

# Wohnen im Denkmal am Westfalenpark

Von  
**IN-StadtMagazine (SK)**

10. April 2018



Fotos: Stadt Dortmund

Der Verwaltungsvorstand hat sich heute mit dem Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens zum Verkauf des bebauten städtischen Grundstückes Sckellstr. 5–7 (ehem. Robert-Schuman-Berufskolleg) befasst. Dieses Verfahren der Stadt Dortmund wird seit Februar 2017 unter Leitung des Fachbereiches Liegenschaften durchgeführt.

Konkreter Anlass für Überlegungen zur anderweitigen Nutzung der städtischen Immobilie ist die bereits erfolgte Verlagerung des Robert-Schuman-Berufskollegs zum Dortmunder U.

## **Gesamtensemble Robert-Schuman-Kolleg**

Das ehemalige Robert-Schuman-Berufskolleg soll als Gesamtensemble in die

Denkmalliste eingetragen werden. Der Gebäudekomplex wurde in den Jahren 1958 bis 1962 nach Entwürfen der Dortmunder Architekten Otto-Heinz Groth, Werner Lehmann und Wolfram Schlote erbaut und gliedert sich in vier Gebäudeteile. Er besteht aus dem Sonderklassentrakt inklusive begrüntem Innenhof, dem kammartigen Hauptklassentrakt mit Pausenhalle, dem Baukörper mit Aula und Turnhalle sowie den überdachten Verbindungsgängen und der Hausmeisterwohnung direkt an der Sckellstraße. Von der Sckellstraße aus gesehen erscheinen die Bauteile zweigeschossig, durch die Böschung sind diese nahezu durchgehend dreigeschossig.

Die Lage des Grundstücks ist durch den direkt angrenzenden Westfalenpark als Park- und Erholungsfunktion sowie durch die ruhige Nachbarbebauung mit einer ein- bis mehrgeschossigen Wohnnutzung geprägt.

### **Veräußerung der Fläche in zwei Schritten**

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Westfalenpark und der damit verbundenen hohen Lagequalität ist das 21 019 Quadratmeter große Grundstück besonders öffentlichkeitswirksam und als städtebaulich prägend zu beurteilen. Die Veräußerung der Fläche ist in zwei Schritten geplant, das heißt zunächst wird der westliche Flächenteil (Grundstücksbereich A) mit einer ungefähren Größe von ca. 15 000 Quadratmeter veräußert. Der östliche Teil (Grundstücksbereich B) mit ca. 6000 Quadratmetern mit Aula und Turnhalle wird aufgrund der bestehenden Nutzung als Kinder- und Jugendtheater sowie für den Sportunterricht Dortmunder Schulen in einem zweiten Schritt veräußert. Für das anstehende Bebauungsplanänderungsverfahren wird die Gesamtfläche überplant.

Das Interessenbekundungsverfahren lässt in begrenztem Rahmen eine bauliche Erweiterung zu. Diese muss sich jedoch städtebaulich an die vorhandene Wohnbebauung anlehnen und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes mit einer anspruchsvollen Architektur versehen werden.

Im Zuge der Verfahrensrealisierung erklärten 32 im Bundesgebiet ansässige Interessenten ihre Teilnahme, von denen neun schließlich ein indikatives Angebot abgaben. Nach verwaltungsinterner fachbereichsübergreifender Prüfung und Abwägung der städtebaulichen und liegenschaftlichen Aspekte

konnten fünf Präqualifikanten für die zweite Projektphase festgelegt werden. Diesen Präqualifikanten wurde in Einzelgesprächen die Möglichkeit der Nachbesserung eingeräumt.

#### Gestaltung der Ergänzungsbauten

Unter der Leitung des Planungsdezernenten Ludger Wilde erfolgte durch eine Jury Ende November 2017 eine abschließende Bewertung der modifizierten Angebote. Die Kriterien waren Städtebau/Architektur, nachhaltiges Nutzungskonzept für Bestand und Erweiterung sowie liegenschaftliche Aspekte und Kaufpreis. Eine besondere Herausforderung war für die Bieter die Gestaltung der Ergänzungsbauten unter Berücksichtigung der baulichen Wirkung und Durchlässigkeit des denkmalgeschützten Gebäudes.

#### Generationsübergreifende Wohnformen

Die Jury kam in einer eingehenden Erörterung und Abwägung zu dem Ergebnis, dass das eingereichte Konzept der Vonovia „Wohnen im Denkmal am Westfalenpark“ aus städtebaulicher Sicht und Gesamtheit besonders überzeugt. Das Nutzungskonzept von Vonovia in Zusammenarbeit mit Winkler und Partner Architekten und Ingenieure sieht unterschiedliche, generationsübergreifende Wohnformen vor. Neben verschiedenen Wohnungstypen ist optional eine Nutzung für Demenzkranke oder Betreutes Wohnen im Atriumgebäude vorgesehen.

Auch die Ergänzungsbauten fügen sich positiv in die Umgebung und vorhandene Bebauung ein. Diese erlauben eine Durchlässigkeit, die die Denkmaleigenschaft der Bestandsgebäude aufgreift. Insgesamt würden rund 83 Wohneinheiten entstehen. Notwendige Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Der stadträumlich prägende Schulhofbereich wird dabei von ruhendem Verkehr freigehalten – hier soll ein Wohnhof entstehen.

#### **Vorlage im Mai im Rat**

Die Vorlage der Verwaltung wird nun an die politischen Gremien weitergeleitet, so dass im Mai vom Rat der Stadt der Beschluss zum

Abschluss des Verfahrens und die Veräußerung der Immobilie an „Vonovia“ gefasst werden kann.

Dortmund braucht neuen Wohnraum. Vonovia hat schon jetzt verschiedene Projekte angestoßen, um neue Wohnungen zu bauen. Das ehemalige Berufskolleg bietet dabei viel Potenzial, um zeitgemäßen und attraktiven Wohnraum zu schaffen.

### **Wertvolles Gebäudeensemble**

„Wir freuen uns, dass wir den Verwaltungsvorstand mit unserem Konzept überzeugen konnten“, Ralf Peterhülseweh, Regionalleiter von Vonovia, verantwortlich für die Bestände in Dortmund. Vonovia und WP Architekten und Ingenieure wollen das städtebaulich, landschaftsgärtnerisch und architektonisch wertvolle Gebäudeensemble des ehemaligen Robert-Schuman-Berufskollegs durch zurückhaltende Neubauten ergänzen und für unterschiedlichste Wohnformen nutzen.

Als Grundlage für mögliche weitere Bearbeitungsstufen wurden erste Wohnkonzepte entwickelt, die den Denkmalschutz berücksichtigen. „Die Gebäude des ehemaligen Robert-Schuman-Berufskollegs eignen sich in hervorragender Weise für unterschiedlichste, generationenübergreifende Wohnformen“, so Ralf Peterhülseweh.

Die Klassenräume im Atrium- und im Kammgebäude könnten ohne große Eingriffe in Wohnungen umgebaut werden, so dass die Bausubstanz originalgetreu erhalten bleiben kann. Insbesondere das Atriumgebäude mit dem gefassten Innenhof bietet Raum für unterschiedliche betreute Wohnformen. „Verschiedene Einrichtungen haben bereits grundsätzliches Interesse signalisiert, bei dem Vorhaben mitzuwirken“, so Peterhülseweh.

### **Große Variabilität**

Die zwei Ergänzungsneubauten, die die Einfachheit und konsequente Geometrie des Bestandes aufgreifen und modern interpretieren, gliedern sich wie selbstverständlich in das Gebäudeensemble vorsichtig ein. Variabilität wird groß geschrieben: Wohnungen zwischen 75 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>

unterschiedlichster Prägung sind angedacht, die ebenso in kleinere Einheiten unterteilt werden können.

Das Gebäudeensemble in der geplanten und derzeit noch vorhandenen Form zu erhalten, ist absolute Priorität des Entwurfes. Aus diesem Grund wurden die möglichen Neubauf Flächen nicht vollständig ausgenutzt – auch um die stadträumliche Wirkung des bestehenden Ensembles nicht zu schwächen. Der stadträumlich, prägende Schulhofbereich wird von ruhendem Verkehr frei gehalten, so dass auch die Freianlagen einschließlich vieler Bestandsbäume im Innenhofbereich erhalten werden.

„Die Bausubstanz wird originalgetreu beibehalten und nur durch absolut notwendige kleinere Umbaumaßnahmen in Abstimmung mit der Denkmalpflege ergänzt“, so der Architekt Georg von Estorff. Die gebäudeprägenden Bestandsfenster werden durch entsprechende filigrane Fensteranlagen nach aktueller Energieeinsparverordnung ersetzt.

„Wir hätten hier die Möglichkeit, modernen und zeitgemäßen Wohnraum in einem Mehrgenerationenensemble anzubieten. Unser Vorschlag liegt auf dem Tisch, wir warten nun auf die Entscheidung der politischen Gremien“, so Peterhülseweh.