



Dokumentation

Nicht offener, einphasiger städtebaulicher Ideenwettbewerb „Friedensplatz bis Löwenplatz“

Rüsselsheim am Main

Allgemein

Auslober

Betreuung, Vorprüfung, Redaktion



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 **25/2017 RPW 2013** registriert.

Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht (RPW 2013 § 3 Abs. 2).

Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

vertreten durch:
Oberbürgermeister Udo Bausch



Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Treuhänder der Stadt Rüsselsheim
Marktstraße 10-14
65428 Rüsselsheim

vertreten durch:
Herrn Dr. Jürgen Schmitt

stadt.bau.plan.

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt

vertreten durch:
Frau Eva Baumgarten-Weng

Telefon: 06151 - 99 57 0
Fax: 06151 - 99 57 30
E-Mail:
karstadtarea_ruesselsheim@
stadtbauplan.de

Bearbeitung:
Herr Carsten Schlosser
Frau Alexandra Vey-Lanzrath

Stand: April 2018

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	4
Beschreibung des Verfahrens	6
Anlass und Ziel des Wettbewerbs	6
Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer	6
Preisgerichtssitzung	7
Preise	7
Preisgericht und Vorprüfung	8
Beurteilungskriterien	9
Termine	9
Weitere Beauftragung	9
Beiträge der Teilnehmer	12
1. Preis Arbeit 1003	12
2. Preis Arbeit 1001	18
3. Preis Arbeit 1002	22
2. Rundgang Arbeit 1004	26
2. Rundgang Arbeit 1005	30

Beschreibung des Verfahrens

Beschreibung des Verfahrens

Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Rüsselsheim am Main besteht bereits seit geraumer Zeit eine städtebaulich problematische Situation. Im Fokus steht dabei der Gebäudekomplex eines ehemaligen Warenhauses (Karstadt) an der Frankfurter Straße 11-15. Dieses steht seit 2000 leer. Zudem ist der Komplex städtebaulich nicht eingebunden und stellt in seiner derzeitigen Gestalt eine negative Landmarke an einem der zentralsten Bereiche der Stadt dar.

Bereits in den beschlossenen Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet Innenstadt wird daher für das Areal des Warenhauses eine Neuentwicklung im Rahmen einer städtebaulich eingebundenen Gesamtkonzeption, unter Einbeziehung der angrenzenden Gebäude und Grundstücke, aufgeführt. Mit dem Erwerb des zentralen Gebäudekomplexes in der Frankfurter Straße 11-15 sowie der benachbarten Grundstücke Frankfurter Straße 9 und 17 durch die städtische Wohnungsgesellschaft gewobau ist nun der Weg für eine Neuentwicklung geebnet.

Vor diesem Hintergrund wurde der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main von der Stadtverordnetenversammlung beauftragt, vor der Neuerrichtung eines Gebäudes auf dem ehemaligen „Karstadt-Areal“ eine Gesamtplanung des Geländes von Friedensplatz bis Löwenplatz vorzulegen.

Diese Gesamtplanung ist durch einen städtebaulichen Wettbewerb zu erstellen, um Ideen für eine großflächige städtebauliche Neuentwicklung zu generieren. Das Gebiet liegt im Sanierungsgebiet „Innenstadt Rüsselsheim“, daher soll die NH Projektstadt als treuhänderischer Sanierungsträger die Stadt bei der Durchführung des Wettbewerbs begleiten und die Leistungen des Wettbewerbsmanagements aus dem Treuhandvermögen beauftragen.

In einem nächsten Schritt beabsichtigt die gewobau einen weiteren Wettbewerb in Form eines Investorenauswahlverfahrens durchzuführen.

Die städtebauliche Überplanung und Neuausrichtung des Areals könnte für weitere Eigentümer der Nachbargrundstücke als Initialzündung für bauliche Maßnahmen auf ihren Grundstücken fungieren. Die Umsetzung des Wettbewerbs in eine Baumaßnahme dürfte zu einer deutlichen Aufwertung des Gebietes führen und klare Planungsgrundlagen für den Bereich bieten.

Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer

Der Wettbewerb wird als EU-weiter, nicht offener, einphasiger städtebaulicher Ideenwettbewerb mit vorgeschaltetem, qualifiziertem Auswahlverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 RPW 2013, Fassung vom 31.01.2013 ausgeschrieben.

Die maximale Teilnehmeranzahl ist auf 6 Teilnehmer begrenzt. Das Verfahren ist anonym (§ 1 Abs. 4 RPW).

Die Wettbewerbsbekanntmachung ist am 01.12.2017 bei der Hessischen Ausschreibungsdatenbank (Referenznummer 2916/467) sowie im EU-Amtsblatt (Referenznummer 2017/S 233-485177) veröffentlicht worden. Die Wettbewerbsunterlagen wurden am 23. Januar 2018 an die Teilnehmer versandt.

Auswahl der Bewerber:

Die Auswahl der Teilnehmer erfolgte durch ein Auswahlgremium, bestehend aus Vertretern der relevanten Fachämter und einer externen Architektin mit Ortskenntnis, Frau Cilia Tovar, Frankfurt/Main. Das Gremium hat die Teilnehmer des Wettbewerbs aus dem Kreis der Bewerber, welche die formalen und fachlichen Anforderungen für die Zulassung erfüllen, bestimmt.

In einer Sitzung am 22.01.2018 wurden dabei diejenigen Bewerber ausgewählt, die aufgrund der aus den Bewerbungsunterlagen ersichtlichen Qualitäten der eingereichten Referenzprojekte besonders geeignet erschienen.

Beschreibung des Verfahrens

Preisgerichtssitzung

Preise

§ 7 Abs. 2 RPW

Folgende 6 Büros wurden ausgewählt:

- Lorber Paul Architekten GmbH aus Köln
- Thomas Schüler Architekten Stadtplaner aus Düsseldorf
- raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH aus Frankfurt am Main
- KH Studio - Architektur Stadtplanung Landschaftsarchitektur aus Paris
- bk bueroKleinekort aus Düsseldorf
- BAEK Architekten aus Berlin

Teilnahmeberechtigt sind nur die 6 ausgewählten Büros.

Alle ausgewählten Teilnehmer erhielten am 23.01.2018 eine Einladung zur Wettbewerbsteilnahme, die bis zum 26.01.2018 von allen Teilnehmern bestätigt wurde.

Am 05.03.2018 sagte das Büro Lorber Paul Architekten GmbH die Teilnahme am Wettbewerb ab.

Das Preisgericht tagte am 18.04.2018 in nicht öffentlicher Sitzung. Der Verlauf sowie das Ergebnis der Preisgerichtssitzung wurden im Preisgerichtsprotokoll vermerkt.

Das Preisgericht bestimmte folgende Preisträger:

1.Preis: (1003)

raumwerk, Frankfurt am Main

2.Preis: (1001)

Thomas Schüler, Düsseldorf

3.Preis: (1002):

bk bueroKleinekort, Düsseldorf

Als Wettbewerbssumme stellte der Auslober einen Gesamtbetrag in Höhe von **21.000 €** (zzgl. MwSt.) zur Verfügung.

Jeder prüffähige Beitrag wurde mit einem Bearbeitungshonorar in Höhe von 4.500 € (zzgl. MwSt.) vergütet.

Das Preisgericht beschloss einstimmig die ausgelobte Preissumme wie folgt zu verteilen:

1. Preis	10.500 Euro
2. Preis	6.800 Euro
3. Preis	3.700 Euro

Das nicht ausgeschüttete Bearbeitungshonorar von 4.500,- € für den nicht abgegebenen 6. Beitrag wird auf die 5 Teilnehmer verteilt, jedes Büro erhält zusätzlich 900,- € netto.

Beschreibung des Verfahrens

Preisgericht und Vorprüfung

§ 6 Abs. 1 RPW

Preisrichter

(in alphabetischer Reihenfolge)

(Fachpreisrichter)

1. Herr Nils Kraft,
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,
Stadtrat, Leiter Baudezernat
2. Herr Peter Bitsch,
Architekt, Wiesbaden
3. Frau Heike Eberts-Schad,
Architektin, Denkmalbeirat
Rüsselsheim
4. Herr Prof. Johann Eisele,
Architekt, Darmstadt
5. Herr Stefan Forster,
Architekt, Frankfurt/Main
6. Herr Prof. Jean Heemskerk,
Architekt, Frankfurt/Main
7. Frau Prof. Kerstin Molter,
Architektin, Kaiserslautern
8. Herr Prof. Markus Neppel,
Architekt und Stadtplaner, Köln
9. Frau Prof. Christa Reicher,
Architektin und Stadtplanerin,
Dortmund
10. Herr Rudolf Scheuven,
Stadtplaner, Dortmund

(Fachpreisrichter-)Vertreter

11. Herr Felix Nowak,
Architekt, Frankfurt/Main
12. Frau Thekla Sturm,
Architektin, Frankfurt/Main

(Sachpreisrichter)

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

(Sachpreisrichter-)Vertreter

10. Herr Adnan Dayankac,
Fraktion FWR/FNR
11. Herr Marcel Hamer,
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
12. Herr Heinz-Jürgen Krug,
Fraktion Die Linke
13. Herr Ralph Römbach,
Fraktion FDP

14. Herr Thomas Steininger,
gewobau, Rüsselsheim
15. Herr Frank Tollkühn,
Fraktion SPD
16. Herr Joachim Walczuch,
Fraktion WsR
17. Herr Thorsten Weber,
Fraktion CDU

Sachverständige

1. Herr Florian Heinrich,
Vertreter Bürgerschaft aus Stadtent-
wicklungsdiskurs Innenstadt
2. Herr Frank Kohmann,
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,
Fachbereich Umwelt und Planung,
Fachbereichsleiter
3. Frau Britta Schack,
Landesamt für Denkmalpflege
4. Herr Dr. Jürgen Schmitt,
Stadtentwicklung NH ProjektStadt
5. Herr Thomas Schuh,
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,
Fachbereich Umwelt und Planung

Beschreibung des Verfahrens

Beurteilungskriterien

§ 5 Abs. 1 RPW

Termine

Weitere Beauftragung

§ 8 Abs. 2 RPW

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Prüfung bzw. Preisrichterbeurteilung waren:

- städtebauliche Einbindung
- Nutzungskonzept
- Wirtschaftlichkeit
- Umsetzbarkeit

Die Reihenfolge der aufgeführten Beurteilungskriterien stellt keine Gewichtung dar.

Preisrichtervorbesprechung
31. August 2017

Bekanntmachung/
Veröffentlichungszeitraum
01. Dezember 2017
bis 05. Januar 2018

Versand der Unterlagen
23. Januar 2018

Ende Rückfragenfrist
05. Februar 2017

Kolloquium
07. Februar 2017

Abgabetermin Pläne
15. März 2018

Abgabetermin Modell
29. März 2018

Preisgerichtssitzung
18. April 2018

Benachrichtigung der Teilnehmer
19. April 2018

Pressekonferenz
19. April 2018

Ausstellung
19. bis 27. April 2018

Eine weitere Beauftragung ist zunächst nicht vorgesehen. Die Stadt Rüsselsheim prüft derzeit, ob für das Areal ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. In diesem Falle wird im Anschluss an den Wettbewerb ein Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern durchgeführt.

Aus dem Ideenwettbewerb leitet sich keine Verpflichtung zur Beauftragung eines Preisträgers für die weiteren Planungen ab.

Der Auslober beabsichtigt im Anschluss ein Investorenauswahlverfahren auf Grundlage des Ideenwettbewerbs auszusprechen.

Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern des Ideenwettbewerbs, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt werden, können nur gegen eine angemessene Vergütung für die weitere Bearbeitung genutzt werden.

Beiträge der Teilnehmer

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1003

1. Preis

raumwerk Gesellschaft für Architektur
und Stadtplanung mbH,
Frankfurt am Main

Erläuterungsbericht (Verfasser)

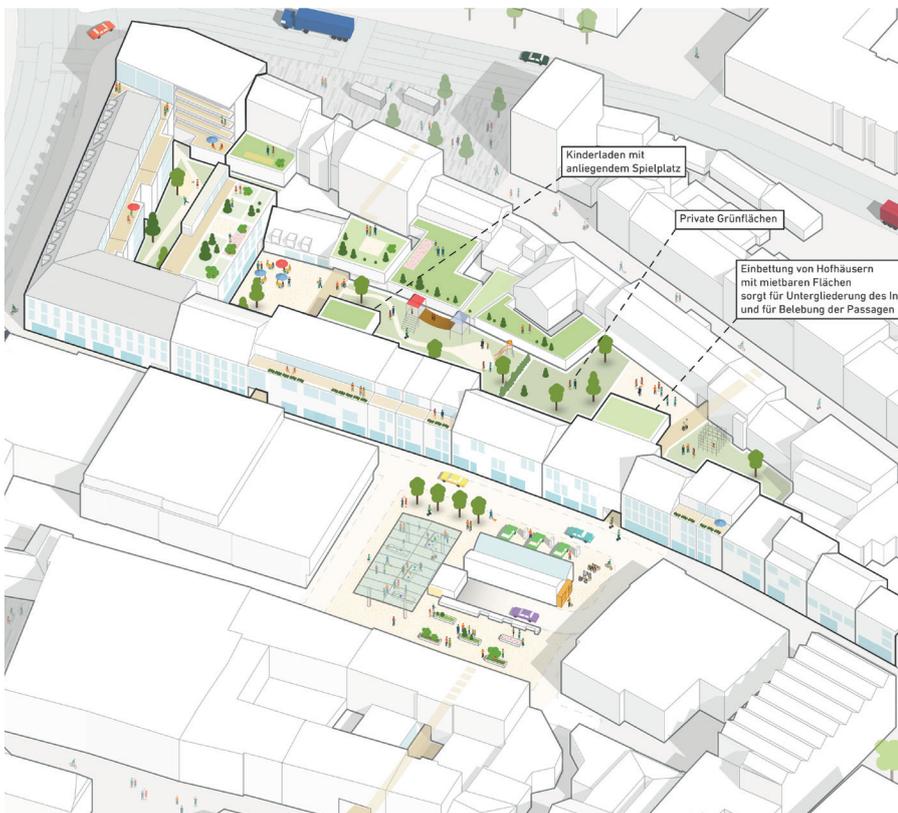
Das „Löwenquartier“

Ausgangslage / Grundgedanke

Das Planungsgebiet ist geprägt durch vielfältige städtebauliche und architektonische Missstände (Siehe Grafik Analyse Bestandssituation), die es womöglich zu beseitigen oder zu mildern gilt. Gleichzeitig liegt gerade in solchen Umbruchräumen auch ein besonderes Potential für die Entwicklung von „urbanem Leben“, das genau diese Freiräume sucht und

benötigt.

Grundgedanke ist es daher, innerstädtischen Nischen, wie den derzeit dysfunktionalen Löwenplatz, nicht allein als Defizit, sondern eben auch als Potential und Katalysator zur Etablierung eines neuen kreativen Milieus zu verstehen. Als weiterer wichtiger Anker einer neuen innerstädtischen Stadtentwicklung in Rüsselsheim ist die Neubebauung des Karstadt Areal.



Lageplan M 1:500

Stadtreparatur wird im vorliegenden Konzept als kreativer Aneignungs- und Aktivierungsprozess verstanden, der maßgeblich durch die Mobilisierung von Akteuren vor Ort („Kümmerer“) vorangetrieben wird. Die vorliegende Planung versteht sich daher nicht als Masterplan, welcher ein ideales finales Bild vorgibt, sondern als Strategie für einen offenen, flexiblen und situativen Ansatz der Stadtentwicklung. Entscheidend ist hierbei die Verzahnung von „harten“ baulichen Maßnahmen mit „weichen“ Maßnahmen zur Aktivierung vielfältiger persönlicher Engagements im neuen „Löwenquartier“. Das bereits vorhandene und im Ausbau befindliche Kulturangebot der Stadt, die junge und bunte Mischung der Rüsselsheimer Bevölkerung, sowie die allgemeine Verknappung von Flächen für die Kreativwirtschaft im Rhein-Main-Gebiet als Ganzes sind hierbei befördernde Faktoren. Folgende Aspekte sind wesentliche Komponenten des Entwicklungskonzeptes:

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1003

Hardware = Stadtbau

- Abriss und Neubau des ehemaligen Karstadt Areals als Nukleus und Katalysator für den Umbauprozess des Quartiers
- Definition grundlegender Regeln für zukünftige Baumaßnahmen im Sinne einer Stadtreparatur
- z.B. Körnung, Maßstab, Baulinien, Blockrandschließung, Durchwegung, Belebung EG-Zone, Zonierung öffentlich/halböffentlich/privat, Innenhof- und Dachflächenbegrünung
- Baulandschaffung durch Baulückenschließung als Anreiz für Umbau und Abriss im Bestand auf privatem Grund.

Software = Aktivierung lebendiges Quartier

- Initiative Löwenplatz als Nukleus und Katalysator zur Aktivierung der Menschen im Quartier
- Neue Bewohnerschaft auf ehemaligem Karstadt Areal als wichtiger Impulsgeber für das Quartier als ganzes
- Aktivierung von Menschen mit hohem zeitlichen und persönlichen Engagement und Experimentierfreudigkeit für ihr Projekt im „Löwenquartier“
- begleitende Unterstützung durch die Stadt durch Programme und Maßnahmen wie z.B. Quartiersmanagement, Leerstandsmanagement für projektbezogene Zwischennutzungen, Urban Gardening Projekte etc.

Entwicklung in Stufen

Der Entwicklungsprozess gliedert sich in 3 Stufen, deren zeitliche Reihenfolge sowie bauliche Konkretisierung je nach tatsächlicher Ausgangslage variieren kann und soll.

Bestandssituation

Vielfältige Mängel prägen das heutige Bild des Planungsgebietes:

Hardware

- mangelnde städtebauliche Qualitäten durch fehlende Maßstäblichkeit in Größe, Höhe und Ausrichtung der Gebäude
- mangelnde architektonische und funktionale Qualität vieler Bestandsgebäude der Nachkriegsmodeerne mit damit verbundenem Leerstand bzw. Fehlnutzung und Sanierungsstau
- mangelnde Qualität im öffentlichen und



Modellfoto

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1003

privaten Freiraum durch undefinierte Abgrenzung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen

- Fehlende Qualität der öffentlichen Räume, teilweise verursacht durch „Übermöblierung“ (Beispiel Löwenplatz), teilweise durch vollständige Inanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr
- Fehlende Qualität der Durchwegungen und Passagen (halböffentlicher Raum)
- Fehlende Qualität der privaten Räume. Hoher Versiegelungsgrad und Dominanz des ruhenden Verkehrs.

Software

- Verlust der „Kümmerer“ für den Löwenplatz
- keine ausreichende Vernetzung und Stärkung bereits vorhandener Akteursgruppen vor Ort (Treffpunkt Innenstadt, Initiative Freundeskreis Löwenplatz, etc.)
- keine ausreichende Fokussierung und Abstimmung von öffentlichen und privaten Programmen und Maßnahmen

Stufe 1

Ziel der Stufe 1 ist die Aktivierung der zwei zentralen Katalysatoren für das „Löwenquartier“: Die Neubebauung des Karstadt Arealen sowie des Löwenplatzes. Eine zeitgleiche Bebauung und Baulückenschließung südlich des Karstadt Arealen ist zwar nicht zwingend erforderlich, wird jedoch empfohlen, da hier-

durch wesentliche Synergievorteile für alle betroffenen Grundstückseigentümer (GWH, Stadt und Privat?) erzielt werden.

Hardware

- Neubauplanung Karstadt Areal:
- Stadtreparatur, Blockrandschließung, Ausbildung einer Sockelzone mit öffentlichkeitswirksamer Nutzung, Stärkung Wohnraumangebot, Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter die Erde, Schaffung begrünter Innenhofbereiche und Dachflächen
- Rückbau der überdimensionierten hofseitigen Erschließungssituation (Ehemalige Anlieferung Kaufhaus, Ringerschließung wird Stichstraße mit Wendemöglichkeit PKW / Sprinter)
- Baulückenschließung südlich des Karstadt Arealen durch Neubau:
- Aufwertung der Querverbindung „Weisspassage“ durch Ausbildung eines halböffentlichen Innenhofplatzes mit angelagerter Quartiersnutzung, Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter die Erde und Erschließung über gemeinsame Tiefgaragenzufahrt Grundstück GWH
- Löwenplatz:
- Reduktion der festen Platzmöblierungen auf wesentliche und flexibel nutzbare Elemente, Umgestaltung auf Grundlage eines gemeinsam mit den Akteuren entwickelten Nutzungskonzeptes, Einrichtung einer Mobilitätsstation (Stadtrad, Carsharing, Ladestation...)

Software

- Neubauplanung Karstadtareal:
- Realisierung als gemeinschaftliches Wohnprojekt mit erhöhtem Anspruch an Diversität, Integration, Gemeinschaftsnutzungen (z.B. Nachbarschaftscafe, -werkstatt) und damit besonderer Ausstrahlung ins Quartier
- Baulückenschließung südlich des Karstadt Arealen durch Neubau: Beispielter Innenhofbereich als kommunikativer „Nachbarschaftshof“
- Löwenplatz: Aktivierung einer neuen erweiterten Akteursgruppe „Löwenplatz,“ Entwicklung eines Platzkonzeptes, städtische Unterstützung durch Programme und Maßnahmen wie z.B. Quartiersmanagement, Leerstandsmanagement für projektbezogene Zwischennutzungen, Urban Gardening Projekte etc.

Stufe 2 Füllen

Das Planungsgebiet gewinnt an Attraktivität. Auf Initiative der Grundstückseigentümer und auf Grundlage der definierten Regeln werden vorhandene Baulücken gefüllt.

Der Erschließungsverkehr wird aus den Blockinnenbereichen vollständig verdrängt.

Hardware

- Baulückenfüllung, ruhender Verkehr unter der Erde, Begrünung der Innenhöfe und Dachflächen, klare Trennung von öffentlichen Platz- und Straßenräu-

men, privaten Innenhöfen und Dachflächen sowie halböffentlichen Hofdurchwegungen im Bereich der Passagen.

Software

- Das urbane Leben am Löwenplatz ist über die Grenzen hinaus bekannt und beliebt und wird zum wichtigen Anziehungspunkt in der Innenstadt. Ein neues kreatives Milieu entsteht und trägt maßgeblich zum Identitätswandel der Stadt Rüsselsheim bei.

Stufe 3 Schließen

Durch die Aufwertung des Quartiers sind größere Um- und Abrissmaßnahmen nun wirtschaftlich darstellbar. Sanierungsbedürftige Gebäude am Löwenplatz werden in passender Maßstäblichkeit und Körnung durch Umbau überformt oder durch Neubauten ersetzt.

Hardware

- Der Block wird vollständig geschlossen

Software

- Angrenzende Innenstadtquartiere folgen dem Wandlungsprozess.
- Bebauung ehemaliges Karstadtareal

Städtebauliche Einbindung

Mit dem Abriss und Neubau des Areals Karstadt besteht nun die einmalige Chance, die hohe Qualität der städtebaulichen Gesamtkomposition Marktplatz/Frankfurter Straße mit seinen inszenier-

ten Hochpunkten Rathaus und Stadtkirche wieder herauszustellen.

Die Bebauung nimmt eine wichtige und exponierte Lage in der Innenstadt ein. Sie ist östlicher Auftakt der Frankfurter Straße, welche in den Marktplatz als „gute Stube“ der Stadt mündet. Gleichzeitig definiert die Bebauung eine wichtige Platzkante zum Friedensplatz, welcher geprägt ist durch mehrere hohe Gebäude. Der Entwurf sieht daher eine Zonierung der Baumasse in zwei Bereiche vor:

Während zur Frankfurter Straße lediglich eine stadträumlich wirksame „dreigeschossige“ Bebauung verträglich ist, die nicht die Höhe der Traufkante der Stadtkirche überschreitet, fügt sich die fünfgeschossige Bebauung als östlicher Auftakt und Platzkante zum Friedensplatz ein.

Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit

Trotz dreigeschossiger Bebauung entlang der Frankfurter Straße werden die hohen Ausnutzungserwartungen erreicht. Durch die Ausbildung eines steilen Satteldaches werden zwei zusätzliche Dachgeschosse ermöglicht, die sich nach Süden zum Innenhof öffnen. Ein dreigeschossiges Hofhaus ergänzt die Bebauung und umfasst einen grünen Gemeinschaftshof. Eine Mischung an unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen schafft ein vielfältiges Wohnungsangebot und ermöglicht eine lebendige Nachbarschaft. Durch die Kombination von Dreispänner, Vierspänner und Lauben-

gang wird eine hohe Wirtschaftlichkeit der Erschließung erreicht. Die Laubengänge sind so angeordnet und ausgerichtet, dass sie sowohl als Freisitze für die angrenzenden Wohnungen sowie als nachbarschaftliche Begegnungsorte genutzt werden können. Die Anordnung der Wohnungen ermöglicht den Verzicht auf eine Feuerwehrezufahrt zum Innenhof. Die Bebauung des Karstadtareals ist unabhängig von einer südlich angrenzenden Bebauung in der Baulücke. Dennoch sprechen viele Argumente für eine zeitgleiche Entwicklung: Hierdurch wird eine effiziente Tiefgaragenunterbauung aller Grundstücke inklusive öffentlicher Erschließungsfläche mit lediglich einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt ermöglicht. Legt man den Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung zugrunde, wird eine zweigeschossige Tiefgaragenunterbauung erforderlich. Aus Sicht der Verfasser ist ein reduziertes Stellplatzangebot für dieses Wohnquartier jedoch nicht nur vertretbar, sondern folgerichtig. Da das Grundstück hervorragend an den ÖPNV angebunden ist und ein zusätzliches Mobilitätsangebot mit Carsharing am Löwenplatz entsteht, ist die Etablierung eines bewusst autoarmen Wohnquartiers möglich. Durch den Wegfall der oberirdischen Stellplätze können qualitätsvolle Innenhofbereiche entstehen.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1003

Nutzungsverteilung

Nutzungsschwerpunkt ist Wohnen mit Fokus auf gemeinschaftlichem Wohnen. Die Sockelzone der fünf Häuser wird weitgehend mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen belegt. Nach Norden zur Frankfurter Straße sind großflächig zusammenhängende Ladenflächen back to back mit kleinen Wohnungen zum Innenhof vorgesehen. Entlang der Löwenstraße sind neben gewerblichen Nutzungen auch Workinglofts in der Kombination von Wohnen und Arbeiten denkbar. Gemeinschaftliche Nutzungseinrichtungen wie Nachbarschaftscafe, oder -werkstatt sind ideal platziert im Sockel des Hofhauses und finden eine freiräumliche Ergänzung durch die Platzaufweitung der Weisspassage.

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Leitbild, eine Stadtreparatur vorzunehmen, die den Gedanken eines kreativen Umsetzungsprozesses unter Beteiligung von unterschiedlichen Akteuren verfolgt.

Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur setzt sich intensiv mit dem Bestand und der Maßstäblichkeit des Ortes auseinander. Als langfristige Vision wird die Arrondierung des Blockes zwischen Löwenstraße und Bahnhofstraße angestrebt, die in einzelnen Entwicklungsschritten unter Berücksichtigung der Bestandsbauten realisiert werden kann. Die einzelnen Abschnitte sind so zugeschnitten, dass in den verschiedenen Phasen jeweils eigene Qualitäten erzeugt werden. Mit den beiden Katalysatoren, der Neubebauung des Karstadt-Areals und der Revitalisierung des Löwenplatzes, kann eine Initialzündung für das gesamte Areal erzeugt werden.

Der Bebauungsvorschlag für das Karstadt-Areal formuliert eine klare Kante zur Frankfurter Straße und orientiert sich mit seiner Höhenentwicklung am umgebenden Kontext. Die Traufkante wird aufgegriffen, die Ecksituation am Friedensplatz angemessen überhöht. Das differenzierte Nutzungsgefüge, das im Erdgeschoss aus einer Mischung von Einzelhandel, Gastronomie, Ateliers, Co-Working und zum Innenhof orientiertem Wohnen besteht, hat das Potenzial, den öffentlichen Raum zu beleben. Im

Blockinnenbereich bestimmen vielfältig nutzbare Freiflächen den grünen Charakter dieses Raumes.

Der Löwenplatz wird als zentraler öffentlicher Raum des „Löwencarrées“ perspektivisch klar räumlich gefasst und gemeinsam mit den Akteuren umgestaltet.

Die Erschließung erfolgt über die Löwenstraße, wobei der ruhende Verkehr in zwei Tiefgaragen untergebracht wird.

Insgesamt überzeugt das Konzept, weil es angemessen auf den Ort reagiert, in der Umsetzung höchste Flexibilität gewährleistet und durch die vielfältigen Nutzungsangebote ein lebendiges Quartier verspricht.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1001

2. Preis

Thomas Schüler Architekten
Stadtplaner, Düsseldorf

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Situation

Die heutige städtebauliche Situation zeigt deutlich die Schwächen des Stadtbaus der 60er Jahre, die sich durch eine unstrukturierte Bebauung und die zunehmende Verkehrsbelastung schleichend entwickelt hat. Diesen Defiziten gilt es entgegenzuwirken um zukünftig wieder Stadträume zu schaffen, die der Stadt Rüsselsheim gerecht werden.

Die historischen Baustrukturen mit seinen geschlossen Blöcken werden wieder hergestellt und bilden zukünftig eindeutige Grenzen zwischen den öffentlichen Stadträumen und den privaten Innenbereichen aus. Mit einfachen städtebaulichen Elementen wie Straßen, Gassen und Plätzen wird ein neues und gleichzeitig vertrautes Stadtbild geschaffen. Überdachte Passagen und introvertierte Durchgänge werden dabei vermieden.

Ziel ist es keine städtebaulichen Fremdkörper zu schaffen, sondern ein harmonisch städtebauliches Ganzes, welches durch die Vernetzung der Wegebeziehung spannungsvolle Stadträume schafft und das Areal fast unmerklich erschließt.

Der städtische Block

Die Bebauung des Karstadtareals markiert die nördliche Ecke der Rüsselsheimer Innenstadt die sich zwischen dem Bahnhofplatz, dem Marktplatz und dem Friedensplatz dreiecksförmig aufspannt. Diese stadträumlich wichtige Situation gilt es zu betonen und gleichzeitig über eine einladende Geste einen attraktiven Stadtauftritt zu schaffen. Der Eckbereich wird baulich durch einen Hochpunkt betont, der zusammen mit dem Gebäude südlich des Friedensplatzes eine Torsituation zur Innenstadt ausbildet.

Die Umstrukturierung des gesamten Blocks kann sich schrittweise entwickeln, wobei das Karstadtgelände den



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1001

Auftakt bildet. Die Parzellen und Gebäudebestände werden bei der langfristigen Überplanung berücksichtigt und bilden die Grundlage für eine abschnittsweise Realisierung.

Jedes Baufeld gliedert sich in Einzelgebäuden die sich in Proportion und Höhe in den innerstädtischen Gesamtzusammenhang einfügen und mit unterschiedlichen Architektursprachen bebaut ein abwechslungsreiches Stadtbild erschaffen.

Vernetzte öffentliche Räume

Die Bahnhofstraße wird durch ihren geschlossenen Straßenzug weiterhin als Teil des Innenstadtdreiecks und als Einkaufsstraße gestärkt. Dem gegenüber entwickelt sich der im Innenbereich gelegene Löwenplatz zu einem ruhigen introvertierten Stadtplatz, eine grüne Stadt-oase mit Gastronomie als innerstädtischer Verweilort. Er wird über Durchgänge und Gassen an die angrenzenden Einkaufsstraßen angebunden und ermöglicht ein durchlässiges verwebtes Wegenetz.

Die drei Baufelder werden durch klare Raumkanten geprägt, die einen neuen dazwischenliegenden städtischen Raum definieren. Rücksprünge und Aufweitungen bilden unterschiedliche räumliche Situationen aus und schaffen ein spannungsvolles Stadtgefüge.

Um die tiefen Grundstücke durchlässiger

zu machen entstehen kleine baumbestandene Stadtplätze die von der Bahnhofstraße aus sichtbar sind und neugierig machen. Sie führen die Blicke hinein und stärken so die Vernetzung der Stadträume. Als kleine Nachbarschaftsplätze stärken sie die Wohnqualität und bilden intime Platzsituationen aus. Die Baufelder orientieren sich zum Innenbereich hin an und erhalten hierüber ihre Adresse, was die Qualität der Wohnnutzung stärkt und den Bewohnern eine Identität gibt.

Das neue Stadtquartier

Der klare und robuste Rahmen schafft die Voraussetzung für eine kleinteilige bauliche Entwicklung mit einem Höchstmaß an individueller Freiheit, was eine funktionale und strukturelle Vielfalt erzeugt. Durch wenige typologische Vorgaben wird die Grundstruktur für ein neues Stadtquartier geschaffen werden - stadträumlich integriert und flexibel für neue Konzepte.



Modellfoto

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1001

Eine Durchmischung der Baufelder kann flexibel mit Mehrfamilienhäusern und Stadthäuser auf unterschiedlichen Parzellengrößen und mit unterschiedlichen Eigentumsformen erfolgen. Dies gewährleistet eine bunte Bewohnerstruktur in überschaubaren Nachbarschaften. An den Randbereichen zur Bahnhofsstraße befinden sich generationsübergreifende und seniorengerechte Wohnungen und Büroflächen in den Obergeschossen.

Zu den Nachbarschaftsplätzen und zur Gasse hin befinden sich Stadthäuser mit gewerblichen Erdgeschosszonen die hier den Stadtraum beleben. Individuelle Nutzungen mit Ateliers, Läden und kleineren Handwerksmanufakturen bilden hier ein kleinteiliges Kreativmilieu aus.

Wohnungstypen

In den Erdgeschosszonen sind grundsätzlich gewerbliche Flächen für neue Einzelhandelsflächen untergebracht, die eine lebendige Innenstadt fördern. Läden, kleine Büros, soziale und individuelle Nutzungen beleben den Stadtraum und besitzen leicht auffindbare Adressen.

Darüber befinden sich die Wohnungen mit großen Loggien oder Dachgärten. Zur Bahnhofstraße hin können sich in den Obergeschossen Büros befinden. Das Grundrisskonzept zeigt sich flexibel und kann auf verschiedene Lebensmuster reagieren. Es unterstützt den Gedanken des „gemeinschaftlichen Wohnens“

und ermöglicht auch Kombinationen von Wohnen und Arbeiten.

Neutrale Räume, direkt am Treppenbereich gelegen, können in unterschiedlicher Weise von den Bewohnern angenommen werden, z.B. als Gemeinschaftsfläche der Hausgemeinschaft, als kleines Appartement für Gäste oder Aupair, als Heimbüro oder einfach den Wohnungen als flexible Schlafräume zugeschlagen werden. Im Gartengeschoss ist dieser Raum als offener Gemeinschaftsraum mit direkter Verbindung zum Innenhof vorgesehen.

Grüner Löwenplatz

Der Löwenplatz wird zukünftig als möglichst grüner Stadtraum erlebbar. Baumreihen vor der östlichen Bestandsbebauung rahmen den Platz und geben ihm einen „Grünen Rücken“. Auf dem Platz spenden locker gestellte Bäume Schatten und bilden zusammen mit der begrünten Pergola einen öffentlichen Platzraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Große Bänke und eine Wasserfläche als Fontainenfeld beleben den Stadtraum und schaffen angenehme Kommunikationsorte. Die angrenzende Cafe's und Läden an den Platzrändern sorgen für einen pulsierenden Stadtraum.

Autofreier Stadtraum

Unter jedem Wohnbaufeld befindet sich eine Gemeinschaftsgarage die abschnittsweise die Basis für die Baufelder bildet. Die Tiefgaragenausgänge führen direkt in den öffentlichen Stadtraum und sorgen für Belebung und Begegnung der Bewohner untereinander.

Für die Tiefgaragen sind grundsätzlich zwei Varianten denkbar. Entweder erhält jede Garage eine eigene Zufahrt über die Löwenstraße, oder es entsteht eine zentrale Zufahrt an der Frankfurter Straße und die Garagen sind untereinander verbunden. Dadurch könnte auf die Erschließungsfunktion der Löwenstraße verzichtet werden und sich der störende Verkehr im Platzbereich auf das Mindestmaß reduzieren.

In der nächsten Stufe könnte geprüft werden, ob die öffentliche Tiefgarage ebenfalls an diese zentrale Zufahrt angeschlossen werden könnte. Dadurch würde das Rampenbauwerk entfallen und ein komplett autofreier Löwenplatz entstehen. Ein neuer Pavillon mit Gastronomie könnte das Zugangsbauwerk zur Tiefgarage bilden und den Platz von der Mitte her beleben.

Dieses neues Raumerlebnis für den jetzt verkehrsfreien Löwenplatz wäre die langfristige wünschenswerte Perspektive.

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die Verfasser gliedern das Areal in drei Blöcke und lassen somit eine Durchwegung in Ost-West- Richtung zu. Mit einem »Blick über den Tellerrand« schlagen Sie zudem eine blockartige Ergänzung für den anschließenden südlichen Grundstücksteil vor. Dieser Ansatz wird grundsätzlich gewürdigt.

An der Frankfurter Straße entwickeln Sie eine viergeschossige Bebauung, wobei die Ecke zum Friedensplatz sechsgeschossig ausgebildet ist und diese Höhe vom Preisgericht diskutiert wurde.

Der nördliche Block steht auf einer eingeschossigen, unterirdischen Tiefgarage und zusätzliche Stellplätze werden erdgeschossig im Blockinneren nachgewiesen. Dieser Innenraum wird überdeckelt, begrünt und den Wohngeschossen zur Verfügung gestellt, wobei die Bepflanzung mit Bäumen nicht glaubhaft ist.

Die Ost-West-Seiten jedes Blockes werden als dreigeschossige Stadthäuser ausgebildet und zu den Innenhöfen hin orientiert und ermöglichen somit gutes Wohnen.

Die vielen kleinen Plätze entlang der Nord-Süd-Achse sind in der Anzahl nicht notwendig und erfordern auch einen Pflegeaufwand seitens der Stadt Rüsselsheim, der nicht zu leisten ist.

Einige handwerkliche Fehler (Überschreitung der Grenzen des Karstadt Areals, Abstandsflächen, und so weiter) müssen jedoch kritisiert werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Verfasser im Endstadium davon ausgehen, dass das gesamte Areal neu bebaut ist, was in der Umsetzung schwierig sein wird, das Konzept jedoch klar erkennbar und planerisch konsequent umgesetzt ist.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1002

3. Preis

bK bueroKleinekort, Düsseldorf

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Strategie 'as found'

Der städtebauliche Entwurf leitet aus den bestehenden urbanen Strukturen wiedererkennbare Räume und Maßstäbe ab, innerhalb derer die neuen Teilbereiche als urbane Nachbarschaften erfahrbar werden. Ziel dabei ist, kein von der gebauten Umgebung losgelöstes neues Quartier – sondern ein urbanes Gewebe aus dem Bestand heraus zu entwickeln. Die Teilquartiere werden in Form von zusammenhängenden „großen Blö-

cken“ aus der Umgebung abgeleitet und in sie eingebettet. Mit klaren Raumkanten nach außen zur Löwen- und Bahnhofstraße und kleinteiligen Strukturen in den „Innenbereichen“.

Ränder verdichten

Durch das Weiterbauen der bestehenden, aber bisher nur „angedeuteten“ Stadtkanten werden die Ränder zum Platz und der Nord-Süd verlaufenden Löwenstraße, klarer und dichter gefasst und definiert. Der neue Stadteingang an der Frankfurter Straße bildet den Auftakt - Der neue Löwenplatz wird als öffentlicher Raum und urbaner Ort deutlich erfahrbar.

Räume verbinden

Durch die Lage der Plätze im Bereich der Innenstadt ergibt sich ein Netz aus Wegen, welches die unterschiedlichen Räume miteinander verbindet und in das übergeordnete Wegenetz der Stadt in Form einer Mischfläche einbettet. Mit dem neuen „Durchbruch“ der Löwengasse wird die Markstraße stärker in das urbane Gewebe eingebunden. Unterschiedliche Wegebreiten, Oberflächengestaltungen und Bepflanzungen lassen innerhalb des Quartiers ein differenziertes Wegenetz entstehen, das sich in die Hierarchie-Ebenen in Platzabfolge aus Rathaus-, Löwen-, und Bahnhofplatz, sowie Straßen und Gassen gliedert.



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1002

Nutzungskonzept / Wirtschaftlichkeit

Entwicklungsschritte - Das Weiterbauen des Bestehenden ermöglicht aufgrund der robusten Struktur der neuen Gebäude eine große Nutzungsvarianz. Was heute als Ladeneinheiten gedacht wird, kann übermorgen als Wohnen weiter Bestand haben.

Mittelgroße Einzelhandel- und Gewerbeeinheiten begleiten die Frankfurter Straße, in der Löwenstraße finden sich kleinere Einheiten, die neben dem inhabergeführten Einzelhandel, auch Dienstleistungseinheiten oder Studios aufnehmen können. Das bisherige Löwencenter kann erhalten bleiben – eine Neubebauung des Baufeldes ist aber anzustreben. Gewerbe und Wohnen vermischt sich horizontal im Sinne der Kernstadt – Kurze Wege zu Bäcker Gastronomie und Arbeit, ermöglichen besonders auch das Erschließen neuer Nutzergruppen und Bewohnerschaften in diesem urbanen Quartier.

Der Platz hat durch die vernetzte Lage und mit Gastronomie und lebendigem Außenraum das Potential als neue Mitte angenommen zu werden. Einzelne Baukörper verorten besondere Orte im Stadtgrundriss: Das Eckgebäude an der Löwengasse in Verbindung zur Marktstraße oder die Fassaden am Löwenplatz – hier findet sich in der neuen Struktur die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage.

Umsetzbarkeit

Als Entwicklungsmaßnahmen werden verschiedene Werkzeuge eingesetzt – Verdichten (baulich-räumlich); Spezifizieren (Freiraum), Mehrfachkodieren (Nutzungen) und Vernetzen (Verkehr). Der baulich räumliche Kerngedanke ist das „choreographierte Weiterbauen“ der Kernstadt von Rüsselsheim – mit der Typologie des Blockrandes. Aus dieser Strategie lässt sich auf das Ganze schließen und die Stadt wird wie selbstver-

ständiglich auf das ehemalige Karstadtareal geführt. Von diesem ersten Baufeld kann eine Impulswirkung für die angrenzenden Flächen ausgehen.

Einbindung

Der zentrale Bereich von Rüsselsheim wird durch die Frankfurter Straße im Norden, die Marktstraße im Westen, die Bahnhofstraße im Osten sowie durch die Alte Poststraße/Europaplatz im Süden begrenzt. Das Ziel besteht darin, die



Modellfoto

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1002

innenliegenden Straßen und Gassen zu einer Art „Innenstadtkarrée“, dem Rüsselsheimer Dreieck“, herauszubilden, das sich durch gleichartige, vom restlichen Straßennetz abweichende Gestaltungsmerkmale auszeichnet und so den Ortskern in besonderer Weise kennzeichnet. Die erläuterte Platzabfolge bindet diese Straßenräume zusammen und stärkt die Verbindung zum Freiraum Main.

Teilquartiere definieren

Die jeweils aus einem Baufeld bestehenden Teilquartiere folgen einem sich wiederholenden Gestaltungsprinzip – ein homogener Rand und ein, auf kleineren Parzellen realisiertes heterogenes „Innen“. In diesen sind einzelne Gewerbestrukturen ebenso wie kleinteiliger Einzelhandel, aber auch reine Wohnnutzungen in den Baufeldern durchmischt denkbar. Wie in den bestehenden Teilen der Kernstadt, sind in den Gassen einzelne Plätze und Räume wie kleine „Lichtungen“ erfahrbar. Dort werden verschiedene Programme beherbergt und besondere Orte des Areals markiert und erlebbar gemacht. Der neue Löwenplatz ist eingebettet in eine Abfolge von Räumen aus Bahnhofsplatz, Europaplatz, Friedensplatz und Marktplatz. Das Adam Opel Denkmal wird in den westlichen Teilbereich integriert und durch die Aufwertung der Ochsen-gasse, die ihre Anlieferfunktion erhält und qualitativ als Raum aufgewertet wird, erfahrbar gemacht.

Gebäudetypologie - Die städtebaulichen Entwicklungsflächen grenzen nicht an, sondern sind Teil des bestehenden urbanen Gewebes. Die Baufelder sind so dimensioniert, dass eine vielfältige Bebauung in geschlossenen Blöcken denkbar ist, und ein vitaler Wohnungsmix und eine große Nutzervielfalt aufgenommen werden kann. Sie sind flexibel, in zeitlichen Stufen, möglicherweise auf Parzellen, zu entwickeln und können je unterschiedlich ausgeformt werden. Die Mischung aus drei- bis fünfgeschossigem Wohnungsbau und gestapelten Reihenhäusern erzeugt in der Variation der Grundrisse vielfältige Wohnformen – sowohl eigentumsorientiert als auch zur Miete. Diese Variationsoffenheit erzeugt die planerische Sicherheit für eine zielgerichtete als auch marktorientierte Entwicklung der einzelnen Nachbarschaften im Innenstadt Quartier Rüsselsheim.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1002

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Der Entwurf bildet zwei große, meist IV-geschossige Blöcke. Einmal auf dem Karstadtareal mit dem südlichen Bereich und westlich davon bis zur Marktplatzbebauung mit der Überbauung des Löwenplatzes.

Es wird ein neuer Löwenplatz gebildet, der zwischen Bahnhofstraße und Löwenstraße liegt. Die Lage des neuen Platzes wurde als positiver Ansatz gesehen.

Durch weitere IV-geschossige Anbauten werden die beiden südlichen Bereiche ebenfalls als Blöcke geschlossen. Es ergibt sich eine großzügige Querverbindung zwischen Marktstraße und Bahnhofstraße. Leider fehlt in der Darstellung eine Aussage zu den Bauabschnitten, die sich funktional schwierig darstellen.

Der durch den westlichen Block gebildete Innenbereich (verlängerte Ochsen-gasse) enthält private Freiflächen und öffentliche Erschließung sowie Andienung für die Rückseite der Marktstraßenbebauung, die durch ihre Durchmischung zu Konflikten führen.

Kritisch wurden auch die Reihenhäuser im Blockinnenbereich bemerkt.

Positiv wurde die klare Haltung bewertet, die in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb durchaus gewünscht ist.

2. Rundgang

Erläuterungsbericht (Verfasser)

BAEK Architekten, Berlin

Wohnen in Mitte Rüsselsheim am Main

Im Zentrum der Stadt Rüsselsheim entsteht ein neues Quartier, das sich eine verlorengegangene klare städtebauliche Struktur zum Ziel gesetzt hat. Durch Ersetzen baufälliger Bestände und bedachtes Einfügen des Neubaus in den städtebaulichen Baulücken, wird das Zentrum der Opelstadt zu einem attraktiven Begegnungsort, welcher die benachbarten Eigentümer zu einer baulichen Veränderung motivieren wird.

Städtebauliche Leitideen

- Städtebauliche Arrondierung als Stadt-reparatur
- Aufenthaltsräume und Plätze von höchster Qualität
- Baulicher und funktionaler Umgang mit Bestandsgebäuden
- Attraktives und autofreies Wohnquartier

Das Gebiet liegt an der stark befahrenen Frankfurter Straße, die von der Autobahn kommt. So stellt der Hochpunkt am Friedensplatz mit 7 Vollgeschossen (unter Hochhausgrenze) ein Markierung, stellt den Auftakt dar für das neue Quartier und bildet das Image eines Stadt-eingangs zum nahegelegenen hohen Gebäude an der Bahnhofstraße. Im Gegensatz zu der Bahnhofstraße und Marktstraße herrschenden Blockrandbebauung wird die Löwenstraße durch Solitäre gesäumt, wodurch eine Straßenflucht ersichtlich wird. Durch die Modernisierung, Umbau und Neubau erfahren die Straßenräume und Plätze eine klare Einfassung und Gliederung. Mit der Umsäumung des Löwenplatzes und der Löwenstraße entstehen 3 klare Achsen, die das Quartier in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche zonieren. Der halböffentliche Bereich bildet einen grünen Außenraum, der öffentlich zugänglich, aber räumlich geschützt ist. Die privaten Bereiche entstehen auf den Dachterrassen und Loggien. Die räumliche Verbindung zwischen Friedensplatz und Löwenplatz wird durch eine neue hochwertige Passage (Umbau Haus 13 an der



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1004

Bahnhofstraße) verstärkt. Das schafft eine direkte Wegbeziehung zum Löwenplatz.

Das Gebiet entwickelt sich phasenweise, kann nach Bedarf ergänzt werden und reagiert flexibel auf mögliche Veränderungen. In der ersten Phase wird das Karstadt Areal neu entwickelt mit dem Atelierwohnhaus auf dem Kleinlöwenplatz. Dadurch entsteht eine Hofbildung mit Grünbereichen. Es findet temporäres Parken während der Transformation statt. In der zweiten Phase wird ein Studentenheim errichtet, das Lebendigkeit in das Gebiet bringen wird. Im Hinterhof wird ein Bereich aufgestockt und Haus 13 wird umgebaut, wodurch der Eigentümer mehr Fläche gewinnt und das Straßenbild aufgewertet wird. Das ist maßgeblich für die Passage und Wegeführung zum Löwenplatz. In der dritten Phase wird der Löwenplatz umgestaltet. Wie die übrigen Plätze in der Umgebung, werden dem Platz ein paar Elemente hinzugefügt. Die Tiefgaragenzufahrt wird zum Tiefgaragenzugang in kompakter Form, schmückt und fasst den Platz klar zusammen. Die Straßenecke an der Ochsen-gasse bekommt eine zusätzliche Masse für mehr Potential. Das Straßenbild wird abgerundet. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von dieser Gasse und schafft eine komplette Fußgängerzone für den gesamten Bereich.

Außenraum als Lebensader

Die 3 Achsen und Passagen ziehen sich wie 3 Lebensadern durch das Areal. Die Löwenstraße wird durchgehend vom Europaplatz bis zur Frankfurter Straße aufgewertet, unter anderem durch die Transformation in eine Fußgängerzone mithilfe eines anderen Straßenbelags. Die Straßen und Passagen sind sinnvoll eingesetzt und führen zum aufgewerteten Löwenplatz, der ein Begegnungsort für Bewohner und Bürger zugleich

ist. Um eine engere Einfassung des Platzes zu schaffen, wird er durch 3 Bereiche strukturiert. Südlich gibt es einen urbanen Platzbereich, bestehend aus Baumreihen mit befestigten und unbefestigten Sitzelementen. Daneben ist ein Zwischenbereich ausgebildet für temporäre Nutzungen, die sehr flexibel variieren (urban gardening, Sandspiel, Ice skating etc.). Der nördliche Bereich des Platzes ist mit einem Leichtbau/ Pavillon für flexible Nutzung, der Anregung schafft für die sozi-



Modellfoto

alen und gemeinschaftlichen Belange der Bürger, z.B. Kochkultur, Ausstellung, Seminar, etc.

Ein vielfältiges Nutzungsangebot im Erdgeschoss lässt den Stadtkern wieder aufleben. Die Profilierung der Nutzung der Markstraße und Bahnhofstraße in ein noch urbaneres Angebot von Einzelhandel und Gastronomie ermöglicht es.

In der Löwenstraße sind eher wohnorientierte Nutzungen im EG, wie zum Beispiel Blumenläden, Dienstleistungen, Ateliers etc. vorhanden. In den darüberliegenden Geschossen gibt es überwiegend Wohnnutzung für Neubauten, den Neubau eines Studentenheims südlich von Karlstadt Areal an der Löwenstraße und Atelierwohnen auf dem Kleinlöwenplatz. Eine gemeinschaftliche und kulturelle Nutzung findet im neuen Pavillon auf dem Löwenplatz statt.

Autofreies Quartier

Der Löwenplatz und die Löwenstraße sind frei vom motorisierten Verkehr, mit Ausnahme von dem Notfalldienst und kontrollierter Anlieferung und Müllversorgung. Die Erschließung des Inneren Bereichs wird in dem langfristigen Entwicklungsprozess von der Löwenstraße auf die Ochsenstraße verlegt, wodurch auch der Zugang zur öffentlichen Tiefgarage erfolgt (324 ST). Eine Adressbildung von dem öffentlichen Raum wird damit sichergestellt und der Außenraum wird mit den klaren Erschließungen und Aufenthaltsräumen revitalisiert.

Ehemaliges Karlstadt Areal

Räumlicher Dialog mit Stadt und Architektur :

Der Neubau auf dem ehemaligen Karlstadtgelände ergänzt die städtebauliche Figur des umgebenden Ensembles. Der Bau drückt sich möglichst modern und kleinteilig aus und berücksichtigt in seinem Volumen die umliegenden Bestandsgebäude. Die Erschließung ist klar differenziert und erkennbar. Die flexiblen und strukturierten Grundrisse ermöglichen eine Bandbreite an verschiedenen Wohnformen und Funktionen. Die Bewohner genießen hohen Komfort mit privaten grünen Außenräumen, die sich als Dachgarten, kleine Terrassen und Balkone ausdrücken. Der Stahlbetonbau garantiert einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Umgang mit den Ressourcen.

Dabei ist der Entwurf von folgenden Leitideen geprägt: Durch die Gliederung in drei Baukörper, die villenartig in Korrespondenz zu gegenüberliegenden Gebäuden (Haus der Senioren und Adler Hotel) stehen, fügt sich der Entwurf sensibel in den historischen Kontext. Wie eine Perlenkette, alleinstehend und doch verbunden, schmiegt sich das Gebäude an die Bestandsgebäude, variierend in Höhe und Rücksprünge und es entsteht eine harmonische Dachlandschaft. Das Gebäude lässt sich in drei Bauabschnitten realisieren und bildet im hinteren Bereich und zwischen den Körpern

Höfe. Die Rücksprünge und Hofbildung schaffen Platz für viele Grünzonen in privaten Bereichen. Für die Bewohner ist eine Tiefgarage im Westend erforderlich um dem Stellplatzbedarf (61ST) gerecht zu werden.

Die Gebäudegestaltung drückt sich elegant und modern aus durch den zusammenhängenden 3-Körper-Bau, dem Hochpunkt an dem Friedensplatz, die ruhige Fassadengliederung von vertikalen und horizontalen Elementen, den Loggien und den großen bis detaillierten Baumaterialien. Die großzügigen Öffnungen bei Loggien ermöglichen einige Einschnitte ins Volumen und lassen den Bau nicht zu dominant erscheinen. Die Gliederung der Fassade, B x H 2.4m x 3m, ist mit dem Inlay leicht variiert, was aus hellen und weißen Betonfertigteilen gefertigt ist.

Der Entwurf dient als Impuls zur Innenstadtentwicklung mit seiner klaren und robusten Formsprache und seine identitätsstiftende Wirkung trägt zu einer attraktiven Stadtsilhouette bei.

Das EG hat eine Geschosshöhe von 4 Metern für Gewerbe und Ateliernutzung. Ab dem 1. OG beträgt die Höhe 3m für Wohnen. Die Wohnungen sind als 3-5 Spänner ausgebildet und flexibel teilbar. Alle Wohnungen sind an einem Flur angeschlossen und haben mindestens eine Loggia oder Terrasse, die den Bezug zwischen außen und innen herstellen. Der Wohnbereich ist großzügig

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

mit offener Wohnküche ausgestattet. Es befinden sich vier Maisonette Wohnungen (Arbeiten + Wohnen) im südlichen Teil des Gebäudes zusätzlichen zu der großen Vielfalt an Wohnungstypen. Jede Wohnung ist mit höchster Qualität (keine Nordwohnung) und optimaler Wirtschaftlichkeit konzipiert.

Die Verfasser schlagen für das neue Quartier im Zentrum von Rüsselsheim am Main zwischen Löwenplatz und Friedensplatz zunächst eine Beruhigung der heterogenen stadträumlichen Situation vor.

Der Löwenplatz als räumlicher Schwerpunkt wird zunächst freigeräumt, neu zониert und die Platzfassung durch bauliche Ergänzungen entlang der Löwenstraße gestärkt. Die vormalige südliche Anbindung des Platzes über den kleinen Löwenplatz an die Bahnhofstraße wird durch eine nördliche Wegeverbindung ersetzt. Die Beruhigung des Stadtraums wird positiv empfunden. Die Aufwertung der Ochsen-gasse und Anbindung an die Frankfurter Straße wird zunächst begrüßt, jedoch schwächt die Einmündung den Rhythmus der Gebäudevolumina entlang der Frankfurter Straße. Eine Durchfahrt könnte eine angemessene Antwort darstellen.

Drei 5-7-geschossigen solitärhaften Gebäude entlang der Frankfurter Straße sollen als typologische Reaktion auf die bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite begriffen werden. Die tiefen Gebäude, die entlang der Frankfurter Straße abgestaffelt angeordnet sind, können keinesfalls ein villenartiges Angebot leisten, fehlen doch die Freiräume und die mögliche und erwartete Ausbildung privater Bereiche. Insbesondere die Zwischenräume zwischen den Solitären sind vor diesem Hinter-

grund zu hinterfragen. Für die großen Gewerbeflächen im Erdgeschoss gibt es keinen Bedarf, eine Wohnnutzung schließt sich aufgrund der großen Tiefe aus. Der am Friedensplatz gelegene Solitär verliert seinen zeichenhaften Charakter aufgrund einer Übergliederung. Eine Überhöhung an dieser Stelle im Stadtraum ist grundsätzlich denkbar, jedoch ist ein siebengeschossiger Hochpunkt auch im Umfeld der Stadtkirche nicht vorstellbar.

Die tiefe Dichte entlang der Frankfurter Straße wird prinzipiell hinterfragt, ebenso die bauliche Verdichtung im Bereich zwischen der Bebauung entlang der Löwenstraße und der Bahnhofstraße, die hinsichtlich der knappen Abstände zur Nachbarbebauung keine Qualitäten entwickeln kann. Der verbleibende Zwischenraum muss als öffentlicher Erschließungsraum ausgebildet werden, kann so keinen Zugewinn für einen privat zu nutzenden Raum entwickeln.

Die Aufstockungen/Lückenschließungen entlang der Bahnhofstraße werden als wesentliche Verbesserung erfahren.

Der Beitrag bietet interessante Ansätze zur Verdichtung, die inhaltliche Bedingtheit dieser ist jedoch nicht ableitbar. Die Summe der Einzelmaßnahmen fügt sich nicht zu einem großen selbstverständlichen Ganzen.

2. Rundgang

KH Studio - Architektur Stadtplanung
Landschaftsarchitektur, Paris

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Neue Mitte Rüsselsheim! Vom Kontext zum Konzept

Wie kann man sich den gemischten öffentlichen Kern von Rüsselsheim vorstellen?

Rüsselsheim ist die produktive Stadt par excellence, emblematisch für die Herausforderungen der Gegenwart. Seine städtebauliche Form ist die eines Patchworks mit ausgedehnten Industriegebieten, welche monofunktionalen Wohngebieten gegenüberstehen.

Die geographische Lage der Stadt zwischen der großen Flusslandschaft und der metropolitanen Infrastruktur (Flughafen, Bahn) verbindet Geschichte und Zukunft, Natur und Urbanität.

Das aktuelle Projekt der urbanen Mitte soll es ermöglichen, die Nähe des Zentrums zur Landschaft zu verstärken und so diese zu einem zentralen Protagonisten der Identität des öffentlichen Raums und der Lebensweisen der neuen Architektur zu machen.

Das Projektgebiet kann zu einem grünen Wohnzimmer werden, einem multifunktionalen Raum voller Aktivitäten, der der Gemeinde und den Besuchern zur Verfügung steht und so in Rüsselsheim noch nicht existiert.

Drei Pfeiler des Projekts

Atmosphäre und Verbindungen

Heute besitzt das Zentrum ein Straßenbild einer x-beliebigen Straße. In einer nahen Zukunft wird dieses Bild jedoch im Einklang mit der lebendigen „Innenwelt“ des Innenstadtdreiecks sein. Dieser urbane Innenraum soll komplementär der zu den historischen Straßenachsen sein und das Grün als Qualität einbringen. Ein klares und luftiges Netz öffentlicher Wege lässt das Grün des Flusses und des Parks über die Löwenstraße und ihren Querverbindungen in das Herz der Stadt eindringen.



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1005

Rhythmus der Bebauung und der Leerräume

Der „urbane Innenraum“ wird sich durch den Wechsel von klaren Stadtfronten und öffentlichen Leerräumen auszeichnen. Ziel ist es, den neuen öffentlichen Bereichen entlang der Löwenstraße Raum und Atempausen zu geben, eine visuelle Einheit im Maßstab des städtischen Komplexes zu schaffen und versteckte und dunkle Nebenbereiche zu beseitigen. Dies wird den kommerziellen Funktionen erlauben, einen dynamischen offenen Raum vor sich zu haben, der die unattraktive Rückseite neu codiert.

Die Programmierung des Erdgeschosses

Ziel ist es die Unterscheidung zwischen der qualitativen Front der Bahnhofstraße und der internen untergeordneten Nutzungsfrent zu beseitigen, sowie einen öffentlich zugängliche und qualitative autofreie Front, autofreien Raum zu schaffen, der je nach Tageszeit seine Nutzung ändert und die logistische Funktion dennoch ermöglicht, ohne sich auf diese Funktion zu beschränken. Monofunktionalen Räume sollen multifunktionalen öffentlichen Räumen weichen, die von einem einfachen, erkennbaren und grünem System belebt werden.

Zeitlicher Realismus

Eine „Schritt für Schritt“ Logik

Das Projekt wird in aufeinanderfolgenden und unabhängigen Phasen (Maßnahmen) gedacht, die nicht chronologisch aufeinander folgen müssen. Das Projekt als eine Veränderung in der Zeit zu denken bedeutet, eine Strategie progressiver und realistischer Investitionen vorzuschlagen und die Ambitionen der Requalifizierung von Phase zu Phase zu steigern.

Dadurch kann die Entwicklung des zweiten Planungsvorhabens motiviert werden, sobald neue wirtschaftliche Ressourcen und eine neue Attraktivität vorhanden sind.

Ausgehend von zwei Schlüsseloperationen (Grundstück Ex Karstadt Areal und Bereich Kleine Löwenstraße), kann die Transformation des öffentlichen Raums angeregt werden und die Gewerbeeinheiten neu konfiguriert werden.

Einzelne problematische Grundstücke



Modellfoto

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1005

und Bebauungen entlang der Bahnhofstraße und der kleinen Löwenstraße können in einer langfristigen Perspektive neu geordnet werden.

Ziel - eine allgemeine Kohärenz über die Zeit

Ziel ist es, mit Ambition eine progressive Veränderung des Images der bewohnten Fronten und des öffentlichen Raums zu denken und das heutige Patchwork in ein zusammenhängendes Bild zu verwandeln, das die Vielschichtigkeit der Stadt und ihrer Bewohner widerspiegelt.

Methode - Bestandteile jeder Phase

Jede Phase vereint:

- den Bau neuer Wohneinheiten mit einer Qualifizierung der jeweiligen Stadtfrenten;
- die Neuorganisation der Stellplatzflächen, die jeweils Teile des öffentlichen Raums freigibt;
- die Neuorganisation des kommerziellen Angebots in kompakten und erkennbaren Einheiten;
- eine Vereinfachung des MIV-Verkehrs und neue Soft-Mobility-Hubs.
- die Realisierung einer neuen Oberflächengestaltung des öffentlichen Raums mit grünen Elementen und Sitzmöglichkeiten.

Strategien der Veränderung:

Räumliche Elemente für eine anpassungsfähige Substanz:

1. Aktive und resiliente Erdgeschosse - anpassungsfähige gemischte Cluster
2. Befreiung des öffentlichen Raums - die Rolle des Autos und der Mobilität
3. Rhythmus der urbanen Fronten und anpassungsfähige Typologien - ein attraktives und flexibles Wohnungsangebot

1. Aktive und resiliente Erdgeschosse - anpassungsfähige gemischte Cluster
Heute schwächt das Fehlen einer kommerziellen Front entlang der Frankfurterstraße das Bild der gesamten Stadtfrent. Das Prinzip einer gemischten Funktionseinheit und multiplen Ansichten wird jedoch einen schnellen positiven Ersatz und ein konsistentes übergreifendes Image ermöglichen.

Derzeit sind die kommerziellen Einheiten im Zentrum von mittelgroßen Räumen geprägt. Das Erdgeschoss des Ex-Karstadtareals wird in Zukunft aus anpassungsfähigen und vielseitig teilbaren und gemischten Räumen bestehen, die ebenso für neue soziale Nutzungen offen sind (Gemeinschaftsräume für die Bewohner, Ateliers oder Arbeitsräume, Treffpunkte, Kultur). Die Diversifizierung der Raumgrößen und der Funktionen vermeidet kommerziellen Leerstand und schafft eine größere Widerstands-

fähigkeit des Gesamtbildes im Zusammenhang mit der Veränderung einzelner Funktionseinheiten.

Eine klare Gestaltung und Reorganisation der Gewerbeeinheiten schafft robuste Einheiten, die auf Veränderungen stabil reagieren können, ohne ein negatives Image herzustellen. Diese Einheiten sollen eine vielseitige, kompakte und anpassungsfähige Plattform bilden, die sowohl ein Angebot für größere Einzelmarken, aber auch für kleinere bis mittlere Einheiten schafft. Diese Flächen sind sichtbar und stehen in Beziehungen zu einem qualitativen öffentlichen Raum. Um dies zu erreichen, muss der Zustand einer edlen Front und deren Rückseite überwunden werden.

Die Vereinfachung des MIV-Verkehrs und die Reduzierung der Kfz-Präsenz im öffentlichen Raum wird zudem die Zugänglichkeit und Attraktivität der Geschäftsräume verbessern.

Artikulation in der Zeit: ein erster gemischte Funktionseinheit entsteht in Phase 1 auf dem Ex-Karstadtareal. In einem zweiten Schritt wird sich das zweite Planungsvorhaben dazuschalten, indem mehrere Parzellen zwischen Löwenstraße und Bahnhofstraße als ein zusammenhängendes Ganzes organisiert werden.

2. Befreiung des öffentlichen Raums - die Rolle des Autos und der Mobilität, kurze und lange Perspektive:
Jede Phase wird zusammen mit neuen Wohneinheiten neue unterirdische Park-

plätze schaffen, die Platz für Autos bieten, die jetzt den öffentlichen Raum einnehmen. Der freigewordene Raum ermöglicht es, einen multifunktionalen Freiraum neu zu erfinden, der nicht mehr in exklusive Funktionen aufgeteilt ist. Es werden geeignete Räume für eine nachhaltige Mobilität (Auto- und Fahrradbenutzung) vorgeschlagen, die Alternativen zur individuellen Nutzung des Autos bieten. In einer entfernteren Perspektive, um 2030/2040, wird diese Strategie von neuen Formen der kollektiven Kfz-Nutzung begleitet. Bei der Mobilität geht es mehr um die Qualität der Dienstleistung als um den Besitz eines einzelnen Autos, was zu einer Verringerung der Anzahl der Fahrzeuge führt.

Artikulation in der Zeit: Eine neue Tiefgarage unter dem Ex-Karstadtareal wird die Stellplatzsituation der kleinen Löwenstraße lösen. Eine zweite Tiefgarage unter dem zweiten Planungsvorhaben wird die oberirdischen Parkplätze des Löwenplatzes und der Ochsenstraße in sich aufnehmen. Nach dieser Phase wird die Neupositionierung der bestehenden Rampe der Tiefgarage am Löwenplatz vorgeschlagen.

Da bereits in Phase 1 die Fahrgeschwindigkeit im Projektgebiet auf 10 km/h reduziert wird, wird die Löwenstraße in einen Shared Space umgewandelt. Hier werden Hubs für Autos und Bike-Sharing installiert. Die Mobilität rund um den Löwenplatz reduziert sich auf eine einseitig befahrbare Schleife. In einer langfristigen Perspektive ist auch der Löwenplatz

ein Fortsetzung des öffentlichen Raums der Löwenstraße, mit der möglichen Neugestaltung der bestehenden Dachstrukturen auf dem Platz.

3. Rhythmus der urbanen Fronten und anpassungsfähige Typologien ein attraktives und flexibles Wohnungsangebot Grundlage der volumetrischen Abwicklung ist die Definition von Regeln zu Höhenentwicklung und Staffelung der Gebäudefronten, welche die Wahrnehmung aus einem menschlichen Maßstab berücksichtigen.

Neben den räumlich-volumetrischen Maßnahmen wird das typologische Angebot hinsichtlich der Diversifizierung der Zielgruppen (junge Paare, Senioren, Familien, Unterkünfte für Singles und Studenten) ausgerichtet. Dies soll eine gute soziale Mischung und einen gemeinschaftlichen Geist fördern.

Artikulation in der Zeit: Das Ex-Karstadtareal als Aktivierungselement bietet die Grundregeln zur Definition der urbanen Fronten und der Integration der öffentlichen Landschaft. Diese Regeln können in der zweiten Umstrukturierungsphase ebenso angewendet werden. In dieser zweiten Phase können einzelne Gebäude und Grundstücke entlang der Bahnhofstraße und der kleinen Löwenstraße, denen die nötige Qualität und Attraktivität fehlt, Teil einer Neuorganisation des Bodens und der Bauvolumen werden, um mehrere und qualitativere Wohnungen sowie einen qualitativen öffentlichen Raum zu schaffen.

Ex Karstadt-Areal - Aktivierung kurzfristig

Definition der städtischen Front des Stadtzentrums:

Der Requalifizierungsprozess des Stadtzentrums beginnt mit dem Ex-Karstadtareal und seiner Umgebung. Mit der Erbauung des ersten Grundstücks wird die benachteiligte kleine Löwenstraße durch einfachen und leichte gärtnerische Eingriffe und ohne weitere Abbrüche aufgewertet.

Die Architektur

Die Architektur dieses Grundstücks ist die Gelegenheit, eine klare städtische Fassade für das Stadtzentrum zu definieren und einen grünen städtischen Raum in seinem Inneren zu strukturieren.

Der modellierte Block besteht aus drei typologischen Haupteinheiten, die sich um ein optimiertes System vertikaler Erschließungskerne gruppieren. Jede typologische Einheit entspricht einer anderen Stadtfront. Jede Einheit ermöglicht eine progressive Realisierung und eine Flexibilität in der Aufteilung, sodass die Wohneinheiten auf die Nachfrage reagieren können.

Die kontinuierliche Sprache der unterteilten Fassade erlaubt es, eine Gesamtkohärenz für diese Strategie beizubehalten. Die Farben der Fassade sollen sich an den historischen Gebäuden der Umgebung orientieren. Die Materialität könnte eine Kombination aus gefärbtem Beton

mit Ziegeln für die Aussenfassade und Beton und Holz für die Innenhoffassaden sein.

Das Band als urbane Figur

eine neue städtische Fassade für das Stadtzentrum:

Eine Hauptfront wird entlang der Frankfurter Straße mit Blick auf den Stadtpark und den Friedensplatz definiert. An dieser Stelle wird mit einer betonten Ecke, die auf die Dynamik der urbanen Situation reagiert und diese interpretiert, die maximale Höhe von fünf Stockwerken erreicht.

Das Volumen windet sich in der Folge zusammenhängend um einen grünen Hof. Dies ermöglicht es ebenso die neue städtische Front zur kleinen Löwenstraße zu definieren. Die Höhenabstufung ermöglicht eine gute Belichtung des Innenhofes.

Die Modellierung einer städtischen Fußgängerperspektive (vertikal + horizontal) entlang der Frankfurter Straße wird das Volumen mit leichten Bewegungen modelliert, um die dynamische Perspektive der Straße hervorzurufen. Hier ist die 70 m lange lineare Fassade in drei Teile gegliedert, mit 50 cm tiefen Stufen, die den Eingängen zum Innenhof und den Wohneinheiten entsprechen. Diese einfache Bewegung ermöglicht es, die Intensität der Perspektive vom Marktplatz aus zu verstärken. Entlang der Frankfurter Straße wird das Volu-

men auch in der Höhe abgestuft, um die Höhenwahrnehmung der Fußgängerperspektive anzupassen und auf die gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäude zu reagieren. Dies ermöglicht es, ein System von großzügigen Grünterrassen zu schaffen.

Diese volumetrische Artikulation entspricht ebenso einer Diversifizierung der Wohneinheiten. Die Wohnungen der oberen Geschosse mit ihren Terrassen haben einen direkten Sichtkontakt zur Flusslandschaft.

Das grüne Band

Die Integration der Landschaft in die Vertikalität der Fassade ist eine Möglichkeit, einen engeren Kontakt von Menschen mit dem Grün zu ermöglichen, was gleichzeitig qualitative Innenräume der Wohneinheiten schafft.

Das grüne Bandsystem veranschaulicht die doppelte Logik der Gebäudefassaden: Geordnet und klar entlang der städtischen Hauptfront an der Frankfurterstraße im Norden; porös, grün und reaktiv, im Süden, in Richtung des Innenhofes.

Die Südfassaden beinhalten ein System von Loggien, die im Winter genutzt werden um Wärme zu speichern und im Sommer um Schatten und Frischluft zu spenden.

Typologisches Wohnangebot

Die zweiseitige Ausrichtung der Wohneinheiten und das Erschließungssystem im Norden sorgen für eine angemessene

Anpassungsfähigkeit der Innenräume an die Nachfrage des Marktes und schaffen anpassungsfähige Wohnungsgrundrisse. Im derzeitigen Stadium des Projekts wird eine Diversifizierung des Wohnungsangebotes aufgrund der Volumengliederung vorgenommen. So profitieren alle Wohnungen von dem nach Süden ausgerichteten grünen Hof und kommen in den oberen Stockwerken über grüne Terrassen mit dem Park und der Flusslandschaft in Kontakt. Drei Gebäudeeinheiten mit unterschiedlichem Charakter werden definiert: Hauptfront Frankfurter Straße, Ecke Löwenstraße, Front Kleine Löwenstraße.

1) Entlang der Frankfurter Straße orientiert sich das typologische Angebot an hochwertigen Wohnungen mit doppelter Ausrichtung von variablen Dimensionen, von Maisonett Wohnungen mit grünen Terrassen für Familien im letzten Stock bis hin zu mittelgroßen Einheiten für junge Paare mit großzügigen grünen Loggien im Süden.

2) An der Ecke Löwenstraße kann ein spezifisches Angebot für ältere Menschen angeboten werden, mit einem dieser Funktion zugeordnetem Erdgeschoss und gemeinschaftlichen Räumen in jedem Stockwerk, die zum grünen Hof hin ausgerichtet sind, sowie einer gemeinsamen Terrasse.

3) Zum kleinen Löwenplatz hin nimmt die Gebäudehöhe allmählich ab und

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1005

bringt dadurch Sonnenlicht in den Hof. Hier werden kleine und mittlere Einheiten organisiert, vor allem für junge Paare aber auch für Studenten, Singles und jungen Paaren.

Erdgeschoss - Vielfalt und Anpassungsfähigkeit.

Das Erdgeschoss bringt den Wohneinheiten eine grünen erhöhten Hof auf der kommerziellen Plattform und einen öffentlichen Hof auf Platzebene. Dieser Ansatz bietet der Straße ein differenziertes Angebot an aktiven Räumen:

1) Hin zum Friedensplatz wird eine größere gemischte Plattform eingerichtet, als funktionale Fortführung der Bahnhofstraße. Diese Plattform kann eine größere kommerzielle Einheit oder mehrere Geschäfte sowie Gastronomie beherbergen, entsprechend der Zugänglichkeit für den ÖPNV.

2) Der Erdgeschossring zur Löwenstrasse ist in kleineren Einheiten um den begrüneten Hof angeordnet. Hier können Gewerbetreibende aber auch Arbeitsräume, hybride Wohn/Atelier-Einheiten und der Gemeinschaft zugeordneten Räume angebracht werden, die zu einem lebendigen und aktiven Straßenleben beitragen, in dem die Bewohner ihre Stadträume finden können.

Bauphase 1 Requalifizierung des öffentlichen Raums

- Landschaft, Parkplätze, Mobilität

- Die Löwenstraße wird zu einem lebendigen öffentlichen Raum.
- Das Erdgeschoss wird als kontinuierliche Oberfläche konzipiert (ohne Gehsteig).
- Bäume und Bodenoberfläche definieren den Platz für Autos. Die Fahrgeschwindigkeit wird auf 10 km/h reduziert.
- Die neue Wohnanlage bietet die Gelegenheit von neuen Tiefgaragenstellplätzen (120), wodurch die kleine Löwenstraße von Autos befreit wird. Mit einfachen Mitteln wird bestehenden Geschäften ein öffentlicher Raum angeboten.
- Am Löwenplatz wird die Mobilität entlang des Löwencenters zur neuen Rampe geführt.
- Cluster-Parkplätze für Car-sharing und Fahrradstellplätze werden gut sichtbar im öffentlichen Raum inszeniert.
- Ein atmender öffentlicher Raum

Bauvorhaben 2 - langfristig

Was im Ex-Karstadtareal realisiert wird, hat Auswirkungen auf den größeren städtischen Raum. Es ist ein Modell auf lange Sicht. Ziel ist es, den öffentlichen Raum der Bahnhofstraße und des Friedensplatzes direkter mit dem Löwenplatz zu verbinden. Zu diesem Zweck wird auf gegenwärtig nicht qualitativen Grundstücken zu intervenieren, um daraus ein zusammenhängendes städtisches Gefüge zu strukturieren. Durch diese Maßnahme und durch das Angebot neuer Tiefgaragenstellplätze können der Löwenplatz und die Freiflächen

vor der Bank sowie die Ochsenengasse teilweise von Autos befreit werden. Die gesamte öffentliche Fläche kann als sanfter Freiraum mit leichten Steigungen und neuen Plantagen behandelt werden, um die Höhenunterschiede zu bewältigen und geschützte generationenübergreifende Aufenthaltsbereiche schaffen. Die Zufahrtsrampe zum Parkplatz wird verlegt, wobei die Fußgängerschließung (Aufzug und Treppen) bestehen bleiben. Glasdächer, die den Platz abdecken, sollten entfernt und teilweise wiederverwendet werden, um die Rampe und das zentrale Service-Cluster abzudecken.

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die Verfasser*innen schlagen vor, den öffentlichen Raum zu einem „Grünen Wohnzimmer“ (Verf.) aufzuwerten. Damit wird zum einen der landschaftliche Bezug betont, zum anderen die spätere Aneignungsfähigkeit des öffentlichen Raums durch die Anwohner und Bürger*innen der Stadt Rüsselsheim. Dementsprechend wird eine ganze Reihe von begrüneten Räumen durch das Quartier gezogen, die geplanten Gebäude bilden dazu den Hintergrund oder Rahmen (Karstadtareal).

Das Motiv der landschaftlichen Durchdringung und die damit im Zusammenhang stehende Platzfolge werden sehr kritisch betrachtet. Weil sowohl der urbane Charakter der Kernzone von Rüsselsheim als auch die klare räumliche Fassung des gesamten Bereiches geschwächt werden, was ein wesentliches Ziel der Auslobung war. Die Raumbildung entlang der Löwenstraße wirkt diffus, das Überangebot an öffentlichen Räumen und der Rücksprung des zweiten Bauabschnitts erscheinen nicht nachvollziehbar. Die Querungen zur Bahnhofstraße unterstreichen diese räumliche Ambivalenz, ebenso die Öffnung und Durchwegung des Innenhofs auf dem Karstadtareal.

Die Gebäudeentwürfe reagieren zwar mit einer Terrassierung auf die angrenzende Bebauung, rücken dadurch aber deren Rückseite in den Blickpunkt. Die Gebäudestaffelung zur Friedensstraße integriert

geschickt die unterschiedlichen Traufhöhen, was allerdings den Baukörper in seiner Körperhaftigkeit schwächt.

Weiterhin stellt sich die Frage, ob das „Grüne Wohnzimmer“, gedacht als aneignungsfähiger Freiraum, bei dieser Lösung nicht zu öffentlich entwickelt wird, um eine Identifikation, im Sinne einer Partizipation tatsächlich zu ermöglichen.

Insgesamt handelt es sich um eine eigenständige Lösung, die aber den urbanen Fokus verliert und ein Überangebot an diffusen Freiräumen schafft.

stadt.bau.plan.

Stadtbauplan GmbH

Rheinstraße 40-42

64283 Darmstadt

Tel: 0 61 51/99 57-0

Fax: 0 61 51/99 57-30

info@stadtbauplan.de

www.stadtbauplan.de