



# QUARTIERSENTWICKLUNG BERGMANNSGRÜN DORTMUND-HUCKARDE

08.06.2022 ▪ DR. MAURIZIO LINDEMANN / ZENTRALE QUARTIERSENTWICKLUNG

### VIVAWEST-Modellquartier „Bergmannsgrün“ Ganzheitlicher Quartiersentwicklungsansatz im Kontext eines klimafreundlichen Zukunftsquartiers und der IGA 2027



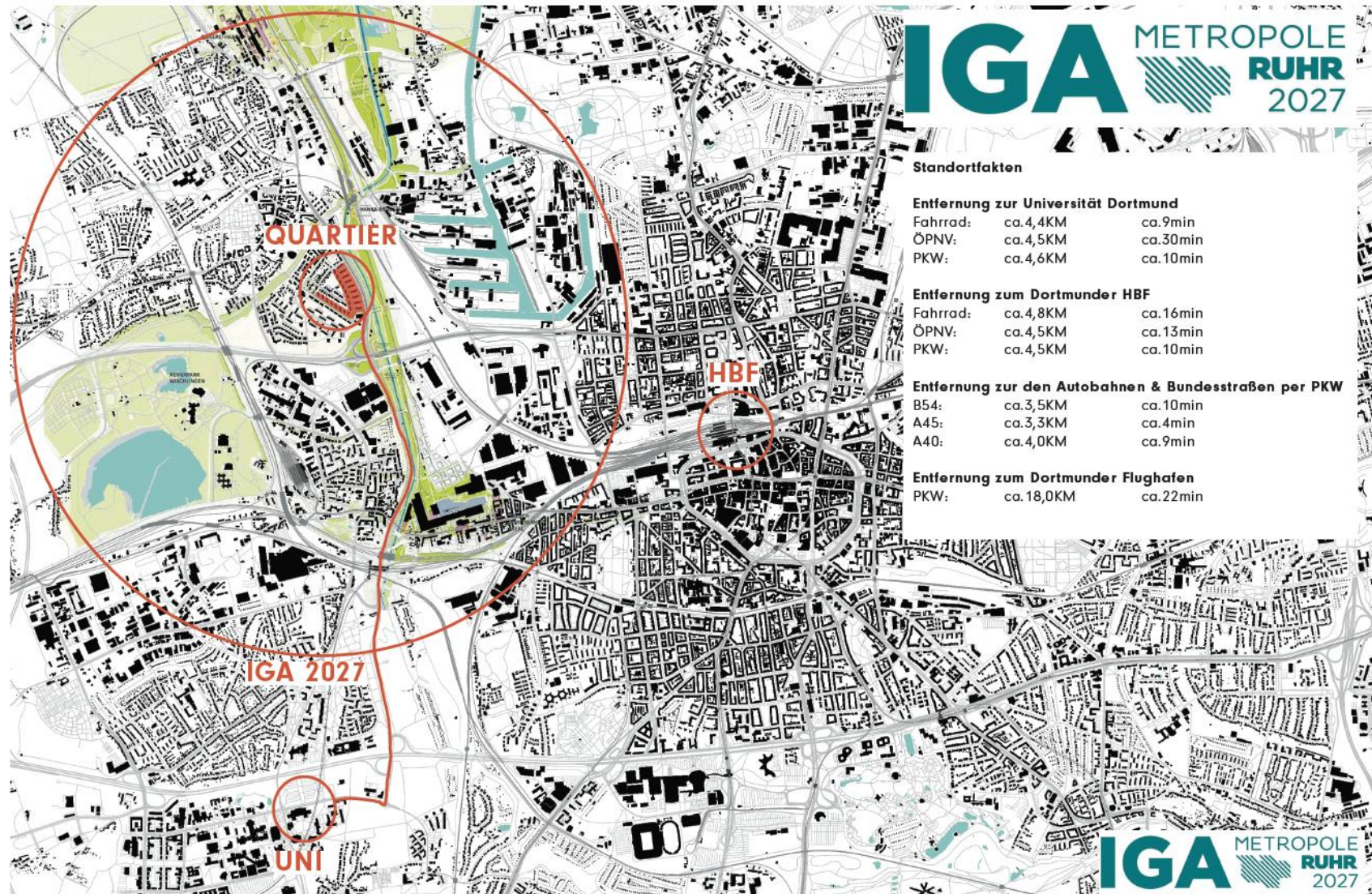
# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Anforderungen an das VIVAWEST-Modellquartier der Zukunft 2030+

- Die Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ soll im Kontext eines Modellquartiers und der IGA 2027 als Ideengeber für ganzheitliche, zukunftsfähige Quartiersentwicklungen dienen. Zudem soll „Bergmannsgrün“ zeigen, wie die Vereinbarkeit von Klimaschutz durch regenerative Energie- und Wärmeversorgung sowie neuem und bezahlbarem Wohnraum im Zusammenhang mit guten Nachbarschaften gelingen kann.
- Im Zuge dieser ganzheitlichen Entwicklung soll neben der energetischen Modernisierung mit teilweise Dachaufstockungen auch Abriss/Neubau erfolgen. Durch den Neubau soll künftig öffentlich gefördertes Wohnen genauso wie senioren- und familiengerechtes Wohnen ermöglicht werden. Zudem soll das Quartier um neue Quartierszentren mit Gewerbe (Kita, Café, Seniorentreff), Mikroappartements und Parkflächen ergänzt werden. Das energetische Konzept sieht eine Umsetzung aller Maßnahmen gemäß Dekarbonisierungspfad vor.
- Von besonderer Bedeutung ist ein lebenswertes Wohnumfeld mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Wortwörtlich direkt „vor der Haustür“ soll es die Möglichkeiten für die Bewohner geben, Obst und Gemüse im Quartier anzubauen. Bunte Wildblumenwiesen und eine ökologische Bepflanzung mit neuen Bäumen sollen ebenso zur Artenvielfalt beitragen. Die Konzeption sieht sowohl Maßnahmen zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung vor, beispielsweise im Bereich Regenwassernutzung und Dachbegrünung.
- Im Rahmen eines Forschungskolloquiums soll die Ausarbeitung definierter Handlungsfelder zum Thema „Quartier der Zukunft 2030+ – Am Beispiel der Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ in Dortmund-Huckarde“ in einem Reallabor erfolgen. Die Evaluation der Ist-Situation bei VIVAWEST, in die die entsprechenden Bereiche und Fachbereiche eingebunden werden sollen, dient als Grundlage für die Weiterentwicklung der nachfolgend aufgeführten zu bearbeitenden Themenfelder.
  - Lebensphasenorientierte Wohnmodelle
  - Kommunikation und Dienstleistungen im Kontext funktionierender Nachbarschaften
  - Wohnumfeldgestaltung

Die realisierbaren Forschungserkenntnisse werden in das bauliche Konzept integriert.

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ Meso- und Mikrostandort



Quelle: Büro Stadtbildplanung 03.2021: Präsentation „Bergmannsgrün“

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ Betroffener Bestand innerhalb des Quartiers

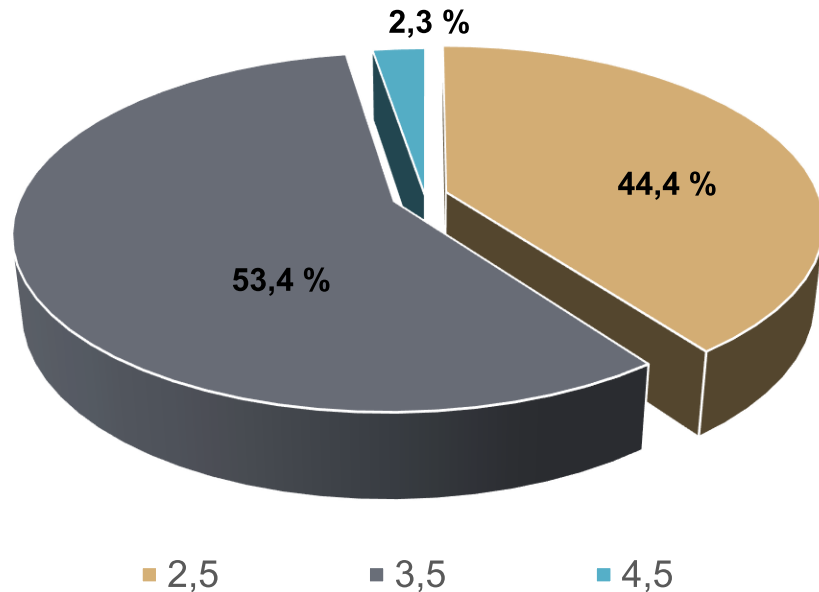


- Betroffener Bestand innerhalb des Quartiers:  
Walkmühlenweg 1-29, 2-48,  
Thielenstr. 13-39,  
Brunshollweg 2-6  
(Modernisierung in den 80er Jahren)
- Thielenstr. 12-34  
(Modernisierung in 2001/2002)
- Pothmorgenweg 11-21, 14-20  
(Modernisierung in 2014)
- Walkmühlenweg 7a, 11a  
(Neubau 2020)

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ Bestandsbilder (2021)



# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ Wohnungsgemeinde im betroffenen Bestand



| Anzahl Zimmer         | Spanne m <sup>2</sup> | Anzahl Wohneinheiten |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 2,5-Zimmer-WE         | 50-54 m <sup>2</sup>  | 118                  |
| 3,5-Zimmer-WE         | 61-68 m <sup>2</sup>  | 142                  |
| 4,5-Zimmer-WE         | 74 m <sup>2</sup>     | 6                    |
| <b>Gesamtergebnis</b> |                       | <b>266</b>           |

- Das Wohnungsgemeinde besteht nahezu ausschließlich aus unterschiedlich großen 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen und ist damit durchaus typisch für Zeilenhaussiedlungen der Baujahre 1956/57.
- Trotz der nach wie vor zu konstatierenden Marktgängigkeit der Wohnungen ist eine Ergänzung um andere Raum- und Grundrissvarianten mit Blick auf eine Verbreiterung des Zielgruppenspektrums erstrebenswert.
- Hinzu kommt das Thema bestehender Barrieren, das mit den herkömmlichen Instrumenten der Wohnungs- und Gebäudemodernisierung nur bedingt zu lösen ist.

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ Konzeptioneller Ansatz (Stand: 19.03.2021)

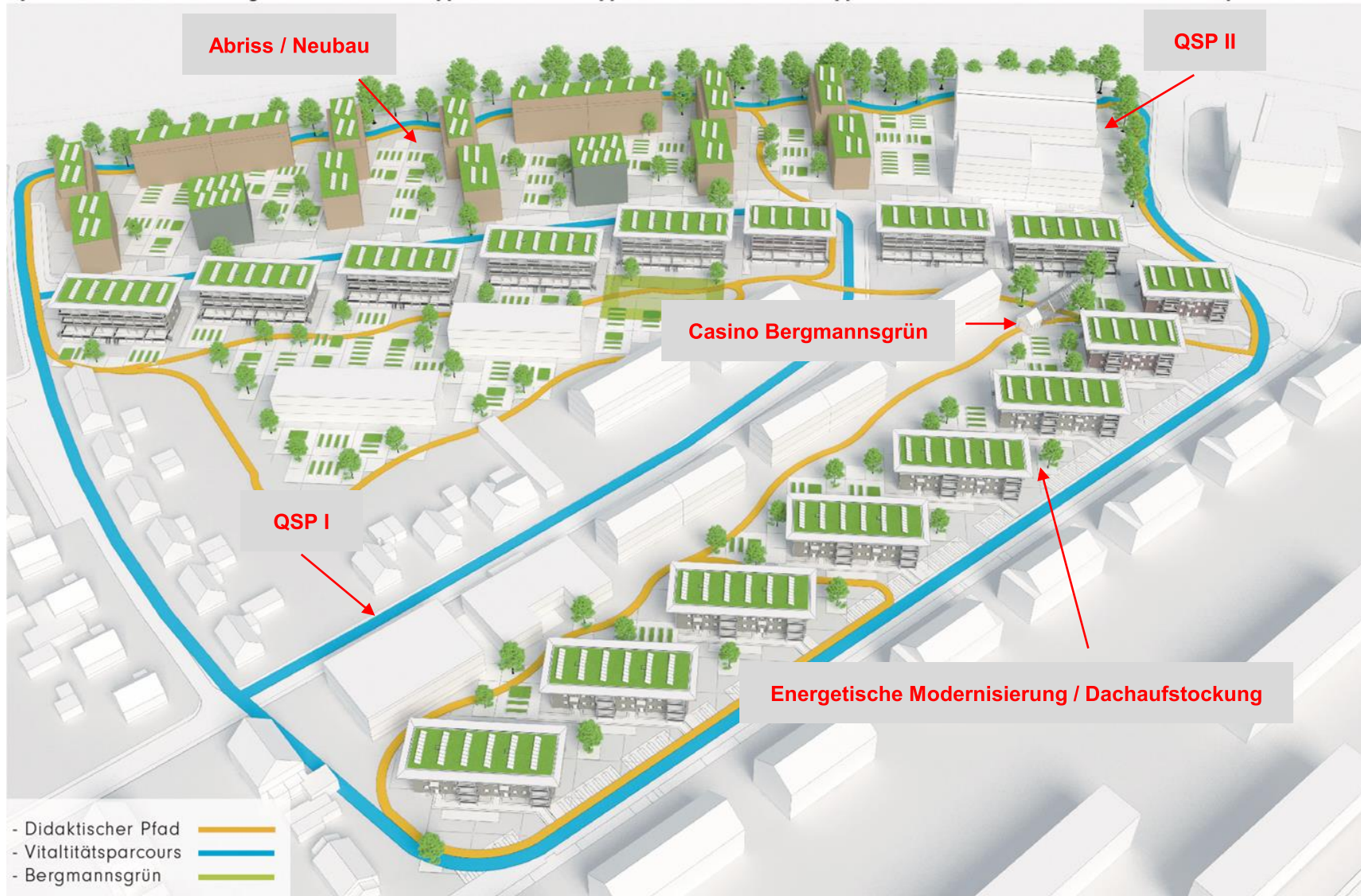


Quelle: Stadtbildplanung Dortmund GmbH (03.2021)



# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Konzeptioneller Ansatz (Stand: 27.10.2021)



Quelle: Bestandstechnik/Neubau VIVAWEST (10.2021)

### Eckdaten:

WE alt: 266

Wohnfläche alt: 15.429 m<sup>2</sup>

WE neu: 405

Wohnfläche neu: 25.085 m<sup>2</sup>

Mikroappartements: 44

Mikroappartements: 1.485 m<sup>2</sup>

QSP I: KITA und 69 Stlp.

QSP II: Mikroappartements,  
Serviceflächen und 200 Stlp.

Casino Bergmannsgrün: 200,00 m<sup>2</sup>

- Umzugsmanagement im 2. BA erfdl.
- Alle Wohnungen im 2. BA barrierefrei und Flexibilität in der Grundrissgestaltung
- Ganzheitlicher Quartiersentwicklungsansatz im Kontext eines Zukunftsquartiers und der IGA 2027

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Konzeptioneller Ansatz (Stand: 28.04.2022)



### Eckdaten:

WE alt: 266

Wohnfläche alt: 15.429 m<sup>2</sup>

WE neu: 384

Wohnfläche neu: 27.162 m<sup>2</sup> (+ 8% zur EV)

Mikroappartements: 56

Mikroappartements: 1.323 m<sup>2</sup>

KITA: 4 Gruppen zzgl. Seniorentreff

QSP: Mikroappartements, Serviceflächen mit 580 m<sup>2</sup> und Lokschuppen mit 196 Stlp.

Casino Bergmannsgrün: 180 m<sup>2</sup>




- Umzugsmanagement im 2. BA erfdl.
- Alle Wohnungen im 2. BA barrierefrei
- Ganzheitlicher Quartiersentwicklungsansatz im Kontext eines Zukunftsquartiers und der IGA 2027

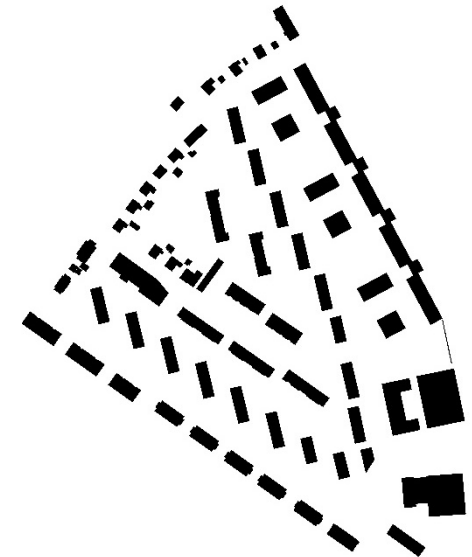
Quelle: Gregor Polaczek; Planung VIVAWEST (25.02.2022)

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ Masterplan (Stand: 28.04.2022)



## Legende

-  Gebäude Typ A Dachaufstockung
-  Gebäude Typ D Dachaufstockung
-  Neubau BA. II Punkthaus
-  Neubau BA. II Zeilenbebauung
-  Nachverdichter Vivawest
-  Verkehrsberuhigung



# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Wohnungsmix nach Fertigstellung (Stand: 28.04.2022)



### 1. BA (Modernisierung/ Dachaufstockung)

**WE GESAMT 183**  
davon 2-Raum 87 WE 48 %  
davon 3-Raum 70 WE 38 %  
davon 4-Raum 26 WE 14 %

**WOHNFLÄCHE GESAMT 12.072 m²**

### 2. BA (Abbruch/Neubau)

**WE GESAMT 201**  
davon 2-Raum 114 WE 57 %  
davon 3-Raum 56 WE 28 %  
davon 4-Raum 31 WE 15 %

**WOHNFLÄCHE GESAMT 15.090 m²**

### 2. BA (Mikroapartments)

**WE GESAMT 56**

**WOHNFLÄCHE GESAMT 1.323 m²**

### GESAMTBETRACHTUNG

| Wohnungstyp   | Wohnungsgröße m²    | Anzahl 1. BA | Anzahl 2. BA frei finanziert | Anzahl 2. BA öffentl. gefördert | Anzahl gesamt | Anteil gesamt |
|---|---------------------|--------------|------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1-Raum</b><br>(Wohnungsgröße/<br>Anzahl WE kann<br>noch variieren) | 24                  |              | 56                           |                                 | <b>56</b>     | <b>13%</b>    |
| Summe   |                     | 0            | 56                           | 0                               |               |               |
| <b>2-Raum</b>   | 45                  | 26           |                              |                                 | <b>201</b>    | <b>46%</b>    |
|   | 51                  | 3            |                              |                                 |               |               |
|   | 53                  | 3            |                              |                                 |               |               |
|   | 54                  | 26           |                              |                                 |               |               |
|   | 57                  | 3            |                              |                                 |               |               |
|   | 58                  | 26           |                              |                                 |               |               |
|   | 60*                 |              | 30                           |                                 |               |               |
| 63*   |                     |              | 54                           |                                 |               |               |
| 67*   |                     |              | 30                           |                                 |               |               |
| Summe   |                     | 87           | 60                           | 54                              |               |               |
| <b>3-Raum</b>   | 64                  | 6            |                              |                                 | <b>126</b>    | <b>29%</b>    |
|   | 68                  | 6            |                              |                                 |               |               |
|   | 70                  | 52           |                              |                                 |               |               |
|   | 76                  | 6            |                              |                                 |               |               |
|   | 81*                 |              |                              | 29                              |               |               |
|   | 89                  |              |                              | 27                              |               |               |
| Summe   |                     | 70           | 27                           | 29                              |               |               |
| <b>4-Raum</b>   | 95                  | 13           |                              | 16                              | <b>57</b>     | <b>13%</b>    |
|   | 96*                 |              |                              |                                 |               |               |
|   | 106                 |              | 15                           |                                 |               |               |
|   | 107                 | 13           |                              |                                 |               |               |
| Summe   |                     | 26           | 15                           | 16                              |               |               |
| <b>SUMME GESAMT</b>   |                     | <b>183</b>   | <b>158</b>                   | <b>99</b>                       | <b>440</b>    | <b>100%</b>   |
|   | <i>*förderfähig</i> |              |                              |                                 |               |               |

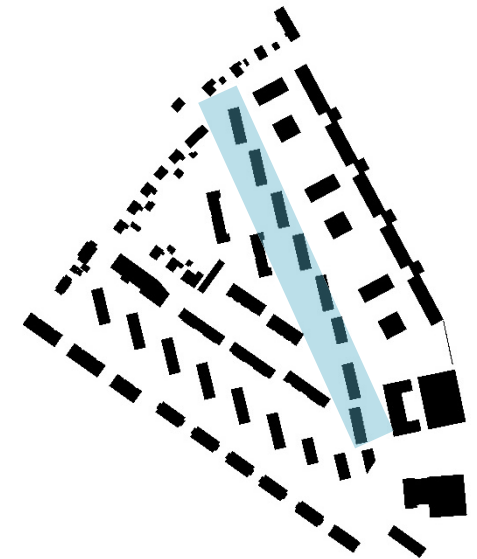
Anteil öffentlich geförderter Wohnraum: 39 % (exkl. BA 1) bzw. 49 % (exkl. BA 1 und Mikroapartments)

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Bestandsmodernisierung und Dachgeschossaufstockung (I. BA)



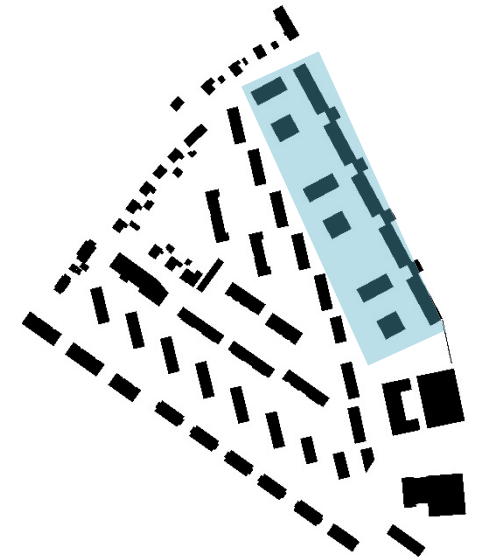
Quelle: Gregor Polaczek; Planung VIVAWEST (16.02.2022)



# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ Holz-Hybrid-Systemhäuser (Beispiele) (II. BA)



Quelle: Gregor Polaczek; Planung VIVAWEST (16.02.2022)

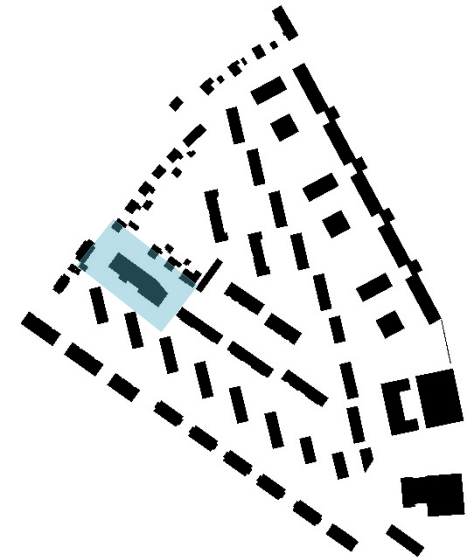


# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ SOS Kinderdorf „Bergmannsgrün“



Quelle: Gregor Polaczek; Planung VIVAWEST (19.01.2022)

- zweigeschossige KiTa mit 946 m<sup>2</sup> Nutzfläche (4 Gruppen) / Quartierstreff für jung und alt in Fertigbauweise
- prägende Holzverkleidung der Fassade knüpft an die Fassadenmaterialität der benachbarten Dachaufstockungen
- Freiflächen der KiTa mit rd. 1.129 m<sup>2</sup>
- großzügiger Eingangsbereich mit Mehrzweckraum und Quartierstreff für jung und alt



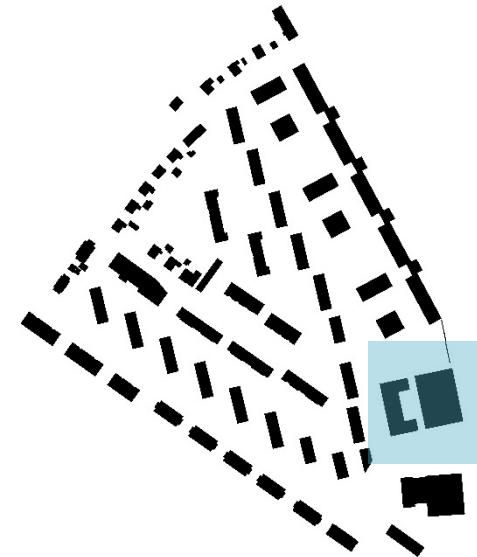
# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Quartiersservicepoint, Mikroappartements und Lokschuppen



Quelle: Gregor Polaczek; Planung VIVAWEST (19.01.2022)

- 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss und Gründach mit PV-Anlage
- 56 Mikroappartements und Quartiersservicepoint inklusive Conciergeservice (z. B. Paketannahme & Hemdenservice) und Verwaltung (Bike-/Scooterleih, Carsharing) sowie Gemeinschaftsflächen
- Split-Level-Parkhaus mit 196 Stellplätzen inklusive Vorrüstung für E-Mobilität



- Im Rahmen des Forschungskolloquiums zum Thema „Lebensphasenorientierte Wohnmodelle“ und „Kommunikation und Dienstleistungen im Kontext funktionierender Nachbarschaften“ sollen das Raumprogramm der Mikroappartements, die Nutzung des Quartiersservicepoints sowie der Bedarf an Zusatzleistungen entwickelt werden.



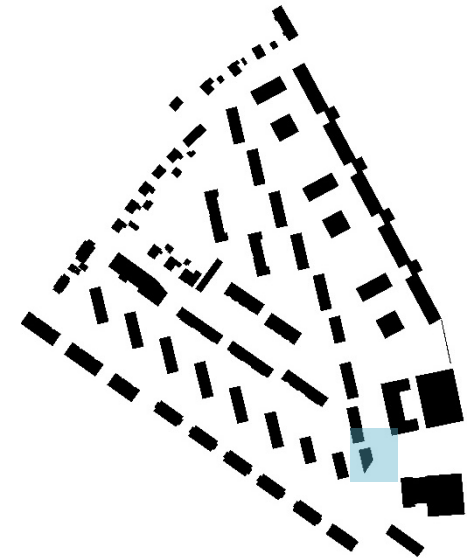
# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Casino Bergmannsgrün



Quelle: Gregor Polaczek; Planung VIVAWEST (19.01.2022)

- Das Casino Bergmannsgrün soll eine Begegnungsstätte für die Bewohner im Quartier darstellen, in dem evtl. benachteiligte Jugendliche Beschäftigungsmöglichkeiten finden können.
- Verarbeitung von lokalen Erzeugnissen aus dem Urban Farming.
- Potenzielle Betreiber des Cafés wären das SOS Kinderdorf und die GrünBau g GmbH



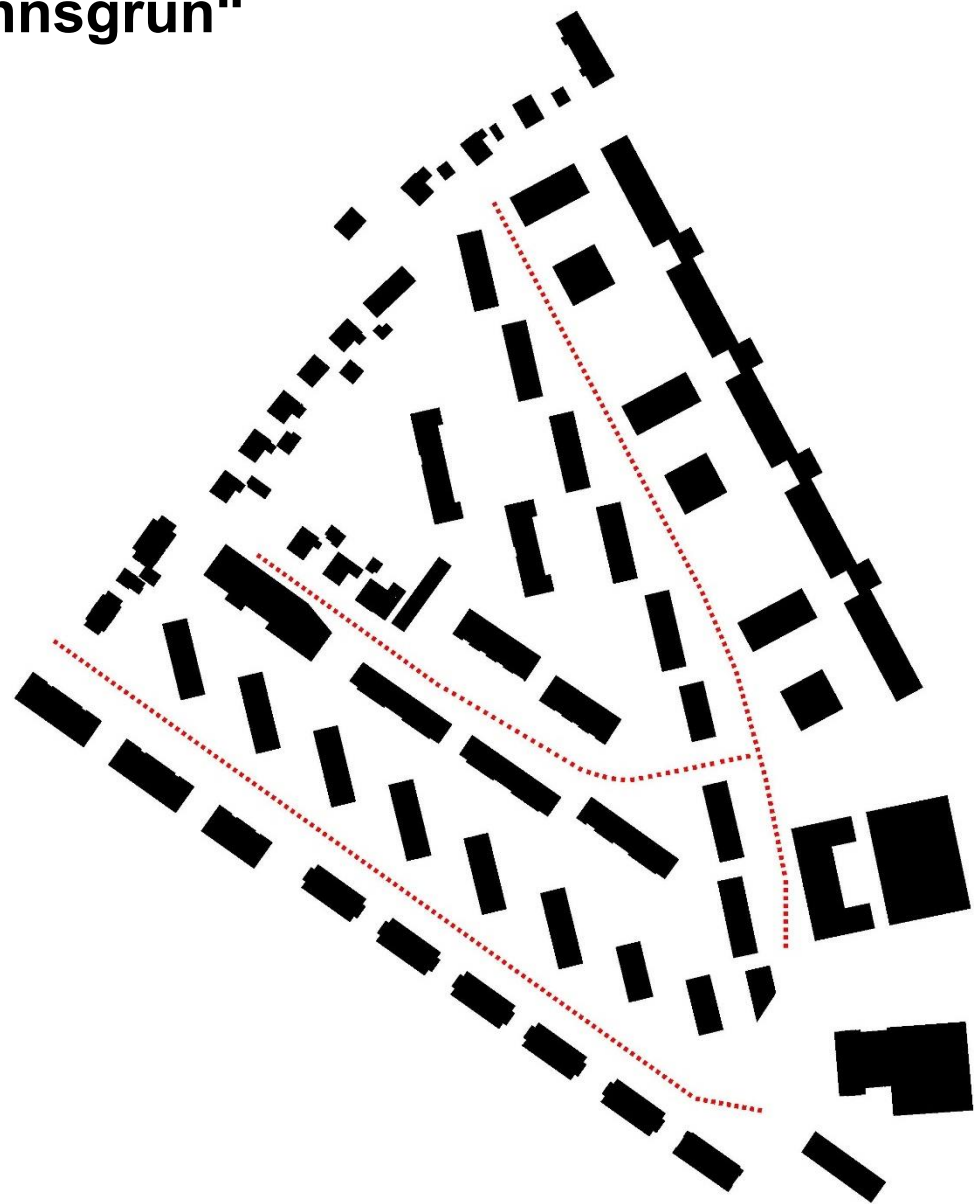
# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ Wohnumfeld



Quelle: Gregor Polaczek; Planung VIVAWEST (19.01.2022)

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Verkehrsberuhigung



- Walkmühlenweg
- Pothmorgenweg
- Thielenstraße

# Kommunikative und wissenschaftliche Begleitung Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ - digital vernetzt und lokal verbunden



Quelle: Gregor Polaczek; Planung VIVAWEST (19.01.2022)

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Kommunikative und wissenschaftliche Begleitung (1/7)

### Kommunikative Begleitung

Frühzeitige und transparente Kommunikation sowie Unterstützung

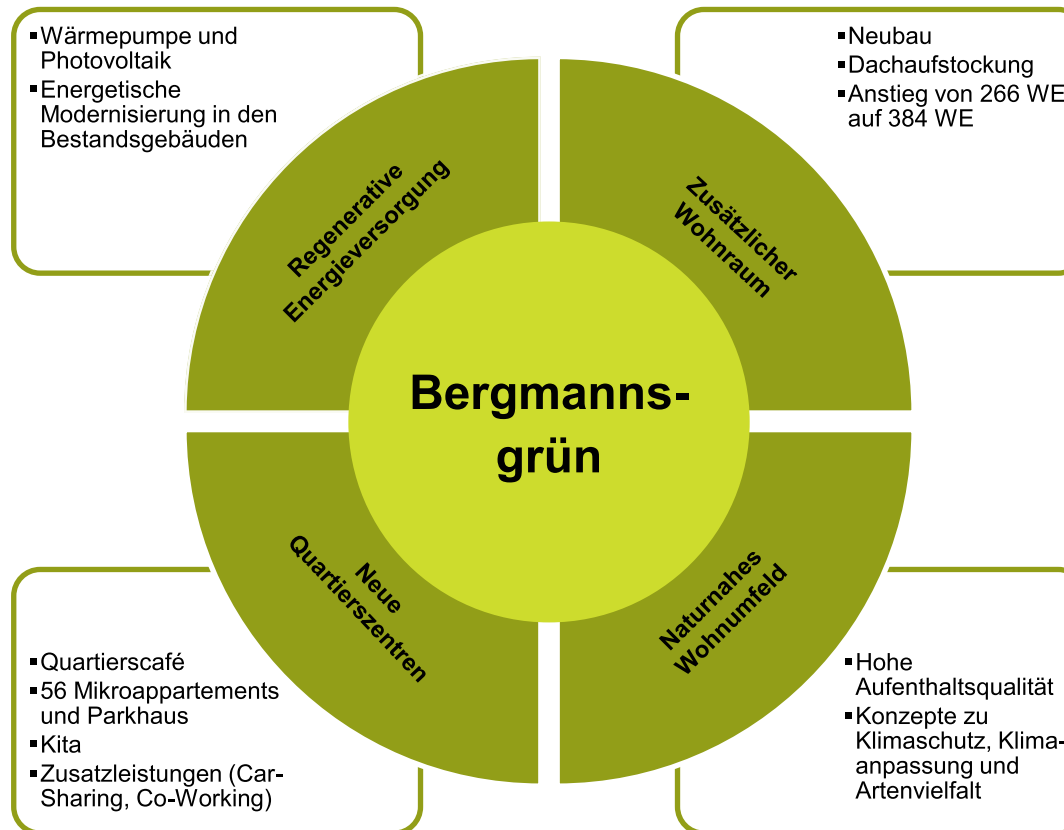
Enger Dialog mit der Stadt und weiteren Akteuren

Aktivierung und Beteiligung der Be- und Anwohner

Proaktive Presseinformation

Kooperation mit Beratern (u. a. IKU und InWIS)

### Quartiersentwicklung



### Wissenschaftliche Begleitung

Begleitendes Forschungskolloquium (FK)

Forschungsansätze zum „Quartier der Zukunft 2030+“

Fokus auf unterschiedliche Themen in sog. „Reallaboren“

Interne und externe Paten als organisierende Experten

Öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen und Publikation

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Kommunikative und wissenschaftliche Begleitung (2/7) – Kommunikation

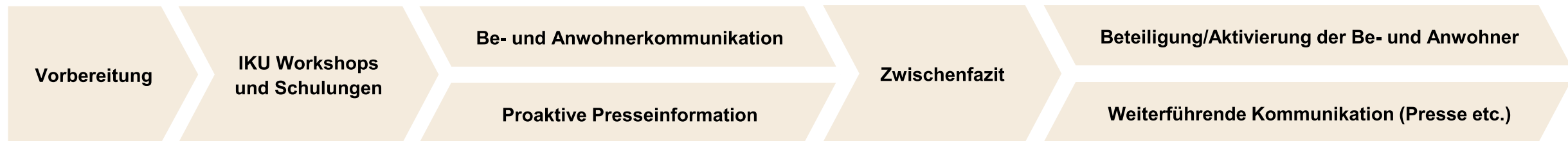
### Ziele

- **Einheitliche Mieterkommunikation**  
und Erläuterung der Maßnahmen durch die Mitarbeiter von VIVAWEST
- **Kontinuierliche Informationsvermittlung**  
an die Stakeholder durch VIVAWEST
- **Proaktiver Kontakt**  
zu Mietern, Anwohnern, Politik und Medien
- **Beteiligung**  
aller quartiersbezogenen Akteure

### Elemente



### Aufbau



Eine frühzeitige und transparente Kommunikation verhindert Verunsicherungen sowie defensives Verhalten im Quartier und fördert eine aktive Beteiligung am Veränderungsprozess.

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Kommunikative und wissenschaftliche Begleitung (3/7) – Unterstützung

### Umzugsmanagement

- **Frühzeitige Unterbreitung von Angeboten**  
in individuellen Erst- und Folgegesprächen
- **Anhaltende Unterstützung**  
durch unterschiedliche Unterstützungspakete
- **Berücksichtigung aller Mieter**  
mittels bedarfsorientierter Unterstützung
- **Während des gesamten Prozesses**  
werden Unterstützungsleistungen angeboten

### Mietmodelle

#### Mietmodell A:

Direkter  
Wohnungswechsel  
im Quartier

#### Mietmodell B:

Wohnungswechsel  
außerhalb des  
Quartiers

#### Mietmodell C:

Rückzug ins  
Quartier

### Unterstützungspakete

Persönliche  
Kommunikation

Neue Wohnung /  
Übergangswohnung

Umzugshilfe

Rückzug ins Quartier

Mietminderung

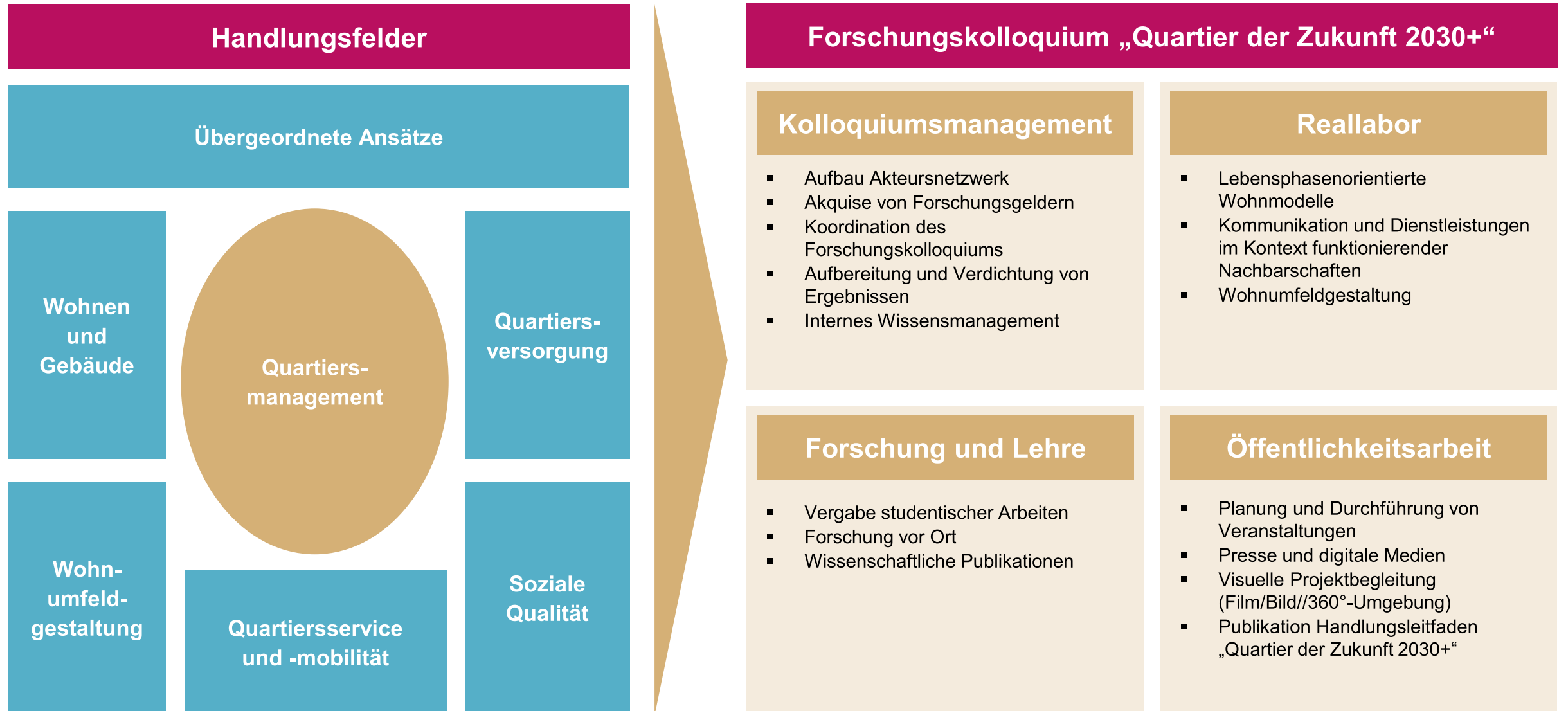
Aufwands-  
entschädigung



Bei den unvermeidlichen Herausforderungen für die Mieter und Anwohner (bspw. Um- und Leerzüge, Baulärm und -staub etc.) werden diese von Beginn an kontinuierlich den ganzen Prozess über unterstützt. Eine Vielzahl an bedarfsorientierten Unterstützungsleistungen kann im Dialog mit den Mietern individuell vereinbart werden, um die diese optimal unterstützen zu können.

# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

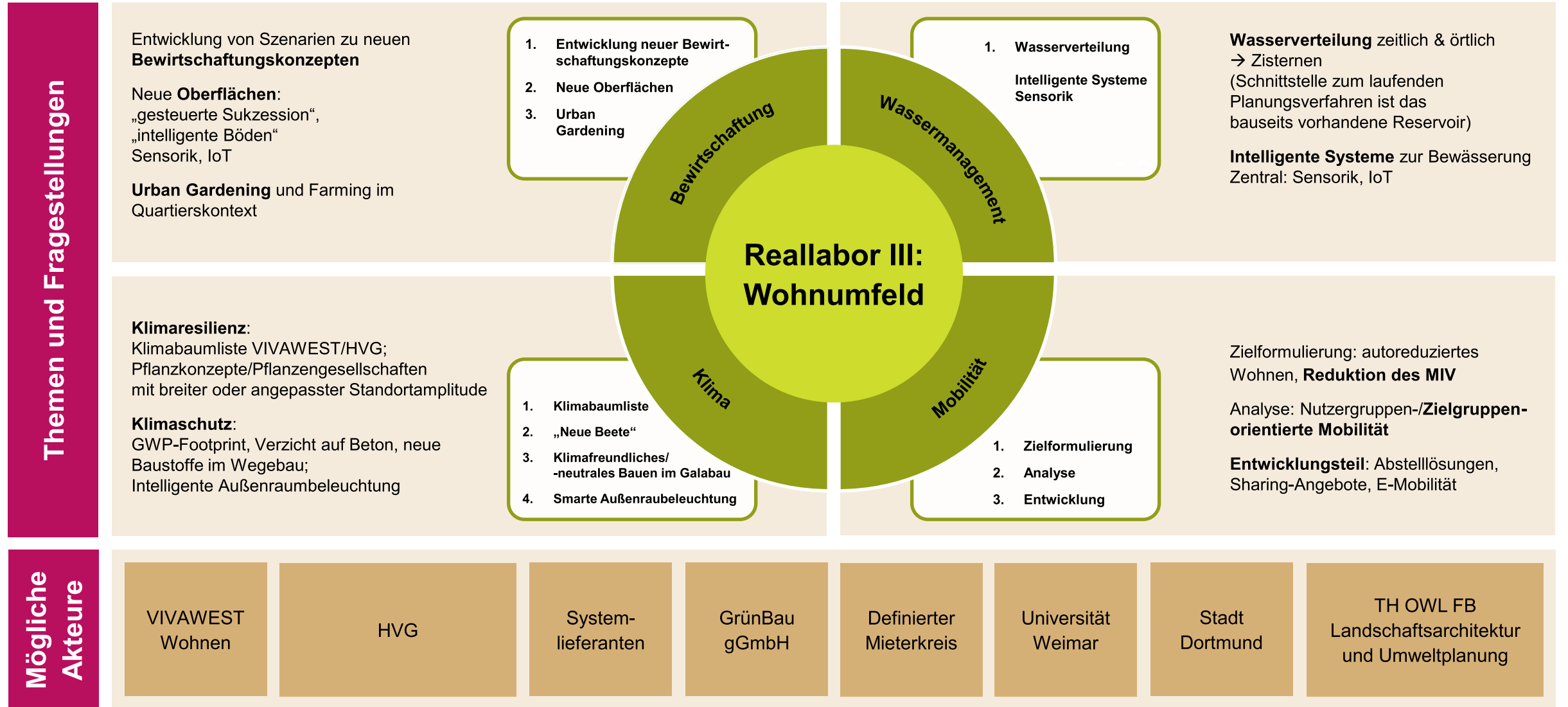
## Kommunikative und wissenschaftliche Begleitung (4/7) – Forschungskolloquium





# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Kommunikative und wissenschaftliche Begleitung (5/7) – Reallabor Wohnumfeld



# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Kommunikative und wissenschaftliche Begleitung (6/7) – Stufenmodell FK



Ein in sechs Phasen gegliedertes Stufenmodell strukturiert den Ablauf des Forschungskolloquiums. Die realisierbaren Forschungserkenntnisse werden in das bauliche Konzept integriert.

### Modellquartier „Bergmannsgrün“

#### Kommunikatives Konzept

- Die transparente und frühzeitige Kommunikation fördert die Akzeptanz der QE.
- Der enge Dialog mit Presse und Politik ermöglicht eine positive Außenwirkung.
- Die Beteiligungskonzepte tragen zu einer funktionierenden Nachbarschaft bei.

#### Bauliches Konzept

- Die QE schafft neuen, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum.
- Förderung des Klima-, Arten- und Umweltschutzes sowie der Klimaanpassung durch entsprechende Konzepte.
- Die innovativen Quartierszentren dienen als neue Treffpunkte im Quartier.

#### Wissenschaftliches Konzept

- Die realisierbaren Forschungserkenntnisse werden in das bauliche Konzept integriert.
- Steigerung der Strahlkraft und der Öffentlichkeitswirksamkeit der QE.
- Die Kooperation mit externen Beratern verstärkt die fachliche Tiefe der QE.

**Ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbinden.**



Die Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ soll nicht nur in Bezug auf bauliche Maßnahmen, sondern auch hinsichtlich eines **kommunikativen** und **wissenschaftlichen Konzepts modellhaft** für das Quartier der Zukunft stehen. Die kommunikative und wissenschaftliche Begleitung wird damit essentiell für die positive Außenwirkung, die weitreichende Strahlkraft sowie die Beteiligung bzw. Förderung der Nachbarschaft und resultierend daraus für den **Erfolg der QE**.

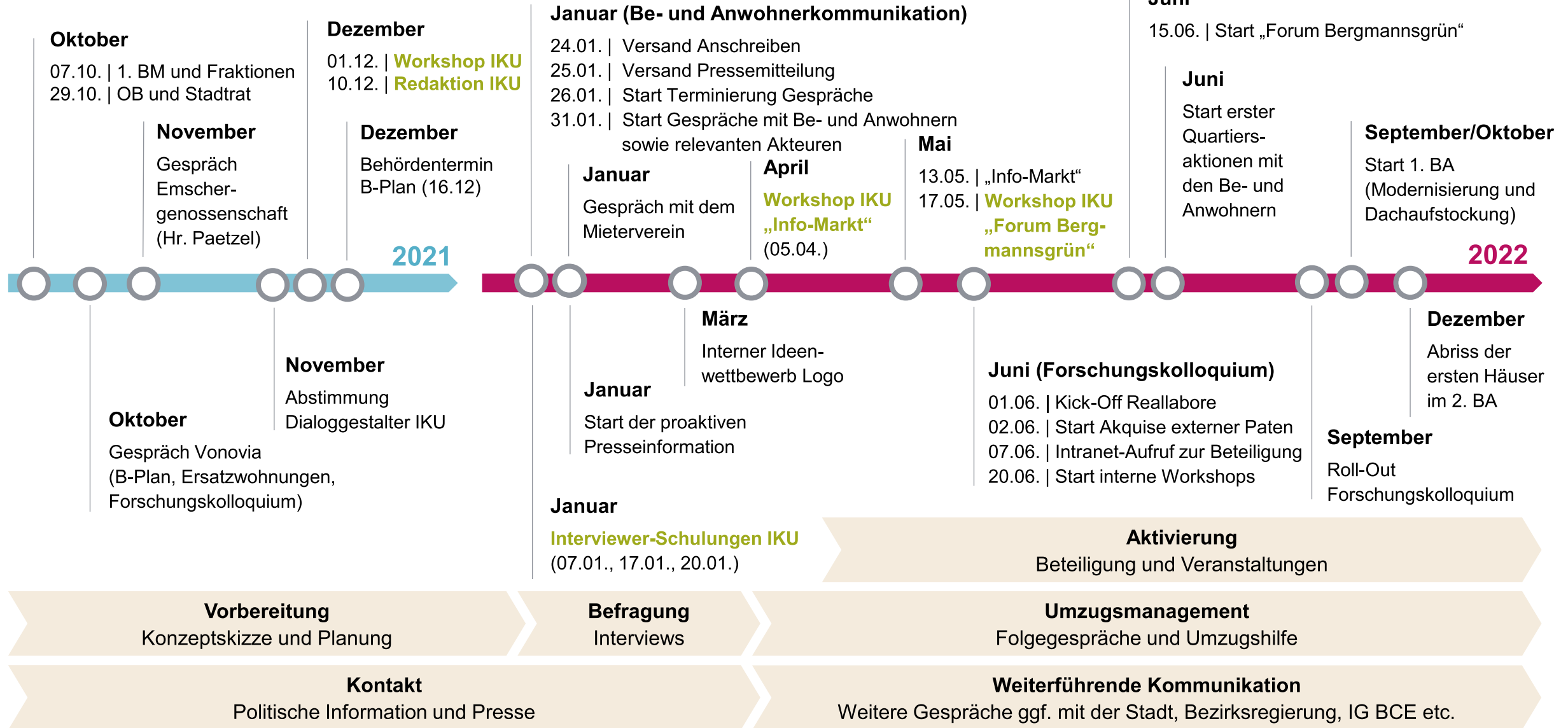
# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Zeitstrahl (1/2) - Projektterminplan



# Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

## Zeitstrahl (2/2) - Kommunikative und wissenschaftliche Begleitung





**VIVAWEST**

Wohnen, wo das Herz schlägt.