

Eine **Zukunft** für das **Marienviertel**

Entwurfskonzeption für das Areal der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Realschule Dorsten

Dokumentation des Entwurfsprozesses

Inhalt

Inhalt 2

Vorwort 4

Einführung 6

Vorgehensweise 8

Status Quo

- Kontext 10
- Marienviertel 12
- GHS-Gelände 14
- Vorhandene Wünsche und Ideen aus der Zukunftswerkstatt 2017 16

Ziele 17

Potentiale 18

Ergebnisse Partizipationsformat 20

Wohnen und Leben in Gemeinschaft 22

Wohntypologien 24

Zwei Grobkonzepte
Variante 1 **26**
Variante 2 **28**
Zusätzliche Bemerkungen **30**
Finales Konzept **32**
Wohntypologien **38**
Mobilität **40**
Öffentliche Räume und Grünflächen **44**
Referenzen **48**
Impressum **50**

Vorwort

von J. Alexander Schmidt

Das Marienviertel Dorsten ist ein typisches Beispiel alternder Einfamilienhausgebiete - Infrastrukturen und der Gebäudebestand sind im Laufe der Zeit gealtert, die Einrichtungen des täglichen Bedarfs oder der Arzt sind nicht fußläufig erreichbar. Schulen oder Kindergärten sind nicht mehr so stark belegt und werden - wie im Marienviertel - sogar geschlossen, so dass große Flächen einfach leer stehen. Aber die Bewohner, die in dem Gebiet gealtert sind, fühlen sich in ihrer Heimat wohl. Das ist ein ganz normaler städtebaulicher Entwicklungsprozess, der landauf landab stattfindet.

Das Marienviertel Dorsten hebt sich aber von diesem Normalfall deutlich ab, denn das bürgerschaftliche Engagement für die zukünftige Entwicklung ist stark und vorbildlich! Die *Initiative"Zukunft Marienviertel" (IZM)* stellt ein Muster bürgerschaftlichen Engagements in den oben genannten alternden Neubaugebieten dar. In vielen ehrenamtlichen Treffen und einer großen Ideenwerkstatt wurde um Ideen und Handlungsansätze gerungen, um die leerstehenden Flächen zu aktivieren und nicht einfach einem Wohnungsbauunternehmen zu überlassen. Vielmehr wurden gemeinsam konkrete Verabredungen für die nächsten Schritte getroffen, um unerwünschte Vorhaben zu verhindern und das Herz des Marienviertels nach ziemlich präzisen Vorstellungen der Initiative zu gestalten. Das ist mitnichten ein gewöhnlicher städtebaulicher Entwicklungsprozess - es ist das positive und konstruktive Engagement der Bürger, was sich Stadtplaner in Zukunft immer mehr wünschen.

Aber damit nicht genug: Die *Stadt Dorsten* unterstützt aktiv diesen Prozess fachlich-inhaltlich und auch finanziell. Darüber hinaus wird die Initiative „Zukunft Marienviertel" von lokalen Sponsoren unterstützt in ihrem Bemühen, die Qualität des Wohnens für die Bürger an Wohnvorstellungen für das 21. Jahrhundert anzupassen.

Die Projektgruppe Marienviertel Dorsten vom *Institut für Stadtplanung und Städtebau/Universität Duisburg-Essen (ISS)*, die die Ideen, Träume und Vorstellungen der Initiative „Zukunft Marienviertel" in städtebauliche Pläne „übersetzt" hat, wurde in einer ungewöhnlich engen Zusammenarbeit von der Initiative in die Atmosphäre des Ortes eingeführt und hat auf diese Weise an einem außergewöhnlichen Projekt mitwirken dürfen, das anderorts noch seinesgleichen sucht. Wir möchten dafür allen Beteiligten danken, der Initiative, der Stadt und den Sponsoren.

> Mediale Präsenz des Entwicklungsprozesses im Marienviertel. Quelle: Website der Initiative „Zukunft Marienviertel" (https://marienviertel.de/zukunft/?portfolio=ghs-projekt, 19.06.2018)



-Realschule von oben: Auf dem Sportplatz soll ein integratives Mehr-Generationen-Wohnprojekt entstehen.

Dorstener Zeitung, 25.11.2017

Hervester gestalten ihr Quartier um

Marienviertler suchen neue Wohnformen. Die Stadt findet das gut.

Von Claudia Engel

Hervest. Etwas noch nicht Da-

Jahresrückblick 2017

benswertes Quartier

DORSTENer Zeitung. 13.3.2017



Sportplatz und Turnhalle (Foto, oben l.) an der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Realschule an der Bismarckstraße 106 werden einer neuen Bebauung weichen. Wie die aussehen soll und wer dort später einmal wohnen könnte, damit beschäftigte sich der erste Ideenworkshop, bei dem die Bürger zusammen mit Verwaltungsvertretern ihre Vorstellungen zusammentrugen (unten, r.) wird zum Altenpflegeseminar umgebaut.

chtturmprojekt“ mit Uni

der e … schule schreiten die …

…miedeten Pläne

Dorstener Zeitung, 10.4.2018

Wie finanziert man Gemeinschaftswohnen?

Zukunftsinitiative Marienviertel

Hervest. Die Zukunftsinitiative Marienviertel bereitet sich auf einen Themenabend am 17. April (Dienstag), 19 Uhr, im Leo, Fürst-Leopold-Allee vor. Thema an diesem Abend soll die Frage sein: „Wie finanziert man Gemeinschaftswohnen?“

Die Initiative „Zukunft Marienviertel“ arbeitet – zusammen mit der Stadt – an der Entwicklung ihres Ortsteils auf dem circa 40.000 Quadratmeter großen Gelände der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Realschule an der Bismarckstraße. Vorgesehen ist ein integratives Mehrgenerationen-Projekt mit Gemeinschaftshäusern, die nachhaltig, aber auch bezahlbar gestaltet werden sollen. Dieses Ziel schließt besonders entsprechende Objekte für junge Familien mit Kindern ein.

Auf dem traditionellen Weg geschieht eine derartige Projektrealisierung mit Investoren, deren Kosten jedoch circa 20 bis 30 Prozent über denen weitgehend unbekannter Alternativen liegen, sagt Dietrich Sell von der zuständigen Arbeitsgruppe der Zukunftsinitiative. Das Investoren-Modell und besonders diese Alternativen – bei Mietprojekten handelt es sich um ‚Bewohnergenossenschaften‘, bei Eigentumsprojekten um ‚Baugruppen/Baugemeinschaften‘ – werden in der Informationsveranstaltung gegenübergestellt und deren Vor- und Nachteile jeweils auf gezeigt.

Die Marienviertler he… fen alle Interessenten a… diesem Abend willkom… men. Denn die Informati… nen können für alle G… meinschaftswohnprojekt… verwendet werden.



Hier soll ein integratives Mehrgenerationen-Projekt mit Gemeinschaftshäusern entstehen. RN-FOTO BLUDAU

Spannendes Projekt fürs Marienviertel



Der nächste Schritt des Projekts „Gerhart-Hauptmann-Realschule“ der „Initiative Zukunft Marienviertel“ ist getan: Am 9. Februar trafen sich die Initiativenvertreter mit dem Stadtplaner und Städtebauer Prof. Dr. Alexander Schmidt und einem fünfköpfigen interdisziplinären Team aus Doktoranden und Masterstudentinnen der Universität Duisburg-Essen. Dieses Team wird den ersten Entwurf eines Strukturplanes für die städtebauliche Entwicklung des Marienviertels erstellen. Die besondere Herausforderung ist dabei bauliche Gestaltung des rund 40.000 Quadratmeter großen Areals des ehemaligen Realschulgeländes an der Bismarckstraße. Dieser Plan wird dann in einem gemeinsamen Planungsprozess von Bürgerinitiative und Vertretern der Stadt Dorsten fortentwickelt. Urteil von Prof. Schmidt am Ende des mit dem Treffen verbundenen Rundgangs durch das Viertel: „Ein spannendes Projekt!“

FOTO WULF

Das ehemalige Sportplatz-Gelände … 20 000 Quadratmetern Platz für neue Wohnideen. Die …

Raum für gute Ideen

Fragen und Antworten zum Workshop im Marienviertel

Einführung

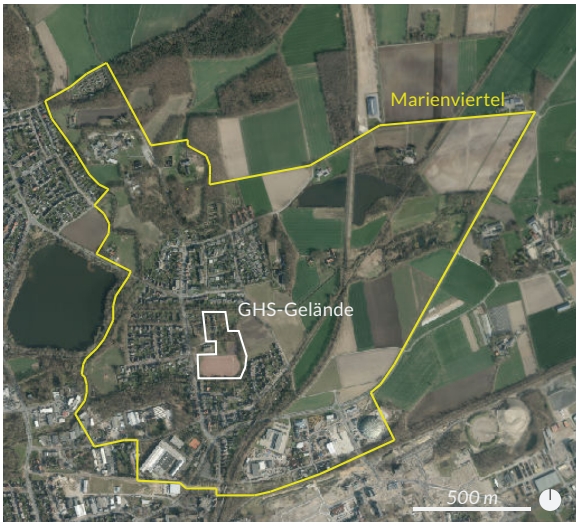
Im Herzen des Marienviertels in Dorsten liegt das Gelände der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Realschule, die im Jahr 2016 geschlossen wurde. Im Hinblick auf die exzellente innenstadtnahe Lage des Viertels und der kürzlich wieder leicht ansteigenden Bevölkerung stellt das Schulgelände eine ideale Entwicklungsfläche mit großen Potentialen für die Zukunftsfähigkeit des Marienviertels dar. Aus diesem Grunde wurde bereits im März 2017 eine extern moderierte Zukunftswerkstatt mit der Bevölkerung durchgeführt, deren Ergebnisse die Entwicklungspotentiale, Wünsche und Bedürfnisse der Bevölkerung festhalten. Diese bilden die Grundlage für den in der vorliegenden Broschüre dokumentierten Arbeitsprozess, mit dem die IZM das Institut für Stadtplanung und Städtebau (ISS) der Universität Duisburg-Essen beauftragt hat.

Ziel ist es, die grob schematischen und konzeptionellen Überlegungen aus der Zukunftswerkstatt in einem städtebaulichen Entwurfskonzept zu konkretisieren . Hierzu wurden in den vergangenen 6 Monaten räumliche und sozialräumliche Analysen durchgeführt, mehrere Gespräche mit den Partner*innen der Stadt Dorsten und der IZM sowie mit den Bürger*innen geführt. Auch an einem von der IZM organisierten Straßenfest wurde mit weiteren partizipatorischen Formaten teilgenommen, um über erste Analyseergebnisse und Entwicklungsideen mit der Bevölkerung ins Gespräch zu kommen. Im Ergebnis entstanden zunächst zwei Grobkonzepte, die nach intensiver Diskussion mit den Prozesspartner*innen in ein finales Entwurfskonzept mündeten. Dieses wiederum bildet eine Grundlage für den weiteren Entwicklungsprozess des GHS-Geländes (Bebauungsplan usw.), der dann von der Stadt Dorsten in die Wege geleitet werden kann.



Blick auf den Sportplatz des GHS-Geländes mit Turnhalle von Ost nach West

> Luftbild Marienviertel und GHS-Gelände. Eigene Darstellung, F. Kalkbrenner 2018, basierend auf tim-online.nrw, Land NRW 2018





Blick auf das GHS-Gelände von Nord-Ost nach West/Südwest



Luftbild Marienviertel mit Baustelle Gerhart-Hauptmann-Realschule, ca. 1975.
Zur Verfügung gestellt von Initiative „Zukunft Marienviertel"

Vorgehensweise

Zukunfts-werkstatt März 2017

Vorabbesprechung
14.12.2017

> Klären der Rahmenbedingungen des Auftrags sowie der Erwartungen an die Prozessgestaltung und Ergebnisse

Beteiligte: Stadt Dorsten, IZM, ISS

Ortsbesuch
09.02.2018

> Kennenlernen der Partner*innen aus der Stadtverwaltung Dorsten und der Bürgerinitiative

> gemeinsame Ortsbegehung auf dem GHS-Gelände sowie dem Marienviertel

> erste Gespräche zu Hintergrund des Vorhabens, der Situation vor Ort, den Vorstellungen für die Zukunft des Areals

Beteiligte: Stadt Dorsten, IZM, ISS

Ortsbesuch
08.-09.03.2018

> Intensive Gespräche mit den Partner*innen aus der Bürgerinitiative und Stadtverwaltung Dorsten, sowie weiteren Schlüsselpersonen

> Durchführen von Anwohnerbefragungen

> Ortsbegehungen und Kartierungen

Beteiligte: Stadt Dorsten, IZM, ISS



Impressionen Ortsbesuche

Straßenfest
22.04.2018

Diskussion
14.06.2018

Finales Konzept
28.06.2018

Aufstellung Bebauungsplan

> Vorstellung erster Analyseergebnisse und der daraus abgeleiteten Potentiale und Ideen für die Entwicklung des Areals

> Einholen von Feedback* aus der Bevölkerung zu den ersten Ideen, sowie zu Gestaltungsaspekten in Bezug auf den öffentlichen Raum, die Siedlungstypologie, Mobilität, Wohnraum und Bereitschaft zum lokalen Engagement

> Entwicklung von Entwürfen gemeinsam mit der Bevölkerung anhand eines 3D-Modells*

Beteiligte: Stadt Dorsten, IZM, ISS, Bürger*innen

> Präsentation zweier Grobkonzepte und Diskussion dieser mit den Partner*innen aus der Bürgerinitiative und Stadtverwaltung Dorsten

Beteiligte: Stadt Dorsten, IZM, ISS

> Präsentation des finalen Konzeptes und Übergabe der Dokumentation, Visualisierungen sowie des 3D-Modells im Maßstab 1:500 zur Weiternutzung durch die IZM

Beteiligte: Stadt Dorsten, IZM, ISS

*Die Ergebnisse dieses Partizipationsformats sind auf Seite 18/19 dargestellt.



Impressionen Straßenfest

Status Quo
Kontext

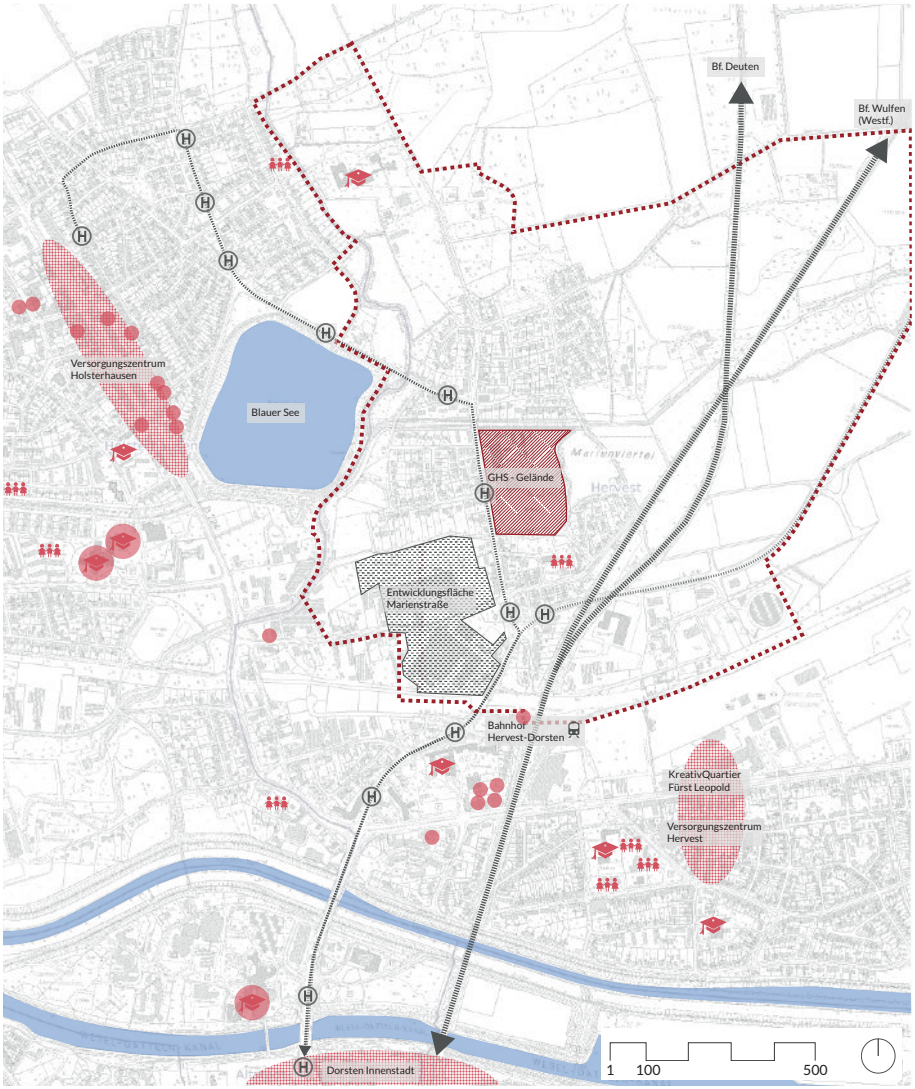
Das Marienviertel ist keine eigene politische Einheit der Stadt Dorsten, sondern ein kleines Wohngebiet nördlich der Innenstadt im Stadtteil Hervest. Die Bewohner*innen des Marienviertels orientieren sich hingegen überwiegend nach Holsterhausen, dem westlich angrenzenden Stadtteil. Das einstige Zentrum bildete die Kirche St. Marien, die auch Namensbegründerin des Viertels ist.

Heute leben etwa 2400 Einwohner im Marienviertel (Utku et al., 2017), während der gesamte Stadtteil Hervest knapp 13000 Einwohner misst (GKD-Radar, Stand 31.12.2017). Während die Bevölkerungsanzahl in den letzten 10 Jahren überwiegend sinkend war, erfährt sie seit 2014 wieder einen leichten Anstieg. Allerdings ist das Marienviertel in einigen Bereichen durch einen relativ hohen Altersdurchschnitt geprägt (Utku et al., 2017) und spiegelt damit den gesamtstädtischen Trend wider (Brüggemann, S.20, 2016) ist. Jedoch sind auch die Altersgruppen der Erwerbsfähigen im Vergleich zu den umliegenden Stadtteilen Hervest und Holsterhausen überdurchschnittlich vertreten. Einkommensspezifisch beheimatet das umliegende Hervest durchaus einkommensschwache Familien und Einzelpersonen (Brüggemann, 2016), während sich das Marienviertel hingegen eher durch finanziell solide bis stark situierte Bewohner auszeichnet. In unmittelbarer Nähe des GHS-Geländes befinden sich an der Marienstraße zwei Entwicklungsflächen für Mischnutzung, die per Investor-Modell realisiert werden sollen. Da hier eher ein Zuzug von jungen Familien gewünscht/erwartet wird, lässt sich auf längere Sicht ein Generationenwechsel innerhalb des Marienviertels vermuten.

Wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen das Nebenzentrum Holsterhausen sowie der 2017 neu eröffnete Vollsortimenter Edeka am CreativQuartier Fürst Leopold in Hervest. Im Marienviertel selbst sind bis auf eine Bäckerei keine entsprechenden Infrastrukturen vorhanden. Einkäufe werden in aller Regel mit dem Auto erledigt. Zwar existieren regelmäßige Busverbindungen in die Innenstadt, jedoch nicht direkt zu den Versorgungszentren. Die Idee eines Bürgerbusses aus der Zukunftswerkstatt 2017 geht auf diesen Mangel zurück. Darüber hinaus ist das Marienviertel verkehrlich gut angebunden. Der Bahnhof Hervest-Dorsten verbindet im Stundentakt nach Essen und Borken, die großräumige Anbindung wird von den Bundesautobahnen A 2, A 31 und A 43 übernommen.

Status Quo: Kontext

- Marienviertel
- Entwurfsfläche
- Entwicklungsfläche
- Bahnlinie
- Buslinie 276
- Buslinie SB 26
- Bushaltestelle
- Versorgungszentrum
- Kindertagesstätte
- Grundschule
- Weiterführende Schule
- Arzt



> Analysekarte Kontext. Eigene Darstellung, M. Ahlers 2018, basierend auf Geodatenportal NRW.

Status Quo II
Marienviertel

Das Marienviertel ist überwiegend durch Einfamilienhausstrukturen geprägt und erhält durch Geschosszahlen, die nur selten höher als zwei sind, einen suburbanen Charakter. Dieser wird durch die hohe Anzahl an Bungalows verstärkt. Lediglich nördlich des Möllenwegs finden sich einige über 12m hohe Mehrfamilienhäuser, im restlichen Marienviertel sind neben Einfamilienhäusern ausschließlich Reihen- und Doppelhäuser vorhanden. Die Hauptverkehrsstraße des Viertels wird nur südlich des GHS-Geländes beidseitig gefasst, im weiteren Verlauf Richtung Norden verliert sich die Straßenkante durch die östliche Bungalowbebauung und die Freiflächen des GHS-Geländes und wird erst nördlich des Wienbachs wieder aufgenommen. Im Norden und im Westen grenzen die Wohngebiete an ländliche Grünflächen, über ein Fuß- und Radwegenetz sind sie mit dem Biotop auf dem GHS-Gelände, dem Blauen See sowie der Dorstener Innenstadt verbunden. Größere Gewerbeflächen sind kaum vorhanden.

Der katholische Kindergarten St. Marien sowie das Förderschulzentrum im Norden sind die letzten öffentlichen Einrichtungen im Viertel. Für die Familien ist das Fehlen einer fußläufig erreichbaren Grundschule ein Ärgernis. Zudem wünschen sich viele einen Nahversorger in fußläufiger Erreichbarkeit, wobei den Anwohner*innen die schwierige Konkurrenzsituation zu den größeren Supermarktketten in der Umgebung durchaus bewusst ist. Seit September 2017 hat allerdings an der Bismarckstraße auf dem GHS-Gelände die Bäckerei „Spangemacher“ mit Cafébereich täglich geöffnet und wird sowohl von den Anwohner*innen als auch von den Schüler*innen des angrenzenden Altenpflegeseminars der Caritas in Anspruch genommen. Zum Marienviertel gehört zudem das Wirtshaus „Lunemanns“, das auch über die Quartiersgrenzen hinweg Anklang findet und wie „Spangemacher“ ein wichtiger Treffpunkt der Bewohner*innen ist.

Die Bewohnerschaft selbst zeichnet sich durch hohes bürgerschaftliches Engagement und nachbarschaftlichen Zusammenhalt aus. Neben dem Engagement in der Gemeinde St. Marien (seit der Fusion am 11. März 2018 St. Paulus) und der Mitwirkung in den unterschiedlichsten Vereinen, z. B. Blasmusik, Schützenverein und Freiwillige Feuerwehr, besteht auch großes Interesse an den städtebaulichen Entwicklungen im Viertel selbst. So wurde die Schließung der Wichernschule und des Freibads im Norden sowie die Errichtung von Neubaugebieten im Süden des Viertels von den Bürger*innen aufmerksam verfolgt. Aus dem Wunsch heraus, die zukünftige Entwicklung des Viertels besser mitgestalten zu können, gründete sich die Initiative Zukunft Marienviertel. Die Entwicklung des GHS-Geländes ist nur eines der Themen, die im Viertel diskutiert werden und für die sich die Mitglieder der Initiative engagieren.

Status Quo: Marienviertel

Typologie

- < 4 Geschosse (< 12m)
- < 3 Geschosse (< 9m)
- < 2 Geschosse (< 6m)
- Leerstand
- Bildungseinrichtung
- Kita
- Gewerbe

Freiraumtypologie

- Grünfläche gestaltet, öffentlich zugänglich
- Grünfläche naturbelassen
- landw. Nutzung
- Garten, privat
- Platz, öffentlich
- Erholung
- Spielplatz
- kein Zugang

Mobilität

- hohes Verkehrsaufkommen
- mittleres Verkehrsaufkommen
- Bahnlinie
- Buslinie
- Bushaltestelle
- Radwegenetz



> Analysekarte Marienviertel. Eigene Darstellung, G. Gardeveg 2018.

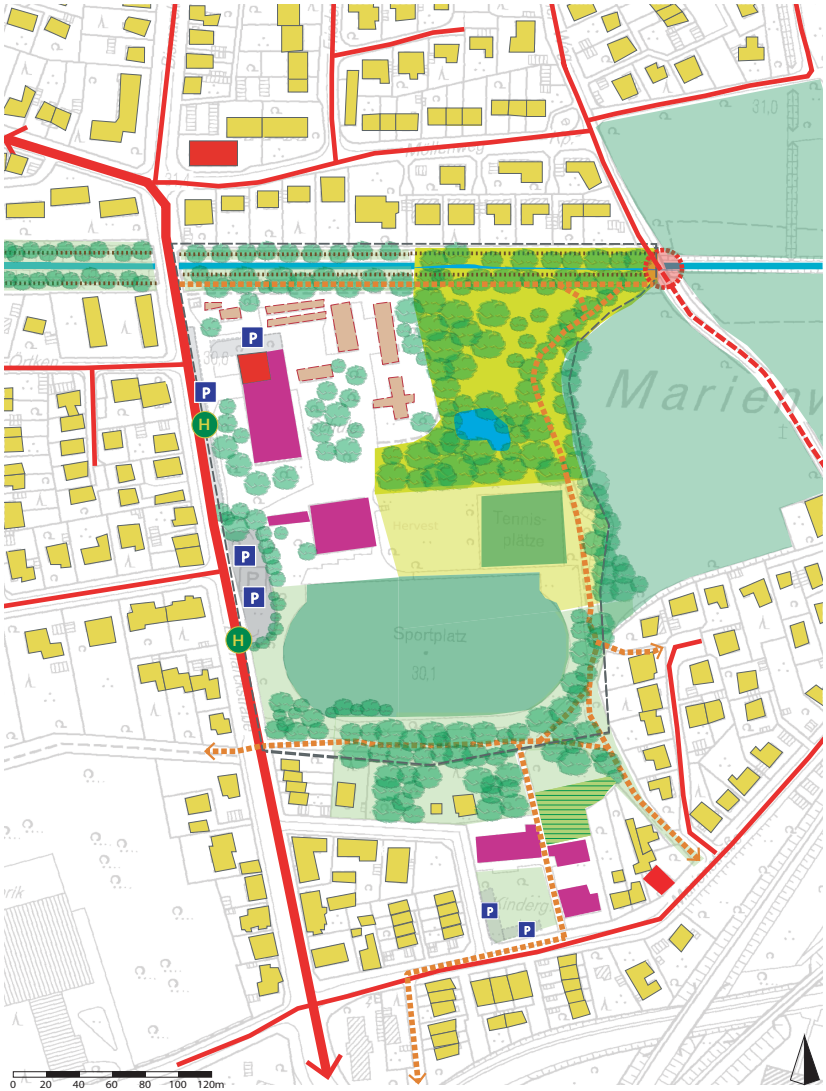
Status Quo III
GHS-Gelände

Das GHS-Gelände besteht aus der Fläche des ehemaligen Sportplatzes, Schulgartens, Turnhalle, Schulgebäuden und Hausmeisterwohnung sowie einem Biotop mit Teich und Obstbaumwiese. Insgesamt umfasst das Planungsgebiet ca. 40000 m^2. Ein Fuß- und Radweg führt um das Gebiet herum und verbindet es mit dem Bahnhof Hervest-Dorsten, der Innenstadt sowie dem Blauen See und Holsterhausen. Eines der vormaligen Schulgebäude beherbergt nun das Altenpflegeseminar der Caritas sowie die Bäckerei „Spangemacher". Für das Turnhallengebäude gibt es Pläne zur Umwandlung in ein Betreutes Wohnen für Demenzerkrankte inklusive öffentlich zugänglichem Bürgergarten.

An das Gebiet angrenzend finden sich neben Wohngebieten noch weitere Gebietscharaktere. Im Norden wird das Gelände vom Wienbach begrenzt, der wiederum mit einem nicht begehbaren Damm vom Fuß- und Radweg abgegrenzt ist und somit nicht sichtbar ist. Auf der anderen Uferseite befinden sich die privaten und durch Zäune oder Hecken abgetrennten Gärten der angrenzenden Häuser, deren ältere Bewohner*innen sich z.T. einst gegen eine Zugänglichkeit des Dammweges ausgesprochen haben. Jüngere Bewohner*innen dieser Häuser scheinen einer gepflegten grünen Landschaftsgestaltung in Verbindung mit dem Bach nicht abgeneigt zu sein, sofern die Sicherheit und der Hochwasserschutz gewährleistet bleiben. Die Stadt Dorsten ist darüber bereits mit dem zuständigen Lippeverband im Gespräch. Im Osten des Geländes folgt private landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden schließt sich direkt das Gelände der Kirche St. Marien mit Pfarrhaus, KiTa und Pfarrheim an, das einen Durchgang und die Verbindung zur Kreuzung Bismarckstraße/An der Wienbecke ermöglicht.

Stakeholder des Gebietes sind neben den Betreibern der Bäckerei sowie der Caritas als Trägerin der Altenpflegeschule die zukünftigen Nutzer*innen und Nachbar*innen des Geländes. Hier ist hervorzuheben, dass das Viertel einem Generationenwechsel entgegenblickt, der aus dem relativ hohen Durchschnittsalter der Bewohner*innen resultiert. Die in naher Zukunft auf dem Markt entlassenen Häuser erfüllen aufgrund ihres Alters und Größe jedoch nur bedingt die Ansprüche jüngerer Familien, weshalb für das GHS-Gelände von allen Seiten ausdrücklich gewünscht ist, attraktiven Wohnraum sowohl für Familien als auch für (alleinstehende) Ältere zu schaffen, die sich wohnungsmäßig verkleinern und im Viertel bleiben wollen. Hierin liegt auch der Wunsch nach „alternativem Wohnen" auf dem GHS-Gelände begründet, welches attraktiv für differenzierte Altersstruktur sein soll.

> Analysekarte GHS-Gelände. Eigene Darstellung, M. da Cunha 2018, basierend auf Geodatenportal NRW.



Status Quo: GHS-Gelände

- Wohnungen
- Wasser
- Institutionell
- Kommerziell
- Sportfeld (unbenutzt)
- Spielfläche
- Grünfläche
- private Grünfläche
- dichte Vegetation
- Fuß- und Radweg
- Haupt- und Nebenstraßen
- Zäune
- Barriere
- offizieller Parkplatz
- Bushaltestelle

Status Quo IV

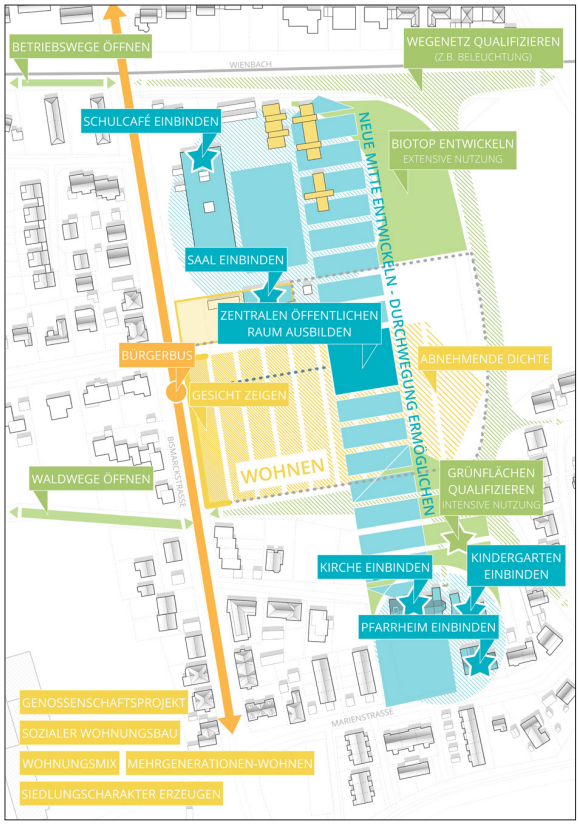
Vorhandene Wünsche und Ideen aus der Zukunftswerkstatt 2017

Aus der Zukunftswerkstatt 2017 gingen folgende Überlegungen hervor:

Die Wohnbebauung soll mit vielfältigen Angeboten auf dem ehemaligen Sportplatz entstehen, wobei die Dichte der Bebauung von der Bismarckstraße zum Osten hin auflockert. Die Haupterschließung erfolgt von der Bismarckstraße her. Als Impulsprojekt ist ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt angedacht.

Bezüglich der Freiraumentwicklung „sind vor allem die sensible Öffnung des Biotops, die Zugänglichkeit des Wienbaches sowie nach Möglichkeit die Nutzung des Pfarrgeländes zur Entstehung eines mit Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie Sitzbänken und Aufenthaltsmöglichkeiten ausgestatteten Treffpunktes wichtig.“ (Utku 2017: 20) Außerdem ist ein Gemeinschaftsgarten im Gespräch.

Die Qualifizierung und Erweiterung des vorhandenen Wegenetzes beinhaltet insbesondere eine Nord-Süd-Achse als Entwicklungsband für zentrale öffentliche Räume mit verschiedenen freizeitlichen und kulturellen Angeboten.
Um das Quartier an die Versorgungsmöglichkeiten in Hervest und Holsterhausen anzubinden, sollen zudem ein Haltepunkt für einen Bürgerbus, sowie Elemente alternativer Mobilität wie z. B. Bikesharing und Ladestationen für E-Bikes, integriert werden. (vgl. Utku 2017: 20)



^ Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Zukunftswerkstatt 2017
(Quelle: sds_utku 2017, S. 21)

Ziele

Auf Basis der Ergebnisse unserer Analyse lassen sich für das GHS-Gelände folgende Ziele für seine zukünftige Entwicklung formulieren:

> Auf dem GHS-Gelände entsteht ein attraktives und inklusives Wohngebiet, d.h. sowohl für Familien als auch für alleinstehende Ältere oder Auszubildende.

> Das GHS-Gelände ermöglicht ein Wohnen und Leben im Grünen: Bestehende Grünflächen und Wege werden erhalten, gepflegt und durch neue natürlich gestaltete Parklandschaften erweitert.

> Das GHS-Gelände versteht sich als neue Quartiersmitte, indem es eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Bewohner*innen des Viertels und Nutzungen für das Marienviertel bietet.

> Nachbarschaft wird groß geschrieben im Marienviertel. Die Bebauung/Gestaltung des GHS-Geländes betont nachbarschaftliches Zusammenleben und ermöglicht vielfältige Treffpunkte für die Menschen des Viertels.

> Das GHS-Gelände bietet Freiraum, um auf zukünftige Entwicklungen im Stadtteil zu reagieren und so die Bedürfnisse der jetzigen und zukünftigen Bevölkerung zu erfüllen.

Potentiale

Ideen für das GHS-Gelände

1 Park

Natürlich gehaltene Parklandschaft in Verbindung mit:

> dem Erhalt und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes,
> der Pflege des Biotops und der Obstwiese,
> einer Umgestaltung des Wienbachs in einen sicheren, sichtbaren Bachlauf mit Spazierweg oder Terrasse,
> Raum für einen Gemeinschaftsgarten (u.a. Idee aus Zukunftswerkstatt 2017).

2 Generationenspielplatz

Freizeitgelände mit Spielplatz und Sportmöglichkeiten für Jung und Alt:

> Erlaubt zusammen mit der Umgestaltung des Wienbachs einen einladenden Zugang von Norden ins Quartier
> Abriss ehemaliger Schulgebäude ermöglicht Nutzung des Materials für Landschaftsgestaltung

3 Plaza

Zentraler öffentlicher Platz als Teil der Hauptfußgängerachse durchs Quartier

> Gestaltung mit Wasserelementen (z. B. Springbrunnen) und Erhalt bestehender Bäume
> Verbindung mit weiteren Nutzungen erzeugt Bewegung und Lebendigkeit: Gastronomie (z. B. Eisdiele), Dienstleistungen (z. B. Frisör), Versorgung (Arztpraxis, z.B. Haus- und Kinderarzt, Apotheke)

4 Hauptachse durchs Quartier

Nicht-motorisierte Nord-Süd-Achse verbindet das Quartier mit Kirche und Kita, der Wegeverbindung am Wienbach sowie Kreuzung Bismarckstraße/Luisenstraße

> Fußweg zwischen Kirche und Kita als Zugang zum GHS-Gelände ausbauen (beruhigte Eingangssituation aufgrund Haupteingang KiTa)
> Garten hinter KiTa für Wegenetz und zusammenhängende Grünanlage öffnen

5 Wohnprojekt für Demenzerkrankte

Anbau an ehemalige Turnhalle und Entwicklung eines öffentlich zugänglichen Gartens (Konzept liegt nicht vor)

6 Quartierszentrum

Räumlichkeiten für die Bedarfe der Quartiersgemeinschaft (z. B. Mehrzweckraum, Mittagstisch, Kinderbetreuung/Hausaufgabenhilfe, Proberaum)

> Ausrichtung auf Plaza bzw. entlang der Hauptfußgängerachse
> Gewerbeflächen integrierbar (z. B. Gastronomie, Dienstleistungen, Büroflächen)
> Möglichkeiten zur späteren Änderung der Nutzungen, je nach Bedarf (z. B. KiTa, Grundschule)
> Leuchtturmarchitektur bzw. kleine Landmarke denkbar

Potentiale

- Umgestaltung der Straße, Verkehrsberuhigung
- Öffnung des Fußweges, shared street
- Neue Nord-Süd-Fußgängerachse
- Qualifikation Fußwegenetz
- Wohnbebauung
- Abriss ehemaliger Schulgebäude
- Grüne Achse entlag WIenbach
- Öffentlicher Raum mit Freiraumaktivitäten
- Grüner öffentlicher Raum, Naherholung

7 Wohnbebauung

Konzentration der Wohnbebauung auf ehemaligem Sportplatz in Nähe zur Kirche und KiTa:

> Mehrfamilienhäuser mit Gemeinschaftsflächen, unterschiedliche Wohnungsgrößen, kooperative Bau- und Wohnkonzepte

> Torfboden – möglicherweise Unterkellerung der Gebäude nötig

> verkehrliche Erschließung des Wohngebietes von Bismarckstraße aus

8 Hauptstraße

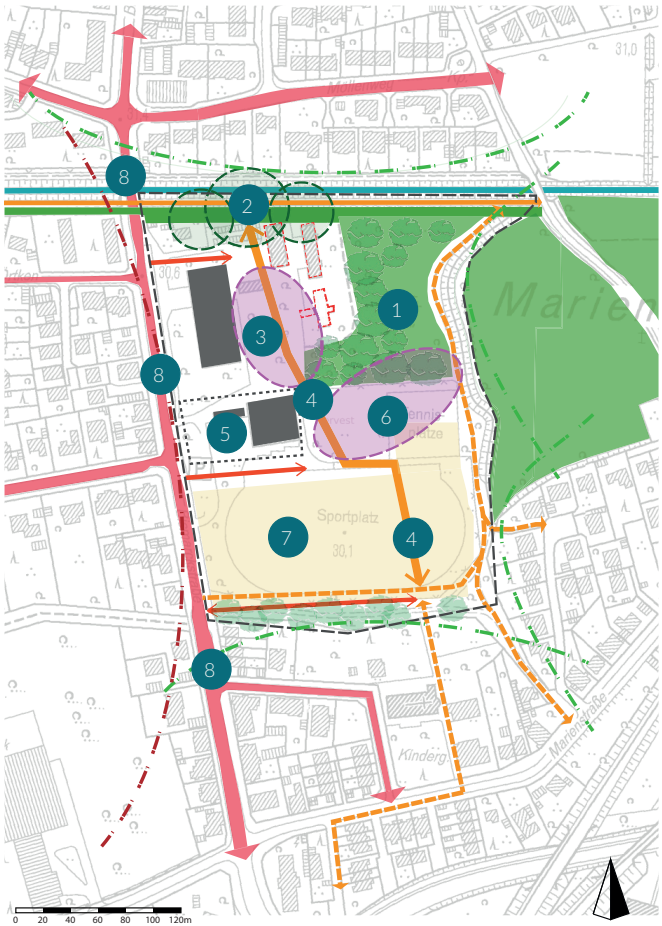
Umgestaltung der Bismarckstraße im Zuge der Errichtung des Kreisverkehrs im Norden (offizielle Planungen), um:

> Überhöhtes Tempo durch Gestaltung (z. B. leicht kurvige Straßenführung, Parkbuchten) zu reduzieren,

> die Aufenthaltsqualität vor dem Café und Altenpflegeseminar (Außenbereich) zu erhöhen,

> die Parkmöglichkeiten entlang der Straße zu optimieren,

> die Zugänge ins Quartier einladend zu gestalten.



> Potentiale für das GHS-Gelände. Eigene Darstellung, M. da Cunha 2018, basierend auf Geodatenportal NRW

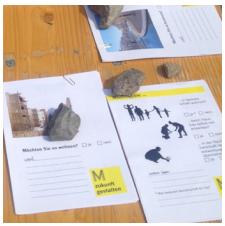
Ergebnisse Partizipationsformat

Straßenfest in Dorsten am 22.04.2018

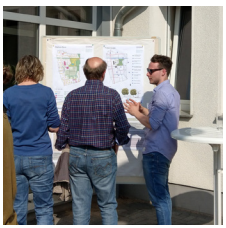
Formate



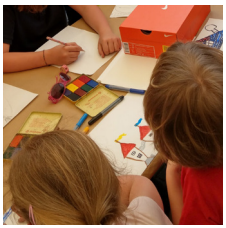
3D-Modell, Maßstab 1:500
...bot die Möglichkeit, selber zu entwerfen. Es herrschte ein reger Austausch über die Bedürfnisse und Vorstellungen jedes Einzelnen. Erste Kompromisse wurden diskutiert.



Fragekarten
... zeigten Beispielbilder zu verschiedenen Themenbereichen und fragten, was daran im Hinblick auf das Marienviertel gefällt oder nicht gefällt. Ausgefüllt wurden 105 Karten.



Gespräche
... wurden stets auch unabhängig von den Mitmachaktionen geführt. Das Straßenfest bot den perfekten Rahmen, um zwanglos ins Gespräch mit den Bürger*innen zu kommen.



Kinder malen
... ihren Traumspielplatz. So wurde ein besserer Einblick in das Alltagsleben und die Wünsche der Kinder im Marienviertel gewonnen.

Ergebnisse

Für die Bebauung des GHS-Geländes wird grundsätzlich ein eher dörflicher Charakter gewünscht. Hierfür sprechen z.B. die Reaktionen auf den Fragekarten hinsichtlich der Gebäudetypologie und der Gestaltung des öffentlichen Raums. Insbesondere am 3D-Modell wurde der Wunsch nach sowohl Mietwohnungen als auch Eigenheimen und die Begrenzung auf maximal 2-3 Stockwerke deutlich.
Besonders wichtig ist aber auch das große Interesse an alternativen Wohn- und Finanzierungsmodellen, die ein Wohnen und Leben in Gemeinschaft ermöglichen. Das starke Bedürfnis nach Gemeinschaftlichkeit und nachbarschaftlichem Zusammenhalt äußert sich u.a. im Wunsch nach gemeinsamen Wohnen und gegenseitiger Unterstützung, gemeinschaftlicher Nutzung öffentlicher Flächen oder schlicht der Möglichkeit, sich zu begegnen.



öffentlicher Raum

naturbelassen
Wasserelemente
geschwungene Formen, z.B. kreisförmige Sitzelemente
Holz
Fahrradverbindungen
Angebote für Alt und Jung
Gemeinschaftsbeete
viele Treffpunkte



Gebietscharakter

dörflich
viel Grün, naturverbunden
holländisches Ambiente

individuell
organisch
harmonisch











Baumerkmale

max. 3 Etagen

kleine Wohneinheiten, Eindruck wie Bungalows und Einfamlienhäuser

abwechslungsreich

gemeinschaftsbildende Elemente, z.B. Laubengänge



Wohnen und Leben in Gemeinschaft

Konzeptionelle Ansätze für das GHS-Gelände

Der Wunsch nach alternativen Wohnformen auf dem GHS-Gelände wurde bereits durch die Zukunftswerkstatt 2017 festgehalten (vgl. Utku 2017: 12). Momentan ist das Wohnangebot im Marienviertel einseitig und das Fehlen kleinerer Wohnungen, die gerade auch für alleinstehende Ältere erschwinglich sind, kann zukünftig zu einem Problem werden. Im Hinblick auf den anstehenden Generationenwechsel im Viertel sind daher Wohnformen zu entwickeln, die sowohl die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung, als auch die junger Familien befriedigen, um das Viertel nachhaltig zu beleben.

Formen alternativen Wohnens gehen meist mit anderen Finanzierungsmodellen als dem allgemein bekannten Investor-Modell einher. Genossenschaftliches Wohnen und das Bauen in Baugruppen sind als mögliche Alternativen bereits öffentlich in Form von Veranstaltungen im Gespräch.* Das Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen auf dem GHS-Gelände zeichnete sich innerhalb des Themenabends am 17.04.18 sowie in Gesprächen auf dem Straßenfest am 22.04.18 ab. Um dieses Interesse zu bündeln, entstand spontan eine Unterschriftenliste, die wir am Ende des Tages der IZM überreichten. Sie gab der IZM am 16.05.2018 Anlass zur Gründung einer Untergruppe mit dem Arbeitstitel „Arbeitsgruppe genossenschaftliches Wohnen“, zu deren erstem Treffen ca. 25 Interessierte erschienen.

Die geteilte Vorstellung vom gemeinschaftlichen Wohnen auf dem GHS-Gelände lässt sich wie folgt zusammenfassen: Grundsätzlich gilt, dass die Privatheit der eigenen vier Wände erhalten bleibt, jedoch durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Flächen ergänzt wird, wie z.B. Aufenthaltsräume, die für alle Bewohner*innen des Hauses zugänglich sind, oder gemeinsam genutzte Eingangsbereiche, die Begegnungen mit den Nachbarn*innen stets ermöglichen. Grünflächen, Gärten, Laubengänge und Innenhöfe sollen gemeinsam genutzt und gestaltet werden können und als Treffpunkte fungieren. So ist die Rede vom gemeinsamen Grillen, Spielen oder Gärtnern in Form von gemeinsam bestellten Beeten oder Rabatten. Interesse besteht auch an einem Gemeinschaftsgarten, bei dem auf einer gemeinsamen Gartenfläche, die nicht in unmittelbarer Nähe der Wohnung liegen muss, jede*r ihr/

*So etwa im Rahmen der Dorstener Frauenkulturtage 2018 mit der Veranstaltung „Wohnen in der Welt von morgen - gemeinsam statt einsam“ (15.03.2018) und der eigens von der IZM organisierte Infoabend „Finanzierungsmodelle für Gemeinschaftswohnen“ (17.04.2018).

> Verhältnis von Privatheit und Gemeinschaft bei der Nutzung von Grünflächen.
Eigene Darstellung, F. Kalkbrenner 2018

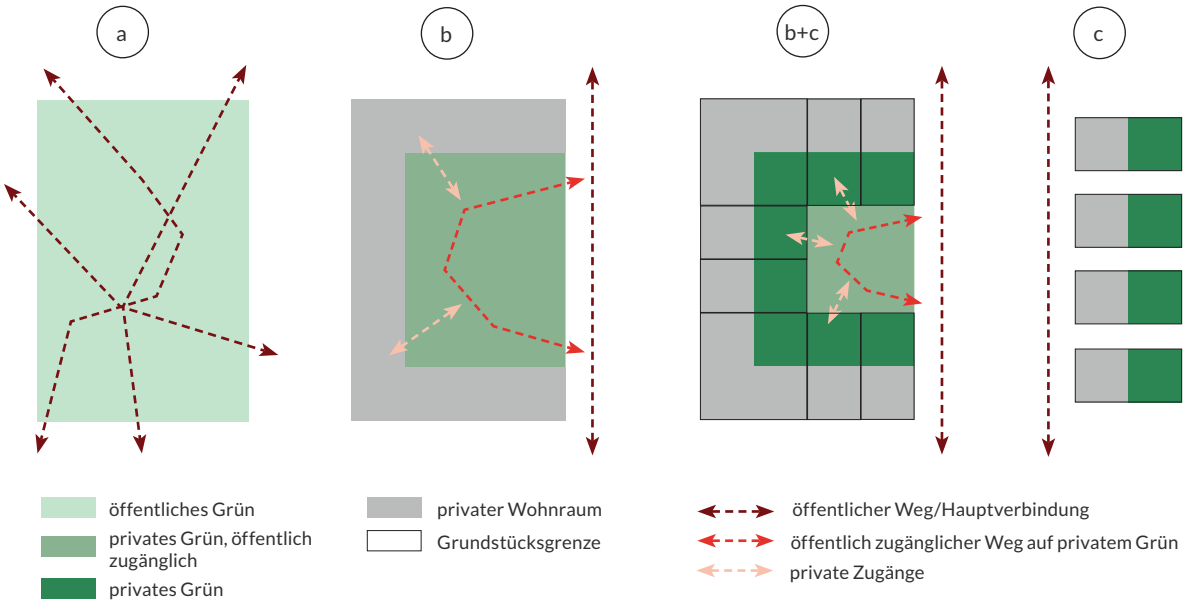
sein Beet selbst bewirtschaften kann. Gegenseitiges Aushelfen beim Gießen oder Ernten sowie Grillabende wären hier selbstverständlich. Die Aspekte des „Füreinander da seins“ und „gegenseitiger Unterstützung“ finden sich auch in der Idee einer Leistungs-Bedürfnis-Börse für das Viertel wieder. Zudem besteht der Wunsch, generationsübergreifend zu wohnen, um sich unter den unmittelbaren Nachbarn*innen z.B. mit Besorgungen oder Beaufsichtigungen auszuhelfen. Im Großen und Ganzen ist der Wille vorhanden, Verantwortung im Quartier zu übernehmen.

Werden diese Ideen und Aspekte ins Räumliche übersetzt, so ergeben sich Abstufungen im Hinblick auf das Verhältnis von Privatheit und Gemeinschaft. Diese unterschiedlichen Grade an Privatheit lassen sich räumlich wie folgt realisieren:

(a) *komplett öffentlicher Raum:* genutzt von allen, z.B. Park mit öffentlicher Wegeverbindung

(b) *private Grünfläche, öffentlich zugänglich:* vorrangig genutzt von der Bewohnerschaft der angrenzenden Häuser, aber auch öffentlich zugänglich, z.B. Grünfläche im Innenhof abseits der Hauptfußgängerachse

(c) *private Grünfläche:* privat genutzt und privater Zugang, z.B. Privatgarten



Wohntypologien

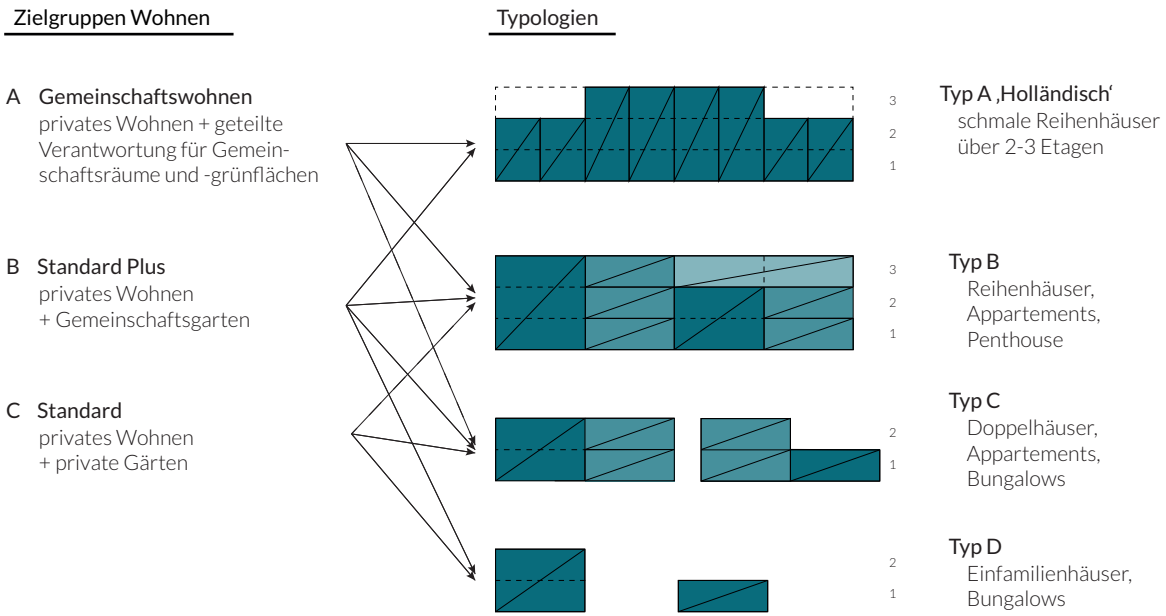
Schlussfolgerungen für das Wohnen

Auf Basis der Analyse lassen sich für das GHS-Gelände drei Zielgruppen für das zukünftige Wohnen zusammenfassen, deren Raum- und Nutzungsansprüche sich hinsichtlich des Grades an Privatheit und der Wohngröße unterscheiden. Dabei gilt für alle, dass privat gewohnt werden soll, d.h. klassische Wohnungsgemeinschaften sind zunächst nicht vorgesehen. Stattdessen wird das **Gemeinschaftswohnen (Zielgruppe A)** durch Wohnen in privaten Wohneinheiten und die geteilte Verantwortung für Gemeinschaftsräume und gemeinschaftlich genutzte Grünflächen charakterisiert. Da für diese Art von Wohnen insbesondere ein Mehrgenerationenprojekt vorgesehen ist, bieten sich hier Typologien an, die kleinere Wohneinheiten und auch ebenerdiges bzw. barrierefreies Wohnen ermöglichen sowie eine höhere Dichte erzeugen.

Zielgruppe B orientiert sich am herkömmlichen privaten Wohnen mit oder ohne Garten und wird durch die Möglichkeit der Teilhabe an Gemeinschaftsflächen (z.B. Gemeinschaftsgarten) ergänzt **(StandardPlus)**. Hier bieten sich verschiedenste Wohnformen in kompakten bis leicht aufgelockerten Strukturen an, um die für ein reges nachbarschaftliches Zusammenleben notwendige Dichte und Heterogenität zu erzeugen. **Zielgruppe C** beinhaltet das bislang ortsübliche private Wohnen mit privatem Garten **(Standard)**, das sowohl in herkömmlichen lockeren Strukturen als auch innerhalb einer dichteren Bebauung umsetzbar ist.

Diese Zielgruppen können nun verschiedenen Wohntypologien zugeordnet werden, die anhand der bestehenden Strukturen des Marienviertels sowie der im Rahmen des Partizipationsformats geäußerten Wünsche und Vorstellungen entwickelt wurden: **Typ A** besteht aus schmalen Reihenhäusern (4-5m) über 2 bis 3 Etagen, die Individualität und Dichte zulassen (‚Holländisch'). **Typ B** beinhaltet Reihenhäuser über 2 oder 3 Etagen, einzelne Appartements und die Option zum Penthouse bei ebenfalls maximal 3 Etagen. **Typ C** gestaltet sich durch 1- bis 2-geschossige Doppelhäuser, deren Hälften auch in Appartements aufgeteilt oder als Bungalow konzipiert werden können. **Typ D** repräsentiert das klassische Einfamilienhaus über 2 Etagen oder Bungalows.

Somit findet sich das Gemeinschaftswohnen vorrangig in den Typologien A und B (Genossenschaftsmodell), aber auch C bietet sich beispielsweise für das Bauen in Baugruppen an. Die Zielgruppe StandardPlus ordnet sich zu den Typen A, B oder C zu, wobei auch Typ D nicht von vornherein auszuschließen ist, da Gemeinschaftsflächen auch in der Nähe von Einfamilienhausgebieten etabliert werden können. Die Zielgruppe Standard wird vor allem bei Typ C und D fündig, aber auch Typ B wäre prinzipiell möglich (z.B. im Erdgeschoss).



^ Typologie-Katalog: Zuordnung der Zielgruppen Wohnen zu den Wohntypologien. Eigene Darstellung, F. Kalkbrenner 2018

Zwei Grobkonzepte

Variante 1

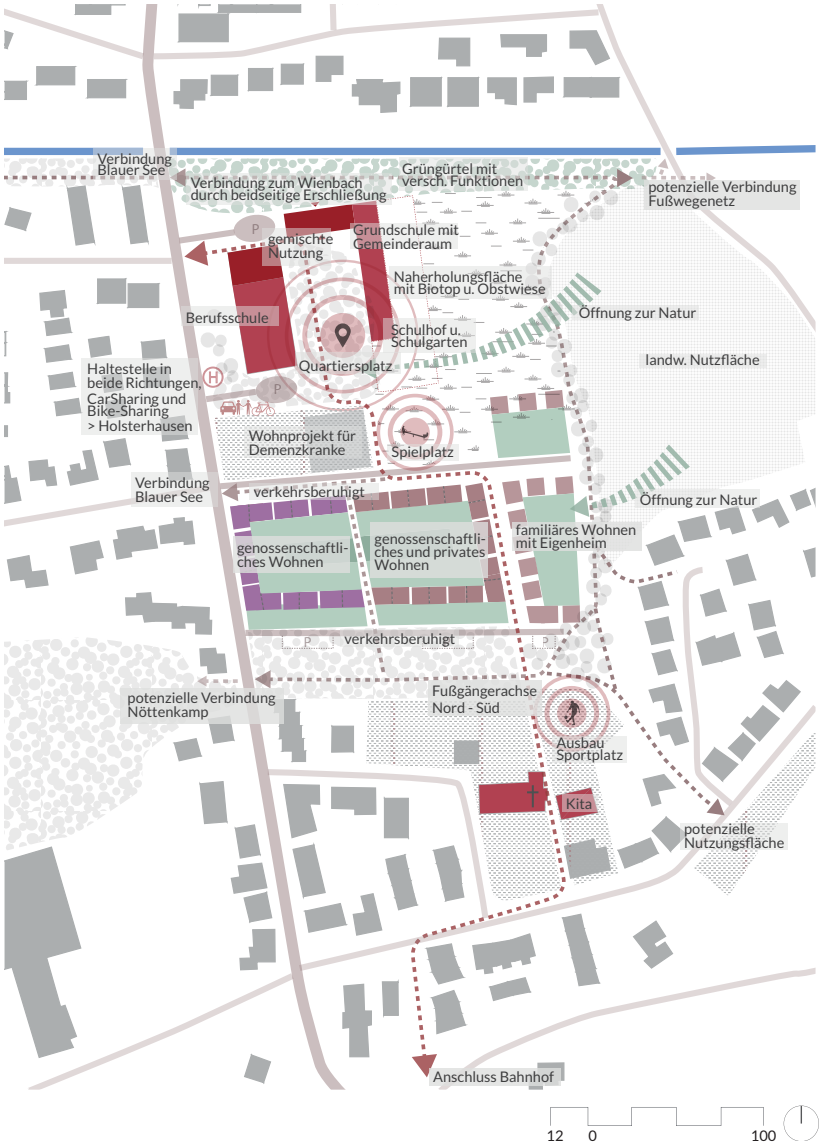
In Variante 1 wird das Herz des Gebiets von einem neuen **Quartiersplatz** im nördlichen Bereich des Geländes gebildet, der für alle Bewohner des Marienviertels ein neuer Treffpunkt werden soll. Dieser wird von der vorhandenen Berufsschule und Bäckerei „Spangemacher" im Westen und von einer Grundschule oder Kindertagesstätte mit Räumlichkeiten für die Nutzung durch die Quartiersgemeinschaft im Osten (Mehrzweckraum, Mittagstisch, **Quartierszentrum**) begrenzt. Ein daran angegliederter Schul- oder Gemeinschaftsgarten leitet zum vorhandenen Biotop über, das als Naherholungsfläche ausgebildet werden soll und so den direkten Bezug zur Natur herstellt. An den Quartiersplatz schließen im Norden **gewerbliche Nutzungen** an, die als zusätzliche Anziehung dienen und die Nachfrage der Bewohner*innen decken sollen (z.B. Frisör).

Durch eine beidseitige Erschließung der Gewerbegebäude gelangt man nördlich zum nun zugänglichen Wienbach, der als **Grüngürtel** mit unterschiedlichen Sport- und Freizeitfunktionen die Verbindung zwischen dem Blauen See und der neu aufgewerteten Naherholungsfläche herstellt. Im Süden führt der Quartiersplatz in die **Fußgängerachse** über, die sich von Nord nach Süd durch das Gebiet erstreckt und von kleineren Plätzen aufgelockert und belebt wird. So führt sie zunächst zum **Mehrgenerationenspielplatz**, der in die landschaftliche Gestaltung der Naherholungsfläche übergeht. Von dort führt die Fußgängerachse weiter durch das neu angelegte Wohngebiet im südlichen Teil des Geländes, zum neu gestalteten **Sportplatz** an der Marienkirche und weiter Richtung Süden zum Bahnhof Hervest-Dorsten. So wird im gesamten Gebiet eine angenehme und sichere fußläufige Erreichbarkeit bereitgestellt. Der Fahrradpendlerverkehr soll dabei hauptsächlich über die **Bismarckstraße** abgewickelt werden, welche durch geschwindigkeitsreduzierendes Design (Parkbuchten, Belag, Bepflanzungen) sicherer und damit fußgänger- und fahrradfreundlicher wird. Am Quartiersplatz gibt es zudem eine **Mobilitätsstation** mit Haltestellen für den ÖPNV sowie Bürgerbus, Parkplätzen, Bike- und Carsharing-Stationen sowie Fahrradständern, um ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept zu ermöglichen.

Der auf **Wohnnutzung** ausgerichtete südliche Bereich des Geländes wird von einem von Westen nach Osten steigendem Privatheitsgrad geprägt: So wird die Bismarckstraße von dreigschossigen Gebäuden räumlich gefasst, die durch ihre Innenhofarchitektur eine gemeinschaftliche Grünfläche im Innenbereich ausbilden und somit Raum für **genossenschaftliches Wohnen** bieten. Hier soll ein Zusammenleben von unterschiedlichen Generationen, insbesondere von älteren alleinstehenden Personen und Auszubildenden der Berufsschule, ermöglicht werden, die auch die Grünflächen im Hof gemeinsam nutzen und gestalten wollen. Wie auch im östlich anschließenden hauptsächlich zweigeschössigen Pendant mit Penthouseoption besteht aber auch die Möglichkeit, private Gärten zu integrieren. Kleinere Einfamilienhäuser und Bungalows mit Privatgärten gestalten am östlichen Rand einen sanften Übergang zur Natur.

Variante 1

- gewerbliche Nutzung
- öffentliche Nutzung
- Wohnnutzung mit abnehmender Dichte nach Osten
- genossenschaftliches Wohnen
- potentielle Erweiterungsfläche
- schützenswerter Baumbestand
- öffentliche gestaltete Grünfläche
- öffentliche naturbelassene Grünfläche
- landw. Nutzung
- private Grünfläche, öffentlich zugänglich
- private Grünfläche
- Fußgängernetz
- Fußgängerachse
- Straße verkehrsberuhigt



> Konzeptionelle Darstellung Variante 1. Eigene Darstellung, G. Gardeveg 2018.

Zwei Grobkonzepte II

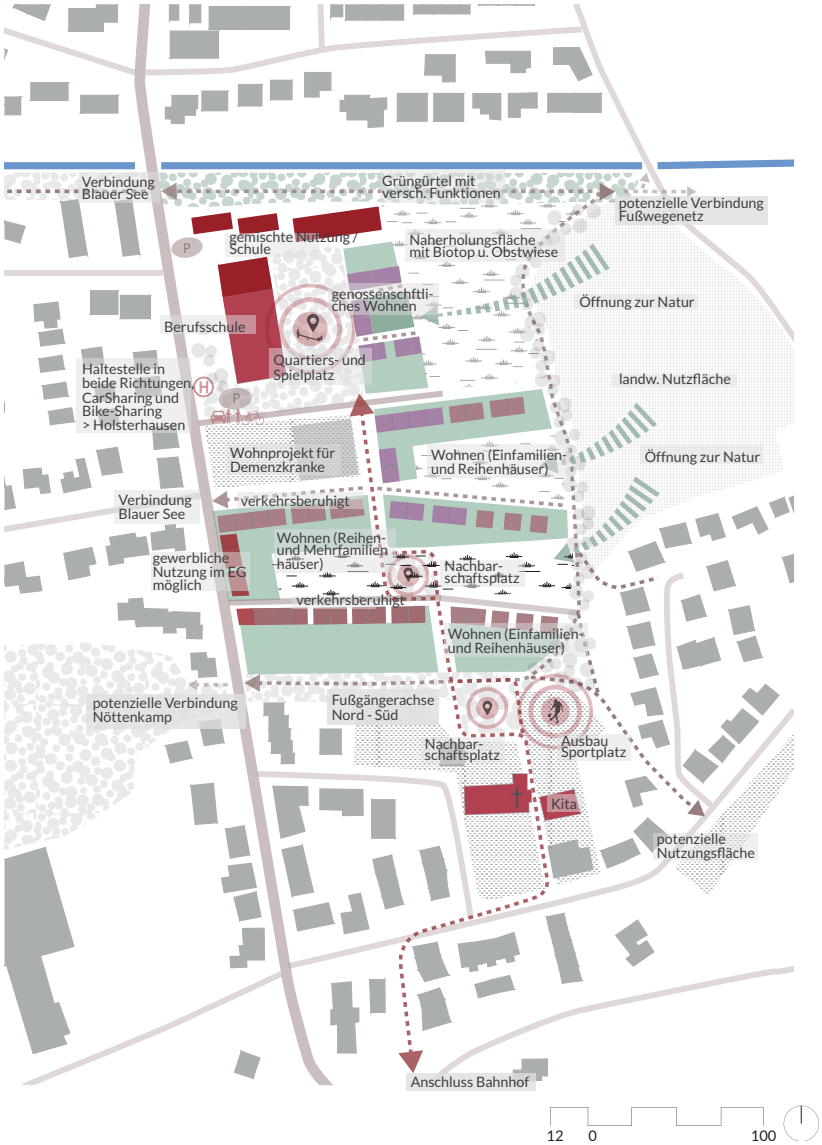
Variante 2

Variante 2 beinhaltet die gleichen Elemente wie Variante 1, bietet jedoch ein anderes Layout und damit einen anderen Charakter. Sie nimmt die vorhandene bauliche Struktur des Marienviertels stärker auf und wird so vorwiegend von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt. **Aufgelockerte Strukturen** unterstützen hier den suburbanen Charakter des Viertels. Eine leichte Abstufung der Gebäudetypen findet sich in dieser Variante ebenfalls wieder: Während die westliche, an die Bismarckstraße grenzende, Kante der Wohnbebauung dreigeschossig ausgebildet ist und im Erdgeschoss **gewerbliche Nutzung** ermöglicht, schließen zweigeschossige Reihen- und Mehrfamilienhäuser an und lösen sich im östlichen Teil in Einfamilienhäuser auf, die sich gut in die Natur eingliedern. Abgesehen von den Gebäuden zur gewerblichen Nutzung besitzt im südlichen Teil jedes Haus einen eigenen Garten mit Südausrichtung. Der **Gemeinschaftsgedanke** wird hier vor allem durch die Ansiedlung des **genossenschaftlichen Wohnprojekts als Impulsgeber des Quartiersplatzes**, die öffentlichen gestalteten Grünflächen innerhalb des Wohnbereichs und die von Nord nach Süd verlaufende **Fußgängerachse** getragen, die mehrere Nachbarschaftsplätze miteinander verbindet.

Von der Kirchengemeinde St. Marien im Süden führt der Weg am ausgebauten **Sportplatz** vorbei zu einem eher privateren Nachbarschaftstreffpunkt, der von drei Seiten durch Gärten und nur einseitig von Häuserfronten begrenzt wird und somit einen ruhigeren Charakter erhält. Von dort führt die Achse weiter zum **Quartiersplatz** im nördlichen Bereich des Geländes, der mit **integriertem Spielplatz** als neuer Treffpunkt für alle Bewohner des Marienviertels dienen soll. Unterstützt wird diese Funktion durch die am Platz liegende Bäckerei „Spangemacher“, die Berufsschule, sowie beidseitig erschlossene gemischte Nutzungen als nördliche Begrenzung. Hier soll außerdem die Möglichkeit offen gelassen werden, dem Wunsch nach einer neuen Grundschule nachzugehen. Östlich wird der Platz durch das genossenschaftliche Wohnprojekt gefasst, dessen gemeinschaftlich genutzte Grünfläche direkten Zugang zum Biotop zulässt, das als Naherholungsfläche ausgebildet werden soll. Dieses wird durch einen **Grüngütel** mit unterschiedlichen Funktionen entlang des Wienbachs mit dem Blauen See verbunden. Auch in dieser Alternative sorgt eine am zentralen Quartiersplatz gelegene **Mobilitätsstation** für alternative Mobilitätsformen.

Variante 2

- gewerbliche Nutzung
- öffentliche Nutzung
- Wohnnutzung mit abnehmender Dichte nach Osten
- genossenschaftliches Wohnen
- schützenswerter Baumbestand
- öffentliche gestaltete Grünfläche
- öffentliche naturbelassene Grünfläche
- landw. Nutzung
- private Grünfläche, öffentlich zugänglich
- private Grünfläche
- Fußgängernetz
- Fußgängerachse
- Straße verkehrsberuhigt



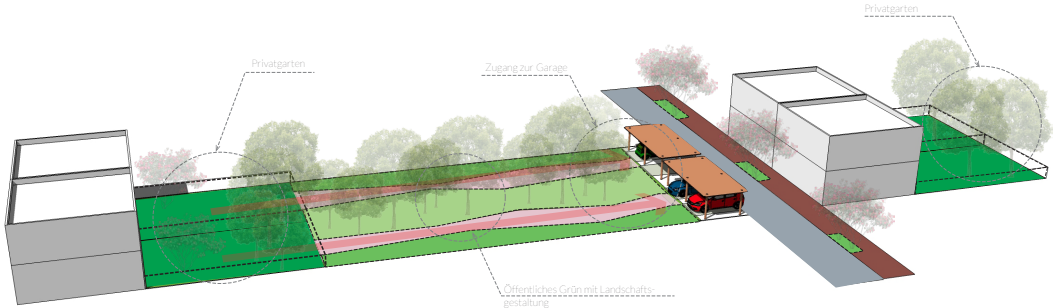
> Konzeptionelle Darstellung Variante 2. Eigene Darstellung, G. Gardeveg 2018.

Zwei Grobkonzepte III

Zusätzliche Bemerkungen

Beide Varianten orientieren sich stark am Gemeinschaftsgedanken, indem potentielle Gemeinschaftsflächen, d.h. Grünflächen, öffentliche Plätze, Gärten sowie Fuß- und Radwege, vor Straßen und Parkplätzen priorisiert werden. Aus diesem Grund sind auch die Stellplätze im öffentlichen Raum so gering wie möglich gehalten, Anwohnerparken soll hauptsächlich über Tiefgaragen oder auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, private oder öffentliche Parkflächen an den Erschließungsstraßen vorzuhalten (s. Abb. unten), die nach Bedarf auch anderen gemeinschaftsfördernden Nutzungen zugeführt werden könnten (z. B. Grillplatz, Geräteschuppen). Diese Lösung bietet den Vorteil einer kostengünstigeren beidseitigen Erschließung nur einer Straße bei gleichzeitigem Erhalt öffentlicher Gemeinschaftsflächen und der gebietsübergreifenden Priorisierung des Rad- und Fußgängerverkehrs.

Beide Varianten orientieren sich zudem an der Vorgabe von 75 Wohneinheiten, die durch die Kombination der verschiedenen Wohntypologien nach Bedarf und Nachfrage gedeckt werden können. Entscheidend ist die Maßgabe der von Westen nach Osten hin abnehmenden Bebauungsdichte.



^ Mögliche Parkraumlösung bei fehlender MIV-Erschließung der Häuserfronten: Flächen für Garagen und Carports können an der südlich liegenden Erschließungsstraße vorgesehen werden; der Zugang zum Grundstück besteht über die öffentliche Grünanlage und den Privatgarten. Eigene Darstellung, M. da Cunha 2018.

Bebauungsdichte und Wohntypologien

hohe Dichte

mittlere Dichte

geringe Dichte

genossenschaftliches Wohnen

öffentliche Nutzung

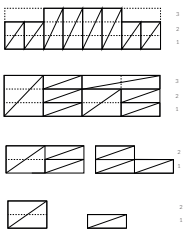
gewerbliche Nutzung

Typ A ‚Holländisch'
schmale Reihenhäuser
über 2-3 Etagen

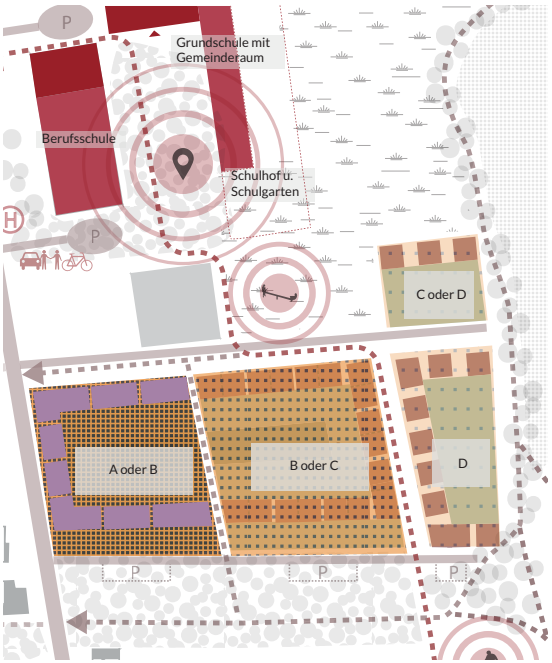
Typ B
Reihenhäuser, Apparte-
ments, Penthouse

Typ C
Doppelhäuser, Apparte-
ments, Bungalows

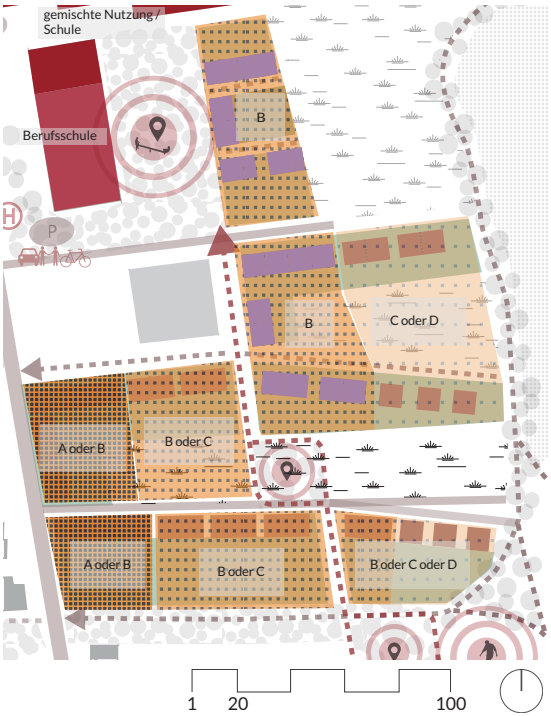
Typ D
Einfamilienhäuser,
Bungalows



Variante 1



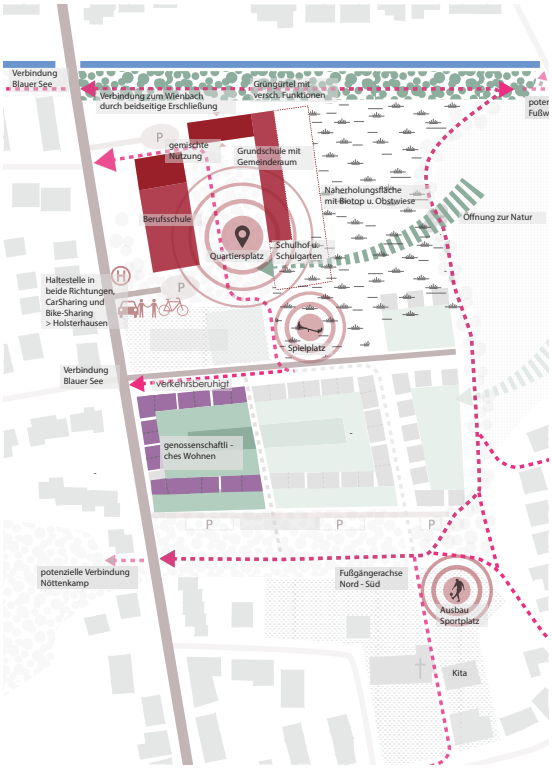
Variante 2



^ Darstellung der Bebauungsdichte und Verortung der Wohntypologien in Variante 1 und 2. Eigene Darstellung, G. Gardeveg und F. Kalkbrenner 2018.

Finales Konzept

Zusammenführen beider Entwürfe



Aus **beiden Varianten** bleibt erhalten und wird differenziert:

> der Grüngürtel am Wienbach, Park und Einbeziehung der Natur in die landschaftliche Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

> das Fußwegenetz

> der Sportplatz im Süden des Geländes

> die Mobilitätsstation an der Bismarckstraße

> das Ensemble aus Mischnutzung, Quartiersplatz und Quartierszentrum im Norden

Aus **Variante 1** wird insbesondere übernommen:

> das Layout des Quartierszentrums im Norden

> die grundsätzliche Typologie des gemeinschaftlichen Wohnens mit starkem Innenhofcharakter an der Bismarckstraße, jedoch stärker geöffnet/durchlässiger, für genossenschaftliches Wohnen

> die zentrale Lage des Spielplatzes

< Variante 1: Elemente, die in das finale Konzept übernomme werden sollen. Eigene Darstellung, M. Ahlers und G. Gardeveg 2018.

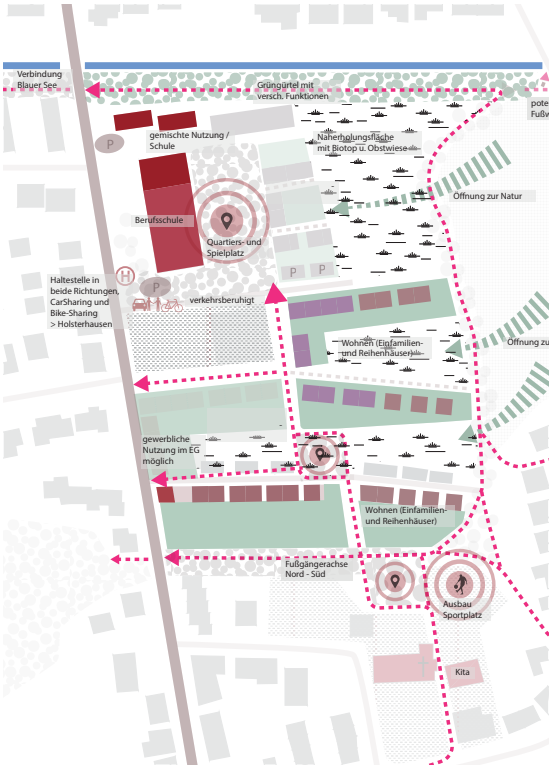
Aus **Variante 2** wird insbesondere übernommen:

> die aufgelockerte bauliche Struktur der Wohnbebauung

> das gemeinschaftliche Wohnen im Zentrum des Quartiers, da sich die Typologie für das Bauen in Baugruppen eignet

> die Lage der Nachbarschaftsplätze und Führung der zentralen Verbindung Fußgänger und Radverkehr

> in Verbindung mit der Bebauung das Konzept der verkehrlichen Erschließung mit der Möglichkeit, Parkflächen auf der Südseite der Wohngebäude und öffentlichen Freiflächen vorzuhalten



> Variante 2: Elemente, die in das finale Konzept übernomme werden sollen.
Eigene Darstellung, M. Ahlers und G. Gardeveg 2018.

Finales Konzept

Quartierszentrum mit Quartiersplatz

Impulsgeber für das Quartiersleben und Treffpunkt für alle Bewohner*innen des Marienviertels ist der öffentliche Platz im Norden des Geländes, der im Westen von der Berufsschule sowie der Bäckerei Spangemacher begrenzt wird. Im Osten schließt sich das Quartierszentrum an, welches verschiedene Nutzungen bereithalten soll, die der Quartiersgemeinschaft dienen. Hierzu zählen ein Mehrzweckraum für 40 bis 60 Personen, Räumlichkeiten für einen Mittagstisch oder Hausaufgabenhilfe/Nachmittagsbetreuung, eine Stadtteilbibliothek, Kulturzentrum, KiTa oder Grundschule. Aufgrund der vielfältigen und sich zukünftig ändernden Bedarfe der Bewohnerschaft sollte die Gebäudestruktur flexibel anpassbar oder erweiterbar sein. Im Norden ist der Platz von gewerblichen Nutzungen (z.B. Frisör, Eisdiele, Kulturkneipe) begrenzt, die durch eine beidseitige Erschließung die Durchlässigkeit ins Viertel und zum Wienbach herstellen. Hinsichtlich der unmittelbaren Nähe der Berufsschule empfiehlt sich eine sensible Gestaltung des Platzes mit unterschiedlichen Charakteren sowie die Einbeziehung der Schule in den Gestaltungs- und Planungsprozess des Platzes.

Grüngürtel und Park

Der Zugang ins Quartier ist im Norden vor allem durch die Umgestaltung des Wienbachs und der Öffnung des Betriebsweges als Verbindungsachse zum Blauen See/ Holsterhausen für alle Bewohner*innen des Marienviertels einladend gestaltet. Der Grüngürtel entlang des sichtbaren Wienbachs und die damit verbundene Reintegration des Elementes Wasser ermöglichen Aufenthaltsqualität und eine Naherholungsfläche, die in Verbindung mit dem Biotop und der Obstwiese in eine natürlich gehaltene Parklandschaft übergeht. Die Landschaftsgestaltung wird insbesondere auch durch Verwendung des Abrissmaterials der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Realschule, die dem Quartierszentrum weicht, realisiert.

Erlebnisachse

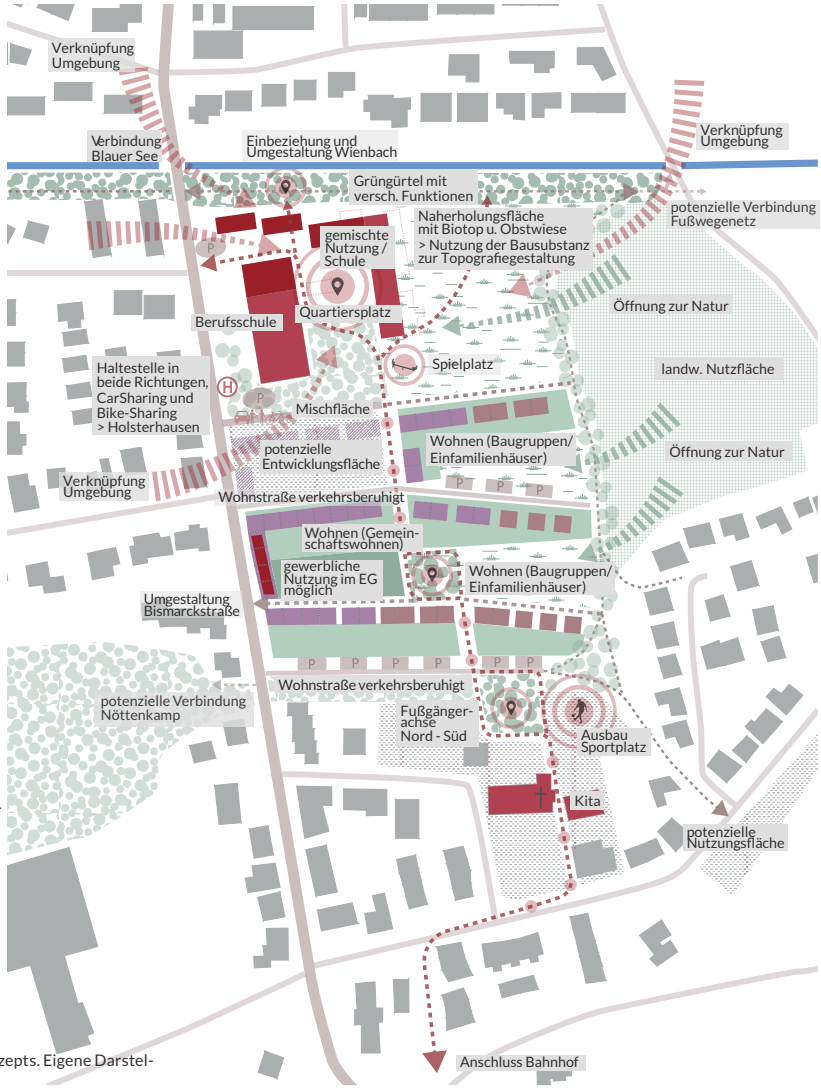
In Nord-Süd-Richtung verläuft die zentrale Verbindung für den Fußgänger- und Radverkehr, wobei die direkte Fahrradverbindung zum Bahnhof Hervest-Dorsten und zur Innenstadt über die Bismarckstraße verläuft. Die Erlebnisachse verbindet die verschiedenen Nachbarschaftsplätze des Quartiers und ist insgesamt organisch und mit viel Grün als Mischfläche gestaltet. Überall finden sich Sitzmöglichkeiten sowie Erlebnisbuchten mit sinneanregenden Impulsen (Klanginstallationen, Balancierbalken, Fühlkästen), die die Strecke durchs Quartier auch für Kinder spannend gestalten. Die Achse erhält so insgesamt weniger einen Durchgangs-, als vielmehr einen Aufenthaltscharakter. Insbesondere an der Marienkirche ist aufgrund des Eingangs zur KiTa eine Drosselung der Radfahrergeschwindigkeit zu integrieren.

Öffentliche Plätze

Vom Quartiersplatz führt die Erlebnisachse südlich zu einem großen Mehrgenerationenspielplatz, der in die landschaftliche Gestaltung des Parks übergeht. Auch ein Fitnessgeräte-Parcours oder Trimm-Dich-Pfad können

Finales Konzept

- gewerbliche Nutzung
- öffentliche Nutzung
- Wohnnutzung mit abnehmender Dichte nach Osten
- genossenschaftliches Wohnen
- genossenschaftliches Wohnen
- genossenschaftliches Wohnen
- schützenswerter Baumbestand
- öffentliche gestaltete Grünfläche
- öffentliche naturbelassene Grünfläche
- landw. Nutzung
- private Grünfläche, öffentlich zugänglich
- private Grünfläche
- Wohnweg/befahrbarer Fußweg, nur Rettungsverkehr
- Fußweg
- zentrale Verbindung Fußgänger/Radverkehr, für MIV gesperrt
- Mischfläche
- Wohnstraße verkehrsberuhigt
- Garagen, Carports, Schuppen
- Erlebnisbuchten



> Konzeptionelle Darstellung des finalen Konzepts. Eigene Darstellung, G. Gardeveg 2018.

Finales Konzept

hier integriert werden bzw. ihren Startpunkt finden. Der zentrale Nachbarschaftsplatz innerhalb des Wohngebietes ist das Verbindungsglied zwischen den öffentlichen Grünflächen sowie der Gemeinschaftsfläche des westlich gelegenen gemeinschaftlichen Wohnprojektes. Der vorhandene Bolzplatz an der Marienkirche wird zu einem Sportplatz ausgebaut und durch einen öffentlichen Platz ergänzt, der in Verlängerung des Durchgangs zwischen KiTa und Marienkirche den südlichen Zugang ins Quartier prägt. Sitzmöglichkeiten, viel Grün und ein kleiner Spielplatz lassen ihn zu einem Treffpunkt nicht nur für die unmittelbare Nachbarschaft werden. Darüber hinaus werden großzügige Grünflächen parklandschaftlich gestaltet, um auch innerhalb der Wohngebiete sowohl den direkten Bezug zur Natur als auch vielfältige Verweilorte herzustellen. Zudem ist die Gemeinschaftsfläche des gemeinschaftlichen Wohnprojektes öffentlich zugänglich und trägt so ebenfalls zum nachbarschaftsübergreifenden Austausch bei.

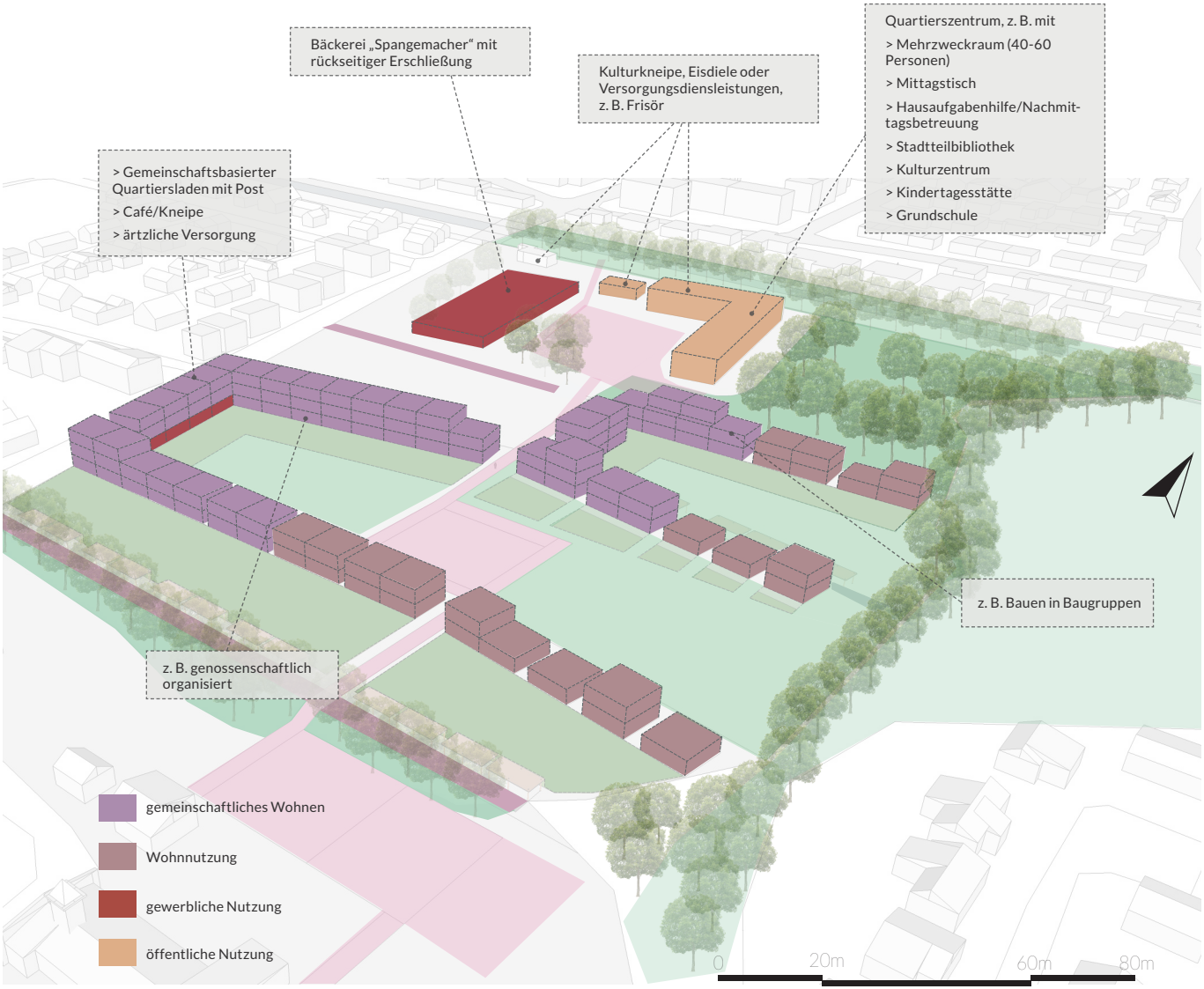
Wohnbebauung

Zentrale Merkmale der Wohnbebauung sind einerseits die abnehmende Bebauungsdichte nach Osten, sowie andererseits die Integration unterschiedlichster Wohntypologien, die den vielfältigen Ansprüchen heutiger und zukünftiger Generationen gerecht werden sollen.

So stellt sich die Typologie für das gemeinschaftliche Mehrgenerationenwohnprojekt als kompakter L-Riegel mit großer Gemeinschaftsfläche im Inneren dar, der südlich zunächst durch einen Fußweg als Verbindung zur Bismarckstr. aufgelockert wird, bevor der Innenhof von 2- bis 3-stöckigen Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern gefasst wird. Die Möglichkeit, private Gärten oder Terrassen im Erdgeschoss zu etablieren, besteht ebenfalls. Die Gemeinschaftsfläche im Innenhof bietet Raum für landschaftliche Gestaltung und kann für verschiedene Nutzungen, z. B. Grillplatz, Gemeinschaftsgarten etc. zur Verfügung stehen. Im quartiersübergreifenden Gemeinschaftsgedanken liegt begründet, dass die Fläche öffentlich zugänglich ist. An der Bismarckstraße kann im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung erfolgen, die sich an den Bedarfen der Wohngemeinschaft oder des Viertels orientiert, z.B. ein gemeinschaftsbasierter Quartiersladen mit integrierter Poststation, Gesundheitsversorgung, Mittagstisch o.ä.

Weiter im Zentrum des Quartiers findet sich die Möglichkeit des Bauens in Baugruppen für Mehrfamilien- oder Reihenhäuser. Im Osten finden sich aufgelockerte Strukturen (Doppelhäuser, Einfamilienhäuser, Bungalows) und bilden einen sanften Übergang zur Natur. Die Anordnung der Reihen- und Einfamilienhäuser ermöglicht Privatgärten mit Südausrichtung sowie die Anlage öffentlicher Grünflächen, die parkähnlich und mit vielen Aufenthaltsoptionen gestaltet sind.

> Bebauung GHS-Gelände und Nutzungen.
Eigene Darstellung, M. da Cunha, 2018.

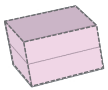

Bäckerei „Spangemacher“ mit rückseitiger Erschließung
Kulturkneipe, Eisdiele oder Versorgungsdiensleistungen, z. B. Frisör
Quartierszentrum, z. B. mit
> Mehrzweckraum (40-60 Personen)
> Mittagstisch
> Hausaufgabenhilfe/Nachmittagsbetreuung
> Stadtteilbibliothek
> Kulturzentrum
> Kindertagesstätte
> Grundschule
> Gemeinschaftsbasierter Quartiersladen mit Post
> Café/Kneipe
> ärtzliche Versorgung
z. B. Bauen in Baugruppen
z. B. genossenschaftlich organisiert
gemeinschaftliches Wohnen
Wohnnutzung
gewerbliche Nutzung
öffentliche Nutzung
0
20m
60m
80m

Finales Konzept

Wohntypologien

Die hier dargestellte Variante repräsentiert beispielhaft eine mögliche Verteilung der Wohntypologien im vorgeschlagenen Gebäudelayout. In dieser Kombination dargestellt sind insgesamt 75 Wohneinheiten.

Einfamilienhaus
zweistöckig ca. 200 m²



Einfamilienhaus Bungalow
ca. 100 m²



holländisches Haus ca. 160 m²



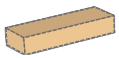
Mehrfamilienhaus
je ca. 80 - 100 m²



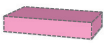
Einfamilienhaus
drei Stockwerke ca. 300 m²



Penthause ca. 120 m²



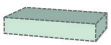
Appartment
ca. 150 m²

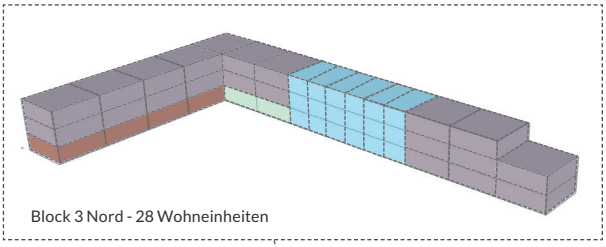


kommerzielle Nutzung
ca. 100 m²

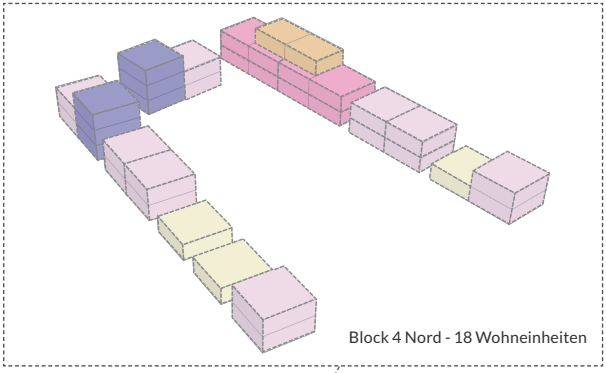


Gemeinschaftsraum

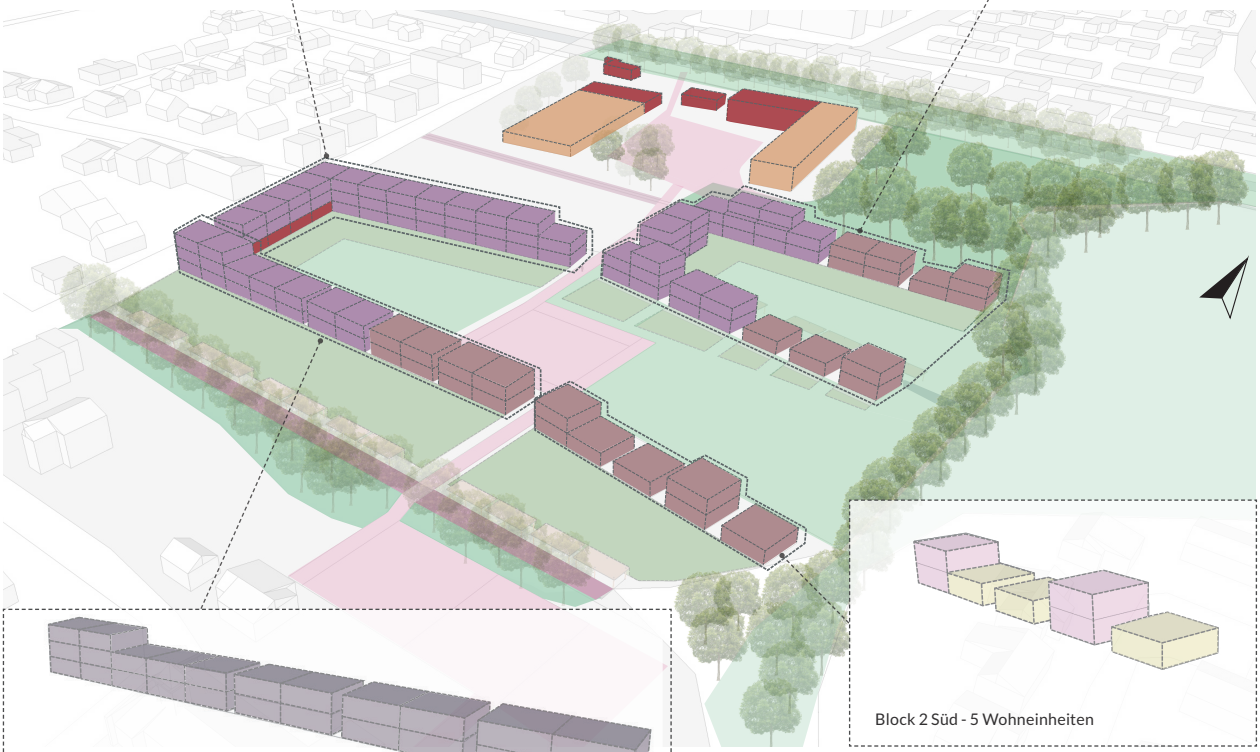




Block 3 Nord - 28 Wohneinheiten



Block 4 Nord - 18 Wohneinheiten



Block 2 Süd - 5 Wohneinheiten

Block 1 Süd - 24 Wohneinheiten

^ Mögliche Kombination und Verteilung der Wohntypologien (hier dargestellt: 75 Wohneinheiten). Eigene Darstellung, M. da Cunha, 2018.

Finales Konzept
Mobilität

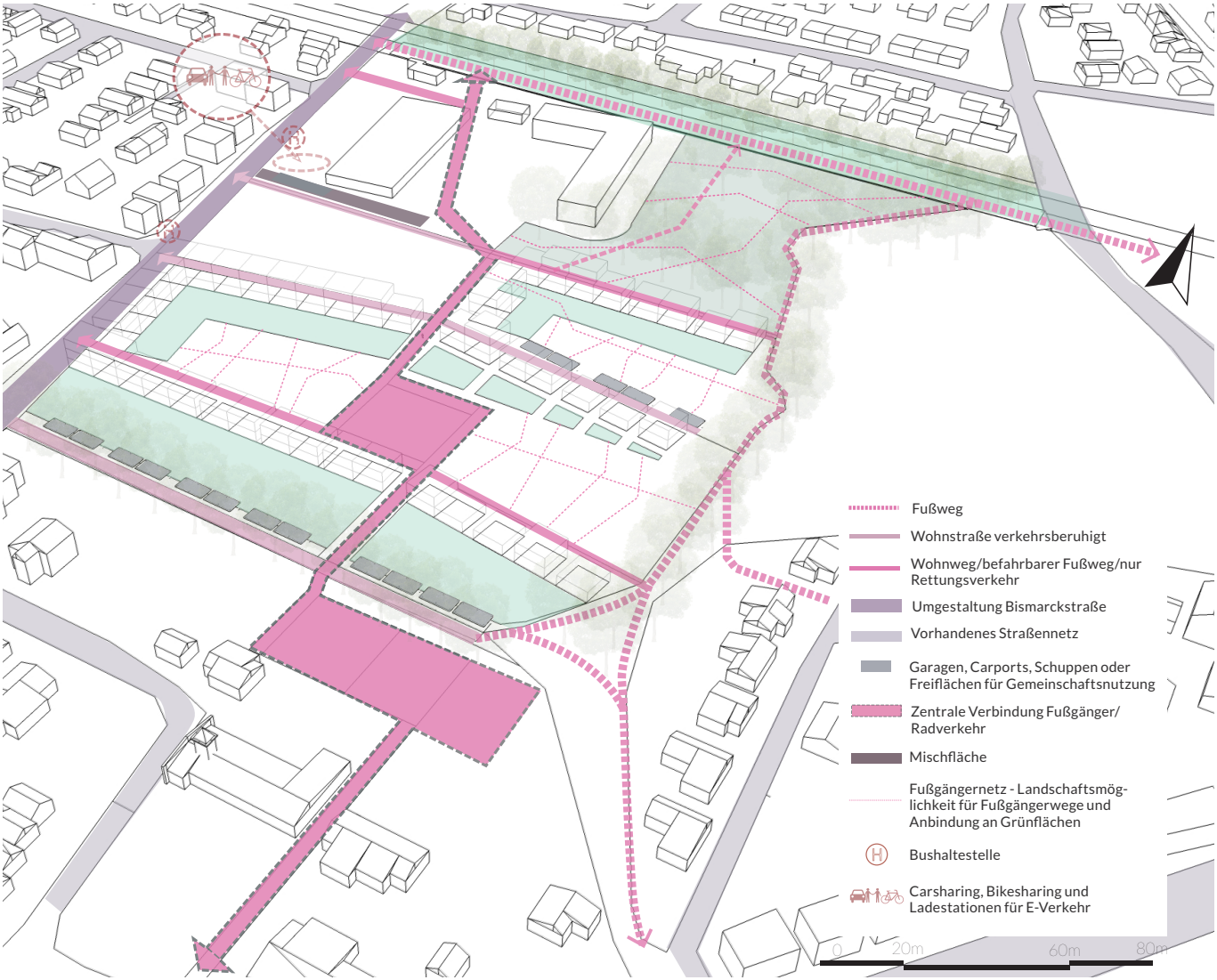
Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität wurde die verkehrliche Erschließung durch den MIV weitestgehend reduziert und der Fokus auf Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit gelegt. Dies hat den Vorteil, dass die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen im Quartier größer und zusammenhängend gestaltet werden können und der persönliche Kontakt zwischen den Verkehrsteilnehmern stets möglich ist. Aus diesem Grund wird auch das *Parken* auf die notwendigen öffentlichen Parkflächen entlang der Wohnstraßen und Bismarckstraße reduziert und in Tiefgaragen und Parken auf eigenem Grundstück verlagert.

Die Erschließung durch den MIV erfolgt im Wesentlichen durch zwei Stichstraßen, die als *verkehrsberuhigte Wohnstraßen* angelegt sind und mit Parkbuchten ausgestattet sind. Fahrrad- und Fußwege, sowie Bepflanzungen gestalten dabei eine ruhige und sichere Umgebung.

Auf Höhe der Mobilitätsstation führt eine *Mischfläche* ins Quartier, die die Erschließung des Quartierszentrums zulässt und auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichrangig am Verkehr teilnehmen. In Richtung der Wohnbebauung im Westen wird sie als *Wohnweg* weitergeführt, der nur für den Rettungsverkehr und möglicherweise die Müllabfuhr geöffnet ist. Auch zwischen den beiden Erschließungsstraßen besteht eine Wohnwegverbindung entlang der Wohngebäude, um zwar den Zugang für Rettungsverkehr etc. zu gewährleisten, ansonsten jedoch qualitative Fuß- und Radwegeverbindungen zu gestalten.



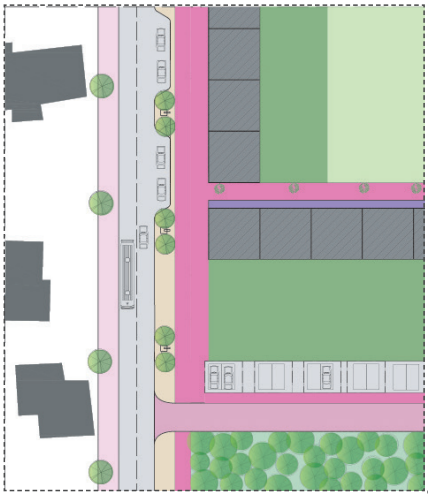
Die *zentrale Verbindung* durch das Quartier ist eine ‚Erlebnisachse' in Nord-Süd-Richtung, die ebenfalls nur für den gleichberechtigten Fuß- und Radverkehr gestaltet ist. Entlang der Strecke kreieren kleine Buchten mit Sitz- und Spielmöglichkeiten unterschiedliche Orte. Eine direkte und schnellere Radverbindung zur Innenstadt und zum Bahnhof existiert auf der *Bismarckstraße*. Diese wird durch Gestaltungselemente wie Parkbuchten, leicht kurvige Straßenführung, Bepflanzungen und Straßenbelag so umgestaltet, dass das Fahren mit überhöhtem Tempo verhindert wird.



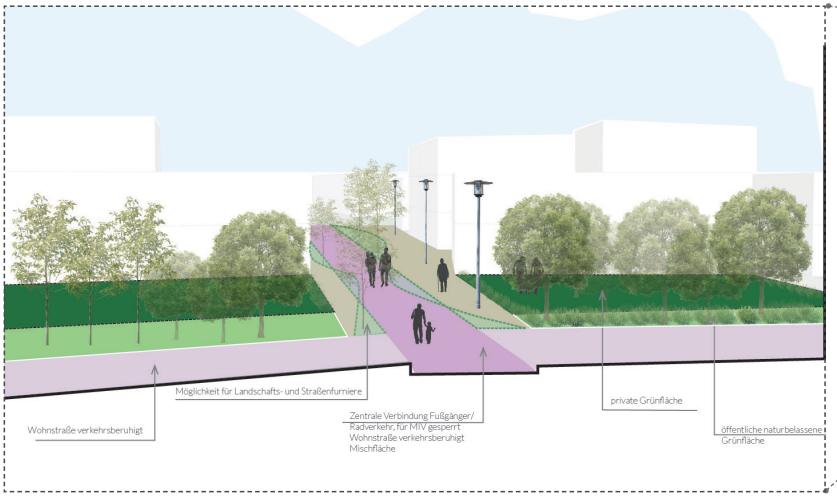
^ Mobilitätskonzept. Eigene Darstellung, M. da Cunha, 2018.

Finales Konzept

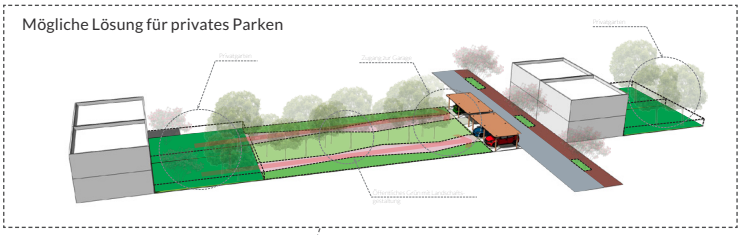
Mobilität

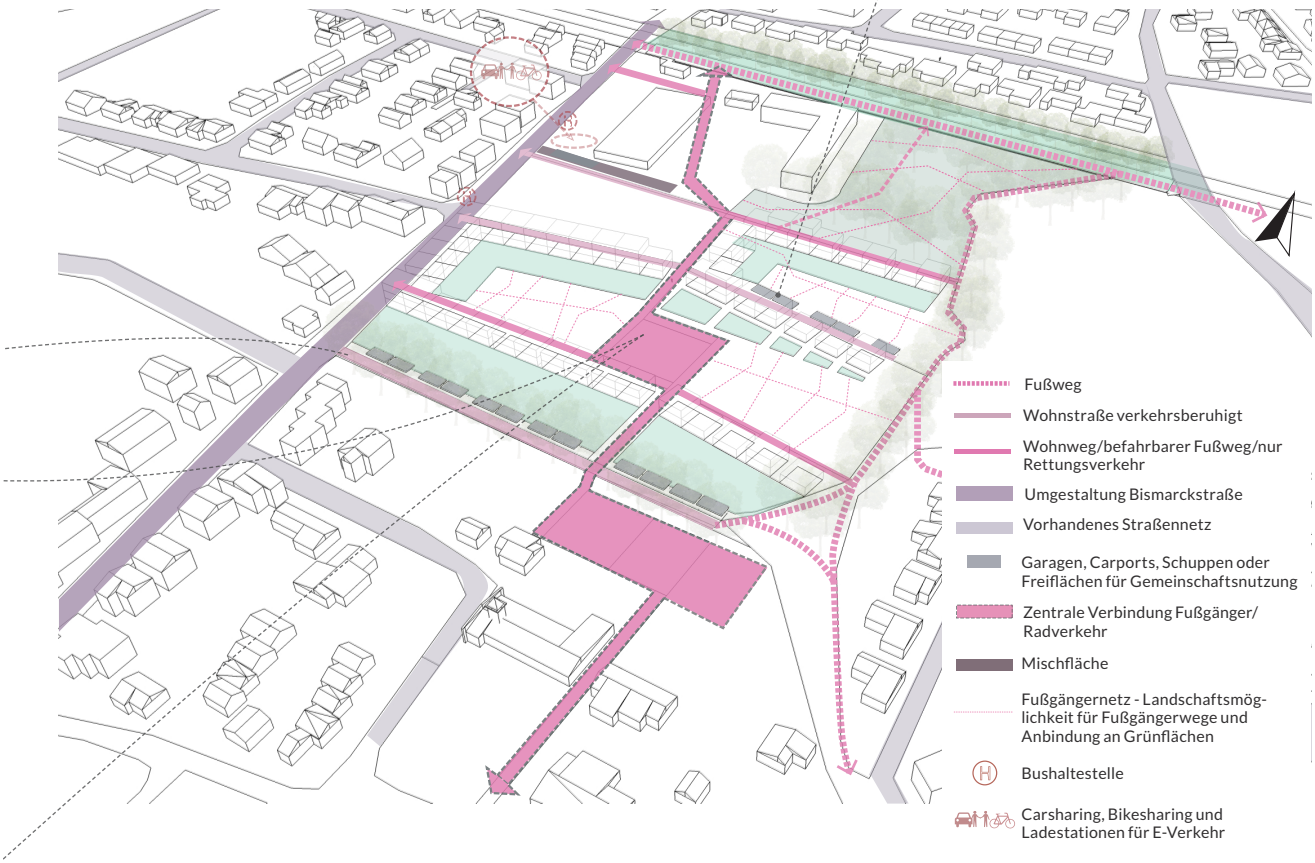


^ Kreutzung: Bismarckstraße und Wohnstraße . Eigene Darstellung, M. da Cunha, 2018.



> Blick entlang der zentralen Verbindung Fußgänger und Radverkehr (‚Erlebnisachse') vom zentralen Nachbarschaftsplatz aus Richtung Norden. Eigene Darstellung, M. da Cunha, 2018.





^ Mobilitätskonzept. Eigene Darstellung, M. da Cunha, 2018.

Finales Konzept

Öffentliche Räume und Grünflächen

Quartiersplatz > Treffpunkt für das gesamte Viertel



im Norden mit zentraler Grünfläche oder Springbrunnen zum Aufenthalt und überqueren



im Süden mit Bestandsbäumen schattig, ruhig, waldähnlich, natürlich



Gemeinschaftsfläche des Wohnprojekts



landschaftliche Gestaltung nach den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner*innen des gemeinschaftliches Wohnprojekts

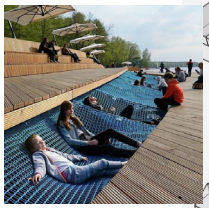
> Grillplatz

> Gemeinschaftsgarten/Beete

> verschiedene Aufenthaltsbereiche

Nachbarschaftsplatz

gemütlicher, ruhiger Charakter, Sitzmöglichkeiten, v.a. auch Treffpunkt für die unmittelbare Nachbarschaft





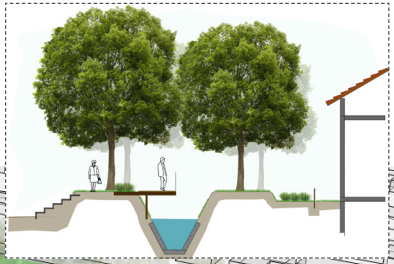
Nachbarschaftsplatz

offene und einladende Gestaltung, grün, Sitzmöglichkeiten, kleiner Spielplatz oder einzelnes Spielelement, v.a. auch Treffpunkt für Bewohner*innen aus dem gesamten Marienviertel

- vorhandene Grünfläche
- landwirtschaftliche Nutzung
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche, landschaftlich gestaltet
- private Grünfläche, öffentlich zugänglich
- Zentrale Verbindung Fußgänger/Radverkehr, für MIV gesperrt
- Freifläche für sportliche Aktivitäten
- öffentlicher Platz mit Aufenthaltsqualität
- Spielplatz
- Grünfläche mit Bäumen
- Zugänge und Landschaftsmöglichkeiten

0 20m 60m 100m

Grüngürtel am Wienbach



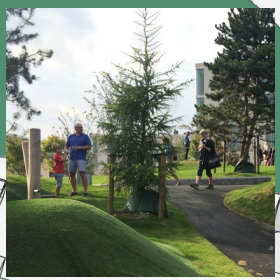
Spielplatz

landschaftlich gestalteter Abenteuer- und Mehrgenerationenspielplatz mit Übergang in den Park



Park/ landschaftliche Gestaltung





Sportplatz

> Bolzplatz, Tischtennis, Skaten, Klettern usw.



Erlebnisachse

> landschaftlich und organisch gestaltet

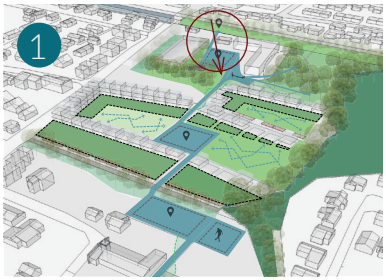
> Erlebnisbuchten mit kleinen Spielelementen oder sinnanregenden Impulsen, z. B. Klanginstallationen, Balancierbalken, Fühlkästen

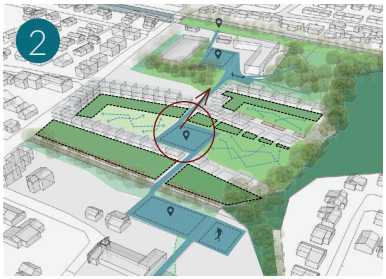


^ Grünflächen und öffentliche Räume. Eigene Darstellung, M. da Cunha, 2018.

Finales Konzept

Impressionen







> Impression 1: Blick vom nördlichen Eingang ins Quartier über den Quartiersplatz nach Süden. Eigene Darstellung, G. Gardeveg, 2018.



< Impression 2: Blick vom Nachbarschaftsplatz und Gemeinschaftsinnenhof Richtung Norden. Eigene Darstellung, G. Gardeveg, 2018.

Nachwort

von J. Alexander Schmidt

Die Entwurfskonzeption für das Areal der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Realschule Dorsten wurde am 28. Juni 2018 Vertretern der Politik in der Stadt Dorsten vorgestellt. Das Konzept fand eine breite Zustimmung - und die Frage nach der Umsetzung stand unmittelbar danach im Raum. Denn mit der gemeinsamen Entwicklung der Planungsüberlegungen stiegen auch die Erwartungen: Wann geht es los?!

Die Mitglieder der Initiative Zukunft Marienviertel als Initiatoren des Konzepts werden sich noch ein wenig in Geduld üben müssen. Die Stadt Dorsten ist mit Sicherheit daran interessiert, den langwierigen Prozess der Entwicklung eines Bebauungsplans jetzt zu beginnen. Ein Aufstellungsbeschluss wird dazu als nächstes erforderlich sein... Aber die Initiative Marienviertel sollte nicht die Rolle des passiven Zuschauers einnehmen: Gemeinsam mit der Stadt sollten Details des Konzepts weiterentwickelt werden, ohne die Gesamtidee aus dem Auge zu lassen. Es wäre beispielsweise sinnvoll, mit den interessierten Menschen die Zuschnitte der unterschiedlichen Grundstücke zu diskutieren und den gemeinschaftlichen Wohnungsbau zu gestalten. Dazu gehören auch Überlegungen zu den Eigentumsverhältnisse und zur Finanzierung. Das sind Bausteine für den Bebauungsplan. Wichtig ist dabei ein kontinuierliches Engagement der Initiative, um gegebenenfalls auch schon vor der Genehmigung des Bebauungsplans erste Vorhaben zu realisieren.

Referenzen

Brüggemann, Claudia (2016): „Wir machen MITte – Dorsten 2020. Erweiterte Darstellung zu dem Integrierten Innenstadtkonzept“. Abgerufen am 15.03.18 von https://www.nrw-projektsoziales.de/FSA_Transfer_Downloads/Formulare/Zusatzpapier%20Wir%20machen%20MITte%20Dorsten%202020.pdf.

Engel, Claudia (2017): Das letzte Sommerfest. Abschied von der Wichernschule. In Dorstener Zeitung am 27.06.2017. Abgerufen am 05.04.2018 von https://www.dorstener-zeitung.de/Staedte/Dorsten/Abschied-von-der-Wichernschule-22603.html.

Landesinitiative StadtBauKultur NRW (2017): Hausaufgaben. Bürgerschaftliches Engagement in alternden Einfamilienhausgebieten.

Stadt Dorsten (2015): „Untersuchungsgebiet: Marienviertel“ – Ausdruck von 14.09.2015

Stadt Dorsten (2018): GKD-Radar Einwohner 2008-2017.

Stegemann, Wolf (2017): „Marienviertel. Kein Ortsteil – ein reges Wohnquartier zwischen Hervest und Holsterhausen“. Abgerufen am 01.03.2017 von http://www.dorsten-lexikon.de/marienviertel/.

Utku, Yasemin (2017): „Ideenwerkstatt „Zukunft Marienviertel“. 10. / 11. März in Dorsten. Dokumentation“.

Impressum

Universität Duisburg-Essen
Institut für Städtebau und Stadtplanung (ISS)
Leitung: Prof. Dr.-Ing., M.Arch J. Alexander Schmidt

Juni 2018

Im Auftrag von
Initiative „Zukunft Marienviertel“

Projektleitung
Prof. Dr.-Ing., M.Arch J. Alexander Schmidt
Dr. Marielly Casanova

Projektkoordination
Franziska Kalkbrenner

Autoren
Franziska Kalkbrenner (M.A. Urbane Kultur, Gesellschaft und Raum)
Dr. Marielly Casanova
Prof. Dr.-Ing, M.Arch. J. Alexander Schmidt

Mitarbeit
Mara Ahlers (B.Sc. Raumplanung)
Mariana da Cunha (M.Sc. Sustainable Urban Technologies)
Gianna Gardeveg (B.Sc. Architektur)
Leonie Kainka (Bachelor of Social Work)
Noah Massoli (B.Sc. Raumplanung)

Satz und Layout
Franziska Kalkbrenner

Bildnachweise
© M. Ahlers: S. 7-3
© M. Casanova: S. 5
© M. da Cunha: S. 7-4, 20-1, 20-3, 20-4
© G. Gardeveg: S. 7-2, 20-2
© F. Kalkbrenner: S. 4, 6, 7-1

Beispielbilder S. 21, 42-43: Internet



Dank an
Werner Springer, Dietrich Sell, Wolfgang Hoffrogge und alle anderen Mitglieder der Initiative „Zukunft Marienviertel“
Dagmar Stobbe und die Stadt Dorsten


Die Definition von Wahnsinn ist, immer wieder das Gleiche zu tun und andere Ergebnisse zu erwarten.
Albert Einstein