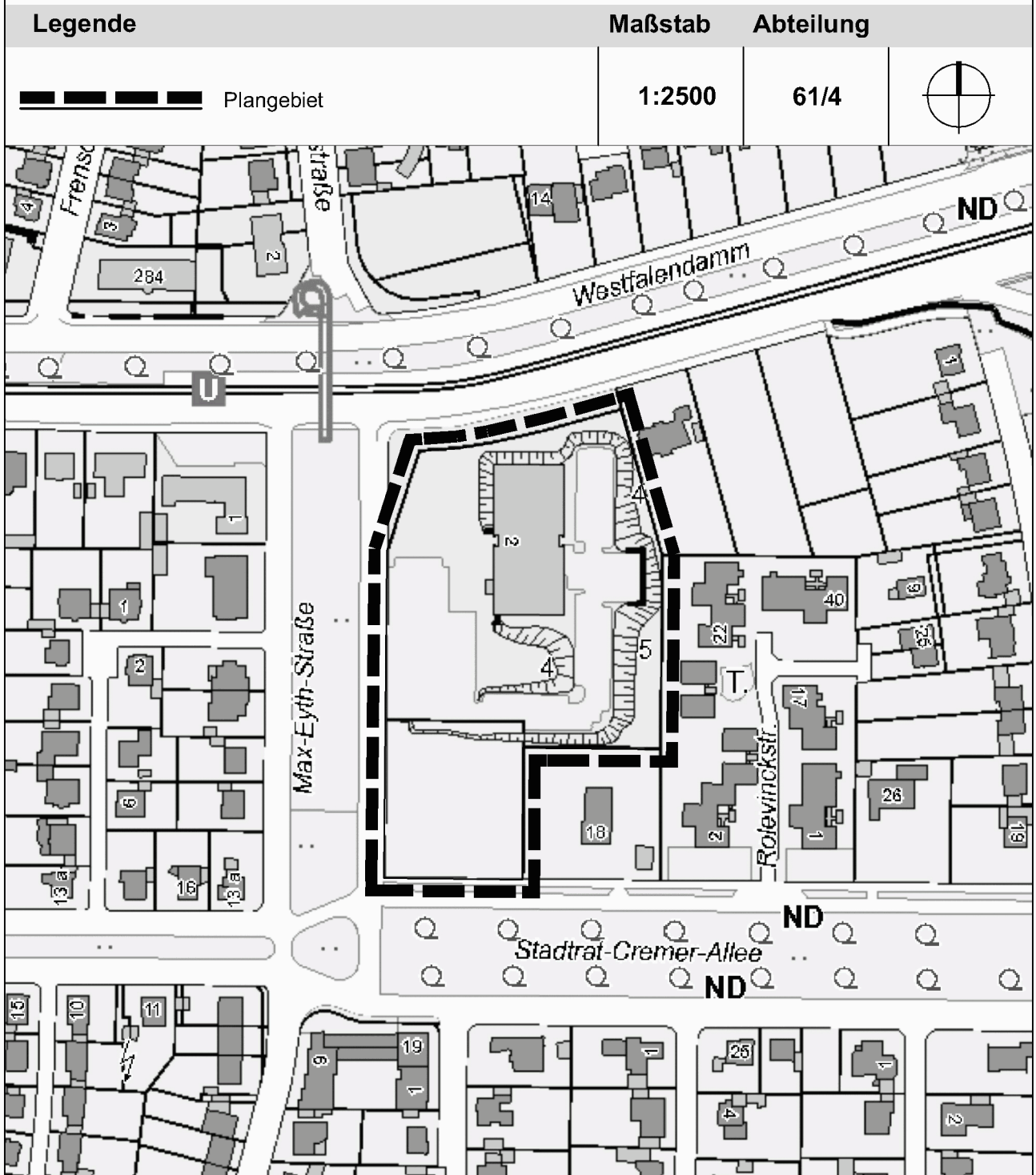


Übersichtsplan zum städtebaulichen Qualifizierungsverfahren Max-Eyth-Straße



Oktober 2019



Dortmund Gartenstadt | Max-Eyth-Straße 2

Städtebauliches Qualifizierungsverfahren

Mehrfachbeauftragung

ENTWURF

scheuven + wachten plus planungsgesellschaft mbh

Im Auftrag
Instone Real Estate Development GmbH / KORE GmbH

Dortmund Gartenstadt | Max-Eyth-Straße 2

Städtebauliches Qualifizierungsverfahren

Inhaltsverzeichnis

Impressum	3
Termine.....	5
Teil A – Aufgabenteil	6
1 Anlass und Ziel	6
2 Rahmenbedingungen.....	7
2.1 Stadt Dortmund	7
2.2 Instone Real Estate Development GmbH	7
3 Bestandssituation.....	8
3.1 Plangebiet	8
3.2 Städtebauliche Einordnung und aktuelle Planungen im Umfeld	8
3.3 Nahversorgung, Erschließung und Verkehr	10
3.4 Freiraum und soziale Infrastruktur	11
3.5 Planungsrecht	13
4 Aufgabenstellung	15
4.1 Städtebauliche Aufgabenstellung	15
4.2 Anforderungen an den Wohnungsbau und Wohnfolgeeinrichtungen	16
4.3 Topografie und Freiraum	17
4.4 Erschließung und ruhender Verkehr	17
5 Zusätzliche Hinweise	18
5.1 Energieeffizienz.....	18
5.2 Klimaschutz	18
5.3 Denkmalschutz / Naturdenkmale	19
5.4 Immissionsschutz	19
5.5 Wasserwirtschaft und Wassersensibilität	20
Teil B – Verfahren	20
1 Allgemeines	20
2 Auftraggeberin	23
3 Betreuung	23
4 Teilnehmende	23
5 Begleitgremium	23
6 Beurteilungskriterien	24
7 Unterlagen	24
8 Leistungen	25
9 Honorierung	27
10 Weitere Beauftragung und Nutzung der Arbeiten.....	27
11 Einlieferung der Arbeiten	27
Quellen und Bildmaterial	28

Impressum

Auftraggeberin

Instone Real Estate Development GmbH / KORE GmbH (Vorhabenträgerin)
Adolf-Grimme-Allee 3
50829 Köln
Telefon: 0221 300647-0
Telefax: 0221 300647-99
E-Mail: nrw@instone.de
www.instone.de

Ansprechpartner*innen:

Anna Rzymelka (anna.rzymelka@instone.de, 0221 300647-79)
Theresa Kotulla (theresa.kotulla@instone.de, 0221 300647-80)

in Kooperation mit

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Burgwall 14, 44122 Dortmund

Ansprechpartner*innen

Birgit Niedergethmann (bniederg@stadtdo.de, 0231 50-22614)
Thomas Rohr (trohr@stadtdo.de, 0231 502-3747)
Anja Schnurbusch-Rost (aschnurbusch@stadtdo.de, 0231 502-5870)

Verfahrensbetreuung

scheuevens + wachen plus planungsgesellschaft mbh
Friedenstraße 18
44139 Dortmund
Telefon: 0231 189987-10
E-Mail: dortmund@scheuevens-wachen.de
www.scheuevens-wachen.de

Ansprechpartner*innen:

Martin Ritscherle
Susann Hollbach
Daniela Melzer

Redaktion

Instone Real Estate Development GmbH
Stadt Dortmund
scheuevens + wachen plus planungsgesellschaft mbh

Bild- und Kartenmaterial

Instone Real Estate Development GmbH
Stadt Dortmund
scheuevens + wachen plus planungsgesellschaft mbh

Stand

Dortmund / Köln | 15. Oktober 2019

Vorbemerkung

Für einen flüssigen Sprachgebrauch werden Personen-, Berufs- und Funktionsbezeichnungen, wie Architekt, Landschaftsarchitekt, Teilnehmer, Preisrichter, Mitarbeiter, Besucher, etc. verwendet. Damit ist lediglich die Personen-, Berufs- und Funktionsbezeichnung gemeint und schließt die weibliche Personen-, Berufs- und Funktionsbezeichnung mit ein. Wir bitten alle Beteiligten um Verständnis.

Termine

Auftaktkolloquium	03.12.2019
Abgabe der Arbeiten 1. Phase Abgabe ausschließlich an scheuven + wachten plus Friedenstraße 18, 44139 Dortmund	09.01.2020
Zwischenpräsentation	15.01.2020
Abgabe der Arbeiten 2. Phase Abgabe ausschließlich an scheuven + wachten plus Friedenstraße 18, 44139 Dortmund	21.02.2020
Abschlusspräsentation vor dem Auswahlgremium und Auswahl eines Entwurfs	04.03.2020

Teil A – Aufgabenteil

1 Anlass und Ziel

Das Plangebiet „Max-Eyth-Straße 2“ liegt am nördlichen Rand des Dortmunder Stadtviertels Gartenstadt-Süd im Stadtbezirk Innenstadt-Ost. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein brachgefallenes Bürogebäude (ehemals Siemens-Nixdorf) mit vier Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss. Das Gebäude ist aufgrund von Vandalismus und Brandereignissen schwer beschädigt. Eine Wiederinbetriebnahme und Neuvermietung wurde durch die Eigentümerin geprüft, ist jedoch wirtschaftlich nicht umsetzbar und soll daher aufgeben werden.

Es entspricht den zeitgemäßen städtebaulichen Grundsätzen, für die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet gelegene Brachflächen zu entwickeln und neu zu nutzen, um weitere Bodenversiegelungen an den Stadtgrenzen bzw. im Freiraum soweit wie möglich zu vermeiden. Dies steht im Einklang mit der Zielsetzung des Baugesetzbuches und gibt so dem ökologischen und ökonomischen Erfordernis einer städtebaulichen Innenentwicklung Vorrang vor einer aufwendigen Außenentwicklung. Außerdem eröffnet es die Chance für eine städtebauliche Neuordnung des Grundstücks sowie die Schaffung von neuem Wohnraum.

In den südlich des Westfalendamms (B1) liegenden Dortmunder Stadträumen besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Das Ziel der Stadtentwicklung ist daher, Baulandpotentiale für die Entwicklung von Wohnnutzungen zu mobilisieren. Infolgedessen sollen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, innerstädtischen attraktiven Wohnquartiers als Teil des bevorzugten Wohngebietes „Gartenstadt-Süd“ geschaffen werden. Untergeordnete Flächenanteile sollen in diesem Zusammenhang für eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung geöffnet werden. Eine gewerbliche Nutzung entlang des Westfalendamms (B1) bietet darüber hinaus die Chance, dahinterliegende Wohnnutzungen vor Immissionen zu schützen.

Aufgrund der hohen Lagegunst des Plangebiets soll ein adäquates Maß baulicher Dichte – von Nord nach Süd abnehmend – gefunden werden. Über einen qualitätsvollen städtebaulichen Entwurf, dessen Eckpunkte in einem Bebauungsplan festgeschrieben werden, sollen Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen ermöglicht werden.



Abbildung Plangebiet Max-Eyth-Straße 2 mit Bestandsgebäude (Quelle: Instone Real Development GmbH)

2 Rahmenbedingungen

2.1 Stadt Dortmund

Dortmund ist die drittgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und als größte Stadt des Ruhrgebietes das Wirtschafts- und Handelszentrum der Region. Der ehemalige Industriestandort ist heute ein Zentrum für Dienstleistungen und Zukunftstechnologien. Rund 600.000 Menschen wohnen in der ca. 280 km² großen Westfalenmetropole mit einer über 1.100-jährigen Geschichte. Die Hansestadt bietet attraktiven Lebensraum mit vielfältigen Wohn-, Kultur- und Freizeitangeboten. Dortmund liegt am Rande des Ruhrgebietes, ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt, verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist dennoch eine sehr grüne Großstadt: fast die Hälfte der Stadtfläche sind Grün- und Parkanlagen.

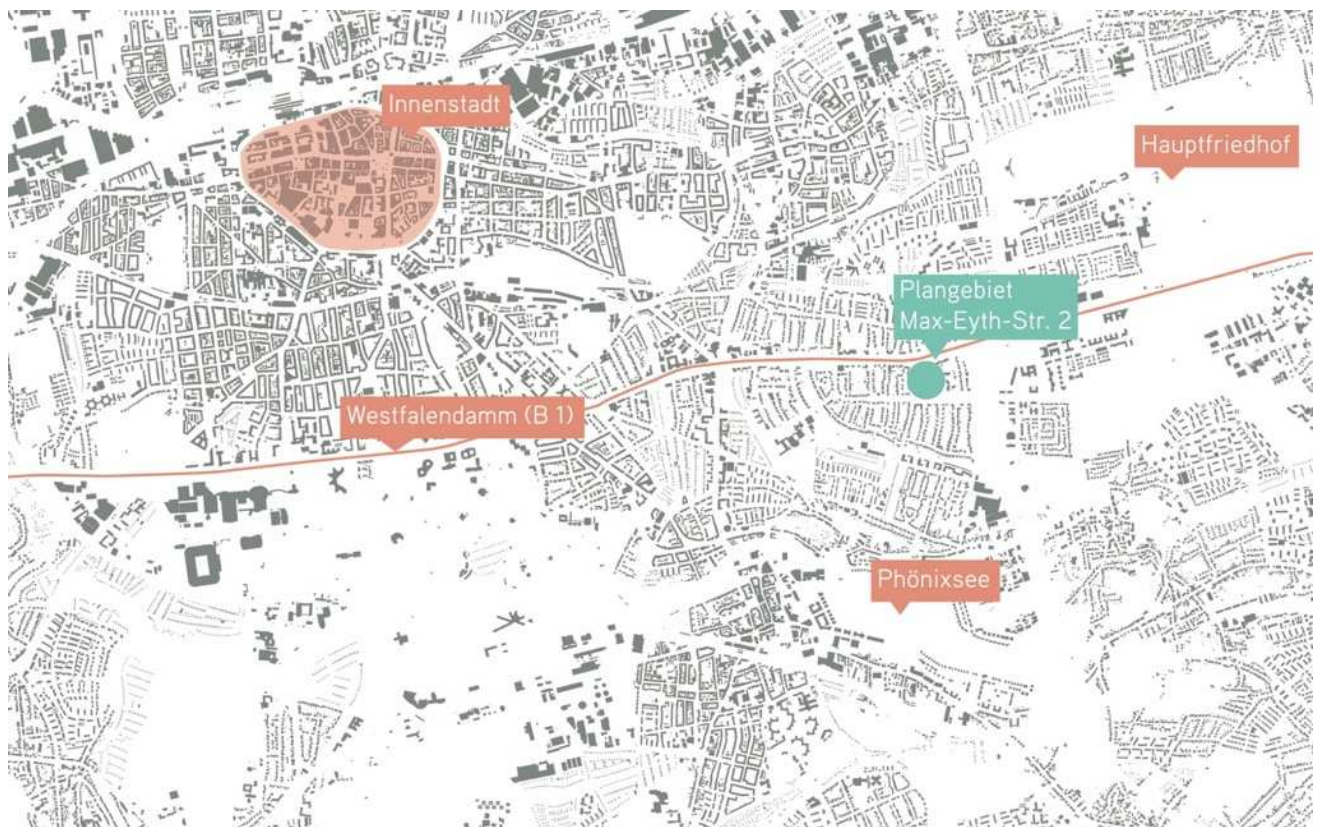


Abbildung Einordnung Plangebiet im Dortmunder Stadtgebiet (Quelle: eigene Darstellung scheuvs + wachen plus nach © OpenStreetMap-Mitwirkende)

2.2 Instone Real Estate Development GmbH

Seit dem Jahr 1991 hat Instone Real Estate über 1 Million m² Wohnfläche für Eigennutzer sowie institutionelle Investoren errichtet. Damit ist Instone Real Estate einer der führenden Wohn- und Quartiersentwickler in Deutschland.

Das Projektportfolio von Instone Real Estate umfasst derzeit rund 47 Projekte - von der Entwicklung von Apartmenthäusern und innerstädtischen Wohnquartieren bis hin zur Neugestaltung und Sanierung von denkmalgeschützten Objekten. Als Partner der öffentlichen Hand werden auch in komplizierten Planungssituationen attraktive Wohnkonzepte entwickelt sowie Sanierungen von Gründerzeitarchitekturen durchgeführt.

Instone Real Estate ist aus den anerkannten Wohnentwicklern formart und GRK entstanden:

daraus folgen Fachkompetenz und die Erfahrung aus 28 Jahren Wohnungsbau. Mit Planern, Architekten und Beratern werden Neubauimmobilien und sanierte Immobilienprojekte im gesamten Bundesgebiet entwickelt und vermarktet. Die Instone Real Estate Development GmbH befindet sich an insgesamt acht Standorten in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Nordrhein-Westfalen, im Rhein-Main-Gebiet und in Sachsen.

Als Partner für Kommunen und andere Geschäftspartner werden auch Raumordnungs- und Flächennutzungspläne verabschiedet sowie städtebauliche Konzepte, Bebauungspläne und städtebauliche Verträge gestaltet und entwickelt. Ziel der Instone Real Estate ist es, frühzeitig als Partner für derartige Projekte eingebunden zu werden.

3 Bestandssituation

3.1 Plangebiet

Das Grundstück des Plangebiets „Max-Eyth-Straße 2“ umfasst ca. 1,7 ha. Es ist am nördlichen Rand des Dortmunder Stadtviertels Gartenstadt-Süd im Stadtbezirk Innenstadt Ost gelegen und setzt sich aus den Flurstücken 1257 und 1258 zusammen.

Im Westen und Süden wird das Gebiet durch die alleengeprägten Straßenzüge Max-Eyth-Straße und Stadtrat-Cremer-Allee geprägt. Im Norden verläuft der vielbefahrene Westfalendamm, der gleichzeitig die Bundesstraße 1 darstellt und im östlichen Verlauf auf die Kreuzung mit der B236 trifft. Im Osten grenzen unmittelbar an das Plangebiet Privatgrundstücke mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten an.



Abbildung Abgrenzung des Plangebiets mit Flurstücken und Umgebungsbebauung (Quelle: TIM-Online)

3.2 Städtebauliche Einordnung und aktuelle Planungen im Umfeld

Die Gartenstadt-Süd in Dortmund wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts aufgrund von drastischem Wohnungsmangel als Folge der Industrialisierung nach dem Konzept der „Gartenstadt“ von Ebenezer Howard geplant. Bauträger war die Gartenstadt Dortmund GmbH, die den Bau von Wohnungen auf genossenschaftlicher Basis zum Ziel hatte.

Damit gehört die südliche Dortmunder Gartenstadt zu den bedeutendsten Zeugnissen der Dortmunder Architektur- und Städtebaugeschichte des frühen 20. Jahrhunderts. Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser (45,2 Prozent des Wohnungsbestandes) mit zwei Geschossen und einem geneigten Dach (Sattel- bzw. Walmdach). Die Wohngebäude der Max-Eyth-Straße 7/9 sind zudem denkmalgeschützt, weshalb das Plangebiet dem § 9 Abs. 1b DSchG NRW („Umgebungsschutz“) unterliegt.



Abbildung Denkmal Max-Eyth-Straße 7/9 (Quelle: scheuven + wachten plus)

Nördlich des Westfalendamms (B1) befindet sich die Gartenstadt-Nord mit einer gleichartigen Bebauungsstruktur wie die der Gartenstadt-Süd.

Im östlichen Verlauf des Westfalendamms liegt das 70 ha große IT- und wissensbasierte Dienstleistungsgebiet „Stadtkrone Ost“, in dem sich mittlerweile 150 Firmen mit 3.500 Mitarbeitern angesiedelt haben. Des Weiteren wurden in den letzten Jahren auf dem ehemaligen Kasernenareal über 600 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern errichtet.

Am Westfalendamm schließt sich zwei Grundstücke nordöstlich des Plangebietes eine in Planung befindliche Hotelnutzung an.



Abbildung räumliche Einordnung des Plangebietes in die Umgebung (Quelle: scheuven + wachten plus)

3.3 Nahversorgung, Erschließung und Verkehr

Gemäß dem „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Dortmund aus dem Jahr 2013 befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur Gartenstadt-Süd kein Nahversorgungszentrum. In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich ein Bio-Markt am Westfalendamm sowie weitere gewerbliche und dienstleistungsorientierte Einrichtungen (Friseur, Banken, Kanzleien, Tankstelle, Hotel etc.). Weitere solitäre Nahversorgungsstandorte befinden sich in 1,5 - 2,0 km Entfernung zum Plangebiet.

Die Gartenstadt-Süd ist verkehrlich gut an den Westfalendamm (B1) angebunden. Das Plangebiet wird im Westen über die Max-Eyth-Straße und im Süden über die Stadtrat-Cremer-Allee erschlossen. Als Rechtsabbieger besteht über die Max-Eyth-Straße eine unmittelbare Anbindung an den Westfalendamm (B1), wodurch das Gebiet mit den östlichen und südöstlichen Stadtteilen Dortmunds verbunden wird. Über den Westfalendamm (B1) ist in östlicher Richtung eine Anbindung an die B236 und darüber hinaus an die A1 (Richtung Kamen bzw. Hagen) und A2 (Richtung Beckum bzw. Recklinghausen) gegeben. In westlicher Richtung besteht durch eine Wendemöglichkeit über die Anschlussstelle B1 / Am Gottesacker eine Verbindung an die Innenstadt sowie an die A40 (Richtung Bochum).

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die direkte Nähe zu der Haltestelle „Max-Eyth-Straße“ gegeben. Die Haltestelle bietet einen Anschluss an die Stadtbahnlinie U 47 (Richtung Aplerbeck über Hauptfriedhof bzw. Richtung Westerfilde über die Dortmunder Innenstadt).

Entlang des Westfalendamms (B1) verläuft stadtaus- und stadteinwärts ein gemeinsamer Fuß- und Radweg. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten zu erreichen. Aufgrund der hohen Verkehrsfrequenzierung des Westfalendamms (B1) bestehen nur geringe Querungsmöglichkeiten in Form von nicht-barrierefreien Brücken als Fußgängerüberquerungen.

Derzeit werden im Rahmen des barrierefreien Ausbaus der Stadtbahnhaltestellen am Westfalendamm (B1) durch die Stadt Dortmund neue, barrierefreie und ggf. ebenerdige Übergangsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer geprüft. Im Bereich des Knotenpunktes Max-Eyth-Straße/Westfalendamm wird in diesem Zuge die Vollsignalisierung des Knotenpunktes geprüft, welche sowohl das Queren des Westfalendamms (B1) durch Radfahrer und Fußgänger, als auch das Linksabbiegen aus der Max-Eyth-Straße auf den Westfalendamm (B1) in Richtung Innenstadt ermöglichen würde.



Westfalendamm (B1), Zufahrt Max-Eyth-Straße



Stadtbahnhaltestelle „Max-Eyth-Straße“



Baumallee der Max-Eyth-Straße

(Quelle: *scheuven + wachten plus*)

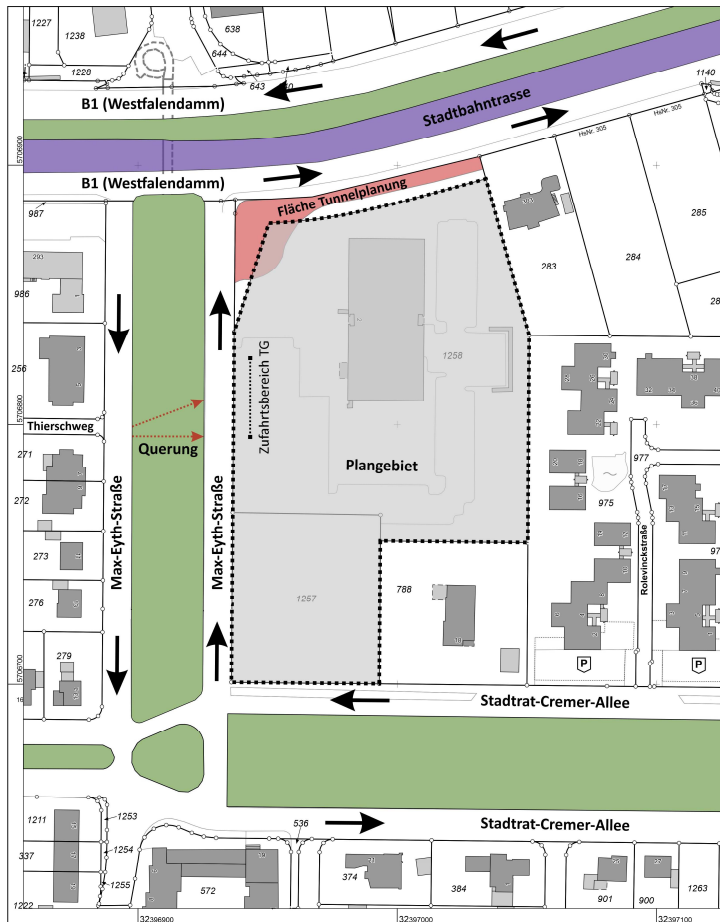


Abbildung Erschließungsstrukturen aus der Voreinschätzung zum Verkehr (Quelle: Planersocietät)

3.4 Freiraum und soziale Infrastruktur

Der freiräumliche Charakter im Umfeld des Plangebietes wird maßgeblich von der Struktur der Gartenstadt geprägt. Umliegend befinden sich die alleengeprägten Straßenzüge der Max-Eyth-Straße und der Stadtrat-Cremer-Allee. Außerdem ist der Westfalendamm (B1) Teil der Deutschen Alleen Straße. Alle drei Alleen sind nach dem §41 LNatSchG gesetzlich geschützt. Die Alleen des Westfalendamms (B1) und der Stadtrat-Cremer-Allee fallen zudem unter den Schutz der Naturdenkmal-Verordnung der Stadt Dortmund.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Bestandsbäume unterschiedlichster Qualität, Funktion und Vitalitätszustände (Baumliste mit Zustandsbewertung liegt bei).



Baumbestand im dem Plangebiet



Aktuelle Topografie im Bereich der Stellplätze



Allee in der Stadtrat-Cremer-Allee

(Quelle: scheuvens + wachten plus)

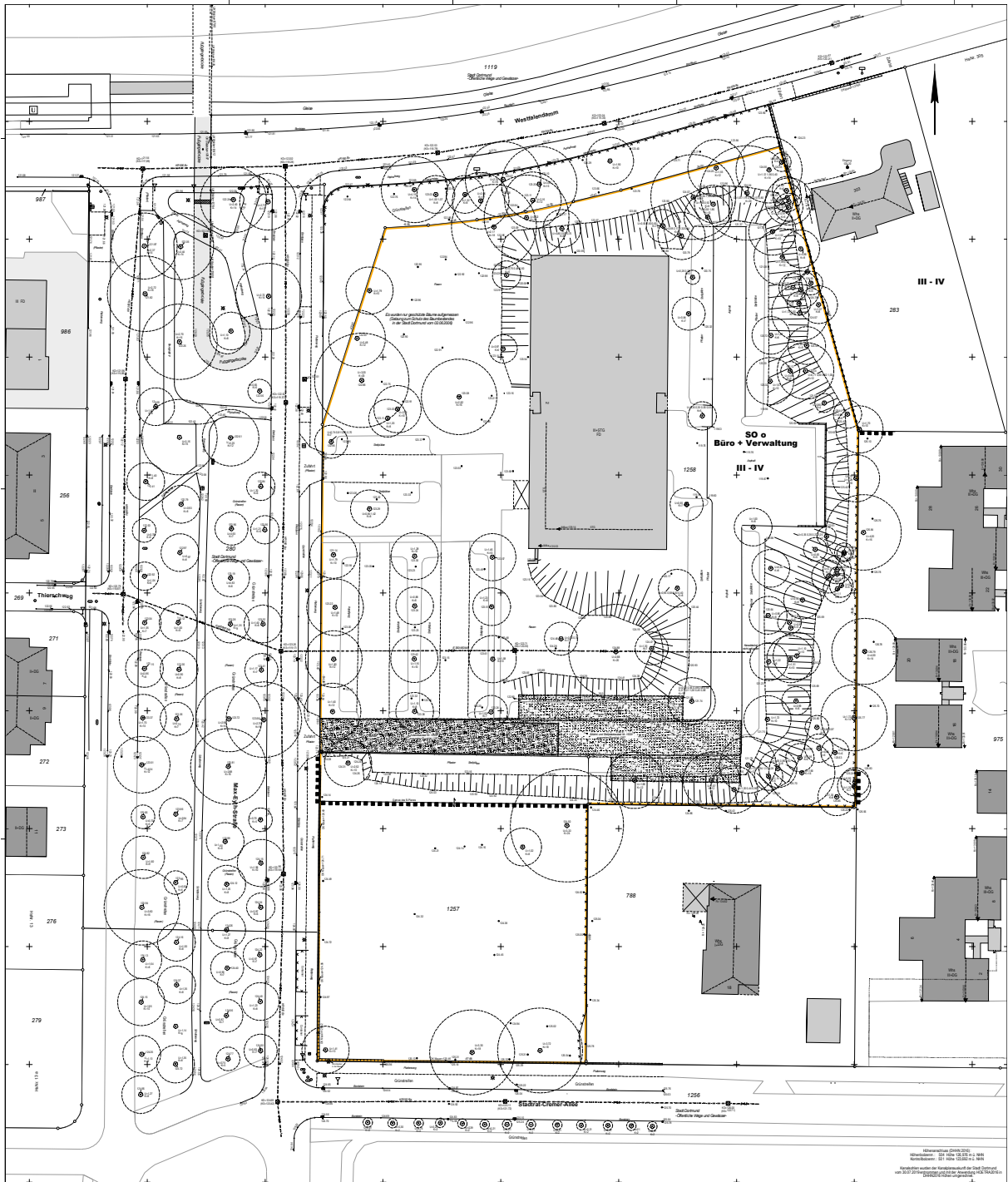


Abbildung Vermessungslageplan mit Baumbestand (Quelle: Pilhatsch Ingenieure)

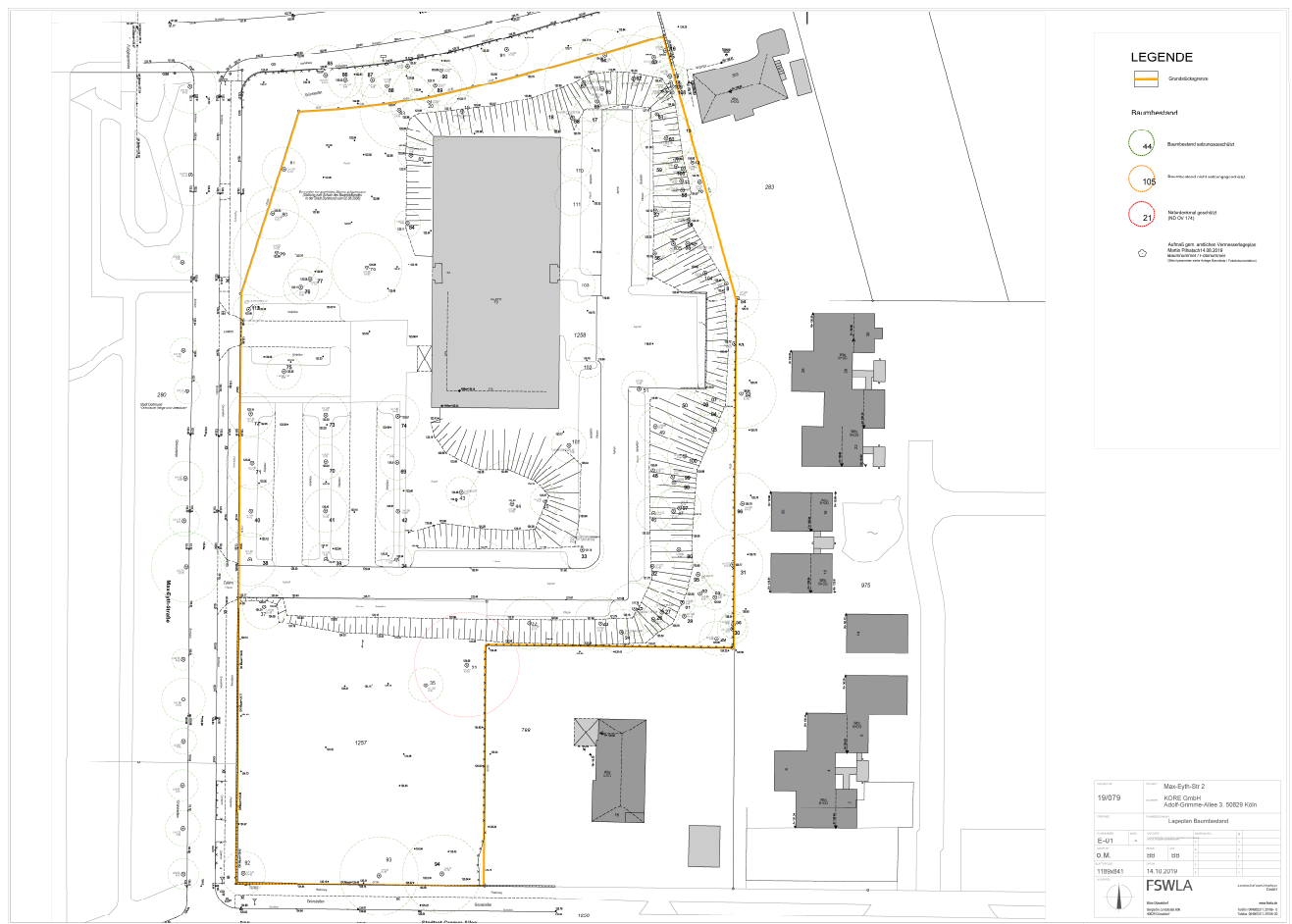


Abbildung Baumbestand mit Planungsempfehlungen zu Erhalt und Fällung von Bäumen (Quelle: FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH)

Südwestlich des Plangebiets liegen in unmittelbarer Nachbarschaft ein Kindergarten, eine Grundschule und die Gesamtschule Gartenstadt sowie der Tennisclub Gartenstadt. An Letzterem angrenzend befindet sich zudem eine Kleingartensiedlung. Der parkähnlich gestaltete Hauptfriedhof ist zwei Stadtbahn-Haltestellen in östlicher Richtung entfernt.

3.5 Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Planbereich parallel zum Westfalendamm (B1) als Sondergebiet Büro und Verwaltung und den südlichen Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Das Flurstück 1258 liegt im Bereich des Bebauungsplans / VEP InO 219 östl. Teil (rechtsverbindlich seit dem 09.12.2005). Es gilt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan). Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück ein Sondergebiet (Büro und Verwaltung), ein Mindestmaß von drei und ein Höchstmaß von vier Vollgeschossen sowie eine offene Bauweise fest. Die textlichen Festsetzungen umfassen zudem Vorgaben zur Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung, zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm und Luftschadstoffe) sowie zur äußeren baulichen Gestaltung und für Werbeanlagen.

Das Flurstück 1257 liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB.

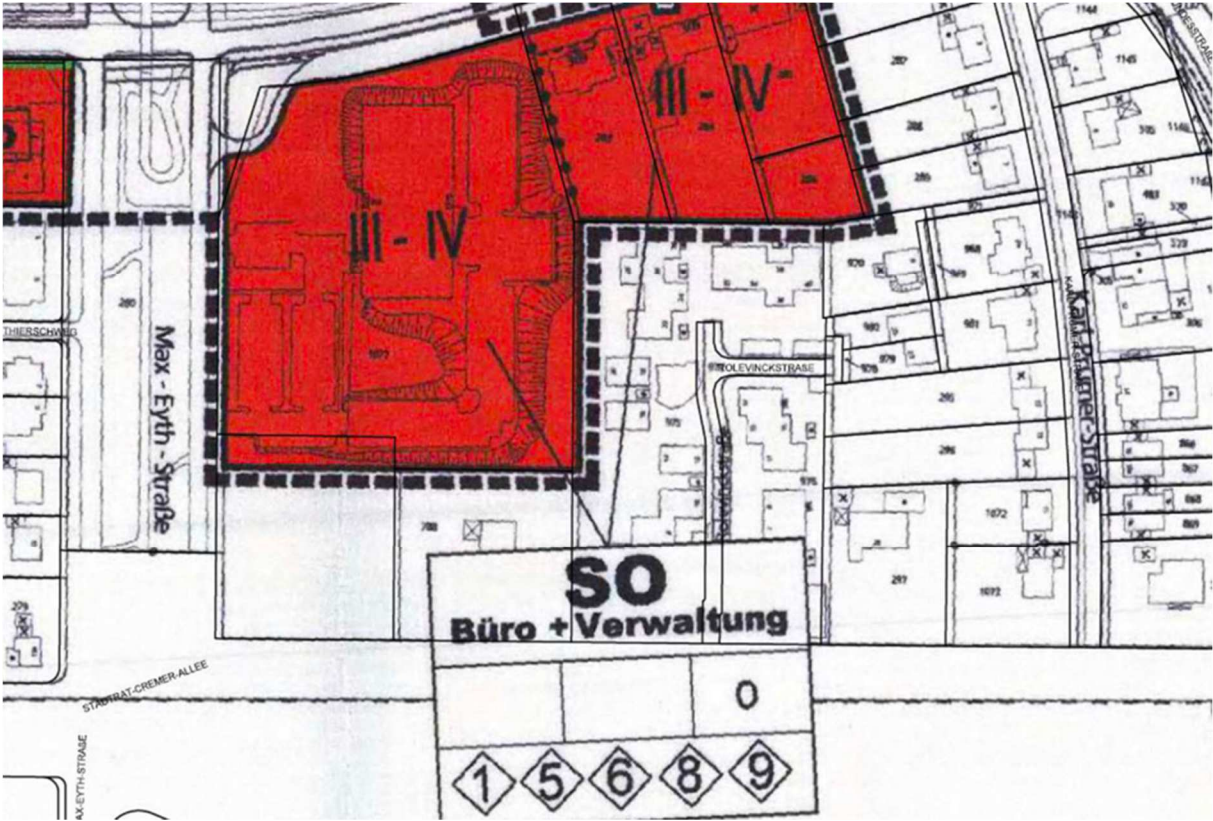


Abbildung Auszug Bebauungsplan, 09.12.2005 (Quelle: Stadt Dortmund)

4 Aufgabenstellung

4.1 Städtebauliche Aufgabenstellung

Ziel des Qualifizierungsverfahrens ist es, ein innerstädtisches Wohnquartier mit integrierten gewerblichen Nutzungen (Büro, Dienstleistungen, o.Ä.) zu entwickeln, das gleichzeitig auf die Besonderheiten des Westfalendamms (B1) sowie des Charakters der Gartenstadt reagiert. Bei dem neuen Wohnangebot sollen unterschiedliche Wohntypologien und Nutzergruppen bedacht werden, indem Angebote für verschiedene Altersgruppen sowohl im freifinanzierten, als auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau in die Planung integriert werden.

Nach dem Rückbau des Bestandsgebäudes steht die Fläche vollständig für eine Neubebauung zur Verfügung. Am Westfalendamm (B1) soll ein Gebäuderiegel mit gewerblicher Nutzung als schallschützende Maßnahme dienen. Dabei sollte die im aktuellen Bebauungsplan vorgegebene Gliederung entlang des Westfalendamms gewürdigt werden, auch wenn dies keine zwingende planerische Vorgabe darstellt. Ansonsten sind im Wesentlichen Wohnnutzungen in aufgelockerten Bebauungsstrukturen vorgesehen. Insgesamt wird im Plangebiet die Realisierung von mind. 30.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) angestrebt. Dabei sollen die Dichte und die Geschossigkeit von Norden nach Süden abfallen.

Erste Vorüberlegungen zum städtebaulichen Konzept haben zu einer groben Zonierung des Plangebietes geführt (siehe Abbildung). Die Lage, die Größe und die Kennwerte der Bereiche sind jedoch nur beispielhaft und als Orientierung zu sehen. Der gewerblich geprägte Bereich entlang des Westfalendamms (B1) würde mit einer GFZ von ca. 2,0 die höchste, das südliche Plangebiet entlang der Stadtrat-Cremer-Allee mit einer GFZ von ca. 1,4 die niedrigste Dichte aufweisen. Das mittlere Grundstücksareal würde mit einer GFZ von ca. 1,8 zwischen den beiden Bereichen vermitteln.

- gewerbliche Nutzungen (vorrangig Büro und Dienstleistung): ca. 7.500 m² BGF
- freifinanzierte Wohnnutzungen: ca. 18.000 m² BGF
- öffentlich geförderte Wohnnutzungen: ca. 4.500 m² BGF

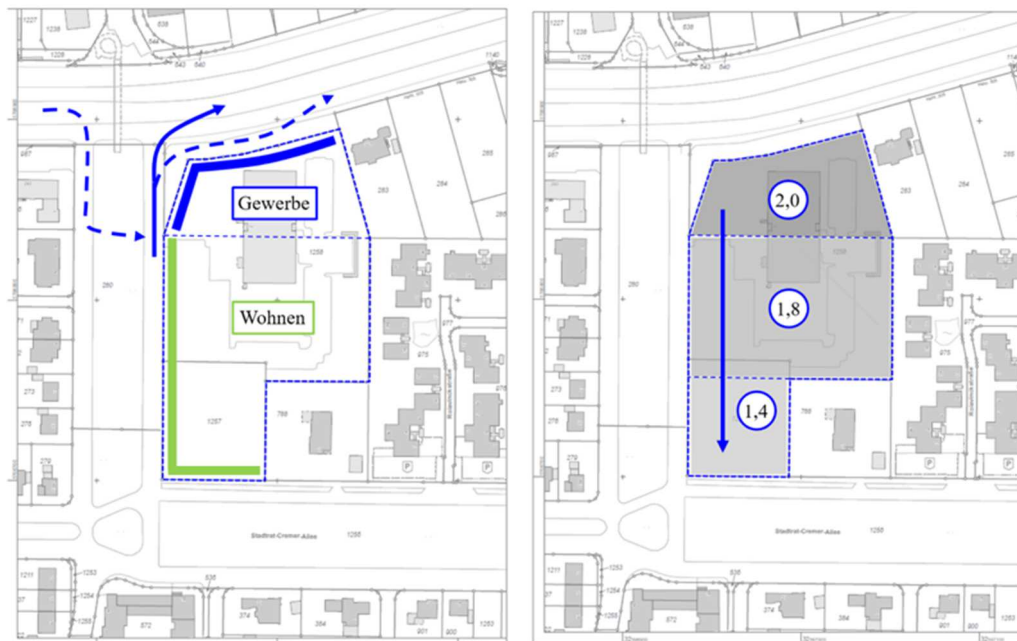


Abbildung Beispielhafte Teilung des Plangebietes (Quelle: Instone Real Estate Development GmbH)

Im Sinne einer ökonomischen Realisierung und einer sukzessiven Projektentwicklung ist eine räumliche Bündelung der Nutzungsarten (Gewerbe, freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen) gewünscht, welche eine nutzungsspezifische Realteilung des Grundstücks ermöglicht. Die Tiefgarage sollte dabei mindestens zwei baulich und eigentumsrechtlich voneinander unabhängige Teile aufweisen (gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen). Denkbar ist eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt sowie das Einräumen ggf. erforderlicher Baulasten oder Dienstbarkeiten.

Um die Erreichbarkeit des Grundstückes nachzuweisen und die ggf. zusätzlich entstehenden Verkehrsbelastungen für die Gartenstadt zu minimieren, wurde für das Plangebiet bereits im Vorfeld des Qualifizierungsverfahrens eine Voreinschätzung zur verkehrlichen Situation erarbeitet. Ziel ist es, das neue Quartier im Inneren weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr (MIV) freizuhalten und den ruhenden Verkehr unterirdisch in Tiefgaragen unterzubringen. Dies soll dazu beitragen, freiraumplanerisch eine möglichst hohe Durchgrünung zu ermöglichen und so eine stadträumliche Ergänzung, im Sinne des Charakters der Gartenstadt, zu schaffen.

4.2 Anforderungen an den Wohnungsbau und Wohnfolgeeinrichtungen

Das Plangebiet bietet durch seine Lage in der grünen Dortmunder Gartenstadt und seiner Nähe zu wichtigen Verkehrswegen eine hervorragende Ausgangsposition für die Entwicklung neuer Wohnungsangebote an diesem Ort. Daher wird durch die Vorhabenträgerin die Errichtung von Eigentums- bzw. Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau geplant.

Seitens des Denkmalpflegeamtes wird darauf hingewiesen, dass in der näheren Umgebung des Denkmals „Max-Eyth-Straße 7/9“ bei Neubebauungen bezüglich Proportion und Architektur der Umgebungsschutz nach § 9 DSchG zu berücksichtigen ist.

Außerdem wird angeregt, durch das sensible Entwickeln von Baustrukturen und einer angemessenen architektonischen Gestaltung der Neubauten die besondere Eigenart der Gartenstadt zu berücksichtigen und weiterzuentwickeln. Dies umfasst beispielsweise die Ausrichtung der Gebäude entlang einer Baufluchtlinie oder die Ausbildung markanter Eckhäuser. Prägende Gestaltungselemente der Gartenstadt wie ihre Vorgärten, Einfriedungen, Fensterformate oder mörtelverputzte Außenwände sind im Hinblick auf die Anwendbarkeit im Geschosswohnungsbau zu überprüfen und gemäß den zeitgemäßen Anforderungen an innerstädtischen Wohnungsbau neu zu interpretieren.

Um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, können die Dächer als Flachdächer ausgebildet werden.

Entsprechend einem Ratsbeschluss der Stadt Dortmund sind bei der Neuschaffung von Baurecht 25 Prozent der Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren. Bezogen auf die angestrebte BGF für Wohnen, welche in dem mit neuem Baurecht zu belegenden Teil des Plangebietes entstehen soll, bedeutet dies eine Fläche von ca. 4.500 m² BGF für öffentlich geförderten Wohnraum. Dabei sind die gemäß aktuellem Förderrecht definierten Anforderungen zu beachten.

Die zur Förderung vorgesehenen Wohnungen sollen für verschiedene Nutzergruppen geeignet sein. Aufgrund des gesamtstädtisch hohen Bedarfs an Wohnungen für Ein- und Zweipersonen-Haushalte wäre an diesem Standort die überwiegende Errichtung von geförderten Zweiraum-Wohnungen wünschenswert. Darüber hinaus sollten rollstuhlgerechte, geförderte Wohnungen berücksichtigt werden.

Der durch die neue Wohnbebauung hervorgerufene Bedarf an privaten Kinderspielflächen gemäß Landesbauordnung ist innerhalb des Plangebietes zu erfüllen.

4.3 Topografie und Freiraum

Die aktuell auffindbare Absenkung des Plangebietes auf der rückwärtigen Seite des Bestandsgebäudes wurde künstlich erzeugt, um das Untergeschoss ebenerdig andienen zu können. Im Rahmen der Neuplanung ist denkbar, die ursprüngliche Topografie im Sinne eines durchgehenden Höhenniveaus im Plangebiet wiederherzustellen.

Neben der Gestaltung der privaten Freiflächen in Form von Freisitzen und Gärten sollen auch die freiräumlichen Verknüpfungen des neuen Quartiers mit der Gartenstadt über Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr sowie Grünverbindungen mit betrachtet werden. Ziel ist es, dass sowohl Gebäude, als auch Wegeverbindungen auf die umgebenden Freiflächen reagieren und die vorhandenen Potentiale nutzen.

Die Versiegelung der Grundstücksfläche sollte so gering wie möglich gehalten werden.

Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Bestandsbäume vorhanden, die unterschiedliche Funktionen, Qualitäten und Vitalitätszustände aufweisen. Bei der Neubebauung ist darauf zu achten, Bäume mit einer guten Vitalität möglichst zu erhalten. Besonderer Augenmerk liegt auf dem Naturdenkmal (südliche Hängebuche) in Grundstücksmitte. Die nördliche Hängebuche ist zwar nicht als Naturdenkmal festgesetzt, stellt jedoch ebenfalls einen ortsprägenden, erhaltenswerten Baum dar. Bei Anpassungen der Topographie ist sicherzustellen, dass die Bäume, welche erhalten werden sollen, nicht beeinträchtigt werden. Der wünschenswerte Erhalt des Gehölzstreifens zwischen der Wohnbebauung Rolevinckstraße und dem Plangebiet sowie der nördlichen Blutbuchen ist in diesem Zusammenhang zu prüfen.

Eine Kartengrundlage sowie eine Tabelle mit dem derzeitigen Baumbestand und eine Übersicht mit einer Beurteilung der Vitalität der Bäume wird der Aufgabenstellung beigelegt. Im Rahmen des Entwurfsprozesses ist konzeptabhängig zu überprüfen, welche der erhaltenswerten Bäume in die Planung integriert werden können und wo Neupflanzungen sinnvoll sind. Auf dieser Basis ist im weiteren Verfahren eine Baumbilanzierung zu erstellen. Dabei sind die Ersatzpflanzungen für die bereits durchgeführten Fällungen auf dem südlichen Flurstück 1257 zu berücksichtigen.

4.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Derzeitig erfolgt die Zufahrt zum Plangebiet vom Westfalendamm (B1) über die Max-Eyth-Straße. Um die verkehrliche Belastung des Umfeldes so gering wie möglich zu gestalten, wird angeregt, die vom Westfalendamm einbiegenden Verkehre auf Höhe des Thierschweges über die Allee der Max-Eyth-Straße in das Plangebiet zu führen. Bei dieser Maßnahme sollte größtmögliche Rücksicht auf den Baumbestand genommen werden.

Das Plangebiet soll autofrei und ohne öffentliche Erschließungsflächen entwickelt werden. Ausgenommen hiervon sind Zufahrtsberechtigungen für Ver- und Entsorgungs- sowie für Rettungsfahrzeuge. Fahrwege und Freihaltebereiche für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs soll über die Max-Eyth-Straße erfolgen. Dabei sollen die vom Vorhaben ausgehenden Stellplatzbedarfe hauptsächlich in einer Tiefgarage innerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Darüber hinaus sind Vorschläge zur Anzahl und Anordnung von Besucherstellplätzen zu erarbeiten.

Die Anzahl der erforderlichen Kfz- und Fahrrad-Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund vom 21.02.2019 zu bestimmen. Ergänzend sind Vorschläge zur Anzahl und Anordnung von Flächen für Mobilitätsmanagementmaßnahmen zu erarbeiten, welche zur

Reduzierung des Stellplatzbedarfes führen würden. Die in der beiliegenden Voreinschätzung zum Verkehr ermittelte Anzahl von Fahrrad- und Kfz-Stellplätzen ist in Abhängigkeit des städtebaulichen Entwurfs und der darin realisierten Flächen anzupassen.

Die Adressbildung der gewerblichen Nutzungen soll über eine Vorfahrtssituation am Westfalendamm gestärkt werden.

Eine Untertunnelung des Westfalendamms (B1) ist aktuell nicht mehr als vordringlicher Bedarf im Bundesverkehrswegeplan ausgewiesen und daher in der Umsetzung eher unwahrscheinlich. Bis die Stadt Dortmund hierzu einen neuen Ratsbeschluss gefasst hat, ist die ursprüngliche Planung jedoch weiterhin zu berücksichtigen.

Diese sieht unter anderem eine Parallelstraße zum Westfalendamm (B1) zur Erschließung der gewerblichen Nutzung vor. Der Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes zeigt die freizuhaltenen Flächen auf. Diese können freiraumplanerisch überplant werden, müssen jedoch im Bedarfsfall rückbaubar sein.

Im Hinblick auf die städtebauliche Betonung der Ecksituation und die Ausnutzung der schallschützenden Wirkung ist eine Überkragung dieser Flächen an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets durch eine Auskragung des Gebäudes denkbar. Zwingende Vorgabe ist die Einhaltung eines darunterliegenden Lichtraumprofils von mind. 4,50 m.

Die im Zusammenhang mit der Untertunnelung geplante Schallschutzwand am Westfalendamm (B1) ist nicht erforderlich, sofern die Vorgaben der schallschutztechnischen Voreinschätzung zu dem schallschützenden Gebäuderiegel berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet sollen im Rahmen des Entwurfs erste Ideen für ein Mobilitätsmanagementkonzept zur Reduzierung des MIV mitgedacht werden. Durch den Einsatz von Carsharing-Systemen oder leicht zugänglichen Fahrradstellplätzen kann der vorgegebene Stellplatzschlüssel beispielsweise reduziert werden und eine Kompensation für die im öffentlichen Straßenraum nur begrenzt zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze geschaffen werden.

5 Zusätzliche Hinweise

5.1 Energieeffizienz

Im Rahmen einer energieeffizienten Planung, sind bereits im städtebaulichen Entwurf einige Aspekte zu berücksichtigen:

- optimierte Gebäudeausrichtung
- umfassende Tageslichtnutzung
- Energieerzeugung im Quartier

5.2 Klimaschutz

Zusätzlich sollen die Bebauungsstruktur und die Baukörperstellung folgende Klimaziele unterstützen:

- Kaltluftaustausch
- Temperatenausgleich
- Lufthygiene

5.3 Denkmalschutz / Naturdenkmale

Auf dem Grundstück des Plangebiets befinden sich keine baulichen Denkmäler.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der zweireihigen Baumallee an der Max-Eyth-Straße befindet sich das Denkmal „Max-Eyth-Straße 7/9“. Der Umgebungsschutz ist bei der Ausgestaltung der Neubebauung entlang der Max-Eyth-Straße zu berücksichtigen. Des Weiteren ist bei der Neuplanung auf den Charakter der Gartenstadt zu achten.

Das Naturdenkmal (südliche Hängebuche) ist zu erhalten. Die Baumalleen des Westfalendamms (Platanen- und Sommerlindenallee) und der Stadtrat-Cremer-Allee (Allee aus Pyramidenpappeln) als geschützte Landschaftsbestandteile Naturdenkmal sind zu beachten.

5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen von Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm nach DIN 18005 wurde festgestellt, dass im Bereich des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete durch den Fahrzeugverkehr im Bereich des Westfalendamms (B1) und die Stadtbahntrasse bei freier Schallausbreitung größtenteils überschritten werden. Immissionen durch Flugverkehr sind für das Plangebiet nicht relevant.

Für die anstehenden Planungen wird aus schalltechnischer Sicht empfohlen, entlang des Westfalendamms (B1) einen Gebäuderiegel mit weniger schutzbedürftigen gewerblichen Nutzungen vorzusehen, welcher dem Schutz der dahinterliegenden Wohnnutzung dient. Dieser möglichst langgestreckte Riegel weist idealerweise mindestens ein Geschoss mehr auf, als die dahinterliegende Wohnbebauung.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind im anschließenden Bebauungsplanverfahren bei Bedarf an den entsprechenden Stellen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu treffen.

Unter Berücksichtigung einer abschirmenden Bebauung entlang des Westfalendamms (B1) sowie der späteren Gebäudeabschirmung ist davon auszugehen, dass die in der schalltechnischen Voruntersuchung aufgeführten Überschreitungen der Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebietes deutlich geringer ausfallen werden und in den rückwärtigen Bereichen teilweise sogar eine Einhaltung der Orientierungswerte erreicht werden wird.

Bei Bedarf sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dazu zählen:

- eine akustisch günstige Orientierung der Gebäude bzw. von lärmsensiblen Räumen
- schalldämmende Fenster und eine Schalldämmung der Fassade
- akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen der Wohnbebauung

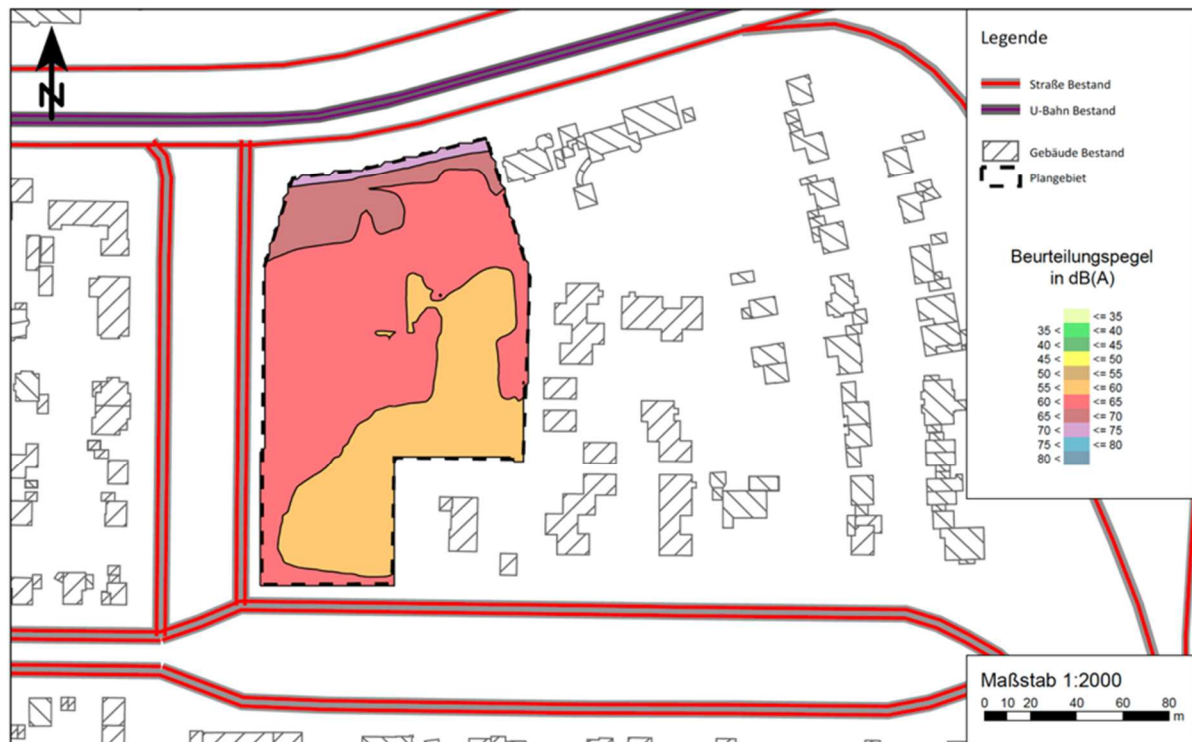


Abbildung Beurteilungsspiegel Verkehrslärm am Tag 2m über Gelände (Quelle: Peutz Consult GmbH)

5.5 Wasserwirtschaft und Wassersensibilität

Der Überflutungsschutz der inneren und äußeren Erschließung ist grundsätzlich zu beachten. Eine Überflutungsgefahr besteht aktuell nur auf der nordöstlichen Grundstücksfläche im Bereich der Anlieferung des Bestandsgebäudes. Auch aus diesem Grund erscheint die zuvor beschriebene Wiederherstellung der ursprünglichen Topografie in Form einer Anhebung des Geländes im Senkenbereich sinnvoll.

Unabhängig hiervon sind Räume für den Rückhalt bzw. die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen (Versickerungsflächen, Rigolensysteme, etc.) und Möglichkeiten der Dach- oder Fassadenbegrünung zu integrieren.

Teil B – Verfahren

1 Allgemeines

Das Qualifizierungsverfahren zur Entwicklung „Dortmund Gartenstadt | Max-Eyth-Straße 2“ zielt auf eine diskursive Entwicklung mehrerer Lösungsvorschläge für die zukünftige Bebauung ab. Es werden vier qualifizierte Planungsbüros eingeladen, die konkurrierend die Aufgabenstellung bearbeiten. Nach dem Versand der Bearbeitungsunterlagen erfolgt eine erste siebenwöchige Ausarbeitungsphase (Abgabe der Leistungen am 9. Januar 2020) sowie das Auftaktkolloquium. Nach der Zwischenpräsentation am 15. Januar 2020 folgt die zweite, fünfwöchige Ausarbeitungsphase durch die Planungsbüros (Abgabe der Leistungen am 21. Februar 2020), die mit einer Präsentation der Ergebnisse vor einem Begleitgremium am 4. März 2020 zum Abschluss gebracht wird.

Das Auftaktkolloquium am 3. Dezember 2019 dient der Besichtigung des Plangebietes sowie der Möglichkeit offene Fragen mit der Vorhabenträgerin, der Stadt und der Verfahrensbetreuung abzustimmen.

Die Zwischenpräsentation erfolgt am 15. Januar 2020, um erste Ideen und Entwürfe vorzustellen und Wegweisungen für die weitere Bearbeitung durch das Begleitgremium zu erhalten.

Nach der Abschlusspräsentation am 4. März 2020 und der Sitzung des Begleitgremiums wird ein Entwurf als Grundlage für das anschließende Bauleitplanverfahren ausgewählt.

Ein Begleitgremium aus Fachjuroren (Experten aus Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur) und Sachjuroren (Vorhabenträgerin und Vertreter der Stadt) begleitet das Verfahren und beurteilt die Stärken und Schwächen der einzelnen Arbeiten, leitet aus der Diskussion um die Arbeiten Handlungsempfehlungen ab und gibt eine Empfehlung für die weitere Entwicklung und Konzeptionierung des Quartiers. Das Verfahren ist nicht anonym – die Zwischen- und Endergebnisse werden in persönlichen Gesprächen mit den Entwurfsverfassern diskutiert. Die hier zusammengestellte Aufgabenstellung ist für die Vorhabenträgerin, die Teilnehmer sowie alle anderen an der Mehrfachbeauftragung Beteiligten verbindlich und wird innerhalb des Verfahrens weiter geschärft.

Aug.-Nov. 2019	<p>Zusammenstellung der Rahmenbedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organisation des Verfahrens und Einladung der beteiligten Teams • Erstellung und Abstimmung der Aufgabenbeschreibung
Dezember 2019	<p>Auftaktkolloquium am 3. Dezember 2019</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auftaktkolloquium und Ortsbesichtigung mit den beteiligten Teams und dem Begleitgremium
Nov. 19/Jan. 20	<p>Erste Ausarbeitungen und Vorprüfung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7-wöchige Ausarbeitungsphase für die Teams • Anschließend Vorprüfung durch das Büro scheuven + wachen plus in Zusammenarbeit mit der Vorhabenträgerin und Vertretern der Stadt Dortmund
Jan./Feb. 2020	<p>Zwischenpräsentation am 15. Januar 2020 und zweite Ausarbeitungsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> • Präsentation der ersten Ergebnisse zur Zwischenpräsentation • Empfehlungen des Begleitgremiums als Grundlage für die zweite Ausarbeitungsphase • 5-wöchige zweite Ausarbeitungsphase für die Teams
März 2020	<p>Vorprüfung und Abschlusspräsentation am 4. März 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorprüfung der Entwürfe durch das Büro scheuven + wachen plus in Zusammenarbeit mit der Vorhabenträgerin und Vertretern der Stadt Dortmund • Präsentation der Ergebnisse zur Abschlusspräsentation • Sitzung des Begleitgremiums mit Auswahl eines Entwurfs als Grundlage für die Bauleitplanung
ab 3. Quartal 2020	<p>Vorbereitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiterentwicklung der Plangrundlage nach den Empfehlungen des Begleitgremiums • Vorbereitung und Durchführung des angestrebten Bauleitplanverfahrens durch die Stadt Dortmund und die Vorhabenträgerin für die Max-Eyth-Straße 2, unter Beteiligung der Öffentlichkeit

Abbildung Verfahrensschema (Quelle: scheuven + wachen plus)

2 Auftraggeberin

Auftraggeberin und Vorhabenträgerin ist die

Instone Real Estate Development GmbH / KORE GmbH
Adolf-Grimme-Allee 3
50829 Köln
Telefon: 0221 300647-0
Telefax: 0221 300647-99
E-Mail: nrw@instone.de
www.instone.de

Ansprechpartner*innen:

Anna Rzymelka (anna.rzymelka@instone.de, 0221 300647-79)
Theresa Kotulla (theresa.kotulla@instone.de, 0221 300647-80)

3 Betreuung

Dieses Verfahren wird betreut durch die

scheuven + wachen plus planungsgesellschaft mbH
Friedenstraße 18
44139 Dortmund
Telefon: 0231-189987-10
E-Mail: dortmund@scheuven-wachen.de
www.scheuven-wachen.de

Ansprechpartner*innen:

Martin Ritscherle
Susann Hollbach
Daniela Melzer

4 Teilnehmende

Vier Teams aus den Bereichen Stadtplanung/ Architektur werden städtebauliche Konzepte zur Entwicklung des Plangebiets „Max-Eyth-Straße 2“ erarbeiten.

Folgende Büros wurden durch die Vorhabenträgerin aufgrund ihrer Qualifikation ausgewählt:

- ASTOC Architects and Planners GmbH, Köln
- Gerber Architekten GmbH, Dortmund
- JSWD Architekten GmbH & Co.KG, Köln
- PBS Architekten Planungsgesellschaft mbH, Aachen

5 Begleitgremium

Für die Beurteilung der Arbeiten steht das Begleitgremium aus der Vorhabenträgerin, Vertretern der Stadt Dortmund sowie externen Beratern zur Verfügung. Das Gremium setzt sich wie folgt zusammen:

Moderation des Verfahrens:

- Prof. Dr. Kunibert Wachen, Dortmund

Fachjuroren (stimmberechtigt):

- Rolf Westerheide, Aachen
- Stephan Lenzen, Bonn

Sachjuroren (stimmberechtigt):

- Stefan Dahlmanns, Instone Real Estate Development GmbH / KORE GmbH
- Ludger Wilde, Planungsdezernent Stadt Dortmund

Weitere Mitglieder Begleitgremium (nicht stimmberechtigt)

- Udo Dammer, Bezirksbürgermeister der Innenstadt-Ost Dortmund
- Ein Vertreter des Gestaltungsbeirates der Stadt Dortmund

6 Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Arbeiten herangezogen:

1. Formulierung einer das Stadtbild prägenden, angemessenen städtebaulichen Figur
2. Einordnung in das städtische Gefüge und Herstellung einer funktionsfähigen Erschließung
3. Umgang mit dem städtebaulichen Kontext
4. Schlüssigkeit der Nutzungskonzeption in Verbindung mit der räumlichen Disposition
5. Adressbildung für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche
6. Qualität der Freiraumplanung
7. Wirtschaftlichkeit der Gesamtplanung

Die genannte Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Begleitgremium behält sich vor, die einzelnen Kriterien zu gewichten.

7 Unterlagen

Zur Bearbeitung werden allen Teilnehmenden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Aufgabenstellung zum Qualifizierungsverfahren
 - Broschüre Aufgabenbeschreibung
- Planungsgebiet und Gesamtstadt
 - digitale Planunterlagen des Plangebiets und der Umgebung in geeigneten Maßstäben
 - digitale und analoge Luftbilder des Plangebietes (aktueller Stand)
- Grundlagen zur Planung des Areals
 - Baumliste inkl. Zustandsbewertung
 - Voreinschätzung zum Schall, insbesondere zum Verkehrslärm
 - Voreinschätzung zum Verkehr inkl. Prüfung der Zufahrt zur TG und der Vorfahrt an der B1
 - Vorschläge bzw. Ideen zum Mobilitätskonzept
 - Fotodokumentation des Gebiets

Die ausgegebenen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur zur Bearbeitung im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens verwendet werden.

8 Leistungen

Die Aufgabe der Teams besteht darin, den Standort „Max-Eyth-Straße 2“ im städtischen Kontext der Gartenstadt sowie der Nähe zur Innenstadt zu betrachten, nutzungsstrukturelle Aspekte zusammenzuführen und insbesondere räumliche Entwicklungsperspektiven – im Sinne der in der wachsenden Aufgabenstellung formulierten Ziele – aufzuzeigen. Die zu erbringenden Leistungen sind in zwei Bearbeitungsphasen aufgeteilt.

Folgende Leistungen der ersten Bearbeitungsphase werden im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens bis zum 9. Januar 2020 zur Vorprüfung sowie zur Vorstellung zur Zwischenpräsentation am 15. Januar 2020 gefordert:

Skizzen und Darstellungen, die

- die prinzipielle Herangehensweise an die Aufgabenstellung,
- die Verzahnung des Plangebiets mit den umliegenden Stadtquartieren insbesondere der Gartenstadt,
- die Nutzungsverteilung innerhalb des Areals,
- die städtebauliche Grunddisposition (Lage von Gebäuden und Nutzungen, Geschossigkeiten, etc.),
- den Umgang mit dem Charakter der Gartenstadt und
- den Umgang mit dem Verkehr und der inneren Erschließung

deutlich machen.

Teilnahme an der Zwischenpräsentation am 15. Januar 2020:

Anhand der entwickelten Konzepte soll eine Diskussion mit dem Begleitgremium stattfinden, das auf dieser Grundlage Hinweise für die weitere Ausarbeitung geben wird. Die Leistungen der ersten Phase sind in einer Präsentation (pdf, ppt) für eine ca. 20-minütige Entwurfsvorstellung im Rahmen der Zwischenpräsentation unter Anwesenheit des Begleitgremiums aufzubereiten.

Folgende Leistungen der zweiten Bearbeitungsphase werden bis zum 21. Februar 2020 zur Vorprüfung mit den Vertretern der Fachämter der Stadtverwaltung und Vertretern der Vorhabenträgerin sowie zur Vorstellung vor dem Begleitgremium am 4. März 2020 gefordert:

Städtebauliche Aufgabenstellung

Piktogramme, ohne Maßstab

- Strukturkonzept mit Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Idee

Piktogramme, Maßstab 1:2.000

- Schwarzplan mit Darstellung der Integration des Projektes in die Stadtstruktur
- Erschließungsplan und Organisation des ruhenden Verkehrs, Darstellung der Tiefgaragen als Plan (und tabellarisch)
- Übersicht der Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsbausteine

Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

- Lageplan, Maßstab 1:500 mit Darstellung
 - der Baukörper (Dachaufsicht, Geschosszahl)
 - Freiflächen (Gestaltung, begrünte und versiegelte Flächen, Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Flächen, erhaltene Bestandsbäume und Neupflanzungen, Spielflächen)
 - der Erschließungswege, der Führung von Fuß- und Radwegen, Elemente des Mobilitätskonzeptes, Darstellung von Zufahrten und Eingängen
- Schnitte, Maßstab 1:500

- mindestens einen Quer- und einen Längsschnitt durch das Wettbewerbsgebiet mit Darstellung des Topografieverlaufs und der angrenzenden Bebauung (Schnittebene in Plan verorten)

Architektonische Idee

- Schemaplan des Erdgeschosses, Maßstab 1:500
 - Skizzenhafte Darstellung der vorgesehenen Grundrissaufteilung des EG aller Baukörper unter Berücksichtigung der Zugänge, der Zufahrten/ Anlieferung, der inneren Erschließung und der Ausrichtung der Nutzungen (keine detaillierte hochbauliche Planung)
- Schematische Fassadenabwicklungen / Ansichten entlang der Max-Eyth-Straße und des Westfalendamms (B1)
- eine Visualisierung als skizzenhafte Darstellung (einfache Skizze auf Augenhöhe, Perspektive vom Kreuzungsbereich Westfalendamm / Max-Eyth-Straße)
- eine Visualisierung als skizzenhafte Darstellung (einfache Skizze auf Augenhöhe, des Binnenraums)
- Arbeitsmodell (M1:500)
- Tabellarische Flächenübersicht aufgeteilt nach Nutzungen und Geschossigkeit auf dem mitgelieferten Formblatt
- ausgefüllte und unterzeichnete Verfassererklärung (Vordruck)
- Erläuterungsbericht, 3 DIN A4 Seiten

Die planerischen Leistungen beider Bearbeitungsphasen sind auf zwei DIN A0 Plänen im Hochformat abzugeben.

Diese Leistungen – sowohl für die erste als auch für die zweite Bearbeitungsphase – sind in Form eines Satzes von Präsentationsplänen und eines identischen Satzes von Vorprüfplänen im selben Format in einfacher Qualität abzugeben. Alle Pläne sind zusätzlich als dxf-/ dwg-Dateien einzureichen. Sämtliche Pläne sind als pdf-Dateien mit einer Auflösung von 300 dpi abzugeben. Zusätzlich sind sämtliche Einzelabbildungen und Pläne als einzelne Dateien in gleicher Auflösung abzugeben.

Teilnahme an der Abschlusspräsentation am 4. März 2020

Die Ergebnisse für das Plangebiet werden an diesem Tag dem Begleitgremium vorgestellt, welches danach einen Entwurf als Grundlage für das Bauleitplanverfahren auswählt. Die Leistungen der zweiten Phase sind in einer Präsentation (pdf, ppt) für eine ca. 20-minütige Ergebnisvorstellung im Rahmen der Abschlusspräsentation unter Anwesenheit des Begleitgremiums zusammenzufassen und aufzubereiten.

Nicht gefordert werden:

- Detaillierte Grundrisse, auch nicht des Erdgeschosses
- Detaillierte Aussagen und Visualisierungen zur architektonischen Gestaltung

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht erforderlich.

9 Honorierung

Die Honorierung orientiert sich an den geforderten Leistungen. Es werden keine dem Leistungsbild des §34 HOAI entsprechenden Leistungen gefordert, es ist eher eine erweiterte Baumassenstudie mit Aussagen zur Nutzungsverteilung. Daher wird das Honorar der teilnehmenden Büros über Zeitaufwand honoriert, der im Vorfeld geschätzt und pauschaliert wurde.

Jedes der vier teilnehmenden Büros, das in beiden Bearbeitungsphasen eine prüffähige Arbeit abgibt, erhält ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 20.000 Euro zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19%). Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch das Qualifizierungsverfahren bereits erbrachte Leistungen des Teilnehmers auf den zu vereinbarenden Honorarvertrag angerechnet.

10 Weitere Beauftragung und Nutzung der Arbeiten

Ziel des Verfahrens ist eine städtebauliche Konzeptfindung als Grundlage des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens sowie der weiteren architektonischen Ausarbeitung. Auf Basis der Empfehlung des Begleitgremiums entscheidet die Vorhabenträgerin über den Umgang mit den Ergebnissen und deren Einbindung in den weiteren Planungsprozess. Die Auftraggeberin behält sich eine weitere Beauftragung eines der teilnehmenden Planungsbüros im Anschluss an das städtebaulichen Qualifizierungsverfahren vor, diese ist jedoch nicht zwingend vorgesehen. Die eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin.

Die Teilnehmenden räumen der Instone Real Estate Development GmbH und der KORE GmbH sowie der Stadt Dortmund das Recht ein, die eingereichten Arbeiten, insbesondere die Beschreibungen, Entwürfe, Pläne und Zeichnungen unter Nennung des Verfassers, jedoch ohne weitere Vergütung, entsprechend den §§ 15 ff. UrhG zu nutzen und Änderungen vorzunehmen.

Aus der Nutzung der Entwurfsideen seitens des Auftraggebers resultiert kein Anspruch auf die weitere Bearbeitung des Projekts bzw. eine Beauftragung.

11 Einlieferung der Arbeiten

Erste Bearbeitungsphase

Die geforderten Leistungen der ersten Phase sind vollständig und rechtzeitig bis zum 9. Januar 2020, 16 Uhr (Submission, Eingang durch Kurierdienst oder persönliche Abgabe), auf Kosten der teilnehmenden Büros unter dem Kennwort "Dortmund Gartenstadt | Max-Eyth-Straße 2" einzureichen bei

scheuven + wachten plus planungsgesellschaft mbh
Friedenstraße 18
44139 Dortmund.

Öffnungszeiten zur persönlichen Abgabe zwischen 8-12 Uhr und 14-17 Uhr. Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt der Eingang an der oben genannten Adresse (NICHT der „Poststempel“).

Zweite Bearbeitungsphase

Die geforderten Leistungen der zweiten Phase sind vollständig (inkl. Modell), rechtzeitig bis zum 21. Februar 2020, 16 Uhr (Submission, Eingang durch Kurierdienst oder persönliche Abgabe), auf Kosten der teilnehmenden Büros unter dem Kennwort " Dortmund Gartenstadt | Max-Eyth-Straße 2" einzureichen bei

scheuven + wachten plus planungsgesellschaft mbh
Friedenstraße 18
44139 Dortmund.

Öffnungszeiten zur persönlichen Abgabe zwischen 8-12 Uhr und 14-17 Uhr. Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt der Eingang an der oben genannten Adresse (NICHT der „Poststempel“).

Quellen und Bildmaterial

Stadt Dortmund
TIM-Online
Instone Real Estate Development GmbH
scheuven + wachten plus