

PARKSTADT

MÜLHEIM



Auslobung zum städtebaulich-freiraumplanerischen
Realisierungswettbewerb

SORAVIA

IMPRESSUM

Ausloberin

W. Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH

Sanktjohanserstraße 10

83707 Bad Wiessee

Ein Tochterunternehmen von SORAVIA

in enger Kooperation mit

Stadt Mülheim an der Ruhr

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Hans-Böckler-Platz 5

45468 Mülheim an der Ruhr

Betreuung + Koordination

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH

Rathausufer 14, D-40213 Düsseldorf

E-Mail: office@fsw-info.de

Internet: www.fsw-info.de

T.: +49(0)211.83.68.980

Redaktion

Silke Herbermann, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr in Zusammenarbeit mit den Fachämtern der Stadt

Lorenz Tragatschnig, Projektleitung SoReal Deutschland GmbH

Wolfgang Kurzac-Dörflinger, Projektleitung SoReal Deutschland GmbH

gemeinsam mit

Jörg Faltin, Antje Ehlert, Jana Elsner, Katja Grittner, Andreas M. Sattler, FALTIN + SATTLER

Layout + Grafiken

Katja Grittner, FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH

Fotos

Jörg Faltin und **Katja Grittner**, FALTIN + SATTLER

Historisches (falls nicht anders angegeben)

Stadt Mülheim an der Ruhr

Nachlass der Tengelmann AG

Plangrundlagen und Luftbilder (falls nicht anders angegeben)

Stadt Mülheim an der Ruhr

FALTIN + SATTLER

GEOHaus - Haus der Geoinformation | Mülheim an der Ruhr

Luftbild Hans Blossey | Hamm, Andreas Köhring | Mülheim an der Ruhr sowie Jochen Tack

INHALT

01. Perspektive	4
>> gemeinsam: auf dem Weg zu einem Vorbildprojekt für Mülheim an der Ruhr und die Metropolregion Rhein-Ruhr	
02. Situation	6
>> spannend: von der Schokoladenfabrik zu einem ständig erweiterten Großgebäude-Ensemble	
03. Dialog	18
>> kooperativ: durch den interaktiven Austausch auf dem Weg zur bestmöglichen, robusten Konzeption für das Quartier	
04. Aufgabe	19
>> selten: eine harmonisch maßstäbliche Einbindung und eine neue Stadtsignifikanz als Herausforderung	
05. Hinweise	28
>> wichtig: Programmierung, Potenzial des RS 1, erhaltenswerte Baumstände und weitere Besonderheiten	
06. Verfahren	35
>> klar artikuliert: konkurrierender und transparenter Prozess für die Vorbereitung des Masterplans	
07. Leistungen	41
>> kompakt: Abgabebestandteile mit Präsentationen vor der Jury und Städtebaumodell zum Finale	
08. Beteiligte	44
>> bewährt: externes und internes know-how aus ganz Europa für konzeptionelle Vielfalt und Richtungsfestlegung	
09. Termine	46

>> GEMEINSAM: AUF DEM WEG ZU EINEM VORBILDPROJEKT FÜR MÜLHEIM AN DER RUHR UND DIE METROPOLREGION RHEIN-RUHR

Sehr geehrte Mitglieder der Jury,

Sehr geehrte politische Berater*innen,

Sehr geehrte Teilnehmende,

im Jahr 1912 wurde vor den westlichen Toren der aufstrebenden Stadt Mülheim an der Ruhr eine kleine Schokoladenfabrik eröffnet. Die städtische Wirtschaftsdynamik rund um die Industrialisierung und den Ausbau der Ruhrschifffahrt, den Bergbau und die Stahlverarbeitung wurde durch eine sympathische Komponente rund um die Produktion und den Vertrieb von exotischen und auch alltäglichen Nahrungs- und Genussmitteln ergänzt. Der Vorläufer dieser kleinen, mit einem Bahnanschluss begünstigten Produktionsstätte wurde bereits 1867 von Wilhelm Schmitz und Louise Schmitz-Scholl gegründet. Das Unternehmen „Wilhelm Schmitz-Scholl Colonialwaren“ entwickelte sich in den darauffolgenden 100 Jahren zu einem weltweit agierenden Unternehmen – von der Wissoll Schokoladenfabrik 1912 bis zur Tengelmann-Gruppe. Noch heute ist dies eine der zahlreichen Erfolgsgeschichten Mülheims. Fast zeitgleich zum Neubau der Schokoladenfabrik wurde nebenan ein weiteres ambitioniertes Projekt realisiert: in der direkten Nachbarschaft entstand der Schlachthof Mülheim an der Ruhr mit seiner ursprünglich imposanten „großen Verbindungshalle“.

Das Wachstum des Unternehmens Schmitz-Scholl bzw. der späteren Tengelmann-Gruppe, von der Pralinenfertigung bis zu einem international aufgestellten Betreiber von Supermarktketten, ist über das imposante Ge-

bäudeensemble im Bereich der Koloniestraße - Ulmenallee ablesbar erhalten geblieben.

Nach Ankauf und Abbruch des Schlachthofes 1977 durch die Tengelmann Gruppe wurde auch dieses Gelände für den Betriebsablauf genutzt. So entstanden fast 130.000 qm Tengelmann-Betriebsgrundstück. Bis heute prägend und markantes Zeichen im Stadtteil Speldorf sind rund 70.000 qm Geschossfläche in nur einem Gebäudekomplex, die in unterschiedlichen Realisierungsabschnitten entstanden sind. Aus der Keimzelle der Schokoladenfabrik entstanden und immer wieder erweitert, aufgestockt und umgebaut, symbolisiert dieses „große Haus“ einschließlich der dazugehörigen Parks mit zahlreichen, imposanten Baumbeständen noch heute ein Stück Unternehmer- und Industriekultur für die Metropolregion Rhein-Ruhr. Einige wenige erhaltene Bestandteile des ehemaligen Schlachthofes – die Silhouette an der Ulmenallee samt ehemaligem Pförtnerhäuschen und auch die alte Kraftzentrale – ergänzen ein faszinierendes und vollständig integriertes Projektgrundstück im Mülheimer Stadtteil Speldorf.

Ab 2003 erfolgten die Schließung der Schokoladenfabrik und eine beginnende Umstrukturierung des Unternehmens Tengelmann, verbunden mit der endgültigen Aufgabe der ursprünglichen Aktivitäten. Mit dem 2020 initiierten Ankauf des rund 13 ha großen Stammareals durch die international agierende SORAVIA wurde die Neuorientierung des Projektareals samt seiner imposanten Bausubstanz eingeleitet.

Begünstigt durch das Interesse eines Großmieters an diesem besonderen Gebäudeensemble und motiviert durch die sich in unmittelbarer Nähe befindende 2009 in Mülheim gegründete und im Sommer 2016 offiziell eröffnete Hochschule Ruhr West (HRW) wird das Altbau-Ensemble derzeit saniert und zukunftsfähig gemacht.

In diesem Zusammenhang soll nun eine städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklungsperspektive für das Gesamtareal erarbeitet werden. Im Dialog mit Expert*innen unterschiedlicher Fachrichtungen, den Mülheimer Fachressorts und den politisch Verantwortlichen sowie 10 Teams bestehend aus renommierten Stadtplaner*innen/Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen mit Beratungen rund um Mobilität und Nachhaltigkeit muss ein robustes zukunftsfähiges Leitkonzept gefunden werden. Das heute eher abgeschottete Betriebsareal soll für (städtisch heißt urban) urbanes Leben par excellence gewonnen werden. Zugleich soll bereits auf der konzeptionellen Ebene ein vorbildlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorbereitet werden. Eine reizvolle, aber auch schwierige Aufgabenstellung. Der Name „Parkstadt Mülheim“ unterstreicht den heute vorhandenen und zukünftig zu stärkenden grünen Gesamtcharakter des Areals u.a. durch die zahlreichen Baumbestände.

Im Mittelpunkt des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs stehen eine harmonische und maßstäbliche Konzeption und eine „Rückholung“ eines zwar integrierten, aber dennoch durch seine „innere“ Rück-

gezogenheit kaum wahrnehmbaren Standortes in die Stadt. Dabei möchten wir gemeinsam mit Ihnen herausfinden, wie auf den Spuren eines traditionsreichen Produktionsstandortes ein neues Stadtquartier entstehen kann, welches u.a. aus dem Zusammenspiel zwischen neuen Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Innovator*innen bzw. Gründer*innen als experimentelle und zeitgemäße Erprobungsformen im Ensemble des Bestandsgebäudes und neuen Wohn- und Mischnutzungsangeboten „nebenan“ leben wird.

Neben der Vernetzung im stadträumlichen Gefüge wird auch eine besondere Atmosphäre entstehen können. Hier soll über den Wettbewerb geprüft werden, unter welchen Prämissen und mit welchen Prinzipien der städtebaulichen Entwicklung, der Verwebung der öffentlichen Räume und über welche Misch- und Ergänzungsnutzungen im Sinne der gewünschten Urbanität dies gelingen kann.

Ziel ist die Schaffung eines klimaresilienten Stadtteils, der durch einen robusten Städtebau außergewöhnliche räumliche Qualitäten schafft. Großzügige Freiflächen sorgen langfristig für ein gutes Klima und einen Standort, an dem Bildung, Gewerbe und Wohnen im Austausch miteinander florieren. So kann ein neues Herzstück für Mülheim entstehen, dessen Strahlkraft weit über Stadt- und Regionsgrenzen hinausragen wird.

Für den Entwurf einer „Parkstadt Mülheim“ benötigen wir dringend Ihre Kreativität, Ihr Wissen und Ihre Einschätzung der komplexen Situation und den Dialog mit Ihnen als Expert*in-

nen der Jury, als Teil der politischen Lenkungsgruppe oder als Entwurfsteam. Zur Aufgabe gehört dabei auch eine bewusst initiierte Diskussion zur Verdichtung der Mitte des Plangebietes vor dem Hintergrund immer knapper werdender Flächenressourcen in der Metropolregion Rhein Ruhr und explizit auch in Mülheim an der Ruhr. Anders als in den sensibleren Randbereichen des Areals mit den Nachbarbebauungen an der Ulmenallee, der Koloniestraße und dem Veilchenweg, ist gerade in der nördlichen Übergangszone zum neuen Radschnellweg Ruhr (RS 1) Luft und Raum für eine stärkere bauliche Ausnutzung und eine markante Pointierung. Im Teilbereich 5, dem sogenannten „Jokerfeld“, liegt heute noch die Veranstaltungshalle des Technikums, dieses Gebäude wird in einer langfristig Realisierungsphase einer neuen Perspektive weichen können.

Bewusst sollen daher im Rahmen des Wettbewerbs die Optionen für eine Variante 1 „moderat“ und eine Variante 2 „markant“ mit einer höheren Ausnutzung diskutiert und planerisch im Teilbereich 5 „Jokerfeld“ städtebaulich untersucht werden. Das Wettbewerbsverfahren ist mit einem „feedback“ der Jury nach einer ersten Ideenfindung so gewählt, um hier gemeinsam Klarheiten gewinnen zu können und die Optionen auszutesten.

Die langfristige Entwicklungsabsicht zum „Jokerfeld“ bietet dann auch die Chance, die Erkenntnisse nach Abschluss des Wettbewerbs in der Stadt Mülheim sachlich zu kommunizieren und zur Diskussion zu stellen.

Wir freuen uns bereits jetzt auf die Veranstaltungen mit Ihnen und danken vorab für Ihre Teilnahmebereitschaft.

Erwin Soravia, Vorstand, SORAVIA, Wien (AUT)

Marc Buchholz, Oberbürgermeister der Stadt Mülheim an der Ruhr

02 — SITUATION

>> **SPANNEND:** VON DER SCHOKOLADENFABRIK ZU EINEM STÄNDIG ERWEITERTEN GROSSGEBÄUDE-ENSEMBLE



2.1 Basisinformation

Die Stadt Mülheim an der Ruhr – Aufschwung auch durch die Hochschule Ruhr West

Mülheim und die Ruhr – das ist eine jahrhundertealte Verbindung. Geschichte und Entwicklung der Stadt sind untrennbar mit dem Fluss verbunden. Die Ruhr war auch die Lebensader für die Wirtschaft: An den Ufern und in den Bachtälern standen die Mühlen, die der Stadt ihren Namen gaben. Leder- und Textilindustrie nutzten das Ruhrwasser.

Als die Frachtschifffahrt im 18. Jahrhundert nach dem Bau von Schleusen expandierte, war die Ruhr der meistbefahrene Fluss Europas und Mülheim ein Jahrhundert lang das Zentrum der Ruhrschifffahrt und des Kohlenhandels. Dies war auch das Fundament zur Gründung von Mülheimer Weltkonzernen.

Mit dem Anschluss an die Eisenbahn und der Einstellung der Kohlen-schifffahrt vollzog sich der erste Strukturwandel: Die Wirtschaftszweige Bergbau, Eisen und Metallverarbeitung gewannen an Bedeutung – bis zur Mitte der 1960er Jahre, als die Zechen geschlossen und die Hochöfen

stillgelegt wurden. Das Ruhrgebiet wandelte sein Gesicht – und Mülheim war die erste Stadt, aus der alle Zechen verschwanden.

Mülheim ist heute ein gefragter Standort für Handel und Dienstleistung, Bildung und Kultur, Forschung und Technologie. Weltbekannte Großunternehmen wie das Max-Planck-Institut für Kohlenforschung und Chemische Energiekonversion, ein Wasserforschungsinstitut sowie ein Innovationszentrum sind Teil Mülheims. In der Tradition der alten Wirtschaftswurzeln werden noch heute Stahl-Röhren und komplette Kraftwerke in die ganze Welt exportiert.

Auf rund 14 km Länge fließt die Ruhr als der sauberste deutsche Industriefluss mitten durch die Stadt, verengt sich von Süden kommend im Bereich der Mülheimer Innenstadt mit Rathaus und Stadthalle, verläuft entlang aktiver Fabriken und dem Stadthafen mit Promenade und Gastronomie. Der Flussverlauf bietet ein abwechslungsreiches Landschaftsbild im Stadtgefüge. Die Hälfte des Stadtgebietes (ca. 51 %) besteht aus Grünflächen in Form von Wäldern, Wiesen und Parkanlagen.

Einen großen Anteil an der aktuellen Aufbruchstimmung haben zahlreiche kleine und größere Konversionspro-

jekte und Nachverdichtungen im inneren Stadtgefüge Mülheims. Dem Schutz der großen Freiraum- und Waldanteile gewidmet, vom Erlebnisraum Ruhraue bis zum Waldsaum Broich im Übergang zum Duisburger Stadtgebiet im Westen, kann sich Mülheim nur über eine qualifizierte Innenentwicklung zukunftsfähig aufstellen. Die Flächenknappheit ist auch in Mülheim, so wie in der gesamten Metropolregion Rhein Ruhr, Thema der Stadtentwicklung.

Als Vorzeigeprojekt des Strukturwandels und auf einem ehemals gewerblich-industriell genutzten Areal im Stadtteil Broich entstanden, ist

die Hochschule Ruhr West (HRW) mit ihren ca. 4.500 Studierenden am Standort Mülheim derzeit eine der repräsentativsten Entwicklungen zum Wohle der Gesamtstadt und seiner Wirtschaftskraft.

2020 zählt Mülheim an der Ruhr 172.776 Einwohner*innen.

B01 — Lage und Umgebung

B02 — Blick auf das ehem. Tengelmann-Areal



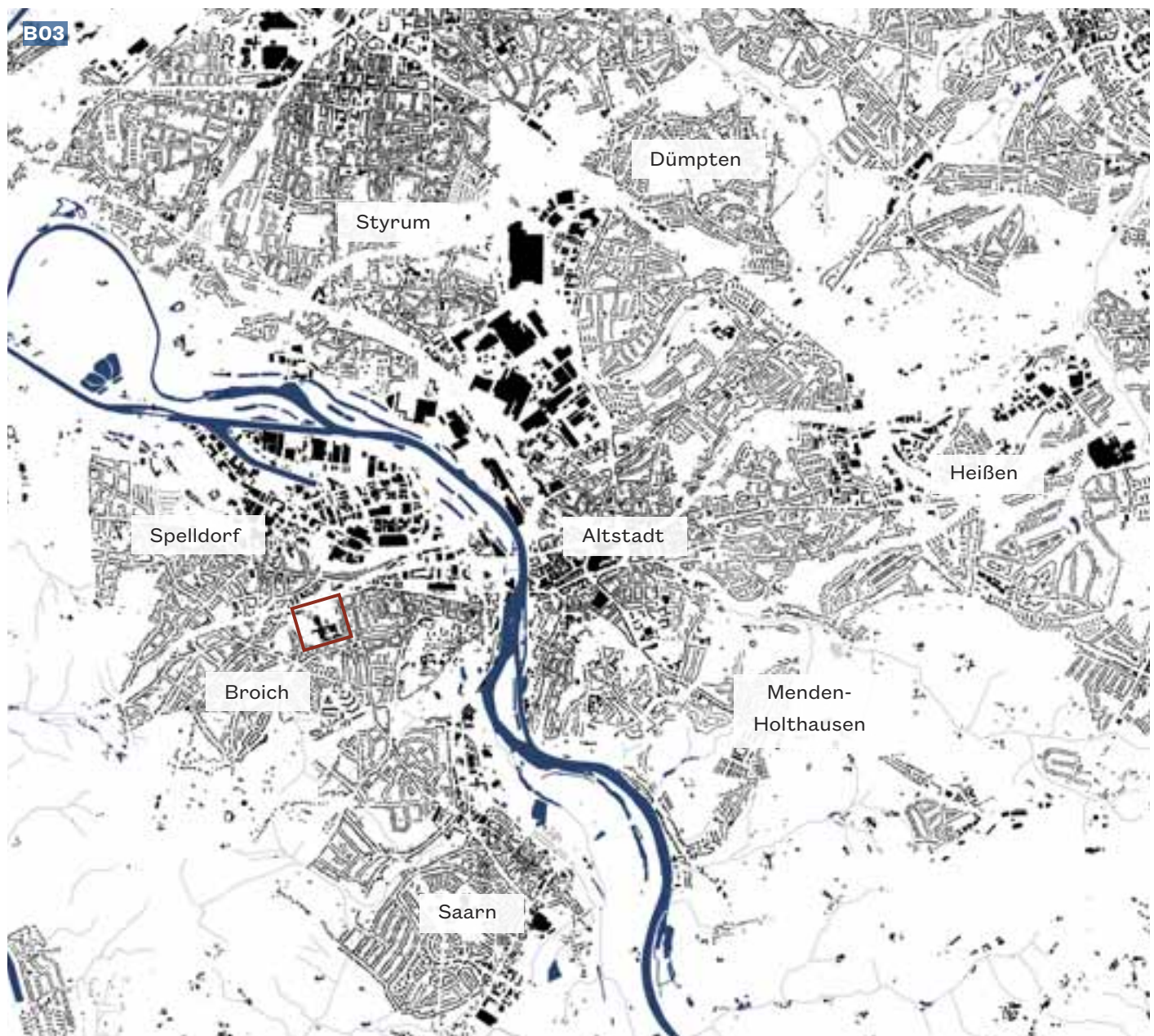
2.2 Integration

Der Stadtteil Speldorf als Ausgangspunkt

Mit dem unternehmerischen Umbruch der Tengelmann-Firmengruppe am traditionellen Sitz in Speldorf verliert die Stadt Mülheim zwar einen großen Akteur im Stadtgeschehen, dennoch: das ca. 13 ha große, parkähnliche Areal des ehemaligen Hauptsitzes der Gruppe bietet heute alle Chancen ei-

ner zeitgemäßen Revitalisierung und Rückholung ins Stadtgeschehen. Das leicht über dem Ruhrniveau erhöht liegende Plateau der ehemaligen Tengelmann-Zentrale befindet sich im Stadtteil Speldorf an der Schnittstelle zu Broich. Unter dem Namen „Parkstadt Mülheim“ betreibt die erfahrene und europaweit tätige SORAVIA nun seit 2019 die Entwicklungsperspektive rund um das faszinierende Areal.

Der Stadtteil Speldorf mit seinen teils stattlichen Eigenheimen gilt als eine hervorragende Wohngegend in Mülheim. Auf der Prinzenhöhe hat auch das überregionale Konferenzzentrum, die Katholische Akademie „Wolfsburg“, ihren Standort. Die „grüne Lunge“ des Stadtteils ist der 1909 angelegte Raffelbergpark mit Ausblick auf die Ruhrauen. Am Rande des Parks hat heute im ehemaligen Solbad Raffelberg das über die Stadtgrenzen hinaus re-



nommierte Theater an der Ruhr seinen Sitz. In unmittelbarer Nähe zum Theater liegt zudem Mülheims Galopprennbahn, die bis heute an Renntagen ein beliebter Anziehungspunkt für Jung und Alt ist. Das Grün inmitten der Rennstrecke ist zudem ein 18-Loch großer Golfplatz.

Der Kernbereich Speldorfs erstreckt sich entlang der Duisburger Straße. Hier befinden sich neben inhabergeführten Geschäften und Filialen bekannter Ketten auch verschiedene gastronomische Betriebe. Zudem bietet der Stadtteil neun Kindertagesstätten, zwei Grundschulen und viele sehr aktive Vereine und Institutionen.

Speldorf ist aber auch Wirtschafts- und Industriestandort. Neben dem ehemaligen Tengelmänn-Areal liegt hier auch der Rhein-Ruhr-Hafen. Der Mülheimer Binnenhafen umfasst eine Fläche von etwa 220 Hektar, auf der sich rund 360 Unternehmen angesiedelt haben. Der Rhein-Ruhr-Hafen ist nicht nur ein Standort international tätiger Industrieunternehmen, er gehört zudem durch seine historische Bedeutung für den Kohletransport und damit für den wirtschaftlichen Aufschwung Mülheims zur Route der Industriekultur.

Der unmittelbar an das Tengelmänn-Areal angrenzende Stadtteil Broich ist einer der ältesten Stadtteile Mülheims. Das Schloss Broich gilt als der älteste karolingische Wehrbau nördlich der Alpen. Mit seiner markanten Optik ist das Schloss bis heute ein Wahrzeichen der Stadt. Zu den vorhandenen, städtischen, sozialen Infrastrukturen zählen vier Grundschulen sowie die Realschule und das Gymnasium



Broich. Sechs Kindergärten ergänzen das Angebot im Stadtteil.

Das Stadtteilzentrum „Mitte Broich“ (Bülowstraße / Prinzeß-Luise-Straße) bietet Einkaufsangebote und Nahversorgung. Auch eine der exklusivsten Wohngegenden liegt in Broich: der Uhlenhorst. 1906 gründeten Industrielle aus Mülheim und Umgebung die "Broich-Speldorfer Gartenstadt AG" mit dem Ziel, den Unternehmern die Möglichkeit zu geben, repräsentativ zu residieren.

Erwähnenswert ist zudem auch die typische Arbeiter-Wohnsiedlungskultur der Region bzw. Mülheims. Mit der besonderen stadträumlichen Konfiguration gehört die aufwendig sanierte und unter Denkmalschutz stehende 1920er Jahre Siedlung „Salierstraße“ zu den Attraktionen der Baukultur. Das Ensemble ist nicht weit von der ehemaligen Tengelmänn-Zentrale in der Verlängerung der Kolonnenstraße nach Osten gelegen.

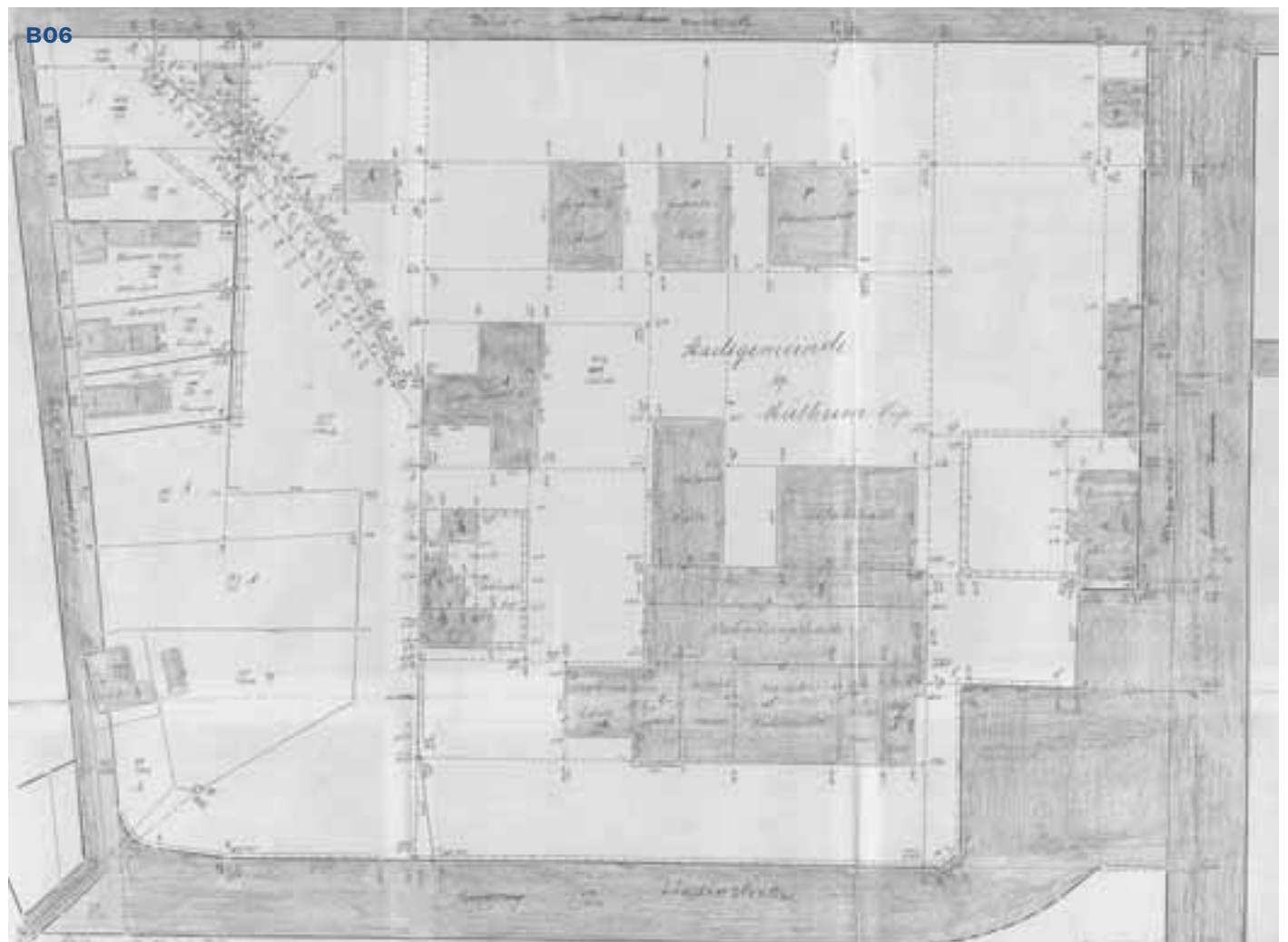
Der Broich-Speldorfer Wald mit seinen Villen ist heute zugleich grüne Lunge und beliebter Naherholungsort aller Mülheimer und der Duisburger Nachbarn. Berührungspunkte sind in Bezug zum Erlebnisraum Wald auch in Richtung des ehemaligen Tengelmänn- und Schlachthofareals zu finden. So ist eine gute Erreichbarkeit der „Grünen Lunge“ von Mülheim über die Beziehungen des Broicher Waldweges gegeben, einer sehr alten Verbindungslinie im Stadtgeschehen des Mülheimer Westens.

B03 — Lage des Planungsraums im Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr
B04 — Integrierte Lage an der Ullmenallee

2.3 Chronologie

Die bewegte Geschichte rund um
das ehemalige Schlachthof- und
Tengelmann-Areal

B05 — Luftbild von 1945
B06 — Lageplan des ehem.
Schlachthofs
B07 — Ehem. Schlachthof





1867 Gründung Wilhelm Schmitz-Scholl Colonial waren

Aus dieser wird viele Jahre später die Unternehmensgruppe Tengelmann

**1887 Tod Wilhelm Schmitz
Zwei seiner Söhne – Karl und Wilhelm – übernehmen die Geschäfte**

1912 Erwerb des Geländes in Mülheim-Speldorf zur Errichtung einer Schokoladenfabrik durch Karl Schmitz-Scholl

März: Stellung des Bauantrags für den Produktionsbetrieb

Mai: Antrag auf Grundstücksentwässerung

August: Anfrage nach Anbindung an die Gleisanlage der Reichsbahn

Oktober: Aufnahme des Betriebs der Schokoladenfabrik

1912- Errichtung des Schlachthofes

1913 Dort, wo heute der große Parkplatz der SORAVIA liegt

Fast 64 Jahre sind die Schokoladenfabrik und der Schlachthof Nachbarn

1913 Errichtung des neuen Kontorhauses der Firma Schmitz-Scholl

In der Innenstadt (Schloßstraße) – der heutigen Leineweberstraße

1912- Vergrößerung der Schokoladenfabrik zur Koloniestraße (2 Gebäudeteile)

Vorausplanung, die Fabrik in die Höhe des Hauptgebäudes zu erweitern:

Gebäude und Stützen werden deshalb nicht direkt ans Gebäude gebaut, damit bei einem späteren Anbau der laufende Betrieb nicht gestört werden muss

Hauptgebäude erhält eine Verbindung zum markanten Schornstein

Direkt daneben entsteht das dreigeschossige Maschinenhaus

Die Überbrückung hat zwei Etagen, im Erdgeschoss ist die Eisenbahndurchfahrt angelegt

Bau eines weiteren Aufenthaltsgebäudes entlang der Gleise

1914 Nebenanschluss an die Gleise des benachbarten Schlachthofes

1923 Mitbenutzungsrecht am Hauptanschluss der Deutschen Reichsbahn

1933 Tod Karl Schmitz-Scholl

Unternehmen wird vererbt an Sohn Karl und Tochter Elisabeth

Sohn Karl Schmitz-Scholl übernimmt die Unternehmensleitung

1933	Modernisierung des Betriebs: Bau eines kleinen, dreigeschossigen Gebäudes Bereich Lindenstraße „alt“ Erhöhung der Fabrik um ein Stockwerk - Erweiterung der Eisenbahneinfahrt	Anfang 50er	Anlegen eines symmetrischen Gartens auf dem Grundstück des Bungalows Zentrales Element ist ein Rosenherz Errichtung eines üppig ausgestatteten Festsaals mit Restaurant Wird später zum heutigen Casino
1935-1936	Der hölzerne Anbau mit dem Kuppeldach von 1914 entsteht neu: aus Stein Ersetzt wird er durch einen drei-, teilweise viergeschossigen Neubau, auf der viertel Teiletage ist ein Dachgarten geplant, der jedoch wahrscheinlich nie realisiert wurde	50er	Aufstockung Altbau Das fünfte und letzte Obergeschoss entsteht Abriss und Ersatz alter Werkstätten Neben dem Kesselhaus; Ersatzbau Errichtung vier zusätzlicher Treppenhäuser am Ursprungsgebäude Bau eines Vorsatzes des Ursprungsgebäudes an der Lindenstraße „alt“ Dieser ist ebenerdig mit Arkaden ausgestattet Erweiterung der Gebäude am Löschteich und an der Gartenseite Entstehung eines Lichthofs u. Errichtung Kinosaal (Versammlungsraum) In der 5. Etage des Altbaus; dieser bestand bis in das Jahr 1999
1937	Errichtung des Kesselhauses direkt neben dem Schornstein		
1939	Aufstockung der Terrasse Eine Freitrappe führt hinunter in den Garten und später direkt zum Lösch-/Schwimmteich		
1942	Umbenennung der Schokoladenfabrik in Nährmittelwerk		
1943	Bau eines Löschteichs als Feuerversicherung Wasserreservoir bei möglichen Bränden und zusätzlich als Schwimmbad Bebombung der Stadt Mülheim an der Ruhr Die Schokoladenfabrik kommt verglichen mit der Innenstadt glimpflich davon	1955	Umbenennung von Straßen und Plätzen Eckstraße (die bis 1914 Rosenstraße hieß) und ein Teil der Lindenstraße werden auf Wunsch von Karl Schmitz-Scholl zur Wissollstraße
1945	Ende zweiter Weltkrieg Keine großen Beschädigungen der Fabrik	60er	Vergrößerung des Auslieferlagers, genannt Expedition Vergrößerung der Autowerkstatt
Ende 40er	Umbau einer Baracken-Unterkunft und Errichtung Bungalow 1920 von der Stadt Mülheim errichtet 1939 kauft die Firma Wilh. Schmitz-Scholl das Grundstück mit den Baracken Errichtung eines klassischen Bungalows und Bezug durch Karl Schmitz-Scholl auf dem Gelände der Schokoladenfabrik — Grenzt an die Koloniestraße — Schlichtes Holzgebäude, bietet wenig Platz	1963	Errichtung des Wohnheims für ausländische Mitarbeiter*innen Über der Autowerkstatt; „Mädchenwohnheim“ genannt
		1965	Errichtung des Fruchtelagers Mehrmalige Erweiterung; später Verbindung mit dem Hauptgebäude
		1969	Tod Karl Schmitz-Scholl Neffe Erivan Karl Haub übernimmt Geschäftsleitung der Firmengruppe Schmitz-Scholl/Tengelmann

Ende 60er	Errichtung des unterirdischen Gangs Zwischen Lager und Sportplatz für einen geplanten Erweiterungsbau. Dieser wird bis in die 2000er Jahre als Kegelbahn genutzt Errichtung der zwei Traglufthallen Am westlichen Gebäudeende, zur Lagerung von Kartons. Umnutzung zu einer Tennishalle - Schließung Mitte der 90er Jahre	1991	Bombenfunde und Kampfmittelräumung
		2000	Karl-Erivan W. Haub übernimmt die Unternehmensleitung
		2002	Einweihung des Brunnes „Peace Fountain“ Am Haupteingang, Werk des US- Künstlers Charles Eugene Gagnon Symbolisiert die Sehnsucht und das Streben nach Frieden in der Welt
1971	Errichtung des Freizeithauses Angrenzend an den Gartenbungalow, ursprünglich als Bürohaus geplant Beatkeller, Leseraum, Küche, Mehrzweckraum, Swimmingpool, Sportgeräte	2003	Schließung der Schokoladenfabrik Verkauf der Produktion an den Dortmunder Süßwarenhersteller van Netten Das Pralineum bleibt, hier werden Confiserie—Spezialitäten von Hand gefertigt
1977	Schließung des Schlachthofes Kauf des ehem. Schlachthofgeländes durch Erivan Haub Abriss des Schlachthofes Kesselhaus, Kutschenremise, Verwaltungsgebäude und Pförtnerhäuschen blieben erhalten Umwandlung von 27.000 qm Fläche in Parkplatz und Garten Errichtung eines Biergartens in der ehem. Remise	2005	Modernisierung Speisesaal zu Restaurant mit 1.000 qm Fläche und einer 300 qm großen Außenterrasse - Umbau von Teilen der Fabrik zu Büroetagen In der 1. bis 3. Etage des ehem. Fabrikgebäudes entstehen 174 weitere Büros
Ende 70er	Bau eines neuen Bürogebäudes Direkt anschließend an das Mädchenwohnheim (6-Geschosse / Verbindung über Brücke mit dem Wissoll-Haupthaus, „Seufzerbrücke“ genannt Umnutzung und Aufstockung des ehem. Wohnheims Umbau zu Büros, Aufstockung um eine Etage	2006	Installation einer Warmwasserheizung im ehem. Kesselhaus
1984	Eröffnung des Tengelmann-Marktes an der Wissollstraße	2008	Umwandlung des konventionellen Tengelmann-Marktes in einen Tengelmann Klimamarkt
1988	Brand im Tengelmann-Markt an der Wissollstraße Zerstörung des Lagers und der Technik des Marktes; nach 5 Wochen Brandsanierung eröffnet der Markt erneut	2009	Umnutzung des Fruchtelagers zum Plus-Lager
90er	Errichtung des Tengelmann-Museums In der Verbindung des Altbaus mit dem bestehenden Handelshaus	2010	Aufbau der Kaisers-Kaffeekanne im Garten des Firmengeländes
		2012	Abriss der Verbindungsbrücke zwischen den Hallen und dem Hauptgebäude Renovierung des Biergartens - Umbau des Plus-Lagers in das Technikum Lager wird zu Ausstellungs- und Veranstaltungshalle

2.4 Standort

Das Wettbewerbsgebiet und seine städträumliche Lage

Das Wettbewerbsgebiet ist innerstädtisch integriert und nimmt zentral zwischen Speldorf und Broich gelegen eine Gelenkfunktion zwischen diesen Mülheimer Stadtteilen ein. Die Lage im Westen der Mülheimer Innenstadt lässt sich geschichtlich-städträumlich aus der Entwicklungsachse nach Westen in Richtung Duisburg ableiten. Schon früh wurden hier entlang von

Handelswegen, später im Rahmen der Industrialisierung auch durch den Bau der Bahnstrecke Mülheim-Duisburg inkl. Bedienung des Mülheimer Ruhrhafens sowie der Straßenbahn im Korridor der Duisburger Straße, die Eckpfeiler dynamischer Stadtentwicklungen gesetzt.

Zuletzt sind die positiven Entwicklungsschübe im Rahmen des Strukturwandels der Metropolregion Rhein-Ruhr auch gerade in den westlichen Mülheimer Stadtteilen spürbar. So

ist zum Beispiel der Neubau der Hochschule Ruhr West (HRW) mit heute rund 4.500 Studierenden am Campus Mülheim eine der wichtigsten Errungenschaften. In räumlicher Nähe zum ehemaligen Tengelmann-Areal und mit einer vorbildlichen städtebaulich-architektonischen Qualität ausgestattet, symbolisiert der Standort auch die Zukunft der Region.

Der Hochschulkomplex wurde mit einer diesem Wettbewerbsverfahren vergleichbaren Qualitätssicherung



vom Düsseldorfer Büro FALTIN+SATTLER noch während der Gründungsphase 2008-2010 auf den Weg gebracht. Auch hier sicherten vorbereitende Dialog- und Wettbewerbsverfahren die Revitalisierung eines Areals ehemaliger industrieller Nutzung.

Am Standort der HRW in Mülheim wird heute mit steigender Begeisterung und Expansionstendenzen gelernt, geforscht und experimentiert – eine große Chance für zukünftige Synergien mit der „Parkstadt Mülheim“. Die Erreichbarkeit mit dem schienengebundenen ÖPNV der traditionellen Straßenbahn nach Duisburg samt neu errichteter Haltestelle „MH Hochschule Ruhr West“ sichert nicht nur die gute Erreichbarkeit innerhalb der Region und innerhalb Mülheims – sie ist auch die Lebensader zur Nachbaruniversität Duisburg, zur Innenstadt Mülheim und zu den Stadtteilzentren Speldorf und Broich. Auch hiervon wird die „Parkstadt Mülheim“ profitieren können, werden in absehbarer Zukunft die Verbindungslinien u.a. über den Neubau des Radschnellweges Ruhr (RS 1) im Sinne der umweltfreundlichen Mobilität nochmals gestärkt.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst mit dem rund 13 ha großen Grundbesitz der SORAVIA den Kernbereich der städtebaulichen Ideenfindung und bezieht darüber hinaus wichtige Vernetzungsbereiche in alle Himmelsrichtungen u.a. zur Vervollständigung von öffentlichen Durchwegbarkeiten und Wegeverbindungen sowie Anschlüsse an Bestehendes mit ein.

B09



2.5 Teilbereiche

Die Übersicht zu den strukturellen Rahmenbedingungen

Die strukturellen Rahmenbedingungen durch Aufteilung in fünf Teilbereiche signalisieren Offenheit und möchten der Ideenfindung im laufenden dialogorientierten Wettbewerbsverfahren nicht zu viel vorwegnehmen oder gar vorgeben.

Dennoch geben sie eine gliedernde Orientierung auf der Basis der Standortbegabungen und der Wünsche der SORAVIA und der Stadt Mülheim an der Ruhr gleichermaßen.

T 1 Südost ohne Altbau-Ensemble, da bereits in der Umsetzung (Koloniestraße/Ulmenallee) **Realisierungsphase 0**

T 2 Südwest – **Zaubergarten Realisierungsphase 1**

T 3 West (heute Sportplatz) **Realisierungsphase 1 (zudem Optimalfläche Schule)**

T 4 Nordost – **Park Realisierungsphase 2**

T 5 Mitte – **Jokerfeld Realisierungsphase 3 (Varianten „moderat“ + „markant“)**

B08 — Wettbewerbsgebiet mit dem Altbau-Ensemble

B09 — Die einzelnen Teilbereiche

2.6 Grundbesitz

Die Eigentümersituation

Die Eigentumssituation ist vor allem an der Ulmenallee noch sehr heterogen und von zu berücksichtigendem Grundbesitz Dritter geprägt. Das Hauptbearbeitungsgebiet zum Wettbewerb sowie wichtige umgebende, öffentliche Räume befinden sich im Besitz der SORAVIA und der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Für den Bereich nördlich der Liebigstraße laufen Kooperationsgespräche mit dem neuen Eigentümer, der das Areal aktuell 2021 erworben hat, u.a. um eine Direktanbindung der „Parkstadt Mülheim“ mit dem neuen Rad-schnellweg Ruhr (RS 1) mindestens in einer zentralen Anbindung sicherzustellen und auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses gemeinsam zu realisieren.

2.7 Transformation

Das Hauptgebäude der Firma Tengelmann im laufenden Sanierungsprozess

Das Altbau-Ensemble ist durch die vielen Erweiterungs- und Umbauphasen in mehrere, noch heute ablesbare Segmente aufgeteilt. Selbst die Ursprünge der kleinen Schokoladenfabrik, die 1912 „vor den Toren“ Speldorf und Broichs gegründet wurde, sind samt dem ersten Bahnanschluss noch erkennbar.

Das große Gebäudevolumen in seiner linearen Abwicklung ist gerade von Norden weithin sichtbar. Motiviert durch einen bereits gefundenen Großmieter ist die SORAVIA derzeit zusammen mit dem Düsseldorfer Büro RKW Architektur + dabei, dem Gebäude eine neue Struktur zu geben.

Im laufenden Umbau- und Sanierungsprozess steht dabei vor allem die Eingangsebene mit neuen oder ertüchtigten Foyers und Treppenkernen zur Erschließung im Fokus. Die bisher immer nur durch ein Unternehmen genutzte Substanz ist in der Neuaufstellung. Flexibilität, Aufteilungen in große und kleine Mieteinheiten, Erreichbarkeiten und Adressbildungen sind nur einige der Themen, die das Umbau- und Sanierungsteam derzeit innerhalb einer sehr kurzen Zeitspanne realisieren muss.

Für den Wettbewerb bzw. die neue „Parkstadt Mülheim“ ergeben sich aus der laufenden Arbeit wichtige Beziehungen rund um die gewünschte Urbanität eines neu aufzustellenden Standortes zwischen den Kernnutzungen:

- Arbeiten – klassisch und experimentell,
- Bilden sowie
- Forschen und Gründen – experimentell und innovativ.

Die Verwebungen und Übergänge u.a. zu den neuen Wohn- und Arbeitswelten in alle Himmelsrichtungen und vor allem auch zu den nördlich des vorhandenen Altbau-Ensembles vorhandenen Neubauarealen sind nahtlos.



- | | | |
|----------------|-------------|----------------|
| 1 Pförtnerhaus | 5 Bauteil 1 | 9 Zaubergarten |
| 2 Kutscherhaus | 6 Bauteil 2 | 10 Parkanlage |
| 3 Kesselhaus | 7 Bauteil 3 | 11 Parkplatz |
| 4 Technikum | 8 Bauteil 4 | 12 Brunnen |

B10 — Grundbesitz SORAVIA

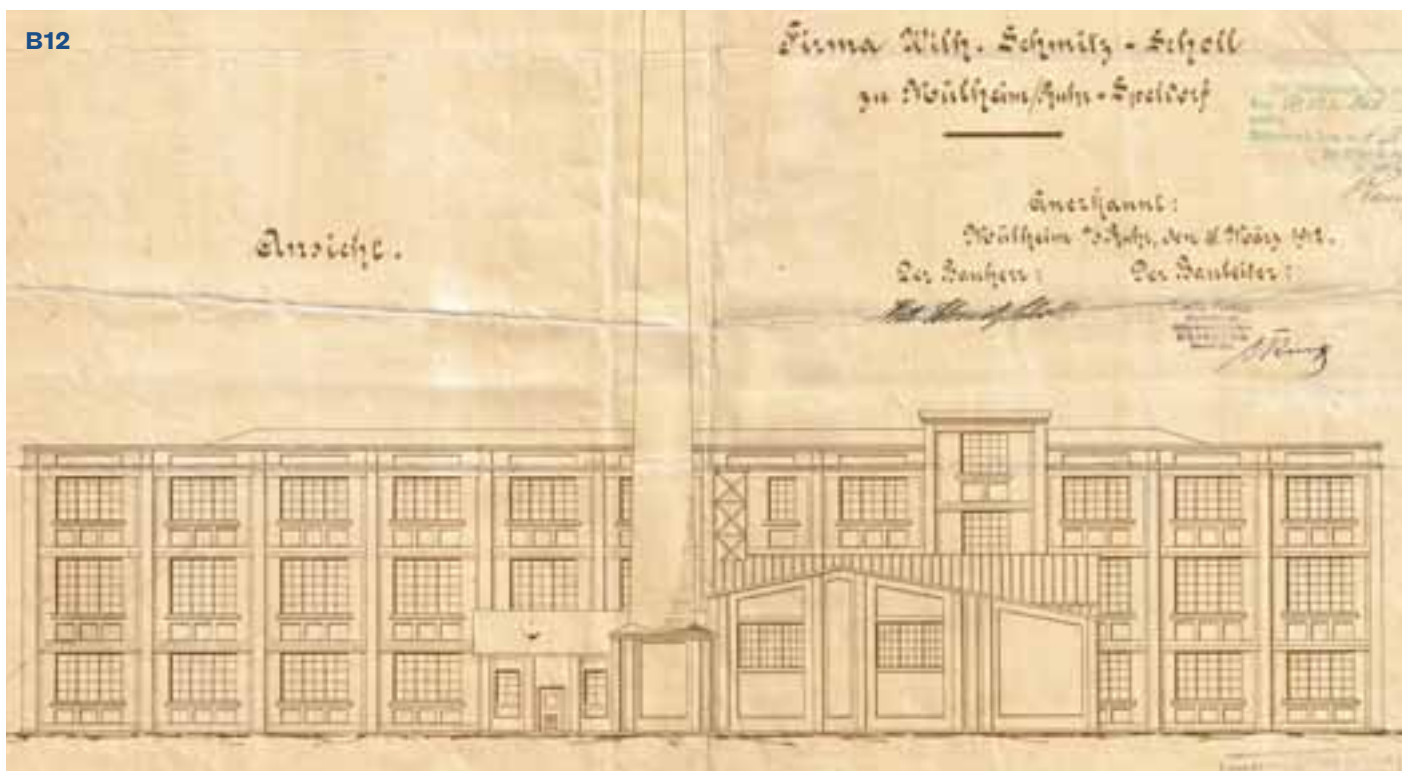
B11 — Blick auf das Altbau-Ensemble von Norden

B12 — Ansicht der ehem. Schokoladenfabrik

B11



B12



>> **KOOPERATIV:** DURCH DEN INTERAKTIVEN AUSTAUSCH AUF DEM WEG ZUR BESTMÖGLICHEN, ROBUSTEN KONZEPTION FÜR DAS QUARTIER

Die städtebauliche Situation rund um den Bereich der „Parkstadt Mülheim“ ist heterogen und zudem von einer Vielzahl von Akteur*innen geprägt. Eine qualitätsvolle Aufwertung des 13 ha umfassenden Areals im Sinne der Stadtentwicklung der Gesamtstadt Mülheim an der Ruhr kann nur in einer Kooperation von privatem und öffentlichem Engagement und Investment gelingen.

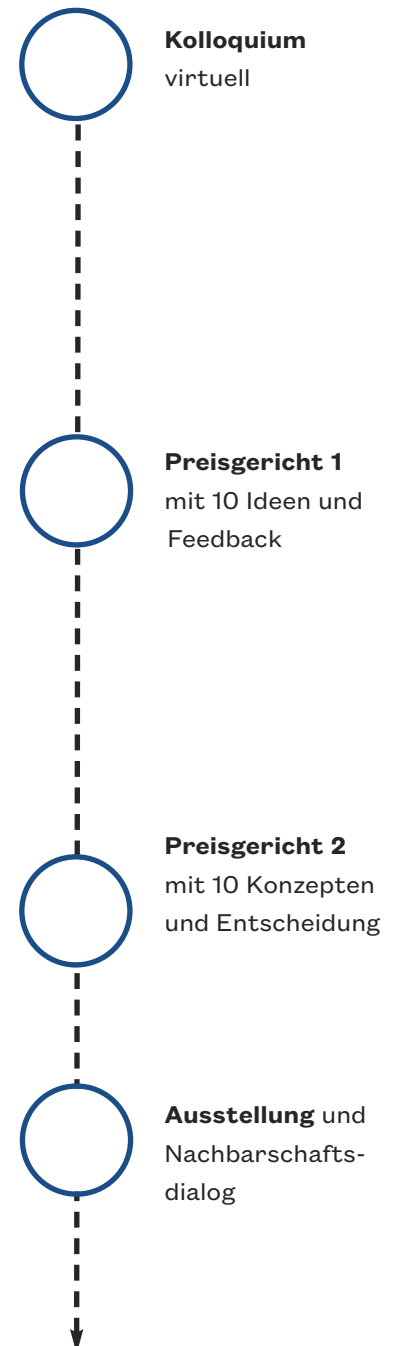
Die SORAVIA hat sich aus diesem Grunde gemeinsam mit der Stadt Mülheim an der Ruhr dazu entschieden, einen Wettbewerb mit einem hohen Grad integrierter Kurskorrekturen auf den Weg zu bringen. Die Mitarbeit und das Zusammenspiel unterschiedlicher Akteur*innen von den externen Expert*innen rund um Stadtplanung / Architektur und Freiraumplanung, Mobilität und Nachhaltigkeit, den Fachleuten der Mülheimer Verwaltung sowie den verantwortlichen Politiker*innen samt politischer Lenkungsgruppe ist eine Besonderheit des Vorgehens.

Im Endergebnis soll eine gemeinsame Vision der städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung anhand der visualisierten Alternativen der 10 Entwurfsteams diskutiert und festgelegt werden. Im Teilbereich T 5 Mitte – dem „Jokerfeld“ sollen 2 Varianten ausgearbeitet werden, „moderat“ und „markant“. Dieser Teil des Areals wird erst längerfristig entwickelt, und so sollen die Jury und in der Folge die Mülheimer Bürgerschaft entscheiden, welche Variante zur Realisierung kommt.

Das Gesamtverfahren wird in der Tradition der Mülheimer Bürgerbeteiligung im Anschluss an den Wettbewerb transparent kommuniziert, mit der Öffentlichkeit rückgekoppelt und über eine besondere Kommunikationslinie für die interessierten Mitwirkenden rund um das Projekt „Parkstadt Mülheim“ begleitet.

Im Rahmen von zwei Sitzungen des Preisgerichtes mit empfehlendem Charakter und im ständigen Dialog mit den Expert*innen, Entwurfsteams, den Akteur*innen rund um die Mülheimer Stadtentwicklung entwickelt sich die städtebauliche Perspektive Stück für Stück an einem beachtenswerten Ort der Mülheimer Stadtgeschichte.

Die Beteiligung von 10 renommierten Entwurfsteams mit den Fachkompetenzen Stadtplanung/Architektur und Freiraumplanung ist aufgrund der Vielfaltigkeit und Komplexität der Aufgabe angemessen und wird die Ideen visualisieren und immer wieder zur Diskussion stellen.



04 — AUFGABE

>> SELTEN: EINE HARMONISCH MASSSTÄBLICHE EINBINDUNG UND EINE NEUE STADTSIGNIFIKANZ ALS HERAUSFORDERUNG

Die anspruchsvolle Aufgabenstellung zum Städtebauwettbewerb vereint innerhalb des Plangebietes und darüber hinaus auch für die Gesamtstadt Mülheim an der Ruhr gleich mehrere komplexe Bestandteile. Die folgenden Hauptthemen gilt es zu einem ganzheitlichen, robusten städtebaulichen- und freiraumplanerischen Konzept für die Zukunft eines faszinierenden Areals zusammenzufügen. Entwurfsteams und die Jury als empfehlendes Gremium sollten die Leitfragen im Laufe des Entwurfsprozesses beantworten können:

4.1 Die neuen, zeitgemäßen Arbeitsformen im sanierten Altbau-Ensemble und das neue Quartier mit Wohnen samt dazugehörigen weiteren Nutzungsbausteinen zu einem vorbildlichen Gesamtkonzept vereinen!

Das Altbau-Ensemble bietet einen wahren „Schatz“ an Entwicklungsmöglichkeiten für moderne Arbeitsplatzkonstellationen, Gastronomie, Bildung, Ergänzungsnutzungen, zudem auch klassische Büro- und Dienstleistungsangebote. Auch „Experimentelles“ hat gerade wegen der benachbarten Hochschule Ruhr-West eine Chance bzw. wird nicht ausgeschlossen, es ist auf „Höhe der Zeit“. Unter Federführung des Büros RKW Architektur + aus Düsseldorf und mit einem kleinen effektiven Team der SORAVIA läuft der Umbau für das Großgebäude derzeit auf Hochtouren.

Aufgabe des Wettbewerbs ist der Entwurf eines robusten städtebaulichen Konzeptes, welches die bestmögliche Entwicklung sowie eine phasenweise Umsetzung aufzeigt und

auch Flexibilität oder Optionen für den langen Realisierungszeitraum von schätzungsweise 10-15 Jahren bietet.

Dazu wurde von der SORAVIA bereits im Vorfeld des Wettbewerbs anhand der besonderen, integrierten Lage, aber auch aufgrund der Begabungen des ca. 13 ha großen Areals, eine Vorstrukturierung in unterschiedliche Bau- und Freiraumfelder samt dazugehörigen groben Vorgaben der maximalen Geschossflächen-Ausnutzung definiert. In Übereinstimmung mit dem Träger der Planungshoheit, der Stadt Mülheim an der Ruhr, gilt es, diese Rahmenvorgaben anhand der städtebaulichen Konzepte zu überprüfen und eine Verträglichkeit nachzuweisen.

Auch die Stadt Mülheim an der Ruhr setzt bewusst auf Innenentwicklung zugunsten der Schonung der Land-

schaft der Metropolregion Rhein Ruhr, denn die baulichen Entwicklungsoptionen sind auch in der Stadt an der Ruhr begrenzt. Für das ehemalige Tengelmann-Areal eine hervorragende Chance, bei der über die städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzeptionen des Wettbewerbs die vorbereitende Qualitätssicherung beginnt.

Leitfrage: Wie kann eine robuste, städtebauliche Entwicklung in Orientierung an die vorhandenen Begabungen des Standortes initiiert werden? Welche qualitätsvollen Räume können geschaffen werden und welche Prinzipien werden helfen, dass Projekt über einen längeren Realisierungszeitraum mit hoher Qualität zum Erfolg zu führen?

*B13 — Ehem. Mitarbeiter*innen Schwimmbecken*



4.2 Das bisher „verschlossene“ Areal in alle Himmelsrichtungen öffnen und die Vernetzung über den neuen öffentlichen Raum als zentralen Aufgabenbestandteil verstehen!

Für das Altbau-Ensemble werden sich u.a. neue Zuschnitte und Eingangssituationen / Foyers etc. für unterschiedliche Nutzungseinheiten ergeben.

Diese Ertüchtigung wird positive Auswirkungen auf die gewünschte Vernetzung des Ursprungsgebäudes mit der neuen „Parkstadt Mülheim“ nebenan bzw. als markanter Teil des neuen Stadtquartiers haben. Gerade die neu entstehende Erdgeschoss- und Eingangsebene wird eine besondere Rolle übernehmen müssen.

Das Gebäude-Ensemble muss sich stärker öffnen und soll „Kontakt“ aufnehmen zur Entreesituation an der Ulmenallee mit dem kleinen, sympathischen Stadtplatz, zur Koloniestraße mit einigen nicht vollständig erhaltenen Funktionsgebäuden aus der Tengelmann-Ära und auch nach Westen in Richtung Veilchenweg, wo eine hohe Backsteinmauer den heutigen inneren, kleinen Park mit Löschwasserbecken noch abschirmt.

Über die südliche Situation des Wettbewerbsgebietes mit der prägenden Bausubstanz hinaus ist das Ziel für die gesamte städtebauliche Perspektive eine Öffnung und Vernetzung in alle Himmelsrichtungen. Dies ist ein Hauptaufgabenbestandteil und muss gelingen, um das bisher eher abgeschirmte Areal besser stadträumlich integrieren zu können. Es soll durchwegbar und erlebbar werden und zu-



gleich vermitteln zwischen Broich und Speldorf samt seinem lebendigen, linearen Stadtteil-Zentrum entlang der Lebensader Straßenbahn.

Auch der Bereich nördlich der Liebigstraße und im Übergang zur ausschließlich für die Anbindung des Mülheimer Ruhrhafens aktiven Güterbahnstrecke übernimmt im Rahmen der Vernetzung eine wichtige Rolle. So ist die direkte Anbindungsmöglichkeit an den Radschnellweg Ruhr (RS 1) eine großartige Chance der zeitgemäßen Mobilität für die „Parkstadt Mülheim“ und für die Gesamtstadt Mülheim an der Ruhr.

Die Aufgabenstellung zum Wettbewerb sollte sich nicht abhängig machen von den Entwicklungen nördlich der Liebigstraße sondern eine optimale Anschlusssituation aus dem inneren Gefüge öffentlicher Räume definieren.

Komfortable Radverbindungen in der Region und gerade zwischen Mülheim-Zentrum, den Stadtteilen Broich und Speldorf samt dazugehöriger Hochschule Ruhr West (HRW) sind die Zeichen der Zeit und werden die Region beleben. Andere Städte und Regionen machen es vor, von Freiburg im Breisgau bis Kopenhagen (DK). Nun sind diese Modelle auch in der Metropolregion Rhein Ruhr endlich in zahlreiche Realisierungsstrecken und -phasen überführt worden, Mülheim an der Ruhr mittendrin.

Leitfrage: Wie kann sich das Gesamtareal in alle Himmelsrichtungen öffnen und der innere öffentliche Raum im Zusammenspiel mit den neuen Nutzungen des Quartiers einen hervorragenden Vernetzungsbeitrag im Gefüge der Broicher und Speldorfer Stadtteilstruktur übernehmen?

4.3 Das gesamte Quartier als Vorbild für eine nachhaltige Gesamtkonzeption unter besonderer Beachtung von Klimaschutzzielen und städtischer Resilienz entwickeln und glaubwürdig konzeptionell auf den Weg vorbereiten!

Am 25. Juni 2020 hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr einstimmig die Klimanotlage beschlossen, um die Anstrengungen für den Klimaschutz in der Stadt zu verstärken. Mit dem Beschluss ist das Ziel für eine Klimaneutralität bis 2035 verbunden. Dies bedeutet auch, dass bei städtebaulichen Großprojekten, wie der „Parkstadt Mülheim“ und seinen Neubebauungen, soweit wie möglich die Emission zusätzlicher Treibhausgase vermieden werden muss. Dies betrifft auch die sogenannte „Graue Energie“

Für die Entwicklung eines neuen Quartiers „Parkstadt Mülheim“ sollen daher entsprechende Ansätze und Leitgedanken zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung aufgenommen werden.

Hierbei spielen sowohl Aspekte, die auf der Ebene des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt werden können, als auch solche, die erst später bei der tatsächlichen Umsetzung zum Tragen kommen (z.B. Wärmespeicher, Wärmedämmung, Passiv-Energie-Haus, nachhaltige Baustoffe etc.), eine Rolle.

Das städtebauliche Konzept soll eine kompakte Bebauung mit einer flächensparenden und verkehrsreduzierenden Städtebau- und Nutzungsstruktur aufweisen und in ein schlüssiges Freiflächenkonzept unter vollwertiger Berücksichtigung des wertvollen Bestandes eingebunden werden.

Eine solarenergetische Optimierung des städtebaulichen Entwurfes kann zudem den Einsatz erneuerbarer Energien begünstigen. Eine regenerative Energieversorgung soll als Bestandteil einer integrierten Betrachtung von Stadt-, Energieinfrastruktur- und Mobilitätsplanung in die Planung einbezogen werden. Die Themen Mobilität und naturverträgliche Re-

genwasserbewirtschaftung sollen dabei auf Ebene des städtebaulichen Konzeptes besondere Schwerpunkte bilden. Ein Regenwasserkonzept soll ein nachhaltiges Verhältnis von Verdunstung, Versickerung und Ablauf ermöglichen. Dafür können beispielsweise große Flächen für Starkregenereignisse multifunktionale Bedeutung erhalten, so dass diese Flächen auch zur kurzzeitigen Aufnahme von Wasser genutzt werden können. Zudem können nicht überbaute, unterirdische Gebäudeteile wie Tiefgaragen, mit hochwertigen Vegetationsflächen überdeckt oder Flachdächer vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation begrünt werden. Hierbei könnten solare Gründächer Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen miteinander verbinden.

Die Beschattung von Verkehrsflächen bzw. des öffentlichen Raumes und die Anlage von Grün- und Freiflächen sowie Verdunstungsflächen kann zudem zur Belebung von Plätzen beitragen und die Aufenthaltsqualität sowie das Kleinklima im neuen und bestehenden Quartier insgesamt verbessern.

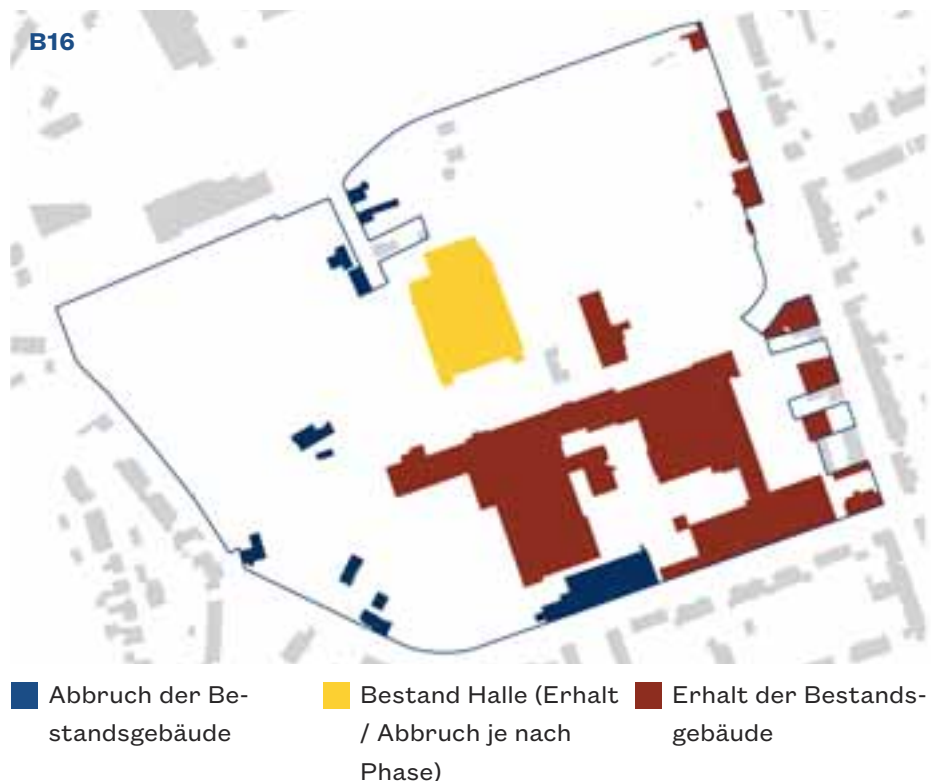


Leitfrage: Wie kann der Klimaschutz, mit Faktoren wie Einsatz erneuerbarer Energien, Energieeffizienz und Verwendung nachhaltiger Baustoffe sowie Klimafolgenanpassung, mit Aspekten wie Trockenheits-, Hitze-, Starkregen- und Starkwindvorsorge, in der städtebaulichen Konzeption als selbstverständlicher Bestandteil integriert werden und somit den Namen „Parkstadt Mülheim“ stärken? Wie kann „Wasser“ auch gestalterisch ansprechend eingesetzt werden?

4.4 Die Mitte des Areals an der Liebigstraße als eine Optionsfläche (Jokerfeld) verstehen, für die zwei unterschiedliche Varianten ausgearbeitet werden soll, „moderat“ sowie „markant“.

Im Übergang in Richtung Norden an der Liebigstraße und inmitten des Wettbewerbsgebietes, dort wo u.a. über einen damaligen Bahnanschluss die bewegte Geschichte rund um die Schokoladenfabrik ihren Ursprung hatte, liegt eine besondere Fläche bzw. das Baufeld Teilbereich 5 Mitte (Jokerfeld) mit einer besonderen Entwicklungsperspektive. Heute ist hier noch ein Fremdgrundstück vorhanden und zudem das sogenannte Technikum, eine Ausstellungs- und Veranstaltungshalle, entstanden aus der Umwidmung eines ehemaligen Fruchtelagers bzw. einer Halle für Lebensmittel der Tengelmann-Gruppe (Plus-Lager). Beide Bestandteile sind in die Überlegungen zu integrieren, das Technikum allerdings nach dem derzeitigen Kenntnisstand nur als Übergangsnutzungsbaustein in der neuen „Parkstadt Mülheim“ zu verstehen. Langfristig steht das Technikum zur Disposition

Dieses nach Norden orientierte Bau- feld unterliegt anderen Rahmenbe- dingungen als die westlichen, östlichen und südlichen Baufelder. Es ist frei von nachbarschaftlichen Verflechtun- gen und Maßstabswechseln zu den typischen, oft geschlossenen Broicher Bebauungen der traufständigen Stadt- häuser mit nicht mehr als 3 Vollge- schossen, so wie sich das westliche (Veilchenweg), das südliche (Kolonie- straße) sowie das östliche (Ulmenallee) Wettbewerbsgebiet heute darstellt.



Hier bietet sich eine besondere städtebauliche Chance der Identitätsbildung aufgrund des auch erhöht liegenden Plateaus des ehemaligen Tengelmann-Betriebsgrundstücks.

In der Diskussion sind einerseits „moderate“ Höhen und Volumina andererseits als „Jokervariante“ eine höhere Verdichtung und dadurch auch eine höhere „markante“ Bebauung. Beide Varianten sind auf städtebau- licher Ebene auszuarbeiten. Da dieses Jokerfeld erst in einigen Jahren zur Umsetzung kommen wird, kann auf der Basis der Ergebnisse des Wett- bewerbs auch eine qualifizierte Infor- mation und Diskussion der Mülheimer Bürgerschaft initiiert werden.

Aufgabenstellung für alle 10 Teams inklusive „feedback“ der Jury ist hier also, die Optionen „moderat“ und „markant“ auszutesten und gemein- sam in Empfehlungen an dieser be-

sonderen Stelle des Wettbewerbsge- bietes bzw. innerhalb der Mülheimer Stadtstruktur mit vielen topographi- schen Bewegungen zu überführen. Die ortsüblichen, höheren Gebäude- typen können als Referenz dienen. Als maximale Höhenbegrenzung bei der Variante „markant“ wird die Mülh- eimer Innenstadt-Referenz (Hochhäu- ser am Hauptbahnhof) mit einer ab- soluten Gebäudehöhe von 72 m an- gesehen.

Entscheidend wird dabei eher die städtebauliche Gesamtkomposition sein inkl. einer harmonischen Inte- gration des bestehenden Altbau-En- sembles und der Vernetzung mit der gebauten und freiraumplanerischen Vielfältigkeit des Wettbewerbsgebie- tes und mit seiner Nachbarschaft.

Beide städtebaulichen Varianten zum Teilbereich 5 Mitte (Jokerfeld) sollten im Rahmen der Wettbewerbsbear-

beitung und zur Anreicherung der Diskussionen von allen 10 Teams überzeugend ausgearbeitet werden und eine selbstverständliche und unverwechselbare Adressbildung erst ermöglichen.

Dies geschieht zunächst ausschließlich auf städtebaulicher Ebene rund um die Volumen- und Höhendiskussionen. Erst bei Bewältigung dieses Meilensteins und einer guten städtebaulichen Lösung über die Variantenuntersuchungen „moderat“ oder „markant“ des Wettbewerbs kann die SORAVIA dieses Thema auf dem Baufeld „Teilbereich 5 Mitte“ (Jokerfeld) weiter in intensiver Zusammenarbeit mit der Stadt Mülheim vertiefen.

Leitfrage: Welche städtebauliche Gesamtkonzeption ist dazu geeignet, auf dem mittleren Baufeld „Jokerfeld“ an der Liebigstraße – welches heute bereits höher über der gesamten Stadtlandschaft des „Ruhrtals“ liegt – eine besondere Adresse Mülheims mit allerhöchsten Erlebnisangeboten für die potenziellen Nutzer*innen schaffen zu können?

B14 — Blick auf Technikum und östlichen Parkplatz

B15 — Freiraumqualität des Areals

B16 — Erhalt und Abbruch des Bestandes

4.5 Das nördliche Band mit dem neuen RS 1 als „regionale“ Lebensader gedanklich mit einbinden und als einen interessanten, perspektivisch entwickelbaren öffentlichen Verbindungsraum mit einbeziehen!

Nördlich des Wettbewerbsgebietes verläuft ein gewachsener, größtenteils brachliegender Stadtraum parallel zur Wissollstraße - Liebigstraße und zur bestehenden alten Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG, über die heute nur noch maximal 4-6 Güterbahnfahrten pro Tag für den Mülheimer Ruhrhafen abgewickelt werden.

Dieses Band verläuft von Osten und dem Übergangsbereich zur Hochschule RuhrWest (HRW) an der Duisburger Straße bis nach Westen zum alten Stellwerk-Gebäude an der Ecke Heerstraße - Veilchenweg. Angrenzend befindet sich auch ein kleiner Nahversorger (Abschnitt Wissollstraße West), der ebenfalls ehemals ein Vorzeigemarkt der Tengelmann-Gruppe gewesen ist, sowie ein Textil-Discounter. Durch die in der Realisierung befindliche Trasse des Radschnellweges Ruhr RS 1 parallel zur aktiven Bahntrasse besteht eine besondere Chance, den Stadtteil Speldorf und damit insbesondere auch die neue „Parkstadt Mülheim“ schnell und komfortabel für Radfahrer*innen erreichbar zu machen.

Neben dem regionalen Angebot für den Radverkehr wird perspektivisch nicht nur die Hochschule Ruhr West (HRW), sondern insbesondere auch die Mülheimer Innenstadt samt Ruhr-Erlebnisraum und Hauptbahnhof in weniger als 15 Minuten mit dem Rad erreichbar sein. Gerade vor dem Hin-

tergrund der multimodalen Mobilität der wachsenden Metropolregion Rhein Ruhr ist dies ein enormer Standortvorteil des Wettbewerbsgebietes.

Dieses „nördliche Band“ ist nicht im Grundbesitz der SORAVIA und kann daher nicht mit in die Programmierungsbestandteile zum Wettbewerb eingebunden werden. Dennoch sollte dieser Raum und vor allem seine zukünftige Verbindungsfunktion der öffentlichen Räume, der vorhandenen Straßenführung Wissollstraße-Liebigstraße, mit in die Gedanken zur Neuprofilierung des ehemaligen Tengelmann-Areals mit eingebunden werden. Allerdings ohne hier in Abhängigkeiten zu verfallen.

Vorrangig stehen die direkte Anbindung an den RS 1 als neuer, schneller Radweg und weitere Fußwegeangebote im Fokus der Vernetzungsnotwendigkeiten. Weitere Themenfelder sind auch die optionalen Ertüchtigungen und Gestaltungen der vorhandenen Ost-West Straßenbeziehung inklusive seiner östlichen Übergabe zur Duisburger Straße. Hier ist seit 1991 der Bebauungsplan M 10 in Kraft, der einen neuen Anschluss an die Liebigstraße ermöglichen würde. Die Situation befindet sich derzeit auch aufgrund des vorrangig zu realisierenden RS 1 (Bebauungsplan Y 12a – Offenlage des Planes für Mitte 2021 geplant) in verschiedenen Bebauungsplänen oder vorbereitenden Planungsüberlegungen – mit zum Teil überlagernden Aussagen – in der Bearbeitung. Die potentiellen Bauflächen sind derzeit als Gewerbe- oder Mischgebiet angedacht und bieten heute das Bild der typischen Ruderalgrünflächen parallel zu Bahntrassen, hier werden

derzeit u.a. Artenschutzprüfungen durchgeführt. Innerhalb dieses Raumes gibt es Altlasten und eine weitere Besonderheit eines denkmalwerten Ablaufberges – einer Gesamtanlage zugehörig zum Stellwerk an der Heerstraße – aus den Zeiten der Rangiertätigkeiten rund um den Güterverkehr auf den Gleisen, mit Stützmauer, drei Gleisen und Signalanlagen.

Einer noch zu definierenden Übergabetrasse vom RS 1 über den Grundbesitz Dritter bis in die Tiefe des Wettbewerbsgebietes der „Parkstadt Mülheim“ steht die SORAVIA positiv gegenüber. Der optimale Anschluss sollte sich aus der städtebaulichen und freiraumplanerischen Grundkonzeption des ehemaligen Tengelmann-Areals definieren, die über den Wettbewerb gefunden werden soll. Hierbei

müssen die denkmalpflegerischen Vorgaben zur Querung des Ablaufberges berücksichtigt werden.

Leitfrage: Welche gestalterisch-verkehrsfunktionale Rolle spielt der Stadtraum und öffentliche Erschließungsraum im Abschnitt von Wissollstraße über Liebigstraße bis zur Duisburger Straße zukünftig und wie können sinnvolle Verflechtungen insbesondere in Form einer Direktanbindung zum neuen Radschnellweg Ruhr RS 1 hergestellt werden?

4.6 Die faszinierenden, parkähnlichen Situationen mit den zahlreichen, erhaltenen Altbaumbeständen in das Gesamtkonzept integrieren und würdigen!

Das Wettbewerbsgebiet obliegt nicht ohne Grund dem Leitmotiv einer „Parkstadt“. Schon die Luftbildaufnahmen offenbaren eine starke, über Jahrzehnte gewachsene Alt-Baumstruktur und einen durch und durch parkähnlichen Charakter, vor allem im Westen und Südwesten.

Im Südwesten des Plangebietes gibt es eine parkähnliche Gesamtkomposition, den „Zaubergarten“, der dem Einblick durch die Nachbarschaft Speldorf und Broichs über eine hohe Backsteinmauer verborgen geblieben ist. Im Übergang zum traditionellen



Terrassen- und Kantinengeschoss des Altbau-Ensembles befindet sich diese außergewöhnliche grüne Oase samt dazugehörigem Lösch- und Schwimmteich, einem kleinen Schwimmbecken und weiteren Besonderheiten. Dieser kleine Park ist dem Tengelmann-Unternehmerwillen nach Erholung und Rückgezogenheit zu verdanken. Eine Gruppe kleinerer Gebäude inkl. des eingeschossigen Gebäudes direkt an der Mauer und als Teil der Mauer im Übergang zur Koloniestraße gehört mit zum Park. Der Park wurde – gut erreichbar über die große Freitreppe vom Großgebäude und seiner Kanten-Terrassenanlage – auch von den zahlreichen Mitarbeitern der Tengelmann-Gruppe gerne als Pausenraum zum Durchatmen genutzt.

Zentrales Element ist neben den alten Baumbeständen noch heute eine Pflanzinsel – das Rosenherz, um das sich zahlreiche Gerüchte rund um die damalige Unternehmerfamilie ranken.

Das Gesamtensemble des Parks ist Teil der einzigartigen Adresse und Identität, ein enorm wichtiges Fundament für den Klimaschutz und die Resilienz der Stadt und selbstverständlich in die Konzepte des zukünftigen Städtebau- und Freiraumkonzeptes zu integrieren. Sehr zurückgenommene Bebauungen zum Beispiel in der Außenkontur des Parks direkt an der Koloniestraße sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, bedürfen aber einer besonderen Sensibilität und Angemessenheit. Zudem ist auch der nordöstliche Abschnitt als Repräsentationsfläche und zentraler Freiraum gestaltet worden. Der zentrale Brunnen „peace fountain“ des US-amerikanischen Künstlers



Charles Eugene Gagnon gehört mit zum Park. Die auch hier vorhandenen zahlreichen Baumbestände verweben sich mit dem Umfeld der denkmalgeschützten Kraftzentrale als Rudiment des 1977 abgerissenen Schlachthofes zudem an der Ulmenallee auch mit dem Denkmal des kleinen Schlachthof-Pförtnerhäuschens. Weitere Gebäudebestände aus der Schlachthofzeit ergänzen den Park mit Großbäumen auf einer Rasenfläche, so auch das Direktorengebäude mit Garten (heute Polizei) und eine Remise, die lange Zeit als Biergarten unter alten Baumkronen genutzt wurde.

Leitfrage: Wie können die beiden zentralen Parksituationen, der Zaubergarten im Südwesten und der Park im Nordosten, mit ihren prägenden Altbaumbeständen nicht nur gesichert, sondern als selbstverständlicher Teil der Neuperspektive und im Sinne der Nachhaltigkeits- und Klimaschutzansprüche in das neue Städtebauegefüge integriert und gestärkt werden?

*B17 u. B19 — Freiraumqualität und Baumbestand des Areals
B18 — Alle Baumbestände*

4.7 Die vorbildliche Erreichbarkeit des neuen Quartiers über alle Verkehrsarten und mit dem Fokus ÖPNV, Rad- und Fußwegeanbindungen durchdenken und mit einem Mobilitätskonzept belegen!

Das Mobilitätsverhalten ist im Umbruch. Das hat zur Folge, dass sich in den nächsten 10-15 Jahren weitere massive Veränderungen ergeben können und müssen, auch im Sinne des Klimaschutzes. Mülheim setzt wie andere Städte im Metropolraum Rhein Ruhr auf die Stärkung und Verlagerung des Modal Splits zugunsten des Umweltverbundes. Die Weichen für die fahrradgestützte Mobilität sind u.a. über den Radschnellweg RS 1 gestellt. Die Straßenbahnlinie in der Duisburger Straße (Mülheim – Duisburg) bietet zudem schienengebundene Mobilität in erreichbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet.

Ein optionales, verbessertes Buslinienangebot, welches z.B. von der heutigen Linienführung in der südlich gelegenen Kirchstraße (u.a. Haltestelle „Ulmenallee“) auch bis in die Tiefe der neuen „Parkstadt Mülheim“ die neuen Arbeits- und Wohnangebote komfortabel bedient, kann als fester Bestandteil der Perspektive für das neue Stadtquartier in Speldorf das Ziel der Priorisierung des Umweltverbundes unterstützen. Dennoch wird das Automobil als Fortbewegungsmittel nicht von heute auf morgen abgelöst werden können. Umweltfreundliche Antriebskonzepte beflügeln die Zukunftsperspektive – selbst die Generation nach der Elektromobilität durch die Wasserstoff-Technologie ist in Vorbereitung.

Für die „Parkstadt Mülheim“ bedeutet dies, dass neben den städtebaulichen Konzeptionen auch integrierte Mobilitätskonzepte entwickelt werden müssen. Auch dies muss in einer frühen Phase mitberücksichtigt werden, denn multimodale Mobilität bzw. komfortable Vernetzung der Systeme sind aufgerufen und haben Auswirkungen auf den Städtebau und den öffentlichen Raum. Das grundsätzliche Ziel zur Erlangung einer „inneren“ Autofreiheit der neuen „Parkstadt Mülheim“ zugunsten eines erlebbaren Quartiers mit hohen Grünraumanteilen ist über die Ideen der Wettbewerbsbeiträge darzustellen. Dabei müssen die Funktionen Anlieferung / Sonderverkehr / Rettung / Müllentsorgung / Zufahrten Tiefgaragen / Umzugsfahrzeuge etc. selbstverständlich funktionieren. Vor allem im Umfeld des Altbau-Ensembles ist auch eine reibungslose Funktionsabwicklung nötig.

Vor diesem Hintergrund ist ein ca. 50 m Abstand zwischen dem Altbau-Ensemble und den Neubauprojekten einzuhalten. Dieser Abstand dient einerseits als „Würdigung“ des Bestandgebäudes andererseits trägt er aber auch den nach Brandschutzkonzept erforderlichen Feuerwehranleiterflächen Rechnung.

Leitfrage: Wie kann, beginnend auf städtebaulicher Ebene, ein intelligentes Mobilitätskonzept mit innerer Autofreiheit entwickelt werden, welches hervorragende Anschlüsse zu den vorhandenen Verkehrsnetzen bietet und zudem zeitgemäß hochgradig umweltfreundlich umgesetzt werden kann?

4.8 Die stufenweise Realisierung inkl. dazugehörigem Mobilitäts- und Stellplatzkonzept mit einem vorzeitigen Beginn nach § 34 BauGB in den Übergangsbereichen zur Nachbarschaft aufbauen!

Das Wettbewerbsgebiet hat erkennbare, zu differenzierende Standortbegabungen und splittet sich neben dem inneren Ausschnitt mit dem Altbau-Ensemble in weitere fünf klar abzulesende Teilbereiche

T 1 Südost ohne Altbau-Ensemble da bereits in der Umsetzung (Koloniestraße/Ulmenallee) **Realisierungsphase 0**

T 2 Südwest – **Zaubergarten Realisierungsphase 1**

T 3 West (heute Sportplatz) **Realisierungsphase 1 (zudem Optionsfläche Schule)**

T 4 Nordost – **Park Realisierungsphase 2**

T 5 Mitte – **Jokerfeld Realisierungsphase 3 (Varianten „moderat“ + „markant“)**

Diese Strukturierung ist keinesfalls als starr und unveränderbar aufzufassen, im Gegenteil, Überlagerungen und Verwebungen oder gar andere Grundkonfigurationen sind möglich und denkbar. Die fünf Teilbereiche folgen auch einer denkbaren Splittung in einzelne, zeitlich aufeinanderfolgende Realisierungsabschnitte im Sinne der SORAVIA und im Anschluss an die Revitalisierung der Altbau-Ensembles.

Als Erkenntnis der besonderen Lage in der Nachbarschaft der Stadtteile Speldorf/Broich, innerhalb der vor allem das hohe und große Gebäudevolumen des Altbau-Ensembles von der Ulmenallee und der Koloniestraße durch sein „Zurückspringen“ erstaunlicherweise kaum aufdringlich wirkt, stehen die Ränder des Wettbewerbsgebietes im Fokus der Bearbeitung. Hier müssen maßstäbliche und angemessene Übergänge gefunden werden, die auch kreativ mit vorhandenen und zum Teil disponiblen Gebäudebeständen im Grundbesitz der SORAVIA und unter Berücksichtigung von Privatbesitz funktionieren.

Überwiegend drei Vollgeschosse sind an den umgebenden gewachsenen Straßenzügen der Ulmenallee, der Koloniestraße und des Veilchenweges heute prägend.

Diese Ränder unterliegen einer besonderen Betrachtung und städtebaulich-gestalterischen Sorgfaltspflicht. Hier muss es gelingen, über die Wettbewerbsbeiträge, die exemplarische Detailschärfe entwickeln sollten, einen guten Umgang mit den Situationen nachzuweisen und dem Areal „Parkstadt Mülheim“ nach außen zu den Stadtteilen Speldorf und Broich eine gute Adresse zu ermöglichen.

Auf dieser noch zu definierenden Basis ergeben sich dann auch sofort realisierungsfähige städtebauliche Aufwertungen und Ergänzungen.

Vor allem in Übergangsbereichen zu bestehenden Nachbarbebauungen sind ggf. bereits vor Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen Baugenehmigungen im Rahmen von § 34 BauGB

möglich. Das Planerfordernis durch Bebauungspläne kann über den Phasierungsplan zeitlich gesteuert werden.

Neben den stadtgestalterischen Aufgabenstellungen wird auch das integrierte Stellplatzkonzept samt einzurechnendem Abschlag für den anzustrebenden im Optimalfall gleichverteilten ModalSplit (25% Fußverkehr, 25% Radverkehr, 25% ÖPNV, 25% MIV) auf der Basis des regionalen Mobilitätsentwicklungskonzeptes für die Metropole Ruhr (Regionalverband Ruhr / RVR) durch eine geeignete Stellplatzkonzeption für Autos und Räder nachgewiesen werden müssen. Dabei werden heutige offene und riesige Stellplatzangebote für PKWs aus der Tengelmann-Zeit Stück für Stück verschwinden und der Nachweis anderweitig geführt werden müssen. Die Stellplatzkonzeption muss also mit der Gesamtentwicklung wachsen bzw. funktionieren.

Leitfrage: Wie können die Randkonturen des Areals im Übergang zur gewachsenen Nachbarschaft sensibel und dennoch mit einer klaren städtebaulichen Gestalthandschrift ausgebildet werden und wie kann die Gesamtphasierung inkl. Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschickt aufgebaut sein?

>> **WICHTIG: PROGRAMMIERUNG, POTENZIAL DES RS 1, ERHALTENSWERTE BAUMBESTÄNDE UND WEITERE BESONDERHEITEN**

5.1 Programm

5.1.1 Altbau-Ensemble

Das Altbau-Ensemble befindet sich derzeit in einer Umbau- und Umstrukturierungsphase rund um neue Arbeitsformen (u.a. Großmieter, kleine und mittlere Module; Hochschul-Optionen; Gemeinschaftseinrichtungen) sowie dazugehöriger Stellplatzschlüssel PKW/Rad. Die Eingangsebene und neue/alte Foyers und Treppenkerne werden für die städtebauliche Vernetzung mit der neuen Parkstadt Mülheim von erheblicher Bedeutung sein. Die aktuellen Planungen der SO-RAVIA und der mit den Sanierungen beauftragten Architekten von RKW Architektur + werden in den Wettbewerb eingespeist. Die Altbau Bruttogeschossfläche (GF) beträgt ca. 75.000 qm.

5.1.2 Neubau Geschossfläche GF (brutto)

(Nutzungen flexibel, Schwerpunkt Wohnen – weitere Mischnutzungen / Gewerbe-Dienstleistungen, Bildung aber auch Hotel möglich, Nahversorgung etc.) sowie dazugehöriger Stellplatzschlüssel PKW/Fahrrad (in Stufen)

Hinweis zu den maximalen Gebäudehöhen:

Vergleich: die zum „Forum City“ benachbarten Hochhäuser am Hans-Böckler-Platz mit maximal 22 Geschossen in der Mülheimer Innenstadt liegen bei einer absoluten Gebäudehöhe von 72 m.

>> An den Rändern: in der Orientierung an den vorhandenen Randbebauungen insbesondere für die angestrebte Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB

T 1 Südost ohne Altbau-Ensemble, da bereits in der Umsetzung (Koloniestraße/Ulmenallee) **Realisierungsphase 0**

- >> Grundstücksfläche: **16.700 qm**
- >> Geschossfläche GF (brutto) Neu: **4.500 qm**
- >> Geschossfläche GF (brutto) Bestand (Erhalt): **4.900 qm**
- >> Geschossfläche GF (brutto) Gesamt: **9.500 qm**

T 2 Südwest – **Zaubergarten Realisierungsphase 1**

- >> Grundstücksfläche: **16.000 qm**
- >> Geschossfläche GF (brutto) Neu: **3.000 qm**

T 3 West (heute Sportplatz) **Realisierungsphase 1 (zudem Optionsfläche Schule)**

- >> Grundstücksfläche: **31.300 qm**
- >> Davon anteilig für die Optionsfläche Schule: **17.000 qm**
- >> Verbleiben bei für Wohnen etc. bei Option Schule: **14.500 qm**
- >> Geschossfläche GF (brutto) Neu: **36.000 qm**
- >> Geschossfläche GF (brutto) Neu bei Variante Schulooption: **13.000 qm**

T 4 Nordost – **Park Realisierungsphase 2**

- >> Grundstücksfläche: **35.600 qm**
- >> Geschossfläche GF (brutto) Neu: **32.000 qm**
- >> Geschossfläche GF (brutto) Bestand (Erhalt): **1.600 qm**
- >> Geschossfläche GF (brutto) Gesamt: **34.500 qm**

T 5 Mitte – **Jokerfeld Realisierungsphase 3 (Varianten „moderat“ + „markant“)**

- >> Grundstücksfläche: **14.900 qm**
- >> Geschossfläche GF (brutto) Bestand Halle EG: **3.800 qm**
- >> Variante 1 „moderat“: Geschossfläche GF (brutto): **25.000 qm (Gebäudehöhe max. 40 m)**
- >> Variante 2 „markant“: Geschossfläche GF (brutto): **38.000 qm (Gebäudehöhe max. 70 m)**

>> Generell und in Bezug / unter Würdigung zum / des Altbau-Ensemble(s): eine maximale Gebäudehöhe von 25 m

Hinweis zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs:

>> Die oben genannten Zielwerte beinhalten keine oberirdischen Bauwerke zur Unterbringung von Stellplätzen

5.1.3 Aktivierung der Kraftzentrale

Die Aktivierung und Einbeziehung der denkmalgeschützten Kraftzentrale des ehemaligen Schlachthofs Mülheim samt Merkzeichen Schornstein muss in das Gefüge der neuen öffentlichen Räume und der dazugehörigen Nutzungsvielfalt integriert werden.

Da auch die innere Maschinenwelt als Zeugnis der Industriekultur der Metropolregion Rhein Ruhr gut erhalten

ist, liegt eine Nutzung als Gastronomie und besondere Event-Location im Fokus.

5.1.4 Soziale Infrastruktur

5.1.4.1 Option Schule

Die Stadt Mülheim an der Ruhr schreibt zurzeit die Bildungsentwicklungsplanung fort. Auch wenn dieser Prozess erst am Anfang steht, wird bereits jetzt deutlich, dass wieder mit steigenden Schülerzahlen zu rechnen sein wird. Ob ein auf diesen Schülerzahlenanstieg ausgerichtetes Schulangebot im Stadtgebiet durch Erweiterungen von vorhandenen Schulstandorten oder vielleicht sogar durch eine Schulneugründung angepasst werden muss, lässt sich beim derzeitigen Stand des Prozesses noch nicht beantworten. Im Falle einer notwendigen Schulneugründung für eine weiterführende Schule stehen kaum mehr geeignete Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund könnte das wettbewerbsumfassende Areal als mögliche Fläche für einen Schulneubau in Betracht kommen. Da der fortschreibungsbedingte Verfahrensstand noch keine Festlegung hinsichtlich Schulform und Schulgröße zulässt, kann der mögliche Flächenverbrauch lediglich im Rahmen einer Annahme umrissen werden.

>> Demnach könnte der Flächenverbrauch des gesamten Schulgrundstücks bis zu 17.000 qm betragen bei einer angestrebten, kompakten Bauweise von bis zu 4 Vollgeschossen.

Eine vom Rat der Stadt zu beschließende Fortschreibung der Bildungsentwicklungsplanung (nicht vor Ende

2021) würde eine solche Schulneugründung zunächst nur im Sinne einer Rahmenplanung vorsehen, die dann hinsichtlich schulrechtlicher Genehmigungsschritte zunächst weiter vorangetrieben werden müsste.

Aus versicherungstechnischen Gründen ist grundsätzlich eine abgeschlossene Schulfläche Teil der Anforderungen. Es gibt aber für Mülheim einen Beschluss, dass Schulhofflächen nach Schulbetrieb (i.d.R. nach 16 Uhr) als Spielhöfe für Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre freigegeben sind. Als zeitgemäß ist daher eine Doppelnutzung der „abgeschlossenen“ bzw. „abschließbaren“ Schulhoffläche für die „Parkstadt Mülheim“ anzusehen.

Die Option Schule muss daher schon gut in das Städtebau- und Freiraumkonzept eingebunden sein und nachgewiesen werden. Die Konzepte müssen mit und ohne Schulooption funktionieren.

5.1.4.2 Kindertagesstätte

Es gibt einen maximalen Bedarf an einer 3-zügigen Einrichtung (auch integriert möglich: EG / 1.OG). Bedarfsgerecht ist der Nachweis im Städtebaukonzept von:

1 x die Gruppenform I
(4 U3 und 16 Ü3-Kinder)

1 x die Gruppenform II
(10 U3-Kinder)

und

1 x die Gruppenform III
(23 Ü3-Kinder).

>> Raumbedarf von ca. 700 qm plus einem Außenbereich von ca. 670 qm

Es ist zwingend erforderlich, dass die Außenspielfläche der Kita direkt an die Einrichtung angrenzt und sich nicht in räumlicher Entfernung zur Kita befindet.

5.1.4.3 Nahversorgung

Ein Discounter (heute: Netto) zur anteiligen Versorgung der „Parkstadt Mülheim“ ist an der Wissollstraße im Nordwesten vorhanden. Es handelt sich hierbei um das Areal des ehemaligen „Vorzeige-Marktes“ der Tengelmann-Gruppe.

Läden des täglichen Bedarfs gibt es u.a. an der Duisburger Straße

5.1.4.4 Altbau-Ensemble (Funktionsflächen und Abstand)

Die Zuordnungen von Funktionsflächen (Ver- und Entsorgungen etc.) rund um das Altbau-Ensembles sind derzeit in Bearbeitung und nach Fertigstellung bzw. Übergabe an die Wettbewerbsteilnehmenden zu berücksichtigen.

Von der Gebäudewand „Nord“ muss aus städtebaulichen und funktionalen Gründen (Anleitung Feuerwehr etc.) ein Abstand von ca. 50 eingehalten werden.

5.2 Mobilität

5.2.1 Priorität: Umweltverbund

Nicht nur aufgrund der beschriebenen Problematik sollte es vorrangiges Ziel sein, durch die Art der städtebaulichen Entwicklung der „Parkstadt Mülheim“ die Anteile der Verkehrsarten des Umweltverbundes zu priorisieren. Dies erfordert neben einer adäquaten ÖPNV-Erschließung qualitativ hochwertige Bewegungsflächen für den Fußgängerverkehr und den Radver-

kehr. Dies kann in möglichen reinen Wohnbereichen auch durch die Anordnung von verkehrsberuhigten Bereichen geschehen. In gewerblich genutzten Bereichen ist neben der Anordnung ausreichend breiter Gehwege auch die Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Radverkehrsanlagen vorzusehen. Die Anbindung der Radwege an das Radverkehrsnetz, insbesondere an den Radschnellweg RS 1, ist zu berücksichtigen.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist angemessen Rechnung zu tragen. In gewerblich genutzten Bereichen sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, hierbei sind auch überdachte Radabstellanlagen zu berücksichtigen. In reinen Wohnbereichen können die nachzuweisenden Stellplätze auch in Quartiersgaragen untergebracht werden. Überdachte und sichere Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Anzahl im unmittelbaren Bereich der Wohnungen ebenerdig anzuordnen.

5.2.2 Notwendigkeit: Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der „Parkstadt Mülheim“ für den MIV stellt sich als bedingt problematisch dar. Lediglich die Liebigstraße im nördlichen Teil des Bereiches ist Bestandteil des Vorbehaltsnetzes, die sonstigen angrenzenden Straßen sind Bestandteil von Tempo-30-Zonen. Hierdurch ergeben sich besondere Anforderungen hinsichtlich Art und Lage möglicher Nutzungen im Bereich des Wettbewerbsgebietes.

Die Anbindung der Liebigstraße als Straße des Vorbehaltsnetzes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt

im westlichen Bereich über die Heerstraße an die Duisburger Straße, im östlichen Bereich führt die Liebigstraße zwar direkt zur Duisburger Straße, allerdings bestehen hier Einschränkungen in Form einer Einbahnstraße und eines Rechtsabbiegebotes in die Duisburger Straße.

Für diesen Bereich existiert eine Straßenvorplanung (derzeit noch rechtsgültiger Bebauungsplan M 10) zur Optimierung der Anbindung der Liebigstraße an die Duisburger Straße ohne die vorher beschriebenen Einschränkungen. Die Übernahme dieser Vorplanung ist hier keine zwingende Vorgabe. Hier können auch alternative Überlegungen einfließen.

Mit der neuen Anbindungsertüchtigung könnte – über die Jahrzehnte gewachsene Haupteinschließung von Norden Heerstraße – Wissollstraße – Liebigstraße – Duisburger Straße – weiter ertüchtigt werden.

5.2.3 Nachzuweisen: Stellplatzschlüssel

Für das Wettbewerbsverfahren wurde aufgrund der nötigen Vergleichbarkeit der Konzeptionen zum ruhenden Verkehr ein allgemeiner Stellplatzschlüssel definiert.

Dieser ist selbstverständlich mit den einzelnen Realisierungsstufen zu synchronisieren. Er wird zudem in der dynamischen Realisierungszeit von mehr als 10 Jahren an die aktuellen Erkenntnisse angepasst und in den laufenden Genehmigungsprozessen in Zusammenarbeit mit der Stadt Mülheim an der Ruhr weiter geschärft.

Der Stellplatzschlüssel leitet sich aus dem Entwurf zur Stellplatzsatzung der Stadt Mülheim ab. Im Wohnungsbau sieht die Satzung folgende Stellplatznachweise vor:

Nutzungsart	Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Stellplätze für Fahrräder
Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 2 WE	2 je WE	2-4 je WE
Stadthäustypen mit bis zu 2 WE	1 je WE	2-4 je WE
Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE)	1 je WE	2-4 je 100 qm BGF
Gefördertes Wohnen	0,7 je WE	4 je WE
Sonstige Nutzungen	1 je 60 qm BGF	2-4 je 60 qm BGF

Bei der Errichtung von Kindergärten bzw. Kindertagesstätten und sonstigen allgemeinbildenden Schulen, Berufs- und Berufsfachschulen gelten folgende Stellplatznachweise:

Gesamtanlage durch Pflanzung von 1 Baum einheimischer und standortgerechter Arten je 6 Stellplätze zu gestalten.

Nutzungsart	Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Stellplätze für Fahrräder
Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je 10-25 Kindergartenplätze, mind. 2	1 je 5-15 Kindergartenplätze, mind. 2, davon 50 % Besucheranteil
Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufs- und Berufsfachschulen	1 je 20-30 Schüler*innen, zusätzlich 1 je 5-10 Schüler*innen über 18 Jahre	1 je 2-3 Schüler*innen, davon 10 % Besucheranteil

Die zu errichtenden KFZ-Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar und unabhängig von anderen Stellplätzen benutzbar sein. Von den notwendigen Stellplätzen sind 3 v.H., bei Wohngebäuden mit Wohnungen nach § 49 Absatz 1 BauO NRW 2018 mindestens ein Stellplatz, für Menschen mit Behinderungen auf dem Baugrundstück entsprechend zu kennzeichnen und barrierefrei herzustellen. Mindestens 30 v.H. der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Wohngebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten und Gebäuden, die nicht dem Wohnen dienen, sind mit einer Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen zu versehen. Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind wahlweise entweder die einzelnen Stellplätze zu überdachen und mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung auszustatten oder die

Die zu errichtenden Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder über für den Fahrradtransport geeignete Aufzüge zugänglich sein. Notwendige Stellplätze für Fahrräder müssen einzeln leicht zugänglich sein und eine Fläche von mindestens 1,2 m² zuzüglich der erforderlichen Verkehrsfläche haben. Die Stellplätze müssen einen sicheren Stand und eine Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen. Abstellanlagen außerhalb von Gebäuden sind zu überdachen und abschließbar auszuführen. Dies gilt nicht für Besucherstellplätze. Mindestens 30 v.H. der notwendigen Stellplätze für Fahrräder sind mit einer Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrrädern zu versehen.

Der Entwurf der Stellplatzsatzung sieht unter bestimmten Voraussetzungen eine Verringerung der Anzahl

der notwendigen Stellplätze vor. Befindet sich das Baugrundstück überwiegend im Radius von 400 m Entfernung zu einer Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge um bis zu 15% verringert werden. Wird die Haltestelle durch eine U-Stadtbahn bedient, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge um bis zu 25 % verringert werden.

Befindet sich das Vorhabengrundstück im Korridor von 200 m beidseitig des Radschnellwegs Ruhr 1, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge um 15 % verringert werden.

Aufgrund der Absicht, im Rahmen des Wettbewerbs erste Gedanken und Ideen zu einem vorbildlichen Mobilitätskonzept (Ziel langfristig: gleichverteilten ModalSplit (25% Fußverkehr, 25% Radverkehr, 25% ÖPNV, 25% MIV) auf der Basis des regionalen Mobilitätsentwicklungskonzeptes für die Metropole Ruhr (Regionalverband Ruhr / RVR) zu erarbeiten und im dann folgenden Rahmen- und Bebauungsplanverfahren oder einer vorgezogenen Genehmigung gemäß §34 BauGB konkreter zu definieren, kann für den Wettbewerb von einem reduzierten Stellplatzschlüssel nach o.g. Kriterien ausgegangen werden.

Der Stellplatzbedarf ist in einem schlüssigen Gesamtkonzept darzustellen, in dem ggf. abweichende Stellplatzzahlen für Kraftfahrzeuge nachvollziehbar zu begründen sind.

5.3 Umwelt

5.3.1 Erlebnis „Wasser“ im Quartier

Zur Anreicherung der Erlebnisqualitäten von „Wasser“ für die Nutzer und auch zur Verbesserung des Kleinklimas sind im neuen Stadtquartier „Parkstadt Mülheim“ im Teilbereich T 1 Nordost (hier: ca. > 2.500 qm vorrangig im Sichtbereich der denkmalgeschützten Kraftzentrale des ehemaligen Schlachthofes) sowie im Teilbereich T 4 West (hier: ca. > 2.500 qm) offene Wasserflächen anzulegen. Diese sollen auch zur Sammlung von Regenwasser z.B. bei Starkregenereignissen (Thema: Schwammstadt) dienen.

5.3.2 Basis-Energieversorgung heute – morgen

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Fernwärme-Vorranggebiet.

5.3.3 „Schutzzonen“ Parks und Altbauumbestand / Baumvitalität

Mit den vorhandenen und eingemessenen Baumstandorten gilt es im Sinne des Nachhaltigkeitsanspruches des Gesamtkonzeptes grundsätzlich wertschätzend umzugehen. Eine Einschätzung zur Vitalität ist in Bearbeitung und kann nochmals Orientierung bieten.

5.3.4 Bodenbelastungen

Für das Wettbewerbsgebiet liegen keine Altlastenerkenntnisse vor, die einer Bebauung grundsätzlich entgegenstehen würden. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen müssen im Bebauungsplanverfahren/Bauantragsverfahren geregelt werden.

Es gibt einen sanierten Ölschaden im Plangebiet.

5.3.5 Regenwasser - Schmutzwasser

Schutzgebiete nach §§ 51 und 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Mülheim-Styrum, Zone III B, aufgrund dessen sind bestimmte Handlungen und Maßnahmen verboten oder genehmigungspflichtig und lösen in der Regel ein wasserrechtliches Verfahren aus. Gemäß § 44 (1) LWG in Verbindung mit § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu versickern oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der Untere Bodenschutzbehörde liegen Daten vor, die darauf schließen lassen, dass der Grundwasser-Flurabstand zwischen 2,80 m und 5,50 m anzutreffen ist.

Die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung.

Der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt durch Versiegelung, tiefe Gründungen u. ä. kann zum gegenwärtigen Planungsstadium nicht beurteilt werden. Eingriffe in den Wasserhaushalt bzw. Gewässerbenutzungen z. B. Geothermie, Versickerungen, Wasserhaltungen, Einbau von RCL-Material bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bezüglich der Entwässerung existieren keine besonderen Vorgaben bezüglich der Einleitung des Schmutzwassers in die städtische Kanalisation. Technische Details müssen vor der Umsetzung erarbeitet und abgestimmt werden. Der neu geplante Stauraumkanal in der nördlich des Wettbewerbsgebiets gelegenen Liebigstraße bietet allerdings trotz seiner Größe kein Volumen mehr für zusätzliches Niederschlagswasser aus dem Bereich der „Parkstadt Mülheim“. Das anfallende Niederschlagswasser kann daher nicht im Stauraum der Liebigstraße untergebracht werden und muss folgerichtig auf dem Plangebiet selbst gesammelt, zurückgehalten und versickert werden. Wünschenswert wären, auch im Zuge der Klimaanpassung, Gründächer und / oder eine oberflächige Versickerung.

Das Plangebiet liegt im kanalisierten Gebiet 10. Innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Umgebung sind keine Versickerungsanlagen bekannt.

Der Geologische Dienst NRW weist in der geologischen Übersichtskarte (1:500.000) auf Böden mit Fein- und Mittelsand z. T. Schluff sowie Kalkstein, Kalkmergelstein bis Tonmergelstein hin. Eine Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen und sollte im Rahmen eines Versickerungsgutachtens untersucht werden.

5.3.6 Lärmprävention Straße - Güterbahn

Zum Thema „Lärmschutz“ gibt es ausgehend von der aktuellen Situation (Auswirkungen auf das Plangebiet) keine besonderen Anforderungen. Dies gilt für den Straßenlärm ebenso wie für den Lärm der nördlichen, nur noch wenig frequentierten Güterbahntrasse.

Als Grundlage kann die frei im Internet verfügbare Umgebungslärmkartierung herangezogen werden. Wie sich die neue Planung auf die Lärmsituation des Bestandes auswirkt, muss dann letztendlich bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes begutachtet werden (z.B. im Bebauungsplanverfahren im Anschluss an den Wettbewerb). Aus Sicht des Lärmschutzes spielt dennoch eine verträgliche Abwicklung der neu entstehenden Verkehre eine zentrale Rolle.

5.4 Sonstiges

5.4.1 Denkmalwerte und erhaltenswerte Bausubstanz

Der Kraftzentrale sowie dem erhaltenen Pförtnerhaus aus dem Baubestand des 1977 abgebrochenen städtischen Schlachthofes ist nach Auffassung des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland ein Denkmalwert zuzuschreiben. Die beiden baulichen Zeugnisse des ehemaligen Schlachthofes werden nach Erstellung eines Denkmalwertgutachtens in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen.

B20 — Denkmalwerte Gebäude

B21 — Pförtnerhäuschen

B22 — Blick auf die Kraftzentrale

B20



B21



B22



5.4.2 Ensemble „alte Schlachthofsilhouette“ an der Ulmenallee samt „Remise“

Über die geschützten beiden Baudenkmäler hinaus sind als bauliche Relikte des Schlachthofes an der Ulmenallee eine Remise, ein Verwaltungsgebäude sowie Teile der Einfriedung des Gesamtgeländes in Form einer Ziegelmauer erhalten geblieben. Diese Elemente erreichen aufgrund von baulichen Veränderungen nicht mehr die Qualität eines Baudenkmals, sind jedoch als erhaltenswerte Bausubstanz einzustufen, die in Verbindung mit den vorgenannten Baudenkmalen eine Erinnerung an das einst bedeutende Schlachthofareal der Stadt Mülheim an der Ruhr wach zu halten vermögen.

5.4.3 Ablaufberg (nördlich Liebigstraße – außerhalb Wettbewerbsgebiet)

Zur Anbindung der „Parkstadt Mülheim“ an den RS1 ist voraussichtlich eine „Querung“ des Parallel zum RS1, also der ehemaligen Bahnstrecke verlaufenden denkmalwerten Ablaufbergs erforderlich.

Die denkmalwerte Substanz des Ablaufbergs erstreckt sich in etwa von der Unterführung der Duisburger Straße bis einschließlich des Bereiches am Stellwerk Heerstraße, wobei zu berücksichtigen ist, dass die baulichen Zeugnisse – also eigentliche Ablaufberg – oberirdisch nur einen Teil des Gebiets einnehmen, vorhandene Gleisanlagen und das Stellwerk jedoch ebenfalls zum Schutzgegenstand gehören.

Eine Querung der Strecke mit entsprechenden Anpassungen an das

Profil sowie ggf. auch gewissen baulichen Eingriffen sind in einem gewissen Maß denkmalpflegerisch zu vertreten. Voraussetzung ist, dass die Querung tatsächlich sinnvoll und erforderlich ist und folgende Grundsätze berücksichtigt werden. Eine Querung ist dort aus denkmalpflegerischer Sicht voraussichtlich vertretbar, wo

- das Gelände/der Ablaufberg flach ist (westlicher Bereich Richtung Heerstraße)
- keine oder kaum schützenswerte Substanz vorhanden ist
- die Substanz so stark geschädigt ist, dass durch die Querung kein zusätzlicher substantieller Schaden entsteht.
- etwaige vorhandene Gleis-, Signalanlagen oder Weichen nicht entfernt werden müssen.

Diese Grundsätze gelten vorbehaltlich der endgültigen Abstimmung der denkmalverträglichen technischen Lösung.

5.4.4 Hochspannungsleitung Nordwest

Von den Leitungsträgern der Hochspannungsfreileitung (Westnetz – Spezialservice Strom) wurde mitgeteilt, dass zu dieser Leitung ein Schutzstreifen von 30 m einzuhalten ist (beidseitig ab Mittelachse jeweils 15 m).

Innerhalb dieses Schutzstreifens besteht für bauliche Anlagen eine maximale Höhenbegrenzung von 54 m NHN (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 8 m). Glasdächer sind ausge-

schlossen. Für Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens ist eine maximale Endwuchshöhe von max. 10 m zulässig.

Zusätzlich ist um die Masten der Hochspannungsfreileitung jeweils ein 15 m-Radius freizuhalten.

Für die Mittel- bis Langfristperspektive geht die SORAVIA davon aus, dass die Hochspannungstrasse unterirdisch verlegt werden kann.

>> KLAR ARTIKULIERT: KONKURRIERENDER UND TRANSPARENTER PROZESS FÜR DIE VORBEREITUNG DES MASTERPLANS

6.1 Ausloberin und Betreuung

W. Campus Quartiersentwicklung
Grundstücks GmbH
Sanktjohanserstraße 10
83707 Bad Wiessee

Ein Tochterunternehmen von
SORAVIA

in enger Kooperation mit der Stadt
Mülheim an der Ruhr.

Die Betreuung erfolgt durch
FALTIN+SATTLER, FSW Düsseldorf
GmbH, Rathausufer 14, 40231 Düs-
seldorf.

6.2 Allgemeines

Der Wettbewerb wird als nichtoffener
kooperativer Einladungswettbewerb
gemäß der RPW 2013 mit maximal 10
Bearbeitungsgemeinschaften ausge-
lobt. Teilnehmende sind Bearbeitungs-
gemeinschaften bestehend aus Stadt-
planer*innen / Architekt*innen mit
Landschaftsarchitekt*innen. Eine Be-
teiligung von Expert*innen zu Son-
derthemen wird empfohlen.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

Der Durchführung des kooperativen
Wettbewerbs liegt die Richtlinie für
Planungswettbewerbe (RPW 2013) in
der Fassung vom 31.01.2013 zugrunde.
An der Vorbereitung der Auslobung
hat die Architektenkammer NRW be-
ratend mitgewirkt (§ 2 Absatz 4 RPW
2013). Im Einvernehmen mit der Ar-
chitektenkammer NRW wird in Aus-
nahmefällen und aus sachlich zwin-
genden Gründen (§ 2 Absatz 4 RPW
2013) von einzelnen Vorschriften der
RPW 2013 abgewichen. Diese Abwei-
chungen sind jeweils gesondert be-
nannt.

Das Wettbewerbsverfahren wurde
von der Architektenkammer NRW un-
ter der Nummer **16/21** (die endgültige
Freigabe der AKNW erfolgt nach Über-
gabe der Layout-Schlussfassung der
gesamten Auslobung inkl. aller per-
sonellen Beteiligungen) registriert.
Teilnehmende sowie alle am Verfahren
Beteiligte erkennen den Inhalt dieser
Auslobung, deren Regeln und Termine,
als verbindlich an.

Gegenstand des Wettbewerbs ist der
Vorentwurf einer städtebaulichen
Rahmenplanung in einem ständigen
Dialog zwischen dem Preisgericht und
den Bearbeitungsgemeinschaften. Die
Abschlussergebnisse werden der in-
teressierten Öffentlichkeit vorgestellt.
Über das Verfahren soll ein Entwurfs-
team / eine Bearbeitungsgemeinschaft
gefunden werden, um die städtebau-
lichen Rahmenplanleistungen zu er-
bringen. Die Abgabe der Leistungen
erfolgt daher nicht anonym. Teil des
Verfahrens sind Einzelpräsentationen
der Bearbeitungsgemeinschaften vor
dem Preisgericht.

6.3 Kurzprofil der Aufgabe

Mit rund 70.000 qm BGF ist das aus
einer Schokoladenfabrik ab 1912 er-
wachsene, ehemalige Tengelmänn-Ge-
bäude im Mülheimer Stadtteil Speldorf
an der Schnittstelle zu Broich ein
markantes Zeugnis der ehemaligen
Unternehmenskultur in der Metro-
polregion Rhein Ruhr. Gelegen auf ei-
nem heute vollständig integrierten
Areal mit knapp 130.000 qm Fläche,
zudem mit einem besonderen, in Teilen
vorhandenen Parkcharakter durch
faszinierende Baumbestände ausge-
zeichnet, soll nun ein neues, zeitge-
mäßes Stadtquartier für Mülheim an
der Ruhr entstehen.

Die Altbausubstanz ist derzeit über
den neuen Grundbesitzer SORAVIA
in einer vollen Sanierungsphase, be-
günstigt durch einen bereits gefun-
denen Ankermieter. Die möglichen
Synergien der fußläufig in wenigen
Minuten erreichbaren Hochschule
Ruhr West (HRW) stellen hier die Zei-
chen auf Neuorientierung und Schaf-
fung eines zukunftsfähigen „Produk-
tionsgebäudes“ im Sinne aktueller Ar-
beitswelten. Von klassischen Büros,
Gründerflair – Co-Working Angeboten,
Forschung und Entwicklung bzw. hoch-
schulaffiner Nutzungen bietet das Vo-
lumen starke, zeitgemäße Optionen
anknüpfend an die Produktionen der
über 100 Jahre Tengelmänn-Unter-
nehmensgeschichte.

Begünstigt durch die Transformation
der prägnanten Bausubstanz muss
über das Wettbewerbsverfahren eine
robuste und harmonische städtebau-
liche Entwicklungsleitlinie zur Vorbe-
reitung der Masterplanung gefunden
werden. Das Bestandgebäude ist dabei
nicht Gegenstand der Betrachtungen,
sehr wohl die Verwebung mit der neu-
en Nachbarschaft des Quartiers
„Parkstadt Mülheim“. Neben dem Ziel
zur Schaffung von Wohnen in allen
Facetten entstehen im Plangebiet in-
teressante Spannungen über noch
vorhandene, denkmalgeschützte und
– würdige Rudimente des ehemaligen
Schlachthofes Mülheim, der sich noch
bis 1977 auf dem Areal befand.

Das Gesamtareal bietet wegen der
integrierten, stadtstrukturellen Lage
nach „außen“ zu den gewachsenen
Rändern die Option, zeitnah maß-
stäblich und behutsam ergänzen zu
können. Nach „innen“ gibt es die Mög-
lichkeit, das Areal mit höheren bauli-

chen Dichten herauszuarbeiten. Dies ist auch als Beitrag Mülheims zur zunehmenden Flächenknappheit in der Metropolregion Rhein Ruhr zu verstehen.

Im nördlichen Teilbereich 5 Mitte, dem sogenannten „Jokerfeld“, liegt heute noch die Veranstaltungshalle des Technikums, dieses Gebäude wird möglicherweise in einer langfristig Realisierungsphase 3 einer neuen Perspektive weichen. Begünstigt durch den neuen, nördlich des Plangebietes verlaufenden, regionalen Radschnellweg Ruhr RS 1 (Duisburg – Mülheim an der Ruhr – Hamm) sowie durch das Vorhandensein der beiden Stadtteilzentren von Speldorf und Broich samt dazugehöriger, leistungsfähiger Straßenbahnverbindungen bietet sich vor allem im „Jokerfeld“ die Chance, die prominente städtebauliche Situation zu profilieren.

Bewusst sollen daher im Rahmen des Wettbewerbs die Optionen für eine Variante 1 „moderat“ GF (brutto): 25.000 qm und Variante 2 „markant“ GF (brutto): 38.000 qm diskutiert und planerisch im Teilbereich 5 „Jokerfeld“ hinterfragt werden.

Das Wettbewerbsverfahren ist mit einem „feedback“ der Jury nach einer ersten Ideenfindung bewusst so gewählt, um hier Klarheiten gemeinsam gewinnen zu können und die Optionen auszutesten. Die langfristige Entwicklungsabsicht zum „Jokerfeld“ bietet dann auch die Chance, diese Erkenntnisse des Wettbewerbs in der Stadt Mülheim zu kommunizieren und zur Diskussion zu stellen.

Über das Zukunftsprojekt „Reallabor Broich“ zudem über die Mülheimer Klimaschutzvereinbarung zur Neutralität 2035 sowie im Sinne der nötigen Resilienz der Städte, steht auch das Projekt „Parkstadt Mülheim“ unter einem besonderen Anspruch der Innovation bzw. Nachhaltigkeit. Über die vorbildliche Planung beginnend mit dem Wettbewerb soll gezeigt werden, wie ein Neubauquartier in Verbindung mit dem Bestand so errichtet werden kann, dass den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung optimal entsprochen wird. Bewusst wird von der SORAVIA in enger Abstimmung ein Wettbewerbsverfahren mit „feedback“ der Jury gewählt, um mit diesen Dialogbestandteilen die bestmögliche Städtebaukonzeption herauszufinden.

6.4 Wettbewerbssumme

Insgesamt steht eine Wettbewerbssumme von **120.000,00 Euro netto** (142.800,00 EUR brutto (inkl. 19% MwSt.) zur Verfügung.

Hiervon entfallen insgesamt **60.000,00 Euro netto** (71.400 EUR brutto) auf Bearbeitungshonorare sowie Preise und Anerkennungen in Höhe von **60.000,00 Euro netto** (71.400 EUR brutto).

Für die Bearbeitungshonorare der ersten Bearbeitung bis zum Zwischengespräch mit dem Preisgericht steht eine Summe von **30.000,00 Euro netto** (35.700 EUR brutto) bereit. Für die anschließende Ausarbeitung steht ebenfalls eine Summe von **30.000,00 Euro netto** (35.700 EUR brutto) bereit. Die Teilnehmenden erhalten nach Abschluss des Verfahrens das Bearbeitungshonorar entspre-

chend ihrer Teilnahme bzw. Beteiligung. Die jeweils bereitgestellte Summe der Bearbeitungshonorare wird auf die Anzahl der tatsächlichen Teilnehmenden vor und nach dem Zwischengespräch mit dem Preisgericht verteilt.

Für Preisgelder sind **60.000,00 Euro netto** (71.400 Euro brutto) vorgesehen, die nach städtebaulichen / freiraumplanerischen Leistungen und exemplarischen Leistungsbestandteilen zur Architektur- und Grundrissqualität (Ideenteil Objektplanung) berechnet wurden. Unter den eingereichten Konzepten wird zum Abschluss des Wettbewerbs eine Rangfolge gebildet, die mit nachfolgender Verteilung der Preisgelder einhergeht:

1. Preis:

20.000,00 Euro netto (23.800,00 Euro brutto)

2. Preis:

17.500,00 Euro netto (20.825,00 Euro brutto)

3. Preis:

12.500,00 Euro netto (14.875,00 Euro brutto)

Zwei Anerkennungen

5.000,00 Euro netto (5.950,00 Euro brutto)

Die Vergütung (Preisgelder und Bearbeitungshonorare) wird nur bei Abgabe einer beurteilungsfähigen Entwurfsarbeit entsprechend der klar definierten Leistungsbestandteile von der Ausloberin ausbezahlt. Die geforderten Leistungen sind einschließlich aller Nebenkosten damit abge-

golten – ein darüber hinaus gehender Anspruch auf Honorierung besteht nicht.

Die Ausloberin wird darüber hinaus die geplanten, persönlichen Präsentationen der 10 Teilnehmenden vor dem Preisgericht pro Team mit einer pauschalen Aufwandsentschädigung in Höhe von insgesamt **1.500 Euro netto** für beide Jury-Termine zusammen (750 Euro netto pro Termin) ohne Berücksichtigung der Personenanzahl, die präsentieren werden, vergüten. Hinzu kommen gestaffelte und **pauschalierte Reisekosten** in Orientierung an ein ICE Ticket (2. Klasse) der Deutschen Bahn AG und / oder adäquate Flüge (business class über Düsseldorf International etc.) für maximal 2 Personen (je nach Entfernung Bürostandort des Bearbeitungsteams – Mülheim an der Ruhr). Sollte eine persönliche Präsentation nicht möglich sein, entfallen diese Vergütungen der Aufwandsentschädigung und die dazugehörigen Reisekosten.

Das Preisgericht behält sich vor, durch **Mehrheitsbeschluss** eine andere Verteilung der Preisgelder vorzunehmen. Die Gesamtsumme kommt dabei immer zur Ausschüttung.

Im Falle einer Beauftragung der empfohlenen Bearbeitungsgemeinschaften wird die Summe des Preisgelds nicht erneut vergütet, sondern nach Abschluss des Architektenvertrages und entsprechender Leistungserbringung mit dann fälligen Honoraransprüchen verrechnet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

6.5 Konsequenzen aus dem Wettbewerb

6.5.1 Weitere Beauftragung nach Abschluss des Wettbewerbs

Die Ausloberin wird – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einem oder mehreren der Preisträger*innen die für die Umsetzung und weitere Bearbeitung des Wettbewerbserbentwurfes notwendigen weiteren Planungsleistungen übertragen,

- sofern kein wichtiger Grund einer Bearbeitung entgegensteht,
- soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrundeliegende Aufgabe realisiert werden soll.

Die Rahmenplanerstellung dient u.a. der Vorbereitung und Begleitung eines späteren Bauleitplanverfahrens. Die Bauleitplanung wird von der Stadt Mülheim an der Ruhr in Eigenleistung oder unter der Hinzuziehung eines geeigneten Fachbüros erarbeitet und durchgeführt. Die weitere Beauftragung bezieht sich daher ausdrücklich nicht auf den Bebauungsplan oder die Begleitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach BauGB.

Städtebauliche und freiraumplanerische Leistungen

Es wird zugesichert, einen oder mehrere Teilnehmende mit weiteren städtebaulichen Leistungen für die weiterführende Qualitätssicherung, insbesondere die für die Umsetzung und weitere Bearbeitung des Entwurfes notwendigen weiteren Planungsleistungen gemäß Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg (Stand 12/2020) zu beauftragen. Ziel ist die Erreichung eines überarbeiteten städtebaulichen Rah-

menkonzepts / Rahmenplans mit integrierter Freiraumplanung als Vorstufe zum Bebauungsplan (u.a. zeichnerische Festsetzungen).

Die Ausloberin wird zudem die notwendig weitergehenden Leistungen, die zur Erstellung des o.g. Rahmenplans notwendig sind und zur Sicherung der zukünftigen freiraumplanerischen Qualität / Qualität des öffentlichen Raums beitragen gem. HOAI 2013 Anlage 9 besondere Leistungen beauftragen.

Die Beauftragung kann auch stufenweise erfolgen und wird an den Planungsfortschritt des Gesamtprojekts angepasst.

Die Preisträger*innen verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und die wirtschaftlichen Ziele der Ausloberin umzusetzen. Die Leistungsfähigkeit des zu Beauftragenden für die Weiterbearbeitung ist grundsätzlich an die Anforderungen des Projektes anzupassen.

Die Ausloberin wird sich zudem dafür einsetzen, dass alle durch das Preisgericht ausgewählten Preisträger bei weiteren Planungsstufen (Realisierungsmodulen und Planungsaufgaben im Rahmen des Hochbaus) berücksichtigt werden.

6.5.2 Einverständnis

Mit der schriftlichen Teilnahmebestätigung am Wettbewerbsverfahren erkennen die Teilnehmenden, das Preisgericht und alle Personen der Beratung die Regeln und Termine des Wettbewerbs an.

6.5.3 Eigentum, Urheberrecht und Rücksendung

Die Entwurfsbeiträge, auch die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen, werden vollständig Eigentum der Ausloberin und werden nicht zurückgeschickt. Sie verbleiben u.a. für geplante Ausstellungen im Besitz der Ausloberin. Der Transportaufwand ist im Vergleich zu den Druckkosten der geforderten Leistungen bzw. Pläne zu hoch. Ein Recht des Teilnehmenden auf Rückübergabe ist insoweit ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Modelle, die ins Eigentum der Ausloberin übergehen.

Gemäß § 8 Absatz 3 RPW 2013 gilt: alle Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin und der Stadt Mülheim an der Ruhr veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn die Verfasser*innen mit der weiteren Bearbeitung nach Abschluss des Wettbewerbes beauftragt sind. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfasser*innen. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmenden, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden. Die Verfasser*innen stellen die Ausloberin von den Rechten Dritter an den eingereichten Unterlagen frei.

6.6 Bekanntgabe

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmenden durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald wie möglich bekannt machen.

6.7 Verstöße

Die Entscheidungen und Beurteilungen obliegen dem Preisgericht und sind endgültig. Sie unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

6.8 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Jeder Teilnehmende darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind – soweit nicht ausdrücklich vom Preisgericht im Rahmen des Dialoges gefordert – unzulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen. Das Preisgericht lässt darüber hinaus alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, werden protokolliert.

Es gibt keine bindenden inhaltlichen Vorgaben, die bei Nichterfüllung zum Ausschluss der Arbeit führen würden.

6.9 Haftungsausschluss und Verschwiegenheit

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung sowie auf und in den Planunterlagen wurden durch die Ausloberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch werden keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind. Weder die Auslobung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin und der Stadt Mülheim an der Ruhr auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

Die Freigabe zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge erfolgt exklusiv von der Ausloberin. Die Teilnehmenden verpflichten sich dazu, die Beiträge vor dieser Freigabe nicht zu veröffentlichen.

6.10 Beurteilungskriterien

Die eingehenden Arbeiten werden u.a. nach den folgenden Kriterien bewertet:

- Qualität der städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzeption
- Gestalt- und Nutzungsqualität des innerstädtischen Wohnens für verschiedene Wohnansprüche inkl. erster Aussagen zu den Wohngebäuden (Ideenteil zum Wettbewerb)
- Qualität der Überlegungen zum Denkmalschutz / zur Denkmalswürdigkeit
- Qualität des Erschließungs- und Stellplatzkonzeptes
- Realisierungsfähigkeit in Baustufen und Wirtschaftlichkeit
- Maßnahmen zur Klimaschutz, Klimaanpassung, Ökologie und Nachhaltigkeit

Das Preisgericht behält sich für die Bewertung der eingereichten Arbeiten vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen.

6.11 Rückfragen

Schriftliche Rückfragen können bis zu dem in der Terminübersicht genannten Zeitpunkt per E-Mail an das Betreuungsbüro unter der folgenden E-Mail-Adresse gestellt werden:

wb_parkstadt@fsw-info.de

Die Fragen müssen sich auf die Gliederungsnummern der Auslobung beziehen. Die beantworteten Rückfragen aller Bearbeitungsgemeinschaften werden zum Bestandteil der Auslobung und allen Verfahrensbeteiligten im Anschluss an die Beantwortung durch die Ausloberin in enger Abstimmung mit der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Verfügung gestellt. Den Teilnehmenden, dem Preisgericht und allen Berater*innen und Vorprüfer*innen sind diese Informationen jederzeit zugänglich.

6.12 Empfehlungen und Rückfragen

Für etwaige Erläuterungen der Empfehlungen des Preisgerichtes kann bei Bedarf ein erneuter Briefing- oder Rückfragetermin durchgeführt werden, wenn dies von den Teilnehmenden oder dem Preisgericht so gewünscht wird. Das Preisgericht kann hierzu aus dem Kreis der Mitglieder eine/n Sprecher*in nominieren, im Normalfall die/der Vorsitzende. Schriftliche Rückfragen können bis zum in der Terminübersicht genannten Zeitpunkt an die hier angegebene E-Mail-Adresse gestellt werden:

wb_parkstadt@fsw-info.de

6.13 Hinweis zu Corona-Pandemie

Die sich dynamisch verändernde Situation rund um die Pandemie und die daraus resultierenden Einschränkungen, machen es leider zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses schwierig, die Durchführbarkeit von bestimmten Veranstaltungen oder Verfahrensabläufen gesichert vorherzusagen.

Daher können Abweichungen innerhalb des geplanten Ablaufs oder der geforderten Leistungen möglich werden, wenn der erfolgreiche Ablauf des Verfahrens diese erfordert. Entsprechend notwendig gewordene Anpassungen werden jeweils umgehend den Teilnehmenden und / oder den Mitgliedern des Preisgerichts über das Betreuungsbüro mitgeteilt.

6.14 Planunterlagen

Im Rahmen des Wettbewerbs werden u.a. bereitgestellt:

A) Auslobungsbroschüre

B) CAD-Dateien, u.a.:

- Amtlicher Lageplan als DXF / DWG-Datei inkl. Baumbestand
- Eingangsebene Altbau-Ensemble DXF / DWG-Datei (von RKW Architektur)

C) Luftbilder, u.a.:

- Schrägluftbilder
- Senkrechtluftbild

D) Stadtraum und Schwarzplan, u.a.:

- Schwarzplan
- Städtische Flurkarte

E) Untersuchungen, u.a.:

- Denkmalschutz Kraftzentrale - Ersteinschätzung LVR
- Denkmalwürdigkeit Ablaufberg - Ersteinschätzung LVR
- Verkehrsdaten (Auszug) Stadt Mülheim an der Ruhr

F) Historie, u.a.:

- Pläne
- Senkrecht-Luftbilder

G) Sonstiges, u.a.:

- Infos RS1
- B-Plan nördlich Liebigstraße (Y12)
- B-Plan Einmündung Duisburger Straße / Liebigstraße (M10)
- Vertriebsbroschüre SORAVIA

H) Formblätter

- Flächen / Kennwerte
- Verfassererklärung

Diese Auflistung ist nicht abschließend, bei Bedarf werden weitere Plangrundlagen zur Verfügung gestellt.

Die Bereitstellung erfolgt ausschließlich digital auf einem FTP-Server.

07 — LEISTUNGEN

>> KOMPAKT: ABGABEBESTANDTEILE MIT PRÄSENTATIONEN VOR DER JURY UND STÄDTEBAUMODELL ZUM FINALE

7.1 Abgabe (digital) und Datenkennzeichnung

Alle Abgabeunterlagen (mit Ausnahme des Modells 1 & 2) sind zum Abgabetermin ausschließlich digital einzureichen.

Die Termine und die E-Mail-Adresse für die Abgabe der Beiträge sind der Terminübersicht zu entnehmen. Die Abgaben sind nicht anonym, eine Abgabe erfolgt unter Nennung der Bearbeitungsgemeinschaft auf den Plänen.

Die Daten der digitalen Abgabe als Download sind wie folgt zu kennzeichnen:

Bearbeitungsgemeinschaft_Dateiname.Dateityp

(Beispiel: Teamname_Blatt1.PDF)

7.1.1 Komprimiertes Datenpaket

Die vollständigen Wettbewerbsunterlagen (mit Ausnahme der Verfassererklärung(en)) sind komprimiert als ein Datenpaket (als ZIP-Archiv) abzugeben.

7.1.2 Datenversand

Das komprimierte Datenpaket ist auf der kostenlosen Filesharingplattform WeTransfer hochzuladen. Der Link zum Download ist mit der Mailadresse der Bearbeitungsgemeinschaft zu kennzeichnen und innerhalb der Frist an die Abgabe-Mailadresse zu senden.

7.2 Leistungen 1 (digital)

7.2.1 Präsentationsblätter

Insgesamt 2 Blätter im Querformat DIN A 0 (h: 84,1 cm x b: 118,9 cm) – mit den benannten Inhalten:

A) Leitidee zur Einbindung in den Stadtteil Mülheim Speldorf / Broich (Maßstab nach Wahl)

B) Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept als Lageplan mit Dachaufsicht (Maßstab 1:1.000) inkl. Angabe der Geschosse und Lage der Gebäude-Eingänge

C) Min. zwei schematische Schnitt-Ansichten, Ost-West und Nord-Süd inkl. Unter- bzw. Sockel- und Kellergeschossen (Maßstab 1:500)

D) Vogelperspektive Blick von Südwest nach Nord - Darstellung mit erkennbarer Baumasse und Raumkonturen (ohne Maßstab / max. DIN A 2 Format)

Leistungen B, C und D als Variante 1 „**moderat**“: GF (brutto): **25.000 qm** und Variante 2 „**markant**“: GF (brutto): **38.000 qm**

E) Vertiefung „Jokerfeld“ und exemplarisches Wohngebäude-Modul mit exemplarischem / skizzierten Grundriss der geplanten Wohnungsbau-Typen

F) Option „Schule“ als Variante Lageplanausschnitt Maßstab 1:1.000

G) Themenaspekte und Erklärungen als Grafiken / Piktogramme (Maßstab nach Wahl):

— Mobilitäts- und Erschließungskonzept inkl. Stellplatzsystematik (PKW/Fahrräder) und Zufahrt-, Zugangssituationen

— Freiraumsystematik: öffentliche / gemeinschaftliche / halb-öffentliche und private Freiräume, Kinderspiel, Baumerhalt

— Verteilung der Höhen und Dichte mit Anschlüssen an die vorhandenen Nachbargebäudehöhen

— Realisierungsabschnitte

H) Bericht alle wesentlichen Aussagen der Erläuterungen als Text auf den Plänen

7.2.2 Prüf- und Formblätter

Als PDF-Datei in Originalgröße, Auflösung von mind. 300 dpi

Format frei wählbar:

— Prüfblatt städtebauliche Kennwerte (Maßstab 1:1.000) mit nachvollziehbaren rechnerischen Nachweisen der Geschossfläche GF und der Grundfläche GR nach BauNVO sowie der überbauten und sowie zusätzlich unterbauten Grundstücksflächen. Zudem: Stellplatznachweise ruhender Verkehr

- Darstellung des Programms / der Gebäudetypen sowie der Nutzungsverteilung (Maßstab 1:1.000) mit GF / BGF Angaben unter Verwendung des vorgegebenen Farbcodes des Formblatts „Flächen / Kennwerte“
- Ausgefülltes Formblatt „Flächen / Kennwerte“ als Excel & PDF-Datei

7.2.3 Erläuterungsbericht

Erläuterungsbericht auf max. 2 DIN A4 Seiten. Mit Aussagen zur entwerfenden Idee (Städtebau/Freiraum) und zu den Teilbereichen und Varianten **“moderat”** und **“markant”** als Word & PDF-Datei.

7.2.4 Bilddaten

Bild- und Präsentationsdaten (JPG-Datei, höchste Auflösung) soweit vorhanden: Perspektiven, Modellfotos, Grafiken, Lagepläne, Isometrie, Schnitte und/oder Ansichten etc. als separate Bilddaten in Originalgröße und einer Auflösung von 300dpi.

7.2.5 Verfassererklärung

Formblatt „Verfassererklärung“ Angaben aller Verfasser*innen einschließlich aller Kooperationspartner*innen und externer Fachingenieur*innen mit Vor- und Nachnamen, Anschrift, Tel./Fax. sowie E-Mail etc.: entsprechend Formblatt „Verfassererklärung“ unterschrieben durch die Entwurfsverfasser*innen und mit Bürostempel versehen.

7.2.6 Präsentationsdatei (PDF)

Die digitale Präsentation ist als PDF-Datei zum in der Terminübersicht benannten Zeitpunkt abzugeben. Auf Videos, animierte Folien etc. ist zu

verzichten. Der Umfang der Präsentation sollte dem vorgegeben Zeitrahmen angemessen sein. Als Zeitrahmen zur Präsentation werden insgesamt 30 Minuten (20 Minuten Präsentation / 10 Minuten Rückfragen) angesetzt. Die Präsentation muss die auf das Seitenformat 16:9 angepasste und maximale Auflösung bieten. Es dürfen ausschließlich Abbildungen integriert werden, die die unter 7.2.1 genannten Abgabeleistungen (keine Kennwerte etc.) beinhalten und 18 Einzel-PDF Seiten inkl. Titel- bzw. Deckblatt nicht überschreiten.

7.2.7 Arbeitsmodell

Einfaches, städtebauliches Arbeitsmodell (einfache Materialien z.B. Styrodur etc.) für die Erstdiskussionen des Preisgerichtes (Ausschnitt und Maßstab nach Wahl).

Kleine Einsätze für die Variante 1 **„moderat“**: GF (brutto): **25.000 qm** und Variante 2 **“markant“**: GF (brutto): **38.000 qm** könnten hilfreich sein. Die Modelle werden zu den Preisgerichtssitzungen von den Teilnehmenden mitgebracht und verbleiben dann bei der Ausloberin.

Zudem: Modelldarstellung der Option **“Schule”** als Variante (Mini-Einsatz).

7.3 Leistungen 2 (digital)

7.3.1 Präsentationsblätter

Insgesamt 4 Blätter im Querformat DIN A 0 (h: 84,1 cm x b: 118,9 cm) – mit den benannten Inhalten:

A) Städtebaulich-freiraumplanerischer Gestaltungsplan mit Darstellung der Eingangsebene im Maßstab 1:500

B) Isometrie der Gebäudetypen-Verteilung / gemeinschaftliche Nutzungsergänzungen (z.B. Kita etc.) mit BGF Angaben unter Verwendung des vorgegebenen Farbcodes des Formblatts „Flächen“

C) Vertiefung „Jokerfeld“ und exemplarisches Gebäude- / Wohngebäude-Modul (Größe ca. 3.000-4.000 qm BGF). Hierzu jeweils:

- Grundriss der Eingangsebene mit Darstellung der Zugänge, Barrierefreiheit, der Zufahrten im Maßstab 1:200
- Exemplarische Grundrisse (z.B. Regelgeschosse) mit Darstellung der geplanten Bestandteile des Nutzungs- / Wohnungsmixes sowie Ergänzungsnutzungen z.B. einer integrierten Kita etc. im Maßstab 1:200
- Mindestens 2 zum Verständnis erforderliche Ansichten und Schnitte, je einen Ost-West und einen Nord-Süd mit Darstellung der Gebäudehöhe / Trauf- und Firsthöhe (bezogen auf OK natürliches Gelände) inkl. Darstellung der Gebäudehöhen / Trauf- und Firsthöhe der Nachbarbebauung im Maßstab 1:200

D) Außenperspektive, die das Wohnen im neuen Raumgefüge veranschaulicht

E) Option "Schule" als Variante als Lageplanausschnitt Maßstab 1:1.000

F) Themenaspekte und Erklärungen als Grafiken / Piktogramme (Maßstab nach Wahl):

- Mobilitäts- und Erschließungskonzept inkl. Stellplatzsystematik (PKW/Fahrräder) und Zufahrt-, Zugangssituationen
- Freiraumsystematik: öffentliche / gemeinschaftliche / halb-öffentliche und private Freiräume, Kinderspiel, Baumerhalt
- Verteilung der Höhen und Dichte mit Anschlüssen an die vorhandenen Nachbargebäudehöhen
- Lärmschutzmaßnahmen
- Realisierungsabschnitte
- Feuerwehrbewegungsflächen

7.3.2 Präsentationsdatei (PDF)

Im Rahmen des kooperativen Wettbewerbs ist eine Präsentation der Konzepte und Entwürfe vor dem Preisgericht geplant. Die digitale Präsentation ist als PDF-Datei zum in der Terminübersicht benannten Zeitpunkt abzugeben. Auf Videos, animierte Folien etc. ist zu verzichten. Der Umfang der Präsentation sollte dem vorgegeben Zeitrahmen angemessen sein. Als Zeitrahmen zur Präsentation werden insgesamt 30 Minuten (20 Minuten Präsentation / 10 Minuten Rückfragen) angesetzt. Die Präsentation muss die auf das Sei-

tenformat 16:9 angepasste und maximale Auflösung bieten. Es dürfen ausschließlich Abbildungen integriert werden, die die unter 7.3.1 genannten Abgabeleistungen (keine Kennwerte etc.) beinhalten und 18 Einzel-PDF-Seiten inkl. Titel- bzw. Deckblatt nicht überschreiten.

7.3.3 Prüf- und Formblätter

Als PDF-Datei in Originalgröße, Auflösung mind. 300 dpi Format wählbar:

- Prüfblatt städtebauliche Kennwerte (Maßstab 1:1.000) mit nachvollziehbaren rechnerischen Nachweisen der Geschossfläche GF und der Grundfläche GR nach BauNVO sowie der überbauten und sowie zusätzlich unterbauten Grundstücksflächen. Zudem: Stellplatznachweise ruhender Verkehr
- Darstellung des Programms / der Gebäudetypen sowie der Nutzungsverteilung (Maßstab 1:1.000) mit GF / BGF Angaben unter Verwendung des vorgegebenen Farbcodes des Formblatts „Flächen / Kennwerte“
- Ausgefülltes Formblatt „Flächen / Kennwerte“ als Excel & PDF-Datei

7.3.4 Erläuterungsbericht

Erläuterungsbericht auf max. 2 DIN A 4 Seiten. Mit Aussagen zur entwurfsleitenden Idee (Städtebau/Freiraum) und zu den Teilbereichen und Varianten "moderat" und "markant" als Word & PDF-Datei.

7.3.5 Bilddaten

Bild- und Präsentationsdaten (JPG-Datei, höchste Auflösung) soweit vorhanden: Perspektiven, Modellfotos, Grafiken, Lagepläne, Isometrie, Schnitte und/oder Ansichten etc. als separate Bilddaten in Originalgröße und einer Auflösung von 300dpi.

7.3.6 Verfassererklärung

Formblatt „Verfassererklärung“ Angaben aller Verfasser*innen einschließlich aller Kooperationspartner und externer Fachingenieur*innen mit Vor- und Nachnamen, Anschrift, Tel./Fax. sowie E-Mail etc.: entsprechend Formblatt „Verfassererklärung“ unterschrieben durch die Entwurfsverfasser*innen und mit Bürostempel versehen.

7.3.7 Städtebauliches Modell

Städtebauliches Modell im Maßstab 1:1.000 als Einsatz, die entsprechende Einsatzplatte mit Transportbox wird allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

Je nach Hinweisen des Preisgerichtes nach dem „feedback“ der Sitzung 1 muss die Varianten-Diskussion adäquat weitergeführt werden:

Kleine Einsätze für die Variante 1 „**moderat**“: GF (brutto): **25.000 qm** und Variante 2 „**markant**“: GF (brutto): **38.000 qm** könnten hilfreich sein. Die Modelle werden zu den Preisgerichtssitzungen von den Teilnehmenden mitgebracht und verbleiben dann bei der Ausloberin.

Zudem: Modelldarstellung der Option "Schule" als Variante (Mini-Einsatz).

08 — BETEILIGTE

>> BEWÄHRT: EXTERNES UND INTERNES KNOW-HOW AUS GANZ EUROPA FÜR KONZEPTIONELLE VIELFALT UND RICHTUNGSFESTLEGUNG

8.1 Preisgericht (stimmberechtigt)

(Hinweis: im Falle denkbarer Stimmgleichheit kann die Ausloberin von der Möglichkeit eines doppelten Stimmrechtes Gebrauch machen)

8.1.1 Fachpreisrichter*innen

1. **Prof. Kunibert Wachten**, Dortmund
 2. **Julia Tophof**, Berlin
 3. **Felix Blasch**, Amtsleiter Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr
 4. **Christine Wolf**, Bochum
 5. **Kathrin Schmitz**, Berlin / Duisburg
-
- #### 8.1.2 Sachpreisrichter*innen
6. **Siegfried Weiß**, SORAVIA, Wien (AUT)
 7. **Marc Buchholz**, Oberbürgermeister der Stadt Mülheim an der Ruhr
 8. **Christoph Chorherr**, SORAVIA, Wien (AUT)
 9. **Peter Vermeulen**, Baudezernent der Stadt Mülheim an der Ruhr

Stellvertretungen

- **Prof. Laura Vahl**, Berlin
- **Axel Booß**, (Stadtplaner) Amtsleiter Amt für Bauaufsicht und Denkmalpflege der Stadt Mülheim an der Ruhr

8.2 Weitere (ohne Stimmrecht)

8.2.1 Gast

- **Mag. Erwin Soravia**, Vorstand, SORAVIA, Wien (AUT)

8.2.2 Politische Lenkungsgruppe

- **Christina Küsters**, Vorsitzende des Planungsausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr – CDU Fraktion
- **Oliver Linsel**, 1. stv. Vorsitzender des Planungsausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr – Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Filip Fischer**, 2. stv. Vorsitzender des Planungsausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr – SPD Fraktion
- **Elke Oesterwind**, Bezirksbürgermeisterin BV 3, Fraktion CDU
- **Heidemarie Sinn-Leyendecker**, 1. stv. Bezirksbürgermeisterin Bezirksvertretung 3 – Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Sebastian Kirsch**, 2. stv. Bezirksbürgermeister Bezirksvertretung 3 – SPD Fraktion

8.2.3 Projektteam und Beratung

- **Lorenz Tragatschnig**, Projektleitung SoReal Deutschland GmbH
- **Wolfgang Kurzacz-Dörflinger**, Projektleitung SoReal Deutschland GmbH
- **Jörg Faltin**, FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH

- **Katja Grittner**, FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH

- **Silke Herbermann**, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr

- **Isabel Stimming**, Abteilungsleiterin Bauleitplanung, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr

- **Roland Jansen**, Abteilungsleiter Verkehrs- und Straßenplanung im Amt für Verkehrswesen und Tiefbau Stadt Mülheim an der Ruhr

- **Gabriele Wegner**, stellvertretende Amtsleiterin im Amt für Umweltschutz und Umweltplanung und Untere Naturschutzbehörde Stadt Mülheim an der Ruhr

Die Ausloberin behält sich vor, jederzeit weitere Personen der sachverständigen Beratung zu benennen.

8.3 Teilnehmende (Bearbeitungsge- meinschaften)

Stadtplaner*innen/Architekt*innen
mit Landschaftsarchitekt*innen und
weiteren Berater*innen nach Wahl

Team 01

ingenhoven architects gmbh (Chris-
toph Ingenhoven + Martin Reuter),
Düsseldorf (DEU)

WKM Landschaftsarchitekten GmbH,
Düsseldorf (DEU)

Team 02

RKW Architektur + (Elke Justus),
Düsseldorf (DEU)

KRAFT.RAUM. - René Rheims Land-
schaftsarchitektInnen, Krefeld (DEU)

Team 03

StudioVlayStreeruwitz (Lina Stree-
ruwitz), Wien (AUT)

PlanSinn - Erik Meinharder Land-
schaftsarchitekt, Wien (AUT)

Team 04

A01 architects (Maria Planegger),
Wien (AUT)

LAND Germany GmbH - Andreas Ki-
par, Düsseldorf / Mailand (DEU/ITA)

Team 05

Rüdiger Lainer (Prof. Rüdiger Lainer),
Wien (AUT)

zwoPK Landschaftsarchitektur Rode
Schier Wagner OG, Wien (AUT)

Team 06

Urban agency (Henning Stüben),
Kopenhagen (DNK)

Urban agency landscape architecture,
Kopenhagen (DNK)

Team 07

AW Vallentin GmbH (Lukas Vallentin),
München (DEU)

studio grüngrau Landschaftsarchi-
tektur GmbH - Prof. Thomas Fenner,
Düsseldorf (DEU)

Team 08

Baufrösche Architekten + Stadtplaner
GmbH (Uwe Hoegen), Kassel (DEU)

GTL – Michael Triebswetter Land-
schaftsarchitekt, Kassel (DEU)

Team 09

LAUX Architekten GmbH (Ina Laux),
München (DEU)

grabner huber lipp Landschaftsar-
chitektInnen, Freising (DEU)

Team 10

shibukawa eder - architects gmbh
(Raphael Eder), Wien (AUT)

Simma Zimmermann Landschaftsar-
chitektInnen, Wien (AUT)

09 — TERMINE

- 29.03.2021** **Versand (digital) der Auslobung an alle Teams und Jury / Berater*innen**
- 09.04.2021** **Schriftliche Rückfragen 1 (schriftlich - digital per Mail)**
Bis 14:00 Uhr an: wb_parkstadt@fsw-info.de
- 16.04.2021** **Preisrichtervorbesprechung und Rückfragenkolloquium**
Geplanter Ablauf im Rahmen einer Video-Konferenz:
- vorab Individuelle Ortsbesichtigung
14:00 Uhr Begrüßung SORAVIA / Stadt Mülheim an der Ruhr
 Aufgabe und Verfahren (Jörg Faltin)
15:00 Uhr Beantwortung von Fragen / Diskussion
16:30 Uhr Ende
- 28.05.2021** **Abgabe (digital) Pläne 1 - Leistungen 1**
Submissionstermin. Digitale Abgabe der Unterlagen bis 14:00 Uhr per E-Mail mit Download Hinweis an: wb_parkstadt@fsw-info.de
- 15.06.2021** **Abgabe (digital) Präsentation 1**
Submissionstermin. Digitale Abgabe der Unterlagen bis 14:00 Uhr per E-Mail mit download Hinweis an: wb_parkstadt@fsw-info.de
- 18.06.2021** **Abgabe Arbeitsmodelle 1**
(zur Sitzung Preisgericht oder alternativ vorab nach telefonischer Anmeldung im SORAVIA-Gebäude)
- 18.06.2021** **Preisgericht mit „feedback“ und Einzelpräsentation der Teams**
Ort: SORAVIA-Gebäude, geplanter Ablauf:
>> [alternativ ohne persönliche Präsentationen](#)
- 08:30 Uhr Begrüßung SORAVIA / Stadt Mülheim an der Ruhr
09:00 Uhr Bericht Vorprüfung / Besonderheiten (Jörg Faltin)
09:30 Uhr Präsentationen 10 Teams á 30 Minuten inkl. Rückfragen
 Block 1 (5 Teams)
12:30 Uhr Pause - Mittagsimbiss
13:30 Uhr **Block 2 (5 Teams)**
16:30 Uhr Nachgespräch des Preisgerichtes (allgemeine Erkenntnisse)
18.00 Uhr Ende
- 02.07.2021** **Protokoll Preisgericht 1 Abstimmung / Freigabe**
Anschließend: Versand Protokoll ergänzender Unterlagen (digital) und optionales Briefing-Kolloquium Protokoll Preisgericht 1 etc.

- 10.09.2021 Abgabe (digital) Pläne 2 – Leistungen 2**
Submissionstermin. Digitale Abgabe der Unterlagen bis 14:00 Uhr per E-Mail mit download Hinweis an: **wb_parkstadt@fsw-info.de**
- 29.09.2021 Abgabe (digital) Präsentation 2**
Submissionstermin. Digitale Abgabe der Unterlagen bis 14:00 Uhr per E-Mail mit download Hinweis an: **wb_parkstadt@fsw-info.de**
- 06.10.2021 Abgabe Einsatz-Städtebaumodelle 2 im M 1:1000**
(zur Sitzung Preisgericht oder alternativ vorab nach telefonischer Anmeldung im SORAVIA-Gebäude)
- 06.10.2021 Preisgericht 2 mit Einzelpräsentation der Teams**
Ort: SORAVIA-Gebäude, geplanter Ablauf:
>> [alternativ ohne persönliche Präsentationen](#)
- 08:30 Uhr Begrüßung SORAVIA / Stadt Mülheim an der Ruhr
09:00 Uhr Bericht Vorprüfung / Besonderheiten (Jörg Faltin)
09:30 Uhr Präsentationen 10 Teams á 30 Minuten inkl. Rückfragen
 Block 1 (5 Teams)
12:30 Uhr Pause - Mittagsimbiss
13:30 Uhr **Block 2 (5 Teams)**
16:30 Uhr Wertungsrundgänge und Rangfolge
18.30 Uhr Ende
- 07.10.2021 09:00 Uhr Pressegespräch**
- [optional](#) Ausstellung und Nachbarschafts-Dialog mit Präsentation des besten Konzeptes / Ausstellung gemäß RPW (14 Tage)
Ort: SORAVIA-Gebäude, alternativ digital

