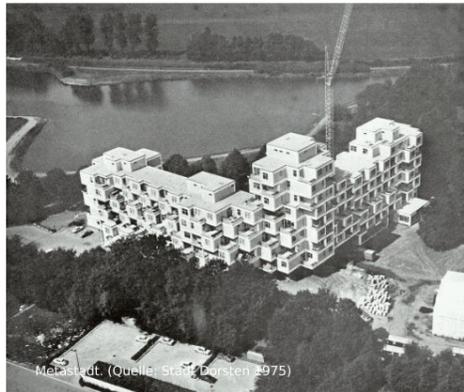


# Einordnung. Wulfener Markt



## DAS PLANGEBIET „WULFENER MARKT“

Der Wulfener Markt liegt als Versorgungsgebiet am süd-westlichen Rand des Ortsteiles Wulfen-Barkenberg. Die ursprünglichen städtebaulichen Planungen der „Neuen Stadt Wulfen“ sahen den Wulfener Markt als funktionales Zentrum des Ortsteiles vor. Heute stellt dieser „(...)einen Solitärstandort am Siedlungsrand dar, der die beabsichtigte Zentrumsfunktion nie erfüllt hat.“ (Stadt Dorsten 2019: 49)

Die seit Jahren leerstehende Einkaufs- und Wohnpassage des Wulfener Marktes mit einer Grundstücksfläche von 1,29 ha und Wohn- Nutzflächen mit 13.171 m<sup>2</sup>, ist im Rahmen des strukturellen Wandels einer sinnvollen und nachhaltigen Revitalisierung zuzuführen.

Im Kontext der städtebaulichen Rahmenplanung für die Fläche und das Gebäude des Wulfener Marktes wurden städtebauliche Analysen des Umfeldes, Gebäudeanalysen der Einkaufs- und Wohnpassage durchgeführt. Die daran anknüpfenden Entwicklungsszenarien (Erhalt, Teilabriss, Abriss/Neubau) dienen als Grundlage und Maßgabe für zukünftige Eingriffe.

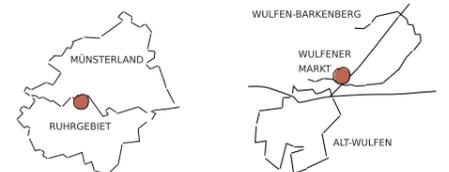
Nach Vorlage der Dokumentation zur „Rahmenplanung Wulfener Markt“ wurden in der politischen Diskussion im Rat der Stadt Dorsten die in dieser Präsentation vorgestellten Varianten abgewogen und letztlich der vollständige Abriss mehrheitlich beschlossen.

Nach der Bewilligung der Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen für den vollständigen Abriss der Gebäude wurde ein Arbeitskreis gebildet, der die Bürgerbeteiligung im weiteren Prozess vorbereiten soll. Diese Ausstellung fasst die wesentlichen Aspekte der Rahmenplanung zusammen und bildet den Auftakt des Beteiligungsprozesses.



## DER STADTTEIL WULFEN-BARKENBERG

Wulfen-Barkenberg als Ortsteil von Dorsten liegt im Kreis Recklinghausen im Norden der Emscher Lippe-Region. Offiziell gehört der Ortsteil zum Stadtteil Wulfen, der sich in Alt-Wulfen und Barkenberg gliedert. Geographisch, strukturell und historisch sind beide Ortsteile voneinander getrennt. Als „Neue Stadt Wulfen“ in den 1960er und 1970er Jahren geplante Großwohnsiedlung geht der Ursprung des Stadtteiles auf den Steinkohlebergbau in der Region zurück. Zwischen den Jahren 2006 und 2014 erfolgten umfassende Rückbaumaßnahmen, um den großflächigen Wohnungsleerständen und damit verbundenen strukturellen Problemen zu begegnen.



Überregionale und regionale Einordnung.



# Städtebauliche Analyse.

## Wulfener Markt



Gemeinschaftshaus.



Rundbau.



Straße und Parkplatz Wulfener Markt.



Unterführung und Fußweg Passagereingang West.

### NUTZUNGSSTRUKTUR

Trotz seiner geographischen Randlage übernimmt das Zentrum wichtige Versorgungsfunktionen für den Stadtteil. Noch bis zum Jahr 2007 wurde die Nahversorgung in Wulfen-Barkenberg überwiegend durch das heute leerstehende Wohn- und Geschäftszentrum „Wulfener Markt“ und das unmittelbar angrenzende Toom-SB Warenhaus gedeckt. Heute ist der Prisma-Einkaufs-Park (PEP) zum Nahversorgungszentrum für den Siedlungsbereich Barkenberg geworden. Mit der Gesamtschule Wulfen, einem Kindergarten, der Bibliothek oder dem Gemeinschaftshaus finden sich zudem zahlreiche kulturelle und soziale Einrichtungen in diesem Zentrum.

### VERKEHRSSTRUKTUR

Das Plangebiet ist über die Marktalle über eine Verbindung zur Ringschließung (Schuldenfelder Allee und Kampstraße) mit den Ortsteilen Barkenberg und Alt-Wulfen verknüpft. Der Napoleonsweg als zentrale und fast ausschließlich autofreie Erschließung in Barkenberg verläuft am nord-östlichen Rand des Gebietes. Durch den Leerstand der Passage am Wulfener Markt und die dort unterbrochene Wegeverbindung fehlt eine fußläufige Erschließung, die auch als wichtige Verbindung für Schülerinnen und Schüler von der Bushaltestelle und aus Alt-Wulfen fungiert.

### GRÜNSTRUKTUR

Charakteristisch für den gesamten Ortsteil ist die großflächige und konsequente Begrünung der öffentlichen Räume und Straßenführungen mit Bäumen. Während eine dichte Eichenallee den Napoleonsweg kennzeichnet, prägen Platanenalleen den nördlichen Bereich des Wulfener Marktplatzes. Der Barkenberger See ist ein attraktiver Erholungsraum für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Lebensraum für Flora und Fauna.

### BAUMASSEN

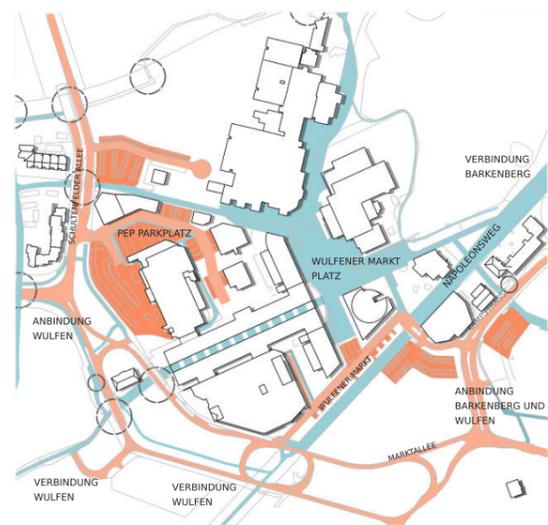
Betrachtet man das architektonische Umfeld des Gebietes, ergibt sich ein heterogenes Bild aus gestaffelten Höhen der einzelnen Gebäude und des städtebaulichen Zusammenhanges. Stadtbildprägend ist die wiederkehrende Fassadengestaltung der Gebäude mit rotem Sichtmauerwerk. Als städtebauliche Ankerpunkte prägen der Rundbau und der Wulfener Markt das Stadtbild am Marktplatz.



### NUTZUNGSSTRUKTUR

#### LEGENDE

- Bildungseinrichtung
  - Kultureinrichtung
  - Gewerbe: Einzelhandel, Dienstleistung, Lager
  - Leerstand
  - Parkhaus
- PRISMA-EINKAUFS-PARK
- 1 Friseur, Fahrschule, Zeitschriften-, Schreibwarengeschäft, Drogeriemarkt, Tabakwaren, Discountmarkt, Supermarkt, Bauspedis, Wohnung, Post
  - 2 Schuh- u. Textildiscounter
  - 3 Imbiss
  - 4 Möbel Second-Hand
  - 5 Post-, Logistikzentrum
  - 6 RUNDBAU
  - 7 Ärzte, Bankautomat, Physiotherapie, Podologe, Rechtsanwalt, Apotheke, Bäckerei, Optiker, Wohnungen
  - 8 GEMEINSCHAFTSHAUS
  - 9 Sozio-kulturelles Zentrum, Veranstaltungsräume, Hallenbad, Gaststätte
- GESAMTSCHULE WULFEN
- 8 Schule und Bibliothek
  - 9 EHEM. TOOM-GEBÄUDE
  - 9 Lager und Versand



### VERKEHRSSTRUKTUR

#### LEGENDE

- Rad- und Fußweg
- Autoverkehr
- Parkplatz-haus
- Unterführung
- Bushaltestelle



### GRÜNSTRUKTUR

#### LEGENDE

- Gewässer
- Grünfläche
- Waldfläche
- Straßenbegleitgrün
- Laubbaum
- Nadelbaum



### BAUMASSEN

#### LEGENDE

- Eingeschossig
- Zweigeschossig
- Dreigeschossig
- Viergeschossig
- Fünfgeschossig
- 1981 Baujahr



Platanenallee Gesamtschule Wulfen.



Platanenallee Gesamtschule Wulfen/ Wulfener Markt.



Napoleonsweg.

# Städtebauliche Analyse. Wulfener Markt



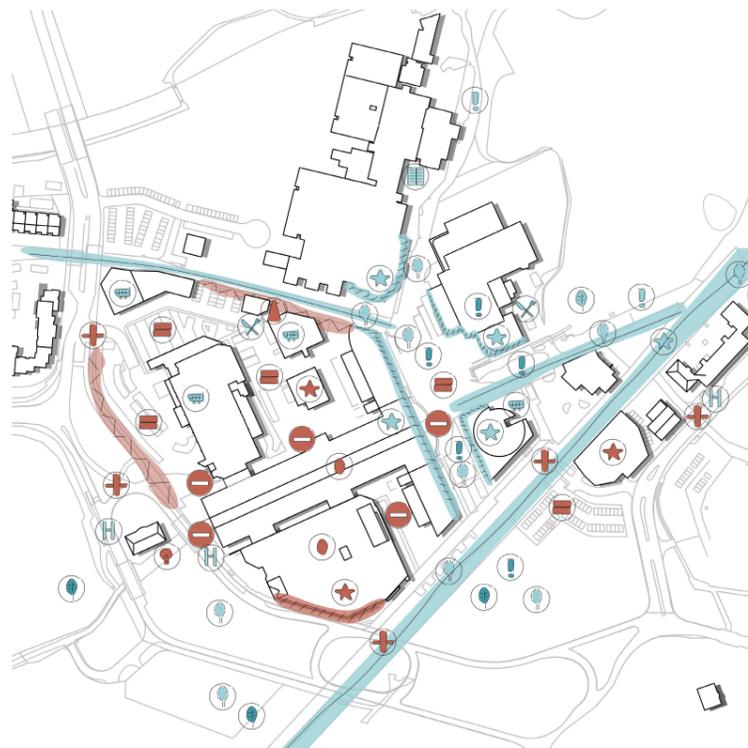
## STADTEILKONZEPT

Die Erkenntnisse der Erhebungen und der Analyse lassen sich in einer SWOT-Analyse zur Bewertung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken darstellen. Zukünftige Planungen sollten darauf ausgerichtet sein, die erkannten Stärken zu nutzen, Schwächen zu beseitigen sowie Chancen zu entwickeln und Risiken bzw. Bindungen zu minimieren oder abzuschwächen.

Für die Entwicklung des Plangebietes ergeben sich hauptsächlich fünf Handlungsfelder bzw. Schwerpunkte der städtebaulichen Planung, die in unterschiedlicher Intensität und Abfolge priorisiert werden müssen. Der Leerstand des Wulfener Marktes hat unmittelbare städtebauliche und strukturelle Konsequenzen für das Gebiet. Eine zukünftige Entwicklung des Gebietes muss eine strukturelle Neuordnung für das Gebäude der Passage bzw. der Grundstücksflächen finden, die sich städtebaulich ins Umfeld integriert und die existierenden Angebote im Gebiet nachhaltig ergänzt. Besonderer Fokus muss dabei auf einer angemessenen Dimension und Struktur zur Raumbildung am Wulfener Marktplatz liegen. Der Wulfener Marktplatz ist wichtiger Ankerpunkt im Gebiet. Die Planungen müssen den Marktplatz wieder als Treffpunkt und Aufenthaltsort reaktivieren.

Bedeutend für das Gelingen der Planungen ist eine sinnvolle Verknüpfung der Gebiete untereinander. Die Entwicklung soll den Anforderungen der Zugänglichkeit und Barrierefreiheit entsprechen, anschließende Nutzungstypologien aufgreifen und ein homogenes, architektonisches und städtebauliches Miteinander erzeugen. Besonders die heute unterbrochene Wegeverbindung durch den Wulfener Markt muss im Zuge der Entwicklungen reaktiviert werden.

## SWOT-ANALYSE



### LEGENDE

#### STÄRKEN

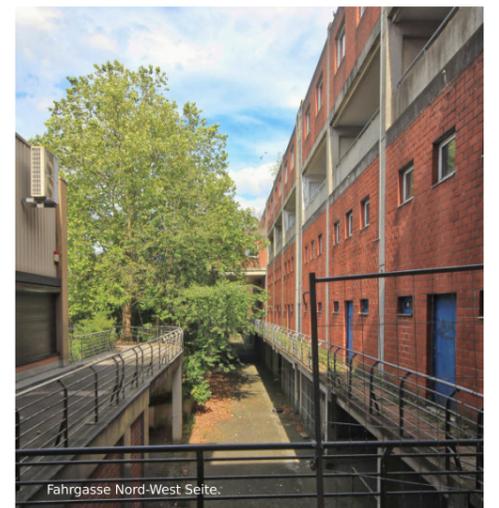
- 🌳 Baumbestand
- 🏛️ Architektonische Gestalt
- 📏 Raumkante
- 👤 Treffpunkt
- 🛤️ Städtebauliche Achse
- 🛍️ Einzelhandel
- 🍷 Gastronomie
- 🌿 Grün- Erholungsraum
- 🚏 Bushaltestelle
- 📖 Bibliothek

#### SCHWÄCHEN

- 🚧 Bodenversiegelung
- 🚫 Durchgangssperrung
- 🚦 Verkehrskreuzung
- 🏠 Leerstand
- 🏛️ Architektonische Gestalt
- 💡 Beleuchtung
- 🚧 Barriere
- 📏 Verengung

#### CHANCEN

- 👤 Treffpunkt
- 🌿 Grün- Erholungsraum



## STADTEILKONZEPT



### STÄRKEN

- Fest verankerte Vereinsstruktur und starke Netzwerke in Barkenberg
- Zentraler Versorgungsbereich vor allem durch das Einkaufszentrum Prisma-Einkaufs-Park (PEP) und dem Rundbau am Wulfener Markt
- Unmittelbare Nähe zu Sozio-Kultur-, Bildungs- und Freizeit-Einrichtungen (Gemeinschaftshaus, Gesamtschule Wulfen, Bibliothek, Hallenbad)
- Marktplatz Wulfener Markt
- Nähe zum Barkenberger See
- Anbindung an den Napoleonsweg als wichtige autoverkehrsfreie Achse in Barkenberg
- Großflächiger Baumbestand im öffentlichen Raum
- Architektonisches Ensemble (Gesamtschule, Gemeinschaftshaus, Wulfener Markt, Rundbau)

### CHANCEN

- Kulturelle Vielfalt durch hohen Anteil an Zugezogenen
- Internationale Bekanntheit in Fachkreise der „Neue Stadt Wulfen“
- Nationale Bekanntheit des Passage „Wulfener Markt“ in Fachkreisen
- Stärkung und Attraktivieren der Zentrumsfunktion
- Image und Integrationsfördernde Wirkung für Stadtteil
- Entwicklung der Fläche „Alter Kamp“
- Förderprogramme zur Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände
- Generationswechsel in Einfamilienhaus-Gebieten durch junge Familien

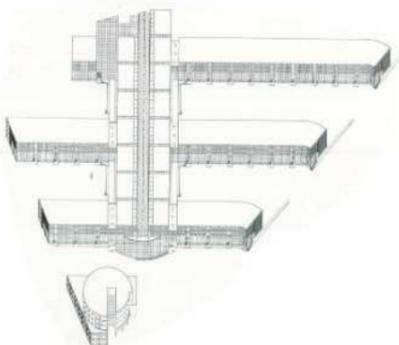
### SCHWÄCHEN

- Langfristiger Leerstand des ehemaligen Versorgungszentrum Wulfener Markt und des Toom-Gebäudes
- Unterbrochene Verbindung zwischen Barkenberg und Alt-Wulfen
- Städtebauliche Gemengelage durch räumlichen Einschluss des Grundstücks durch PEP und Toom-Gebäude
- Geringe gastronomische Versorgung
- Randlage des Gebäudes, mangelnde Andienbarkeit durch Kunden und Anlieferverkehr
- Wulfener Markt mit überdimensionierten Flächen und Gebäudesubstanz
- Eingeschränkte ÖPNV-Verbindung

### RISIKEN

- Verlust architektonischer Identität bei Abriss
- Randlage in Barkenberg
- Ausbleibendes Interesse der Wulfener Bevölkerung
- Voranschreitende Bevölkerungsrückgang/ demographischer Wandel

# Architektur. Wulfener Markt



Gesamtplanung mit Rundbau. (Quelle: Ruthenfranz 1983: 57)



Passage Alt. (Quelle: Kief-Niederwöhmeier 1978: 59)



Eingang Ost.

## ARCHITEKTUR

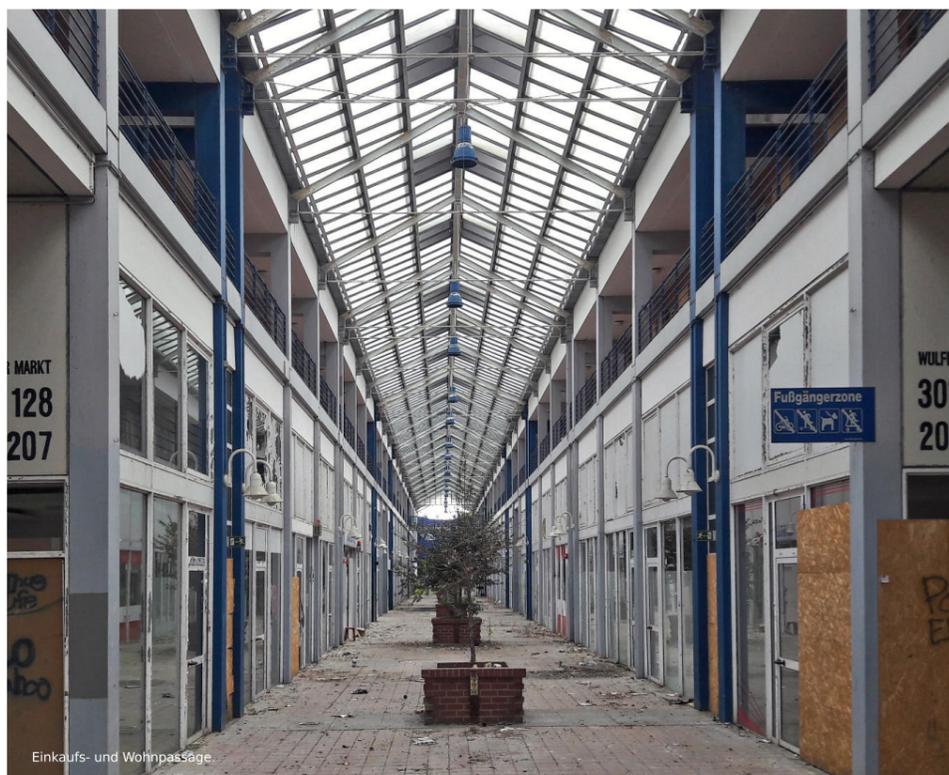
Die Planung des Wohn- und Geschäftszentrum Wulfener Markt durch den Architekten Josef Paul Kleihues begann 1975. Die Fertigstellung erfolgte 1982 als Teil des Zentrums der „Neuen Stadt Wulfen“ mit dem Gemeinschaftshaus, der Gesamtschule und anderen Einrichtungen als „Bindeglied zwischen dem alten und dem neuen Teil des Dorstener Stadtteils Wulfen“.

## GEBÄUDESTRUKTUR

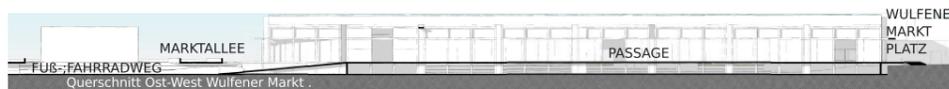
Das Gebäude der rationalistischen Architektur wurde aus einem klaren und stringenten Raster als Skelett-Konstruktion mit zahlreichen wiederkehrenden Elementen und Detailsbildungen entwickelt. Die tragende Konstruktion besteht aus vorgefertigten Stahlbeton Fertigteilen für Stützen, Balken, Decken, Wandscheiben und Treppenläufen. Diese sind allseitig sichtbar und gliedern das Gebäude, wodurch die Struktur klar ablesbar ist. Das Gebäude besteht aus drei Bauabschnitten: der Zentrumsrippe mit der Ladenpassage und den am Wulfener Markt gelegenen zwei der fünf geplanten Wohnflügel. Die zentrale Passage ist durch drei Querwege gegliedert.

## ZENTRUMSRIPPE

Die Stellplatzanlage unter dem Gebäude mit einer offenen Konstruktion ist ebenerdig an die umgebende Topografie angeschlossen, kann umfahren werden und hat zwei Zu- Abfahrten zum Straßenraum. Die Passage im Erdgeschoß liegt ca. 1 m höher als der Marktplatz. Hier befinden sich die Geschäftsflächen mit einer als Galerie ausgebildeten zweiten Ebene. Die Anlieferung der Geschäfte erfolgt fußläufig über die Passage, die Verbindung zur Stellplatzebene darunter erfolgt über Treppen, Aufzüge sind nicht vorhanden. Im 2. und 3. Obergeschoss über den Ladenlokalen sind 60 Wohnungen angeordnet, teils 1- 1,5 Zimmer Wohnungen mit ca. 50 m<sup>2</sup> und darüber 3-3,5 Zimmer Wohnungen mit ca. 85 m<sup>2</sup>, die dazugehörigen Dachterrassen liegen über dem Glasdach der Passage.



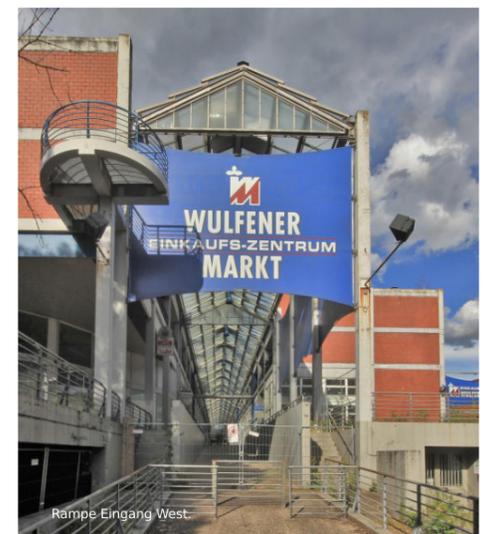
Einkaufs- und Wohnpassage.



Querschnitt Ost-West Wulfener Markt.

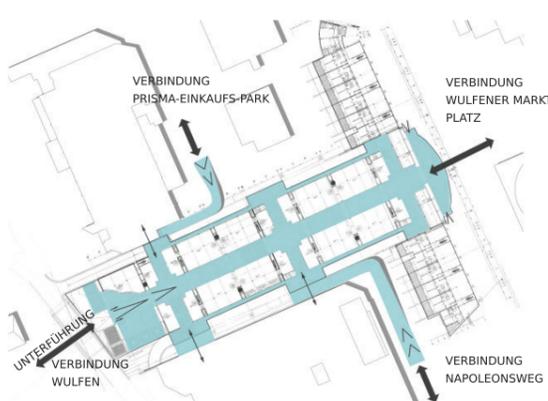
## WOHNFLÜGEL

In den beiden Wohnflügeln am Wulfener Markt befinden sich 60 Wohnungen von 48 – 98 m<sup>2</sup> auf 5 Etagen. Diese werden durch Kolonnaden erschlossen, die zwischen den Treppenhäusern einen zum Markt hin offenen Raum bilden. Die Südwestseite ist terrassenförmig abgetreppert und bietet dadurch jeder Wohnung eine Dachterrasse mit vollflächiger verglaster Front. Durch die sehr große Gebäudetiefe von 17 m sind 35-45 % der Wohnfläche nicht natürlich belichtet, gleichzeitig sind die Wohnungen sehr schmal, so dass Schlafräume mit 2-2,5 m Breite nicht adäquat nutzbar sind.

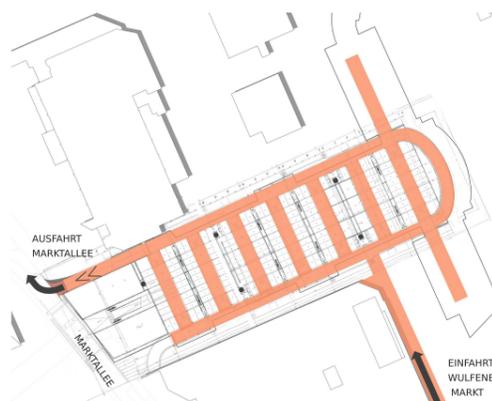


Rampe Eingang West.

## FUSSANBINDUNG

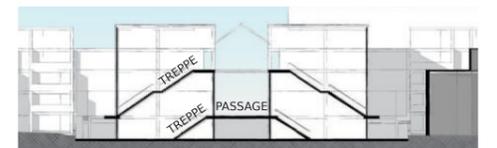


## VERKEHRSANBINDUNG

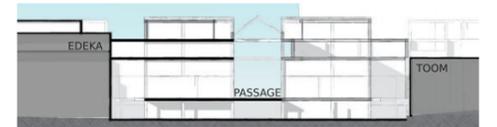


## LEGENDE

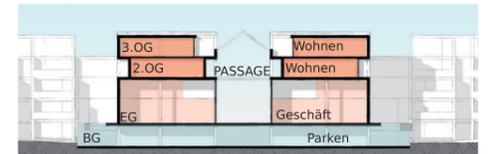
- Fußweg
- Autoverkehr
- Treppenaufgang
- Aufzugschacht (UG-EG)
- Rampe



Querschnitt Zugänge.



Querschnitt Umgebung.



Querschnitt Geschosse.

# D

# Architektur. Wulfener Markt



## GESCHÄFTSFLÄCHEN

Da sich ein großer Teil des Einzelhandels zu Verbrauchermärkten und besonders dem Online-Handel verlagert hat, sind Ladenlokale in kleinerer Größe in heutiger Zeit auch in guten Lagen schwer zu vermarkten. Die Passage ohne attraktive Endpunkte hat keine ausreichende Passantenfrequenz, die mangelhaften internen Verkehrswege für die Belieferung und die zweigeschossige Geschäftsfläche erschweren die wirtschaftliche Nutzung der Geschäfte. Bei einem Bevölkerungsschwund von ca. 30 % in den letzten 40 Jahren und bei der Verdoppelung der Verkaufsflächen im Umfeld besteht kein weiteres Potential: die Geschäftsfläche von über 4.000 m<sup>2</sup> ist nicht mehr vermittelbar.

## WOHNFLÄCHEN

Die 120 Wohnungen im einfachen Sozialbaustandard weisen zahlreiche gebäudestrukturelle und bauphysikalische Probleme auf, die die Attraktivität der Wohnungen stark einschränken, von einer weiteren Nutzung in voller Zahl ist dringend abzuraten.

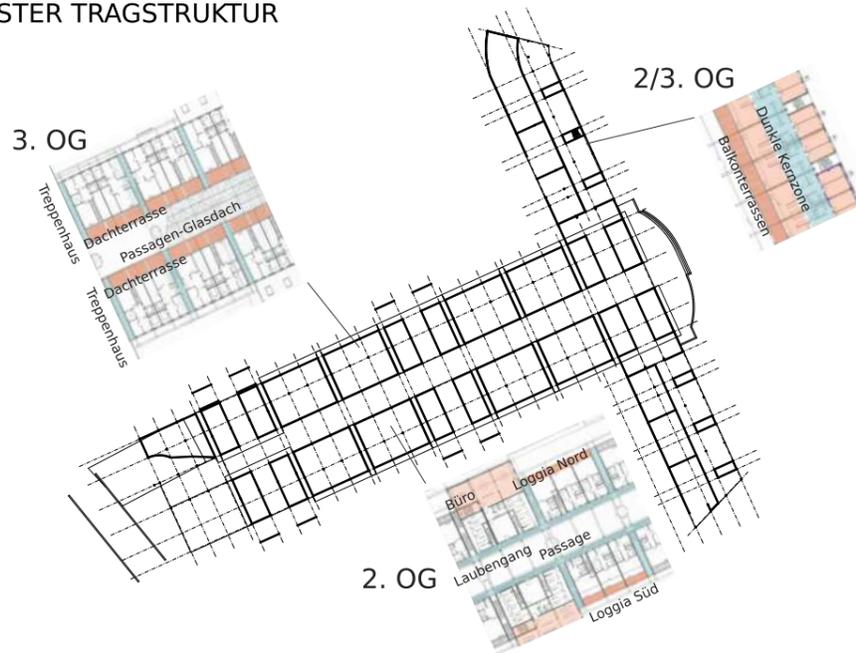
## GEBÄUDESTRUKTUR UND BAUWEISE

Das Tragwerk des Gebäudes ist für die ursprüngliche Nutzung ausreichend dimensioniert, bietet aber wenig Reserven für alternative Nutzungen oder tief eingreifende Umbauten.

## BAUPHYSIKALISCHE PROBLEME UND SCHADSTOFFE

Der Standard der Wärmedämmung ist bauzeitgemäß sehr gering. Die Schadstoffuntersuchung hat großflächig schadstoffhaltige Bauteile offengelegt. Im gesamten Gebäude wurden astbestaltige Bauteile, KMF-haltige Dämmstoffe, FCKW, HBDC u.a. Stoffe verbaut, die aufwendig auszubauen und zu entsorgen sind. Durch diese Funde ist eine weitere Nutzung ohne grundlegende Kernsanierung nicht möglich. Auch bei dem vollständigen Abriss müssen diese Stoffe zuvor entfernt werden. Nach der Entkernung kann die tragende Betonkonstruktion zurück gebaut werden und als Schottermaterial wiederverwertet werden.

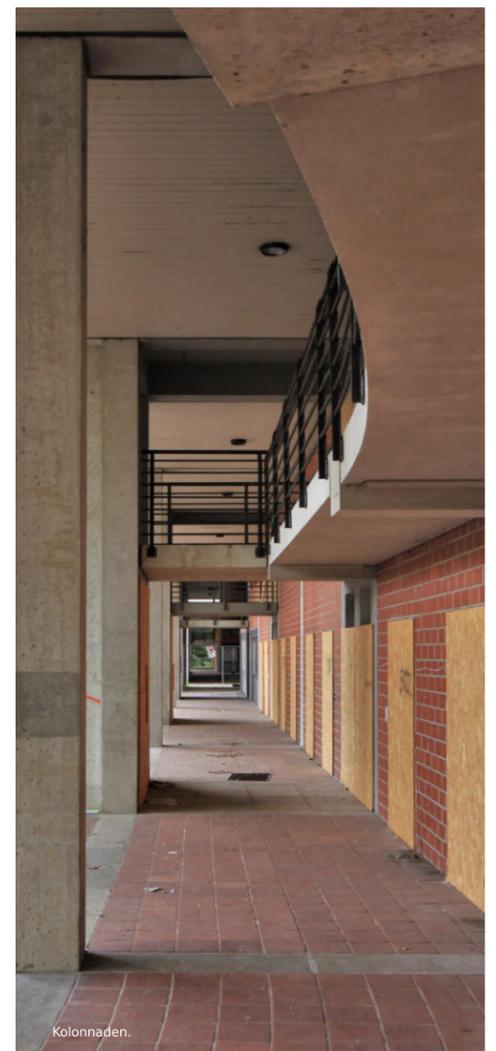
## RASTER TRAGSTRUKTUR



Querschnitt Gebäudetiefe



Querschnitt Balkonterrassen



## STÄRKEN

- bauhistorische Substanz (Rationalismus)
- klare Gliederung durch Skelett-Konstruktion
- Fußgängerpassage
- Kolonnaden an der Marktseite
- Anzahl Geschäftsflächen
- Anzahl Wohnflächen
- Anzahl Parkplatzflächen
- Aufzugschächte vorhanden

## CHANCEN

- Nationale Bekanntheit der Passage „Wulfener Markt“ in Fachkreisen
- Stärkung und Attraktivieren der Zentrumsfunktion
- Passage als Bindeglied zwischen Alt-Wulfen und Barkenberg

## SCHWÄCHEN

- einfacher Wohnungsbaustandard
- interne Verkehrswege (Anlieferung über UG und schmalen Aufzugschacht)
- interne Erschließung der Wohnungen (nicht barrierefrei und umständlich)
- hohe Gebäudetiefe (schmale, schlecht belichtete Wohnräume)
- Windzug in Passage
- Dachterrassen im 3.OG mit Ausblick auf Glasdach
- Wärmedämmung gering
- geringer Bodenaufbau
- Leckagen an Dach und Balkon
- großflächig astbestaltige Bauteile
- sonstige Schadstoff (KMF-haltige Dämmstoffe, FCKW, HBDC)
- fehlende Aufzüge

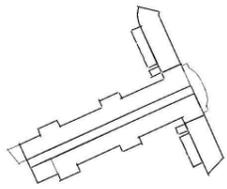
## RISIKEN

- Langfristiger Leerstand
- Wulfener Markt mit überdimensionierten Flächen und Gebäudesubstanz
- Passage mit nur einseitiger Anbindung
- Voranschreitende Bevölkerungsrückgang/ demographischer Wandel

# Entwicklungsszenarien. Wulfener Markt



## ERHALT



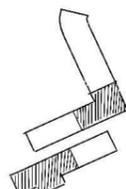
### FÜR

- + Vollerhalt der bauhistorischen Substanz (Rationalismus)
- + Wiedererkennungswert
- + Nutzflächenverfügbarkeit
- + Maximale Flächenausnutzung
- + Reaktivierung der West-Ost Verbindung
- + Förderung im Kontext:
- + „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in NRW 2020“
- + „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

### WIDER

- Kosten Kernsanierung (Volle Sanierung sehr aufwendig)
- Kosten Altlastenentsorgung
- Überdimensionierung (zu große Nutzflächen für den Ortsteil)
- Risiko erneuter Leerstand
- Verriegelung Süd/Nord Verbindung
- Ungünstige Wohnungs-, Geschäftszuschnitte:
- sehr große Wohnflächen im 3+4 OG bzw. entlang der Passage baufällig und nicht marktfähig
- eingeschränkte Barrierefreiheit, umständliche Erschließung über zu lange Treppen, Loggien zum Glasdach nicht vertretbar
- negative Energiebilanz, bauphysikalisch problematisch
- aufwendige Anpassung an heutige Gebäudestandards (Dämmung)
- eingeschränkte Anlieferbarkeit der Ladenzeile

## TEILERHALT



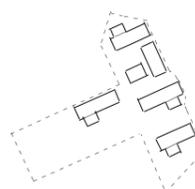
### FÜR

- + Teilerhalt der bauhistorischen Substanz (Rationalismus)
- + Wiedererkennungswert
- + Reduktion der Wohn- u. Nutzfläche
- + Neustrukturierung von Teilen der Flächen
- + Integration ins Stadtgefüge (Verbindung West-Ost, Nord-Süd)
- + Förderung im Kontext:
- + „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“
- + „Wachstum und nachhaltige Erneuerung Lebenswerte Quartiere gestalten“
- + „Innovative Bauten“
- + „Zukunft Stadtgrün“

### WIDER

- Kosten Teilabriss
- Kosten Altlastenentsorgung
- Kosten Kernsanierung
- ungünstige Wohnungs-, Geschäftszuschnitte:
- sehr große Wohnflächen im 3+4 OG
- nicht barrierefrei, umständliche Erschließung über zu lange Treppen
- sparsame Statik (geringe Lastreserven für Umnutzung)
- relativ geringe Raumhöhen (keine Reserven für Dämmung)
- freigestellte Innenwände empfindlich bei Witterungseinflüssen
- Höhenunterschiede entstehender Freiräume
- eingeschränkte Anbindung der PKW-Zufahrt und Tiefgarage

## ABRISS/ NEUBAU



### FÜR

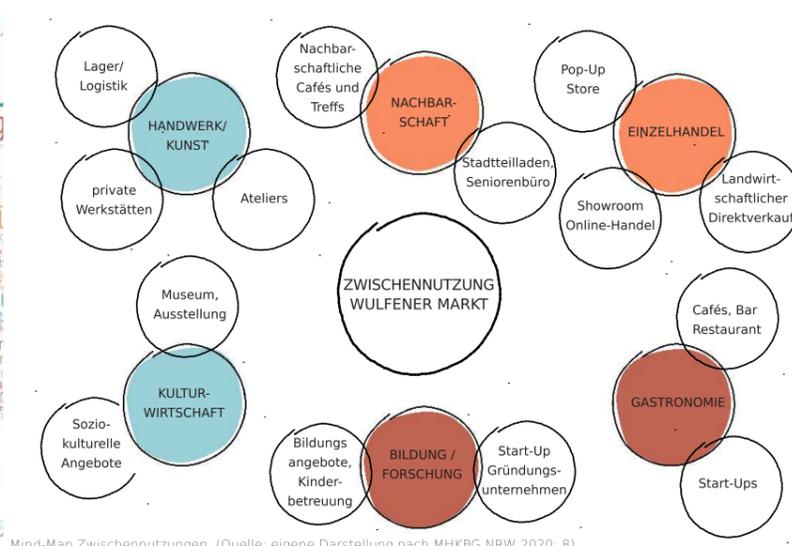
- + Neustrukturierung/ Ordnung
- + Integration ins Stadtgefüge
- + Begradigung Höhenunterschiede
- + Schaffung attraktiven Wohnraum
- + Förderung im Kontext:
- + „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in NRW 2020“
- + „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- + „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“
- + „Zukunft Stadtgrün“
- + verhältnismäßig einfache Abwicklung
- 1. Rückbau des gesamten Grundstückes
- 2. Neubau frei von Restriktionen

### WIDER

- Verlust bauhistorischer Substanz
- Höhere Abrisskosten
- Kosten Altlastenentsorgung
- Kosten Neubau
- komplexe Anbindung
- hoher Stofffluss/ graue Energien
- negative Umweltbilanz
- evtl. Brache anstelle des Gebäudes für längere Zeit schadet dem städtebaulichen Umfeld (Marktplatz)



Treppenaufgang. (Quelle: Ruthenfranz 1983: 57)



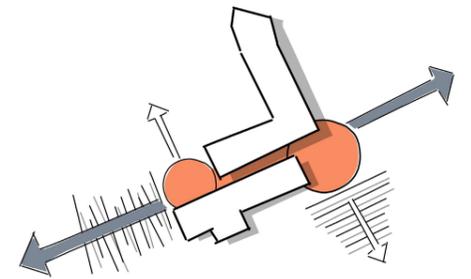
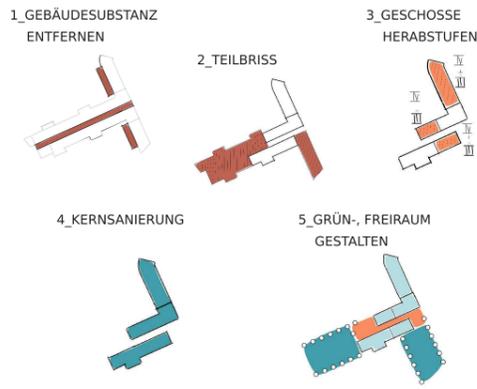
Mind-Map Zwischennutzungen. (Quelle: eigene Darstellung nach MHKBG NRW 2020: 8)

## ERHALT

Ein Vollerhalt der Ladenpassage ist gleichbedeutend mit erheblichen Folgekosten. Eine Kernsanierung ist für die nachhaltige Folgenutzung unumgänglich. Dabei lässt sich eine vollständige Sanierung, nicht zuletzt durch die notwendige Altlastensorgung (Asbest) sowie die anschließende Dämmung nur mit großem finanziellen Aufwand durchführen. Weiterhin bestehen bleiben die komplexe und überwiegend nicht barrierefreie innere Erschließung sowie die Anlieferungsproblematik. Ohne strukturelle Veränderung, massive Sanierung und Flächenreduktion sind die vollständig erhaltenen Wohnflächen aus o.g. Gründen nicht marktgängig und können mit diesem Ansatz nicht aus der desolaten Vermietungslage befreit werden.

Als Übergangslösung für eine Neustrukturierung des Gebäudes oder des Grundstückes empfiehlt sich ggf. eine Zwischennutzung der Räumlichkeiten, die sich aber schon allein aufgrund des großen Flächenangebotes und der Länge der Passage problematisch darstellen könnte.

# Teilerhalt. Wulfener Markt



Leitbild Teilerhalt.

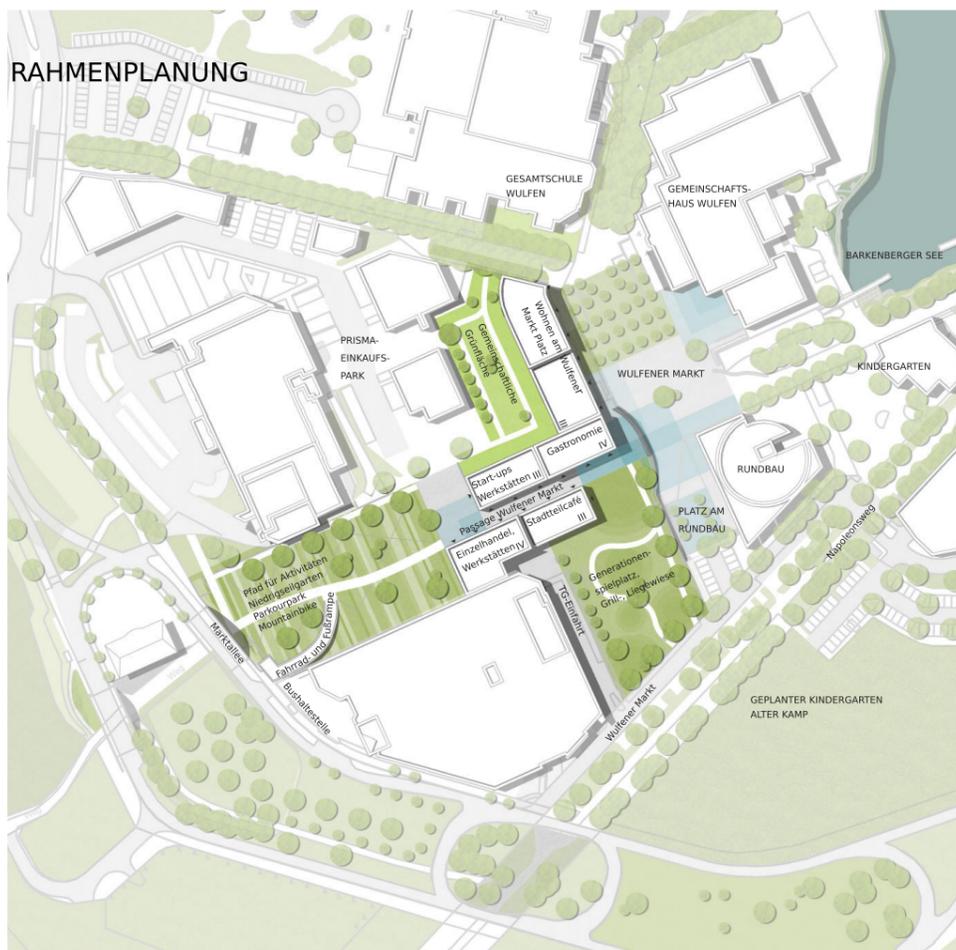
## TEILERHALT

Trotz der zahlreichen Mängel und Probleme, die von der Immobilie ausgehen, ist ein Erhalt von Teilen des Gebäudes, nach umfassender Sanierung, bedenkenwert und kann zu einer deutlichen Aufwertung des Standortes unter Wahrung einiger bauhistorischer Merkmale führen.

Beim Teilabbruch können durch Umstrukturierungsmaßnahmen verschiedene Bauteile und Funktionseinheiten in einen neuartigen Nutzungszusammenhang gestellt und zu attraktiven Flächen für unterschiedlichste Nutzungen umgewandelt werden. Aufgrund der gerasterten Struktur des Gebäudes können einzelne Segmente freigestellt, oder Geschosse entfernt werden, ohne die Standsicherheit zu gefährden. So können verschiedene Rückbauszenarien entwickelt werden, die sehr unterschiedliche städtebauliche Entwicklungen ermöglichen.

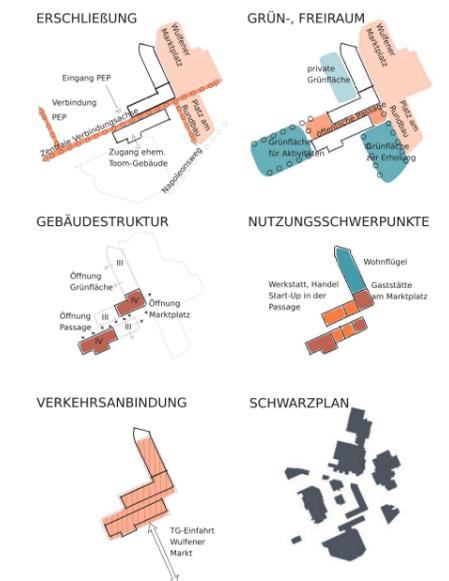
Die Planungen der Variante 1 reduziert die, für den Stadtteil zu umfangreichen, Nutz- und Wohnflächen auf ein verträgliches und angemessenes Maß. Während der nördliche Gebäudeflügel am Wulfener Markt sowie Großteile des östlichen Hauptkörpers bestehen bleiben, wird der westliche Hauptkörper zwischen dem EDEKA Markt und dem ehemaligen Toom-Gebäude entfernt.

Die Planungen des Entwurfes zielen auf die Wiederbelebung der bauhistorisch wertvollen und für den Stadtteil prägnanten Passage ab. Zum einen wird damit die wichtige Ost-West Verbindung zwischen Alt-Wulfen und Barkenberg reaktiviert. Zum anderen beleben die kleinteiligen und frequenzorientierten Nutzungen in der auf die Hälfte reduzierten Ladenpassage den Wulfener Markt und das städtische Umfeld.



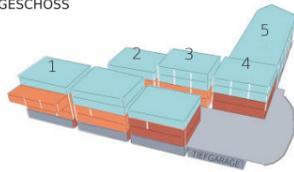
Mit einem entgegengesetzten Versatz des Baukörpers entlang der Passage, integriert sich der Wulfener Markt in das städtische Umfeld. Damit öffnet sich der Baukörper in alle Himmelsrichtungen und schafft eine maximale Durchlässigkeit zu den angrenzenden Flächen. Gleichzeitig reagiert der Entwurf mit der Anpassung der Gebäudestruktur auf das architektonische und städtebauliche Umfeld und schafft neue Eingangssituationen.

Durch neue Freiräume auf den freiwerdenden Flächen der Passage schafft der Entwurf neue Qualitäten im Stadtteil. Zwei großzügige Grünflächen umranden die neue Passage, schaffen ansprechende Eingangssituationen und Raum für Aktivitäten.



## NUTZUNGEN NACH GESCHOSS

- 1 1/2EG\_GEWERBE  
30G\_MENSA, KANTINE  
40G\_WOHNEN
- 2 1/2EG\_EINZELHANDEL  
30G\_WOHNEN
- 3 1/2EG\_DIY-WERKSTATT  
30G\_SENIORBÜRO  
40G\_WOHNEN
- 4 1/2 EG\_STADTTEILCAFE  
30G\_AKZT\_DIENSTL.  
40G\_WOHNEN
- 5 EG-30G\_WOHNEN  
BETREUTES WOHNEN

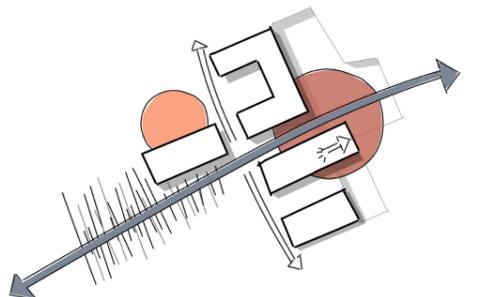


Perspektive Eingang West.

# Abriss/ Neubau. Wulfener Markt



Ansichtsskizze Eingang Ost



Leitbild Neubau

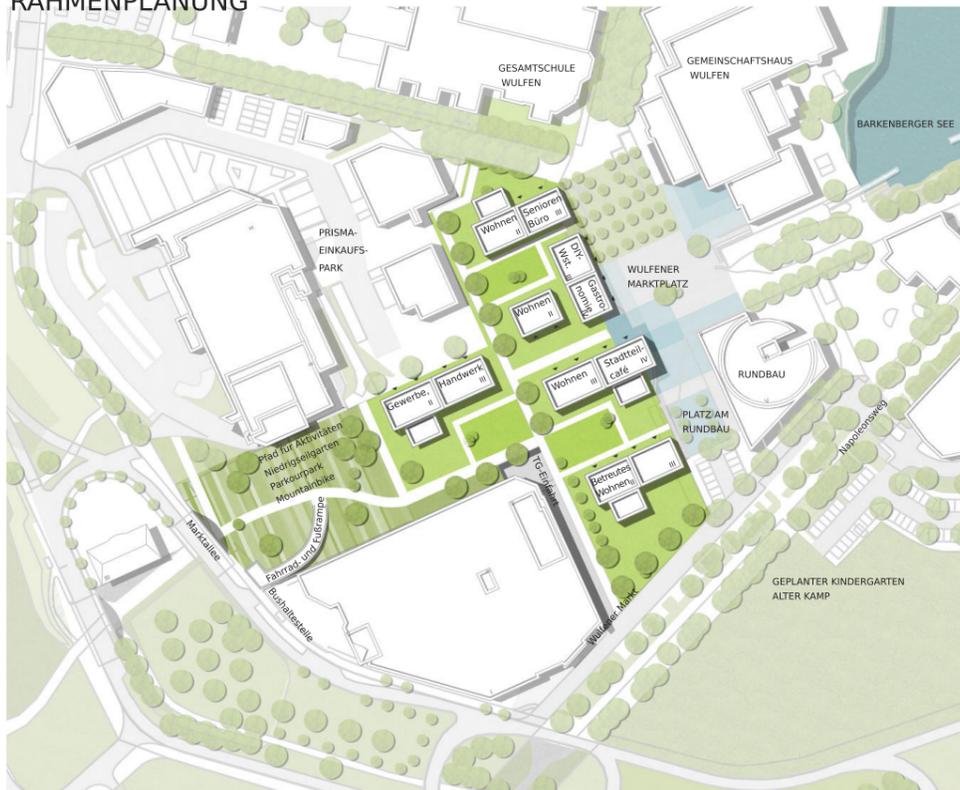
## ABRISS/ NEUBAU

Ein Abriss der Passage und der Neubau auf dem Grundstück des Wulfener Marktes ist gleichbedeutend mit einer umfassenden Neustrukturierung und -ordnung. Die umfangreichen Veränderungen haben mittelbare und unmittelbare Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet. Ein Neubau auf der Fläche bietet die Möglichkeit zur Integration ins Stadtgefüge und zur Verknüpfung der umliegenden Flächen.

Die Planung des Neubaus zielt auf eine Qualifizierung des öffentlichen Raumes ab. Durch seine zentrale Lage im Ortsteil Barkenberg müssen sich die städtebaulichen Strukturen an der Form und Eigenschaft des Wulfener Marktplatzes orientieren. Auf der einen Seite erhalten die neuen Gebäudezusammenhänge im nördlichen Bereich die raumbildende Kante am Marktplatz. Auf der anderen Seite öffnen sich die neuen Strukturen im süd-östlichen Bereich gegenüber dem hochgeschossigen und markanten Gebäude des Rundbaus. Mit einem Versatz des Gebäudes gegenüber dem Rundbau wird der Marktplatz zweigeteilt. Damit profitiert die Planung von der zentralen Lage am Marktplatz und wertet diesen, durch angemessene neue Raumkanten und Öffnungen sowie einer Unterteilung auf.

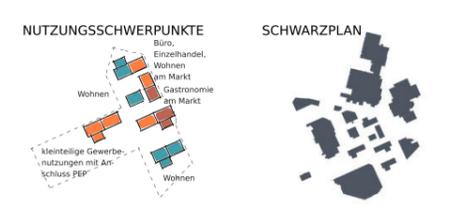
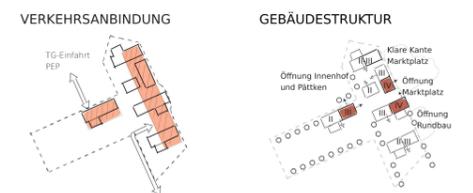
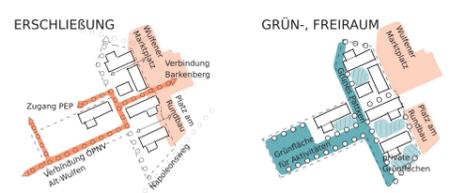
Die Planung des Entwurfes zielt auf die Erweiterung des Angebotes des Wulfener Marktes. Mit einer vielfältigen und gemischten Nutzung werden die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen des Nahversorgungszentrum PEP sinnvoll und nachhaltig ergänzt. Neue gastronomische und nachbarschaftliche Angebote laden zum Verweilen ein und etablieren den Wulfener Markt als Zentrum in Barkenberg und Alt-Wulfen. Darüber hinaus erweitern innovative Wohnformen das Wohnungsangebot im Ortsteil.

## RAHMENPLANUNG



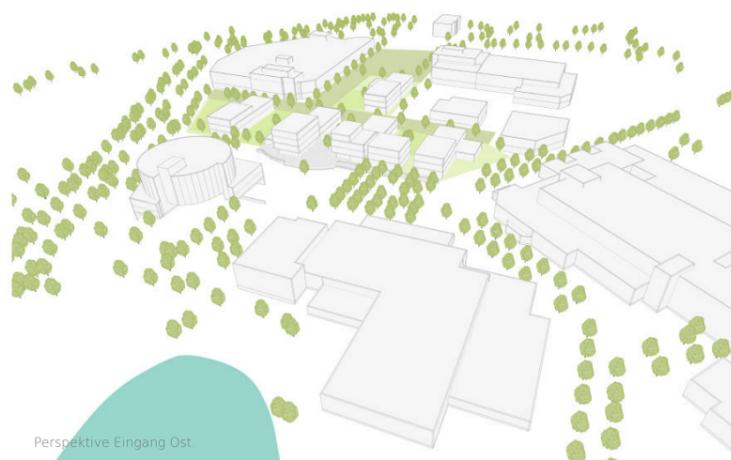
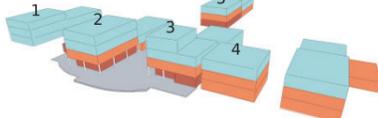
Aufgrund seiner zentralen Lage ist eine maximale Durchlässigkeit der neuen Strukturen bedeutender Bestandteil der Planung. Das Grundstück des Wulfener Marktes ermöglicht sichere und kurze Wege für Bewohnerinnen und Bewohner, Schülerinnen und Schüler, Kundschaft und Interessierte. Wichtiges Element der Planung ist eine zentrale Ost-West Verbindung zwischen Alt-Wulfen und Barkenberg. Gleichzeitig etabliert der Entwurf neue Eingangsbereiche für den PEP.

Mit dem Abriss der Gebäudepassage werden neue Freiraumqualitäten ermöglicht. Eingeschlossen durch die massiven Gebäudefassaden des Toom- Gebäudes und des EDEKA Marktes schafft der westliche Bereich ein grünes Eingangstor. Grün- und Freiräume im Quartier und auf dem Marktplatz laden zum Verweilen und Durchstreifen ein.



### NUTZUNGEN NACH GESCHOSSEN

- 1 EG-ZUG, BETREUTES WOHNEN
- 2 EG, STADTTEILCAFE, 10G\_ÄRZTE, 2u.3OG\_WOHNEN
- 3 EG\_GASTRONOMIE, 10G\_SANITÄRSHAUS, 2u.3 OG\_WOHNEN
- 4 EG\_DIY-WERKSTATT, 10G\_PFLIEGEBÜRO, 20G\_WOHNEN
- 5 EG\_GEWERBE, 10G\_GEWERBE/ BÜRO, 20G\_WOHNEN



Perspektive Eingang Ost

# Abriss/ Neubau. Wulfener Markt



Wulfener Marktplatz.



Platanenallee Gesamtschule.

## VARIANTE\_2

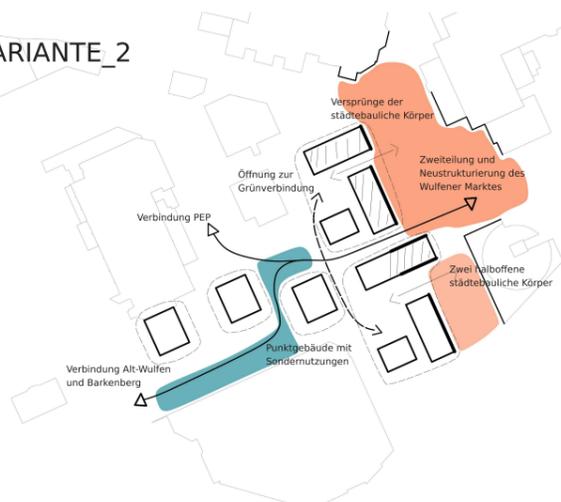
Die Planungen der Entwurfsvariante 2 formieren zwei halboffene städtebauliche Körper zur Bildung der Raumkante am Wulfener Marktplatz. Dabei wird diese klare Kante durch Rücksprünge und Versätze der Gebäudekörper innerhalb der Baufelder aufgelockert und schafft so ein spannungsreiches Stadtbild.

Wie in Variante 1 trägt der Vorsprung des Gebäudes am Rundbau zu einer Zweiteilung und Dimensionierung des Marktplatzes bei. Im westlichen Bereich des Quartiers befinden sich einzelne Gebäude, die eine maximale Auslastung der Flächen, auch im problematischen Zwischenraum des EDEKA-Marktes und ehemaligen Toom-Gebäudes, ermöglichen.

Während in den Gebäuden am Wulfener Marktplatz kleinteilige Mischnutzungen ihren Platz finden, komplettieren die Nutzungen im Zwischenraum das Angebot des PEP's und des gesamten Stadtgebietes. Hier sind Sondernutzungen und kleinteilige Gewerbenutzungen angesiedelt.

Anstelle einer großflächigen Grünfläche setzt der Entwurf auf ein zusammenhängendes und kleinteiliges Grünraumkonzept, das sich durch das gesamte Quartier erstreckt. Die Grünbereiche in den Randbereichen regen zum Verweilen an und geben dem Quartier einen grünen Rahmen. Über die Einfahrten an der Marktallee und die Straße „Wulfener Markt“ können die gemeinschaftlich genutzten Tiefgaragen befahren werden.

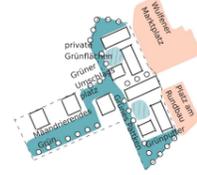
## VARIANTE\_2



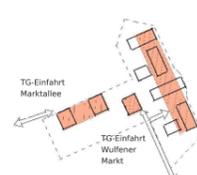
### ERSCHLIEßUNG



### GRÜN-, FREIRAUM



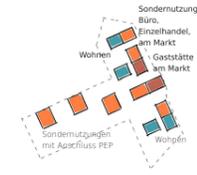
### VERKEHRSANBINDUNG



### GEBÄUDESTRUKTUR



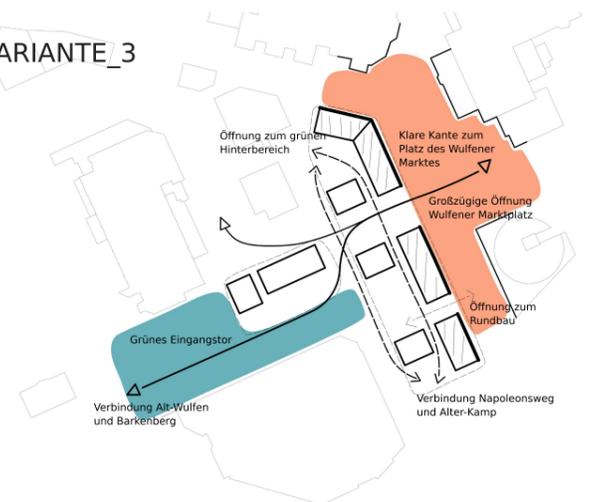
### NUTZUNGSSCHWERPUNKTE



### SCHWARZPLAN



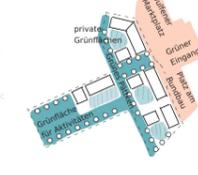
## VARIANTE\_3



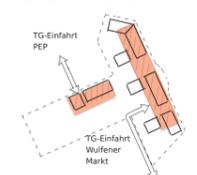
### ERSCHLIEßUNG



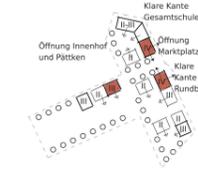
### GRÜN-, FREIRAUM



### VERKEHRSANBINDUNG



### GEBÄUDESTRUKTUR



### NUTZUNGSSCHWERPUNKTE



### SCHWARZPLAN



## VARIANTE\_3

Entwurfsvariante 3 sieht eine klare und durchgehende Kante zum Wulfener Marktplatz vor. Die Planung orientiert sich damit auch an der baulichen Front der Einkaufs- und Wohnpassage des Wulfener Marktes. Durch die unterschiedliche Anzahl der Geschosse der einzelnen Gebäudekörper erfährt die neue Front zum Marktplatz eine städtebauliche und optische Auflockerung. Zusätzlich sorgen zwei Öffnungen für eine Durchbrechung der städtebaulichen Struktur und schaffen Wegeverbindungen. Die großzügige Öffnung am Marktplatz wird zum grünen Eingang und ermöglicht eine zentrale Verbindung zwischen den Stadtteilen Alt-Wulfen und Barkenberg sowie den Eingang in das Nahversorgungszentrum PEP. Der Entwurf formiert drei halb-offene städtebauliche Körper am Marktplatz, die sich jeweils mit geschlossenen baulichen Fronten dem öffentlichen Raum zuwenden und sich gleichzeitig zu den grünen Innenbereichen öffnen. Die gleichmäßige Anordnung und Öffnung der Strukturen ermöglicht eine innere Erschließung und Verbindung.



Wulfener Marktplatz.

# Abriss/ Neubau. Wulfener Markt

## FLÄCHENBILANZ NEUBAU

Grundstück und Bebaubarkeit		Bestand	Planung
Grundstück		12.921 m <sup>2</sup>	12.921 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen			5.200 m <sup>2</sup> 40%
Bauland		12.921 m <sup>2</sup>	7.721 m <sup>2</sup> 60%
<b>Gebäude</b>			
Brutto Grundfläche	BGR	6.643 m <sup>2</sup>	2.800 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl	GRZ	0,51	0,36
<b>Geschosse</b>			
Geschosse	GE	4	3-4
Brutto Geschossfläche	BGF	17.000 m <sup>2</sup>	7.200 m <sup>2</sup>
Netto Nutzfläche	NFL	13.925 m <sup>2</sup>	4.800 m <sup>2</sup>
		100%	34%
<b>Wohnflächen</b>			
		8.400 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen, Durchschnittlich 70m <sup>2</sup>		120 WE	55 WE
Gewerbeflächen		4.700 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>



Wulfener Marktplatz.



Rundbau.

## STÄDTEBAULICHE KANTE

Der Wulfener Marktplatz benötigt eine starke und eindeutige städtebauliche Begrenzung. Bei den Planungen für den Neubau muss eine klare städtebauliche Kante zum öffentlichen Raum entwickelt werden. Aufgrund der Größe des Platzes empfiehlt sich, besonders im nördlichen Bereich, im Vergleich zu den Baukörpern des Gemeinschaftshauses und der Gesamtschule, eine drei- bis viergeschossige Bebauung. Der südliche Bereich des Platzes kann gegenüber des Rundbaus auch durch eine Baumbepflanzung eingefasst werden.

## WULFENER MARKTPLATZ ZWEIFELUNG

Um den überdimensionierten Marktplatz kleinteiliger zu gestalten und neue Aufenthaltsqualitäten zu entwickeln, kann bei einem Neubau auf dem Grundstück eine neue Struktur, die den Marktplatz in zwei Zonen teilt, entwickelt werden.

## OST-WEST VERBINDUNG HERSTELLEN

Die Reaktivierung der Ost-West Verbindung zum Ortsteil Alt-Wulfen über das Grundstück muss grundlegender Bestandteil der Planung sein. Diese ist besonders für Anwohnerinnen und Anwohner aus Alt-Wulfen sowie Schülerinnen und Schüler der Gesamtschule bedeutend. Ebenso empfehlen sich weitere Verbindungen innerhalb des Quartiers zu den angrenzenden Flächen, insbesondere zum PEP.

## ÖFFENTLICHEN RAUM QUALIFIZIEREN

Das Quartier liegt in zentraler Lage im Ortsteil Barkenberg. Eine offene städtebauliche Struktur muss gegenüber in sich geschlossenen und privaten Zusammenhängen bevorzugt werden. Ein einladender und für alle Menschen zugänglicher öffentlicher Raum muss fester Bestandteil der Planung sein. Neue Freiräume, Wegeverbindungen, hochwertige Grünstrukturen und städtisches Mobiliar im Quartier und auf dem Marktplatz sollen zum Aufenthalt einladen und zum Durchqueren anregen.

## KLEINTEILIGE MISCHNUTZUNG

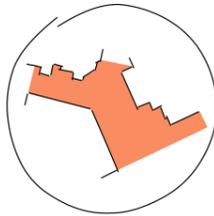
Bei den Planungen ist eine kleinteilige und flexible Nutzungsmischung gegenüber großflächigen Monstrukturen zu bevorzugen. Dabei sollte das Angebot von kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen zu Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten oder gastronomischen Einrichtungen und Wohnnutzungen reichen. Neben Angeboten für junge Familien muss besonders die wachsende Gruppe der älteren Bevölkerungsschichten mit angemessenen Nutzungsangeboten versorgt werden. Ebenso empfiehlt sich eine Nutzungserweiterung des PEP.

## GESCHOSSIGKEIT UND ARCHITEKTUR

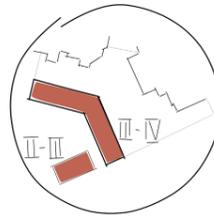
Der Abriss der bauhistorischen Substanz muss mit einer qualitativ hochwertigen, städtebaulichen und architektonischen Gestaltung aufgefangen werden. Dabei empfiehlt sich die Staffelung der Geschosse um ein harmonisches Zusammenspiel mit dem städtischen Umfeld zu erzeugen. Gleichzeitig sollten die typischen architektonischen Merkmale der Passage des Wulfener Marktes bei den Gebäudeplanungen integriert werden. Die Gebäudeplanungen sollten Elemente der Skelettbauweise und rote Klinkerfassaden integrieren.

## LEITFADEN NEUBAU

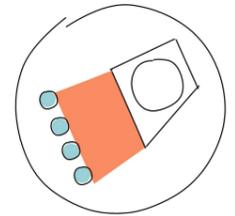
### 1\_ STÄDTEBAULICHE KANTE AM MARKTPLATZ



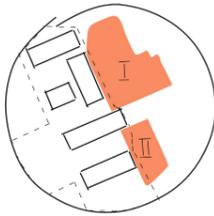
### 2\_ DREI- BIS VIER-GESCHOSSIG AM MARKTPLATZ



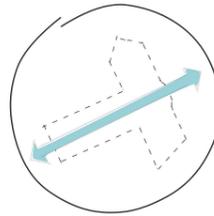
### 3\_ RÄUMLICHE KANTE AM RUNDBAU



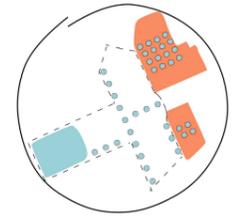
### 4\_ WULFENER MARKTPLATZ ZWEIFELN



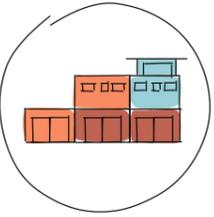
### 5\_ OST-WEST VERBINDUNG HERSTELLEN



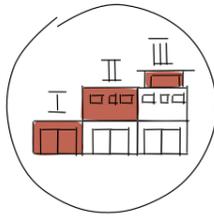
### 6\_ ÖFFENTLICHEN RAUM QUALIFIZIEREN



### 7\_ KLEINTEILIGE MISCHNUTZUNG



### 8\_ GESCHOSSIGKEIT VARIIEREN



### 9\_ ARCHITEKTUR AUFGREIFEN



Gemeinschaftshaus Detail.



Gesamtschule Wulfen Detail.

# Ausblick. Wulfener Markt



## AUSBLICK

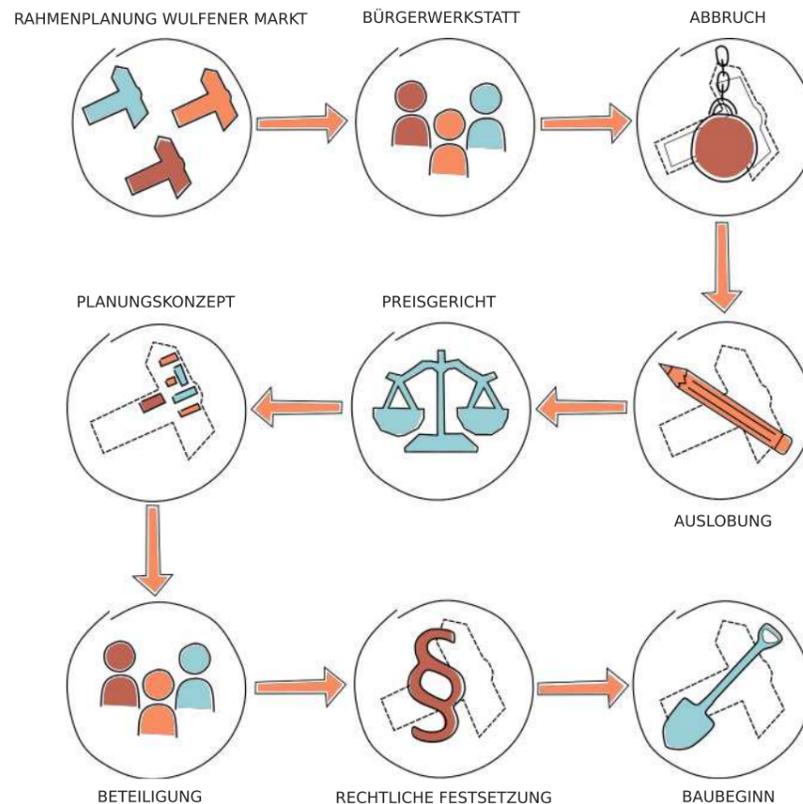
Mit der im Herbst 2020 erstellten Rahmenplanung wurde die Grundlage zur Neustrukturierung der Flächen des Einkaufszentrum Wulfener Markt gelegt. Die Stadt Dorsten hat den Vollabriss der Immobilie und die Neuplanung auf dem Grundstück nach umfassender Abwägung der Alternativen beschlossen.

Im April 2021 hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten, die Durchführung eines Architekten- bzw. Investorenwettbewerbes beschlossen. Dabei soll ein wirtschaftlich darstellbares Vorhaben mit einer konkreten Realisierungsperspektive verknüpft werden. Gleichzeitig soll der Wettbewerb eine breite Auseinandersetzung mit der besten Lösung für den Standort sicherstellen und zur Qualitätssteigerung beitragen. Die Durchführung erfolgt auf Grundlage der Richtlinien eines standardisierten Verfahrens für Planungswettbewerbe (RPW 2013).

Am Anfang des Verfahrens werden gemeinsam mit der interessierten Öffentlichkeit der Rahmen der städtebaulichen Neuordnung auf dem Gelände des Wulfener Marktes definiert und Ziele formuliert. Diese beziehen sich auf Erwartung zum Kaufpreis, auf die Nutzung, die städtebauliche und architektonische Gestalt, ökologische und soziale Vorgaben etc.. Dieser von der Politik und der Verwaltung zu definierende Rahmen fließt in den Auslobungstext ein und wird Grundlage für die Bewertung der Wettbewerbsbeiträge durch die Jury sein.

Zur Betreuung des Wettbewerbs wurde nach einer Ausschreibung das Architekturbüro Bäumele aus Darmstadt beauftragt. Vor der Wettbewerbsauslobung soll eine Bürgerwerkstatt Anregungen und Wünsche der Öffentlichkeit in den Planungsprozess integrieren. Anlieger der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie der Bildungs- und Kultureinrichtungen werden zu Gesprächen geladen und von den Fachämtern werden Auflagen formuliert, sodass die definierten Ziele in der Auslobung für eine Veröffentlichung ca. Ende April 2022 ihre Berücksichtigung finden.

## AUSBLICK



## WETTBEWERBSVERFAHREN

Mit einem offenen Wettbewerb für Städtebau und Freianlagen in Kombination mit einer Konzeptvergabe in einer europaweiten Ausschreibung soll ein breites Teilnehmerfeld angesprochen werden. Die Planerinnen und Planer müssen verbindlich mit einem Investor die erarbeiteten Vorschläge einreichen. Nach Prämierung des Siegerentwurfs steht der potenzielle Investor in der Verpflichtung zur Umsetzung. Auf Grundlage des Siegerentwurfs werden die planungsrechtlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan geschaffen. Die Umsetzung des Planungsrechts und parallele Ausarbeitung des prämierten Entwurfs durch den Investor wird bis Mitte 2024 anvisiert, sodass ein Baubeginn noch in 2024 erfolgen könnte.

## ABBRUCH DES WULFENER MARKTES

Parallel zur Neuplanung, erfolgt der Rückbau der Altimmoblie. Bereits im Januar 2022 wurden die zugewachsenen Gärten und die randlichen Freiflächen noch vor Beginn der Brutzeit freigeräumt. Anschließend erfolgt ab Ende Februar/ Anfang März die Beseitigung des Taubenkots in den Wohnungen und den Geschäftslokalen. Daran anknüpfend wird das gesamte Objekt von Mobiliar, Einbauten, Teppichen und sonstigem Inventar entrümpelt. Erst nach diesen Vorleistungen kann die Schadstoffsanierung mit der Entfernung aller schadstoffhaltiger Materialien durchgeführt werden. Parallel erfolgen weitere Vorarbeiten für den eigentlichen Rückbau der Einkaufs- und Wohnpassage. Ziel ist, dass die Rückbaumaßnahmen des Wulfener Marktes abgeschlossen sind, sobald die Wettbewerbs-ergebnisse vorliegen um einen Neustart am Wulfener Markt möglichst zeitnah und nahtlos zu ermöglichen.

