

Gebäude / Umfeld

# Eselswiese Rüsselsheim, das größte Entwicklungsgebiet im Rhein-Main-Gebiet: 1. Preis ging an Studio Wessendorf mit Atelier Loidl, Berlin

Die Eselswiese ist das größte Entwicklungsgebiet der Stadt Rüsselsheim am Main und eines der größten in Planung befindlichen. Im Stadtteil Bauschheim entsteht auf rund 60,5 Hektar ein Nutzungsmix für Wohnraum, Gewerbeflächen und Grün. Um die Qualität der Gebietsentwicklung sicherzustellen, hatte die Stadt im Dezember 2019 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt.



Der 1. Preis ging an das Büro Studio Wessendorf, Berlin, mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten. Foto: Stadt Rüsselsheim (2019)

13 Beiträge wurden dazu bei der Kommune eingereicht. Aus ihnen hat jetzt das Preisgericht – eine Jury aus Expert\*innen sowie Vertreter\*innen der Politik – den Sieger gekürt. Der 1. Preis ging an das Büro Studio Wessendorf, Berlin, mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, ebenfalls Berlin. Platz 2 und 3 belegten das Büro ISSS, Berlin mit TOPO\*GRAFIK paysagistes, Marseille und das Büro Holl Wieden, Würzburg mit [f] landschaftsarchitektur, Solingen. Anerkennungen erhielten außerdem die Büros ARQ Architekten, Berlin und schneider+schumacher, Frankfurt. Zuvor hatte die Stadt Rüsselsheim bereits die **Baugebietsentwicklung europaweit ausgeschrieben**. Im April 2018 wurde daraufhin ein Vertrag mit Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) als treuhänderischem Entwicklungsträger abgeschlossen.

## Zentraler Meilenstein für das Projekt Eselswiese

Für **Oberbürgermeister Udo Bausch** ist mit dem Wettbewerbsergebnis ein zentraler Meilenstein in der Entwicklung der Eselswiese erreicht. „Rüsselsheim wächst, und für unsere wachsende Bevölkerung wird Wohnraum unterschiedlichster Art benötigt, sagt Bausch. Zudem müsse die Stadt Unternehmen ausreichend Entwicklungsflächen bieten können. **Baudezernent Nils Kraft** ergänzt, dass „die Qualität der eingegangenen Vorschläge insgesamt sehr hoch war. Den Siegerentwurf prägt ein ausgewogener Ansatz für die unterschiedlichen angedachten Nutzungen für Wohnen, Gewerbe, Mischgebiet und Grün, zudem fügt er sich gut in das Umfeld des Ortsteils ein. Er nimmt in hervorragender Weise die örtliche Besonderheit der früheren Flusslandschaft in dem Gebiet auf.“ Zudem weisen die Wohnquartiere kleinteilig unterschiedliche Bauformen auf, die Verkehrsführung und die Vorgaben zur Erschließung werden nahezu vollständig eingehalten. Mobilitäts- und Klimakonzepte werden dargestellt, die soziale Infrastruktur und die für die Identitätsstiftung wichtigen Quartiersplätze werden adäquat platziert.

## Prämierte Arbeit ist Grundlage für Konkretisierung der Planung

Auch **Gregor Voss**, zuständiger Fachbereichsleiter der NHW, zeigt sich zufrieden. „Das Wettbewerbsergebnis ist eine hervorragende Grundlage für die weitere Arbeit. Der Standort Eselswiese wirft jedoch – neben unabdingbaren technischen Lösungsansätzen etwa zur verkehrlichen Erschließung oder der landschaftsplanerischen Gestaltung – weitergehende spezifische Fragestellungen auf, z.B.: Wie gelingt es, ein neues Baugebiet mit einem Mindestmaß an geforderter städtebaulicher Dichte und auch urbanen Strukturen und Infrastrukturen in eine ländlich geprägte Siedlungsstruktur zu integrieren? Dabei geht es weniger um die bauliche Ausgestaltung als um die grundsätzliche Frage nach den Chancen der Integration und Identitätsfindung auch neuer, zuziehender Bevölkerungsgruppen. Ich bin überzeugt, dass wir auf diese und alle anderen Fragen überzeugende Antworten finden werden.“ Gunnar Zehe, zuständiger Projektleiter Stadtentwicklung Hessen Süd bei der NHW, ergänzt: „Als beauftragter Maßnahmenträger werden wir alles daran setzen, um zum Wohle der Stadt Rüsselsheim die Potenziale dieser Baugebietsentwicklung im Standortwettbewerb des Rhein-Main-Gebietes zu heben. Dies betrifft den Wohnungsbau genauso wie die Entwicklung gewerblicher Standorte.“

## Letzte große Entwicklungsfläche in Rüsselsheim

Die Eselswiese ist das letzte große, entwicklungsfähige Baugebiet der Stadt Rüsselsheim. Das Gesamtgebiet umfasst rund 60,5 Hektar, davon 31,5 Hektar Wohnbaufläche und 10 Hektar Grünfläche. Rund 20 Hektar sind für Gewerbe vorgesehen. Wie genau die Aufteilung in Wohnen und Gewerbe aussehen wird und wie viele Menschen in dem neuen Stadtteil leben werden, steht noch nicht fest, wohl aber, dass Flächen für Eigenheime und Geschosswohnungsbau ebenso berücksichtigt werden wie sozialer Wohnungsbau. Da ein komplett neuer Stadtteil entsteht, muss auch eine neue Infrastruktur geschaffen werden, inklusive Straßen, Schulen oder Schulerweiterungen, Kindertagesstätten und sozialen Angeboten wie Vereinen und Gemeinschaftsräumen.

Das derzeit noch vollständig landwirtschaftlich genutzte Gelände ist seit mehreren Jahrzehnten im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) Gegenstand räumlicher Überplanungen. Im November 2015 fasste die Rüsselsheimer Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplan-Verfahren. Angesichts des Zuzugs, des demografischen Wandels und einem in der gesamten Region bestehenden Wohnungsmangel wurde bei der Gebietsentwicklung ein besonderer Fokus auf das Thema Wohnen gelegt. Im April 2016 erfolgte eine europaweite Ausschreibung der Baugebietsentwicklung. Die NHW wurde daraufhin als Maßnahmenträger und Treuhänder mit der Projektsteuerung der städtebaulichen Planung beauftragt. 2019 erfolgte im Zuge des Verfahrens der Baugebietsentwicklung die Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbs unter Beteiligung der Öffentlichkeit (unter anderem Bürger\*innen sowie Vertreter\*innen der Wirtschaft).

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit knapp 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 750 Mitarbeitende. Mit rund 59.000 Mietwohnungen in 130 Städten und Gemeinden in Hessen gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Unter der NHW-Marke ProjektStadt werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Die Unternehmensgruppe arbeitet daran, ihren Wohnungsbestand in den nächsten Jahren auf 75.000 Wohnungen zu erhöhen und bis 2050 klimaneutral zu entwickeln. Um dem Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft mehr Schlagkraft zu verleihen, hat sie gemeinsam mit Partnern das Kommunikations- und Umsetzungsnetzwerk „Initiative Wohnen 2050“ gegründet. Mit Habitatation verfügt die Unternehmensgruppe zudem über ein Startup- und Ideennetzwerk rund um innovatives Wohnen. [www.naheimst.de/](http://www.naheimst.de/)

## Qualitäts-Grundlagen für Bauleitplanung liegen nun vor

Die Stadt Rüsselsheim hatte vor der Auslobung verschiedene Bürgerbeteiligungen durchgeführt, die Anregungen aufgenommen und für den Wettbewerb konkrete Vorgaben festgeschrieben, etwa zu Kita- und Schulstandorten, Größe der Wohnbauflächen sowie der gewerblichen Baufläche. Ein Schwerpunkt war die Angemessenheit für den Stadtteil Bauschheim. Auf Basis der Ergebnisse können nun Bauleitplanung und Bodenordnung beginnen. Im Rahmen dieser Verfahren werden die Bürger\*innen erneut beteiligt.

## Wettbewerbsverfahren, Preisgelder und Preisgericht

Die Kriterien zur Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten umfassten alle städtebaulichen, ökologischen, ökonomischen und sozialen Qualitäten, die der nachhaltigen Entwicklung der Eselswiese Rechnung tragen. Das Wettbewerbsverfahren wurde auf Basis der Richtlinie für Wettbewerbe (RPW) mit der Architektenkammer Hessen abgestimmt. Die Preisgelder belaufen sich auf 130.000 Euro für den Wettbewerb (Städtebaulicher Entwurf). Der 1. Preis ist mit 50.000 Euro dotiert, der 2. Preis mit 35.000 Euro, der 3. Preis mit 20.000 Euro. Die beiden Arbeiten, die eine Anerkennung erhalten haben, teilen sich 25.000 Euro. Weitere bis zu 70.000 Euro stehen für die Konkretisierung des Wettbewerbsentwurfs (Rahmenplan) durch den Sieger zur Verfügung. Das Preisgericht setzt sich aus elf Fachpreisrichtern (eingetragene Architekt\*innen, Stadtplaner\*innen sowie Landschaftsarchitektinnen und -architekten) und zehn Sachpreisrichtern (Vertreter der politischen Fraktionen) zuzüglich Stellvertretungen zusammen. Neun Sachverständige sind als Berater hinzugezogen. Zum Vorsitzenden des Preisgerichts wurde der Darmstädter Architekt Prof. Johann Eisele gewählt. In einem zweitägigen Auswahlverfahren am 27. und 28. Mai 2020 hat das Preisgericht den Wettbewerbssieger gekürt.

## Wettbewerbsbeiträge im Internet zu sehen

Aufgrund der Vorkehrungen gegen das Corona-Virus können die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs nicht wie sonst üblich ausgestellt werden. Die prämierten Entwürfe sowie alle weiteren eingereichten Wettbewerbsbeiträge stehen jedoch auf der Internetseite der Stadt Rüsselsheim am Main unter <https://www.ruesselsheim.de/ruesselsheim-baut/eselswiese.html> zur Verfügung.