

Wohn- und Geschäftshaus Märkischen Straße 235

Erläuterungstext

Die DSG (Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft KG) hat WP-Architekten und Ingenieure mit der Planung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes auf dem ehemaligen städtischen Grundstück an der Märkischen Straße 235 beauftragt.

Das konisch zulaufende Grundstück befindet sich an der vielbefahrenen Hauptverbindungsstraße zwischen Dortmund Hörde und Stadtmitte. Der geplante Neubau bindet in Bauflucht an die Brandwand des süd-östlichen 5-geschossigen Ziegelgebäudes an und schließt die Baulücke zum Innenhof.

Wie seitens des Planungsamtes angeregt, passt sich das Gebäude in den vorgefundenen Kontext ein und übernimmt eine Vermittlerrolle zwischen der 5-geschossigen Flachdach Bebauung und der nordwestlich gelegenen 3-4-geschossigen Satteldach Bebauung, indem es sich in den zwei oberen Geschossen zurückstaffelt.

Nach gemeinsamen Abstimmungen mit dem Planungsamt wurden die Anregungen aufgegriffen und innerhalb der weiteren Planungen u.a. wie folgt berücksichtigt:

- Verzicht auf das Eingangsplateau zu Gunsten einer Neugestaltungsmöglichkeit der öffentlichen Verkehrsflächen
- Keine Unterbauung des Gehwegs jenseits der östlichen Baugrenze / -linie
- Repräsentativer Eingang "vor Kopf" statt seitlich vom Gehweg aus
- Ausbildung eines massiven Sockelgeschosses (Hochparterre) statt einer Glasfassade
- Alternierende Fensteranordnungen in variierten Größen
- Schallschutzfensterkonstruktion innerhalb der doppelflügeligen Fenster zur Straße
- Erhöhung der Geschosshöhe zur Aufnahme der Attikahöhe des Nachbargebäudes

Die Neubauplanung sieht eine Unterkellerung mit sechs Tiefgaragenstellplätzen vor, die über eine Rampeanlage im rückwärtigen Bereich des Gebäudes angefahren wird. Im massiven Sockelgeschoss, welches sich aufgrund des Geländeverlaufs als Hochparterre darstellt, ist eine Büronutzung vorgesehen. In den Obergeschossen, die sich gestalterisch vom Sockelgeschoss absetzen, sind vorrangig Wohnungen unterschiedlicher Größe geplant, die über ein einläufiges Treppenhaus mit zentralem Aufzug barrierefrei erschlossen werden und jeweils über großzügige Balkone und Dachterrassen in den beiden Staffelgeschossen verfügen.

Im Bereich des Eingangs im massiven Sockelgeschoss auf der Kopfseite des Neubaus sind Fassadenbegrünungen und auf dem Hauptdach eine extensive Begrünung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage geplant. Vorgesehen sind ebenfalls E-Ladestationen für PKW und E-Bikes innerhalb der Tiefgarage.

Dem Thema Nachhaltigkeit und Umweltschutz wird durch einen verantwortungsvollen und materialsparenden Umgang mit Baustoffen (Hybrid-Bauweise / Recyclingmaterialien / nachwachsende Rohstoffe) Rechnung getragen. Es wird ein KFW 40 NH-Standard angestrebt, so dass derzeit eine Holzbauweise mit in der Rohbaukonstruktion unbehandelten und an der Fassade mit Silikaten mineralisierten, recyclingfähigen Hölzern favorisiert wird.

Grundstücksfläche ca. 437 m² / Bebaute Grundfläche ca. 327 m² / Geschossfläche ca. 1.500 m² / BRI ca. 4.730 m³ / Mietfläche Sockelgeschoss (Büronutzung) ca. 190 m² + Mietfläche Obergeschosse (Wohnnutzung) ca. 750 m² (9 WHG 50 bis 125 m²) / GRZ 0,75 / GFZ 3,43