



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner



WERKSTATT MISSUNDEHOF

31.05.2023

BEARBEITER

Christian Hassinger
postwelters | partner mbB

Projekt-Nr. 1335

Werkstatt Missundehof

230425 Bericht Werkstatt Missundehof.docx



INHALT

| | | |
|-----------|---------------------------------|-----------|
| 1. | ANLASS UND ZIEL | 3 |
| 1.1 | Pläne – Entscheidungsgrundlagen | 4 |
| <hr/> | | |
| 2. | WERKSTATT | 5 |
| 2.1 | Teilnehmende | 6 |
| 2.2 | Drei Varianten | 6 |
| 2.3 | Abstimmungsergebnis | 11 |
| 2.4 | Weitere Beteiligungsgespräche | 13 |
| <hr/> | | |
| 3. | NÄCHSTE SCHRITTE | 14 |
| <hr/> | | |
| 4. | QUELLEN | 15 |



1. ANLASS UND ZIEL

Im Rahmen der geplanten »Weiterentwicklung des Missundehofes zu einem barrierefreien, partizipativen und inklusiven Sozialraum für Alle« fand am 22.04.2023 die »Werkstatt Missundehof« statt.

Ziel der Werkstatt war es, die aktiven Gruppen vor Ort, die Anwohner*innen, sowie die Nachbarn und Nachbarinnen in einem partizipativen Verfahren an der Gestaltung des zukünftigen Missundehofes zu beteiligen.

Der grundsätzliche Orientierungsrahmen wurde gesetzt durch die Konzepte und Methoden zur Stadt- und Quartiersentwicklung der Stadt Dortmund, wie in den folgenden Dokumenten dargelegt: do_nordstadt_integriertes_handlungskonzept_2015, Kleinräumige Quartiersentwicklung, Programmantrag_Soziale_Stadt_NRW_Dortmund_Nordstadt, Stadt Dortmund (1989) – Sanierungssatzung Nordstadt.

Auf Basis des Entwicklungskonzeptes vom April 2022 und des »Konzept Missundehof« sind folgende Punkte zur Umsetzung geplant:

- förderfähige 1-Personen-Apartments
- Werkstatträume
- Büroflächen
- Multifunktionsraum
- Öffentlich zugängliches Café
- sowie eine weitmögliche Entsiegelung der Grundstücksfläche mit dem Angebot vielfältiger Freiflächennutzung.

Die Einladung erfolgte im Namen des Vereines Schleswiger Viertel e.V. an alle aktiven Personen des Schleswiger Viertels, persönlich, per Mail, durch Aushänge, sowie Flugblätter, die in den Briefkästen insbesondere des Viertels verteilt wurden.



1.1 Pläne – Entscheidungsgrundlagen

Im Vorfeld wurden durch postweltlers + partner drei abgestimmte Vorentwurfsvarianten entwickelt unter Berücksichtigung der gewünschten Funktionen. Auf Basis der drei Planvarianten und eines Arbeitsmodells konnte die Planung erläutert und diskutiert werden.

2. WERKSTATT

Ab 11 Uhr bis ca. 14 Uhr am Samstag, 22.04.2023 konnte bei schönem Wetter die »Werkstatt« zum Teil im Freien sowie in den Räumlichkeiten der Mosaikwerkstatt des Missundehofes stattfinden. Im Begleitprogramm gab es Live-Musik, Speis und Trank sowie eine Hüpfburg für die Kinder. Im überdachten Raum wurden die drei Entwurfsvarianten in verschiedenen Raumecken gezeigt und durch postwelters + partner den Besucher*innen erläutert. Gemeinsam wurden die Vor- und Nachteile diskutiert, Fragen beantwortet sowie weitere Ergänzungswünsche aufgenommen. Im Ausgangsbereich konnte auf einem Plan mit Darstellung aller drei Varianten der persönliche Favoritenentwurf markiert werden.



2.1 Teilnehmende

Die »Werkstatt Missundehof« war gut besucht. Teilgenommen haben Bewohner*innen der Wohngebäude, Nachbarn und Nachbarinnen, Menschen aus dem Schleswiger Viertel, jetzige Nutzer*innen der Werkstätten und Büroräume, engagierte Menschen aus der Nordstadt sowie einige Vertreter*innen der Stadtverwaltung. Nicht zu vergessen viele Kinder, interessiert vorrangig an der Nutzung der Hüpfburg.

Es ergaben sich spannende Diskussionen, viele Anregungen, Kontakte mit Nachbarn und Nachbarinnen, Kontakte und Gespräche mit den aktiven Nutzenden vor Ort. Die dargestellten Vorschläge wurden positiv aufgenommen und aktiv ergänzt.

2.2 Drei Varianten

In den Räumen der Mosaikwerkstätten fand die Vorstellung und Diskussion der drei Varianten statt. Die Unterschiede bestehen hauptsächlich in der Anordnung und Ausgestaltung der Freiräume. Diskutiert wurde jeweils direkt an den Plänen und anhand von drei Fragen:

Was gefällt? Was stört? Was fehlt?

In der Mitte des Raums stand ein Arbeitsmodell zur Verfügung zur anschaulichen Darstellung der Situation. Die drei Varianten konnten als Einsatzmodelle eingefügt werden.

Alle drei vorgestellten Varianten beinhalten in unterschiedlicher Anordnung die gleichen Nutzungen:

- Förderfähige Wohnungen in Form von Ein-Personen-Apartments (im Plan blau dargestellt).
- Werkstattbereiche (für die bereits vor Ort vorhandene Mosaikwerkstatt und die »Wertstatt«) (im Plan rot dargestellt).
- Einen teilbaren Multifunktionsraum von ca. 120 qm freier Nutzfläche (im Plan gelb dargestellt).
- Grau dargestellt sind Büroflächen im Bestandsgebäude des Hofbereichs.
- Ein öffentlich zugängliches Quartierscafé mit Ausstrahlung zur Missundestraße.
- Entsiegelte Freibereiche

2.2.1 Drei Höfe



Bei diesem Vorschlag (siehe Pläne folgende Seite) bilden sich drei separate Hofflächen, die weitgehend unabhängig voneinander existieren können.

Die kleinen Wohnungen im hinteren, nördlichen Hofbereich orientieren sich an einem gemeinsamen Vorbereich. Jedes eingeschossige Apartment hat einen separaten Eingang und verfügt im hinteren Bereich jeweils über einen kleinen, privaten Innenhof. Die Apartments liegen an der Nordseite des Hofes und damit an der hellsten Seite des Innenhofes. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Grenzbebauung der Nachbargrundstücke, die in der Regel eingeschossig ist. Der Eingangsbereich der kleinen Apartments mit dem südlichen Grünbereich, optional als Gemeinschaftsgarten genutzt, bildet den ersten der drei Höfe.

Die eingeschossigen Werkstätten sind an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die genaue Aufteilung der Werkstattflächen wird im weiteren Verlauf mit der zukünftigen Nutzung abgestimmt. Zwischen dem im Bestand erhaltenen, mittleren, teilweise zweigeschossigen Gebäude (in den Plänen grau dargestellt) und den Werkstätten bildet sich der zweite Hof, mit direktem Zugang zu den ebenerdigen Werkstätten.

Auf der anderen, westlichen Seite des grau dargestellten Bestandsgebäudes ist mit Abstand zu diesem der **Multifunktionsraum** angeordnet. Aufgrund der Größe von ca. 120 qm Nutzfläche erhält der Raum eine größere Raumhöhe als die Apartments und Werkstätten. Der Multifunktionsraum ist teilbar, ein Angebot für viele unterschiedlichen Nutzungen. Der Zwischenraum zum mittleren Bestandsgebäude bildet den dritten der drei Höfe. Hier ist eine Überdachung als festes Element oder als Pergola denkbar und eine attraktive Erweiterung der Nutzfläche des Multifunktionsraum im Freien bei den möglichen Veranstaltungen.

Den vierten Funktionsbereich bildet das **Quartierscafé**. Drei Gebäude an der Missundestraße verfügen über aktiv genutzte ehemalige Hofdurchfahrten. Die Hofdurchfahrt der Missundestraße 6, zurzeit als Fahrradstellplätze genutzt, wird als Standort für das Quartierscafé vorgeschlagen. Die Fahrräder können zukünftig in alternativen, attraktiven Flächen im Hofbereich untergestellt werden.

In dieser Hofdurchfahrt befindet sich kein Treppenhauszugang, sodass die Durchfahrt flexibel genutzt werden kann. Das Café ist sowohl von der Straßenseite als auch von der Hofseite barrierefrei erreichbar und bildet eine Brücke zwischen Hof- und Straße.

Drei Höfe



Axonometrie



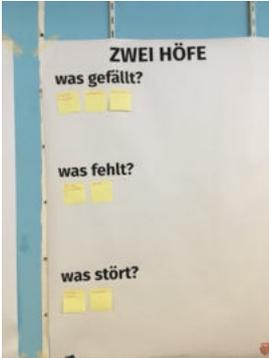
Lageplan



Werkstatt Missundehof



2.2.2 Zwei Höfe



Diese Variante unterscheidet sich nur geringfügig von dem vorherigen Vorschlag mit den drei Höfen. **Die kleinen Wohnungen** sind variierend angeordnet. Es ergibt sich die Möglichkeit hier 5 Apartments realisieren zu können mit etwas kleineren privaten Freibereichen. **Die Werkstätten** befinden sich an gleicher Stelle mit etwas reduziertem Grundriss. Der ausschlaggebende Unterschied zur vorherigen Variante besteht darin, dass der **Multi-funktionsraum** an das Bestandsgebäude direkt angebaut wird. Dadurch ergibt sich eine größere Freifläche nach Westen, die als Erweiterung des Multifunktionsraum ins Freie genutzt werden kann.



Axonometrie

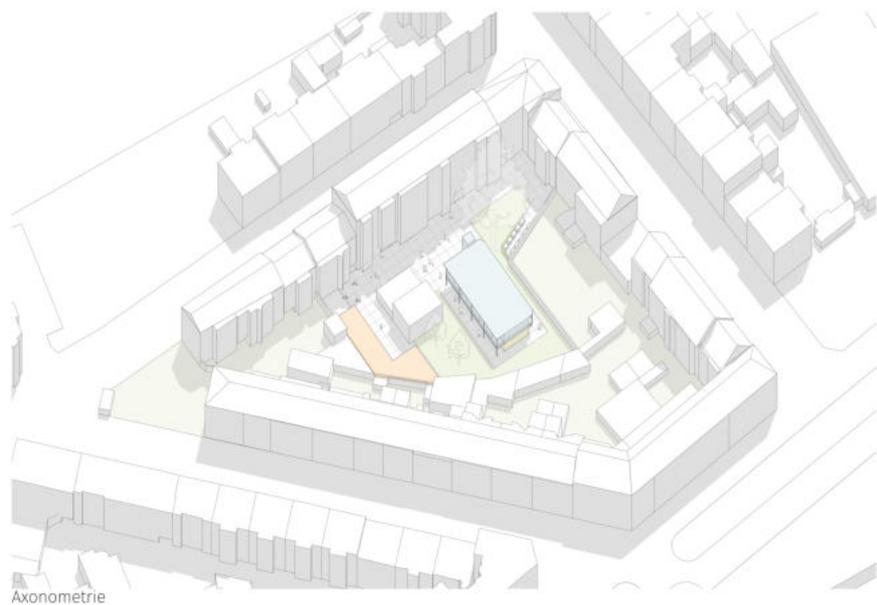


Lageplan

2.2.3 Großes Haus



In der dritten Variante (siehe Pläne folgende Seite) wird der **Multifunktionsraum** zweigeschossig ausgebildet. Im Obergeschoss, über dem Multifunktionsraum, befinden sich hier die **Apartments**, inkl. kleiner Freibereiche. Diese werden durch eine außenliegende Treppe erschlossen. Zur barrierefreien Erreichbarkeit kann ein Aufzug (auch später) ergänzt werden. Bedingt durch die Zweigeschossigkeit ist das Gebäude hier deutlich höher. Andererseits ergeben sich größere zur Verfügung stehenden Freiflächen. Optional können daher die **Werkstätten** etwas größer ausgebildet werden und / oder andererseits die Grünflächen erweitert werden. Auch hier wird die Anordnung des **Café** in einem Hofdurchgang vorgeschlagen.



Axonometrie



Lageplan



2.3 Abstimmungsergebnis

An einem Plakat mit allen drei Entwurfsvarianten konnten abschließend die Favoriten gewählt werden. Die meisten Punkte erhielt die Variante »**Drei Höfe**«, dicht gefolgt von »**Großes Haus**«. »Zwei Höfe« erhielt deutlich weniger Punkte. Bei der weiteren Entwicklung zur Bauvoranfrage wird daher die Variante » Drei Höfe« weiterverfolgt.

Drei Höfe

Positiv bewertet wurde der attraktive Zwischenraum zwischen dem Multifunktionsraum und dem Bestandsgebäude sowie dessen vierseitige Belichtungsmöglichkeit (was jedoch auch für das » Große Haus« gilt). Die kleinen eingeschossigen Apartments wurden als attraktiv empfunden. Teilweise wurden auch die kleinen, privaten Höfe der Apartments positiv bewertet. Jedoch gab es hierzu auch gegenteilige Meinungen. Gewünscht wurde ein ausreichender Sonnenschutz für die Wohnungen, da diese im sonnigsten Teil des Missundehofes geplant sind. Ebenso wurde vorgeschlagen, die Apartments teilweise auch zweigeschossig zu realisieren. Weiterhin wurde über die Größe der Werkstätten diskutiert (möglichst größer) und die hier vorgeschlagenen Stellplätze sollten möglichst entfallen.

Als besonders überzeugend wurde durchweg der fluide, harmonische Übergang zwischen den jeweils separaten verschiedenen Nutzungsbereichen gewertet. Damit wird insbesondere der beabsichtigte Begegnungs- und Gemeinschaftscharakter des Missundehofes unterstützt.

Als Nachteil kann der geringere Anteil an zusammenhängenden Freibereichen gesehen werden.

Großes Haus

Positiv bewertet wurde die optionale größere Freifläche, die für vielfältige Aktivitäten wie Gärtnern, Boulebahn, Kinderspielflächen, Fitnessgeräte, etc. genutzt werden kann. Ebenso positiv bewertet wurden die barrierefreien Wohnungen (die hier jedoch nur mit einem höheren Aufwand = Aufzug realisiert werden können). Da nur zwei Gebäude neu errichtet werden (Multifunktionsraum / Apartments und Werkstätten wirkt der Hof etwas »ruhiger«.

Negativ gesehen wurde die Mischung zwischen Wohnungen und Veranstaltungsraum, was zu gegenseitigen Beeinträchtigungen führen kann. Ebenso negativ betrachtet wurde eine fehlende Rückzugsmöglichkeit für die Mieter im Obergeschoss. Weiterhin nachteilig ist das deutlich höhere Gebäude mit der dadurch bedingten »Ausstrahlung« auch auf die Nachbargrundstücke.

2.3.1 Zusammenfassung der Anregungen

- Möglichst keine Stellplätze im Hof (gegenüber den Werkstätten wurden Stellplatzflächen vorgeschlagen) auch wenn von Menschen aus dem Schleswiger Viertel der Wunsch nach Autoparkplätzen artikuliert wird, da die Versorgung des ruhenden Verkehrs im Widerspruch zur Vision des Missundehofes steht.
>>> wird im Genehmigungsverfahren geprüft und soweit möglich auch umgesetzt.
- Größere Werkstätten mit Raum für Erwachsene zum Basteln und Werken
>>> wird geprüft in Abstimmung mit den zukünftig Nutzen und auch umgesetzt
- Vorschlag die kleinen Individualhöfe der Apartments zu spiegeln, damit jeweils ein gemeinsamer Hof von 2 Apartments entstehen kann.
>>> wird weiterverfolgt
- Zweigeschossige Apartments anbieten, wo dies möglich ist
>>> wird weiterverfolgt
- Direkte Verbindung zur »Bunten Schule« schaffen (nördliches Nachbargrundstück)
>>> aufgrund der Grundstücksverhältnisse (es ist mindestens ein Fremdgrundstück zu queren) vorerst nicht machbar.
- Sommerlicher Wärmeschutz vor den Apartments im Norden vorsehen, z.B. in Form von Bäumen
>>> wird in der weiteren Planung berücksichtigt.
- Dachterrassen ergänzen
>>> wird geprüft.
- Wechselnde- und Farbige Beleuchtung in den Innenhöfen
>>> wird als Detailgestaltungsidee in der Finalisierung der Hofgestaltung geprüft.
- Sportflächen ergänzen, Grünflächen erweitern, Spielflächen für Kinder schaffen
>>> wird in der weiteren Planung berücksichtigt.
- Detailwünsche für die Gestaltung der Frei-/Sport- und Spielflächen: Bänke und Tische für Kinder; Sichere Spiel- und Bewegungsplätze für Kinder unter 2-Jahre; Schaukel mit Sicherheit (aufgrund des Design dürfen Babys sie

nicht benutzen); Bereich zum gemeinsamen Essen und Grillens; Spielplatz mit einem Bereich für die Eltern, um die Kinder beaufsichtigen zu können; Blumen- und Gemüsegarten; Fitnessgeräte für Eltern, damit Sie üben können, während die Kinder spielen; Ein runder Tisch in der Mitte und 5 Drehstühle drum herum und Bänke; Picknick Bereich

>>> wird in der weiteren Planung geprüft und soweit möglich berücksichtigt.

- Ideen für die Ausgestaltung und Nutzung des Multifunktionsraumes: Karaoke Raum; Deutsch Sprachkurs mit Betreuung; Kinoprogramm; Getrennte Räume für Frauen und Männer

>>> wird in der weiteren Planung geprüft und soweit möglich berücksichtigt. Getrennte Räume wird versucht als Option zu realisieren. Eine grundsätzliche Trennung streben wir aus Gründen der zeitgemäß integrativen Ausrichtung nicht an.

In Abhängigkeit der Genehmigungsfähigkeit und der Wirtschaftlichkeit werden die zu prüfenden Punkte weiterverfolgt.

2.4 Weitere Beteiligungsgespräche

Es sind die folgenden, weiteren Beteiligungsgespräche angedacht bzw. schon durchgeführt, die im Nachgang zur Werkstatt erfolgen sollen:

- Gespräche durch Sigrid Palacios, Vernetzerin Missundehof, mit der Freitags-Frauengruppe aus dem Schleswiger Viertel
- Abstimmungsgespräch durch Herrn Karlshaus mit dem Vorsitzenden des Vereines Romano Than e.V.

2.4.1 Gespräch mit dem NABU

Am 4. Mai 2023 fand vor Ort ein Abstimmungsgespräch zwischen Herrn Dr. Hennies, NABU-Dortmund und Herrn Hassinger, postwelters+partner statt. Herr Dr. Hennies konnte aus terminlichen Gründen nicht am Werkstatttermin teilnehmen. Nach Vorstellung des aktuellen Planungsstandes wurden viele Themen besprochen, die bei der weiteren Planung geprüft und je nach Möglichkeit berücksichtigt werden können. Folgende Punkte wurden angesprochen:

- Weitmögliche Entsiegelung der Hofflächen, um Regenwasser aufnehmen zu können. >>> Dieser Punkt ist bereits vorgesehen, letztendlich jedoch von der Beschaffenheit des Bodens (Schadstoffe?) abhängig.
- Regenwassernutzung andenken >>> Für die Gartenbewässerung sicher sinnvoll, für die Bestandsgebäude zu aufwendig, für die Neubauten (Toilettenspülung und Waschen) zu überprüfen.
- Regenwasser eventuell offen führen und sammeln (Teich, Zisterne) >>> Sicherheitsaspekte sind hier zu beachten, damit Kleinkinder keiner unnötigen Gefahr ausgesetzt werden.
- Fassadenbegrünung andenken und den Boden dafür vorbereiten, zumindest in Teilbereichen der Fassaden >>> wird weiterverfolgt.
- Nistmöglichkeiten / Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse anbieten >>> wird weiterverfolgt.
- Ausreichende Anzahl an Fahrradabstellmöglichkeiten anbieten unter Berücksichtigung von Lademöglichkeiten >>> wird weiterverfolgt.
- Möglichst Gründächer realisieren >>> ist bei den Flachdächern angedacht.
- Eventuell auch nutzbare Dachflächen / Dachterrassen ermöglichen >>> wird weiterverfolgt.

3. NÄCHSTE SCHRITTE

- Abstimmung mit weiteren aktiven Gruppen durch den Verein Schleswiger Viertel, wie oben beschrieben bis Ende Juni 23.
- Auswertung der Ergebnisse und Einarbeitung in die Pläne in Vorbereitung einer Bauvoranfrage gemeinsam mit Schleswiger Viertel-Verein und postwelters+partner.
- Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungen: Wohnungsamt Anfang August 23, Planungsamt, Bauordnungsamt.
- Einreichen der Bauvoranfrage.
- Baubeginn in 2024
- Schrittweise Nutzung ab 2025

4. QUELLEN

- »Missundehof« Wohlfühlen im Schleswiger Viertel, Mai 2023
- Entwicklungskonzept Missundehof vom April 2022
- Konzept Missundehof vom 10. September 2022
- do_nordstadt_integriertes_handlungskonzept_2015
- Kleinräumige Quartiersentwicklung
- Programmantrag_Soziale_Stadt_NRW_Dortmund_Nordstadt
- Stadt Dortmund (1989) – Sanierungssatzung Nordstadt