

Blick von Norden in die Wohnanlage. Die drei Fenstergrößen der Lochfassaden sind typisch auch für die vorhandenen Wohnhäuser im Quartier, ebenso die Loggienfassaden.



Text **Ulrich Brinkmann** Fotos **Sebastian Schels**

# Was ist Rüsselsheim?

Beim Entwurf einer Wohnanlage nahe dem Zentrum der hessischen Industriestadt mussten die jungen Architekten Baur & Latsch Antworten finden auf Fragen nach der Identität der Stadt, dem Geist des Ortes und der Möglichkeit, Riemchen zu schlämmen.



Die Wohnbebauung liegt gleich östlich der Innenstadt; jenseits der Frankfurter Straße im Norden befindet sich der städtische Verna-Park, dahinter fließt der Main. Lageplan im Maßstab 1:2500

**Geiersbühl** ist ein Wohnviertel im Osten des Rüsselsheimer Zentrums. Zweigeschossige Giebelhäuser aus dem 19. Jahrhundert säumen die schmalen, rechtwinklig angelegten Straßen, einige noch mit den ursprünglichen Fassaden aus Ziegelsichtmauerwerk, dazwischen stehen ein paar dreigeschossige, verputzte Traufhäuser; im Inneren der Blöcke ehemalige Stallgebäude und Scheunen, die heute zu allem möglichen genutzt werden: als Werkstatt, als Kino, als Kirche. Hier und da öffnet sich eine Platzanlage, und der Main ist nicht weit. Dort stellen die Opel-Villen und das Industriemuseum in der Festung auch kulturelle Highlights dar, und auf dem Weg dahin passiert man den romantischen Verna-Park mit seinen skurrilen Follies aus dem 19. Jahrhundert.

Ihm gegenüber, an der Frankfurter Straße, entstand 1898 das erste, privat betriebene Elektrizitätswerk der Stadt. Es war nicht lange in Betrieb; noch vor dem Ersten Weltkrieg wurde es von einem Großerzeuger übernommen und stillgelegt. 1975 kaufte die Stadt das Gelände und

veräußerte es 2014 wieder, und zwar an die kommunale Gewobau, die dort nun eine Wohnanlage errichtet hat, die einige nicht nur für ihren eigenen Bestand durchaus ungewöhnliche Merkmale aufweist. Zunächst einmal steht sie für die Rückbesinnung der Rüsselsheimer Wohnungsgesellschaft auf die Innenstadt: Nach Jahrzehnten der Außenentwicklung mit immer gleichen Wohntypologien setzt die Gewobau nun auf die Vorzüge, die ein Leben im Zentrum mit sich bringt: fußläufig erreichbare Versorgungs- und Kulturangebote, Mischung, Kleinteiligkeit, Dichte, kurz: Urbanität. Gerade für die eher ältere Klientel der Wohnungsgesellschaft ist der Standort attraktiv, und dementsprechend auch ein Teil der Wohnungen barrierefrei angelegt.

Grundlage der Planung wurde das Ergebnis eines Wettbewerbs aus dem Jahr 2016, den das Münchner Büro Thaler Latsch Architekten mit Martin Baur gewonnen hatte, aus dem die heutige, 2017 gegründete Partnerschaft Baur & Latsch Architekten hervorgegangen ist. Die jungen, im



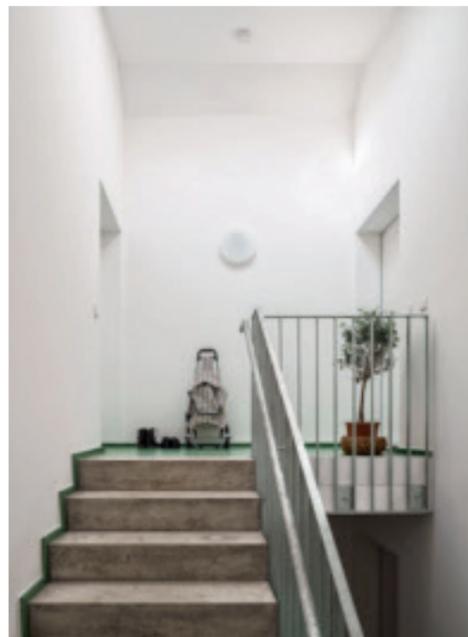
als mit Blick auf die atmosphärische Präsenz der historischen Ziegelsichtfassaden im Quartier. Dass die ebenfalls backsteinernen Brandwände der alten Hofreite auf dem westlich angrenzenden Grundstück während der Realisierung abgerissen wurden zugunsten einer ebenfalls neuen Wohnbebauung, ist schade – die von Baur & Latsch verfolgte Stimmung der leicht düsteren Hofräume ist so nur noch rudimentär vorhanden. Immerhin ist der Garten der östlich gelegenen Villa denkmalgeschützt.

Abstriche mussten die beiden aber auch innerhalb des Projekts verkraften. Ein nicht unerheblicher Teil des Budgets von 3000 Euro/Quadratmeter Wohnfläche (KG 300/400) musste für „das Monster“ aufgewendet werden, wie die Architekten die gewaltige Tiefgarage nennen, die dem Grundstück auf ganzer Länge untergeschoben werden musste – der Stellplatzschlüssel der Opel-Stadt Rüsselsheim datiert noch aus den siebziger Jahren und sieht 1,5 Stellplätze für jede Wohnung über 50 Quadratmeter Größe, 1 Stellplatz bis zu dieser Schwelle vor: Bei den insgesamt 66 Wohnungen eine beträchtliche Anzahl. Auch deshalb wurden in Haus 5 barrierefreie Wohnungen, in Haus 1 an der Frankfurter Straße Studentenwohnungen konzentriert, was kleinere Erleichterungen bewirkte. Geld für eine „richtige“ Vormauerschale war jedenfalls nicht vorhanden, weswegen sich die Häuser mit einer Haut aus Riemchen bescheiden müssen. Das ist immerhin besser als WDVS, und die Riemchen wurden sogar handwerklich produziert in Kohlebrandöfen, welche jene Unregelmäßigkeiten bewirken, die das gewünschte lebhaftes Oberflächenbild erzeugen. Die Schlämme wurde dabei gleich mitgebrannt. Auch die angedachte De-

nahen Darmstadt ausgebildeten Planer konnten das Projekt bis zur Leistungsphase 4 bringen und hatten für die LP 5 die künstlerische Oberleitung. Beim Rundgang Anfang Oktober zeigen sie sich mit dem Erreichten ebenso zufrieden wie mit dem Zusammenspiel: Die Gewobau habe das Projekt mitgetragen und auch bei notwendigen Einsparungen nie Grundsätzliches in Zweifel gestellt.

Grundsätzliches berührte die Aufgabe durchaus für sie. Was ist eigentlich Rüsselsheim? Wie kommt es, dass im Rhein-Main-Gebiet Wohnungsmangel herrscht, Rüsselsheim aber um Einwohner werben muss? Welche Eigenschaften sind es, die das Geiersbühl wenn auch nicht einzigartig machen, so aber doch Anknüpfungspunkte liefern für eine zeitgemäße Adaption und Weiterentwicklung? Steht man am Südrand des Verna-Parks und blickt auf die Fassaden entlang der Frankfurter Straße, fällt die Antwort erst einmal schwer. Was, bitte schön, soll an jener Bebauung charakteristisch sein? Bei genauerem Hinsehen aber findet sich bereits jene in Hessen nicht ungewöhnliche Typologie der Hofreite: Ein giebelständiges Wohnhaus an der Straße setzt sich mit einem niedrigeren Stall in die Grundstückstiefe fort, bis eine höhere Scheune die Schmalseite schließt. Ein zweiter niedrigerer Nebenbau besetzt die zweite Längsseite, sodass sich eine Art Dreiseithof ergibt; zur Straße hin schließt ein Tor die Lücke zwischen Wohn- und Nebenhaus. Das Obergeschoss des Nebengebäudes wird von einer Loggien-Konstruktion aus Holz erschlossen. Der bis 2018 rekonstruierte „Hof Rebstock am Markt“ in der neuen Frankfurter Altstadt ist für diese Bauweise ein repräsentatives Beispiel.

Baur & Latsch haben eine Folge von sechs unterschiedlich großen, Nord-Süd-orientierten Häusern in die Tiefe des Grundstücks gestaffelt, die die Raumsituationen der Hofreite aufgreift: maßstäblich, aber auch architektonisch, in Form einer hölzernen Loggien-Konstruktion vor den Südfassaden, die den (überwiegend kleinen) Wohnungen einen Außenbereich verschafft. Einige Wohnungen haben Terrassen, die sich durch die Abstufung der Baukörper ergeben, welche die unterschiedlichen Höhen der Gebäude in der Nachbarschaft aufnehmen. Die Entscheidung für Ziegel als Fassadenmaterial fiel weniger aufgrund der industriellen Vergangenheit des Orts



<b>Architekten</b>
Thaler Latsch mit Martin Baur, München (Wettbewerb, LP 1–4); Baur & Latsch, München (LP 5), +architekten, Frankfurt/M. (LP 6–9)
<b>Mitarbeiter</b>
Vanessa Rosbach, Bettina Moll, Agatha Linck, Jessica Tietz
<b>Landschaftsarchitektur</b>
HinnenthalSchaar, München
<b>Bauherr</b>
gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen, Rüsselsheim
<b>Hersteller</b>
Klinker Gima
Putz Sto
Dachziegel Nelskamp
Vergrauungslasur Holz Finn Long Life
Rolläden Roma

Der halböffentliche Weg, der sich durch die Höfe schlängelt, steht auch nachts offen – zumindest bislang. Noch aber bestand kein Anlass, sich von den Begleiterscheinungen eines Lebens im Zentrum gestört zu fühlen. Grundriss Erdgeschoss und Schnitt im Maßstab 1:750

**Im Stadtzentrum muss der Anspruch an eine Neubebauung auch im Finish höher liegen als am Rand, denn jeder Neubau ist unweigerlich ein Weiterbau am städtischen Selbstverständnis. Am Verna-Park wurde das beherzigt.**



Tanusstraße, Blick nach Süden. Hinter dem Baum Haus 6 der Wohnanlage am Verna-Park. Das Gebäude im Vordergrund zeigt noch das Ziegelsichtmauerwerk,

wie es einst hier typisch war; auch in der Querstraße sind noch etliche dieser Fassaden erhalten. Foto Wohnraum unten links: Architekten



ckung mit Biberschwänzen und vermörtelten Ortsgängen sprengte die Grenzen des Machbaren, doch kamen die Architekten ohne jene Bleche aus, die heute so oft den Übergang von Wand und Dach verwischen. Da ein halböffentlicher Weg durch den Block führt, sind solche Details von Bedeutung: Im Stadtzentrum muss der Anspruch an eine Neubebauung auch im Finish höher liegen als am Rand, denn hier ist jeder Neubau unweigerlich ein Weiterbau am städtischen Selbstverständnis. Am Verna-Park wurde das im Großen und Ganzen beherzigt.

Tritt man an der Tanusstraße aus dem Blockinneren und wendet sich gen Süden, steht an der Ecke Waldstraße ein Gebäude, dessen Kubatur den Wohnhäusern der Gewobau ähnelt, aber eine Putzfassade aufweist und eine andere Typologie. Das Grundstück war Teil des Wettbewerbs; der private Eigentümer hat den vorher hier anzufindenden Parkplatz mit eingebracht – die Bürger sind offenbar gedanklich schon weiter als die noch geltende Stellplatzverordnung.