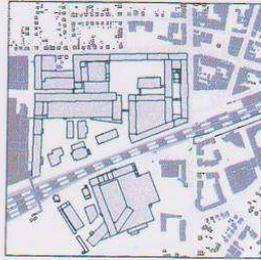


Opel Rüsselsheim Denkmalkonzeption

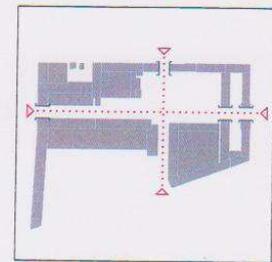


- Denkmalbewertung
- Rahmenplanung
- Objektplanung
- Empfehlung
- Planunterlagen

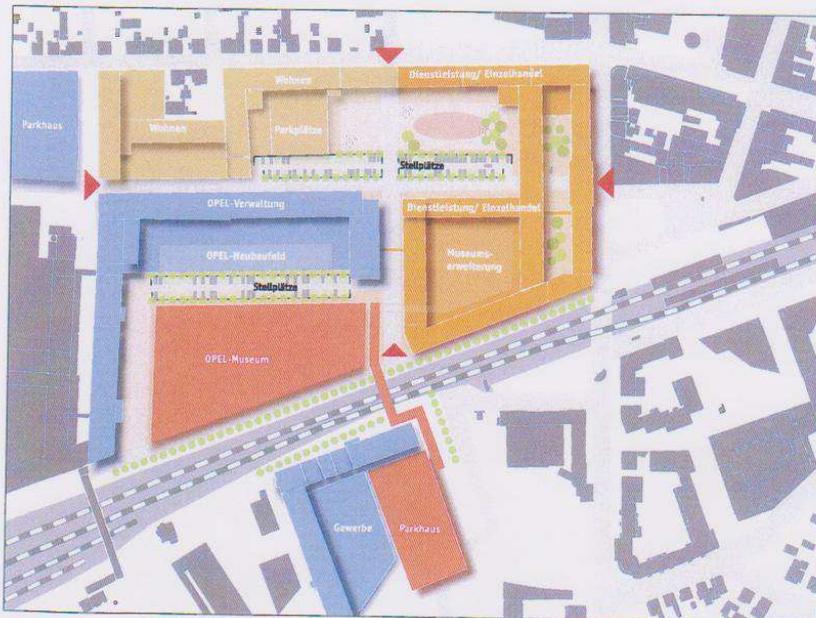
Variante Blockstruktur

Diese Variante geht von einer weiteren Verdichtung des Planungsareals und seiner Aufteilung in Straßenblöcke sowie einer entsprechender Anbindung an das vorhandene städtische Straßenverkehrsnetz aus. Anlass einer solchen Nachverdichtung ist die Attraktivierung des Gebiets durch die Anordnung einer neuen Nutzung von überörtlicher Strahlkraft im Bereich von Block D.

Die Nachnutzung der einzelnen Blöcke orientiert sich stark an den Funktionen der umgebenden städtischen Bebauung. So wird für Block C Wohnen und für Block D gewerbliche Nutzung vorgeschlagen, während die Blöcke A und B aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage vornehmlich Dienstleistung und Einzelhandel aufnehmen sollen.

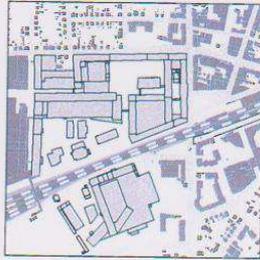


Blockstruktur – Typologie



Blockstruktur – Gesamtplan

Opel Rüsselsheim Denkmalkonzeption

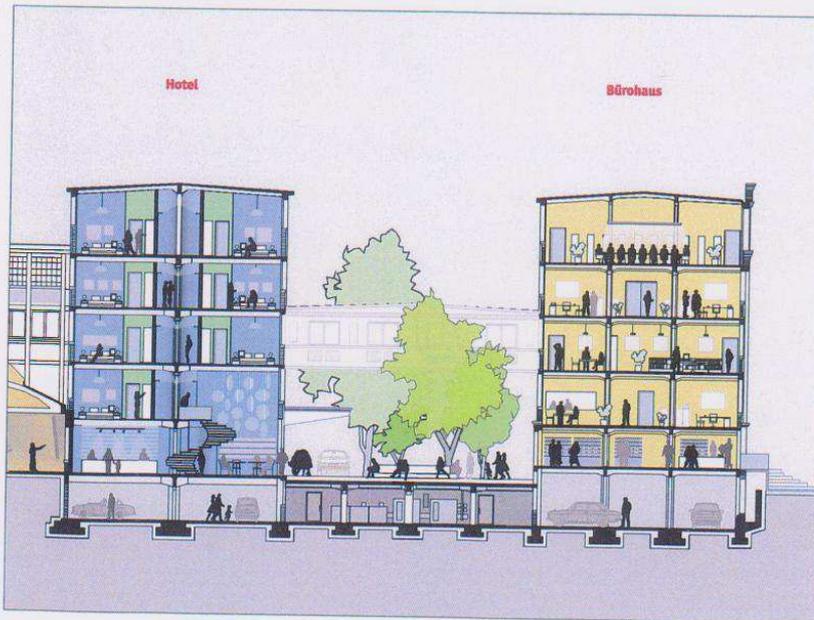


-  Denkmalbewertung
-  Rahmenplanung
-  Objektplanung
-  Empfehlung
-  Planunterlagen

Variante Blockstruktur

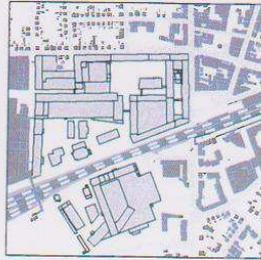
Die neue Funktion innerhalb des Planungsgebiets, vorzugsweise ein bereits angedachtes Opel-Museum, wird erheblichen zusätzlichen Individualverkehr produzieren. Dieser kann in Parkhäusern im Bereich des F-Blocks bzw. westlich des C-Blocks untergebracht werden. Die hierfür zu schaffende neue Verkehrsinfrastruktur verbessert gleichzeitig das Angebot für die Anlieger.

Schließlich kann der von der Firma Opel formulierte Flächenbedarf innerhalb des Planungsgebiets komplett im Bereich des Blocks D und somit in unmittelbarer Nachbarschaft eines eventuellen Museums-Neubaus abgedeckt werden. Die Option hier einen Ergänzungsbau zu errichten, trägt zukünftigen Bedürfnissen Rechnung.



Blockstruktur – Nutzungen

Opel Rüsselsheim Denkmalkonzeption

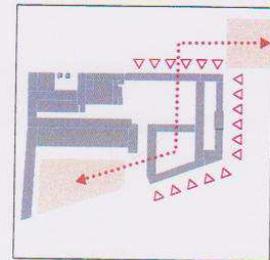


-  Denkmalbewertung
-  Rahmenplanung
-  Objektplanung
-  Empfehlung
-  Planunterlagen

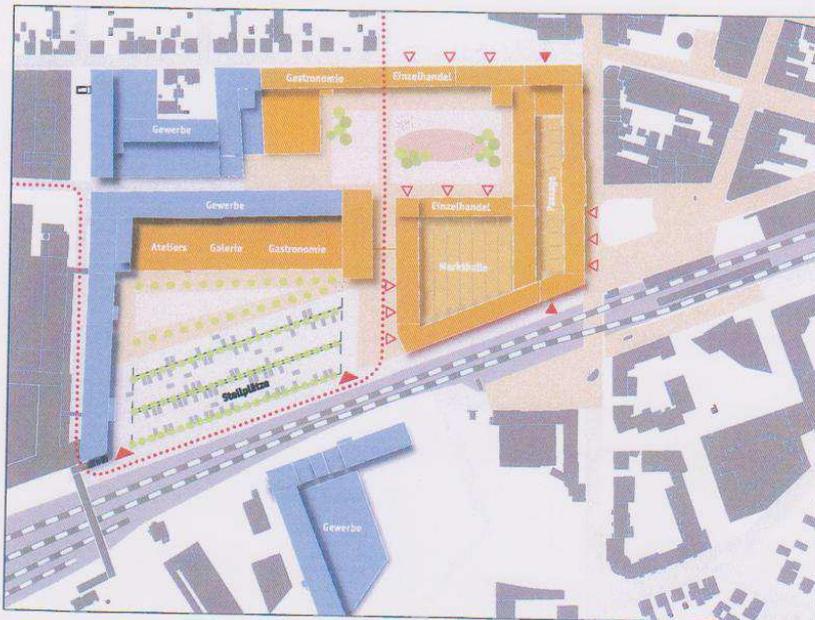
Variante Fußgängerzone

Die zweite Planungsvariante erweitert die benachbarte Innenstadt-Fußgängerzone in das Planungsgebiet hinein und öffnet den baulichen Bestand zur fußläufigen Erschließung. Sie lässt zudem im gesamten Areal keinen Individualverkehr zu. Weiterhin geht diese Variante davon aus, dass sich keine zentrale neue Nutzung für das Gelände finden lässt und versucht daher, die zu vermarktenden Flächen zu verringern und Freiflächen zu schaffen.

Die Nachnutzung der einzelnen Blöcke wird in vertikaler Schichtung vorgeschlagen: Die ebenerdigen Bereiche sind Einzelhandel und Gastronomie vorbehalten, Dienstleistungsangebote finden sich in den mittleren Geschossen während in den oberen Etagen gewohnt wird.

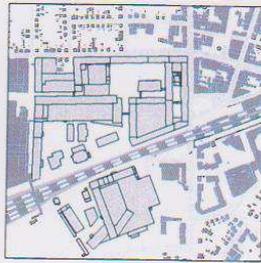


Fußgängerzone – Typologie



Fußgängerzone – Gesamtplan

Opel Rüsselsheim Denkmalkonzeption

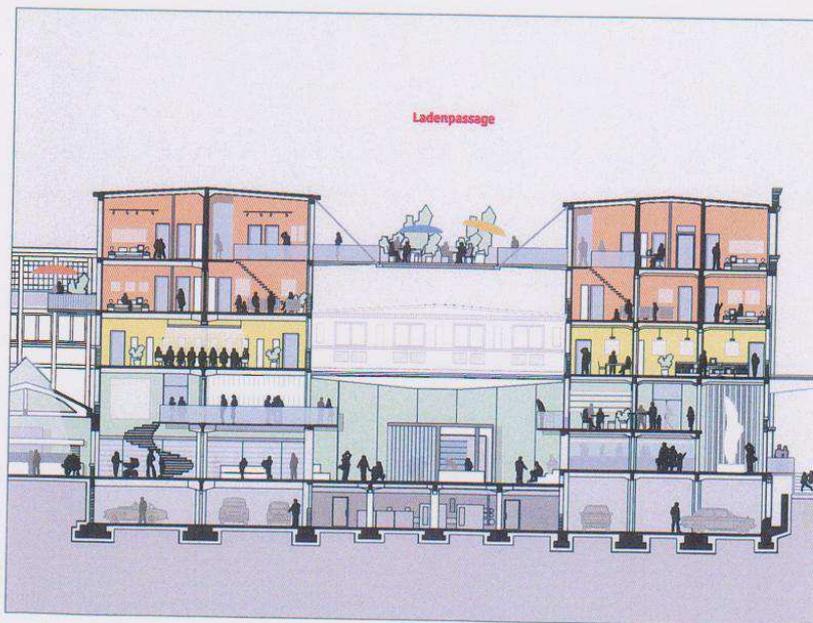


-  Denkmalbewertung
-  Rahmenplanung
-  Objektplanung
-  Empfehlung
-  Planunterlagen

Variante Fußgängerzone

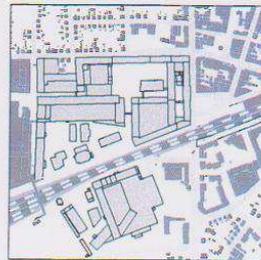
Um den Austausch zwischen heutigem Innenstadtbereich und dem Planungsgebiet zu gewährleisten, ist ein hohes Maß an Publikumsverkehr wünschenswert. Es wird daher vorgeschlagen, einen Teil der frei werdenden Flächen auf dem Opel-Areal für innenstadtnahes Parken zu reservieren. Ergänzt um weitere spezifische Angebote, wie eine Ladenpassage im Bereich der Gebäude A 1 / B 1 bzw. A 7 / B 7 und eine Markthalle in Halle A 10 könnte so eine interessante und vielfältige Einkaufslandschaft entstehen.

Für die selbstverständliche fußläufige Erschließung und Durchwegung des Gebiets ist die Öffnung des abgeschlossenen baulichen Bestands zwingend erforderlich.



Fußgängerzone – Nutzungen

Opel Rüsselsheim Denkmalkonzeption



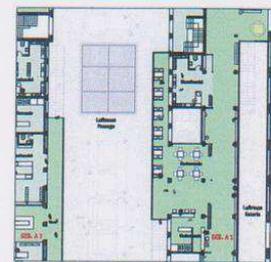
- Denkmalbewertung
- Rahmenplanung
- Objektplanung
- Empfehlung
- Planunterlagen

Hochbauliche Vorüberlegungen

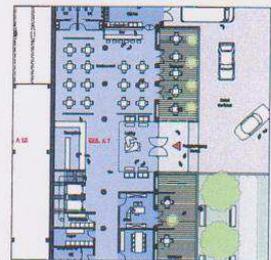
Als weiterer Arbeitsschritt sollte anhand konkreter Vorschläge beispielhaft das Nachnutzungspotenzial der denkmalgeschützten Gebäude überprüft werden. Dies geschah vor dem Hintergrund der beiden im Vorhergehenden vorgestellten städtebaulichen Varianten, so dass jede der im Folgenden erläuterten Nutzungen in einen strukturellen Kontext eingebettet werden konnte.

Um die Bandbreite der denkbaren Möglichkeiten, die weitgehend nutzungsneutralen Strukturen umzuwidmen, zu veranschaulichen, wurden extrem unterschiedliche Programme einander vergleichend gegenübergestellt. Dabei orientieren sich die neuen Funktionen teilweise an den ursprünglichen Inhalten der einzelnen Gebäude, teilweise bedeuten sie eine weitreichende Veränderung und interpretieren die vorhandene bauliche Struktur auf eine neue Weise. Überschaubaren Eingriffe zur Verbesserung der Nutzbarkeit stehen so Lösungen mit flächendeckenden Strukturveränderungen gegenüber. Nutzung und städtebaulicher Kontext sind dabei nicht beliebig kombinierbar. Allerdings scheinen viele Prinzipien der städtebaulichen Varianten untereinander übertragbar. Mischmodelle und Untervarianten lassen sich daher nach Meinung der Verfasser problemlos am konkreten Anforderungsprofil für das Planungsgebiet entwickeln.

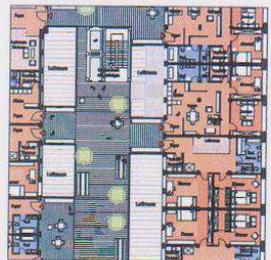
In diesem Sinne wurden einzelne Bereiche des Areal vertiefend bearbeitet. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Schnittstellen zwischen den Gebäudetypen sowie auf Grundrisslösungen für die Geschossbauten gelegt. Im Einzelnen wurden auf repräsentative Weise für die Gebäude A 1 und A 7 die Nutzungen *Einzelhandel*, *Dienstleistung* und *Hotel*, aber auch *Wohnen* durchgespielt. Die hier gewonnenen Erkenntnisse lassen sich aufgrund der ähnlichen Bauart auf die Mehrzahl der Gebäude im Planungsgebiet übertragen.



Nachnutzung Einzelhandel

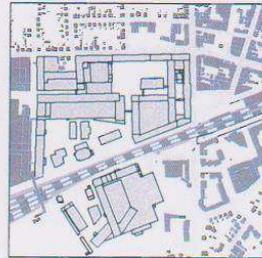


Nachnutzung Hotel



Nachnutzung Wohnen

Opel Rüsselsheim Denkmalkonzeption



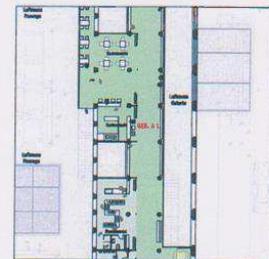
-  Denkmalbewertung
-  Rahmenplanung
-  Objektplanung
-  Empfehlung
-  Planunterlagen

Nutzungsvariante

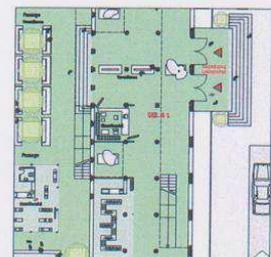
Fußgängerzone – Einzelhandel

Eingebettet in die städtebauliche Rahmenplanung *Fußgängerzone* wurde für die Gebäude A 1 und A 7 eine Nutzung untersucht, die die möglichen Anforderungen des städtebaulichen Grundkonzepts widerspiegelt und einen sinnvollen Beitrag zu seiner Attraktivität leistet. Aufgrund der besonderen Lage der Gebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft von Innenstadt und Bahnhofsvorplatz erscheint es sinnvoll die Flächen der unteren beiden Geschosse dem Einzelhandel zu widmen. Dieses Programm sollte sich nachvollziehbar in die vorgefundene bauliche Struktur einpassen lassen.

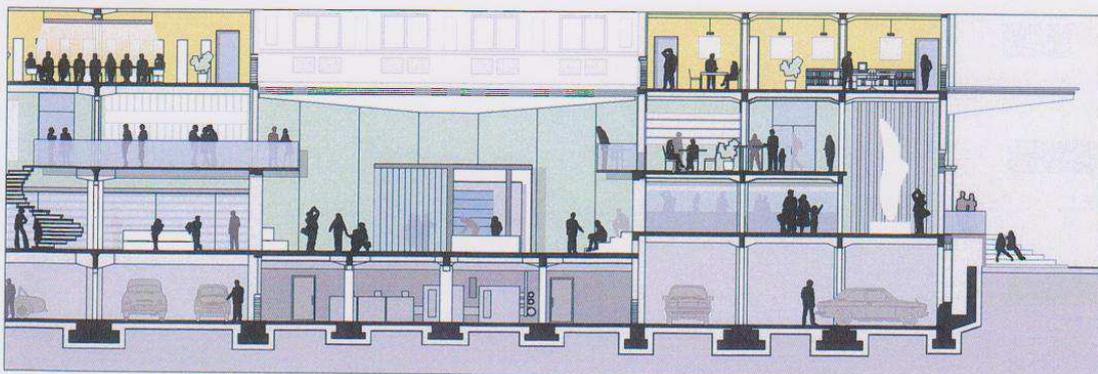
Das Erdgeschoss fungiert dabei als Eingangs- und Verteilerzone, nimmt aber auch Ladengeschäfte verschiedener Größe auf. Um eine großzügige Passage, die den Freiraum zwischen den beiden Gebäuden überdeckt, entwickelt sich eine vielfältige Einkaufslandschaft auf zwei Ebenen mit Galerien, Verweilzonen und Gastronomie. Ebenerdige Durchgänge in die Markthalle des Gebäudes A 10 sorgen für die großzügige Durchwegung des gesamten Gebäudekomplexes bis hin zur großen Parkfläche im Bereich des D-Blocks.



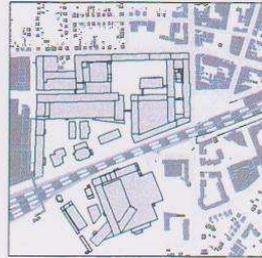
Detail – Galeriegesschoss



Detail – Eingangsbereich und Foyer



Opel Rüsselsheim Denkmalkonzeption

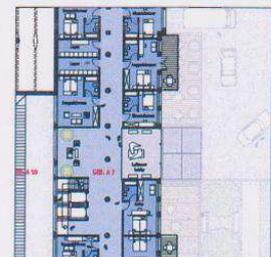


-  Denkmalbewertung
-  Rahmenplanung
-  Objektplanung
-  Empfehlung
-  Planunterlagen

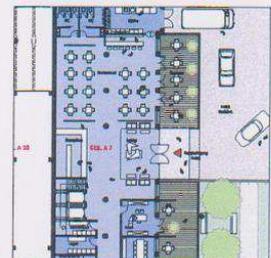
Nutzungsvariante Blockstruktur – Hotel

Im Gegensatz zum Szenario *Einzelhandel* dient bei der Variante *Hotel* ein gesamtes Gebäude nur einer neuen Nutzung. Den adäquaten städtebaulichen Rahmen hierfür stellt das Modell *Blockstruktur* mit seiner am unmittelbaren städtebaulichen Kontext orientierten Funktionsbelegung dar. Das Gebäude A 7 liegt zentral in unmittelbarer Nähe von Bahnhof und Innenstadt, jedoch gleichzeitig ruhig in zweiter Reihe an einem Innenhof.

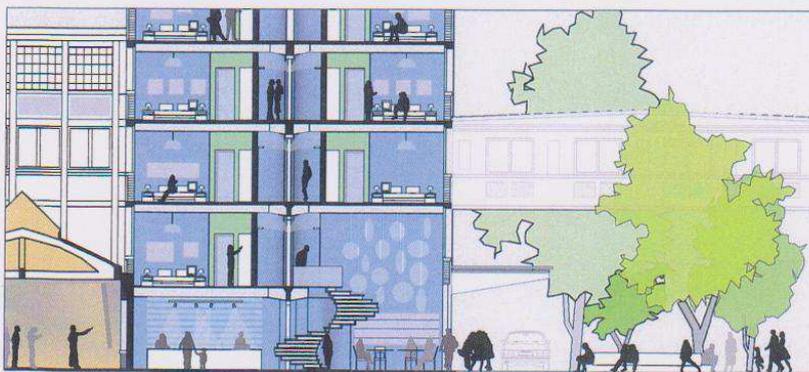
Das Erdgeschoss fungiert hier als Hotelloobby mit angeschlossener Gastronomie, die ebenerdig im Nordosten des Gebäudes angedient werden kann. Der südliche Trakt beherbergt außerdem eine kleine Seminar- und Konferenzzone, die sich zum gestalteten Innenhof öffnet. Die im Westen befindliche Halle A 10 macht eine natürliche Belichtung der sich anlagernden Hotelflächen unmöglich und legt eine Nutzung als Service- und Lagerzonen nahe. Eine zentral angeordnete Treppenanlage mit Aufzug erschließt schließlich die vier Obergeschosse, in denen sich Einzel- und Doppelzimmer, aber auch kleine Suiten befinden. Die neu zu installierenden Sanitärräume werden in kompakten Gruppen angeordnet.



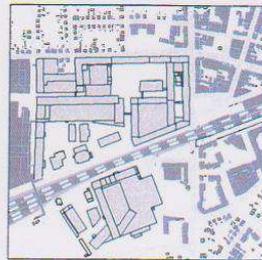
Detail – Hotelzimmer Obergeschoss



Detail – Haupteingang und Empfang



Opel Rüsselsheim Denkmalkonzeption



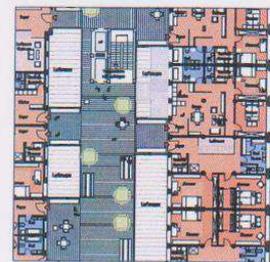
-  Denkmalbewertung
-  Rahmenplanung
-  Objektplanung
-  Empfehlung
-  Planunterlagen

Nutzungsvariante

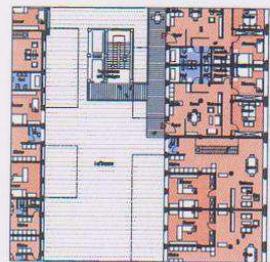
Fußgängerzone - Wohnen

Die Nachnutzung der oberen Geschosse als Wohnetagen ist prinzipiell in unterschiedlichen städtebaulichen Zusammenhängen vorstellbar. Hier wurde sie im Zusammenhang mit der Variante *Fußgängerzone* untersucht, die eine vertikale Schichtung unterschiedlicher Funktionen vorsieht. Während die unteren Geschosse dem Einzelhandel und gastronomischen Einrichtungen vorbehalten bleiben, können die mittleren Bereiche als Büros, Arztpraxen oder Ähnliches genutzt werden.

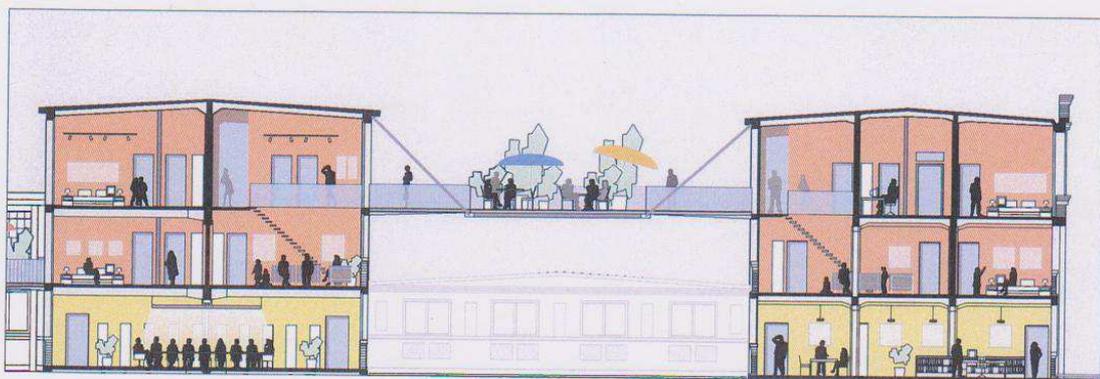
Die Wohngeschosse werden hierbei durch neu zu errichtende Treppen- und Aufzugstürme erschlossen, die frei im Innenhof angeordnet werden können. Sie gehen in eine Terrassenlandschaft über, von der aus die einzelnen Wohnungen erreicht werden. Um die Erschließungsflächen zu reduzieren werden überwiegend Maisonettewohnungen vorgeschlagen, die sich von oben nach unten entwickeln. Für die unteren Geschosse werden an denkmalverträglichen Bereichen der Fassade weitere private Außenräume in Form von Balkonen vorgesehen. Das vorhandene Stützenraster lässt sehr flexible Grundrisslösungen mit Wohnungen zwischen 90 und 200m² zu.



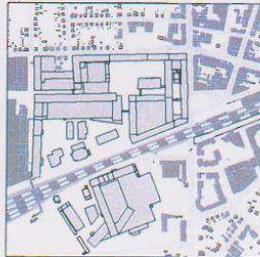
Detail – Eingangsebene (5. OG)



Detail – Maisonettegeschoss (4.OG)



Opel Rüsselsheim Denkmalkonzeption



-  Denkmalbewertung
-  Rahmenplanung
-  Objektplanung
-  **Empfehlung**
-  Planunterlagen

Umgang mit dem Denkmal

Neue Nutzungen für den alten Werksteil von Opel in Rüsselsheim sind auch unter Wahrung denkmalpflegerischer Aspekte möglich. Im besten Falle könnte gerade das historische Ambiente mit seinen architektonisch qualitätvollen Bauten die Besonderheit und damit die individuelle Prägung für neue kommerzielle und öffentliche Nutzungen bilden.

Ziel aller Entwicklungsstrategien sollte es daher sein, eine eigenständige Marke zu schaffen, die dieses Areal von anderen ähnlichen Objekten im Rhein-Main-Gebiet absetzt. Hierzu gibt es schon Erfahrungen und Untersuchungen, die auch die kommerziellen Vorteile denkmalgeschützter Bauten herausstellen (z.B. „Studie zu gewerblich genutzten und gesetzlich geschützten Denkmälern in Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg/Jones Lang Wootton, Hamburg 1996).

Rüsselsheim ist bisher nicht unbedingt ein attraktiver Standort für neue großflächige kommerzielle Nutzungen außerhalb der industriellen Produktion. Der historische Werksteil von Opel könnte hier einen Ansatz und deshalb eine besondere Attraktion darstellen.