

Etablierung einer lebendigen Erdgeschosszone und Wohnen in den oberen Geschossen!

Den Erdgeschosszonen soll eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Vorschlag des Konzeptes ist es, diese Lagen, aufbauend auf dem Bestand, mit vielfältigen kleinteiligen, privaten Nutzungen aus Gewerbe, Handel, Kultur und Kunst zu besetzen. Dazu zählen zum Beispiel Kleinstdienstleister – von traditionellen Dienstleistungen bis hin zur Kreativwirtschaft – Mikrogastronomie, Manufakturen, Ateliers. Wichtig wird es sein die Nutzung der Erdgeschosse mit einer attraktiven Gestaltung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums – auch im Blockinnenbereich – verträglich in Einklang zu bringen. Die bestehenden Nutzungen und die aktiven, engagierten Nutzer bieten eine gute Grundlage hierfür. Zur Sicherung des großzügigen Blockinnenbereiches und um flexibel

auf sich verändernde Ansprüche reagieren zu können, definiert das Konzept eine „Bonuslinie“, durch die eine maximal bebaubare Zone auf Erdgeschossniveau festgelegt wird.

Wohnen ist generell ab dem ersten Obergeschoss vorgesehen. Gegenüber der bestehenden Wohnungen werden neue Wohnangebote im Wohn- und Geschäftshaus an der Franziskanerstraße, im Eckgebäude Rathausgasse und Belderberg durch Aufstockung und im Blockinnenbereich angeboten. Insbesondere erzeugt die behutsame Nachverdichtung im Blockinnenbereich – auch in den Erdgeschossen – neue Adressen und trägt nachhaltig zur Lebendigkeit des Viktoriaviertels bei.

Städtebauliche Kennwerte

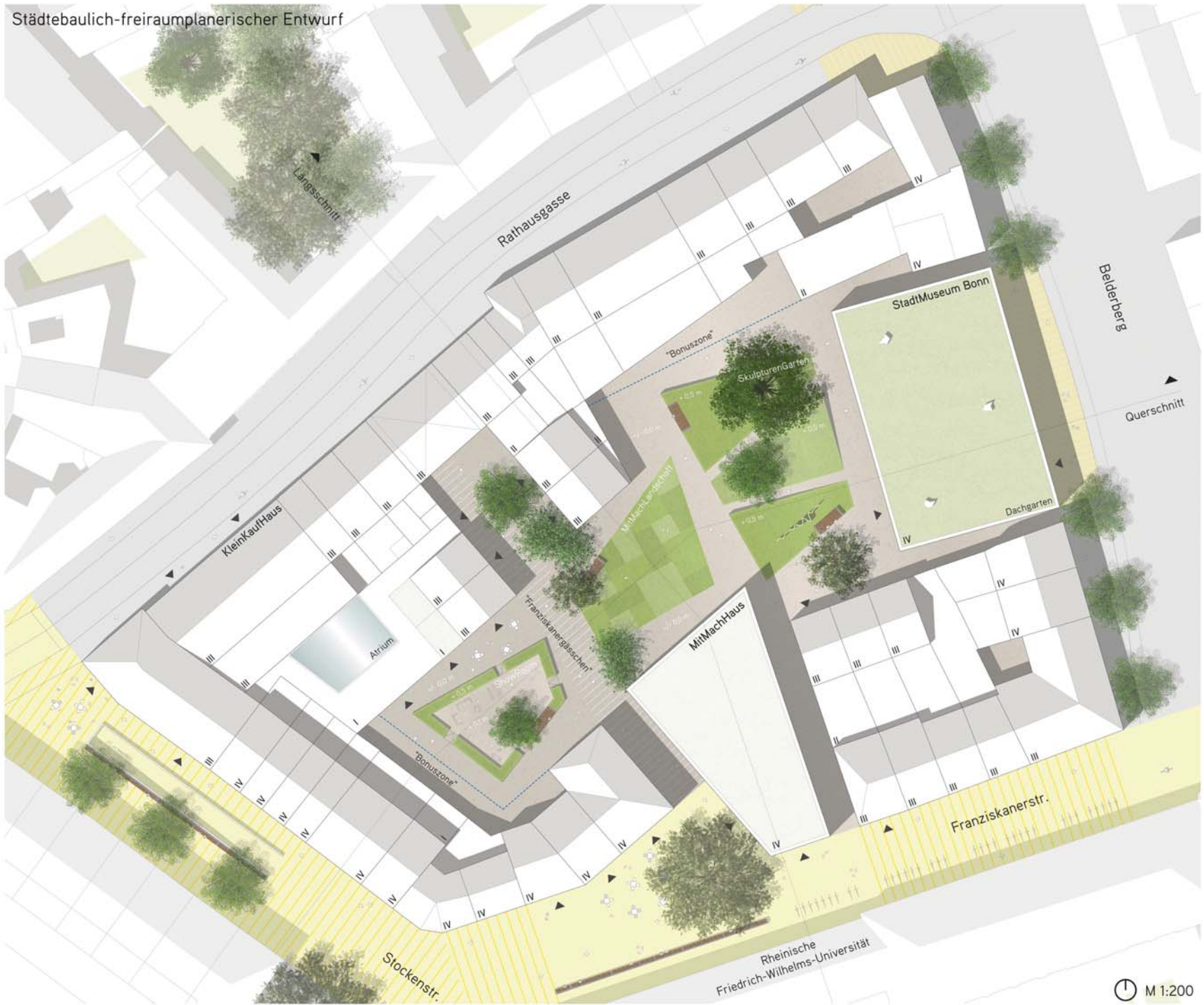
Nutzungen:		
Wohnen	8.540 qm BGF	41 %
Kultur	4.845 qm BGF	23 %
Einzelhandel	4.740 qm BGF	23 %
Büro	2.725 qm BGF	13 %

Kennwerte:	
Flächengröße insg.:	10.530 qm
Geschossflächenzahl:	2,0
Grundflächenzahl:	0,7

Verhältnis Neubau / Bestand:	
Neubau	5.810 qm BGF 28 %
Bestand	15.040 qm BGF 72 %
insg.	20.850 qm BGF

Vergleichswert:	
Ist-Zustand	18.000 qm BGF
	+ 2.850 qm BGF

Städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf



Maßnahme 1



Maßnahme 2



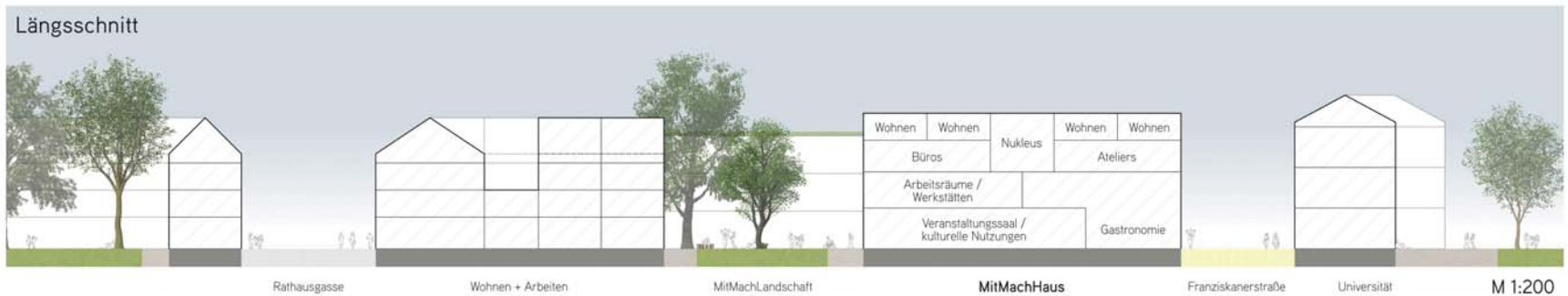
Maßnahme 3



Maßnahme 4



Längsschnitt





Schwarzplan



Stadträumliche Verknüpfungen nutzen und Verbindungen stärken!

Das Viktoriaviertel übernimmt eine besondere Gelenkfunktion in der Verbindung aus der Innenstadt bis zum Rhein. Neben Markt und Bischofsplatz soll künftig mit einem Platz an der Franziskanerstraße ein weiterer Trittstein in Richtung Rhein etabliert werden. Der Platz wird gefasst durch das Universitätsgebäude, ein neues Wohn- und Geschäftshaus und das neue MitMachHaus.

Stockenstraße und Franziskanerstraße werden weitestgehend zur Fußgängerzone umgewandelt. Dabei sollte auch die Möglichkeit einer ebenerdigen, verkehrssicheren Querung der Straße Belderberg geprüft werden. Die Zufahrt zur Marktgarage (Tiefgarage) ist nur noch über die Stockenstraße erreichbar und verkehrsberuhigt ausgestaltet.

Räumliche Kontur erhalten und drei Akzente setzen!

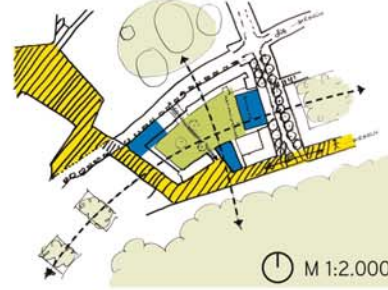
Der „bauliche Rahmen“ bildet die konzeptionelle Grundlage des Viktoriaviertels. Der Baublock ist in seiner Form und Ausprägung grundsätzlich zu erhalten – dieser definiert die umliegenden öffentlichen Räume und Adressen. Eine Durchquerung des Viertels ist durch die Neuinszenierung des „Franziskanergässchens“ weiterhin gewährleistet.

Insbesondere durch die Verlagerung des Stadtmuseums in das Viktoriabad und den Rückbau des alten Museumsgebäudes besteht die Chance neue Akzente zu setzen und zusätzlich neue „besondere“ Adressen im und für das Viktoriaviertel zu schaffen. Hierzu zählen:

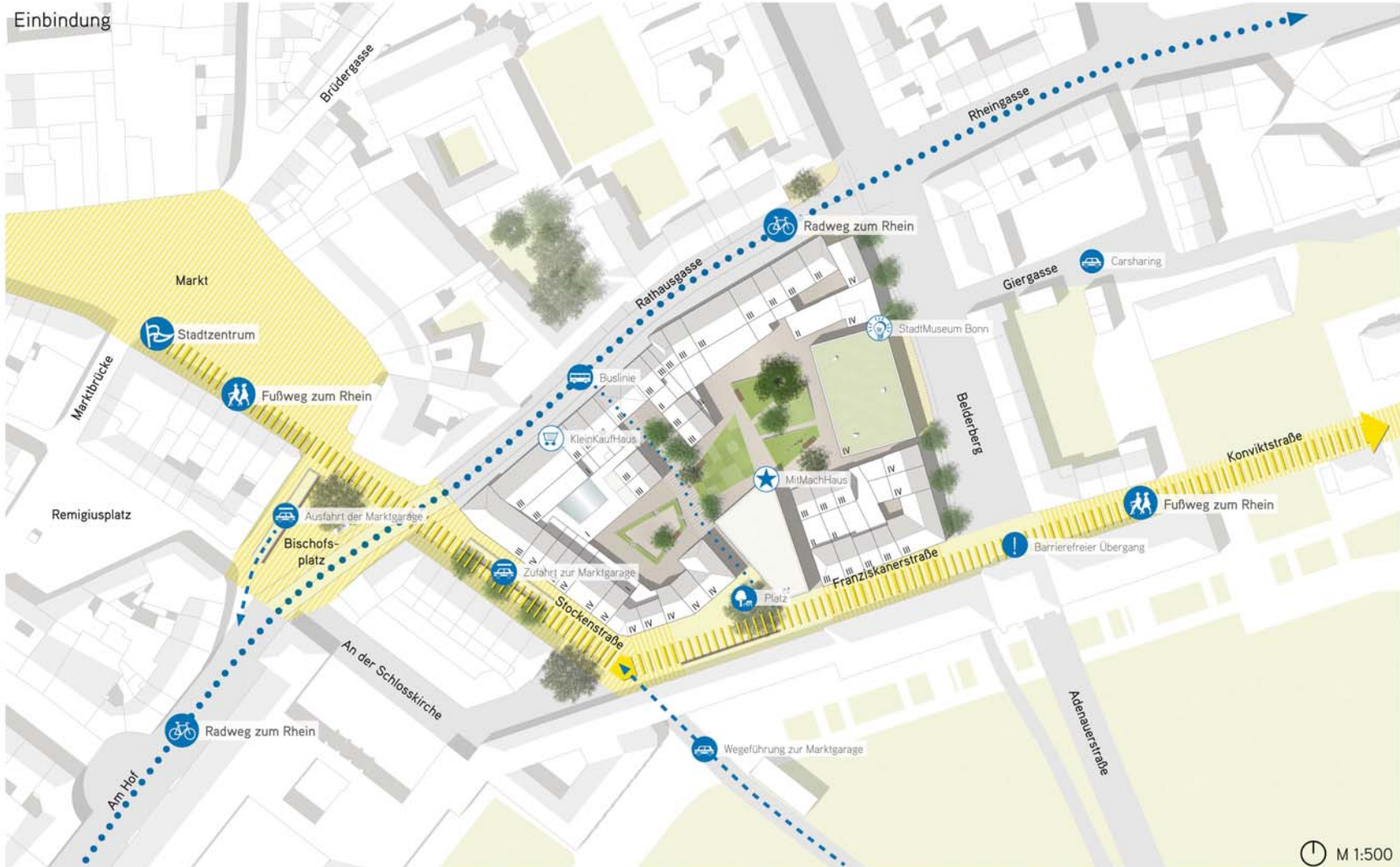
- + **Stadtmuseum im Viktoriabad:** Haus für kulturelle Inhalte mit einer künstlerischen, denkmalwerten Aussicht - mit vielfältig, flexibel gestaltbaren Räumen für Ausstellungen - als dauerhafter, klar definierter Nutzungsanker.
- + **MitMachHaus an der Franziskanerstraße:** (Welt-)Offenes Haus für kommunikatives Leben und Lernen - mit Räumen zur Entwicklung von gemeinschaftlichen Projekten - als Hybrid mit einer Raum- und Betreiberkultur, die auf dauerhafte Nutzungsvielfalt abzielt.
- + **KleinKaufHaus an der Stockenstraße:** Haus für Handel an der stadträumlich prominentesten Lage des Viertels - mit zusammenhängenden, durchgesteckten, offen und transparent gestalteten Flächen.

Den drei neuen Akzenten werden im Blockinnenbereich eigene Freiflächen zugeordnet. Das Stadtmuseum erhält einen Skulpturenpark, das MitMachHaus bietet mit einer MitMachLandschaft Raum für eine gemeinschaftliche, kreative Nutzung und das KleinKaufHaus schafft mit einem ShowRoom eine Außenverkauffläche. Die Zuordnung der Freiflächen schafft Verantwortlichkeiten.

Konzeptskizze



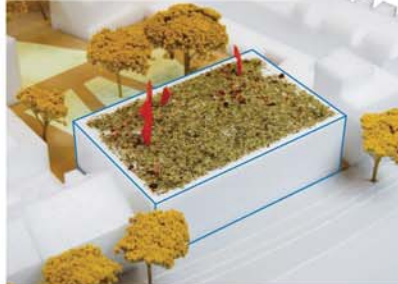
Einbindung



Modellfoto | Übersicht



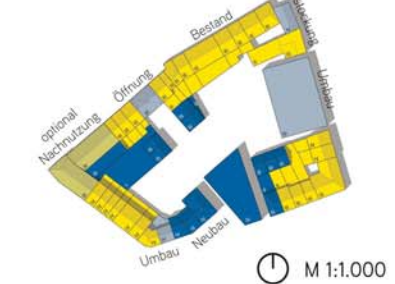
Modellfoto | Stadtmuseum



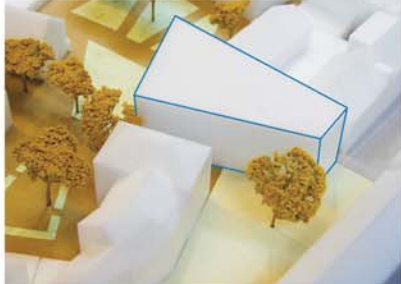
Drei Akzente



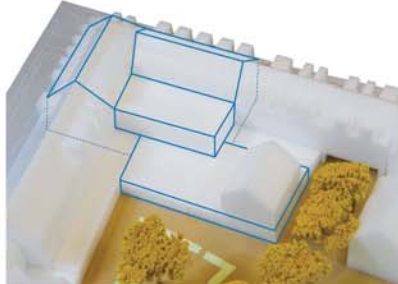
Neubau und Bestand



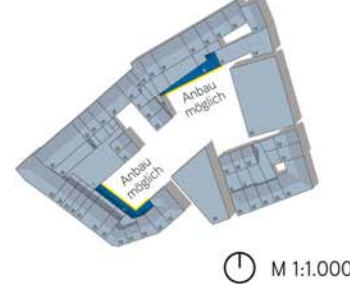
Modellfoto | MitMachHaus



Modellfoto | KleinKaufHaus



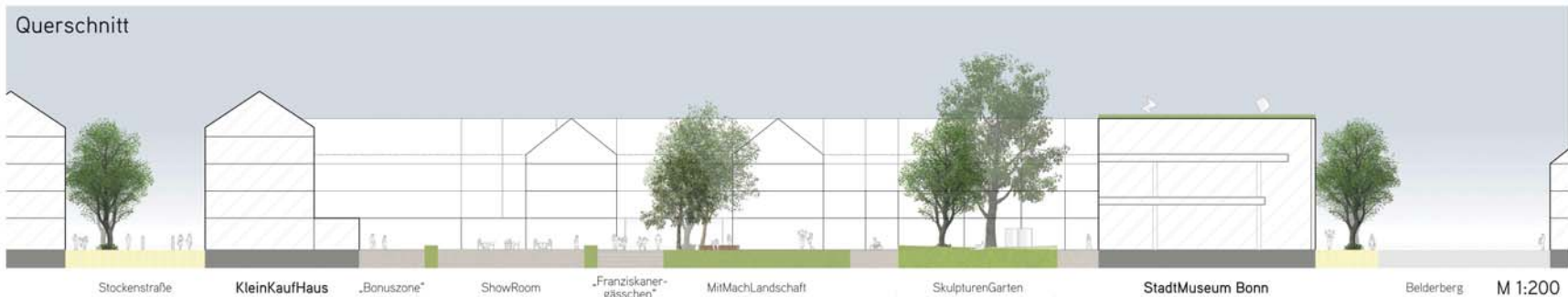
Bonuslinie



Grüne Trittsteine



Querschnitt



Team 1003 - scheuens wachen plus, Dortmund

Mit der Grundidee des Entwurfskonzeptes, an die besonderen Qualitäten des Quartiers anzuknüpfen, haben die Entwurfsverfasser einen sehr eigenständigen Beitrag geleistet, der mit den drei neuen Akzenten (Stadtmuseum, Mitmachhaus und Kleinkaufhaus) behutsam versucht, eine besondere Freiraumwirkung im Inneren zu erzeugen. Die Idee, im Innern nur unwesentliche Erweiterungen vorzunehmen und der bewusste Verzicht auf eine Anbindung an die Innenstadt mittels Konsumraum, wird von der Empfehlungskommission positiv gewürdigt. Mit nur wenigen stadthausartigen Ergänzungen im Innern entsteht ein innerer Garten- und Parkraum, der mit verschiedenen neuen fußläufigen Wegeverbindungen die Abgeschlossenheit des Innern aufzubrechen versucht.

Städtebaulich anspruchsvoll ist der neu geschaffene Platzraum an der Franziskanerstraße, der in einer Art historischer Reminiszenz versucht (nach Abriss des alten Stadtmuseums) den neu entstandenen Knick mit neuem prominenten „Mitmachhaus“ zum bestimmenden Strukturelement des Entwurfs zu machen.

Widersprüchlich wurde von der Empfehlungskommission die Konzeption vor allem in Hinblick auf die angestrebte Kleinteiligkeit der Randnutzungen gesehen. Der Mix aus Kultur, Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistung im EG mit Wohnen ab dem 1. OG ließ vor allem die Frage nach der Wirtschaftlichkeit aufkommen. Wenig überzeugend ist die Ecksituation an der Stockenstraße, da hier eine besondere städtebauliche Prominenz erforderlich erscheint.

Das Kleinkaufhaus erscheint Teilen der Empfehlungskommission als nicht adäquat für die geforderte Einzelhandelsnutzung. Die Empfehlungskommission sieht in dem Entwurf mit der großen 3-geteilten Freifläche einen besonderen Gestaltungsansatz, der allerdings bezüglich der rückwärtigen Lagen und Gestaltung der nach hinten angrenzenden privaten EG-Zonen noch nicht überzeugt. Städtebaulich bleiben im Innern bezüglich der Erschließung der rückwärtigen Zonen und Gestaltung viele Fragen unbeantwortet. Das kann auch nicht mit der Notierung sog. „Bonuszonen“ kompensiert werden.

Das „Mitmachhaus“ würdigt die Empfehlungskommission als einen interessanten Stadtbaustein, sowohl von der Integration in das städtebauliche Gefüge als auch von der Nutzungsmischung. Teile der Empfehlungskommission bezweifeln die Realisierungsfähigkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit. Speziell aus Anwohnersicht wird der große Freiraum gewürdigt.

Insgesamt haben die Entwurfsverfasser ein sehr behutsames und eher bestandsorientiertes Konzept vorgelegt, das verschiedene Entwicklungsperspektiven aufzeigt. Kritisiert wird von der Empfehlungskommission, dass mit den großen Freibereichen im Innern die potentiellen Chancen zur Nachverdichtung nicht ausreichend wahrgenommen wurden sowie die stadtgestalterischen Fragen der Rückseiten der Blockränder unklar geblieben sind und der Anteil der öffentlichen Grünflächen, die nahezu ausschließlich von der öffentlichen Hand gepflegt werden müssten, nicht umsetzbar seien.