

An alle Eigentümer*innen
und Gewerbetreibenden im
Südlichen Nordmarktquartier

Nordstadt stärken – Haus für Haus

Chancen einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung
im Südlichen Nordmarktquartier

Erfahren Sie mehr und bringen Sie sich ein!

Dienstag, 29. April 2025, 18 Uhr
Münsterstraße 59

...oder geben Sie online Input:
29. April bis 18. Mai unter
dortmund.de/gestaltung-nordstadt



© Stadt Dortmund / Roland Grotzki

RHA



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Stadt Dortmund
Amt für Stadterneuerung





CHANCEN EINER GESTALTUNGS- UND ERHALTUNGSSATZUNG IM SÜDLICHEN NORDMARKTQUARTIER

DOKUMENTATION ZUR
INFORMATIONSV ERANSTALTUNG | 29.04.2025

BEGRÜSSUNG



Hannah Rosenbaum
Bezirksbürgermeisterin

Sebastian Kröger

Stadt Dortmund: Leiter des Amtes für Stadterneuerung

Holger Hoffschröder

RHA Reicher Haase Assoziierte GmbH

BEGRÜSSUNG UND ANKOMMEN



Foto: RHA

STÄDTEBAU



BAUKULTUR & WELTERBE



WETTBERBE



BETEILIGUNG



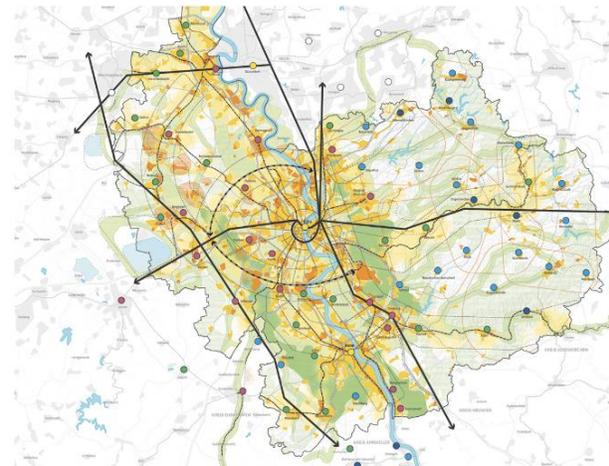
PROZESSE



URBANE TRANSFORMATION



REGION



FREIRAUM



ANLASS UND ZIELE

Worüber möchten wir heute mit Ihnen sprechen?

- **Anlass: Können Gestaltungs- und/oder Erhaltungssatzungen** das Südliche Nordmarktquartier deutlich aufwerten?
- **ZIEL** des heutigen Abends:



Information über den Prozess und die Instrumente

„Gestaltungssatzung“ bzw. „Städtebauliche Erhaltungssatzung“

**Identifikation von Vorteilen und Klärung von Regelungsbedarfen
aus Ihrer Sicht**

ABLAUF HEUTE

Überblick Agenda und Inhalte

- **18.00 Uhr** **Begrüßung & inhaltliche Einführung**
- **18.40 Uhr** **Interviewrunde mit Immobilien-Eigentümer:innen**
- **19.00 Uhr** **Rückfragen und Informationsmöglichkeiten
an thematischen Stationen**
- **Ca. 20.00 Uhr** **ENDE der Veranstaltung**





EINFÜHRUNG

Worüber möchten wir heute mit Ihnen sprechen?

ANLASS UND ZIELE

Sicherung von Gestaltungsqualitäten

- Die Dortmunder Nordstadt gilt als **größte gründerzeitliche Stadterweiterung** in NRW, mit vielfältigen Gestaltungsmerkmalen wie zum Beispiel aus dem Jugendstil
- Viele der Gebäude weisen **hohe architektonische Qualitäten** auf, die aber oft **beeinträchtigt** sind
- Zugleich gibt es auch **viele positive Beispiele** von restaurierten und vorbildlich instandgesetzten historischen Gebäuden, wie auf den nächsten Folien dargestellt

Foto: RHA



ANLASS UND ZIELE

Sicherung von Gestaltungsqualitäten

- Dargestellt werden auf den folgenden Folien besonders gute Beispiele, bei denen versucht wurde, ein **Optimum an Gestaltungsqualität** herauszuarbeiten
- Insbesondere mit Blick auf die **Wirkung im baulichen Zusammenhang**, d. h. mit den anderen Gebäuden in der Nachbarschaft ergibt sich in einigen Straßenzügen des Südlichen Nordmarktquartiers bereits jetzt **ein attraktives Gesamtbild**

Foto: Michael Koczy





Fotos: Daniel Sadrowski



Fotos: Daniel Sadrowski



Foto: RHA

WAS KANN EINE SATZUNG BRINGEN

- Eine Satzung trifft **für ALLE verbindliche Regelungen**
- Gestaltungs- bzw. Erhaltungssatzungen können **Regelungen zur Gestaltung einzelner Bauteile** von Gebäuden betreffen
- Das können etwa **Fassaden, Fenster und Schaufenster, Türen oder Dächer inkl. Aufbauten** sein. Auch zur Gestaltung von **Werbeanlagen und -auslagen oder von Außengastronomie** sind Regelungen möglich
- Sollte eine **Satzung in Kraft** treten, wird sie zur **weiteren Grundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungen**. Das heißt: Ein Vorhaben wird nur genehmigt, wenn es auch dieser Satzung entspricht.

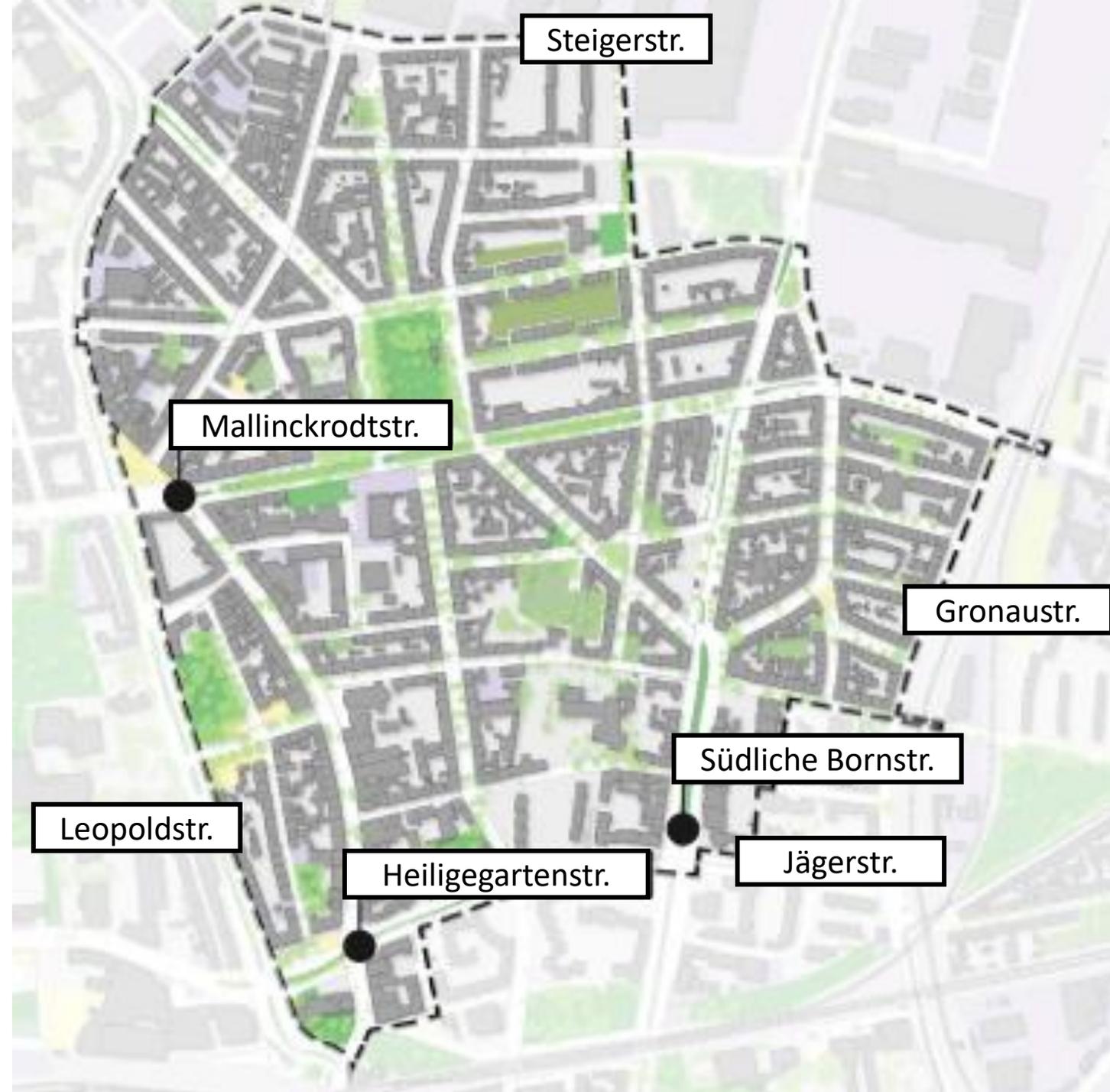
UM DIESES GEBIET GEHT ES

- ZIEL



Wiederherstellung ursprünglicher Schönheit, wenn Baumaßnahmen vorgenommen werden

- Das betrachtete Gebiet reicht von Leopoldstr. bis zur Gronastr. und von Steigerstr. bis zur Jägerstr.



PROZESS

Zum aktuellen Stand und weiteren Vorgehen

- Auch die folgenden Beispiele zeigen das **Ergebnis jahrelanger Bemühungen und großen Engagements** der Eigentümer:innen
- Zur weiteren Umsetzung dieser Ziele sind **gemeinsame Anstrengungen** von Stadt und Eigentümer:innen erforderlich. Dabei helfen auch **verbindliche Auflagen für ALLE**, die in einer Satzung festgehalten werden
- Daraus ergeben sich **konkrete Vorgaben, aber vor allem auch Chancen, um mehr Qualität in der Gestaltung zu erreichen**, zum Beispiel von **Hausfassaden, Werbung und Erdgeschosszonen**

BEISPIELE AUS DER NORDSTADT

- Dargestellt auf den folgenden Folien sind zwei ehemalige “Problemimmobilien“, bei denen die neuen Eigentümer:innen Fassade, Fenster usw. originalgetreu wiederhergestellt haben. Dabei war der Eigentümerschaft **eine wirtschaftliche Umsetzung der baulichen Maßnahmen** wichtig – Quartiersmanagement und das Amt für Stadterneuerung konnten hier beraten und unterstützen
- Auch **stark beschädigte Fassaden und verloren gegangene Fensterteilungen können wiederhergestellt** werden. Historische Fotos, Bauakten, Befunde und Vergleichsimmobilien helfen hier oftmals
- Historische Bausubstanz sollte nicht zu früh aufgegeben werden – zuerst sollte im Rahmen **von Beratungsgesprächen mit dem Quartiersmanagement** und Expert:innen überlegt werden, was sich retten lässt!

Foto:
Alexander
Sbosny

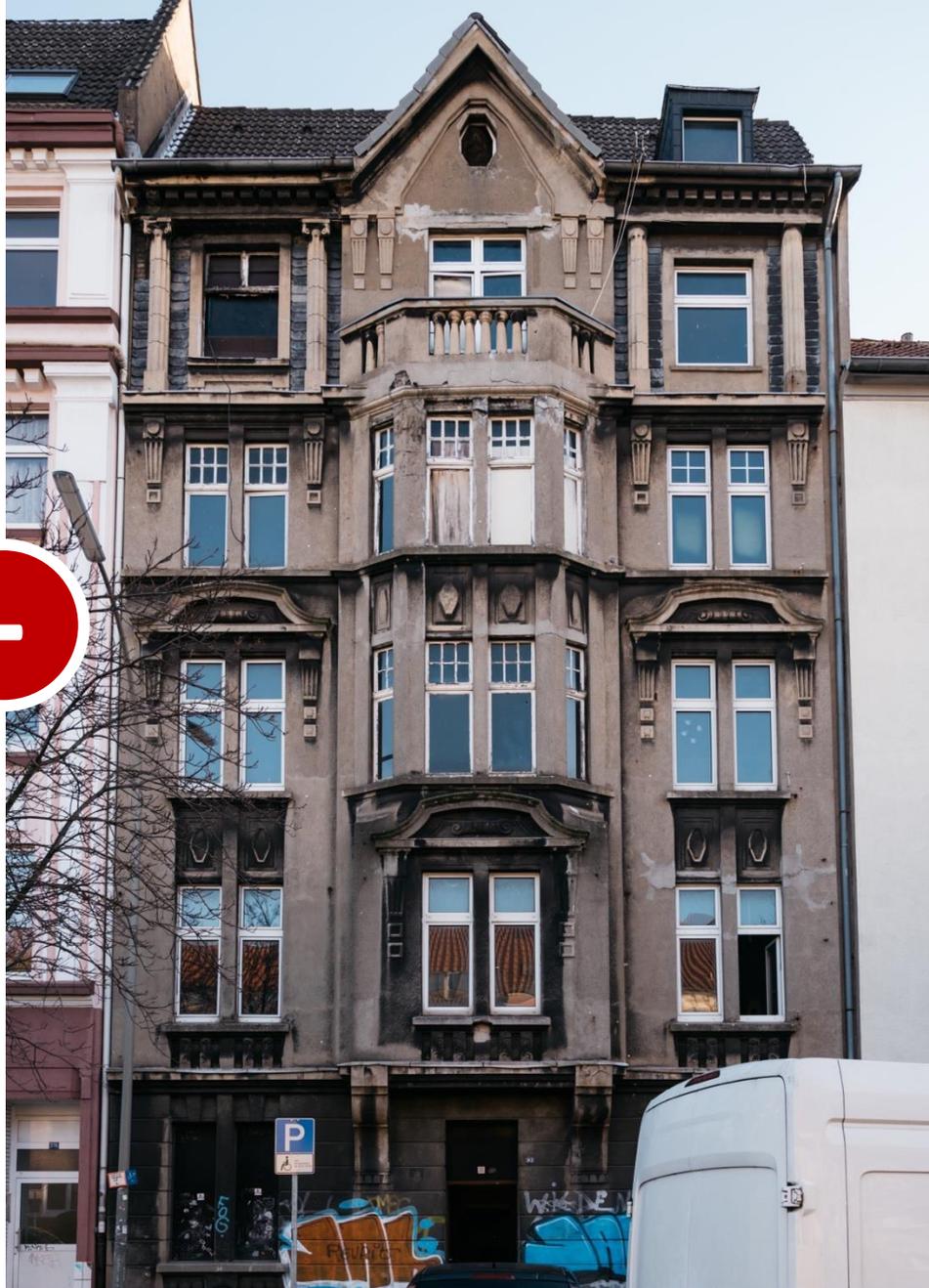
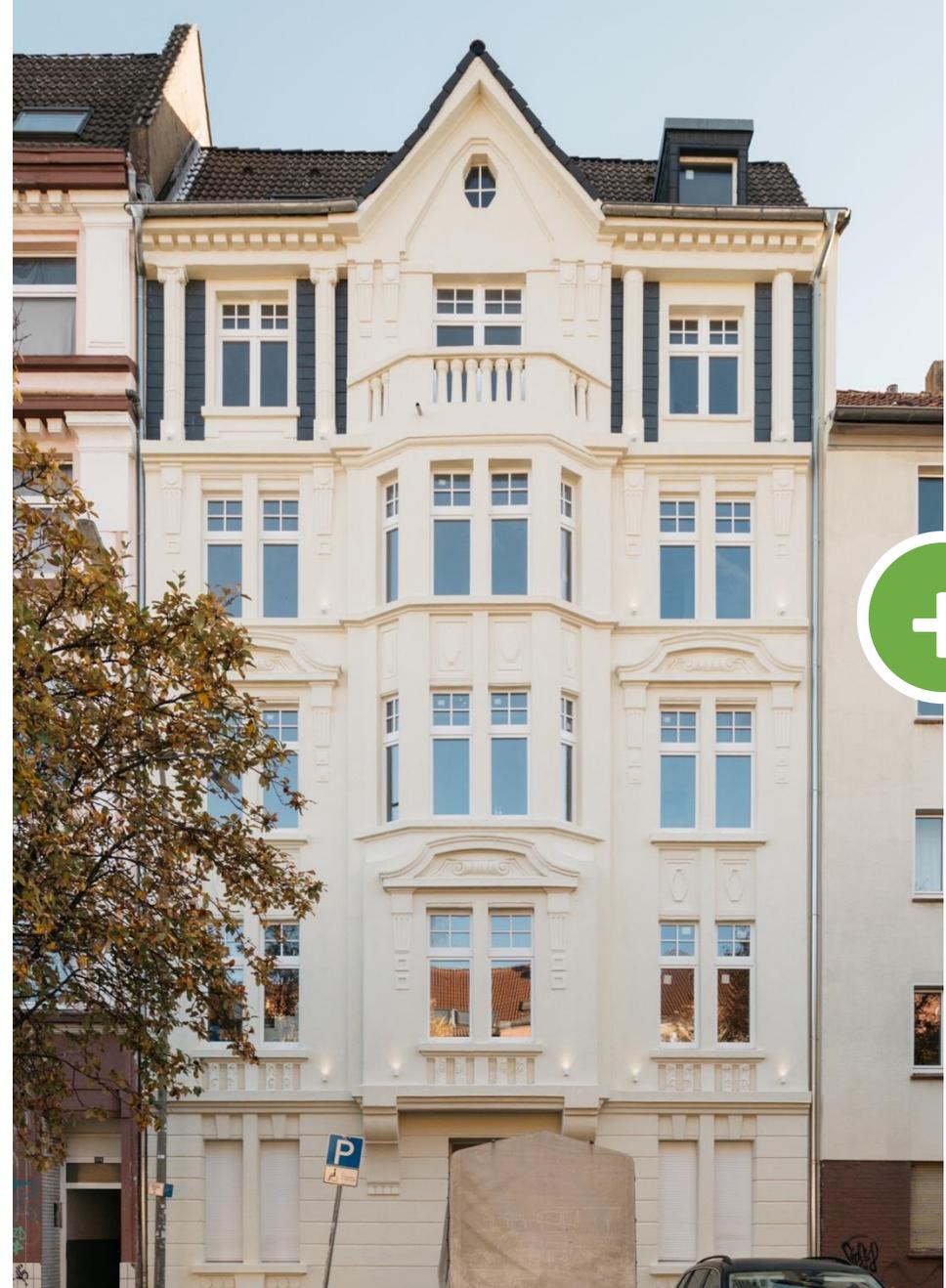


Foto:
Daniel
Sadrowski



Vorher – Nachher: NORDSTADT

Foto:
Alexander
Sbosny



Foto:
Daniel
Sadrowski



Vorher – Nachher: NORDSTADT

Foto:
Alexander
Sbosny



Foto:
Daniel
Sadrowski

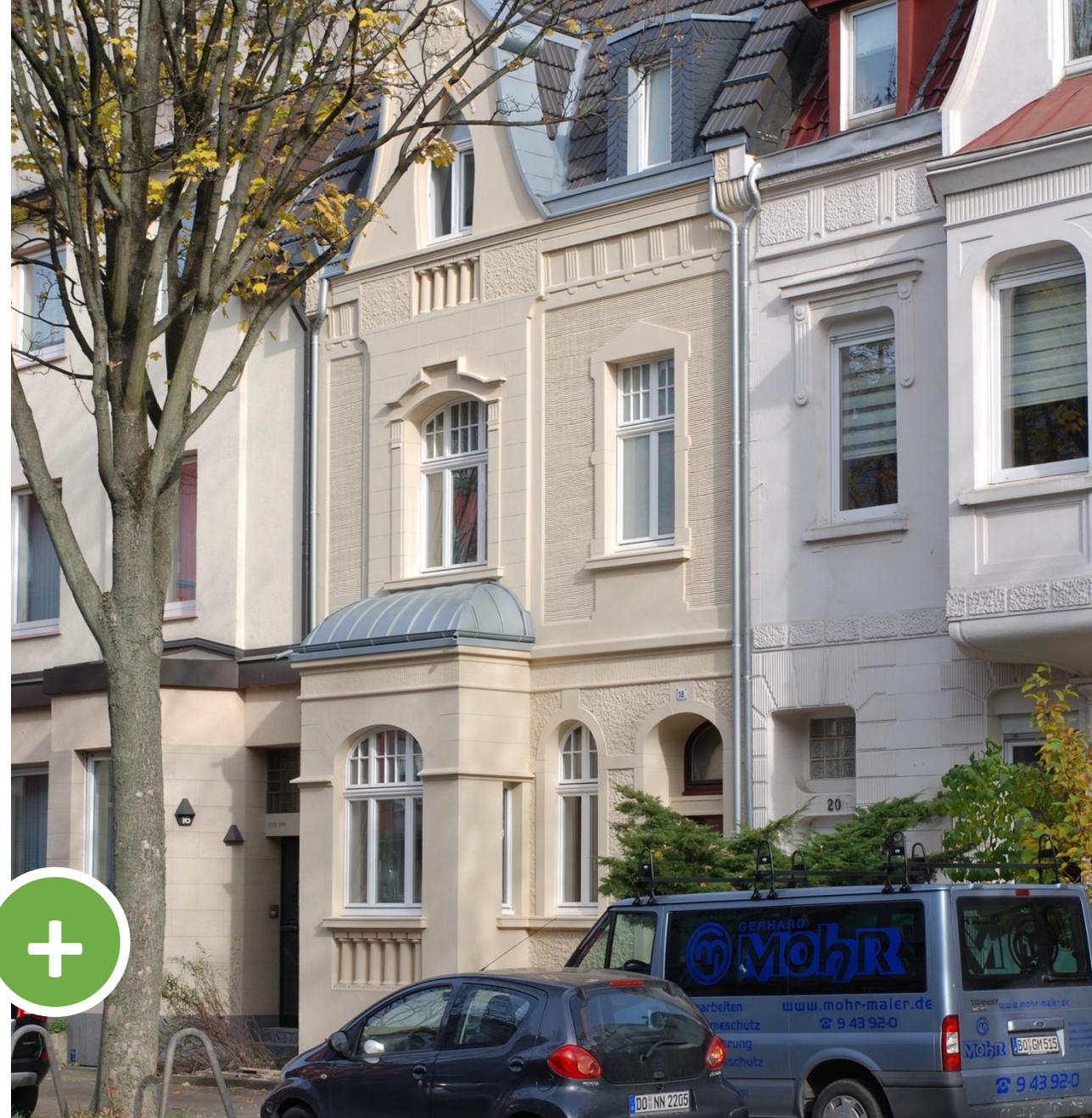


Fotos: Stadt Dortmund

Vorher – Nachher: FENSTER

EIN WEITERES BEISPIEL AUS DORTMUND

- Auch das auf den nächsten Folien abgebildete Gebäude zeigt, dass selbst unter Styropor und Dämmung „begrabene“ **historische Fassaden wiederhergestellt** werden können. Gleiches gilt für die rekonstruierten historischen Fensterteilungen und das nach historischem Vorbild neu errichtete kleine Dach über dem Erker
- Die Aufnahmen aus der Bau- und Restaurierungsphase zeigen erneut, dass auch **extrem beschädigte Fassaden “gerettet“** werden können
- Die historische Tür des Gebäudes war nicht mehr vorhanden, daher wurde eine neue Tür angefertigt. Sie **greift das historische Vorbild** in ihren Grundzügen auf, ist aber keine exakte Rekonstruktion. Sie wirkt dennoch stimmig – gerade auch im Vergleich zur Haustür rechts



Fotos: Stadt Dortmund

Vorher – Nachher: FENSTER & FASSADE



Vorher – Nachher: RESTAURIERUNG BESCHÄDIGTER STUCK



Im Vergleich: WAS MACHEN TÜREN AUS?

TYPISCHE ENTWICKLUNG EINES HAUSES

- Die auf den folgenden drei Folien gezeigte Entwicklung steht **stellvertretend für viele Häuser** im Südlichen Nordmarktquartier – der heutige Zustand hat sich oftmals über lange Zeiträume ergeben und ist z.B. durch Kriegseinwirkungen, Umnutzungen, Modernisierungen usw. entstanden
- Die heutige Eigentümer:innen sind also oftmals **nicht für das aktuelle Erscheinungsbild** verantwortlich, sondern haben diesen Zustand so übernommen



1906 - Ursprungszustand

Abb.: Stadt Dortmund



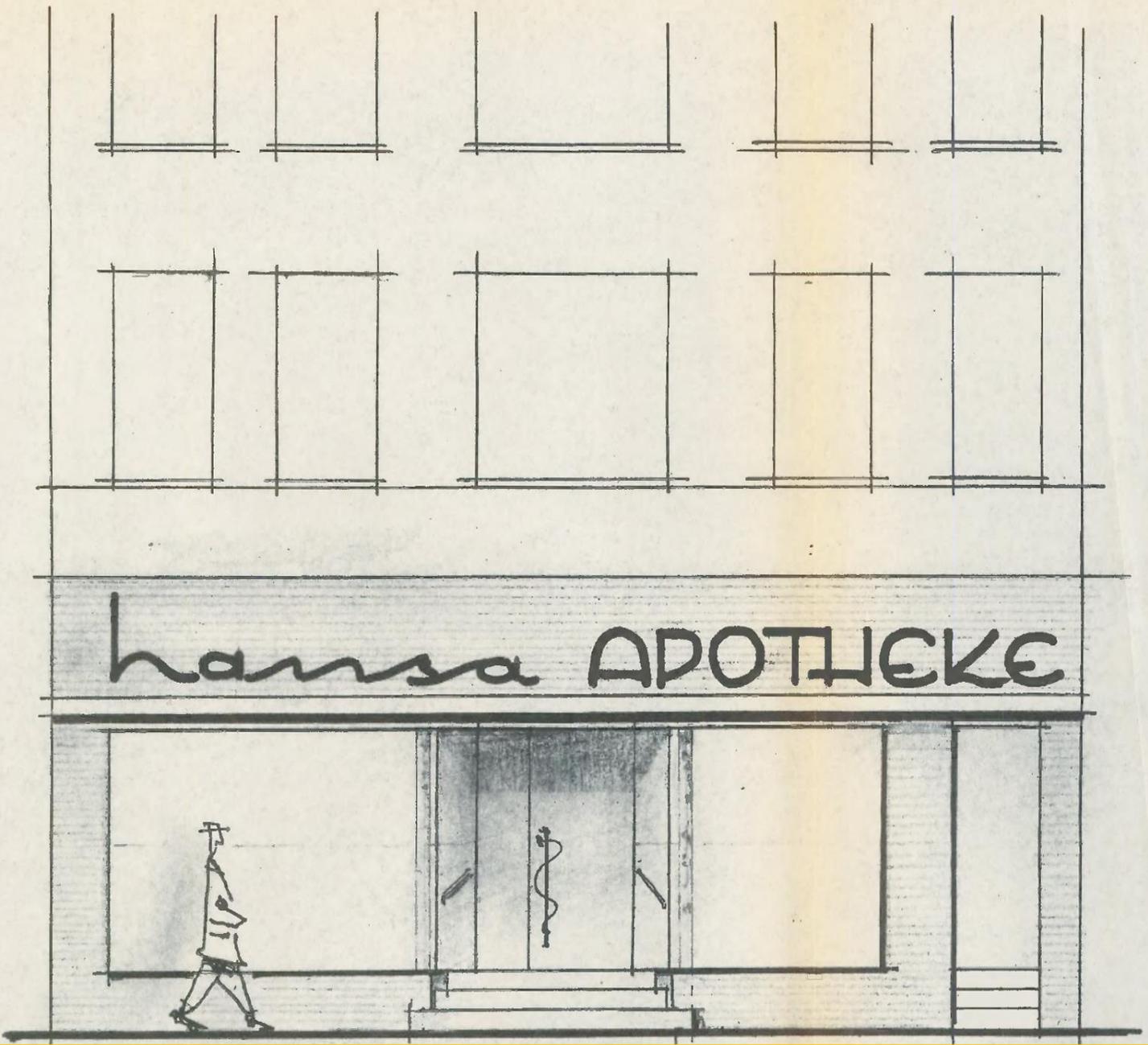
1948 – Wiederaufbau bis 1. OG



1906 - Ursprungszustand



1952 – Aufstockung



gehört zur Wohnungsbau
für Verbesserung und
Betreiber.
vom 18. MRZ. 1963



Abb. und Fotos: Stadt Dortmund

1963 – Nochmaliger Umbau Ladenlokal

WERBEANLAGEN

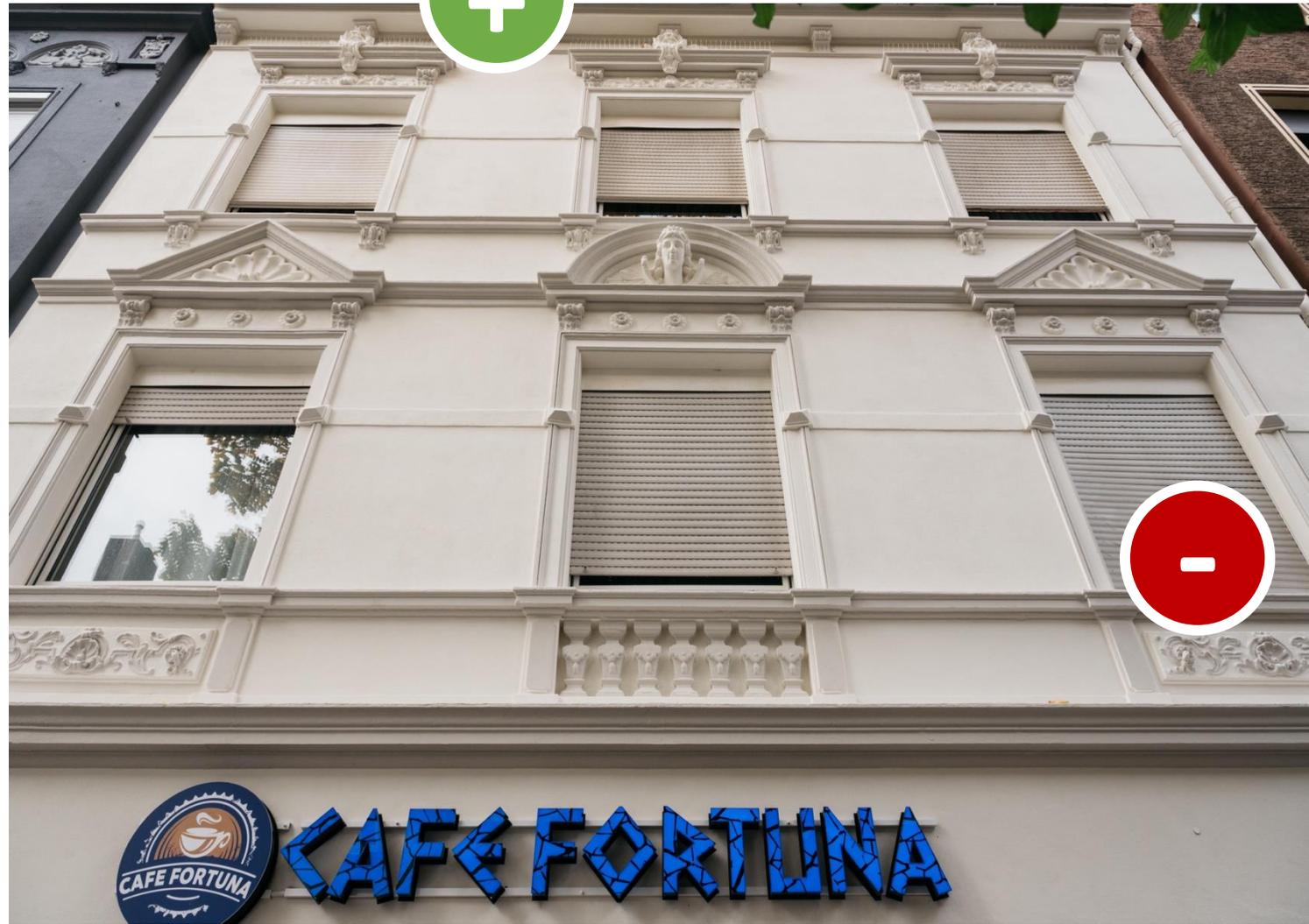
- Auch Werbeanlagen können Bestandteil einer Gestaltungssatzung sein – die beiden folgenden Folien zeigen die **Verwandlung einer Werbeanlage und Fassade** im Südlichen Nordmarktquartier auf:
 - Statt eines Schriftzugs auf einem Kunststoffkasten gibt es nunmehr **mittig montierte Einzelbuchstaben** (eine ansprechendere Lösung gegenüber dem Vorher-Zustand)
 - Auch die **Entfernung der Markise** brachte hier Vorteile: Mehr Licht im Innenraum und vor allem eine bessere Sichtbarkeit des Werbeschriftzugs
 - Die **Sanierung und farbliche Umgestaltung der Fassade** wurde zeitgleich vorgenommen – mit Beratung des Amtes für Stadterneuerung und des Quartiersmanagements (mit finanzieller Förderung über das **Hof- und Fassadenprogramm** der Stadt Dortmund)
 - Hinweis: Die **Fenster passen hier (noch) nicht zum Stil** des historischen Gebäudes – viele **Baumaßnahmen können aber auch Schritt für Schritt** vorgenommen werden



Fotos: Daniel Sadrowski



Vorher – Nachher: NORDSTADT



Fotos: Daniel Sadrowski

WERBEANLAGEN Vorher – Nachher: NORDSTADT

- Weitere **Beispiele für gelungene Werbeanlagen** aus anderen Städten:
 - **Schriftzüge innerhalb des Schaufensters** sind gut sichtbar – und haben zugleich eine dezente Wirkung in der Gesamterscheinung des Hauses
 - Zurückhaltend **gestaltete Ausleger mit Werbeschriftzug** schaffen Aufmerksamkeit im Straßenraum
 - **Schriftzüge auf der Fassade, die zum Alter und Stil des Hauses passen**, sind optisch gut erkennbar und fügen sich zugleich gestalterisch ins Erscheinungsbild des Gebäudes ein



WERBEANLAGEN (WEITGEHEND GELUNGEN)

Foto: Dagmar Gudenau



WERBEANLAGEN (WEITGEHEND GELUNGEN)

Foto: MP Werbetechnik GmbH Prfeimd, werbepylon.de, info@werbepylon.de

Optik Duisdieker



nur mit
Parkschein
werktags
9-1 h





GESPRÄCHSRUNDE MIT...

Christian Schmitt

Wohnungsunternehmer in der Nordstadt



Stephan Hüßler

Hauseigentümer in der Nordstadt

Kerstin Furkert

Stadt Dortmund: Amt für Stadterneuerung

Alexander Sbosny

Quartiersmanagement Nordstadt



RÜCKFRAGEN

HINWEISE UND RÜCKFRAGEN AUS DEM AUDITORIUM

- **„Führt die angestrebte Aufwertung, die mit den geplanten Satzungen erreicht werden soll, nicht auch zu einer Kostensteigerung für bauliche Maßnahmen?“**

Eine gestalterisch hochwertige Ausführung von gestalterischen Maßnahmen an Fassaden, Fenstern, Türen usw. kann (muss aber nicht!) zu höheren Baukosten führen. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn höherwertige Materialien verwendet werden – die dann häufig aber auch langlebiger sind und dadurch Mehrkosten amortisieren können. Bei einer bloßen Beachtung von Gestaltungsregeln wie z. B. zum Baujahr passender Fensterformate sind eher keine Mehrkosten zu erwarten. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit über Förderungen, z. B. über das Hof- und Fassadenprogramm der Stadt Dortmund.

HINWEISE UND RÜCKFRAGEN AUS DEM AUDITORIUM

- „Sind durch die angestrebte Aufwertung auch Mietsteigerungen und Gentrifizierungsprozesse zu erwarten?“

Wenn eine höherwertige Sanierung durchgeführt wird, werden in der Regel auch die Mieten steigen – dies kann aus wirtschaftlicher Sicht erforderlich werden, um z. B. möglicherweise erhöhte Baukosten zu kompensieren. Zugleich liegt der Mietspiegel in der Dortmunder Nordstadt insgesamt verhältnismäßig niedrig, sodass extrem hohe Mieten aufgrund mangelnder Nachfrage hier überhaupt nicht zu erzielen sind. Grundsätzlich wird eine Durchmischung angestrebt – günstige Mieten sollen aber auch erhalten bleiben. Dies ist allein schon deshalb realistisch, weil keine flächendeckende hochwertige Sanierung von Gebäuden in den nächsten Jahren zu erwarten ist.

HINWEISE UND RÜCKFRAGEN AUS DEM AUDITORIUM

- „Inwieweit gilt – gerade im Bereich von Werbeanlagen – ein Bestandsschutz?“

Wenn eine Werbeanlage rechtmäßig errichtet und genehmigt wurde, gilt (wie für alle anderen Maßnahmen auch) ein Bestandsschutz. Wichtig dabei ist – für alle Werbeanlagen ab einer Gesamtgröße von 1,0 Quadratmetern muss ein Bauantrag gestellt werden bzw. eine Baugenehmigung vorliegen. Und: Seit 31.01.2025 muss mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung auch für Werbeanlagen eine sanierungsrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

HINWEISE UND RÜCKFRAGEN AUS DEM AUDITORIUM

- **„Welche Restriktionen oder Folgen sind für untätige Eigentümer:innen zu erwarten, die nichts an ihrer Immobilie machen?“**

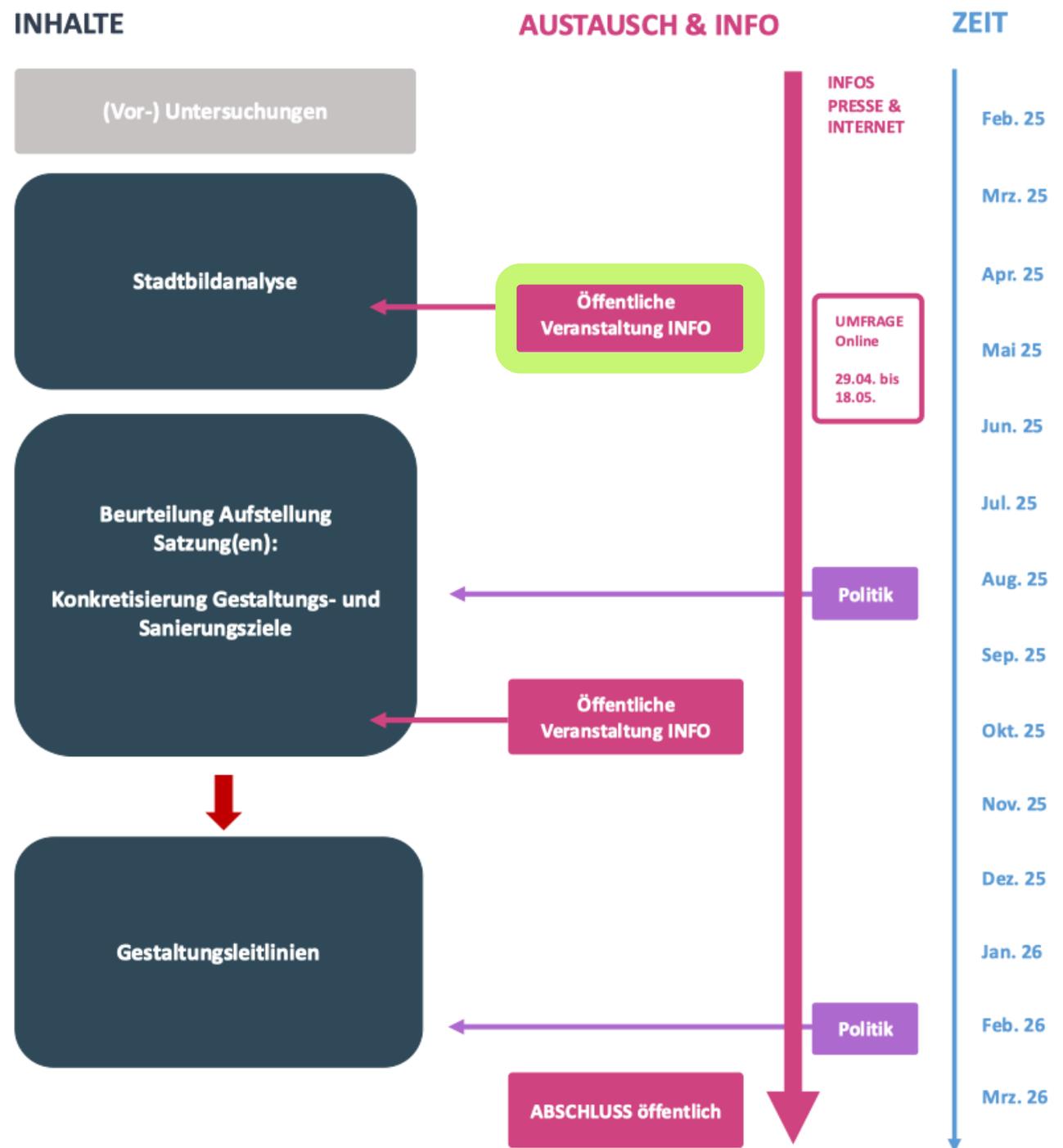
Die geplante Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung entfaltet nur dann Wirkung, wenn am äußeren Erscheinungsbild Baumaßnahmen oder gestalterische Maßnahmen wie z. B. Anstriche oder ein Austausch von Fenstern vorgenommen werden. Wenn keine Änderungen am Gebäude vorgenommen werden, muss zunächst auch nichts beachtet werden – es sei denn, es entstehen unhaltbare Zustände am Haus, die z. B. die Sicherheit oder die Gesundheit der Bewohner:innen beeinträchtigen. Dies ist dann aber eine Sache des Bauordnungsrechts etc. und hat mit den geplanten Satzungen nichts zu tun.

HINWEISE UND RÜCKFRAGEN AUS DEM AUDITORIUM

- „Wo und wie können Eigentümer:innen Informationen darüber einholen, was jetzt oder künftig erlaubt ist oder nicht?“

Grundsätzlich wird empfohlen als erste Anlaufstelle das Quartiersmanagement in der Mallinckrodtstraße 59 zu kontaktieren – per Mail erreichbar unter immobilien@nordstadt-gm.de oder telefonisch unter 0231 222 73 73. Hier weiß man über alle wesentlichen Prozesse und Vorgehensweisen Bescheid. Darüber hinaus gilt – wenn eine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung erlassen werden sollte, so wird es auch Gestaltungsleitlinien geben, die als Broschüre in anschaulicher Form (mit Bildern und Erläuterungen) aufzeigen, was zulässig ist.

NÄCHSTE SCHRITTE





INFOS AN THEMATISCHEN STATIONEN

Die Reihenfolge und Verweildauer bleibt Ihnen überlassen!

Bis ungefähr 20.00 Uhr

DISKUSSION, INFORMATION & BERATUNG

ALLGEMEINE
INFOS
zum aktuellen Prozess

Infos zum Thema
DENKMAL-
SCHUTZ &
UMBAUTEN

GESTALTUNG
UND
ARCHITEKTUR
in der Nordstadt

Infos zum Thema
PRÜFUNG
VON
SATZUNGEN

Infos zum Thema
VORHANDENE
INSTRUMENTE &
GENEHMIGUNGEN

DISKUSSION, INFORMATION & BERATUNG



Fotos: RHA



ONLINE-UMFRAGE

Verlängert bis 30.06.25

IMPRESSUM

RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH

Prof. Christa Reicher, Holger Hoffschroer, Christoph Klanten,
Stefan Spörl, David Justen, Anne Heidorn

Büro Aachen
Oppenhoffallee 74
52066 Aachen

+49 (0)241 46376 740
ac@rha-planer.eu

www.rha-planer.eu

29. April 2025