



Wulfen

DOKUMENTATION

Konzeptvergabe
WULFENER MARKT
Dorsten

IMPRESSUM

Ausloberin

Entwicklungsgesellschaft Wulfen mbH
Halterner Str. 5
46284 Dorsten



ENTWICKLUNGS-
GESELLSCHAFT
Wulfen mbH

vertreten durch:
Hubert Große-Ruiken
Geschäftsführer

Holger Lohse
Geschäftsführer und Technischer
Beigeordneter der Stadt Dorsten

In Kooperation mit:

Stadt Dorsten
Planungs- und Umweltamt
Halterner Str. 5
46284 Dorsten

Ansprechpartnerin:
Angela von Hall

Verfahrensbetreuung

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner
Langgässerweg 26
64285 Darmstadt

B Ä U M L E
Architekten | Stadtplaner

Tel: 06151 - 278 398 0
mail@baeumlearchitekten.de

www.baeumlearchitekten.de

Ansprechpartner:
Gregor Bäumle

Vorbemerkung:

Alle Bezeichnungen, die in diesem Bericht verwendet werden, betreffen gleichermaßen Frauen und Männer. Insofern nur die männliche Form

verwendet wird, ist diese synonym für die weibliche und männliche Form anzuwenden.

ANLASS UND ZIELE DES WETTBEWERBS

Gegenstand des Wettbewerbs war die städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption für die Neubebauung des Grundstück des ehemaligen Einkaufszentrums Wulfener Markt inklusive des Stellplatznachweises. Der Anteil der öffentlichen Freianlagen und Wegeflächen sollte konzeptabhängig max. 40% betragen.

Im Gegensatz zu gewachsenen Strukturen anderer Stadtteile in Dorsten, wurde die „Neue Stadt Wulfen“ im Rahmen eines Städtebauwettbewerbs am Reißbrett entworfen. Auf Wulfener Gebiet sollte die größte Zeche Europas entstehen, so dass für die ca. 8.000 zu erwartenden Bergbauarbeiter mit deren Familien guter Wohnraum geschaffen wurde. Ende der 60-iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts zogen dementsprechend erste Familien in die neu erstellten Wohnobjekte ein. Als eines der Vorzeigeobjekte der „Neuen Stadt Wulfen“ galt die vom Architekturbüro Kleihues entworfene, lang gestreckte Beton- und Glaspassage mit Ladengeschäften und Wohnungen in den Obergeschossen am Wulfener Markt auf einer Grundstücksfläche von ca. 1,29 ha.

Aus städtischer Sicht sollte das Einkaufszentrum zusammen mit dem benachbarten Gemeinschaftshaus mit Hallenbad, dem angrenzenden „Ärztelhaus“ (Rundbau) sowie der nahen Gesamtschule Wulfen das Bindeglied zwischen der alten Ortslage südlich der Bundesstraße 58 (Alt-Wulfen) und dem neuen Siedlungsbereich (Neue Stadt/Wulfen-Barkenberge) nördlich der B 58 bilden. Dieses städtebauliche Ziel konnte infolge der seit Mitte der

1980-iger Jahre einsetzenden Rücknahme der Erwartungen zur Entwicklung des Bergbaus und der damit eng verknüpften Entwicklung der Neuen Stadt Wulfen, nie vollständig erfüllt werden.

Seit 2019 sind die Ladenlokale der Einkaufspassage und die darüber liegenden Wohnungen des „Wulfener Markts“ vollständig entmietet. Bereits 2015 mündeten der städtebauliche und wirtschaftliche Funktionsverlust des Einkaufszentrums sowie bauliche Mängel in Verbindung mit unzulänglicher Gebäudeinstandhaltung in einem Insolvenzverfahren. Nachdem die Immobilie aus dem Insolvenzbeschluss freigegeben worden ist, wurde die Zwangsversteigerung der Immobilie betrieben.

Die Entwicklungsgesellschaft Wulfen (EW), als Grundstückseigentümerin, hat im Spätsommer 2020 die Erstellung einer Rahmenplanung an das Architekturbüro SCHMIDTplanung aus Dorsten-Wulfen in Auftrag gegeben, mit dem die Chancen und Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung ausgelotet werden konnten. In enger Abstimmung mit der Verwaltung wurden zunächst alle Möglichkeiten der Immobilie Wulfener Markt - Vollerhalt / Teilerhalt / Abriss - analysiert und abgewogen. Bei einem ersten Workshop Anfang Dezember 2020 mit Vertreter:innen der Fraktionen des Umwelt- und Planungsausschusses, des Haupt- und Finanzausschusses sowie der Gesellschafter der EW, zeigt sich deutlich, dass nur ein vollständiger Abriss der Immobilie und eine Neuordnung des Areals - wirtschaftlich und städtebaulich betrachtet - in Frage kommt. Mit Hilfe von Fördermitteln aus dem

„Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren in NRW 2020“ konnte die EW das Zwangsversteigerungsverfahren einstellen und selbst in das Eigentum der Immobilie gelangen. 2021 wurden im selben Förderprogramm Mittel für den Abriss und der städtebaulichen Neuordnung bewilligt. Das Abrissverfahren soll bis Ende 2022 vollständig durchgeführt sein.

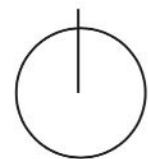
Mit dem politischen Beschluss durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten soll im Rahmen einer Konzeptvergabe ein Architekten- und Investorenwettbewerb zur städtebaulichen Konzeption der Neubebauung durchgeführt werden. Es soll eine nachhaltige und weitgehend klimaneutrale Quartiersentwicklung erfolgen. Unter Berücksichtigung der förderrechtlichen Rahmenbedingungen soll zudem die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Erschließungssituation mit angeboten werden.

Insofern eine Änderung des Planungsrechts notwendig ist, verpflichtet sich der Investor des prämierten Konzepts auf Grundlage des Ergebnisses des Wettbewerbs, in enger Abstimmung mit der EW und der Stadt Dorsten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit das städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann.

WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK



- Wettbewerbsgebiet
- ehemalige Einkaufspassage - Abbruchgebäude
- vorhandene Wegeverbindung
- vorhandene Zu-Ausfahrtsrampen TG-Ebene



Das zu veräußernde Grundstück ist das Herzstück des Wulfener Markts. Eine aus Westen kommende Platanenallee als Fußwegeachse führt zum Wulfener Marktplatz. Der Marktplatz selbst befindet sich auf einer topographischen Plattform mit einer Höhe von 48m ü.NN und hat eine freiraumplanerisch ausformulierte, ca. 2m abfallende Verbindung zum östlich angrenzenden Barkenbergsee sowie eine alleeartige Wegeverbindung nach Nordosten zum Eingang der Gesamtschule. Nach Süden gibt es einen Geländeversprung der mit einer Treppen-/Rampenanlage überwunden wird, die zur übergeordneten Freiraumachse Napoleonweg führt. Der Marktplatz wird baulich gefasst durch die II bis III-geschossige Gesamtschule im Nordwesten, das I bis III-geschossige Gemeinschaftshaus im Nordosten, den V-geschossigen Rundbau im Südosten und die IV-geschossige ehemalige Einkaufspassage im Südwesten.

Die Einkaufspassage wird im Jahr 2022 in Vorbereitung der Veräußerung des Grundstücks abgebrochen.

Das Erdgeschossniveau der ehemaligen Einkaufspassage lag durchgängig etwa 1m über dem Niveau des Marktplatzes. Der östliche Zugang erfolgte über eine breite Treppenanlage.

Betrachtet man die Geländehöhen im Gebiet, lassen sich teilweise größere Höhenunterschiede erkennen. Das Tiefgaragenniveau der Einkaufspassage und des südwestlich angrenzenden ehemaligen Toom-Gebäudes, sowie der westliche Zugang zum PEP mit den anschließenden Parkplatzflächen, liegen in einer topographischen Mulde mit

einer Höhe von ca. 46m ü.NN. Die Marktallee mit Brücke im Westen liegt etwa auf dem EG-Niveau der Einkaufspassage.

Als städtebaulicher Ankerpunkt prägt der im Zuge des Wulfener Marktes geplante, fünfgeschossige Rundbau als städtebauliche Markante das Stadtbild. Diesem gegenüber rahmt der horizontale, überwiegend vier-geschossige östliche Wohnflügel der Einkaufspassage den Marktplatz. Der Wulfener Markt, der Rundbau, die Gesamtschule und das Gemeinschaftshaus wurden zwischen den Jahren 1981 und 1983 gebaut und erzeugen durch die verbindende Materialität und Architektursprache ein einheitliches Erscheinungsbild.

Das Toom-Gebäude wurde im Jahr 2003 als erweiterte Verkaufsfläche, in Hallenbauweise mit Klinkerfassaden, an die Passage des Wulfener Marktes angeschlossen. Nach zwischenzeitlichem Leerstand wird es z.Zt. als Lager mit Büroflächen für Möbel und Einrichtungsgegenstände genutzt.

Mit Ausnahme der neuen I - III geschossigen Einzelhandelsgebäude des PEP haben alle Gebäude eine Klinkerfassade. Die im Jahr 2009 errichteten östlichen Erweiterungen des PEP sind in einfacher Hallenbauweise, I-geschossig und mit Wellblech-Fassade errichtet.

Für die südöstlich angrenzende, jenseits des Napoleonswegs gelegene, baumbestandene Fläche des Alten Kamps wurde im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung ein Bebauungsvorschlag mit einer Kita und ergänzenden Wohnbebauung untersucht. Die Kita wird derzeit realisiert

PREISGERICHT

Sachpreisrichter:

1. Tobias Stockhoff,
Bürgermeister,
Stadt Dorsten
2. Holger Lohse,
Technischer Beigeordneter,
Stadt Dorsten, Geschäftsführer
Entwicklungsgesellschaft Wulfen
mbH
3. Marc Lohmann,
Amtsleiter Planungs- und Um-
weltamt,
Stadt Dorsten
4. Dr. Thomas Grund,
Vorsitzender Bauausschuss,
CDU,
Stadt Dorsten
5. Friedhelm Fragemann, Vorsit-
zender Umwelt- und
Planungsausschuss, SPD,
Stadt Dorsten
6. Mauritz Hagemann,
Vorsitzender Sozialausschuss,
BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN,
Stadt Dorsten

Fachpreisrichter:

1. Torsten Becker,
Stadtplaner,
Frankfurt am Main
2. Siegfried Berg,
Stadtplaner,
Bochum
3. Jan Kleihues,
Architekt,
Berlin/Münster
4. Tanja Kuckert,
Architektin,
Münster
5. Hiltrud Maria Lintel,
Landschaftsarchitektin,
Düsseldorf
6. Prof. Christa Reicher,
Architektin und Stadtplanerin,
Aachen
7. Prof. Yasemin Utku,
Architektin und Stadtplanerin,
Bochum

Sachverständige ohne Stimmrecht:

1. Horst Hücking,
Architekt, Vorstand Wohnbund
e.V., Bochum
2. Dr. Hanna Hinrichs,
Architektin, Kunstbeirat Stadt
Dorsten
3. H.-Rüdiger Kühn,
Sprecher Wulfen Konferenz

Vertreter (ständig anwesend):

1. Hubert Große-Ruiken,
Geschäftsführer Entwicklungs-
gesellschaft Wulfen mbH
2. Bernd Lehmann,
Abteilungsleiter Planungs- und
Umweltamt,
Stadt Dorsten
3. Angela von Hall,
Sachgebiet Denkmalpflege und
Stadtgestaltung,
Stadt Dorsten

Vertreter (ständig anwesend):

1. Henrike Tiemann, Architektin,
Münster

Verfahrensbetreuung I Vorprüfung

BÄUMLE Architekten I Stadtplaner
vertreten durch:
Gregor Bäumle
Architekt und Stadtplaner,
Darmstadt

WETTBEWERBSVERFAHREN

Das Verfahren wurde als offener städtebaulicher Realisierungswettbewerb gemäß den RPW 2013 durchgeführt.

Nach Abschluss des Wettbewerbs wurde eine Konzeptvergabe mit der Absicht durchgeführt das Baugrundstück an den Wettbewerbsgewinner zu veräußern, damit dieser sein bauliches und freiraumplanerisches Konzept innerhalb einer angemessenen Frist realisiert.

Um die größtmögliche Objektivität in der Beurteilung der Endrunde zu erreichen, wurde ein Preisgericht aus sach- und fachkundigen Preisrichtern gebildet, die mit Unterstützung durch sachverständige Berater die anonym eingereichten Arbeiten auf Qualität im Hinblick auf die Aufgabenstellung beurteilten.

Die Kriterien für die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge durch das Preisgericht waren:

- Einfügung
- Gestalterische Qualität
- Funktionalität
- Konstruktive Qualität
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit
- Barrierefreier Ausbau

Das Preisgericht unter Vorsitz von Prof. Christa Reicher hat am 11. November 2022 in Dorsten getagt und nach intensiver Diskussion folgende Entscheidung getroffen:

1. Preis - 1002

SCHMIDTplanung – Architektur
BDA, Dorsten

und

Planergruppe Oberhausen GmbH,
Essen

mit

T5 Immobilien GmbH Co KG,
Dorsten

Die Arbeit 1001 wurde im 2. Rundgang ausgeschieden.



Perspektive 1. Preis

1002



Perspektive



Lageplan



Ansicht NordOst

1. PREIS

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die Arbeit sieht eine grundsätzliche Neugliederung des Areals in einen großzügigen Freiraum im Westen und einen Bebauungstreifen im Osten vor, was als konsequente Antwort auf die sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Ortes gewürdigt wird. Die großzügige Neuordnung ermöglicht eine Verbindung des zentralen Platzes nach Westen zur Wegeachse in Richtung Wulfener Ortskern. Die bislang durch den Passagenraum definierte Wegeverbindung wird durch einen attraktiven Freiraum geleistet, der mit seiner Gestaltung angemessen auf den Ort reagiert. Besonders gewürdigt wird das Aufgreifen der Geschichte durch den Erhalt der Stützen und deren Verwendung. Der Stützenparks als Replik an den Bestand sowie die ortsbezogene Verwertung des Abbruchmaterials verweisen auf die Vergangenheit und sind zugleich Ausdruck zukunftsweisender Themen wie dem Umgang mit grauer Energie.

Auch die Gestaltung des Freiraums wird konsequent aus dem Ort entwickelt. Bauliche Elemente sowie die nach dem Abbruch der Passage vorhandene Topographie werden geschickt genutzt, um die Spuren der architektonischen Vergangenheit lesbar zu machen. Der Stützenpark wird zu einer attraktiven Hauptwegeverbindung und lebendigen grünen Mitte mit spannend gestalteten Terrassen. Die gute Verknüpfung und die Idee, die Ränder in die Gestaltung einzubeziehen, werden positiv beurteilt. Der ruderales Charakter und die Verwendung robuster großzügiger Elemente könnten zu einem dauerhaften, gut zu erhaltenden Freiraum beitragen.

Der mit dem Aufschütten des Bebauungstreifens im Osten entstehende Höhenunterschied wird durch eine überzeugende Freiraumgestaltung überwunden. Unterschiedliche Wegeverbindungen vermitteln zwischen dem Platzniveau und dem Freiraum. Die Barrierefreiheit ist gewährleistet.

Positiv wird der Vorschlag der Brandwandbebauung an das PEP Gebäude bewertet. Die zusätzlichen Nutzungen wie insbesondere das Fitnessstudio im EG beleben den Raum in angemessener Weise. Jedoch erscheint die Wechselwirkung zwischen Gebäude und Freiraum nicht hinreichend gewährleistet.

Der Umgang mit der vorhandene Platzsituation erfolgt sehr wohltuend zurückhaltend.

Die große Platzfläche wird in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert und durch eine maßstäbliche Gliederung in ihrer Nutzungsqualität aufgewertet.

Die Körnigkeit und Baumassenverteilung im Bebauungsband zum Wulfener Markt werden kontrovers diskutiert. Die Baukörperpersetzungen erscheint zu unentschieden, die Baukörpermassen wirken teilweise zu klein. Grundsätzlich ist die kleinteilige Baustruktur jedoch dem Zentrum einer Kleinstadt angemessen. Der Maßstab ist die richtige Antwort für den Ort. Jedoch scheint die Setzung und Kubatur des mittigen Baukörpers nicht präzise ausformuliert. Es entsteht auf der Nordseite mit dem Stadtbalkon ein Freiraum, dessen Qualitäten hinterfragt werden.

Die Orientierung der Bebauung zum Platz und zum Grünraum ist in den Grundrissen gut ausformuliert. Der vielfältige Mix an Wohnungsangeboten wird ausdrücklich begrüßt und als zukunftsweisender Beitrag zum

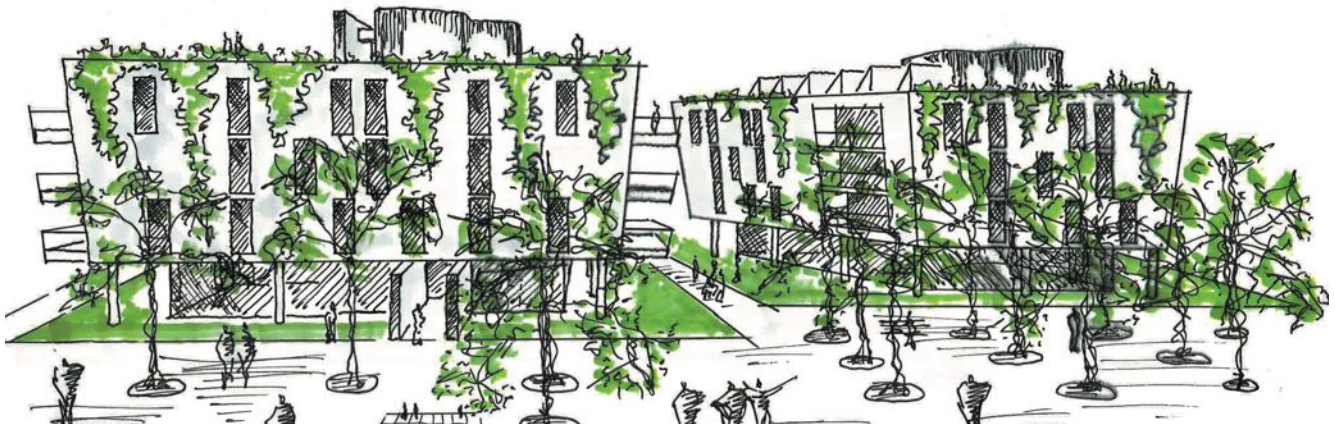
Thema Wohnen im Stadtteilzentrum bewertet. Es wird jedoch hinterfragt, ob die Nutzung des Demenzwohnens im Norden in Bezug zum Platz und zur Schule optimal ist. Auch kann der Freiraum am Kolonnadengang nicht überzeugen. Die Gewerbeflächen in den Erdgeschossen sind attraktiv und ermöglichen vielfältige Nutzungsoptionen.

Der architektonische Beitrag und die Ansätze zum Thema Nachhaltigkeit werden gewürdigt. Die Fassadengestaltung bezieht sich in ihrer Farbigkeit auf den Ort und seine Geschichte, jedoch lassen die Fassaden zum Platz hin eine prägnante Gestalt vermissen.

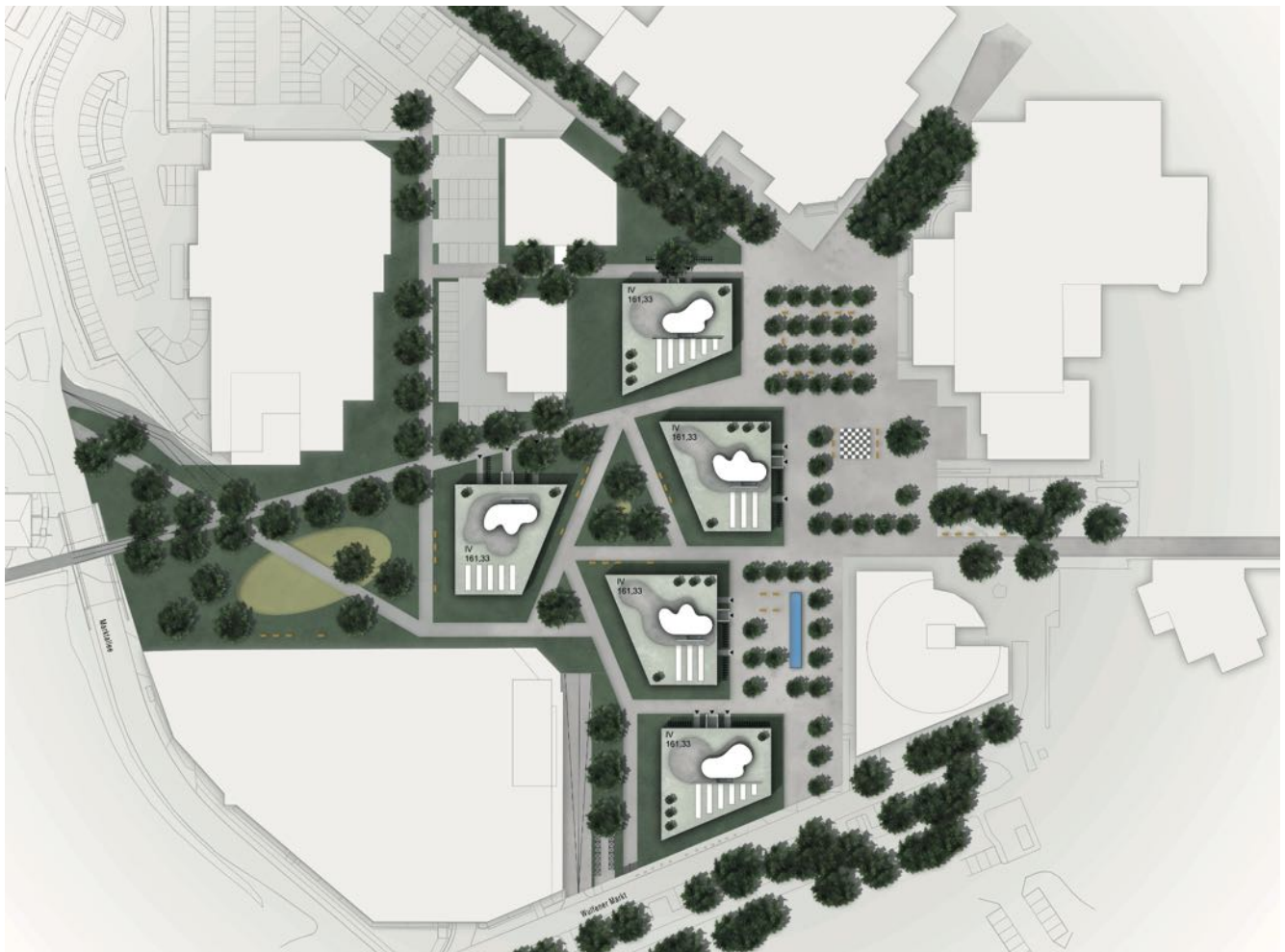
Die Stellplatzfrage ist nicht ausreichend gelöst. Senkrecht-Parker entlang der Straße Am Wulfener Markt werden absehbar zu Nutzungskonflikten und Fehlbelegungen führen. Die Idee der zusätzlichen Aktivierung von vorhandenen TG-Stellplätzen im benachbarten Toom-Gebäude ist hingegen ein wirtschaftlicher und ökologischer Ansatz und sollte, soweit möglich, weiterverfolgt werden.

Insgesamt wird die Arbeit trotz einzelner Defizite als entwicklungsfähiger Beitrag zur gestellten Aufgabe bewertet. Die Maßstäblichkeit der Bebauung sowie die Qualitäten im Freiraum ermöglichen eine attraktive Perspektive für den Wulfener Markt.

1001



Perspektive



Lageplan



Ansicht NordOst

2. RUNDGANG

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Ausgangspunkt des Entwurfs sind fünf gleichartige Gebäude, die sich in ihrem Umriss an dem gegenüberliegenden Ärztehaus orientieren. Die Gleichartigkeit und Platzierung der Bauten in einem offen erscheinenden Grünraum vermitteln eher das Bild einer Siedlung im Park als einer Bebauung im Ortszentrum.

Entgegen der jetzigen Situation eines großen Platzraums werden differenzierte öffentliche Räume angeboten. Die Schule als bedeutender Begegnungsort in Barkenberg wird durch eine direkte Wegeführung an das Ensemble und den geplanten Spielplatz angebunden. Die Grün- und Freiräume um die Gebäude erschließen sich jedoch nicht und werden als Hemmnis für die avisierte Nutzungsoffenheit der Erdgeschosse wahrgenommen. Hier fehlen konkrete Aussagen zu Nutzungsmöglichkeiten und zu den Innen- und Außenbezügen im Siedlungsbereich. Mit der offenen Bebauung und der netzartig angelegten Wegestruktur entsteht ein durchlässiges Quartier, in dem jedoch eine Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen und Freiräumen nicht erkennbar ist. Aufgrund dieser fehlenden Aussagen sind Nutzungskonflikte zu befürchten. Zudem werden mit der Entwicklung eines weiteren Platzes im Inneren des Siedlungsbereichs möglicherweise Konkurrenzen zum vorhandenen Marktplatz geschaffen.

Die Höhenunterschiede des gesamten Areals werden im Wesentlichen im westlich liegenden Freiraum kompensiert, in dem der Spielplatz sowie neuer Baumbestand

angeordnet ist. Dieser wirkt aber durch die wenig gestalteten Randbe-

reiche nicht attraktiv. Die dargestellten großkronigen Bäume auf der Tiefgarage, die der Systematik des Bestands folgt und weit mehr Stellplätze als gefordert anbietet, sind schwierig zu realisieren.

Die Ableitung der Baukörperfigur aus der Figur des Rundbaus erschließt sich dem Preisgericht nicht und erzeugt grundrisstechnische Probleme. Die architektonische Antwort der aufgeständerten Gebäude mit schräggestellten Fassaden wird als wenig nachhaltig eingeschätzt. Die Dachgärten als privater Freiraum und gemeinschaftlicher Begegnungsraum der Hausgemeinschaften werden als zu urban für diesen Ort kritisch hinterfragt.

Architektonisch und in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit erscheint der Beitrag oberflächlich und lässt an Tiefe vermissen. Die Fassadengestaltung nimmt keinen Bezug zu den Materialien des Orts auf.

Insgesamt bleibt der Entwurf sehr schematisch und scheitert an der Realität. Die städtebauliche Haltung, die eher als Siedlung erscheint, ist aus Sicht des Preisgerichtes an diesem Ort nicht zielführend. Auch die Qualität der Wohnungsgrundrisse kann nicht überzeugen.

ÜBERSICHT ENTWÜRFE



2. Rundgang

ÜBERSICHT ENTWÜRFE



1. Preis

LISTE DER VERFASSEN, BEARBEITER UND BERATER

Tarnzahl

Verfasser

1001

Name: **Büro für Architektur und Stadtplanung, Dr.-Ing. Klapheck**

Verfasser: Dr.-Ing. Hermann Klapheck

Mitarbeiter: Kübra Aydin, Isabelle Götz

Hilfskräfte: Modellbau: Jochen Zimmermann, Freiburg

Name: **Raitz von Frentz und Tilosen Partnerschaft mbB, Krefeld**

Verfasser: Manfred Tilosen

Mitarbeiter: Stephanie Kotalla

Investor: **Werkraum für Projekte, Olfen**

Verfasser: Georg Scholz

1002

Name: **SCHMIDTplanung – Architektur BDA**

Verfasser: Hans G. Schmitt-Domagalla

Mitarbeiter: Annette Schulze-Schlichtegroll, Anna Vöck, Carolin Krechter, Klaudia Draczkowska, Terese Stenpaß, Kalle Wiemeyer

Name: **Planergruppe Oberhausen GmbH**

Verfasser: Thomas Dietrich

Mitarbeiter: Kerstin Wagener, Charlotte Soppa, Daniela Jell, Leonie Orb, Milena Schoeler
Tragwerksplanung: Konrad Merz - merz kley partner GmbH, Dornbirn

Investor: **T5 Immobilien GmbH Co KG, Dorsten**

Verfasser: Hubert Tempelmann, Frank Balster

Mitarbeiter: Frank Balster

