

RAHMENPLANUNG QUARTIER MAINZER STRASSE

AUSWERTUNG 2. PLANUNGSWERKSTATT VOM 22.01.2024

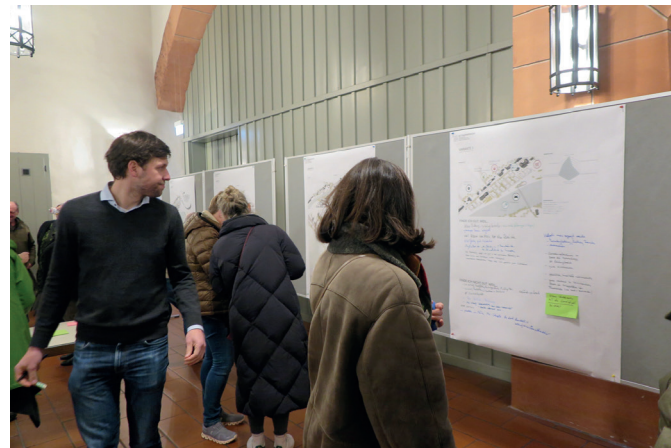


RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG



IMPRESSIONEN VON DER PLANUNGSWERKSTATT

BEI CA 60 TEILNEHMENDEN





BEWERTUNG DER PRIORITÄTEN

WIE SOLLEN DIE FREIFLÄCHEN GESTALTET WERDEN?

DIE WOHNBEREICHE SOLLEN SO PRIVAT
WIE MÖGLICH SEIN, EINE
ÖFFENTLICHE DURCHWEGUNG SOLL NICHT
AN MEINEM BALKON VORBEIGEHEN...

ES SOLL LEBEN INS QUARTIER KOMMEN:
GROSSE HÖFE MIT EINER WEGEVERBINDUNG
QUER DURCHS QUARTIER!
BALKONE ALS PRIVATE
RÜCKZUGSORTE REICHEN VÖLLIG AUS

0

2

31

BEWERTUNG DER PRIORITÄTEN

WAS IST DIE ZIELGRUPPE?

ICH STELLE MIR EIN MÖGLICHST BUNT
DURCHMISCHTES QUARTIER VOR:
FAMILIEN, STUDENTEN, SENIOREN, JUNGE
ERSTBEZIEHER...



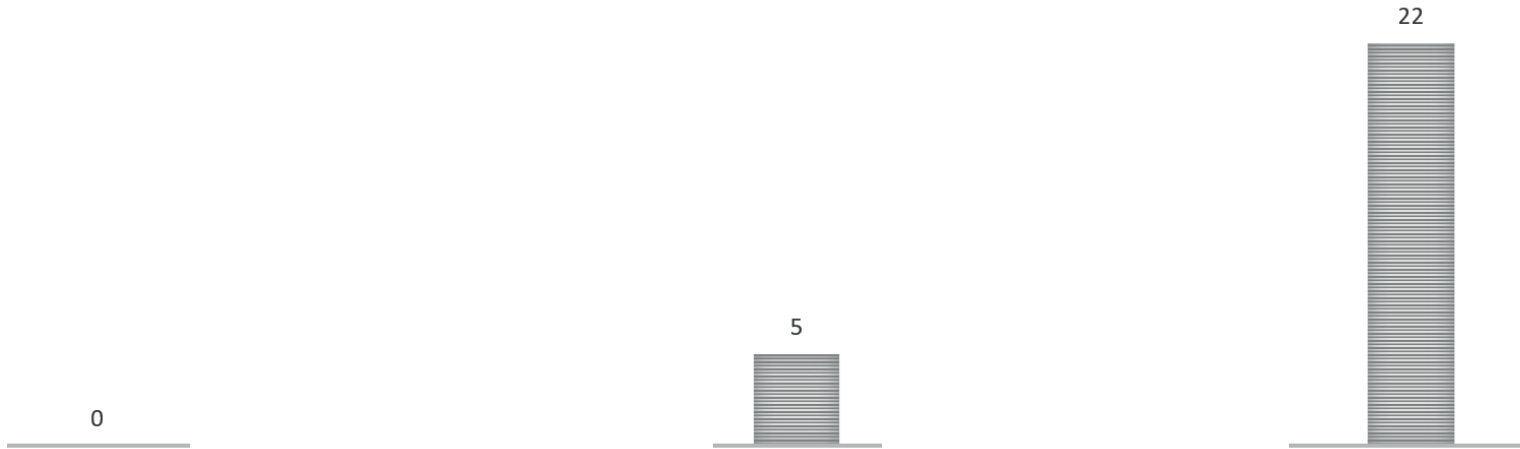
HAUPTSÄCHLICH JUNGE ERSTBEZIEHER
UND STUDENT*INNEN. DAS IST DAS
WOHNUNGSANGEBOT WAS UNS IN DER
ALTSTADT FEHLT

BEWERTUNG DER PRIORITÄTEN

WIE FLEXIBEL SOLL MIT DEN BAU - ABSCHNITTEN UMGEGANGEN WERDEN?

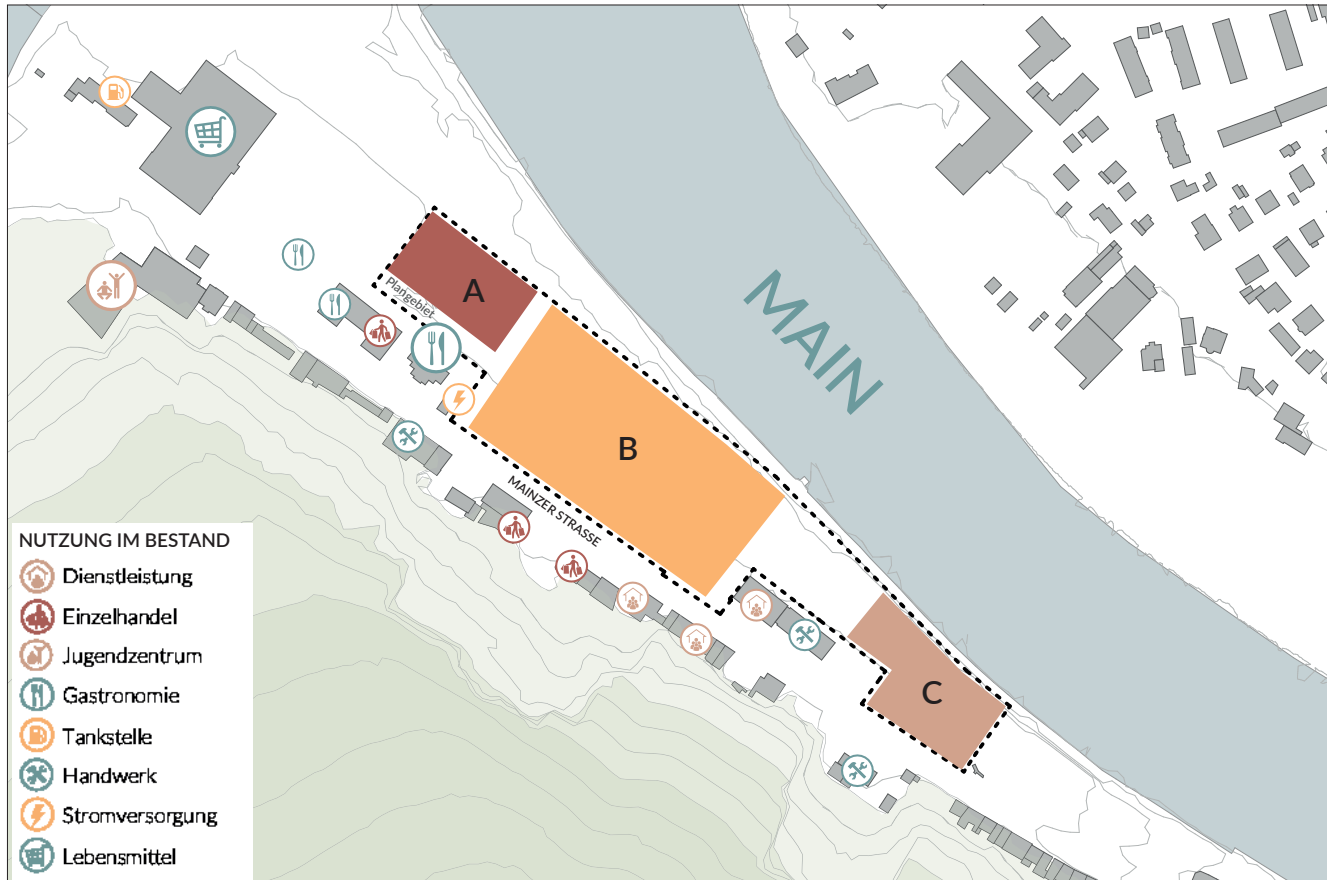
AM BESTEN GEHT ALLES AN EINEN INVESTOR, DANN WIRD DAS GANZE AUCH ZEITNAH FERTIG UND HAT EINEN DURCHGÄNGIGEN BAUSTIL

EINZELNE BAUFELDER SOLLEN AN UNTERSCHIEDLICHE INVESTOREN GEHEN, VIELLEICHT SOGAR AN GENOSSENSCHAFTEN ODER WOHNGEMEINSCHAFTEN, DANN WIRD DAS QUARTIER IN DER ARCHITEKTUR AUCH VIELFÄLTIG



PLAKAT „WELCHE ART VON GEWERBE IST VERTRÄGLICH?“

BEREICH A

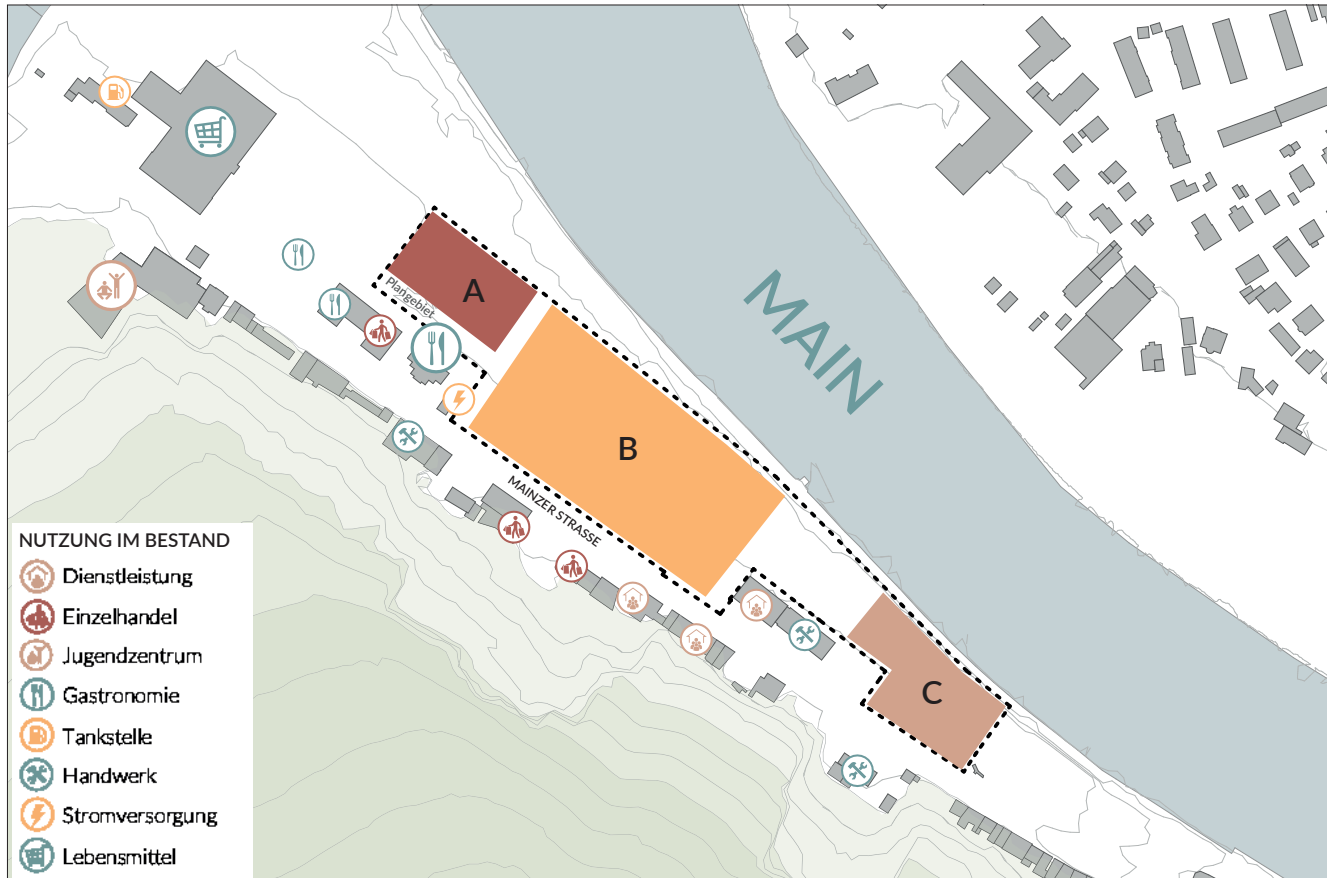


A

- **Freizeit: Kletterhalle, Indoorspielplatz, Parcours Anlage**
- Dienstleistungen
- Bessere Einbettung des bereits bestehenden alten Bahnhofes
- **Mehr Grünflächen am Bahnhof einplanen und wenn Gewerbe dann nur mit flacher Bebauung und hochwertigem Aussehen**
- **Kein großflächiger Einzelhandel**
- Versorgung: Apotheken, Arzt, etc.

PLAKAT „WELCHE ART VON GEWERBE IST VERTRÄGLICH?“

BEREICH B



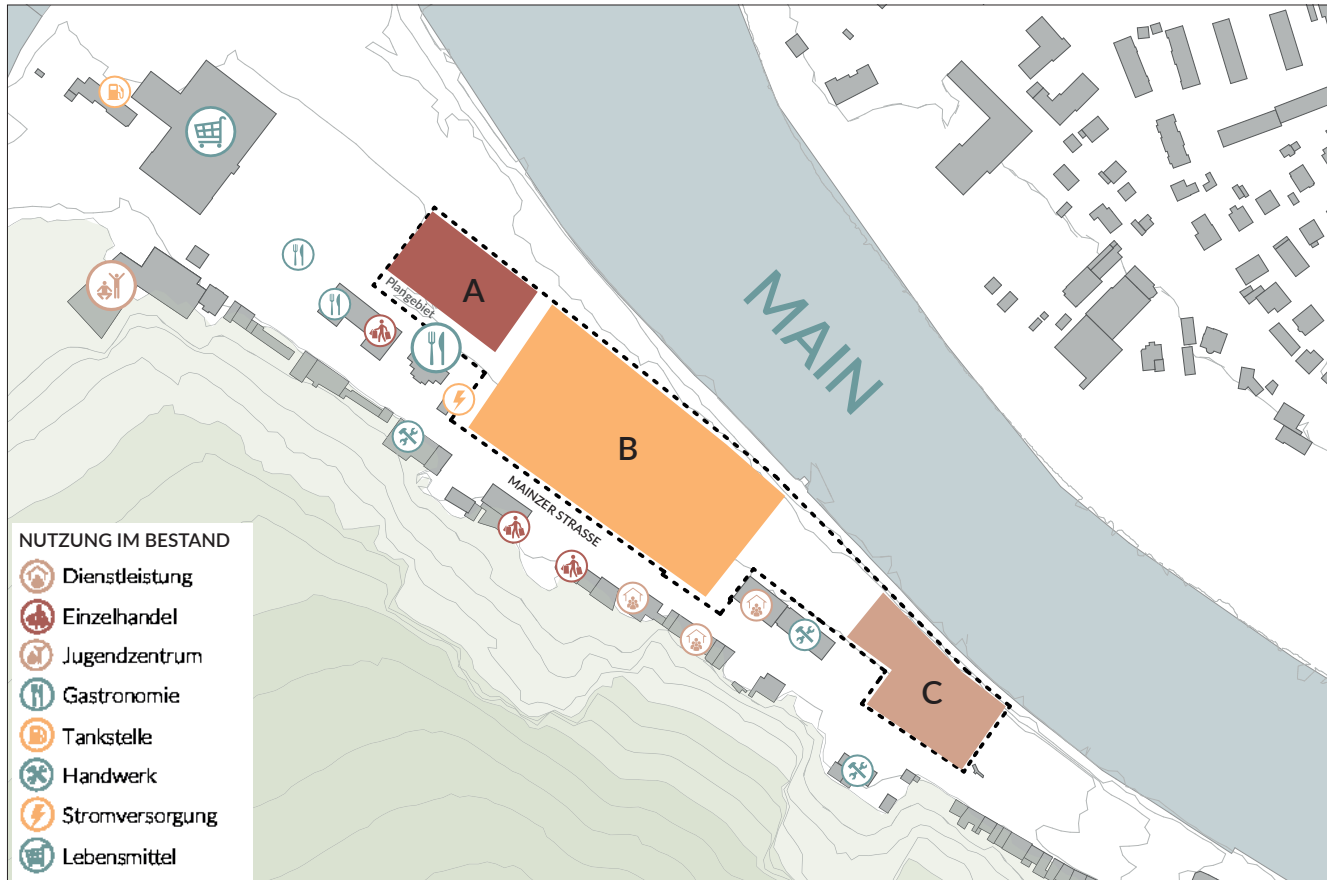
B

- **Kulturbahnhof-Neuenstein mit Halle für private Feste**
- Kleine gemütlich Bühne
- Fahrradladen im EG an der Mainzer Straße
- Arzt-Praxen, medizinische Betreuung (Physio, Apotheken, etc.)
- **Gewerbe im EG Mainzer Straße: Laden mit rückwertiges Parken**
- Naherholung: ggf. mit Kneipbecken oder Wasserfeature und Blühwiesen
- **Bäckerei/Café -> Treffpunkt**
- **Gemeinschaftsräume/ Treffpunkt**



PLAKAT „WELCHE ART VON GEWERBE IST VERTRÄGLICH?“

BEREICH C



C

- Dienstleistung, Apotheke, Ärzte



RÜCKMELDUNG ZU DEN NUTZUNGEN AUS DER IDEEN-BOX...

SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG

- Kletterhalle, Boulder-Wand, Skater-Bahn, Indoorspielplatz
- Güterbahnhof eventuell zum Indoor-Spielplatz oder Kletterhalle umgestalten
- Kulturstärke (Veranstaltungen) im Bereich unterer Geschosse an Mainzer Straße (zu „dunkel“ aber für Abendveranstaltungen OK)

GEWERBE

- Kein Markt wie Netto und Co.
- Keine Konkurrenz für die Innenstadt

GEMEINBEDARF

- Rettungsstation, Polizei, Feuerwehr, Rotes Kreuz
- Gemeinschaftsräume (Sozial, Veranstaltungen, Waschküche, Werkstatt, Gemeinschaftsgärten)

ZIELGRUPPE

- Für alle Zielgruppen geeignet (arm/reich, jung/alt, Singlehaushalt/Mehrpersonenhaushalt)
- Wohnen für junge Familien (kein SeniorInnen-Quartier)

FRAGEN

- Verkraften Kindergärten, Schulen,... den Zuzug?

ICH BIN FÜR DIE VARIANTE...

BEWERTUNG DER VARIANTEN

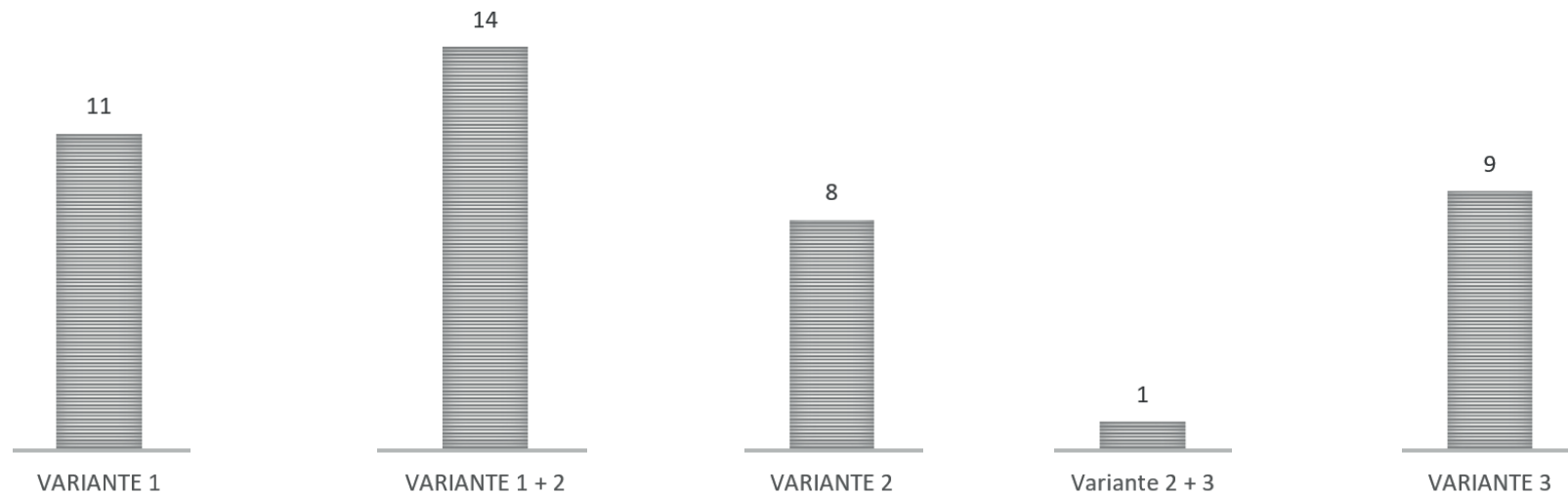
VARIANTE 1



VARIANTE 2



VARIANTE 3





RÜCKMELDUNG ZU DER VARIANTE 1

RAHMENPLANUNG

finde ich gut, weil...

- Die Reihe zur Mainzer Straße, klare aber nicht zu strenge Kante zur Mainzer Straße
- Unteren Teil zum Main mit der Variante 2 mischen
- **Schöne diagonale Achse**



finde ich nicht gut, weil...

- Gebäude zu hoch/ zu wenig Höhengliederung -> wirkt am Eingang von Miltenberg zu massiv (2x)
- Gebäude am Ufer massiv hoch dadurch „Wand“ zum Main
- **Zweite Reihe niedriger als Flussreihe, daher keine Treppenwirkung bzw. Einbindung zum Berg**



RÜCKMELDUNG ZU DER VARIANTE 2

RAHMENPLANUNG

finde ich gut, weil...

- **Locker, wenig Blockwirkung (3x)**
- **Verbesserung: mehr rechte Winkel -> Senkung der Baukosten**
- Individuell gestaltbar
- Wenig rechte Winkel / Blockbauten
- **Schöne Querachse durch das Quartier (2x)**
- Mischung aus 1+2
- **Wenig Zufahrten (Baumbestand an Straßen bleibt erhalten)**
- Sichtachsen zum Main
- **Schwungvolle Gestaltung am Main**
- Keine direkte Durchsicht von „Anfang bis Ende“



finde ich nicht gut, weil...

- **Schwierigkeit mit keinen großen Investitionen kostengünstige Grundrisse zu planen**
- Zu wenig rechte Winkel (2x)
- **Zu willkürliche Formen**
- Keine klare Struktur
- **Gebäude zu hoch (2x)**
- **Abstaffelung der Gebäude fehlt**
- **Plätze nicht ablesbar zu blockhaft**



RÜCKMELDUNG ZU DER VARIANTE 3

RAHMENPLANUNG

finde ich gut, weil...

- **Klare Ordnung, Erholungsbereiche, maximale Wohnungen (4-Geschossig)**
- Günstiges Bauen möglich
- Viel Raum am Main bei der Brücke
- **Viel Grün, gute Zufahrten**
- **Möglichkeit der Aufteilung in 2 Bauabschnitte (realistischer für Investoren)**
- **Die Bebauung fügt sich gut in die gebaute Umgebung ein**
- Klare Linien und Strukturen, wirken beruhigend
- **Unterschiedliche Gebäudehöhen lockern auf und gewähren gute Sichtachsen**
- Viel Freiraum angrenzend an den Main für Erholungssuchende/Passanten
- **Vielfalt muss erzeugt werden, durch Fassadengliederung, Balkone, Fenster und Materialien**



- Gestaltungsfreiräume im Bereich des Fahrradweges als Erholungsbereich
- **Gute Lichtachsen**
- **Geschützte Innenhöfe-Lärmschutz**
- Guter Abstand zu Lärmintensivem Bereich der Anlagenstellen für Frachtschiffe (vor allem Abend- und Nachstunden)



RÜCKMELDUNG ZU DER VARIANTE 3

RAHMENPLANUNG

finde ich nicht gut, weil...

- **Zu wenig Interaktion mit dem Mainufer -> „könnte überall so gebaut werden“**
- **Sehr statisch**
- Parken in Nähe der Mainzer Straße da dort dunkel und weniger attraktiv fürs Wohnen
- **Wunderschöne Sicht auf den alten Bahnhof, wird durch die geplanten hohen Gebäude für die vielen touristischen Schiffe versperrt**
- Zu viel Verkehr/& Parken im oberirdischen Quartier
- Gefahr für 0815 Gebäude
- **Zu viele harte rechte Winkel -> wirken ungemütlich und hart**
- **5 Geschosse zum Main sind zu hoch**
- **Keine Verzahnung mit der Landschaft zu dicht**
- Zu wenig Freiflächen/Erholungsflächen Richtung Main
- Zu wenig Parkplätze -> Parkplatz im Steinbruch
- Gebäude zu hoch
- Bootanlegestelle
- Zu dichte Bebauung





RÜCKMELDUNG ZU DEN VARIANTEN AUS DER IDEEN-BOX...

VARIANTE 1

- **Variante 1** öffnet sich zum Main und bildet Höfe

VARIANTE 2

- Variante 2 ist etwas überspitzt und zu ungeordnet / Variante 2 aber deutlich mehr rechte Winkel
- Grundrisse wie bei Variante 2 sind für die Bewohner „problematisch“, keine spitzen Winkel oder nur schwer möblierbar)

MISCHUNG AUS VARIANTE 1 UND 2

- **Mischung aus Variante 1 und 2 (Gewerbe = Parkplätze, Gebäudehöhe max. 3 Meter + Versatz, Promenade weiterführen, Freizeit für ALLE), mit vielen Freizeitangeboten, geschwungen am Main, geradlinig zur Mainzer Straße**

VARIANTE 3

- Variante 3 mit viel Begrünung und Verlagerung der derzeit geplanten „Eye-Catcher“ an der Stelle in Richtung Mainzer Tor (niedrigerer Eye-Catcher)
- **Variante 3 mit Begrünung der Häuser/Dachflächenbegrünung**
- Variante 3 sehr gut, mehr Vor- und Rücksprünge zum Main, um Cluster etwas aufzulösen (Alle 3 Varianten sind nachvollziehbar. Eine Mischung daraus wäre vermutlich besser)



AUS DER IDEEN-BOX... BEBAUUNGSFORM

UMFANG DES PROJEKTES

- **Beide Seiten der Mainzer Straße zusammendenken, Planung soll Mehrwert für Bestandsgebäude „drüben“ erzeugen** (Was sind Bausünden?, Wie wünschen wir Entwicklung?)

WEGE UND VERBINDUNGEN

- Die Querachse durch die Bebauung ist wichtig
- Viele Blickachsen zum Main

FORM UND DICHTEN

- **Flachdächer** (Ideal für Photovoltaik da kein Problem durch Himmelsrichtung, gut zu nutzen, Kann leicht extensiv begrünt werden, Hält Regenwasser, kühlt und wärmt, Überflüssiges Regenwasser kann in die Grünflächen abgeleitet werden)
- **Max. 4 Stockwerke Bebauung (höchstes Gebäude)**
- Maximal 3 Stockwerke + Dach
- **Gebäude niedriger und stärker höhengegliedert**
- **Bebauung am Main nicht zu hoch**
- Keine sog. „Eye-Catcher“ höher als 3 Etagen (Anpassen der bestehenden Bebauung)



AUS DER IDEEN-BOX... BEBAUUNG

- **Häuser an der Mainzer Straße aufwerten indem sie höher sind** (Mainblick, Häuser „lehnen sich an den Berg“, Rücksicht auf andere Straßenseite)
- **Das alte Bahnhofsareal so berücksichtigen, dass das wunderschöne Gebäude adäquat in das neue Konzept einfließt** (Flache Bebauung vor dem alten Bahnhof, so dass der Blick für Anwohner und Touristen bestehen bleibt, Hier wären auch mehr Grünflächen wünschenswert)
- Dachterrasse Mainzer Straße

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

- **Stückweise Bebauung**, ein Quartier kann sich auch entwickeln, Nachverdichtung
- **Investoren aus BürgerInnenschaft (Ggf. Wohnungsbaugenossenschaft, mehrere Wohnungen auch mit 5+ Zimmern andenken)**

ARCHITEKTUR

- **Individualität bei der Hausgestaltung** ist wichtig, keine gleichförmige/einheitliche Architektur
- **Fassaden Holz**



AUS DER IDEEN-BOX... NACHHALTIGKEIT UND GRÜN

SCHUTZ BESTANDSBÄUME

- Häuserzeilen an Mainzer Straße in gutem Abstand zu den Bestandsgebäuden (Baumschutz und Baumerhalt)
- Anzahl der Straßenzufahrten (rechts & links) auf 2 reduzieren um möglichst alle Bestandsbäume an der Straße zu erhalten (Wenig Zufahrten hält auch den Verkehr aus dem Quartier und erhöht die Aufenthaltsqualität)

GEMEINSCHAFTSGÄRTEN

- Möglichkeit für öffentliche Gärten (Urban Gardening)

FASSADENBEGRÜNUNG, WASSERWIEDERVERWENDUNG, NAHWÄRME

- Für gutes Mikroklima: Fassadenbegrünung, Bäume, Grün, Dachbegrünung
- Begrünung von Fassaden und Dächern ermöglichen
- Zisternen, Duschwasser für Toilettenspülung, Quartiersheizung



AUS DER IDEEN-BOX... MOBILITÄT

PARKGARAGE UND EXTRA PARKANGEBOTE

- Gemeinschaftsgaragen auf gesonderte Fläche als „Hochbau“ in die Ecke hinter den Edeka
- Parkplätze für Anliegerdienste, Essen auf Rädern, Besucher, Anhänger, Motorräder, E-Bikes?

CAR-SHARING

- Carsharing – vom Fahrrad über E-Roller bis Van, Lastenradverleih, Packstation zentral (Gute Beispiele gibt es in Darmstadt)



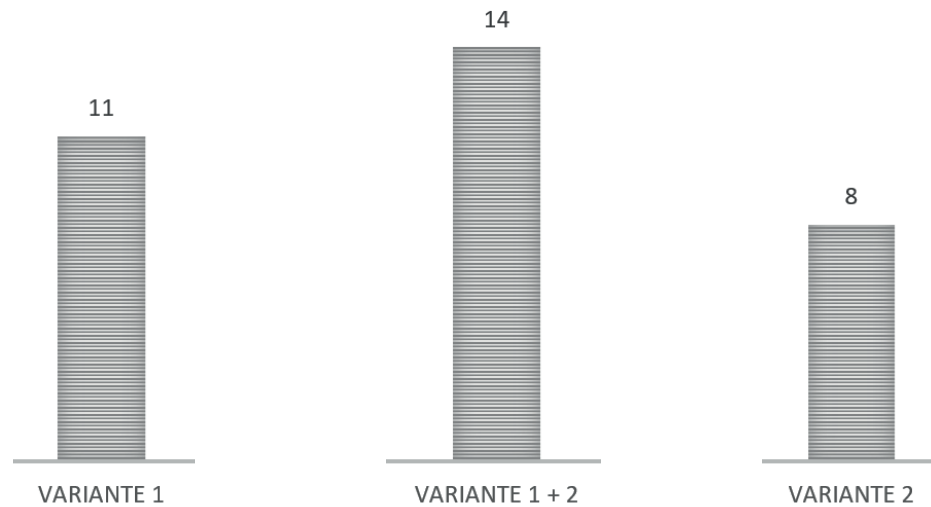
EMPFEHLUNG AN DEN STADTRAT

ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE FÜR DEN ENTWURF

VARIANTE 1



VARIANTE 2





EMPFEHLUNG AN DEN STADTRAT

ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE FÜR DEN ENTWURF

1. Mischung der Varianten 1 und 2

- Regel-Gebäudeform ohne Spitzwinkel gestalten
- lockere Bebauung behalten, aber Block-Struktur schaffen
- Schöne öffentliche Querachse durch das Quartier mit durchgehenden Freiflächen und Wegen
- viele Sichtachsen zum Main
- Wenig Zufahrten (möglichst autofreies Quartier)
- Plätze ablesbar gestalten
- Staffelgeschoss integrieren
- große Höfe mit einer Wegeverbindung quer durchs Quartier
- Zielgruppe: möglichst bunt durchmischtes Quartier
- einzelne Baufelder an unterschiedliche Investoren
- individuelle Architektur

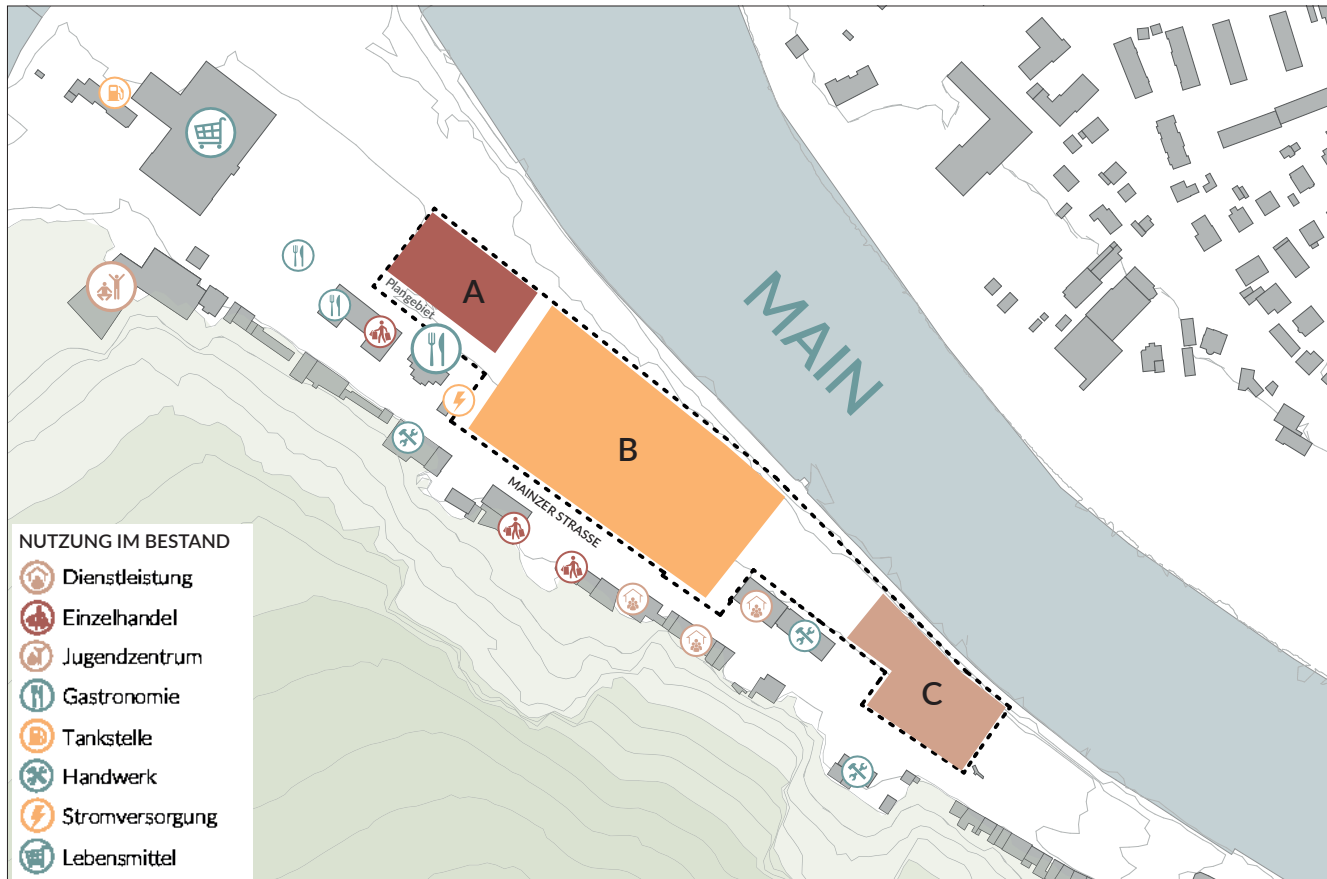
2. Dichte des Quartiers reduzieren, vor allen zur Altstadt (Bereich C) und zum Mainzer Tor (Bereich A)

- 4 Geschosse - 5 Geschosse
- Abstufung der Gebäude
- Höhengliederung



EMPFEHLUNG AN DEN STADTRAT

ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE FÜR DEN ENTWURF



1. Soll im Bereich A ein großflächiger Einzelhandel zugelassen werden?
2. Sollen Freizeitangebote im Bereich A integriert werden (Kletterhalle, Indoorspielplatz, Parcoursanlage)?
3. Soll im Bereich B im EG Mainzer Straße Gewerbe eingeplant werden? Was ist verträglich als Ergänzung zur Altstadt?

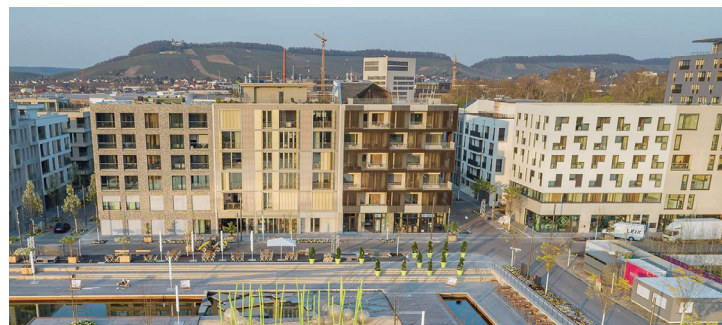


WIE GEHT ES WEITER?

PHASE 2 - ENTWURF

Regelung der Architektur

- Dachform
- Gestaltung der Erdgeschosszonen
- Gliederungen
- Fensterform
- Fassadenmaterialien
- Farben





RITTMANNSPERGER

ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Rittmannsperger Architekten GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt

info@rittmannsperger.de
www.rittmannsperger.de

FON: +49 (0) 6151 - 9680-0
FAX: +49 (0) 6151 - 9680-12