

HI HEUTE SPEZIAL

Die großen deutschen Quartiersentwicklungen

Ein Sonder-Magazin von HI HEUTE - Ausgabe 2022 (Sommer)



MarktQuartier Recklinghausen - ein Stück Stadtreparatur!

Karstadt-Warenhaus vollständig revitalisiert

Früher waren die mehrstöckigen Warenhäuser mit ihrem breit gefächerten Angebot begehrte Einkaufsstätten, doch die Institution Waren-/ Kaufhaus ist heute ein Auslaufmodell. Schließungen sind oft die Folge und führen nicht nur zum Verlust der Arbeitsplätze und dem Leerstand der eigenen Immobilie, sondern haben auch gravierende Auswirkungen auf den umliegenden Einzelhandel. Die Kaufkraft verlagert sich in periphere Einkaufszentren und alternative Nutzungen für die zentralen Innenstadtstandorte müssen entwickelt werden.

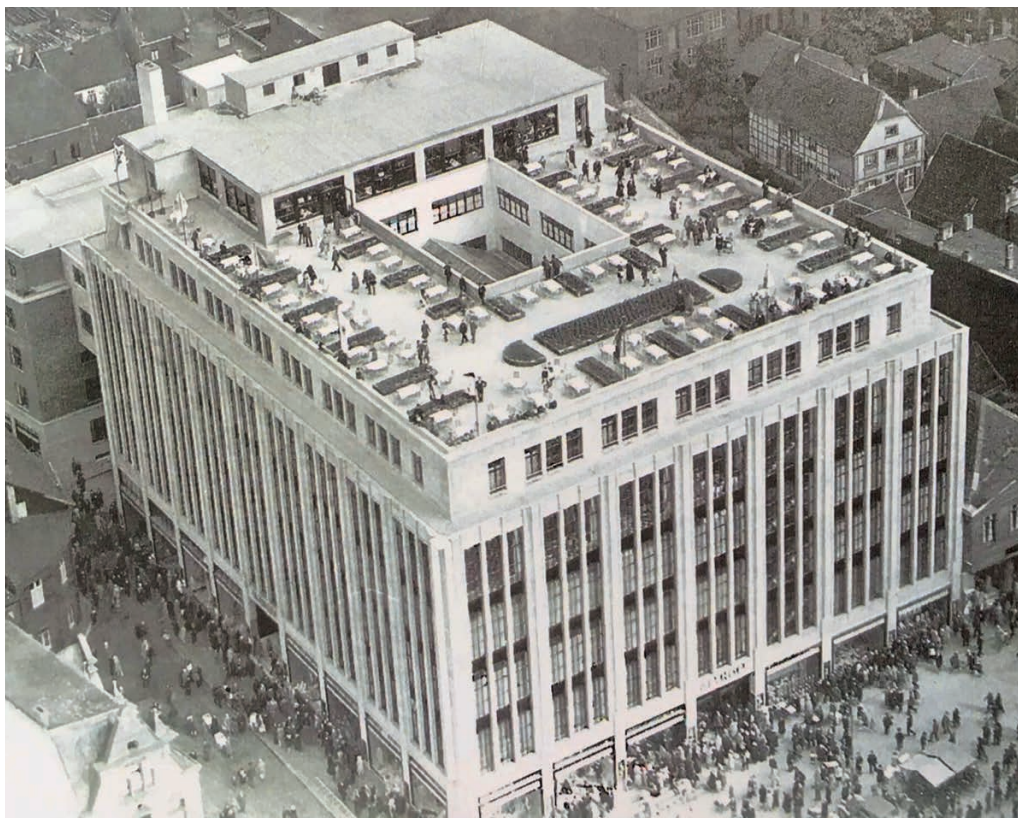
Als Architekten und Planer liegt für die AIP Unternehmensgruppe die Verantwortung darin, neue kreative Lösungen zu finden, um dem Leerstand und dem befürchteten Trading-Down-Effekt auf die Innenstädte entgegenzuwirken. Die AIP hat sich in den vergangenen Jahren intensiv mit dieser Problematik befasst und zeitgemäße Lösungen zur Stadtreparatur entwickelt.

Auch das Karstadt-Warenhaus in Recklinghausen musste im Mai 2016 seinen Betrieb einstellen. Zwei Jahre nach Schließung wurde die AIP auf das monumentale Gebäude aufmerksam.

INDIVIDUELLES MIXED-USE-KONZEPT

Nach umfassender Analyse der Umgebung und der Bedürfnisse der Stadt entwickelte die AIP in enger Kooperation mit der Stadt Recklinghausen ein für den Standort individuelles Mixed-Use-Konzept, das innerhalb eines Jahres in den Bebauungsplan überführt und in verschiedenen Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

Das Ensemble aus ehemaligem Warenhaus und Karstadt-Bettenhaus wurde zum MarktQuartier Recklinghausen (MQR).



Historische Bausubstanz: Karstadt Recklinghausen 1930

1930 eröffnete der Kaufmann Theodor Althoff unter seinem Namen ein Warenhaus direkt am Marktplatz in Recklinghausen. 1963 erfolgte die Namensänderung von Althoff zu Karstadt. In architektonischer, gestalterischer Hinsicht wurden die Warenhäuser in den 1920er und 1930er Jahren als zentrale repräsentative Stadthochhäuser entworfen. Philip Schaefer definierte beispielsweise als Hauptarchitekt für Karstadt maßgebend die Kaufhausarchitektur Deutschlands. Noch heute bestimmen viele seiner Bauten die Haupteinkaufsstraßen deutscher Städte wie Berlin, Düsseldorf oder Hamburg, aber auch kleinerer Städte wie Recklinghausen, Bottrop oder Bremen. Die historische Bausubstanz bildet dabei einen hohen Identifikationswert für Innenstädte. Ein Teilziel der Stadtreparatur sollte daher sein, bestehende Gebäudestrukturen zu respektieren und diese soweit möglich im Stadtbild zu erhalten.

© Stadt Recklinghausen/ Institut für Stadtgeschichte



Das Projekt MarktQuartier aus der Vogelperspektive

© AIP Planungs GmbH

Klimaneutralität im Blick

Trotz der schwierigen Bausubstanz wurde das Gebäude-Ensemble mit rund 30.300 qm BGF nicht abgerissen, sondern zugunsten der Umweltbilanz und Klimaneutralität aufwendig saniert. Im Erdgeschoss entsteht ein Mix aus Nahversorgung (Aldi), Gastronomie (Extrablatt), Apotheke, Zahnarzt und weiterem Einzelhandel, der die Anziehungskraft des Marktplatzes erhöht.

WOHNUNGEN, BÜROS, PRAXEN

In den oberen Geschossen bieten betreutes Wohnen (87 Wohnungen), Flächen für Büros und Praxen sowie eine Kindertagesstätte mit Dachgarten neue Nutzungen, welche die Durchmischung und Attraktivität der Innenstadt weiter fördern. Zudem wurde das Gebäude durch einen Hotelneubau ergänzt. Das Holiday Inn Express mit 132 Zimmern eröffnete im April 2022.

Das ehemalige Warenhaus präsentiert sich heute zu allen vier Seiten neu. Durch den weitgehenden Erhalt der klassischen Fassade und deren nutzungsbezogene Aufwertung durch

Loggien und farbige Markisen fügt sich das Gebäude zukünftig angemessener in das städtebauliche Umfeld ein.

Zudem erhält die Fassade zum Markt einen vertikalen, ökologisch wertvollen „Garten“ und im inneren Bereich

des Gesamtkomplexes entsteht ein Innenhof, der für mehr Licht und ein gutes Klima im Gebäude sorgt. Der Innenhof schafft als grünes Refugium eine neue Aufenthaltsqualität und somit die Voraussetzungen für eine attraktive Wohnlage im Altstadtzentrum.



Der Blick vom Marktplatz

© AIP Planungs GmbH



Kindertagesstätte mit Dachgarten und Gartenfenstern



Innenhof

© AIP Planungs GmbH

Attraktivität durch Nutzungs-Mix

Mit seinem Nutzungs-Mix soll sich der Standort zu einem neuen attraktiven Ziel am Markt entwickeln und wird eine Erhöhung der Fußgängerfrequenz zwischen Marktplatz, Schaumburgstraße und dem nicht weit entfernten Shopping-Center Palais Vest bewirken.

STADT DER KURZEN WEGE

Es gibt viele Möglichkeiten, Warenhäusern in den Innenstädten neue Funktionen zuzuordnen. Mit der Revitalisierung dieser oftmals repräsentativen historischen Bauten können gesamte Innenstädte an Attraktivität gewinnen.

Die Herausforderungen auf baulicher, technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Ebene sind nicht zu unterschätzen,

Sie bieten jedoch auch eine enorme Chance einen positiven Mehrwert für die Stadt und die Bevölkerung zu erzielen und somit den Weg in Richtung der durchmischten „Stadt der kurzen Wege“ einzuschlagen.



Hotel

© AIP Planungs GmbH

Weitere Fakten

Investor der Karstadt-Immobilie ist die MQR GmbH & Co. KG, eine Kooperation der GRS Beteiligungen GmbH und der Competo Capital Partners GmbH.

Die GRS Beteiligungen GmbH ist Teil der AIP Unternehmensgruppe, die 1990 als Architekturbüro

durch Gerd Rainer Scholze gegründet wurde. Ein besonderer Schwerpunkt der AIP liegt, neben den HOAI-LPH 1-8, vor allem in der Generalplanung und Steuerung komplexer Großprojekte in den Bereichen Industrie und Logistik, Einzelhandel, Verwaltung, Gewerbe, Wohnungs- und Hotelbau sowie Revitalisierung von Bestandsimmobilien.

Ort der Veränderung und Zukunft

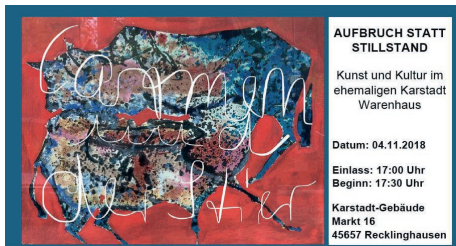
Da, wo auf rund 30.300 qm BGF einst Mode, Haushaltsgeräte oder Schreibwaren auslagen, fand man bald nur noch Stahlbetongerippe und Metallstützen. „Wir haben so manche Überraschung bei den Arbeiten erlebt“, so Investor Gerd Rainer Scholze von AIP: Decken, die nur halb so stark waren wie in den Unterlagen angegeben oder andere tragende Elemente, die heutigen Standards nicht mehr genügten. Hinzu kommt, dass der vordere Teil des Gebäudes am Markt durch Bergschäden um 70 cm abgesackt ist. „Aber solche Herausforderungen sind normal bei einem so alten Gebäude“, teilt er gelassen mit.

ZWISCHENNUTZUNG DIE ZEIT VOR BAUSTART

Noch vor Baustart – parallel zum Bauverfahren – öffnete das ehemalige Warenhaus, auf Initiative des Investors, zum Abschied noch einmal seine Pforten für die Recklinghäuser Bürger und präsentierte sich ein Jahr lang unter dem Motto „Aufbruch statt Stillstand“ als Theater mit unterschiedlichsten Veranstaltungen. Kurz oder langfristige Zwischennutzungen können positive Auswirkungen sowohl auf die Immobilie selbst als auch auf das Umfeld haben.



Noch vor dem Baustart fanden zahlreiche Aktionen – wie zum Beispiel eine Inszenierung der Oper „Carmen und der Stier“ – statt. © Mihnea Grosu



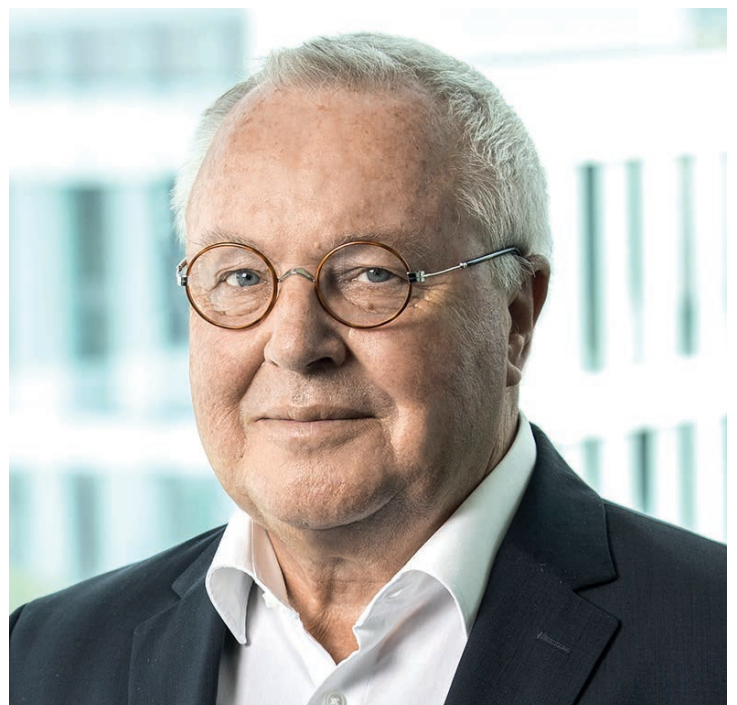
Das Gebäude bleibt trotz Leerstand genutzt und in einem guten Zustand und wird dadurch auch von der Um-

gebung weniger als Schandfleck angesehen, sondern viel mehr als ein Ort der Veränderung und Zukunft. Mögliche Zwischennutzungen können beispielsweise eine zeitlich begrenzte Vermietung an die Kultur- und Künstlerszene oder auch ein ‚Pop-Up‘ Store sein.

Das Gebäude bietet sich auch gut für Informationsveranstaltungen oder partizipative Prozesse rundum die bevorstehende Revitalisierung an.

„Mit dem Projekt MarktQuartier Recklinghausen wurde eine Symbiose zwischen Bestandserhaltung und Neubau im Sinne der Stadtreparatur, Nachhaltigkeit und einem neuen Nutzungsmix in der Form umgesetzt, dass jetzt schon über 90 Prozent von 30.000 qm Fläche vermietet sind. Das MarktQuartier Recklinghausen ist ein erfolgreiches Beispiel für Stadtreparatur und Nachhaltigkeit durch Umnutzung eines leerstehenden Warenhauses.“

Dipl.-Ing. Architekt Gerd Rainer Scholze, Gründer und Gesellschafter der AIP Unternehmensgruppe



Gerd Rainer Scholze