen“ Löwenstraße. Diese Umstrukturierung hat jedoch bis heute zur Folge, dass private Freiräume nicht genügend abgeschirmt sind. Dies betrifft auch die Ochsen-gasse, die den Charakter eines Hinterhofes aufweist.

Wichtige an das Gebiet angrenzende öffentliche Räume sind der östlich gelegene Friedensplatz, die Fußgängerzone in der südlichen Löwenstraße und der daran anschließende Europaplatz sowie der über die Frankfurter Straße erreichbare Marktplatz im Nordwesten.



Blockstruktur vor dem Innenstadumbau der Nachkriegszeit (links), aufgelöste Blockstruktur nach dem Innenstadumbau (rechts), Rahmenplan Innenstadt Rüsselsheim 2006

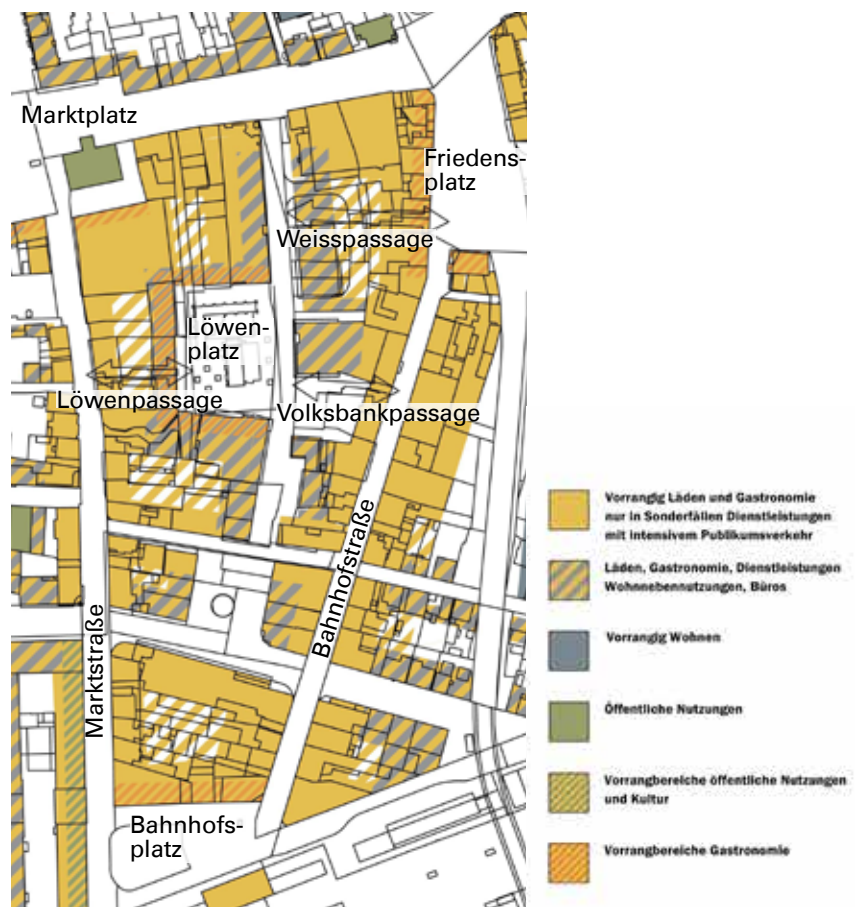
## 2. Hintergründe

### 2.4 Bestandsanalyse Innenstadt

#### Nutzungen (EG/OG)

Die Bahnhofstraße, die Marktstraße sowie der Abschnitt des Friedensplatzes sind von Einzelhandel, Gastronomie sowie zunehmend Dienstleistungen geprägt. Der Innenbereich des Gebietes zeigt sich ebenfalls heterogen mit Wohnnutzungen, Gastronomie, Dienstleistungen und Büros in den Erdgeschossen (s. Abb. rechts). Schaufensterfronten befinden sich im Norden, Süden und Westen rund um den Löwenplatz.

In den Obergeschossen ist zur Frankfurter Straße und Bahnhofstraße/Friedensplatz die Nutzungsstruktur gemischt. Der Innenbereich ist hingegen bevorzugt dem Wohnen gewidmet. Das die nördliche Löwenstraße säumende Löwencenter grenzt unmittelbar an das Gebiet und setzt nach seiner jüngsten Sanierung in den Obergeschossen den Schwerpunkt auf den medizinischen bzw. Gesundheitssektor.



Nutzungsstruktur im Erdgeschoss,  
Rahmenplan Innenstadt Rüsselsheim 2006

## 2. Hintergründe

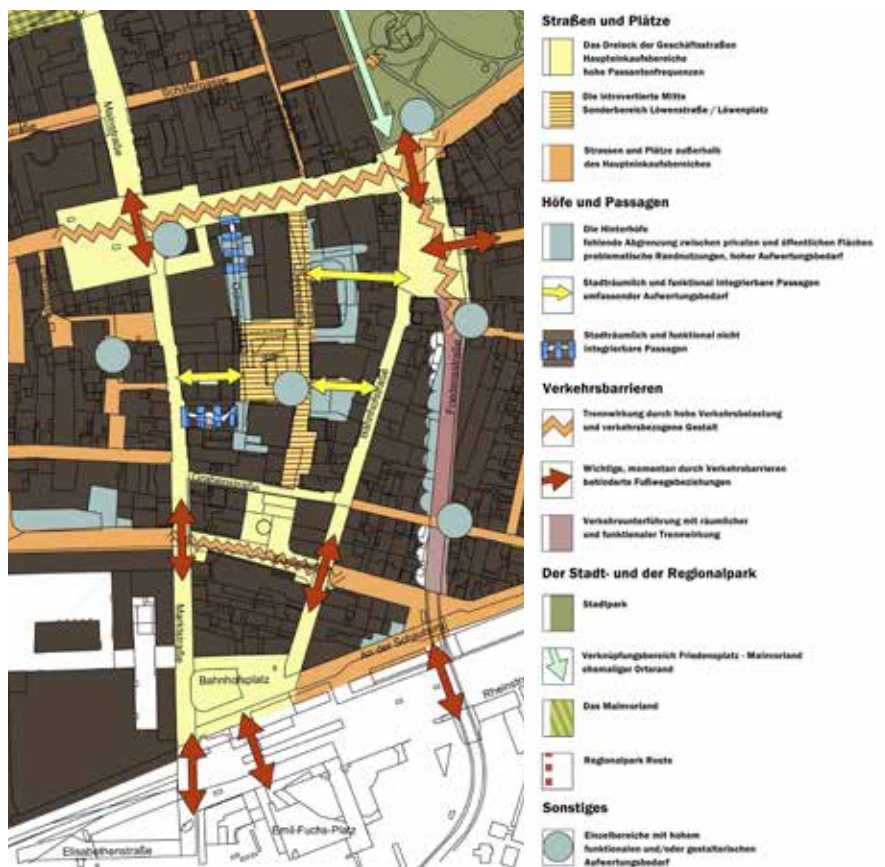
### 2.4 Bestandsanalyse Innenstadt

#### Städtebauliche Defizite

Das bislang nicht angemessen genutzte Opel-Altwerk (vgl. aktuelle Maßnahmen Seite 29), die in großen Teilen sanierungsbedürftige und minderwertige Architektur der Innenstadt sowie das dort vorhandene Warenangebot stützen noch immer das Image einer „Auto- und Arbeiterstadt“.

Aufgrund der Neustrukturierung des öffentlichen Raumes im Rahmen des Stadtumbaus in den 50er und 60er Jahren ist der Löwenplatz schlecht gefasst. Die vor- und zurückspringenden Gebäude entlang der Löwenstraße, die Einmündung der Ochsengasse und der „kleinen“ Löwenstraße sowie der angrenzende „kleine“ Löwenplatz und die offenen Hofbereiche, verstärken diese Wirkung. Da sich die Zugänge der Ladenflächen – die den Platz umgeben – nicht zum Löwenplatz hin orientieren, wird er aufgrund seiner geringeren Bedeutung als Rückseite behandelt. Der eindeutige Platzraum ist auch durch die Tiefgarageneinfahrt und der damit verbundenen Infrastruktur nicht zu erkennen.

Die nördliche Löwenstraße wurde bisher von unzugänglichen und unattraktiven Erdgeschosszonen des Löwencenters gesäumt. Mit der abgeschlossenen Modernisierung und Umnutzung des Löwencenters entstand hier eine neue Ausgangssituation. Die gegenüberliegende Seite weist jedoch weiterhin fehlende Raumkanten auf.



Analyse öffentliche Freiflächen, Rahmenplan Innenstadt Rüsselsheim 2006;

Anmerkung: Die 2006 analysierten, verkehrsbedingten Barrierewirkungen wurden zwischenzeitlich im Zuge der bereits realisierten Platz- und Straßenumgestaltungen stark gemindert.

## 2. Hintergründe

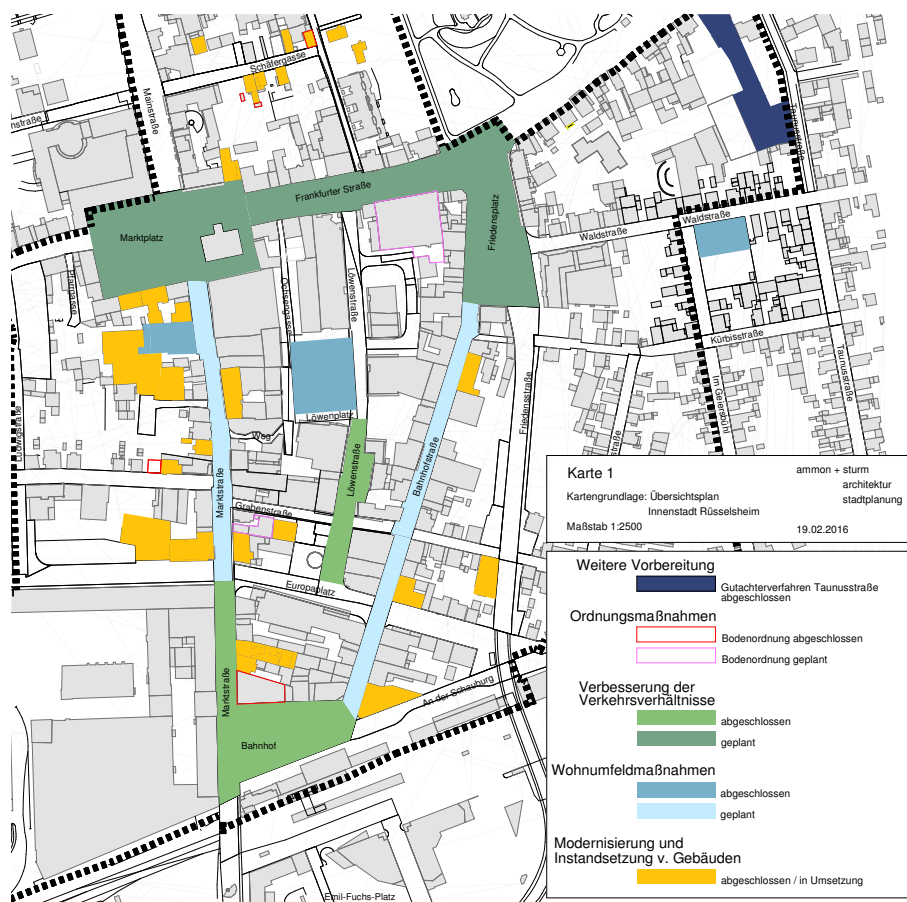
### 2.5 Aktuelle Maßnahmen

Im Jahr 2006 konnte bereits das komplexe Neubauprojekt Bahnhof/Busbahnhof sowie der neu gestaltete Bahnhofsvorplatz wichtige Impulse für das Sanierungsgebiet setzen.

Bereits realisiert sind zudem u.a. die Umwidmung der südlichen Löwenstraße zur Fußgängerzone, die Aufwertung des Gemeindeplatzes sowie zahlreiche Modernisierungen und Instandsetzungen von Gebäuden.

Bereits zu Beginn der Sanierung wurde die Platzumgestaltung des Löwenplatzes mit Städtebaufördermitteln realisiert. Die Zweckbindungsfrist für die zum Zeitpunkt der Förderentscheidung festgelegte Nutzung für Maßnahmen zur Gestaltung von Freiflächen beträgt gemäß den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) 25 Jahre.

Die Ausrichtung des Hessentages 2017 eröffnete die Chance bisher zurückgestellte Maßnahmen von zentraler Bedeutung zu realisieren. Hierzu zählen insbesondere die Neugestaltung des Friedensplatzes, die Verjüngung der Frankfurter Straße und die Umgestaltung des Marktplatzes. Diese Baumaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Hinzu kommen die Aufwertungen der beiden Fußgängerzonen Markt- und Bahnhofstraße und des Gemeindeplatzes.



Übersicht bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet, Ammon + Sturm Architekten

## 2. Hintergründe

### 2.5 Aktuelle Maßnahmen

In direkter Nachbarschaft zum „Karstadt-Areal“ ist derzeit die Modernisierung und Umnutzung des Löwencenters fertig gestellt. Die Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> ist komplett vermietet und bezogen. Der Schwerpunkt liegt hier auf dem medizinischen bzw. Gesundheitssektor.

Des Weiteren entwickelt die gewobau Rüsselsheim derzeit ein Wohnprojekt am Verna-Park. Hier werden auf dem Areal Frankfurter Str. 41, Taunusstraße 11, Waldstraße 30 und Frankfurter Str. 39 rund 70 Wohnungen entstehen. Die Wohnungen sollen im Spätherbst 2019 bezogen werden. Als Mehrgenerationen-Wohnpark in Citylage richtet sich das breite Wohnungsangebot mit Begegnungsräumen und Innenhöfen überwiegend an Senioren, Berufspendler und Studenten. Aber auch familiengerechte Wohnungen werden entstehen.

Das Opel-Altwerk ist zwischenzeitlich von der Dünkel-Holding erworben worden. Der Investor beabsichtigt auf dem Gelände die „Motorworld-Manufaktur“ als ein „lebendiges Schrauberdorf“ zu entwickeln. Ziel ist eine Mischnutzung. Neben der Motorworld selbst sollen auch Eventhallen, ein Hotel und Gastronomie, aber auch Wohnungen Platz finden. Das Unternehmen hat das Ziel, den Altbestand zu erhalten und sich in die Industriekultur einzupassen.

Auch außerhalb des eigentlichen Sanierungs- und Fördergebietes in der Innenstadt sind Aktivitäten zu verzeichnen. So ist nördlich des Marktplatzes aktuell das mk-Hotel in der Mainstraße 4-6 als 4 Sterne Haus fertig gestellt worden.

Des Weiteren ist hier auch das Mainvorland zu nennen. Der Main als längster westlicher Nebenfluss des Rheins war von jeher prägend für die Stadt Rüsselsheim und verleiht ihr bis heute einen ganz besonderen Reiz. Vor allem im Sommer wird das weitläufige Uferareal Treffpunkt von Freizeitsportlern und Naherholungssuchenden. Nach Feierabend oder in der Mittagspause nutzen viele Menschen das Mainvorland um die Seele baumeln zu lassen und das fast schon maritime Flair des Mains zu genießen. Das Mainvorland ist jedes Jahr Ort für verschiedene Großveranstaltungen, wie das Mainfest mit dem Mainuferlauf, das Klassikertreffen, die Mainland Games sowie die Rüsselsheimer Kerb. Außerdem wurde im Juni 2018 der „Kunstpfad Mainvorland“ eingeweiht. Hier sind Objekte von zwölf Künstlern zu sehen, die sich in einem Wettbewerb mit Ideenskizzen auf kreative Art mit der Stadt Rüsselsheim am Main und dem Standort des Kunstpfads am Mainvorland auseinandergesetzt haben und von einer Auswahljury zur Ausarbeitung von Modellen ihrer künstlerischen Vorhaben aufgefordert wurden.

# 3. Das Plangebiet

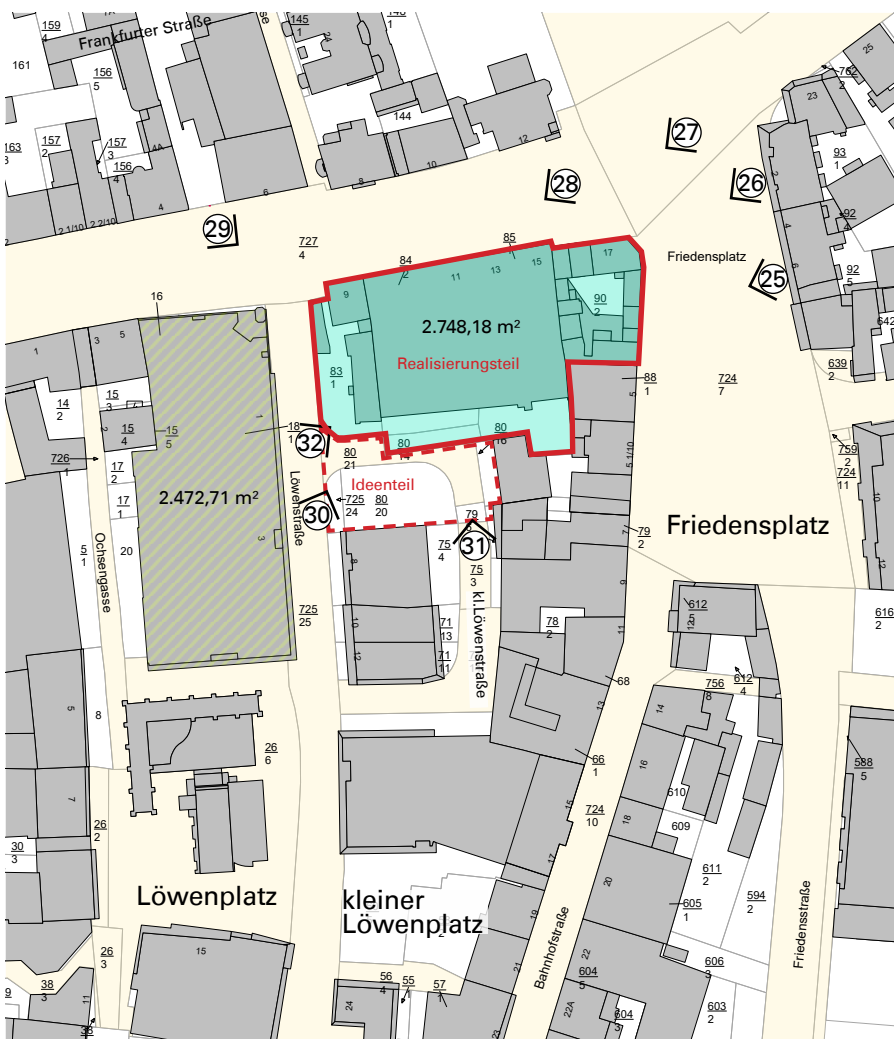
## 3.1 Grundstücksbeschreibung „Karstadt-Areal“

Im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Rüsselsheim am Main besteht bereits seit geraumer Zeit eine städtebaulich problematische Situation. Der Gebäudekomplex „Karstadt-Areal“ ist städtebaulich nicht eingebunden und stellt in seiner

derzeitigen Gestalt eine negative Landmarke an einem der zentralsten Bereiche der Stadt dar. Mit einer städtebaulich eingebundenen Neugestaltung des Areals entlang der Frankfurter Straße zwischen Löwenstraße und Friedensplatz kann ein

langjähriger städtebaulicher Missstand behoben werden. In Verbindung mit der aktuell abgeschlossenen Umgestaltung der öffentlichen Flächen Marktplatz, Friedensplatz und Frankfurter Straße sowie der abgeschlossenen Modernisierung und Revitalisierung des Löwencenters durch einen privaten Investor kann hier eine tiefgreifende Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereichs erfolgen.

Die städtebauliche Überplanung und Neuausrichtung des Areals könnte für weitere Eigentümer der Nachbargrundstücke als Initialzündung für bauliche Maß-



- Öffentliche Fläche
- Plangebiet Realisierungsteil  
 ehem. Karstadtgebäude,  
 Parzelle 80/14: 91 m<sup>2</sup>  
 Parzelle 84/2: 687 m<sup>2</sup>  
 Parzelle 85/1: 1013 m<sup>2</sup>  
 Frankfurter Str. 9,  
 Parzelle 83/1: 455 m<sup>2</sup>  
 Frankfurter Str. 17,  
 Parzelle 90/2: 502 m<sup>2</sup>
- Plangebiet Ideenteil
- Revitalisierung Löwencenters  
 durch privaten Investor: 2.473 m<sup>2</sup>
- Gebäude privat
- private Freifläche

Eigentumsverhältnisse Plangebiet und Umgebung

## 3. Das Plangebiet

### 3.1 Grundstücksbeschreibung „Karstadt-Areal“

nahmen auf ihren Grundstücken fungieren. Die Umsetzung des Wettbewerbes in eine Baumaßnahme dürfte zu einer deutlichen Aufwertung des Gebietes führen und klare Planungsgrundlagen für den Bereich bieten.

Das ca. 2.750 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird begrenzt durch den Friedensplatz im Osten, die Frankfurter Straße im Norden und die Löwenstraße im Westen.

Das Grundstück ist derzeit bebaut, wobei das Warenhausgebäude Frankfurter Str. 11-15 seit Schließung des Kaufhauses im Jahr 2000 leer steht und bereits bis auf Rohbau und Fassade entkernt wurde.

Das Karstadt-Gebäude sowie die Nebengebäude sollen abgerissen und durch eine Neubebauung mit überwiegend Wohnnutzung (gemischtes Wohnen) ersetzt werden. Abbruchgenehmigungen für die Gebäude liegen bereits vor.

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m nördlich des Bahnhofs mit seiner zentralen ÖPNV-Haltestelle. Durch weitere nahegelegene Bushaltestellen und die Innenstadtlage ist das Areal auch gut ohne PKW angebunden.

Zufahrten und Anlieferungen zum Plangebiet sind von der Frankfurter Straße sowie über die Löwenstraße möglich. Die Tiefgarage sollte möglichst weit in der Löwenstraße angebunden werden.

Vorschläge zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebiets Richtung Süden sollen im Rahmen des Ideenteils gemacht werden.



Blick von Osten auf „Karstadt-Areal“



Blick von Westen auf „Karstadt-Areal“



Karstadt-Gebäude Rückfassade

# 3. Das Plangebiet

## 3.1 Grundstücksbeschreibung „Karstadt-Areal“

### Planungsrechtliche und städtebauliche Vorgaben

Die Stadt Rüsselsheim hat sich das Ziel zu eigen gemacht, die planungsrechtliche Grundlage für die prinzipielle Umsetzung des 1. Preises des Ideenwettbewerbs zu schaffen, durch Änderung des B-Plans oder auch durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Seit Oktober 2017 existiert bereits ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung eines Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplanverfahren Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“), um die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes in Zukunft zu sichern. Die Stadtverordnetenversammlung hat zudem eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen, um im Vorfeld des städtebaulichen Ideenwettbewerbes baulich unerwünschte Entwicklungen und Nutzungen zu verhindern.

Die angestrebte Bebauungsplanänderung soll erst nach Abschluss dieses Realisierungswettbewerbs auf Basis des Siegerentwurfs erfolgen. Hierbei wird auch eine entsprechende Neuordnung der Grundstücke und Eigentumsverhältnisse angestrebt (s. Plan S. 30).

Maßgeblich als Rahmenbedingung für den Wettbewerbsentwurf ist daher das Ergebnis des Ideenwettbewerbs.

Die Planung des ersten Preises des vorgeschalteten Ideenwettbewerbs fungiert in Verbindung mit dem Preisgerichtsprotokoll einschließlich der schriftlichen Beurteilung der Arbeiten als Vorbild und Grundlage des Preisgerichtes für die Beurteilung der städtebaulichen Angemessenheit und Einfügung. (vgl. Anlage 10, Preisgerichtsprotokoll, Seiten 6 bis 14 sowie Anlage 11, Pläne und Modellfoto 1. Preis)

Als Richtwerte sind die städtebaulichen Kennwerte des Siegerentwurfes (GRZ 0,67 / GFZ 2,8) anzusetzen.

### Denkmalschutz

Die denkmalschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Evangelische Stadtkirche mit Marktplatz im Zentrum der Stadt als Landmarke fungiert. Bei der Höhenentwicklung ist insbesondere die Herausstellung der denkmalgeschützten Stadtkirche als einziger Hochpunkt im Gebäudezug Frankfurter Straße zu berücksichtigen (Traufhöhe ca. 10,40 m / Firsthöhe ca. 17,80 m / Höhe Turmspitze ca. 38,50 m).

Die auf der gegenüberliegenden Seite der Frankfurter Straße befindlichen Kulturdenkmale „Hotel Adler“ und „Haus der Senioren“ strahlen auf das Quartier um das ehem. „Karstadt-Areal“ aus (Umgebungsschutzgedanke) und sollten so auch für dessen äußere Gestaltung Relevanz besitzen.

Des Weiteren sind die denkmalschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den denkmalgeschützten Stadtpark (Vernapark) zu beachten.



# 4. Ziele und Aufgabenstellung

## 4.1 Planungsziele

### Auslober und Bauherr

Die gewobau ist mit rund 6.400 Wohnungen der führende Wohndienstleister in Rüsselsheim und der Region. Mehr als jeder vierte Rüsselsheimer wohnt bei der gewobau. Seit mehr als 60 Jahren steht die gewobau für Erfahrung und Kompetenz im Wohnungsbau, in der Wohnungsverwaltung und in der Wohnumfeldgestaltung. Die gewobau bietet Wohnungen für breite Bevölkerungskreise, vom Single, zur Familie bis hin zu älteren Mietkunden zu angemessenen Mietpreisen.

Das Objekt wird nach Fertigstellung im Besitz der gewobau verbleiben und auch bewirtschaftet werden. Aus diesem Grunde ist bei der Konzeption des Projekts der Fokus insbesondere auf den Wohnungsbau zu richten. Gliederung und Struktur sollten identitätsstiftend und für den Mietwohnungsbau geeignet sein. Eine angemessene Massstäblichkeit, welche die Bildung von Hausgemeinschaften begünstigt, wird erwartet.

Die gestalterische Qualität muss in angemessener Relation zur Wirtschaftlichkeit des Entwurfes stehen.

### Planungsaufgabe

Aufgabe des Wettbewerbs ist die Erarbeitung einer städtebaulich, funktional, konstruktiv, wirtschaftlich und architektonisch überzeugenden Lösung für die Neubebauung des ehemaligen Karstadt-Areals mit einem Wohn- und Geschäftshaus.

Der Charakter des Projektes soll zwecks Adressbildung in erster Linie der eines Wohnhauses sein. Aufgrund der Förderbedingung müssen mind. 5.250 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert werden.

Die Wohnbereiche sollten so erschlossen werden, dass durch die Anordnung und Anzahl der Erschließungszonen eine gute Orientierung ermöglicht wird (Adressbildung). Darüber hinaus wird erwartet, dass die Wahl und Anzahl der Erschließungszonen die Bildung funktionierender Hausgemeinschaften fördert.

Die Wohn- und Geschäftsbereiche sollten möglichst separate Eingänge erhalten.

Eine Gliederung des Gebäudekomplexes ist wünschenswert.

Zielgruppe für dieses Projekt sind Singles, Senioren und Familien, insbesondere Haushalte mit mittlerem Einkommen. Auch bei dieser größtenteils freifinanzierten Wohnanlage soll auch sozialverträglicher und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dieses Ziel sollte auch bei den Baufolge- und Instandhaltungskosten Berücksichtigung finden. Als Kaltmiete sind voraussichtlich 11,00 EUR bis 14,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche für die freifinanzierten Wohnungen vorgesehen.

### Freiraumgestaltung

Bei der Gestaltung der Freianlagen werden konkrete Vorschläge zu außenraumprägenden Merkmalen erwartet.

Dabei sind gegebenenfalls erforderliche Nebenanlagen, Einfriedungen etc. einer gestalterischen Einheit zu unterwerfen.

Es wird ein differenziertes Freiraumangebot als Wohnumfeld für die gemischte Bewohnerschaft gewünscht. Der Pflegeaufwand sollte jedoch schon im Entwurf berücksichtigt werden.

Andienung und Verkehrserschließung sollten so gewählt werden, dass für die Wohnnutzungen angemessene Hof- und Freiflächen gestaltet werden können. Aus diesem Grunde sollte der Blockinnenbereich möglichst vom Verkehr freigehalten werden.

# 4. Ziele

## 4.1 Planungsziele

### Gebäude

Wie auf S. 33 unter ‚Planungsaufgabe‘ bereits beschrieben soll sich der neue Gebäudekomplex als Wohnhaus darstellen. Allerdings sollen die Wohnbereiche nur in den Ober- und Staffelgeschossen realisiert werden.

In der Erdgeschosszone sind Gewerbenutzungen vorgesehen, ca. 2/3 der Fläche für Verwaltung und 1/3 für Handel und Gastronomie.

### Wohnnutzung

Angestrebt wird der Bau von 1-, 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Insgesamt sollen ca. 80 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 5.250 m<sup>2</sup> entstehen. Der Wohnungsmix stellt sich wie folgt dar (s. Tabelle S.37):

- 15% 1-Zimmer-Wohnungen (Wohnfläche ca. 25 bis 30 m<sup>2</sup>)
- 30% 2-Zimmer-Wohnungen (Wohnfläche ca. 45 bis 60 m<sup>2</sup>)
- 40% 3-Zimmer-Wohnungen (Wohnfläche ca. 75 bis 85 m<sup>2</sup>)
- 15% 4-Zimmer-Wohnungen (Wohnfläche ca. 85 bis 95 m<sup>2</sup>)

Der Großteil der Wohnungen wird freifinanziert errichtet.

Ein kleiner Teil der Wohnungen (ca. 10%) sollte nach den Richtlinien der WI-Bank öffentlich förderfähig sein.

Der Förderweg hat Einfluss auf die Wohnungsgröße und den Grundrisszuschnitt. Dies ist bei der Konzeption zu berücksichtigen.

Folgende Punkte sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Der Entwurf sollte Aussagen zu den Hauszugängen inkl. Anordnung von dienenden Bereichen wie Briefkastenanlagen treffen.
- 1/3 der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sollen gem. HBO als barrierefreie Wohnungen abgebildet werden.
- Bei den 4-Zimmer-Wohnungen ist ein Gäste WC (ggf. mit Dusche) anzuordnen.
- Jeder Mehrzimmerwohnung sollte nach Möglichkeit ein Balkon oder ein Freibereich zugeordnet werden können.
- Jeder Mehrzimmerwohnung ist ein geeigneter Keller- bzw. Kellerersatzraum zuzuordnen (6 m<sup>2</sup>).
- Die Küche ist Mietersache. Dies ist bei der Konzeptionierung des Wohnungsgrundrisses zu berücksichtigen.

### Verwaltung/Gewerbenutzung

Im EG sind derzeit Flächen für das Stadtbüro Rüsselsheim als Verwaltungsnutzung (ca. 830 m<sup>2</sup> NF) sowie für Handel (ca. 450 m<sup>2</sup> NF) und Gastronomie (ca. 300 m<sup>2</sup> NF) vorgesehen.

Bei der Konzeptionierung (Architektur-/Gestaltungskonzept) ist zu beachten, dass die Nutzungsverteilung im EG für Verwaltung und Handel/Gastronomie gleichermaßen passt und ggf. anpassbar ist.

Das prinzipielle Raum- und Funktionsprogramm ist in der Tabelle auf S.37 dargestellt.

Im Folgenden sind zu den einzelnen Nutzungsbereichen weitere zu beachtende funktionale Zuordnungen bzw. Anforderungen aufgeführt.

### Stadtbüro Rüsselsheim

- Der Empfang des Wartebereichs (a) sollte räumlich mit dem Ausgabeschalter des Frontoffice (b) verbunden werden.
- Die Flächen des Wahlbüros (d) müssen fest eingerichtet werden. Eine temporäre Nutzung anderer Bereiche während der Wahlen ist organisatorisch nicht möglich.
- Bei der Anordnung der Arbeitsplätze ist darauf zu achten, dass sensible Daten verarbeitet werden. Dies ist bei der Anordnung der Arbeitsplätze im EG, insbesondere im Bereich zur Straße, zu berücksichtigen. Das unbefugte Lesen von Unterlagen auf dem Schreibtisch oder das Abfotografieren des Monitorinhalts vom Straßenraum aus muss wirksam ausgeschlossen werden können.

### Handel und Dienstleistung

- Gesucht wird ein variables Raumkonzept, welches sowohl eine Gesamtfläche bis ca. 500 m<sup>2</sup> als auch 3 Einzelflächen mit jeweils ca. 150 m<sup>2</sup> bespielen kann. Schaufenster und Zugänge sollten straßenseitig angeordnet werden.
- Die Zugänge sind von der Wohnnutzung zu separieren.

## 4. Ziele

### 4.1 Planungsziele

#### Gastronomie

- Die Gastronomieflächen sollten zum Friedensplatz hin ausgerichtet werden.
- Die Gastronomiefläche sollte für ein Bistro, einen Kaffeeröster oder einen Weinhandel mit Gastronomie nutzbar sein.
- Eine gastronomische Nutzung mit Großküche wird derzeit aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche von nur ca. 300 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.
- Die Gastronomiefläche sollte ebenfalls analog der Handels- und Dienstleistungsflächen variabel in 2 Nutzungseinheiten aufgeteilt werden können.
- Die Zugänge sind von der Wohnnutzung zu separieren.

#### Nebenräume /-nutzungen

Aus wirtschaftlichen Gründen soll der Gesamtkomplex mit nur einer Untergeschossebene ausgebildet werden. Eine Verwendung des vorhandenen Kellergeschosses des Karstadt- Altbaus überwiegend als Tiefgarage wird begrüßt.

Lagerflächen stehen im UG in nur sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Die Lager- und Archivflächen für die Nutzungsbereiche Verwaltung/Gewerbenutzung sind konzeptabhängig und sollten 25 m<sup>2</sup> je Nutzungsbereich nicht überschreiten.

Für Müllsammelplätze sind für die Wohnnutzung ca. 55 m<sup>2</sup> vorzusehen, für die gewerblichen Nutzungen zuzüglich nochmal ca. 30 m<sup>2</sup>.

Sie sind vorzugsweise im Hof oder im EG anzuordnen (zentral oder dezentral), so dass sie zum einen gut von allen Bewohnern erreicht werden können, zum anderen die Tonnen zur Leerung einfach von den Entsorgungsbetrieben an die Straße gebracht werden können.

Es sind ausreichend Technikflächen im UG (ggf auch im EG) vorzusehen - anzunehmen sind eine Heizzentrale mit 25 m<sup>2</sup> und ein HAR Elektro mit 15 m<sup>2</sup> (s. Tabelle S.37).

#### Ideenteil

Für die südlich entlang der Löwenstraße anschließende Bebauung soll im Rahmen des Ideenteils ein passender Vorschlag gemacht werden.

Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der gewobau, gleichwohl haben die gewobau und auch die Stadt Rüsselsheim ein Interesse an einer mit der Bebauung des Karstadt-Areals harmonisierenden Anschlussbebauung. Das benachbarte Grundstück ist unlängst von einem privaten Investor erworben worden, der sich dafür folgende Nutzung vorstellt:

- im EG ca. 150 m<sup>2</sup> Ladenfläche zzgl. öffentliche Passage/Feuerwehrdurchfahrt (entlang der Schaufensterflächen)
- in den vier Obergeschossen (evtl. zzgl. Staffel-/ DG) 9 - 10 Wohneinheiten mit ca. 700 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4 Zimmer-Wohnungen.

Es ist zu berücksichtigen, dass im Grundbuch folgende Belastungen eingetragen sind:

- von den nördlichen Schaufensterflächen (Löwenstr. 6) ist ein Abstand von 3 m einzuhalten.
- ebenso sind um die Badezimmerfenster für den Brandschutz entsprechende Abstände einzuhalten (z.B. Schacht).

Der Ideenteil soll als Anregung für den Investor dienen, um ein städtebaulich und baulich stimmiges Gesamtergebnis zu erreichen.

# 4. Ziele

## 4.1 Planungsziele

### PKW und Fahrrad-Stellplätze

Für die Liegenschaft gibt es keine Vorgaben für PKW-Stellplätze aus der städtischen Stellplatzsatzung.

Gewünscht werden insgesamt ca. 65 - 70 Stellplätze. Davon sind ca. 3 - 5 als Behindertenstellplätze auszuweisen.

Ziel ist, möglichst mindestens für jede Mehrzimmerwohnung einen Stellplatz anbieten zu können. Eine größere Anzahl, um jeder Wohnung und für die Gewerbeeinheiten Stellplätze zuordnen zu können, scheint nicht wirtschaftlich herstellbar, da eine dafür wohl notwendige mehrgeschossige Tiefgarage einen hohen Aufwand bzgl. Verbau/Wasserhaltung und Abdichtung mit sich bringen würde.

Mieter, die keinen eigenen Stellplatz in der Anlage bekommen, haben die Möglichkeit, zu marktgerechten Konditionen Dauerstellplätze im benachbarten Löwencenter anzumieten.

PKW-Stellplätze sind vorzugsweise in einer Tiefgarage unterzubringen.

Eine Verwendung des vorhandenen Kellergeschosses des Karstadt-Altbaus und eine Umnutzung dieser als Tiefgarage wird begrüßt. Die Erschließung der Tiefgaragenebene sollte möglichst über eine Rampe erfolgen. Flächen im UG stehen in nur begrenztem Ausmaß zur Verfügung.

Die weitere Anordnung der KFZ-Stellplätze ist konzeptabhängig und auf die vorhandene Fläche hin zu optimieren.

Abstellplätze für Fahrräder sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim nachzuweisen. Sie sollen vorzugsweise im UG oder im Hof angeordnet werden, um Beschädigungen in den Treppenhäusern zu vermeiden.

Laut Satzung werden für Abstellplätze von Fahrrädern je 2 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Anzahl der Abstellflächen bestimmt sich nach Anlage 1 dieser Satzung (s. Anlage 12).

### Kosten/Wirtschaftlichkeit

#### Betriebs- / Unterhaltungskosten, energetischer Standard

Eines der Planungsziele ist, neben den Baukosten auch die Instandhaltungs- und Betriebskosten bei den gegebenen Nutzungsbedingungen zu minimieren.

Vor diesem Hintergrund sind u.a. Aspekte wie Tageslichtnutzung, Sonnenschutz, Orientierung und Zonierung von Nutzungen zu beachten, aber auch Wartungs- / Reinigungsfreundlichkeit und Dauerhaftigkeit hinsichtlich der Materialität.

Als energetischer Standard sind die Anforderungen der EnEV und des EEG maßgeblich.

#### Baukosten

Die Baukosten sollen der Bauaufgabe angemessenen ausfallen. Eine rationale und wirtschaftliche Lösung der Wettbewerbsaufgabe hat sehr hohe Priorität. Die Kosten für Kostengruppe 300 und 400 sollen 16.670.000,- € brutto nicht übersteigen. In diesen Kosten ist der Einsatz eines GU bereits enthalten.

Die Baukostenobergrenze (KGr 200 -700) wird seitens der gewobau festgelegt auf 20.750.000,- € brutto.

## 4. Ziele

### 4.2 prinzipielles Raum- und Funktionsprogramm

zur Übersicht und Veranschaulichung

Bezeichnung	Anzahl ca.	qm (ca.)	qm gesamt	Bemerkungen
<b>1. Wohnbereich</b>		<b>Ober- und Staffelgeschoss</b>		
1-Zimmer-Küche-Bad	9	30	270	kein Balkon
1-Zimmer-Küche-Bad (öffentlich gefördert)	3	30	90	öffentlich gefördert, barrierefrei; kein Balkon
2-Zimmer-Küche-Bad	22	60	1.320	hiervon 1/3 barrierefrei
3-Zimmer-Küche-Bad	28	80	2.240	
3-Zimmer-Küche-Bad (öffentlich gefördert)	3	76	228	öffentlich gefördert, barrierefrei
4-Zimmer-Küche-Bad	12	90	1.080	hiervon 1/3 barrierefrei
<b>Summe 1. (netto)</b>	<b>77</b>		<b>5.228</b>	inkl. Balkon oder Terrasse
<b>2. Verwaltung/Gewerbenutzung (Büro, Einzelhandel, Gastronomie)</b>		<b>Erdgeschosszone</b>		
2.1 Dienstleistung /Stadtbüro Rüsselsheim				
a) Stadtbüro / Wartebereich	1	120	120	Empfangshalle mit Wartezone für 30 Pers.; Infomaterial
b) Stadtbüro / Frontoffice	1	150	150	Großraumbüro 12 AP; Ausgabe über Tür mit Empfang verbunden
c) Stadtbüro / Backoffice	1	60	60	Team- bzw. Großraumbüro 5AP; separat von a) und b)
d) Meldewesen & Wahlen / Wahlbüro	1	50	50	auch zur Vor- und Nachbereitung und Beratung; keine temp. Nutzung
e) Meldewesen & Wahlen / Backoffice	1	200	200	Zellenbüros für ca. 12 AP; FB-Leitung, Besprechungen
f) Besprechungs- / Mehrzweckraum	1	50	50	1 MZ-Raum, teilbar bzw. 2 Räume koppelbar; für 20 Pers.
g) Sozialräume, Nebennutzflächen, Lager; IT & Technik		200	200	Aufenthalts- und Pausenraum;WCs; Tresorraum; Technik / IT; PuMI
<b>Summe 2.1 (netto)</b>			<b>830</b>	
2.2 Handel/Gastronomie				
Handel	3	150	450	variables Flächenkonzept für 1-3 NE / Zugang Frankfurter Str.
Gastronomie	2	150	300	variables Flächenkonzept für 1-2 NE / Bisto, Bar, Wein; keine Großküche
<b>Summe 2.2 (netto)</b>			<b>750</b>	
<b>Summe 2. (netto)</b>			<b>1.580</b>	
<b>Summe 1. + 2. (netto)</b>			<b>6.808</b>	
<b>3. Nebenflächen</b>				
Mülleinhausungen			90	EG, Zugang zur Straße, abgeschlossen
Hausanschluss / Heizzentrale	1	25	25	UG, ggf. im EG
HAR Elektro	1	15	15	UG, ggf. im EG
Lagerflächen für 2.1 - 2.2	3	25	75	UG, belieferbar über TG
Kellerräume Wohnen	65	6	390	ab 2-Zimmer-Wohnung; UG, ggf. Kellerersatzraum EG/OG
<b>Summe 3. (netto)</b>			<b>505</b>	zzgl. Tiefgarage und Fahrradabstellplätze
<b>4. Ideenteil</b>				
2 - 4-Zimmer-Wohnung			700	OG
Einzelhandel	1	150	150	EG
<b>Summe 4. (netto)</b>			<b>850</b>	





stadt.bau.plan.

Stadtbauplan GmbH

Rheinstraße 40-42

64283 Darmstadt

Tel: 0 61 51/99 57-0

Fax: 0 61 51/99 57-30

da@stadtbauplan.de

[www.stadtbauplan.de](http://www.stadtbauplan.de)