

einstufiger Realisierungswettbewerb mit
Ideenteil als Einladungswettbewerb

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



Übersicht der Wettbewerbsbeiträge

1001



ein 1. Preis

raumwerk, Frankfurt a.M.

1004



1. Rundgang

Stefan Forster Architekten, Frankfurt a.M.

1002



2. Rundgang

Schmidtploecker Architekten, Frankfurt a.M.

1005



3. Preis

Bitsch + Bienstein, Wiesbaden

1003



2. Rundgang

Baufrösche, Kassel

1006



1. Rundgang

Karl Dudler Architekten, Frankfurt a.M.

1007



2. Rundgang

Wolf Sedat Architekten, Weikersheim

1011



2. Rundgang

Waechter Architekten, Darmstadt

1008



ein 1. Preis

FFM Architekten, Frankfurt a.M.

1012



2. Rundgang

A-Z Architekten, Wiesbaden

1009



2. Rundgang

Faerber Architekten, Mainz

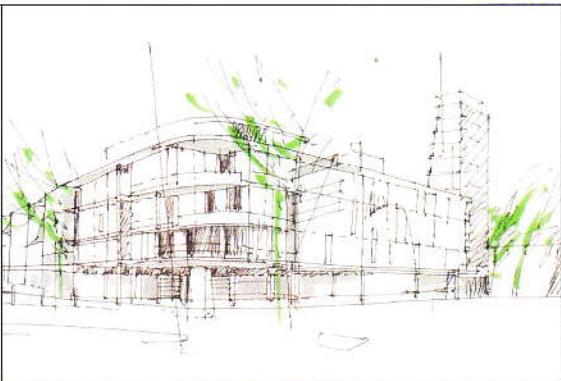
1013



Anerkennung

bb22 Architekten, Frankfurt a.M.

1010



2. Rundgang

AG5 Architekten + Stadtplaner, Darmstadt

1014



2. Rundgang

Scheffler & Partner, Frankfurt a.M.

Weitere Entwicklung und Umsetzung der Baumaßnahme

Vortrag Herr Prokurist Thomas Steininger, gewobau Rüsselsheim

Eines der Planungsziele ist, neben der Einhaltung der Termine und der den Baukosten, die Instandhaltungs- und Betriebskosten bei den gegebenen Nutzungsbedingungen zu optimieren.

Vor diesem Hintergrund sind u.a. Aspekte im Entwurf die Grundrisse zu prüfen und gemeinsam mit dem Planungsteam zu optimieren (Anordnung der Haupt- und Nebennutzflächen, Zonierung, Organisation der Nasszellen; Einbindung Haustechnik; Wahl des Tragwerkskonzepts etc.).

Auch Aspekte wie Tageslichtnutzung, Sonnen- und Wärmeschutz, Orientierung und Zonierung von Nutzungen sind hierbei zu beachten. Auch die Ausführungsdetails sowie die zu verwendenden Materialien werden vor dem Aspekt der Bau- und Baufolgekosten bemustert und begutachtet Als energetischer Standard sind die baurechtlichen Anforderungen der EnEV und des EEG maßgeblich.

Stellplätze (Achtung entwurfsabhängig)

Für die Liegenschaft gibt es keine Vorgaben für PKW-Stellplätze aus der städtischen Stellplatzsatzung. Es wird geprüft, ob sich ca. 65 – 70 Stellplätze realisieren lassen. Davon sind ca. 4 als Behindertenstellplätze auszuweisen. Eine zusätzliche Anmietung im Parkhaus Löwenplatz ist möglich.

Zeitplanung

Für die weitere Bearbeitung sind folgende Termine vorgesehen:

- Beauftragung des Architekturbüros bis 03.04.2019
- Fertigstellung und Freigabe Entwurf bis September 2019
- Baueingabe Oktober 2019
- Abriss Bestandsgebäude bis April 2020
- Baubeginn Frühjahr 2020

Die Liste der Teilnehmer/Architekturbüros

- | | |
|---|------------------------|
| 1. raumwerk, Frankfurt a.M. | (Teilnehmer Nr.: 1001) |
| 2. Bitsch + Bienstein, Wiesbaden | (Teilnehmer Nr.: 1005) |
| 3. bb22 Architekten, Frankfurt a.M. | (Teilnehmer Nr.: 1013) |
| 4. Wolf Sedat Architekten, Weikersheim | (Teilnehmer Nr.: 1007) |
| 5. FFM Architekten, Frankfurt a.M. | (Teilnehmer Nr.: 1008) |
| 6. Baufrösche, Kassel | (Teilnehmer Nr.: 1003) |
| 7. Stefan Forster Architekten, Frankfurt a.M. | (Teilnehmer Nr.: 1004) |
| 8. Waechter Architekten, Darmstadt | (Teilnehmer Nr.: 1011) |
| 9. Scheffler & Partner, Frankfurt a.M. | (Teilnehmer Nr.: 1014) |
| 10. Schmidtploecker Architekten, Frankfurt a.M. | (Teilnehmer Nr.: 1002) |
| 11. Karl Dudler Architekten, Frankfurt a.M. | (Teilnehmer Nr.: 1006) |
| 12. A-Z Architekten, Wiesbaden | (Teilnehmer Nr.: 1012) |
| 13. AG5 Architekten und Stadtplaner, Darmstadt. | (Teilnehmer Nr.: 1010) |
| 14. FAERBER ARCHITEKTEN, Mainz | (Teilnehmer Nr.: 1009) |



Architektenwettbewerb

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Karstadt-Areal, Frankfurter Str. 9-17, Rüsselsheim

Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten

Wann: 31. Januar bis 09. Februar 2019

Wo: Haus der Kirche - Katharina von Bora
Ev. Dekanat Rüsselsheim,
Marktstraße 7, 65428 Rüsselsheim am Main

Eröffnung der Ausstellung
31. Januar um 15 Uhr

Öffnungszeiten
wochentags von 14 bis 18 Uhr
samstags von 10 bis 14 Uhr
sonntags von 11 bis 16 Uhr

stadt.bau.plan.


gewobau
Rüsselsheim

Das Plangebiet

Das ca. 2.750 m² 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 (s..a. Infoblatt Historie des Areals).

- 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.

Wohnnutzung

Angestrebt wird der Bau von 1-, 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Insgesamt sollen ca. 80 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 5.250 m² entstehen.

Geplanter Wohnungsmix:

- 15% 1-Zimmer-Wohnungen
(Wohnfläche ca. 25 bis 30 m²)
- 30% 2-Zimmer-Wohnungen
(Wohnfläche ca. 45 bis 60 m²)
- 40% 3-Zimmer-Wohnungen
(Wohnfläche ca. 75 bis 85 m²)
- 15% 4-Zimmer-Wohnungen
(Wohnfläche ca. 85 bis 95 m²)

Der Großteil der Wohnungen wird freifinanziert errichtet.

Ein kleiner Teil der Wohnungen (ca. 10%) sollte öffentlich förderfähig sein. Der Förderweg hat Einfluss auf die Wohnungsgröße und den Grundrisszuschnitt.

Dies ist bei der Konzeption zu berücksichtigen.

Weitere Aspekte -Wohnungsgrundrisse

Der Entwurf sollte Aussagen zu den Hauszugängen inkl. Anordnung von dienenden Bereichen wie Briefkastenanlagen treffen. Ein Drittel 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 m²). Die Küche ist Mietersache. Dies ist bei der Konzeptionierung des Wohnungsgrundrisses zu berücksichtigen.

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 aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche von nur ca. 300 m² 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 m² je Nutzbereich nicht unterschreiten.

31.01.2019

Presse-Einladung

Architektenwettbewerb für das Neubauprojekt Frankfurter Straße 9 – 17 – ehemaliges „Karstadt-Areal“ – Neubau Am Friedenplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die gewobau hat in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, dem Baudezernat - Fachbereich Umwelt und Planung der Stadt Rüsselsheim am Main, dem Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung und der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen für die Neubebauung des Areals Frankfurter Straße 9 – 17, ehemaliges Karstadt-Areal Rüsselsheim am Main einen nichtoffenen Architektenwettbewerb durchgeführt.

Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 insgesamt 14 Entwürfe bewertet.

Der Aufsichtsratsvorsitzender der gewobau Rüsselsheim, Herr Oberbürgermeister Udo Bausch, Herr Geschäftsführer Torsten Regenstein und Herr Prokurist Thomas Steininger werden Ihnen gemeinsam mit der/dem Juryvorsitzenden, die/der erst in der Sitzung am 30.01.2019 gewählt wird,

**am Donnerstag, den 31.01.2019, um 13.30 Uhr
im Haus der Kirche, Katharina von Bora Haus, Ev. Dekanat Rüsselsheim,
Marktstr. 7 65428 Rüsselsheim am Main,**

den Siegerentwurf vorstellen und erläutern sowie die Entwürfe weiteren Preisträger präsentieren und aus der Jurysitzung berichten.

Im Anschluss wird die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten im Haus der Kirche eröffnet.

Wir freuen uns Sie zu diesem Termin bei uns begrüßen zu können und bitten um kurze Bestätigung Ihres Kommens.

Freundliche Grüße

Petra Löhr
Leiterin Unternehmenskommunikation

31.01.2019

An die
Vertreter der Presse

PK Karstadt Architektenwettbewerb

Donnerstag, 31.01.2019, 13.30 Uhr

Beitrag Herr Oberbürgermeister Udo Bausch/Stadt Rüsselsheim am Main

Historie Innenstadt – Interesse der Stadt Rüsselsheim:

Innenstadtsanierung / Innenstadtentwicklung– Rahmenplan

Das Innenstadtdreieck, Teile der angrenzenden Wohngebiete sowie das Opel-Altwerk wurden durch eine Sanierungssatzung im Jahr 2004 förmlich zu einem Fördergebiet zusammengefasst. 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 entsprechende Profilbildung stehen dabei im Vordergrund. Die Fortschreibung des Rahmenplans, der zudem Grundlage für die Initiierung eines öffentlichen Stadtentwicklungsdiskurses zur Innenstadt ist, begann im Jahr 2015.

Ausgangslage für die Innenstadtentwicklung

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 seit rund 2 Jahren 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 Neuplanung und -ausrichtung des Areals könnte für weitere Eigentümer der Nachbargrundstücke als Initialzündung für bauliche Maßnahmen 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.

gewobau entwickelt und baut selbst

In seiner Sitzung am 5. Juni 2018 hat der Aufsichtsrat der gewobau einstimmig beschlossen, dass das städtische Wohnungsunternehmen das bereits angekaufte Gesamtareal im Eigentum behält und selbst das Wohn- und Gewerbegebäude entwickelt und baut.

Der Aufsichtsrat hatte sich nach ausführlicher Diskussion zu diesem Schritt entschlossen, um eine dauerhaft attraktive und zukunftsorientierte Entwicklung in diesem zentralen Innenstadtbereich sicher zu stellen. Der Aufsichtsrat war sich im Gremium einig, dass die durch die städtebauliche Rahmenplanung möglichen Entwicklungschancen für eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung einen starken Impuls für den Start brauche. Dies sieht der Aufsichtsrat vor allem durch die gewobau selbst gegeben, die in den letzten Jahren nicht nur mit ihren erfolgreichen Modernisierungsprojekten im Wohnungsbestand, sondern vor allem auch im Neubau, bewiesen habe, dass sie Stadtentwicklung gerade auch im Wohnungs-bau sehr erfolgreich umsetzen könne.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht für das ehemalige Karstadt-Areal ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen vor. Mit attraktiven Wohnungen sollen gerade dort auch Kundenfrequenz und Kaufkraft und damit neues Leben in die Innenstadt fließen. Dies soll dann auch Strahlkraft auf andere private Eigentümer entfalten, damit die städtebauliche Entwicklung im Innenstadtbereich dauerhaft endlich weiter vorankommen könne.

Karstadt-Bebauung als Katalysator für den Innenstadtumbau

Als „Katalysator“ für den Stadtumbau des Wettbewerbsgebiets soll nun in der ersten Phase des Stadtumbaus der Neubau des ehemaligen Karstadt-Gebäudes/Neubebauung am Friedenplatz dienen.

Der Bebauungsvorschlag für das Karstadt-Areal nach dem städtebaulichen Ideenwettbewerb sah dabei eine Blockrandbebauung und die Einteilung der Baumasse in zwei Bereiche vor:

Zur Frankfurter Straße hin wurde eine dreigeschossige Bebauung vorgeschlagen, die sich dadurch an ihrer unmittelbaren Umgebung orientiert und eine klare Kante bildet.

Durch ein steiles Satteldach sollten zwei zusätzliche Dachgeschosse ermöglicht werden, die sich nach Süden zum Innenhof öffnen.

Ein dreigeschossiges Hofhaus sollte die Bebauung ergänzen und einen grünen Gemeinschaftshof umfassen. Eine Mischung an unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen sollte ein vielfältiges Wohnungsangebot schaffen und eine lebendige Nachbarschaft ermöglichen.

Dagegen soll sich eine fünfgeschossige Bebauung als östlicher Auftakt und Platzkante zum Friedensplatz einfügen. Die Ecksituation am Friedensplatz sollte damit etwas überhöht und somit der „Torfunktion zur Innenstadt“ nachkommen. In einer zweiten und einer dritten Phase könnten sukzessive Baulücken zwischen Friedensplatz und Löwenplatz gefüllt und geschlossen werden.

Karstadt-Areal mit weiterem Wettbewerb für Architekten

Die gewobau Rüsselsheim führte nach Beschluss des Aufsichtsrates im Sommer/Herbst 2018 und im Anschluss an den städtebaulichen Ideenwettbewerb der Stadt Rüsselsheim am Main einen geladenen nicht öffentlichen Architektenwettbewerb durch.

Die gewobau hatte dort vor drei Jahren sukzessive begonnen Teilbereiche des ehemaligen Karstadtgebäudes und der anschließenden Gebäude anzukaufen. Als Nutzung ist neben dem Wohnungsbau auch eine Büro-/Geschäftsraumnutzung im Erdgeschoss vorgesehen.

Insgesamt ist es dem Aufsichtsrat vor allem wichtig, dass das ehemalige Karstadt-Areal zeitnah nach Abschluss des Wettbewerbes einer Neubebauung zugeführt wird.

Ideenteil

Für die südlich entlang der Löwenstraße anschließende Bebauung soll im Rahmen eines 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 Erdgeschoss ca. 150 m² Ladenfläche zzgl. öffentliche Passage/ Feuerwehrdurchfahrt (entlang der Schaufensterflächen) --in den vier Obergeschossen (evtl. zzgl. Staffel-/ DG) 9 - 10 Wohneinheiten mit ca. 700 m² 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.

Ich danke dem Preisgericht für die sehr engagierte fachliche Diskussion und mit der Auswahl auch zukunftsorientierte Unterstützung für die weitere Entwicklung der Innenstadt. Ich finde die Entwürfe in ihrer Vielfalt sehr gelungen und denke wir haben ein sehr gutes Ergebnis. Ich freue mich nun auf die Umsetzung, die ich auch persönlich begleiten werde. Ich danke der gewobau für ihren immensen Einsatz für dieses zentrale Projekt und damit für die positive künftige Entwicklung der Innenstadt.

Eckdaten zum Wettbewerb - Prüfkriterien des Preisgerichtes

Vortrag Vorsitzender des Preisgerichtes: Professor Johann Eisele

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

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

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“.

Abgabetermin für Pläne war der 10.12.2018,
für das Modell der 17.12.2018.

31.01.2019

An die
Vertreter der Presse

**Pressekonferenz Karstadt Architektenwettbewerb - Neues Kapitel für
die Innenstadt -
Herr Geschäftsführer Torsten Regenstein
Donnerstag, 31.01.2019, 13.30 Uhr**

50 Jahre nach der Fertigstellung des ehemaligen Neckermann,
nachfolgend Karstadt-Warenhauses in Rüsselsheim am Main schlagen wir
als kommunales Wohnungsunternehmen, im 65. Jahr unseres Bestehens,
gemeinsam mit der Stadt Rüsselsheim am Main ein neues Kapitel der
Innenstadtentwicklung auf.

Es waren 14 interessante, teilweise völlig verschiedene, aber in der Vielfalt
auch ungewöhnliche Entwürfe und Pläne, die beim gestrigen Preisgericht
zur Prüfung und Bewertung anstanden. Als Bauherr sind wir sehr zufrieden
und glücklich, dass sich so viele bekannte und renommierte
Architekturbüros für den Wettbewerb und damit für die Stadt Rüsselsheim
am Main und die Weiterentwicklung der Rüsselsheimer Innenstadt
interessiert haben und sich eingehend und intensiv mit ihr beschäftigt und
auseinandergesetzt haben.

Wir haben ein Ergebnis! und stellen Ihnen heute die beiden ersten und den
dritten Platz zum Architektenwettbewerb des ehemaligen Karstadt Areals,
das künftig als Projekttitel auch „Neubebauung am Friedenplatz“ heißen
wird, vor.

Hintergrund:

Wir hatten im Spätsommer (August 2018) einen einstufigen
Realisierungswettbewerb mit Ideenteil als Einladungswettbewerb „Neubau
Wohn- und Geschäftshaus Karstadt-Areal, Frankfurter Straße 9-17
Rüsselsheim“ ausgelobt.

Zielsetzung des Verfahrens:

Das „Karstadt-Areal“, das ist der Gebäudekomplex des ehemaligen Karstadt Warenhauses Frankfurter Straße 11-15 sowie die benachbarten Gebäude Frankfurter Straße 9 und 17, sollte auf Grundlage der Ergebnisse des vorgeschalteten städtebaulichen Ideenwettbewerbs (2018) baulich neu entwickelt und gestaltet werden. Es ist also der gesamte Gebäudezug an der Frankfurter Straße zwischen Löwenstraße und Friedensplatz (Plangebiet) Gegenstand des Wettbewerbs.

Zu weiteren Beschreibung haben wir deshalb auch die Adresse „Friedenplatz 1“ – Neubebauung am Friedenplatz 1 beantragt.

Mit der Neuentwicklung sollte der prominenten zentralen Innenstadtlage des Areals Rechnung getragen und **gleichzeitig die Wohnfunktion in der Innenstadt gestärkt werden.**

Zudem sollte südlich des Plangebiets in einem **Ideenteil** eine mögliche Weiterentwicklung mitgedacht werden. Dabei handelt es sich um den Parkplatz des früheren Uhren-Weiss.

14 renommierte Architekturbüros aus der Region, z.B. aus Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt, Kassel, und Weikersheim. (*Die Liste der Teilnehmer liegt der Pressemappe bei*), hatten sich beteiligt.

14 Entwürfe wurden eingereicht. Die Teilnehmer sollten Grundrisse, Pläne, ein Modell, eine Erläuterung ihres Entwurfs und eine Kostenschätzung vorlegen.

Als Wettbewerbssumme stellen wir als Auslober einen Gesamtbetrag in Höhe von 100.000 € (zzgl. MwSt.) zur Verfügung.

Dazu wurden nachfolgende Preise und Anerkennungen vergeben:

- 1. Preis (2 x) 16.000 Euro
- 3. Preis (1 x) 8.000 Euro
- Anerkennung (1 x) : 4.000 Euro

Das Preisgericht war berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen. Dazu nachher mehr vom Juryvorsitzenden.

Vorstellungen/Überlegungen des Eigentümers gewobau

– Aufgabenstellungen für den Architekten –

Was wir uns als kommunales Wohnungsunternehmen und städtische Tochter im Projekt vorstellen und wünschen

Wettbewerbsaufgabe

Als Aufgabe des Wettbewerbs haben wir den Architekturbüros die Erarbeitung einer Lösung für die Neubebauung des ehemaligen Karstadt-Areals mit einem Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss gestellt, die städtebaulich, funktional, konstruktiv, wirtschaftlich und

architektonisch überzeugend sein sollte. Die Wohnbereiche sollen nur in den Ober- und Staffelgeschossen geplant werden.

Wohngebäude/Wohnnutzung

Der **Charakter des Projektes** sollte zwecks Adressbildung in erster Linie der eines **Wohnhauses** sein. Aus diesem Grunde sollten die Wettbewerbsteilnehmer bei der Konzeption des Projekts den Fokus insbesondere auf den Wohnungsbau richten. Wir haben uns eine identitätsstiftende Gliederung und Struktur gewünscht, die für den **Mietwohnungsbau** geeignet sein sollte.

Aufgrund der Förderbedingung mussten deshalb mindestens 5.250 m² Wohnfläche geplant werden.

Wir wollten, dass die Wohnbereiche so erschlossen werden, dass durch die Anordnung und Wahl und Anzahl der Erschließungszonen sowohl eine gute Orientierung ermöglicht wird (Adressbildung) und vor allem auch funktionierende Hausgemeinschaften gefördert werden.

Die Wohn- und Geschäftsbereiche sollten möglichst separate Eingänge erhalten, deshalb hielten wir diesbezüglich eine klare Gliederung des Gebäudekomplexes für wünschenswert. Das Objekt wird nach Fertigstellung im Besitz der gewobau verbleiben und auch von uns bewirtschaftet werden.

Wir haben als **Zielgruppe** für dieses Projekt Singles, Senioren und Familien, insbesondere Haushalte mit mittlerem Einkommen, definiert. 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** haben wir 11,00 EUR bis 14,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche für die freifinanzierten Wohnungen geplant, abhängig von der Höhe der tatsächlichen Baukosten.

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

Die gestalterische Qualität des Gesamtprojektes sollte aber auch in angemessener Relation zur Wirtschaftlichkeit des Entwurfes stehen.

Verwaltung/Gewerbenutzung

Im EG sind derzeit Flächen für eine Verwaltungsnutzung (ca. 830 m² Nutzfläche) sowie für Handel (ca. 450 m² Nutzfläche) und Gastronomie (ca. 300 m² Nutzfläche) angedacht.

Bei der Konzeption (Architektur-/ Gestaltungskonzept) sollte die Nutzungsverteilung im Erdgeschoss für Verwaltung und für den

Handel/Gastronomie gleichermaßen passen und gegebenenfalls anpassbar sein.

Wir wünschen uns ein variables Raumkonzept, welches sowohl eine Gesamtfläche bis ca. 500 m² als auch Einzelflächen mit jeweils ca. 150 m² bespielen kann. Schaufenster und Zugänge sollten straßenseitig angeordnet werden und die Zugänge sollten von der Wohnnutzung getrennt werden.

Baukosten

Die Baukosten sollen der Bauaufgabe angemessenen ausfallen. Eine rationelle und wirtschaftliche Lösung der Wettbewerbsaufgabe hat sehr hohe Priorität. Die Baukostenobergrenze wird seitens der gewobau festgelegt auf 20.750.000,- € brutto.

31.01.2019

**An die
Vertreter der Presse**

**Pressekonferenz „Vorstellung der Siegerentwürfe
Architektenwettbewerb“**

**Karstadt – Historie
1968 - 2000**

- 1968/1969 (laut Publikation „Baukräne über Rüsselsheim“) wurde das Gebäude durch Zusammenlegung von 3 Grundstücken als Warenhaus und nordöstliche Abrundung/Gestaltung des damals neuen Areals Friedenplatz (nach Fertigstellung der Stadtunterführung 1959 eingeweiht) erstellt und bis zur Schließung 2000 als Kaufhaus von Neckermann (bis 1977) und Karstadt (ab 1977) betrieben. (Eckdaten damals laut Publikation „Baukräne über Rüsselsheim“: Betriebsfläche 6.000 qm, Verkaufsfläche 4.000 qm, Ausstattung Rolltreppe und Sprinkleranlage. 180 Angestellte/Mitarbeiter, Verkaufsumsatz: 24 Mio. DM, Dienstleistungen 4 Mio. DM)
- Architekt: Adam J. Schreeb, Rüsselsheim
- Seit dem Jahr 2000 war das Gebäude nach der Standortaufgabe von Karstadt ungenutzt. Die Eigentümergemeinschaft plante daraufhin eine Umgestaltung und Umnutzung des Gebäudes. Das Gebäude wurde entkernt und Umbaumaßnahmen z.T. schon umgesetzt. Nachdem der geplante Nutzer abgesprungen war, wurde von einer Revitalisierung wieder Abstand genommen.

- In den darauffolgenden 15 Jahren gab es vom damaligen Eigentümer immer mal wieder Versuche für das Objekt eine neue Nutzung zu finden, die jedoch scheiterten.

2015 -2018

- Das Grundstück besteht/bestand aus zwei Grundstücksteilen. Ein Teil wurde der Eigentümergemeinschaft als Erbpachtgrundstück von einer Rüsselsheimer Familie überlassen. Dieser Teil wurde im Oktober 2015 auch als erstes von der gewobau in enger Abstimmung mit der Stadt Rüsselsheim Main erworben, womit die gewobau den Einstieg in das Projekt gefunden hatte.
- Nach weiteren Verhandlungen wurde im Januar 2016 die Hauptfläche mit dem aufstehenden Gebäude erworben und im März 2016 an die gewobau Rüsselsheim übergeben.
- Das kommunale Wohnungsunternehmen war seit März des Jahres 2016 offiziell Hausherr in dem Gebäude, das erst einmal grundgereinigt werden. Da hierfür eine Spezialreinigung notwendig war, wurde dies zu einer äußerst kostspieligen Angelegenheit
- 2016 wurde eine baustatische Untersuchung in Auftrag gegeben. *Das Ergebnis war positiv und eine Revitalisierung damit grundsätzlich möglich.*
- Im Juni 2016 wurde die Frankfurter-Str. 9 erworben, die Grundstücksübernahme erfolgte zum 31.12.2017. Grundstücksübernahme Frankfurter Straße 17 wird zum 30.09.2019 erwartet.
- Für die weitere Entwicklung des Standortes waren dann der städtebauliche Wettbewerb und das damit verbundene Baurecht entscheidend (2017 - 2018): Die Pläne der Frankfurter Stadtplaner zielten darauf ab, das Stadtzentrum zu einem innovativen innerstädtischen Quartier zu entwickeln. Ihre Vorschläge sahen den Nutzungsschwerpunkt im Bereich des Wohnens mit einem Fokus auf gemeinschaftliches Wohnen. Nach Norden zur Frankfurter Straße waren Ladenflächen angedacht. Entlang

der Löwenstraße waren neben gewerblichen Nutzungen auch Workinglofts in der Kombination von Wohnen und Arbeiten denkbar. Ebenso waren gemeinschaftliche Nutzungseinrichtungen wie Nachbarschaftscafé oder -werkstatt möglich. Für den Löwenplatz sahen die Pläne eine Reduktion der festen Platzmöblierungen auf wesentliche und flexibel nutzbare Elemente vor. Eine Umgestaltung würde auf Grundlage eines gemeinsam mit den Akteuren vor Ort entwickelten Nutzungskonzeptes erfolgen.

- Juni 2018: Beschluss des Aufsichtsrates der gewobau, dass das Unternehmen das Areal selbst entwickelt, baut und bewirtschaftet.
- Architektenwettbewerb der gewobau August 2018 – Januar 2019

Schriftliche Beurteilung der Arbeiten der Engeren Wahl

1001 – ein 1. Preis

Die Entwurfsverfasser*innen schlagen eine durchgängige Blockrandbebauung vor, die im Wesentlichen dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs folgt. Darüber hinaus aber sehr präzise Setzungen einführt, um das Gebäude an die umgebende Bebauung anzupassen. Etwa die Einführung einer stringenten Trauflinie auf Höhe der Traufe der Stadtkirche, die Übernahme der Gauben entlang der Frankfurter Straße und die deutliche Überhöhung der Blockrandecke am Friedensplatz. Einzig der Anschluss an die viergeschossige Traufe der Bahnstraße wird kontrovers diskutiert und erscheint überarbeitungswürdig.

Die dreigeschossige Hofbebauung schafft eine passende Gliederung des Innenhofs mit einer überzeugenden Zonierung des privaten Außenraums auf verschiedenen Ebenen. Dazu werden eine ganze Reihe von attraktiven Angeboten mit Aufforderungscharakter vorgeschlagen, die eine hohe Identifikation der Bewohner*innen erwarten lässt. Der kurze Weg aus den Wohnungen über die zweite rückwärtige Erschließung bereichert diesen Gedanken zusätzlich. Bemerkenswert sind in diesem Zusammenhang auch die außenliegenden und überdachten Fahrradabstellplätze, beinahe ein Alleinstellungsmerkmal im Wettbewerb. Allerdings sollte die Öffnung des Nachbarschaftscafé zum privaten Innenhof hin im weiteren Verlauf geprüft werden, da eine öffentliche Cafénutzung im südlichen Innenhofbereich unglaublich erscheint.

Die Nutzungsanordnung ist städtebaulich gut gewählt, das Stadtbüro liegt als eine zusammenhängende Einheit an der richtigen Position und mit einer eindeutigen Adressbildung. Die Handelsflächen sind kombinierbar, die Gastronomie ist zusammenschaltbar. Auch gelingt es mit nur 4 Erschließungskernen eine erstaunliche Vielfalt an gut zugeschnittenen Wohnungen zu entwickeln, die meisten davon zweiseitig belichtet.

Die Fassadengestaltung entspricht dem innerstädtischen Maßstab, die raumhohen Fenster versprechen großzügige und qualitätvolle Wohnräume. In Hinblick auf die Fassadenmaterialität und den Dachbelag erscheint die präzise Kubatur robust genug, um ohne bedeutende Qualitätsverluste Anpassungen an den weiteren Planungsfortschritt mit eventuellen wirtschaftlichen Anforderungen zuzulassen.

Preisgerichtsprotokoll - einstufiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil
als Einladungswettbewerb ,Neubau Wohn- und Geschäftshaus Karstadt-Areal,
Frankfurter Straße 9-17, Rüsselsheim'

stadt.bau.plan.

Insgesamt ist hier ein Entwurf entstanden mit einem souveränen Mix aus zeitgemäßer
Anmutung und angemessener Einbindung in den Kontext, der eine außerordentlich hohe
Nutzungsqualität verspricht.

1008 – ein 1. Preis

Der Baukörper wird mit durchgehenden Baukörperfugen in drei Gebäudeteile angemessen gegliedert und gut in den städtebaulichen Kontext eingefügt. Die Vorgaben des städtebaulichen Wettbewerbs werden beachtet und sinnvoll weiter interpretiert.

Der ruhige und durchgehende 4-geschossige Baukörper mit Staffelgeschoss zur Frankfurter Str. erfährt mit einem 6-geschossigen Baukörper eine markante Eckbetonung an der Ecke Frankfurter Str./ Friedensplatz. Im Kontrast zu dieser Akzentuierung wirkt die nordöstliche Eckausbildung zum Friedensplatz gestalterisch ungünstig und in der Erdgeschosszone zu geschlossen.

Das Hofgebäude ist mit 4 Geschossen relativ hoch und führt zur Verschattung des Innenhofes und der Südseite des Vordergebäudes.

Im Innenhofbereich wird eine attraktive Begrünung und zugleich gut abgestimmte funktionale Zuordnung der überdachten Fahrrad- und Müllstellplätze vorgesehen. Die Grün- und Freifläche auf der Dachterrasse des Hofgebäudes, die über eine gute Zugänglichkeit vom Innenhof aus verfügt, dient als attraktiver gemeinschaftlicher Garten für die Hausbewohner und ist sinnvoll in ruhigere Nutzungsbereiche für Erholung und aktivere Bereiche für Urban Gardening zониert.

Die Anordnung des Stadtbüros an der Nordostecke und die funktionale Anordnung über zwei Geschosse ist eher ungünstig, gleichwohl die Verfasser durch die zweigeschossige Fassade eine Adressbildung erreichen wollen. Eine Verlegung des Bürgerbüros an die Nordwestecke und damit eine zentrumsnähere Anordnung, wäre möglich.

Die Wohnungsverteilung wird sehr durchgängig und sinnvoll zugeordnet. Die Zonierung und Ausrichtung der Grundrisse wird dabei konsequent innerhalb der Bauteile abgestimmt: an der Frankfurter Straße werden überwiegend 3-4 ZW mit klarer Nord-Süd-Orientierung und Ausrichtung der Wohnbereiche in den Innenhof vorgeschlagen, an der Löwenstraße folgerichtig durchgesteckte Grundrisse von 3-ZW in Ost-West-Ausrichtung, zum Friedensplatz und im Hofgebäude kleinteiligere 1-2 ZW.

Die Grundrisse weisen eine strukturierte und durchgängige Zonierung sowie eine hochwertige Gestaltung auf, die zusammen mit den gut nutzbaren Freiflächen eine hohe Wohnqualität erkennen lässt. Durch die Laubengänge verfügen nahezu alle Wohnungen über eine zusätzliche wohnungsnaher Freifläche. Die großzügige raumhohe Befensterung verleiht den Wohnungen eine offene und großzügige Atmosphäre.

Die Anforderungen des Auslobers an die Verteilung der Wohntypen wird passgenau erfüllt, zudem verfügt die Arbeit über den geringsten Anteil an überbauter Fläche.

Fazit

Die Verfasser entwickeln einen städtebaulich verträglichen und gut proportionierten Baukörper, der durch die Zäsuren eine angemessene Gliederung erfährt ohne an Prägnanz zu verlieren.

Die Klinkerfassade wird hinsichtlich ihrer Berechtigung als Zitat einer Industriearchitektur an diesem Ort hinterfragt.

Die Zonierung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereiche ist klar abgestuft und sind jeweils störungsfrei nutzbar. Ein angemessenes und gemeinschaftsförderndes Freiraumangebot für die Bewohner wird im Innenhofbereich angeordnet.

Das Gesamtkonzept überzeugt mit einer inhaltlichen und konzeptionellen Durchgängigkeit, einem klar zonierten Wohnungsangebot, attraktiven qualitätvollen Grundrissen mit hoher Varianz und sinnvoller Zuordnung in einem städtebaulich angemessen eingefügten Baukörper.