



Fotos: Axel Pick (l.) und Bernhard Scharf

## ***UBERNAHME GESELLSCHAFTERANTEILE***

Mit Wirkung zum 1. Juli 2023 wurden die Gesellschaftsanteile der AIP Bauregie GmbH an die PMCO GmbH – Projektmanagement und Consulting - mit Sitz in München zu 100% übertragen. Zu geschäftsführenden Gesellschaftern wurden Herr Axel Pick und Herr Bernhard Scharf bestellt. [mehr](#)

## ***Fertigstellung: MarktQuartier Recklinghausen***



Ein Projekt der Competo Capital Partners GmbH und der GRS Beteiligungen GmbH / Foto: Marcel Kusch

Nach der Schließung des Karstadt-Warenhauses in Recklinghausen im Jahr 2016 wurden die Auswirkungen auf die umliegenden Einzelhandelsflächen schnell spürbar. Die AIP, die sich seit einigen Jahren intensiv mit der Leerstandsproblematik und den erforderlichen Lösungen zur Stadtreparatur befasst, entwickelte 2017 eine Planung, die das Gebäude revitalisieren und als multifunktionale Typologie im Stadtkern positionieren sollte. [mehr](#)

## *Aktuelles*



### **Löwitz Quartier Leipzig WETTBEWERB**

3. Platz für den Entwurf der AIP Planungs GmbH im Fassadenwettbewerb. [mehr](#)



### **Schönhauser Allee Arcaden Berlin BEAUFTRAGUNG**

Beauftragung für den Umbau der Retailflächen.

## *High Street Report 2023 - Beitrag*

Der aktuellste Highstreet Report 2023 wurde im September veröffentlicht. In einem Gastbeitrag im Namen der AIP erörtert Lea Scholze das Thema "Transformation von Warenhäusern: Wie können neue Konzepte zur Belebung beitragen?". Der Beitrag beschreibt die Chancen & Herausforderungen der Revitalisierung und Umnutzung innerstädtischer Warenhäuser anhand des Projekts MarktQuartier Recklinghausen.

Mehr Informationen zum High Street Report:

[www.rep.columbiathreadneedle.com/deutschlandhighstreet/](http://www.rep.columbiathreadneedle.com/deutschlandhighstreet/)

## *Heuer Dialog 30.11.2023 - Vortrag*

Am 30. November 2023 wird Lea Scholze im Rahmen des Heuer-Dialogs mit dem Thema "Revitalisierung großer Handelsflächen: Wer rettet die 'Perlen' der Innenstädte?" gemeinsam mit Herrn Hendrik Eßers, Fachbereichsleiter für Wirtschaftsförderung der Stadt Recklinghausen, einen Vortrag zum Best-Practice Beispiel MarktQuartier Recklinghausen präsentieren.

Mehr Informationen zum Heuer-Dialog:

[www.heuer-dialog.de/veranstaltungen/11503/handels-dialog-revitalisierung-grosser-handelsflaechen](http://www.heuer-dialog.de/veranstaltungen/11503/handels-dialog-revitalisierung-grosser-handelsflaechen)

## *Ankündigung*

04.-06.10.2023

expo real, München

Jetzt Gesprächstermin vereinbaren!

Tel. 0211 88 27 25-0

#### AIP Planungs GmbH

Jens Siegfried

[Jens.Siegfried@aip-architects.de](mailto:Jens.Siegfried@aip-architects.de)

Mobil 0172 6288860

Lea Scholze

[Lea.Scholze@aip-architects.de](mailto:Lea.Scholze@aip-architects.de)

#### AIP Bauregie GmbH

Axel Pick

[Axel.Pick@aip-bauregie.de](mailto:Axel.Pick@aip-bauregie.de)

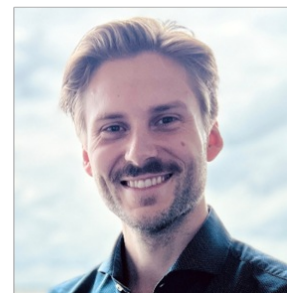
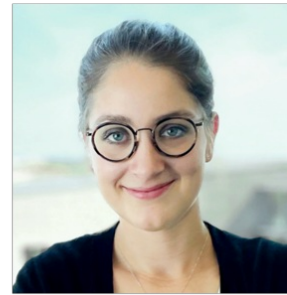
Bernhard Scharf

[Bernhard.Scharf@aip-bauregie.de](mailto:Bernhard.Scharf@aip-bauregie.de)

#### AIP Vision GmbH

Marius Magnus Riepe

[Marius.Riepe@aip-vision.de](mailto:Marius.Riepe@aip-vision.de)



[zurück](#)



AIP Unternehmensgruppe, Klaus-Bungert-Straße 3, 40468 Düsseldorf  
Tel. 0049 (0)211 882725-0 - Fax 0049 (0)211 882725-10 - [info@aip-unternehmensgruppe.de](mailto:info@aip-unternehmensgruppe.de)  
<http://aip-unternehmensgruppe.de/>

## Übernahme der Gesellschafteranteile

Neues Führungsteam AIP Bauregie GmbH

Mit Wirkung zum 1. Juli 2023 wurden die Gesellschaftsanteile der AIP Bauregie GmbH an die PMCO GmbH – Projektmanagement und Consulting - mit Sitz in München zu 100% übertragen. Zu geschäftsführenden Gesellschaftern wurden Herr Axel Pick und Herr Bernhard Scharf bestellt, die gemeinsam mit dem langjährigen Geschäftsführer Herrn Udo Obermann das Unternehmen erfolgreich in weiterhin enger Kooperation mit der AIP Unternehmensgruppe weiterführen werden. Die AIP Bauregie GmbH hat in ihrer über 30-jährigen Geschäftstätigkeit Projekte mit einem Einzelvolumen von 10 – 100 Mio. Euro in den Bereichen Projektsteuerung, Ausschreibung und Vergabe sowie Bauleitung und Mieterkoordination erfolgreich betreut. Mit der Übertragung der Gesellschaftsanteile erfolgt eine zukunftsorientierte Sicherung des Unternehmens in einem sich stark verändernden Immobilienmarkt.



## Kontakt

Axel Pick  
[axel.pick@aip-bauregie.de](mailto:axel.pick@aip-bauregie.de)

Bernhard Scharf  
[bernhard.scharf@aip-bauregie.de](mailto:bernhard.scharf@aip-bauregie.de)

Tel: 0211 88 27 25-0

[zurück](#)

## MarktQuartier Recklinghausen

### Ein Stück Stadtreparatur

Historisch befinden sich Warenhäuser meist an den prominentesten Standorten der Stadt und tragen maßgebend zum Stadtbild bei. Jahrzehntlang waren sie ein Magnet für die Stärkung des umliegenden Einzelhandels. Architektonisch wurden Warenhäuser in den 1920/1930er-Jahren als zentrale repräsentative Stadthochhäuser entworfen. Philipp Schaefer definierte beispielsweise in den 30er-Jahren maßgebend die Kaufhausarchitektur Deutschlands als Hauptarchitekt des Karstadt-Konzerns. Noch heute bestimmen viele seiner Bauten die Haupteinkaufsstraßen deutscher Städte wie Berlin, Düsseldorf oder Hamburg, aber auch kleinerer Städte wie Recklinghausen, Bottrop oder Bremen.



Eröffnung des ehem. Althoff-Warenhauses Recklinghausen 1930 / Foto: Stadt Recklinghausen, Institut für Stadtgeschichte

Mit der Eröffnung des Warenhauses Althoff, ebenfalls durch Philipp Schäfer entworfen, erhielt Recklinghausen im Jahre 1930 das größte Warenhaus Westdeutschlands, mit Lichthof, elektrischen Aufzügen, Erfrischungsraum und Dachgarten mit Cafe. Die großflächige Gebäudetypologie des Warenhauses veränderte die bisherige kleinteilige Struktur der Innenstadt. 1976/77 wurde der Lichthof zugunsten von Verkaufsflächen geschlossen, Rolltreppen wurden eingebaut und ein Treppenhausturm sowie ein Erweiterungsbau wurden dem Gebäude angebaut.



Karstadt am Marktplatz nach Schließung / Fotos: AIP

## Leerstand

Im Jahre 2016 wurde das Karstadt-Warenhaus geschlossen und die Auswirkungen auf die umliegenden Einzelhandelsflächen wurden schnell spürbar. Die AIP Unternehmensgruppe, welche sich seit einigen Jahren intensiv mit der Leerstandsproblematik und den erforderlichen Lösungen zur Stadtreparatur befasst, entwickelte 2017 eine Planung, die das historische, nicht denkmalgeschützte Gebäude revitalisieren und als multifunktionale Typologie im Stadtkern positionieren sollte.



Analog zur Standortanalyse wurde eine detaillierte Analyse der Baustruktur veranlasst. Der bauliche Zustand des Gebäudes ist maßgebend für die Nutzungsfindung, Wirtschaftlichkeitsaspekte, die Frage nach Erhalt oder Neubau und zu erwartenden Investitionen, welche mit entscheidenden Aspekten im Hinblick auf den Klimawandel und die ESG-Anforderungen einhergehen.

Die Transformation des leerstehenden Bestandsgebäudes bietet viele Chancen, aber auch Restriktionen und Herausforderungen zugleich.



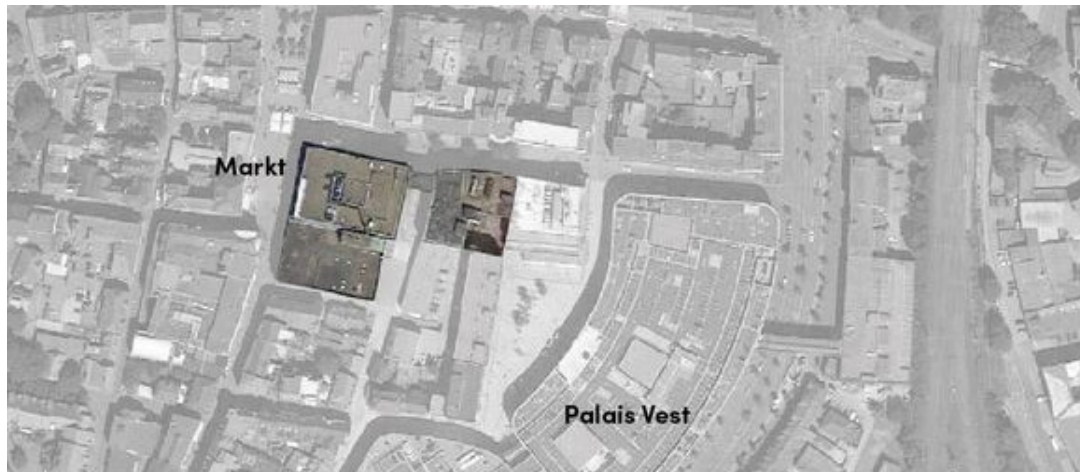
Leerstehende Verkaufsflächen 2018 / Fotos: Fototreff Recklinghausen

## Lage

Das MarkQuartier Recklinghausen (MQR) befindet sich an prominenter Stelle direkt am Marktplatz in Recklinghausen. Es umfasst das ehemalige Karstadt-Haupthaus am Marktplatz sowie das ehemalige Bettenhaus - als Einzelobjekt auch als StadtQuartier Recklinghausen (SQR) bezeichnet.

Der Kontrast zwischen Kleinteiligkeit im innerstädtischen Kontext und großflächiger Handelsimmobilien wird in der Satellitenaufnahme deutlich.

In unmittelbarer Nähe wurde 2014 das Einkaufszentrum Palais Vest eröffnet, welches einen maßgeblichen Einfluss auf den Einzelhandel in den umliegenden Einkaufsstraßen hatte - somit auch auf den ehemaligen Karstadt und die benachbarten Handelsflächen.



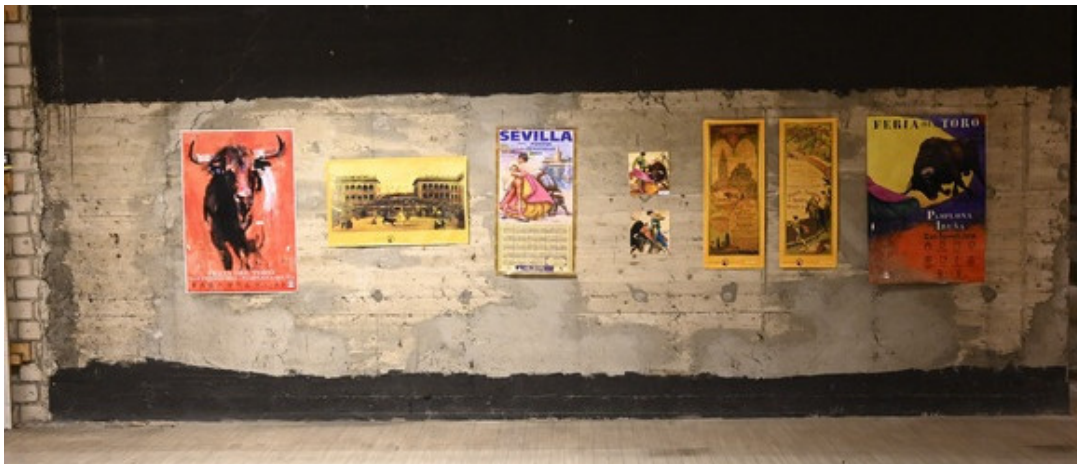
Im Rahmen einer Standortanalyse wurden potenzielle Nutzungen, die für die Transformation des ehemaligen Karstadt Warenhauses in Betracht kamen, erörtert. Dabei spielten die in direkter Umgebung bereits bestehenden Nutzungen eine maßgebende Rolle, denn Konkurrenznutzungen mit bereits Bestehendem müssen vermieden werden. Ein bedarfsorientierter Nutzungsmix, welcher zu einer wirtschaftlich tragfähigen Umsetzung führt, ist dabei essentiell.

### Zwischennutzung unter dem Motto „Aufbruch statt Stillstand“

Zwischennutzungen können positive Auswirkungen sowohl auf die Immobilie selbst als auch auf das Umfeld haben. Während der Planungsphase kann das Gebäude trotz Leerstand genutzt werden und wird dadurch auch von der Umgebung positiver wahrgenommen. Für den angrenzenden Handel und das allgemeine Image der Innenstadt können Zwischennutzungen einer großen leerstehenden Immobilie positive Synergien schaffen.

Mögliche Zwischennutzungen können dabei einerseits eine zeitlich begrenzte Vermietung an die Kultur- und Künstlerszene oder ein ‚Pop-Up‘ Store sein. Einer Zwischennutzung kann auch im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen, wie Informationsveranstaltungen oder partizipative Prozesse rundum die bevorstehende Revitalisierung, Form gegeben werden.





Veranstaltungsplakate „Aufbruch statt Stillstand“ im ehemaligen Karstadt Gebäude / Foto:Buck

In Recklinghausen wurde das Karstadt-Gebäude vor Beginn der Revitalisierung und teilweisen Abbruchphasen durch die GRS Beteiligung GmbH in eigener Regie unter dem Motto ‚Aufbruch statt Stillstand‘ zu einem Ort von Kultur umgestaltet. An verschiedenen Terminen konnte das Gebäude über ein Jahr hinweg für Theater und Musikvorstellungen, Kinderveranstaltungen und selbst eine Oper genutzt werden.



Theater | Lesungen | Tanzabende | Konzerte  
Fotos: Buck / MIHNEA GROSU ART

Die Erfahrung, in ‚festlicher Stimmung‘ in einem leeren Karstadt-Gebäude einer Veranstaltung beizuwohnen, bei welcher die Rolltreppen Teil der Bühne waren, war für alle Beteiligten außergewöhnlich und für viele Stadtbewohner eine positive Möglichkeit Abschied zu nehmen und somit den Veränderungen positiv gegenüberzustehen.

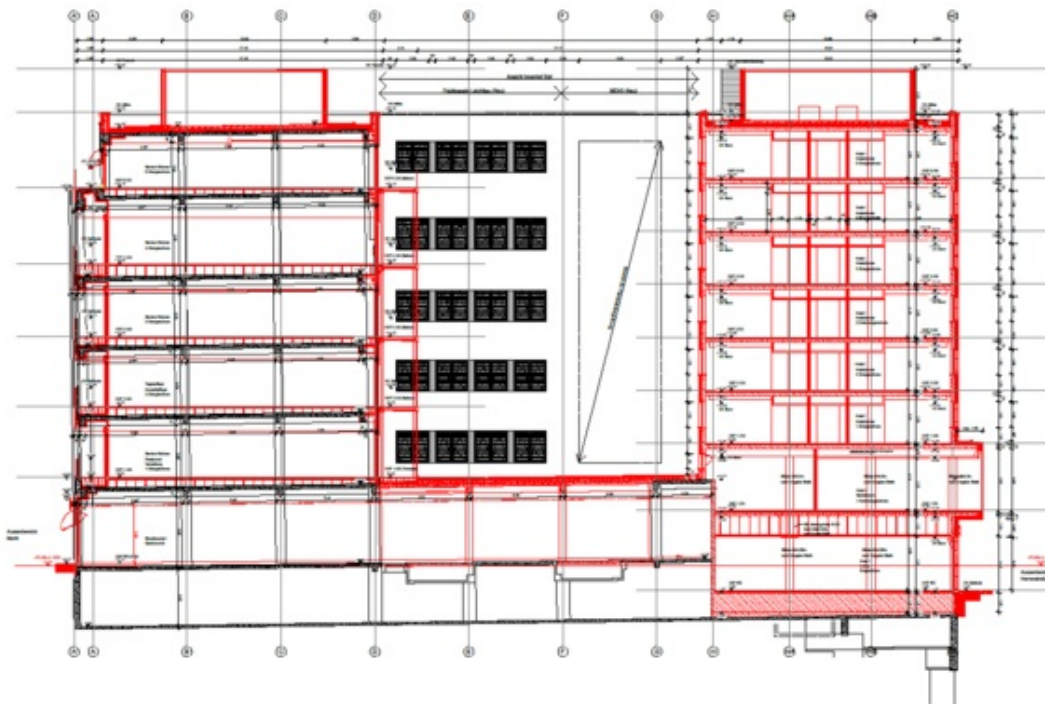
## Baulicher Zustand - Absenkung des Gebäudes

### Ursachen

- Bergbau bis in die Jahrtausendwende
- Bergsenkung seit 1892 in RE um ca. 6 m
- Gebäudeschiefstellung bis 80 cm durch ungleichmäßiges Absinken
- Höhen im Bestand und Geschossdeckenstärke stimmen nicht mit Planunterlagen überein

### Maßnahmen

- Berechnung Horizontallasten der Stützen
- Teilabriss von Gebäudeteilen
- Höhenausgleich Fußboden
- Leichtbaufassaden neu
- Ausbildung von auf die Neigung abgestimmten Gebäudeübergängen zwischen alt und neu
- Digitales Gebäudeaufmaß



Schnitt durch das Bestandsgebäude mit sichtbarer Schräglage. Die Umbaumaßnahmen in rot dargestellt verdeutlichen den Höhenausgleich im Bestand links und den Neubau (komplett rot) für den Hotelbereich rechts.

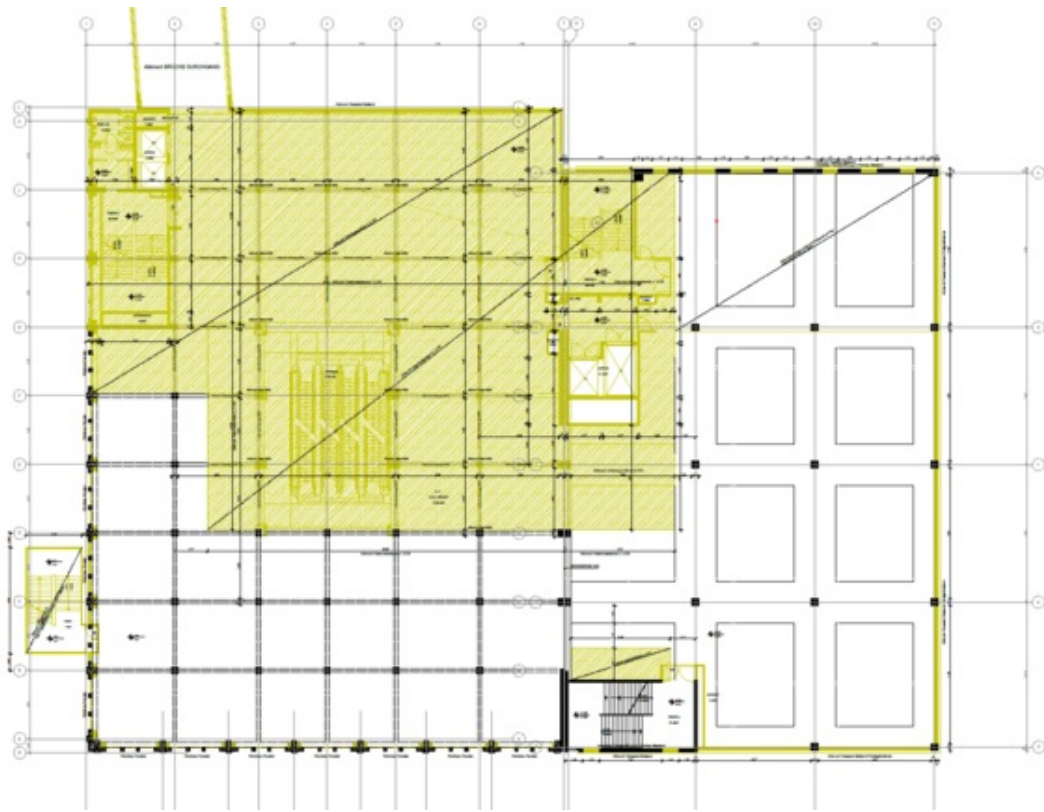
### Nutzungsfindung

Durch den Abriss eines Teilbereichs des Bestandsgebäudes wurde die Flexibilität in der Nutzungsfindung erhöht.

Im Bereich des abgerissenen Bestands (gelb) konnte ein Hotel mit einer effizienten Geschossigkeit integriert werden, welche im Bestand nicht möglich gewesen wäre. Durch den Abriss konnten in diesem Bereich zwei zusätzliche Geschosse ermöglicht werden.

Zusätzlich ermöglichte der Einschnitt in den Bestand und der damit geschaffene Innenhof eine qualitative Aufwertung und die Möglichkeit Nutzungen mit Tageslichtanforderungen im Bestand anzuordnen.





Grundriss 2. Obergeschoss Bestand mit gekennzeichnetem Abbruchbereich.

### Nutzungsbestimmung - Multifunktion statt Monofunktion

Der neu entwickelte Nutzungsmix des MarktQuartiers in Recklinghausen wird insbesondere im Erdgeschoss deutlich. Aus einer Monofunktion eines Warenhauses entstehen zehn unabhängige Mietflächen und Zugänge, welche die Diversität im innerstädtischen Kontext maßgeblich verbessern. Aber auch in den Obergeschossen entsteht eine Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungen. Bauliche Eingriffe wie Einschitte in die Bausubstanz erhöhen die Möglichkeiten in der Nutzungsfindung.



MQR Erdgeschoss Grundriss

Der Lichthof, welcher in den 70er Jahren durch Karstadt geschlossen wurde, konnte mit wenig eingreifenden Maßnahmen wieder geöffnet werden, um tageslichtabhängige Funktionen im Gebäude unterzubringen. Aus der Konfiguration des Gebäudes wurden schließlich Nutzungsspielräume abgeleitet, die Synergien mit Neuem und bereits Bestehendem schaffen:



MQR 1. Obergeschoss Grundriss

- Eine Zahnarztpraxis neben der Apotheke im Erdgeschoss
- Büroflächen unterhalb der Kita
- Betreutes Wohnen im historischen Bestandsgebäude oberhalb des Supermarkts und des Cafés mit Aussicht auf den Marktplatz
- Ein Hotel ergänzt den Nutzungsmix des MarktQuartiers



MQR 2. Obergeschoss Grundriss

### Projektdate + Nutzungsbestimmung

Baujahr MQR: 1929 / 1976  
 Baujahr SQR: 1929 / 1969

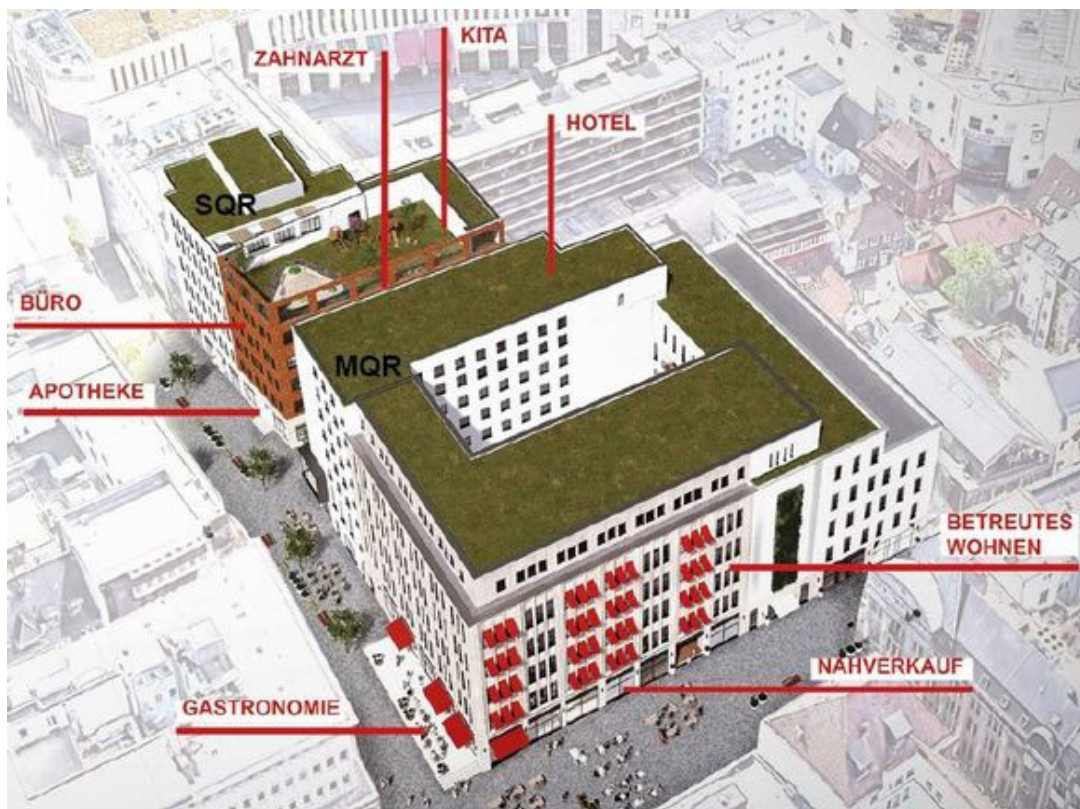
Leerstand seit: 2016  
 Beginn Umbau: 2019  
 Fertigstellung: 2023

Grundstück MQR: 21.985 m<sup>2</sup>  
 Grundstück SQR: 8.358 m<sup>2</sup>  
 Gesamte BGF: ca. 30.000 m<sup>2</sup>

Mietflächen Nutzungen:

Handel: ca. 2.580 m<sup>2</sup>  
 Gastronomie: ca. 950 m<sup>2</sup>  
 Hotel: ca. 5.570 m<sup>2</sup>  
 Betr. Wohnen/Pflege: ca. 6.850 m<sup>2</sup>  
 KiTa: ca. 650 m<sup>2</sup>  
 Büro/Praxis: ca. 4.340 m<sup>2</sup>  
 Lager: ca. 520 m<sup>2</sup>

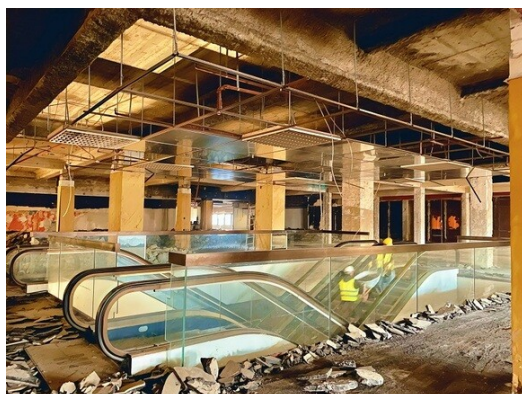
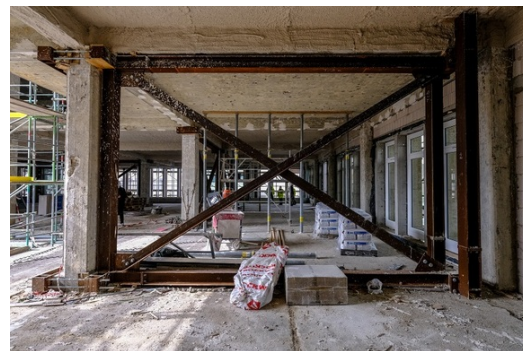




Vogelperspektive MQR & SQR mit Nutzungen

### Umbaumaßnahmen

Während der Umbaumaßnahmen musste das Gebäude durch eine zusätzliche statische Unterkonstruktion verstärkt werden, welche nach Abschluss der Ertüchtigung der Stützen und Geschosdecken wieder entfernt wurde. Die durch den Bergbau entstandene Absenkung des Gebäudes erforderte eine außergewöhnlich hohe Präzision in der Ausführungsplanung, da in allen Geschossen ein Höhenausgleich erfolgen musste. Maßgebend ist bei der Transformation eines bestehenden Warenhauses daher, sich den möglichen Hindernissen bewusst zu sein und bautechnische Lösungen zu finden, die eine wirtschaftliche Umnutzung sichern.





Die historische Bestandsfassade des ehemaligen Karstadt Gebäudes wurde erhalten und lediglich den neuen Nutzungen entsprechend angepasst.

So wurde die Fassade der oberen Geschosse geöffnet und unterteilt, um den Wohnungen des betreuten Wohnens Loggien zuweisen zu können.

Rote Markisen verdeutlichen die neuen Nutzungen und schaffen gleichzeitig ein attraktives Erscheinungsbild des Gebäudes zum Marktplatz hin.



Fotos: Marcel Kusch

## Der Innenhof



Fotos: Marcel Kusch

### Nutzung Betreutes Wohnen



Eingangsbereich und Wohnungen / Fotos: Mihnea Zier

### Kindertagesstätte

Der Außenbereich der Kita befindet sich auf den Dachflächen des ehemaligen Bettenhauses, im 5. Obergeschoss. Das Bestandsgebäude wurde um zwei Geschosse erhöht, in welchen nun die Kita untergebracht ist.





Fotos: Marcel Kusch / Visualisierung: M\_Mayr

### **Café Extrablatt**

Das Café Extrablatt befindet sich im Erdgeschoss des ehemaligen Karstadt-Gebäudes und öffnet sich mit großzügigen Terrassen zum Markplatz und der Schaumburgstraße hin.





Bestandsgebäude des ehemaligen Karstadt mit Café im Erdgeschoss und Betreutem Wohnen in den Obergeschossen. Loggien mit roten Markisen werten die Atmosphäre am Marktplatz weiter auf / Fotos: Marcel Kusch / Mihnea Zier

## ALDI

Aldi befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss des ehemaligen Karstadt-Gebäudes mit Eingang zum zum Marktplatz hin.



Foto: Marcel Kusch

#### Autor

Lea Scholze  
[lea.scholze@aip-architects.de](mailto:lea.scholze@aip-architects.de)  
Tel: 0211 88 27 25-24

[zurück](#)

## Fassadenwettbewerb Löwitz Quartier Leipzig

3. Platz für den Entwurf der AIP Planungs GmbH

Der Entwurf der AIP zu dem durch Rohde & Schwarz ausgelobten Fassadenwettbewerb für ein geplantes Büro- und Geschäftshaus erhebt einen hohen Anspruch an Nachhaltigkeit. Der Umgang mit natürlichen Ressourcen und die Möglichkeit zu flexibler Umnutzung der inneren Bürostruktur standen bei der Entwicklung der Fassadenstruktur besonders im Vordergrund.

Die Fassadenstruktur wird durch vorgefertigte Elemente in Holztafelbauweise definiert, die im Werk geschossweise vorgefertigt und an die Geschossdecken montiert werden. Dabei werden das Kernelement als Holzständerkonstruktion mit Dämmschicht und Außenhaut – mit Putzträgerplatte oder Natursteinhalterung – samt Fenster vorproduziert. Das gewählte Fassadenraster von 1.35 erlaubt maximale Flexibilität bei der Ausbildung transparenter und geschlossener Bereiche.



Visualisierungen © AIP Planungs GmbH

Alle Bauteile sind in ihrer Materialität erkennbar. Auf die Verwendung von Verbundwerkstoffen wurde verzichtet um den Anspruch an Nachhaltigkeit auch nach Außen in der Bürofassade sichtbar abzubilden. Die Farbigkeit ist durch die natürlichen Materialoberflächen in Creme- und Beigetönen geprägt.

Auslober: ROHDE & SCHWARZ  
Leistung AIP: Fassadenplanung Wettbewerb  
Zeitraum: 2023

#### Autor

Marius Magnus Riepe  
[marius.riepe@aip-vision.de](mailto:marius.riepe@aip-vision.de)  
Tel: 0211 88 27 25-0

[zurück](#)



Wenn Sie diese E-Mail nicht mehr empfangen möchten,  
klicken Sie hier um sich aus dem Verteiler abzumelden.