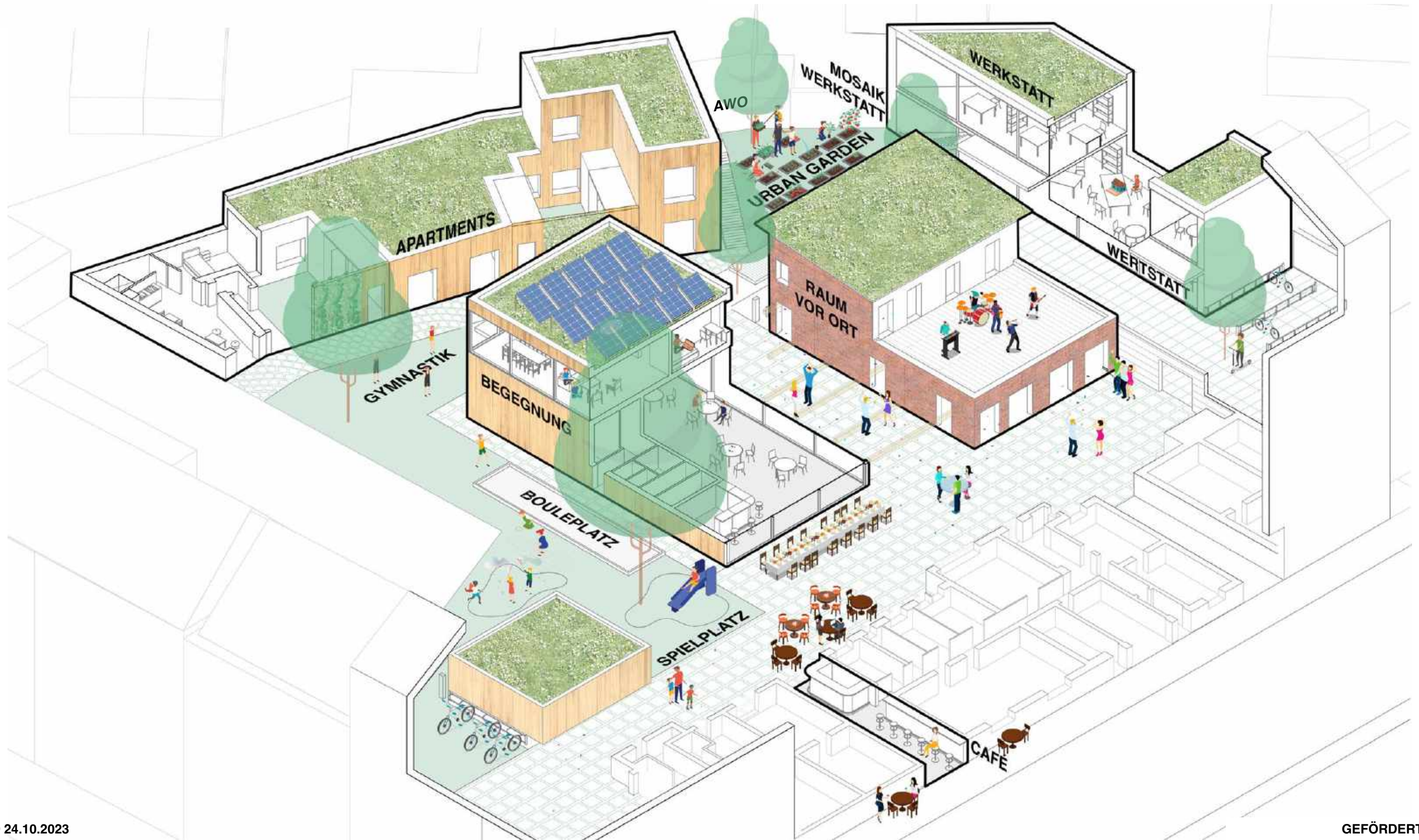


MISSUNDEHOF



STAND 24.10.2023

GEFÖRDERT DURCH

LAGE

MISSUNDEHOF



DORTMUND HBF

INNENSTADT

STAND 24.10.2023



MISSUNDEHOF



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

GEFÖRDERT DURCH

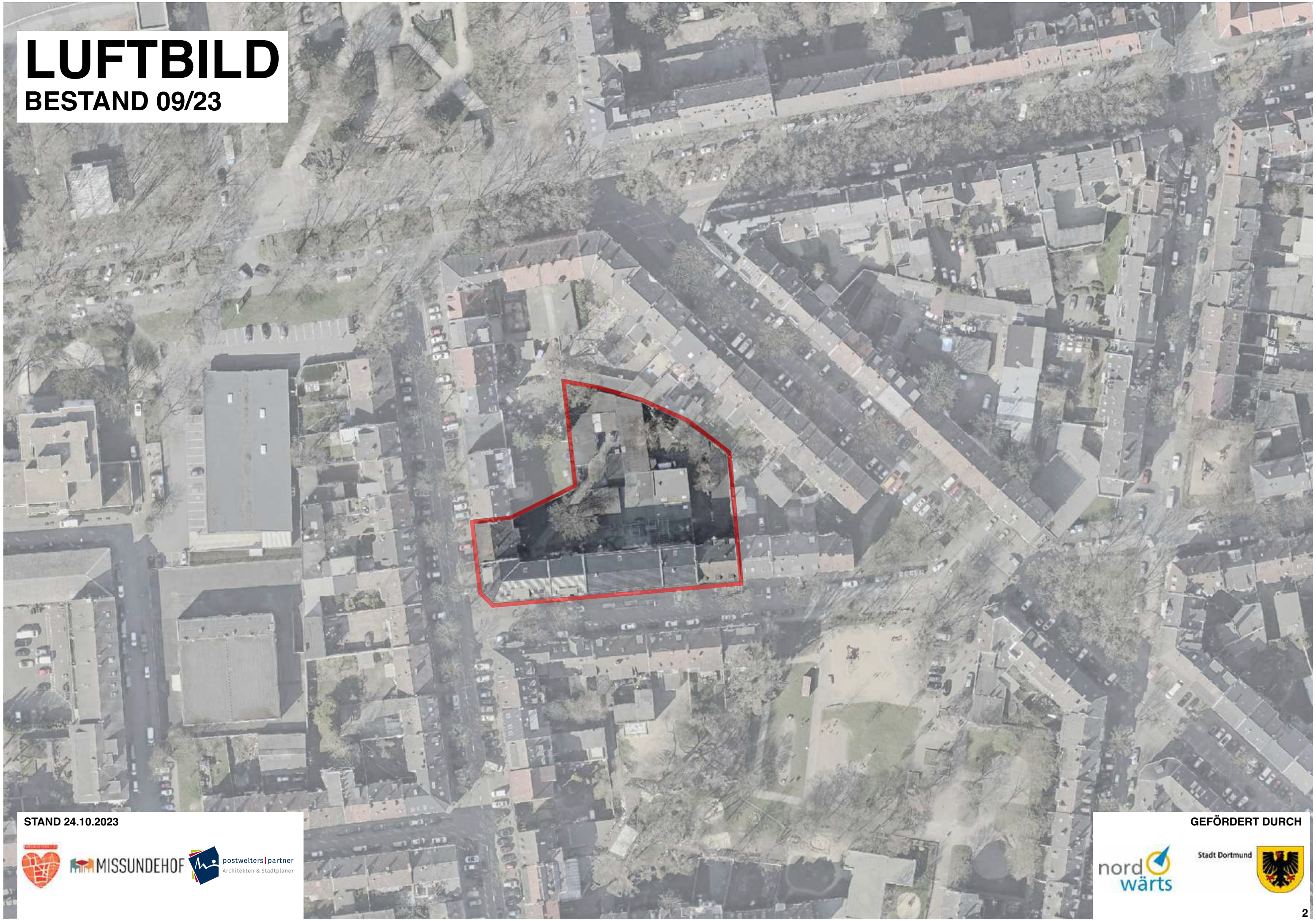


Stadt Dortmund



LUFTBILD

BESTAND 09/23



STAND 24.10.2023



MISSUNDEHOF



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

GEFÖRDERT DURCH



Stadt Dortmund



PROJEKT BESCHREIBUNG

Lage des Missundhofes

Das Schleswiger Viertel liegt im Herzen der Nordstadt und wird begrenzt durch die Straßen Mallinckrodtstraße, Schleswiger Straße, Kielstraße und Nordstraße. Laut Statistik der Stadt Dortmund und der Bundesagentur für Arbeit lebten Ende 2022 2.662 Menschen im Viertel, davon haben ca. 70% einen nicht deutschen Kultur-/Sprachhintergrund. Der Anteil SGI Empfänger*innen ist mit über 40% signifikant erhöht. Der Altersschnitt der Anwohner*innen zeigt eine sehr junge Bevölkerung mit ca. 600 Menschen unter 18 Jahren. In Summe ist das Viertel damit ein Brennpunkt der soziokulturellen Situation in der Nordstadt mit resultierender hoher Wechselquote und geringer Bleibedauer der Menschen. Im Zentrum des Schleswiger Viertel angrenzend an die Missundstraße und die Nordstraße liegt der Missundehof – eine Fläche von ca. 2.500 qm, die in einem partizipativen Prozess mit den Akteuren der Nordstadt baulich und organisatorisch neugestaltet wird, um einen wesentlichen Beitrag zu Entwicklung des Viertels zu leisten.

Bestand der Blockrandbebauung

Der soziokulturellen Struktur des Viertel wird mit dem Angebot von qualitativ guten Wohnungen zu fairen Preisen in Verbindung mit Gemeinschaft und Nachbarschaft in den Häusern am Missundehof Rechnung getragen. Im Bestand der Hausverwaltung Karlshaus GbR mit 54 Wohnungen (3.759 qm), drei Gewerbeeinheiten (450 qm) sowie 11 Lagern befinden sich die Häuser Nordstraße 51, Missundstraße 2, 4, 6, 8, 10 und 12. Diese Blockrandbebauung wurde seit 2010 sukzessive privat finanziert erworben, in großen Teilen saniert und wird heute von einer bewusst ausgewählten bunt gemischten Mieterschaft mit sechzehn Nationalitäten, allen Altersklassen und vielfältigen Berufs-/Einkommensqualitäten bewohnt.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt mit 5,90 €/qm im mittleren Bereich des Mietspiegels. Bei der Sanierung von ca. 80% der Bestandsfläche standen vor allem energetische und qualitative Maßnahmen sowie eine Verbesserung der Wohnqualität durch nachträgliche Balkonbauten im Vordergrund. Neuer Wohnraum (6 Wohnungen mit ca. 300 qm Fläche) finanziert mit sozialer Wohnbauförderung entstand durch den Ausbau der Trockenböden. Im Rahmen dieser Maßnahme wurden die Dächer nach aktuellem Energiestandard gedämmt und eine zentrale Energieversorgung für alle Wohnungen installiert. Bewusst sind Wohnungen für große Familien und große Wohngemeinschaften im Angebot.

Gemeinschaft im Bestand

Die Gemeinschaft in den Häusern wird über Aktionen wie Hoffeste, Hochgärten und Flohmärkte sowie in der Kommunikation über eine Whatsapp-Gruppe der Anwohner*innen unterstützt. Im Ergebnis hat sich die Mieterschaft in den Häusern in ihrer Bleibedauer überdurchschnittlich stabilisiert, so dass keine Wechsel durch Wegzug stattfinden.

Die Flurstücke der Blockrandbebauung des Bestandes bilden eine zusammenhängende Hoffläche von ca. 2.500 qm. Diese Fläche ist im heutigen Zustand zu 90% versiegelt und historisch gewachsen mit Lagern, Garagen und Werkstatträumen verbaut. Im Jahr 2020 haben Anrainer*innen des Missundehofes und engagierte Akteure der Nordstadt in einem Round Table einen partizipativen Prozess mit Anwohner*innen, Nachbar*innen, der Stadt Dortmund und weiteren Akteuren der Nordstadt gestartet, um Ideen für die zukünftige Nutzung dieser Fläche zu sammeln und zu diskutieren. Mittlerweile hat sich dieser Prozess verstetigt und das resultierende Projekt hat den Namen Missundehof bekommen mit einer Vision aus dem Round Table vom September 2021. Seit Oktober 2021 ist der Missundehof ein Projekt von "nordwärts" der Stadt Dortmund und erfährt seit Ende 2022 eine Förderung, mit der eine 50% Stelle für eine „Vernetzerin Missundehof“ bis Ende 2024 finanziert wird. Diese Rolle dient der Verprobung und Verstetigung von Aktionen und Prozessen, um die Menschen des Viertels zur Teilhabe und Partizipation zu motivieren. Seit Mitte 2022 hat das Projekt seine organisatorische Heimat im Verein Schleswiger Viertel e.V..

Die Vision

„Der Missundehof ist ein **Ort zum Treffen**. Es treffen sich Freunde der Nordstadt. Hier kann man arbeiten und lernen. Hier kann man Sport und Musik machen. Die **Menschen fühlen sich wohl**. Es wachsen Pflanzen im Missundehof. Wir möchten hier alle gemeinsam froh sein.“ Aus dem Kreis des Round Tables entstand ein Nutzungskonzept für den neuen Missundehof. In Zusammenarbeit mit den Architekten von post+welters wurde im April 2023 in einer Architekturwerkstatt mit knapp 100 Menschen aus dem Viertel und von den beteiligten Organisationen eine neue Topologie für den Missundehof formuliert.

Baupläne Missundehof

Der Missundehof wird **Leben, Wohnen, Arbeiten** und **Begegnung** an einem Ort vereinen und als inklusiver Ort mit partizipativen Angeboten für die Menschen des Schleswiger Viertels aktiv sein. Dafür wird die heutige Bebauung zu ca. 80% wegen Baufälligkeit abgerissen und der Boden komplett entsiegelt. Als Neubau nach aktuellem energetischem Standard sind fünf barrierefreie Appartements für die Klienten von Mobile Selbstbestimmtes Leben Behindert e.V. geplant. Die heutige WerTstatt von Mobile e.V. findet in der neuen Topologie eine Heimat, so dass Leben, Wohnen und Arbeiten für die Klienten von Mobile e.V. an einem Ort, im Missundehof, möglich wird. Ergänzt wird das Werkstattangebot durch passende Flächen für die schon heute im Missundehof beheimatete Mosaikkoooperative, in der kreative Menschen aus Fliesen Mosaik erstellen und Kurse dazu für die Anwohner*innen anbieten.

Im Bestand des Hinterhofes wird eine Fläche von ca. 250 qm zu Büros und Seminarräumen für „Raum vor Ort“, Außenstelle der Katholische Erwachsenen- und Familienbildung an der Ruhr in Trägerschaft des Erzbistum Paderborn, umgebaut und energetisch saniert. Die aktuell von „Raum vor Ort“ genutzte Fläche übernimmt nach aktueller Planung ein beratender, dem Gemeinwohl verpflichteter Träger mit Angeboten für die Menschen im Quartier in enger Kooperation mit „Raum vor Ort“. „Raum vor Ort“ bietet niedrigschwellige Bildungsarbeit im Sozialraum und die Qualifizierung sowie den Einsatz von Multiplikatorinnen und Multiplikatoren in sozialraumbezogener Bildungsarbeit, deren Zielgruppen in direkter Nachbarschaft leben.

Das neue Zentrum des Missundehofes bildet ein multifunktionaler Raum von ca. 125 qm freier, flexibel gestaltbarer Fläche. Die Nachfrage für Seminare, Aufführungen, Sport, Treffen und künstlerische Aktivitäten ist schon heute groß, so dass wir glauben, mit diesem Angebot einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung der Bleibequalität im Schleswiger Viertel leisten zu können. Für die Nutzung und Bewirtschaftung des Multifunktionsraumes ist eine soziale Einrichtung vorgesehen, die sich mit den Zielen des Missundehofes identifiziert, um insbesondere die gemeinschaftliche Quartiersentwicklung für das Schleswiger Viertel voranzutreiben. Als idealer Partner für diese Zielsetzung hat sich die Einrichtung „Raum vor Ort“ positioniert. „Raum vor Ort“ plant mit dem Multifunktionsraum, ihr gemeinwohlorientiertes Angebot in Zusammenarbeit mit den übrigen Akteur:innen der Nordstadt und der Stadt Dortmund zu erweitern, zu vertiefen und zu verstetigen. Über diesem multifunktionalen Raum entsteht eine Clusterwohnung für fünf Personen mit einem großen Gemeinschaftsraum, einem Freisitz sowie Wirtschaftsräumen. Als Mieter*innen kommen vor allem große Familien oder gemeinschaftliche Wohnformen in die engere Wahl, da für diese Klientel der Wohnungsmarkt eng ist.

Um den Charakter der Begegnung und des Verweilens sowie um die Öffnung des Hofes zur Straße zu gestalten, ist ein Café in einer der heutigen Hofdurchfahrten geplant. Damit entsteht ein Raum, der sich zum Bürgersteig und zugleich zum Hof öffnet und somit den halböffentlichen Charakter des Missundehofes unterstützt.

In Summe entsteht ein halböffentlicher Raum auf einer Fläche von ca. 2.500 qm mit ca. 1.300 qm Nutzfläche in teilweise zweigeschossiger Bebauung. Davon sind ca. 1.000 qm Neubau mit aktuellem energetischem Standard in innovativer serieller Holzbauweise mit begrünten Dächern sowie der dosierte Einsatz von Photovoltaik geplant. Durch die komplette Entsiegelung und Begrünung der Freiflächen wird das Mikroklima im Hof nachhaltig positiv verändert. Für die Begegnungsflächen sind Sitzgelegenheiten, Kinderspielzeug, eine Boccia-Bahn und eine Fläche für Urban Gardening vorgesehen. Bei der innenstadtnahen Mobilität der Menschen setzen wir auf Fahrräder und e-Bikes sowie Elektro-Lastenräder mit passenden Stellplätzen und Ladestationen. PKW-Stellplätze werden für die notwendige Versorgung der Bewohner*innen, z.B. Pflege- und Lieferdienste, zur temporären Nutzung eingeplant.

Aus den Gesprächen mit den Anrainern des Missundehofes kommt breite Unterstützung, die z.B. bei der AWO als Eigentümerin der Häuser Schleswiger Straße 38 und 40 in Überlegungen mündet, einen direkten Zugang von den eigenen Höfen in den Missundehof zu realisieren.

Für die Finanzierung ist eine Förderung in Abstimmung mit dem Amt für Wohnen der Stadt Dortmund im Gespräch. Bis auf die Sanierung des Bestandsgebäudes, welches für „Raum vor Ort“ mit ca. 250 qm Fläche vorgesehen ist, stehen damit Förderungen für den Abbruch, die Bodensanierung, den Neubau der ca. 1.000 qm Nutzfläche sowie die Gestaltung der Grünflächen zur Diskussion und Entscheidung.

Nachbarn des Missundehofes

Für die Neugestaltung der Bebauung des Missundehofes wurden erste Sondierungsgespräche mit dem Amt für Wohnen geführt und es starten aktuell die Gespräche für eine Bauvoranfrage. Die Bauvoranfrage liegt dem Bauordnungsamt seit dem 6.2.2024 vor. Für die zweite Hälfte 2024 ist der Bauantrag geplant. Bei positivem Bescheid ist ein Start der Baumaßnahmen im Jahr 2025 realistisch und die schrittweise Nutzung der neuen Flächen ab 2026.

Der Missundehof als Gesamtkonzept zeigt Modellcharakter und ist sicherlich auch ein Experiment für vielfach ungenutzte Hofflächen und bietet insbesondere für die Nordstadt große Potentiale, den Bleibecharakter des Viertels zu unterstützen, in dem Nachbarschaft, Gemeinschaft und Teilhabe gefördert werden. Dies geschieht in Kooperation mit den Akteur:innen der Nordstadt.

Partizipation und Wirkung

Auch wenn die vollständige Umsetzung des Konzeptes Missundehof erst mit der Neugestaltung gelingen wird, so werden schon heute im aktuellen Rahmen der Bestandsbebauung viele Ansätze verprobt und Beiträge für das Schleswiger Viertel geleistet. Im Wechselspiel von Lernen, Motivieren und Justieren kommen immer mehr Menschen aus dem direkten Umfeld in die Partizipation und Wirkung. Exemplarisch zu nennen sind dabei die folgenden Aktionen:

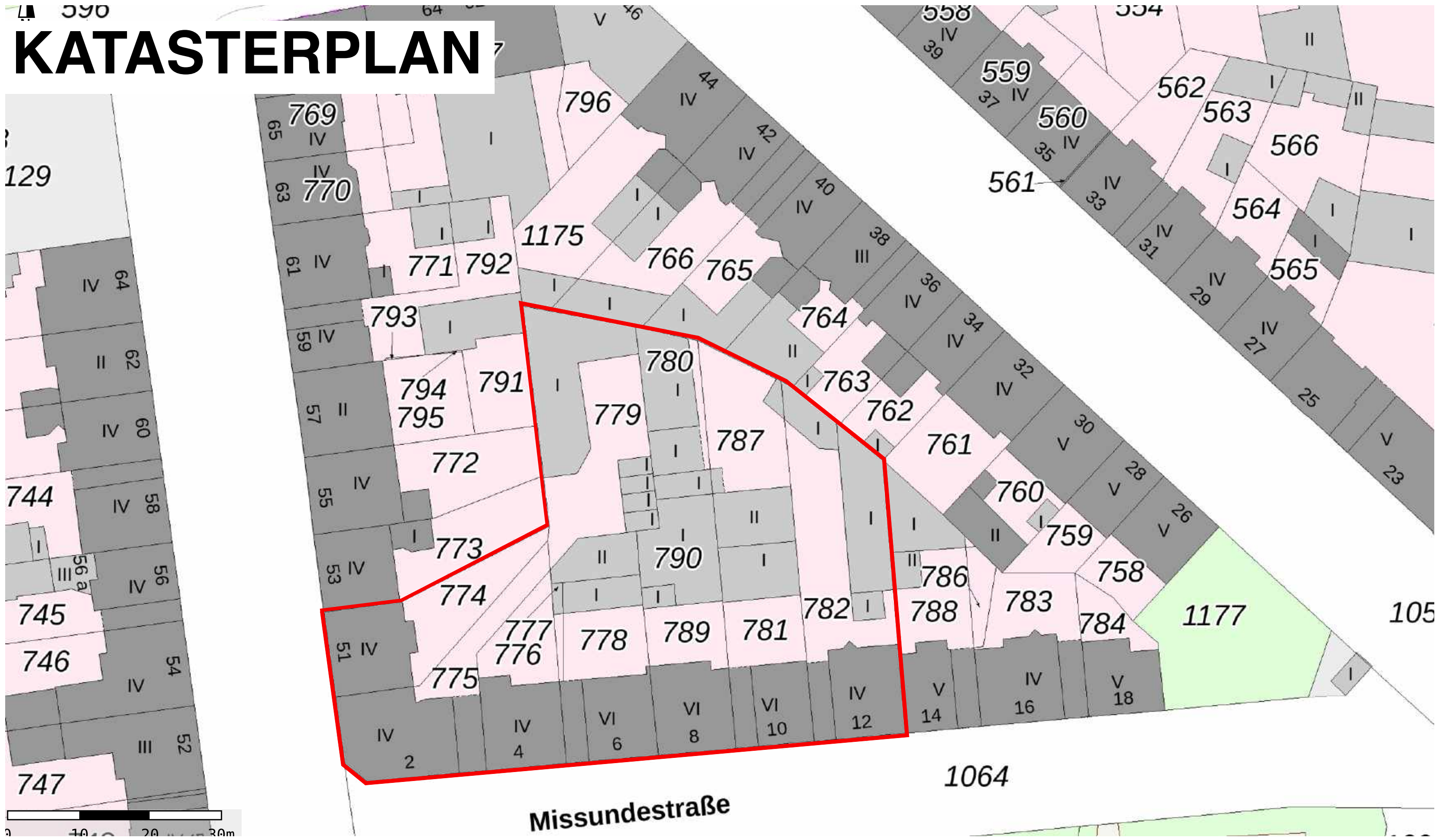
- Hoffeste, Weihnachtsfest und Zuckerfest
- Science Walk als Experiment, um die Wissenschaft über die Nordstadt in die Nordstadt zu bringen
- Kontinuierliche sozialraumbezogene Angebote der Erwachsenen- und Familienbildung mit dem Ziel Begegnung und Beteiligung in der Nachbarschaft zu fördern
- Ferienprogramm für Kinder mit basteln, mosaizieren und gemeinsamen Essen
- Hofkonzerte und Theateraufführungen unter Einbezug der spezifischen Gegebenheiten des Hofes
- Aktionen rund um Sauberkeit: Müllsammeln, spielerische Bildungsangebote zum Thema Müll, ...
- Gärtnern mit Hochbeeten im Hof und Baumscheiben auf den Bürgersteigen

Begeisternd und motivierend ist schon heute die Rückmeldung der Menschen aus der direkten Blockrandbebauung zu den Aktionen im Hof und die deutlich gestärkte Identifikation mit dem Raum im Hof. Sukzessive wird dieser von den Menschen erschlossen und in eine gemeinschaftliche Nutzung überführt. Mit der baulichen Neugestaltung des Missundehofes wird dies „ein Ort und ein Prozess mit Modellcharakter“.

STAND 26.02.2024

Ansprechpartner:
Matthias Karlshaus
01754358590
missundehof@gmail.com

KATASTERPLAN



 Plangebiet

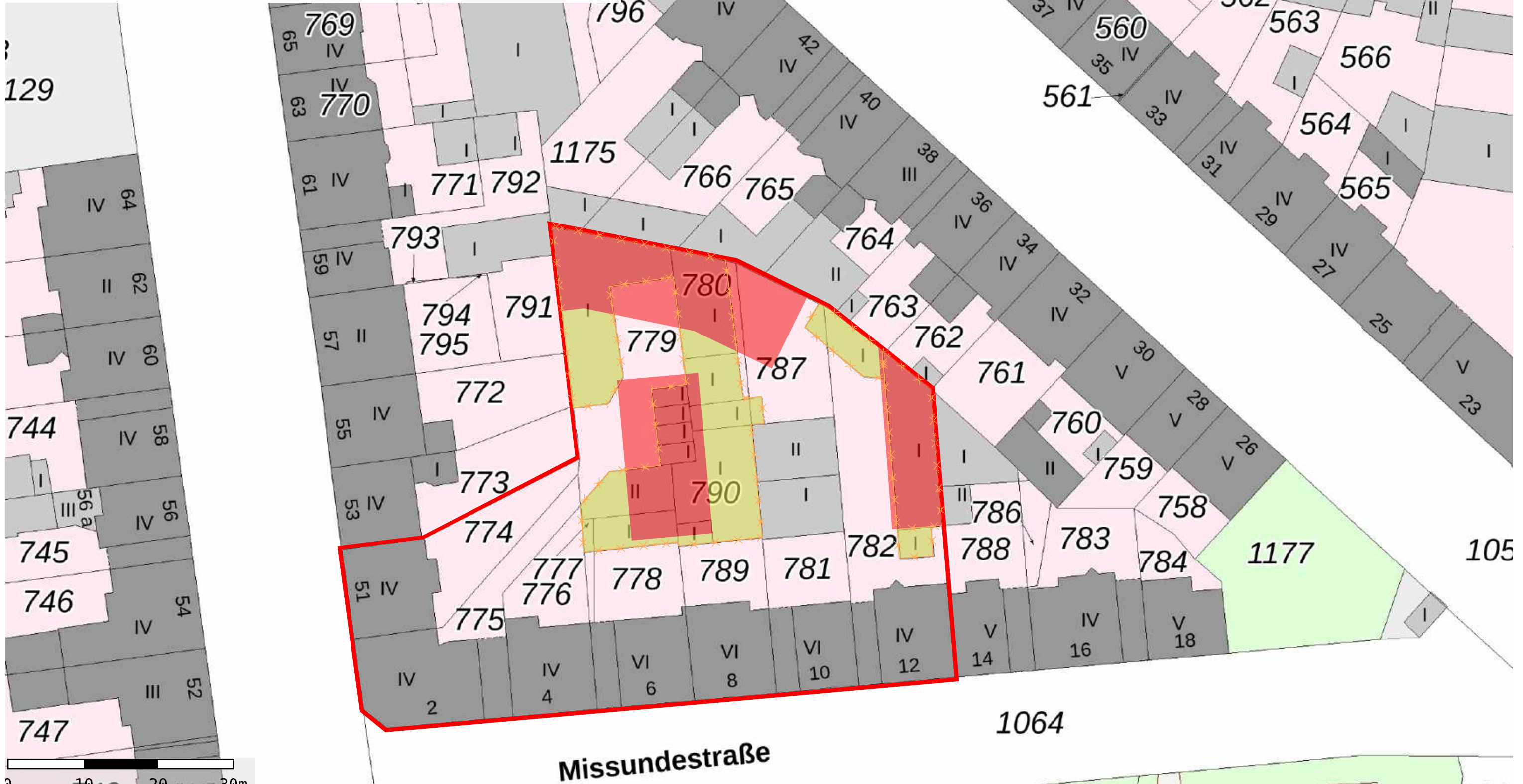
STAND 24.10.2023



GEFÖRDERT DURCH



NEUBAU-ABBRUCH



STAND 24.10.2023

GEFÖRDERT DURCH

MATERIALIEN UND PRINZIPBILD



STAND 24.10.2023



MISSUNDEHOF



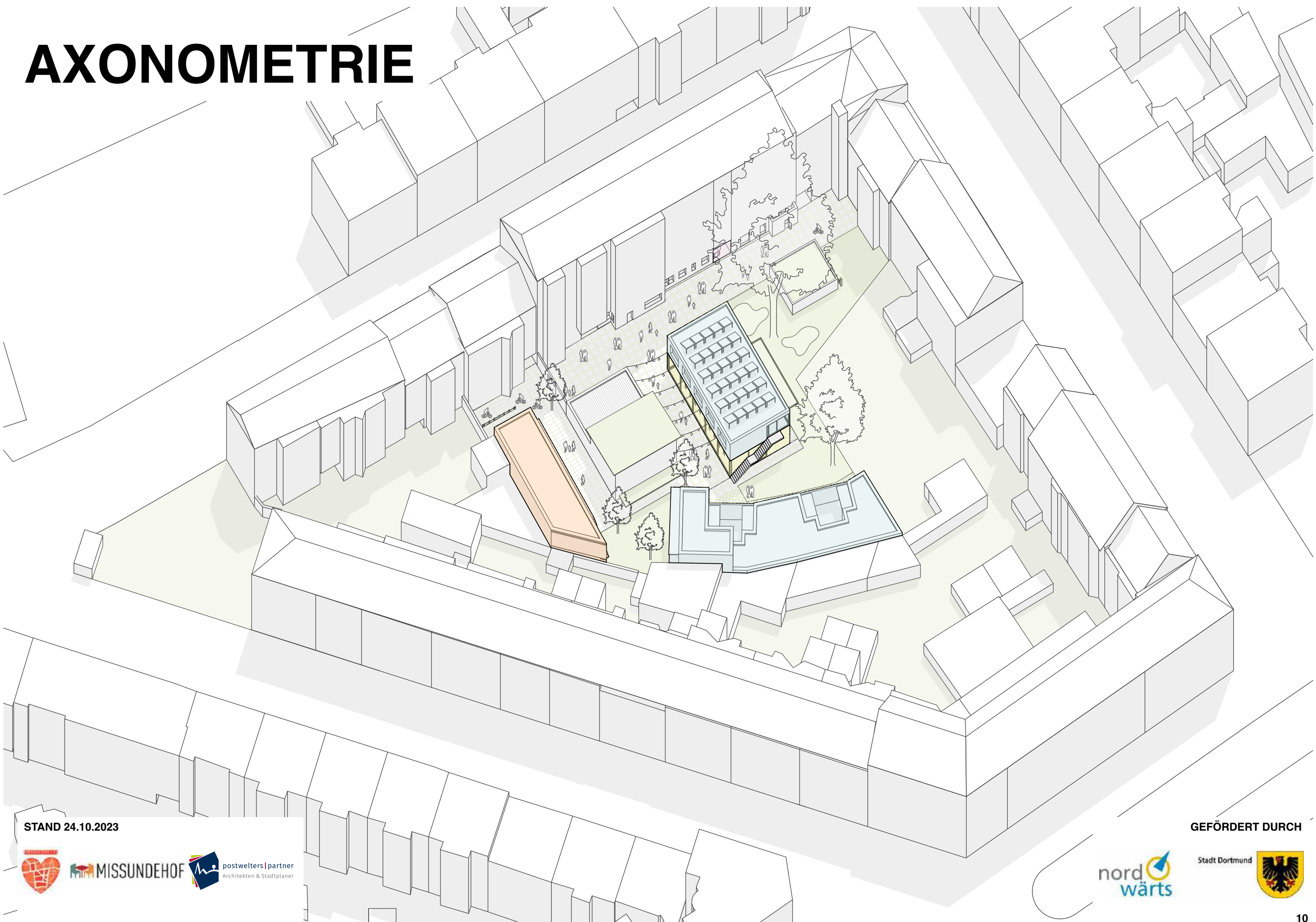
GEFÖRDERT DURCH



Stadt Dortmund



AXONOMETRIE



STAND 24.10.2023



MISSUNDEHOF



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

GEFÖRDERT DURCH



Stadt Dortmund



DATEN UND QUALITÄTEN

Flächenaufstellung

Grundstücksfläche inkl. Blockrandbebauung	3.500 m ²
Grundstücksfläche Hofbereich	2.445 m ²
Grundstücksfläche Blockrandbebauung	1.055 m ²
Grundstücksfläche bebaut im Bestand	1.065 m ²
Grundstücksfläche Neubau + Umbau / Erhalt	855 m ²
GRZ (Grundflächenzahl) inkl. Blockrandbebauung	
Bestand / Neu	0,60/0,54
GFZ (Geschossflächenzahl) Bestand / Neu	1,80/1,89
BGF (BruttoGeschoßfläche) Blockrandbebauung	
	5.275 m ²
BGF Förderfähige Wohnungen	
BGF Infrastrukturräum + Apartments	328 m ²
BGF Werkstatt	415 m ²
BGF Büro	278 m ²
BGF Café	250 m ²
BGF Café	35 m ²
Summe BGF Neubau + Umbau / Erhalt	1.306 m ²
Nutzfläche Förderfähige Wohnungen	
Nutzfläche Infrastrukturräum	235 m ²
Nutzfläche Apartments über Infrastrukturräum	190 m ²
Nutzfläche Werkstatt	160 m ²
Nutzfläche Büro	230 m ²
Nutzfläche Büro	208 m ²
Nutzfläche Café	35 m ²
Summe Nutzfläche	1.058 m ²
Versiegelte + bebaute Hoffläche Bestand	
	2.445 m ² = 100%
Bebaute Hoffläche Neu (inkl. Bestandserhalt)	
	855 m ² = 35%
Erschließungswege neu mit wasserdurchlässigem Belag	
	1.020 m ²
unversiegelte Hoffläche Neu	
	570 m ² = 65%

Geplante Nutzungen

- 5 öffentlich geförderte Einzelpersonen-Apartments für den Verein Mobile e.V.
- Öffentlich geförderter Wohnraum über dem Infrastrukturräum als große WG, Studentenapartments oder Clusterwohnung
- Zwei Werkstattbereiche für die vor Ort aktive Mosaikwerkstatt und die »Wertstatt«
- Ein öffentlich geförderter Infrastrukturräum zur Nutzung durch die Menschen vor Ort, kleine Veranstaltungen, Workshops, Kurse, etc.
- Verwaltungsräume für den bereits etablierten »Raum vor Ort«

Qualitäten

Das Bestandsgebäude für die Nutzung von »Raum vor Ort« bleibt im Bestand erhalten. Es werden neue und größere Fenster eingebaut zur ausreichenden Belichtung, ebenso ist beabsichtigt den eingeschossigen südlichen Gebäudeteil als Dachterrasse auszubauen. Die Ziegelfassade soll, soweit sich das energetische und baukonstruktiv darstellen lässt, erhalten bleiben.

Es ist beabsichtigt alle neuen Gebäude mit einem hohen Holzanteil in der Konstruktion und an den Fassaden zu realisieren.

Die Flachdächer werden als Gründächer gestaltet.

Es ist beabsichtigt, das Regenwasser teilweise oberirdisch zu führen.

Energie

Die neuen Gebäude erreichen einen hohen Energiestandard und können über Wärmepumpen versorgt werden. Ein Großteil der dafür notwendigen elektrischen Energie wird durch PV-Module auf den Dächern gewonnen.

Das Bestandsgebäude »Raum vor Ort« kann über die zentrale BHKW-Heizung der Straßenrandbebauung versorgt werden. Es ist beabsichtigt, zukünftig die Bestandsgebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen um diese bis zum Ende des Jahrzehntes mit CO₂ armer Energie versorgen zu können.

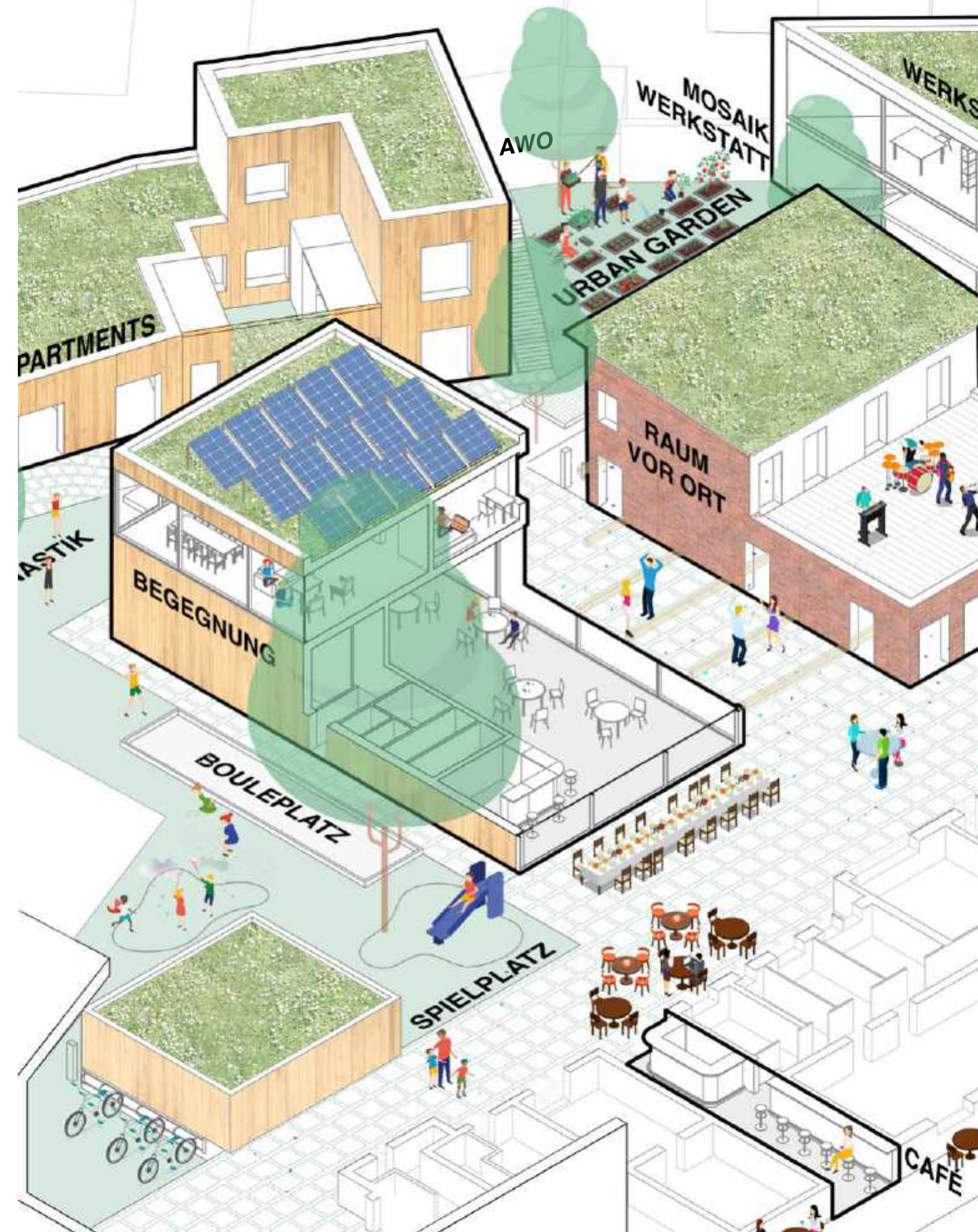
Freiräume

Es ist geplant, die gesamte Hoffläche zu entsiegeln (je nach Qualität der vorgefundenen Böden). Neben den geplanten Gebäuden werden große Bereiche versickerungsfähig und grün gestaltet. Der mächtige Bestandsbaum soll möglichst erhalten bleiben und durch weitere kleine Bäume ergänzt werden.

Förderung

Erste positiv verlaufene Gespräche mit dem Wohnungsamt der Stadt Dortmund haben stattgefunden um Fördermöglichkeiten auszuloten. Weitere Gespräche mit Kontakt zum zuständige Ministerium werden folgen

STAND 23.02.2014



GEFÖRDERT DURCH



MISSUNDEHOF



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

nord
wärts

Stadt Dortmund



ARCHITEKTURWERKSTATT

AM 22.04.2023 MIT INTENSIVER BETEILIGUNG



STAND 24.10.2023



MISSUNDEHOF



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

GEFÖRDERT DURCH



Stadt Dortmund



ARCHITEKTURWERKSTATT

AM 22.04.2023 MIT INTENSIVER BETEILIGUNG



STAND 24.10.2023



MISSUNDEHOF



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

GEFÖRDERT DURCH



Stadt Dortmund



BESTANDSFOTOS



STAND 24.10.2023



MISSUNDEHOF



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

GEFÖRDERT DURCH



Stadt Dortmund





MISSUNDEHOF

Kontakt

Matthias Karlshaus
0175 435 8590
missundehof@gmail.com

STAND 24.10.2023



MISSUNDEHOF



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

GEFÖRDERT DURCH



Stadt Dortmund



GRUNDRISS EG

Schleswiger Straße



STAND 24.10.2023

GEFÖRDERT DURCH

