

HAFEN QUARTIER SPEICHER STRASSE

Ausgezeichnet beim
Deutschen Städtebaupreis 2025

Stadt Dortmund





VORWORT



Liebe Dortmunderinnen und Dortmunder,

die Ehrung des Projekts „Hafenquartier Südliche Speicherstraße“ mit einer Auszeichnung beim Deutschen Städtebaupreis ist eine Würdigung herausragender planerischer und gestalterischer Leistungen und ein bedeutender Meilenstein für die Entwicklung unserer Stadt und insbesondere unseres innerstädtischen Hafengebiets.

Dortmund blickt auf eine lange und bewegte Geschichte zurück, die stark vom industriellen Wandel und städtebaulichen Herausforderungen geprägt ist. Die Entwicklung von einem der bedeutendsten Standorte im Ruhrgebiet zu einer modernen, zukunftsorientierten Metropole ist eine Erfolgsgeschichte, die durch visionäre Projekte wie das Hafenquartier Speicherstraße maßgeblich mitgestaltet wird. Dieses Projekt steht exemplarisch für den Wandel, den unsere Stadt durchlebt: Weg von der reinen Industrie- und Logistikfunktion hin zu einem lebendigen, vielfältigen Quartier mit hoher Lebensqualität.

Die Speicherstraße vereint auf beeindruckende Weise die bewusste Integration historischen Erbes mit modernem, innovativem Städtebau. Die ehemaligen Speichergebäude, die an die jahrhundertlange Bedeutung des Hafens für Dortmund erinnern, wurden behutsam und gleichzeitig zukunftsorientiert revitalisiert. So ist ein lebendiges Quartier entstanden, das nicht nur Arbeitsplätze schafft, sondern auch Raum für Kultur und Freizeit bietet. Dieses multifunktionale Konzept macht die Speicherstraße zu einem Vorbild für nachhaltige Stadtentwicklung und für die gelungene Verbindung von Tradition und Moderne.

Was das Hafenquartier Speicherstraße besonders auszeichnet, ist die intensive und beispielhafte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft. Besonders hervorzuheben ist der partizipative Planungsprozess, der bei der Umsetzung dieses Projekts eine zentrale Rolle gespielt hat. Die aktive Einbindung der Dortmunderinnen und Dortmunder hat entscheidend dazu beigetragen, dass das Hafenquartier heute nicht nur ein Ort des Arbeitens ist, sondern auch ein Ort der Identifikation und des Miteinanders. Die Menschen unserer Stadt konnten ihre Bedürfnisse, Wünsche und Visionen einbringen, wodurch ein Stadtquartier entstanden ist, das den Bewohnerinnen und Bewohnern vor Ort gerecht wird und den sozialen Zusammenhalt fördert.

Die Auszeichnung des Deutschen Städtebaupreises für das Hafenquartier Südliche Speicherstraße ist daher nicht nur eine Ehrung für gelungene Architektur und Städtebaukunst, sondern auch eine Anerkennung für die mutige und zukunftsweisende Entwicklungspolitik unserer Stadt. Dieses Projekt zeigt beispielhaft, wie sich Städte den Herausforderungen des 21. Jahrhunderts stellen und dabei attraktive, lebenswerte Räume schaffen können.

Mein herzlicher Dank gilt allen Beteiligten – der Wirtschaftsförderung, den Planerinnen und Planern, den Architekturbüros, den Investoren, den Handwerksbetrieben sowie den vielen engagierten Dortmunderinnen und Dortmundern, die dieses Projekt ermöglicht haben. Ihr Einsatz, ihre Kreativität und ihr Verantwortungsbewusstsein sind Vorbild und Inspiration zugleich.

Dem Hafenquartier Speicherstraße wünsche ich weiterhin eine erfolgreiche Entwicklung und freue mich darauf, dass dieses Quartier mit seiner einzigartigen Mischung aus Geschichte, Innovation und Lebensfreude ein beliebter Ort in unserer Stadt sein wird.



Stefan Szuggat,
Dezernent für Umwelt, Planen und Wohnen der Stadt Dortmund

*Die Broschüre gibt den Fertigstellungs- und Planungsstand zum Zeitpunkt der Einreichung der Bewerbung im September 2024 wieder. Zeitpläne können sich seitdem geändert haben.
In Gestaltung und Wortlaut ist die Broschüre im Innenteil eine Reproduktion der originalen Bewerbungsbroschüre aus 2024, ergänzt nur um das Vorwort und die Würdigung der Jury.*

INHALT

HAFENQUARTIER SÜDLICHE SPEICHERSTRASSE

- Das neue Quartier S. 6

DAS GEBIET

- Südliche Speicherstraße im Dortmunder Hafen S. 7

RAHMENPLAN

- Grundlage und Impuls S. 8

PLANUNG

- gemeinschaftlich und dynamisch S. 9

REALISIERUNG

- vom Plan zur Gestalt S. 10

ÖFFENTLICHER RAUM

- Charakter erhalten S. 12
- Aufenthaltsqualität gestalten S. 14
- grüne Räume, grüne Mobilität S. 15

HOCHBAU: BESTANDSERHALTUNG

- LENSING MEDIA PORT – kreativ und digital S. 16
- HAFENFORUM – Gründungs- und Innovationscampus S. 17
- HEIMATHAFEN NORDSTADT – Bildung und Integration S. 18
- SPEICHERSTRASSE 1 – Gastronomie und IT S. 19

HOCHBAU: NEUBAU

- LEUCHTTURM AM ANLEGER – Forschung und Technik S. 20
- PROJEKTSPEICHER | FREIHAFEN – Innovation und Kultur S. 21
- AKADEMIE FÜR THEATER UND DIGITALITÄT S. 22
- KONTOR 11 – Markthalle und Büros S. 23

WÜRDIGUNG durch die Jury des Deutschen Städtebaupreises 2025

S. 24

Bildnachweise

S. 25

BETEILIGTE am Projekt Hafenquartier Südliche Speicherstraße

S. 26

HAFENQUARTIER SÜDLICHE SPEICHERSTRASSE – Das neue Quartier



Kreativ + vielfältig, lebendig + digital

Das Hafenquartier Südliche Speicherstraße ist ein neuer Stadtraum in attraktiver Wasserlage auf ehemals unzugänglichem, industriell genutztem Hafengebiet.

Unter Stärkung des einzigartigen Charakters der Lage und Erhalt des Hafenflairs wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten der Dortmunder Nordstadt der städtebauliche Rahmen geschaffen für die Ansiedlung kreativ-digitaler Milieus.

Dies gelang durch die geschichtsbewusste Gestaltung des öffentlichen Raums im Einklang mit acht Hochbauprojekten. So entstand ein urbaner Spannungsbogen von hafentypischen, aufgewerteten Bestandsgebäuden zu modernen Neubauten, die verschiedene Motive des Hafens feinsinnig fortschreiben. Eine breite Nutzungsstruktur mit Schwerpunkten auf Wissen und Digitalität, bereichert um Aspekte wie Gastronomie, Bildung und Beratung sowie eine Markthalle, ermöglicht die große Lebendigkeit des Quartiers.

Die Nordstadt rückt ans Wasser: Vielfalt der Menschen schafft urbane Atmosphäre

Mit dem Hafenquartier Südliche Speicherstraße rückt die Nordstadt ans Wasser: Für die Menschen in den dicht bebauten und besiedelten Wohngebieten des mit zahlreichen sozialen Herausforderungen belegten Stadtteils ist ein neuer Aufenthaltsort entstanden. Mehr als 50 Prozent des Gebiets sind öffentlicher Raum, der bewusst zum Aufenthalt ohne Konsumzwang einlädt. Dies folgt dem Leitbild, hier ein „Quartier für alle“ zu öffnen.



Neben Bänken in direkter Wasserlage gibt es im öffentlichen Raum Spielgeräte, einen ausrangierten Eisenbahnflachwagen mit Gelegenheiten zum Sitzen und Liegen, Sonnendecks und begehbare Wiesenflächen sowie eine umfassende Begrünung. Das Herzstück des Quartiers bildet die wasserseitige Promenade als Erholungsort mit verschiedenen Plätzen, Gastronomie, Sitz- und Ruhemöglichkeiten. Damit ist das Hafenquartier Südliche Speicherstraße ein attraktiver Aufenthaltsort für Anwohner*innen und ihre Kinder, die dort auf

Studierende oder Mitarbeitende der dort angesiedelten Unternehmen und Organisationen treffen.

Sowohl durch die neuen, zukunftsweisenden gewerblichen Nutzungen mit rund 1.700 Arbeitsplätzen als auch durch die bauliche Entwicklung erfährt die Nordstadt in Bezug auf Wirtschaft, Lebensqualität und Image eine Aufwertung.

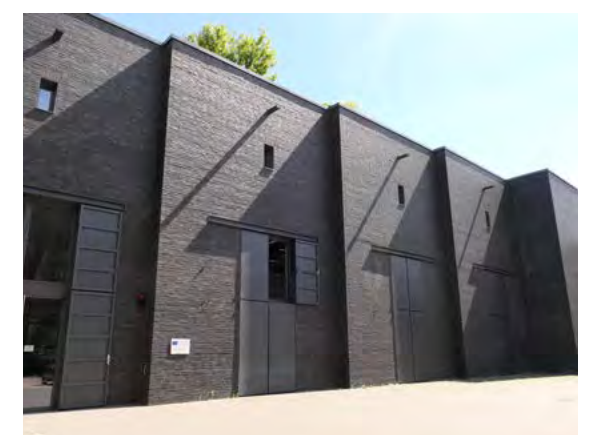
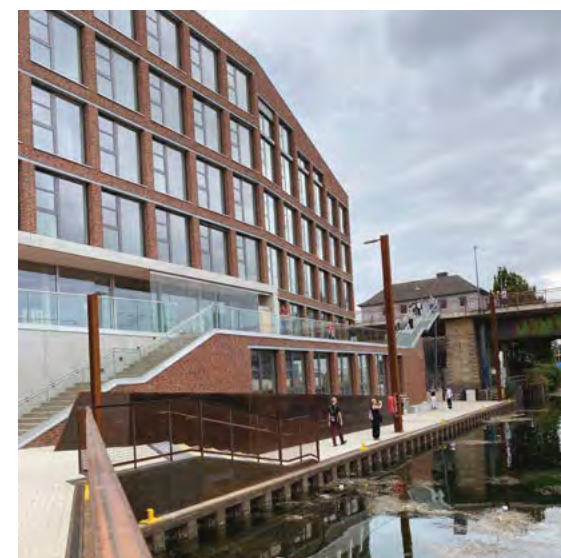
Geschichte und Innovation: Vielfalt der Architektur bildet spannende Einheit

Die Südliche Speicherstraße am Stadthafen ist städtebaulich geprägt durch die ehemals industrielle Nutzung. Hervorzuheben sind die ehemaligen Speichergebäude und Hafenanlagen im Außenraum wie der historische Portaldrehkran von 1908. Auch liegt das Gebiet direkt gegenüber dem Alten Hafenamt als etablierter, denkmalgeschützter Dortmunder Landmarke und in Sichtweite der aktiven Hafenteile. Diese Elemente verleihen dem Quartier einen eigenständigen, identifikationsstiftenden und imagebildenden Charakter. Die Idee, diesen Charakter zu erhalten und als besondere Qualität zu nutzen, leitete die Entwicklung des Projektgebiets von Anfang an.

Mit Blick auf den Hochbau lag deshalb eine Priorität auf der Erhaltung: Vier der acht Hochbauprojekte im Gebiet sind Erneuerungen von Bestandsgebäuden. Dies betrifft die markanten Speichergebäude des heutigen Lensing Media Ports, des Hafenforums und der

Speicherstraße 1, bei denen die Entscheidung für eine Sanierung getroffen wurde, obwohl hierfür kein Denkmalschutz besteht. Gleiches gilt für den Heimathafen Nordstadt, der in den Räumen eines früheren Kolonialwarenhandels entstanden ist. Komplettiert wird die Bebauung durch vier innovative Neubauten: Den Leuchtturm am Anleger, den Projektspeicher-Freihafen – der einen weiteren Bestandsbau ergänzt –, die Akademie für Theater und Digitalität mit ihrer intensiven Dachbegrünung sowie das Kontor 11 mit der geplanten Markthalle.

Für Grundstücke und Immobilien wurden in offenen Wettbewerben private Investor*innen gesucht, über deren Konzepte eine Jury aus Politik und Verwaltung gemäß der Rahmenplanung entschied, um die Schlüssigkeit und hohe städtebauliche Qualität der Entwicklung zu gewährleisten.



Hand in Hand: Vielfalt der Akteur*innen gibt Impulse für schnelle Umsetzung

Die Quartiersentwicklung ist geprägt durch eine enge Zusammenarbeit von öffentlichen und privatwirtschaftlichen Akteur*innen. Den Investitionen aus öffentlicher Hand von 27 Millionen Euro stehen private Investitionen

von mehr als 120 Millionen Euro gegenüber. Den Startschuss für die Entwicklung bildete 2017 die Erstellung des Rahmenplanes. 2024 sind sämtliche Grundstücke vermarktet und viele Nutzer*innen bereits eingezogen.

DAS GEBIET – Südliche Speicherstraße im Dortmunder Hafen

Die Dortmunder Nordstadt

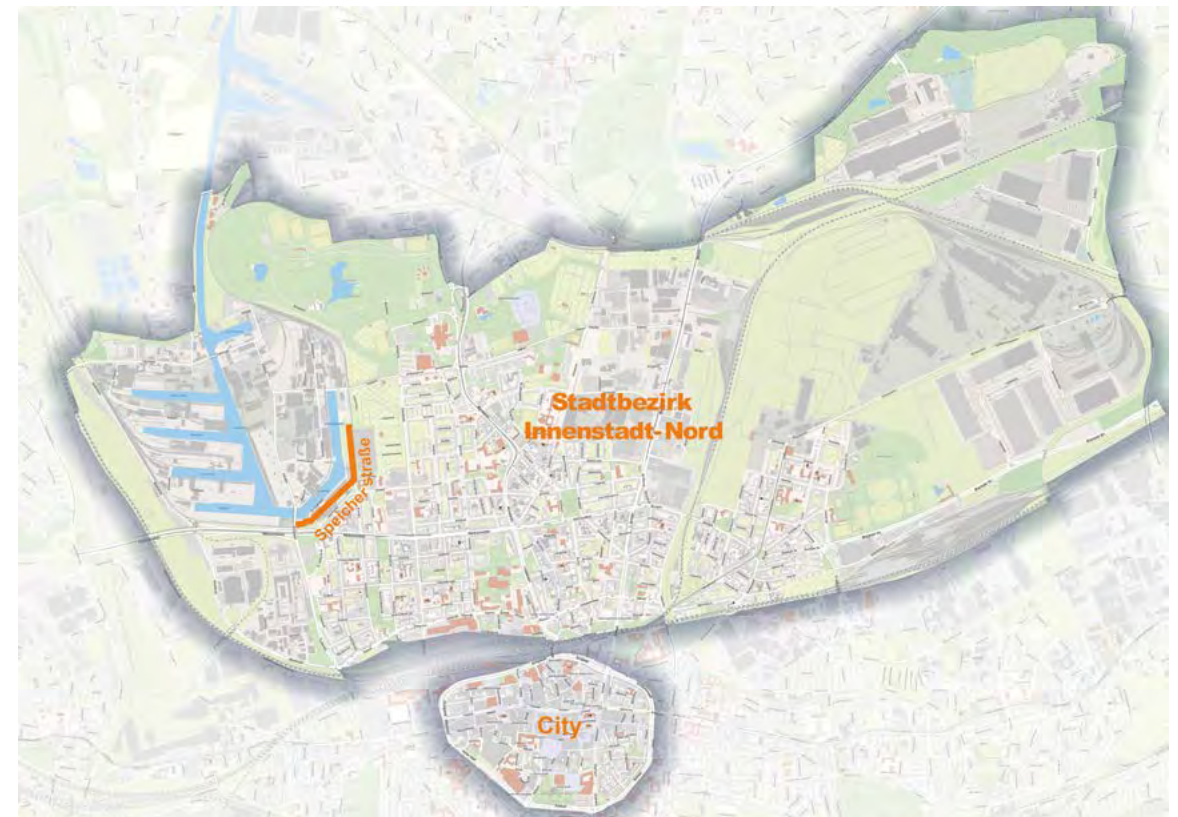
Die Dortmunder Nordstadt mit einer Fläche von gut 1.400 Hektar ist ein vielfältiger und lebendiger Stadtbezirk, geprägt von Migration, Studierenden, Kreativen und einer Gastronomieszene. Alternative Freizeit- und Kulturangebote ziehen Besucher*innen aus der Stadt an. Gleichzeitig ist es in vielfältiger Hinsicht ein Stadtteil mit großen Herausforderungen und hohem Handlungsbedarf. Hier spielt weiterhin die jüngere industrielle Vergangenheit der Region eine Rolle, die durch das Ende des Bergbaus, der Stahlindustrie und weiterer Industriebranchen gekennzeichnet ist.

Zudem ist die Nordstadt ein „Ankommensort“ mit hohem internationalem Zuzug und starker Fluktuation. Verglichen mit Dortmund als Gesamtstadt ist die Nordstadt trotz vielfältiger Anstrengungen unter anderem der Stadterneuerung noch immer gekennzeichnet durch mindestens doppelt so hohe Arbeitslosigkeit – besonders bei jungen Menschen mit Migrationshintergrund –, ein hohes Armuts- und niedriges Bildungsniveau, eine noch auszugleichende Branchenverteilung, städtebauliche Defizite sowie ein zu verbesserndes Image.

Der Dortmunder Hafen

Der Dortmunder Hafen erstreckt sich in der Nordstadt über eine Fläche von rund 170 Hektar als Industrie- und Logistikstandort von internationaler Bedeutung. Mit 10 Hafenbecken und 11 Kilometern Uferlänge ist er der größte Kanalhafen Europas. Rund 160 ansässige Unternehmen machen ihn zum starken Wirtschaftsfaktor in der Region. 1899 eingeweiht, um die prosperierende

Montanindustrie über den Dortmund-Ems-Kanal an das Binnenwasserstraßennetz anzuschließen, passte der Hafen mit dem Ende der Montanindustrie im 20. Jahrhundert seine Funktion an. Durch die Einrichtung von Containerterminals ab 1989 blieb der Hafen bedeutsam.



Die Speicherstraße

Die Speicherstraße liegt in der Nordstadt direkt am Hafenbecken des Stadthafens. Der industrielle Betrieb in diesem Teil des Hafens sowie im östlich angrenzenden Schmiedinghafen wurde einseitig aufgegeben, während 90 Prozent des Hafens aktiv blieben.

Entsprechende Herausforderungen brachte die Nähe zur Industrie für die Entwicklung des Gebiets mit sich: Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig, und auch der Aufenthalt im Gebiet war eingangs nur an einem Anleger des Ausflugsschiffs Santa Monika gestattet. Gleichzeitig weist die Speicherstraße als verkehrlich gut angeschlossenes Gebiet nahe dem Dortmunder Stadtkern und in attraktiver Lage zum Wasser vielfältige Potenziale auf.

Das Heben der Potenziale erwies sich allerdings über viele Jahre hinweg als schwierig. Pläne und Zukunftsszenarien ließen sich aus unterschiedlichen Gründen nicht umsetzen. Erste Freizeitnutzungen wie die Strandbar Solendo von 2005 bis 2009 verdeutlichten den Charme und die Möglichkeiten des Orts, blieben allerdings Einzelprojekte. Neben wenigen aktiven Betrieben gab es ein leerstehendes Gebäude, andere wurden lediglich für Lagerei genutzt, Außenflächen dienten als Stellplätze.

Erst durch den Entschluss der Stadt Dortmund, selbst mit der Gestaltung des öffentlichen Raums in der Südlichen Speicherstraße voranzugehen, kam Dynamik in die Entwicklung.



Das Plangebiet: Südliche Speicherstraße

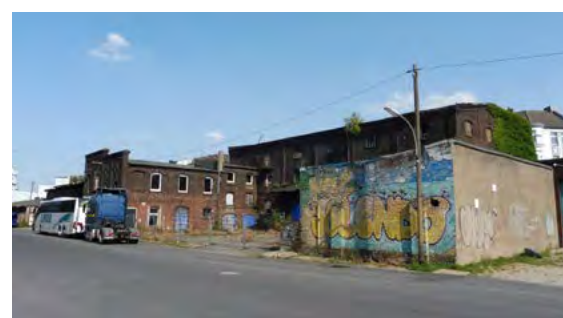
Das Plangebiet Südliche Speicherstraße am Stadthafen umfasst 3,5 Hektar und wird im Norden durch die Wasserkante des Hafenbeckens des Stadthafens begrenzt. Die Hafenbrücke Sunderweg und die Anlegestelle des Dortmunder Ausflugsschiffs Santa Monika markieren die städtebauliche Eingangssituation zum Plangebiet. Im Süden schließt das Gebiet an die Mallinckrodtstraße/Lagerhausstraße an. Der nordöstliche Eingangsbereich wird durch die Bülow- und Arnoldstraße an die westliche Nordstadt angebunden.

Verkehrlich ist die Südliche Speicherstraße gut angebunden. Neben der ÖPNV-Anbindung (Stadtbahnhaltestelle Hafen der Linien U47 und U49 sowie mehrere Buslinien) ist der Standort über Mallinckrodtstraße, Sunderweg und Leopoldstraße/B 54 von der Innenstadt, benachbarten Stadtteilen und der Autobahn schnell und auf kurzem Wege erreichbar. Wichtige regionale Attraktoren wie die Dortmunder City als repräsentativer Mittelpunkt der Stadt, der Fredenbaumpark, das Unionviertel und auch das Dortmunder

Gelände der Internationalen Gartenausstellung 2027 befinden sich in weniger als 3 Kilometern Entfernung zur Speicherstraße.

Zu Beginn der Entwicklung im Jahr 2016 war der Großteil der Flächen bereits im Besitz der Stadt Dortmund. Kleinere Teilflächen im Westen des Gebiets gehörten der Dortmunder Hafen AG und die vorrangig für den Gleisverkehr genutzten Flächen entlang des Hafenbeckens sowie parallel zur Lagerhausstraße

waren Eigentum der Eisenbahngesellschaft DE Infrastruktur GmbH. Durch Erwerb dieser Flächen von ihren beiden Tochterunternehmen kam die Stadt ins Eigentum des gesamten Projektgebiets und konnte 2020 mit der Vermarktung starten.



RAHMENPLAN – Grundlage und Impuls



2017 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen: Der Rahmenplan für die Südliche Speicherstraße von post welters + partner gemeinsam mit brosk landschaftsarchitektur freiraumplanung legt die städtebauliche Entwicklung des Quartiers in Grundzügen fest, definiert Qualitätsstandards und zeigt Handlungsspielräume auf.

Rahmenplan und Impulse der Stadt geben Startschuss

Mit einem ersten Rahmenplanentwurf aus der Verwaltung (Abbildung unten) nahmen die Planungen 2015 Fahrt auf. Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und der Städtebauförderung von Bund und Ländern wurden auf dieser Basis akquiriert.

Für eine ganzheitliche Betrachtung und optimale Planungsgrundlage erstellte anschließend das Büro post welters + partner gemeinsam mit brosk landschaftsarchitektur freiraumplanung im Auftrag der Stadt Dortmund einen modifizierten Rahmenplan (Abbildung links). Zentrales Ziel war es, die städtebauliche Nahtstelle zwischen den Wohnquartieren der Nordstadt und dem Hafengebiet durch einen Gründungs- und Wissenscampus mit urbanem Leben zu füllen.

Diesen Rahmenplan für die Südliche Speicherstraße beschloss der Rat der Stadt Dortmund im April 2017 als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung im Quartier. Damit fiel auch der formale Startschuss für die Quartiersentwicklung.

Mit eigenen Projekten wie der Akademie für Theater und Digitalität und vor allem der Gestaltung des öffentlichen Raums nahm die Stadt Einfluss auf die inhaltliche Ausgestaltung des Quartiers und schuf zugleich Vertrauen bei Investor*innen. Grundstücke veräußerte die Stadt in Interessenbekundungsverfahren, die Vorgaben an Nutzungen und Architektur enthielten, aber auch Spielräume für Kreativität und Engagement eröffneten. Regelmäßige Investorenrunden förderten die Vernetzung und schufen ein Quartiersbewusstsein.

Städtebauliche Ziele und Vorgaben des Rahmenplans

Übergeordnete Zielsetzung der Entwicklung ist es, das Projektgebiet durch neue Nutzungen und Gebäudestrukturen wiederzubeleben und einen Wiedererkennungswert mit Adressbildung zu generieren.

Städtebauliche Ziele sind die Sanierung stadtbildprägender Speichergebäude sowie des charakterbildenden Kopfsteinpflasters und weiterer hafentypischer Merkmale.

Aufgrund der geringen Qualität ist die Bebauung auf der südlichen Seite der Speicherstraße durch eine kammartige Neubebauung mit Gründerhöfen größtenteils zu ersetzen. Es sind zukunftsweisende und vielfältige Nutzungen zu etablieren.

Über das integrative Projekt „Heimathafen Nordstadt“ ist eine Vernetzung zwischen Innenstadt, Nordstadt und dem Hafen herzustellen. Das Quartier wird zur Nordstadt geöffnet und Wegebeziehungen zum Wasser werden geschaffen.

Die Promenade und brachliegende Flächen sind neu zu gestalten und aufzuwerten. Dabei sind durchgängig standortprägende Materialien zu verwenden. Aufenthaltsflächen und Grünbeziehungen sind herzustellen und die Ökobilanz des Quartiers ist zu befördern.

Engagierteste Investor*innen kommen zum Zug

Die Entscheidungen über die Grundstücksvergabe in Interessenbekundungsverfahren berücksichtigten neben dem Kaufpreis vor allem die Nutzungskonzepte der Investor*innen sowie die städtebauliche und architektonische Qualität im Hinblick auf die Rahmenplanvorgaben. Leitend war demnach die Frage, wie das jeweilige Konzept auf die Verwirklichung der Vision

des Hafenquartiers Südliche Speicherstraße einzahlte. Das Verfahren fand also zuverlässig die in jeder Hinsicht engagiertesten Investor*innen mit dem besten Gesamtkonzept für das Quartier. Bauverpflichtungen und Rückkaufoptionen stellten eine schnelle Umsetzung beziehungsweise den langfristigen Einfluss der Stadt sicher.

DER ERSTE RAHMENPLAN
Der erste Rahmenplan aus der Stadtverwaltung von 2015 macht deutlich, wie sehr sich das Projekt in den ersten Jahren der Planung weiterentwickelt hat.



PLANUNG – gemeinschaftlich und dynamisch

Gemeinsam geplant – das Quartier für alle

Eine frühzeitige und umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit war unverzichtbarer Bestandteil bei der Entwicklung der Südlichen Speicherstraße. Durch die Planungen mit den Bürger*innen wurde schon in der Planungsphase deutlich, dass das Motto „Quartier für alle“ keine leere Worthülse war. Neben Anwohner*innen und Nachbar*innen wurden auch bestehende Initiativen und Unternehmen eingebunden sowie die

Politik. Darüber hinaus fanden regelmäßige Austauschtermine mit den im Quartier aktiven Investor*innen und zukünftigen Nutzer*innen sowie Führungen für interessiertes (Fach-)Publikum und die Politik statt. Eine aktive Medienarbeit erweiterte den Wirkungsradius der Beteiligung. Insgesamt erreichten die verschiedenen Beteiligungsformate zur Südlichen Speicherstraße rund 2.000 Teilnehmende.

Bürger*innendialog Hafenquartier Speicherstraße

Ein zentrales und weiterhin lebendiges Beteiligungsformat ist der Bürger*innendialog Hafenquartier Speicherstraße. Dieser fand im September 2024 bereits zum 15. Mal statt. Neben klassischen Vorträgen und extern moderierten Werkstätten wurden digitale Veranstaltungen durchgeführt ebenso wie Führungen durch das Plangebiet. Zu Wort kamen dabei Bürgerinitiativen ebenso wie Investor*innen, Projektentwickler*innen, Verwaltung und (Zwischen-)Nutzer*innen.

Mit circa 100 Teilnehmer*innen gab es von Beginn an eine große Aufmerksamkeit, die zudem medial aufgegriffen wurde. Im Ergebnis entstand eine konstruktive Diskussionskultur, die ideologische Auseinandersetzungen reduzierte. Weil die Handelnden einander kennenlernten, wuchs auch Vertrauen in die plangerechte Umsetzung. Selbstverständlich wurden auch Ideen aus den Dialogen in die Planungen überführt.



| Begehungen des Quartiers mit interessierten Bürger*innen waren fester Bestandteil der Planungsphase.



Zwischennutzung als Entwicklungsstrategie

Auch die aktive Einbindung von Zwischennutzungen war Teil der Strategie. Um Planungs- und Abstimmungsphasen zu überbrücken, belebten temporäre Gastronomen, Infocontainer oder Veranstaltungen das Quartier und machten es der Öffentlichkeit schon vor der Umgestaltung zugänglich.

fang an mit einem temporären Konzept an den Start ging. Dies setzte ein Zeichen für den Start der Gesamtentwicklung, belebte das Quartier, stellte soziale Kontrolle her und erreichte die mittelfristig anvisierte Zielgruppe. Parallel wurde ein Info-Container aufgestellt, der Pläne und Ideen der Entwicklung darstellte. Veranstaltungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten ergänzten das Angebot.

So eröffnete 2017 die Container-Gastronomie „Umschlagplatz“ zentral in der Speicherstraße, die von An-

EXKURS: Fortschreibung im Norden

Aufbauend auf der dynamischen Entwicklung in der Südlichen Speicherstraße und aufgrund der hohen Nachfrage nach Grundstücken im Gebiet wird auch die nördliche Speicherstraße zu einem lebendigen Viertel weiterentwickelt. Geplant ist eine Mischnutzung aus Arbeiten, Gewerbe, Bildungs- und Kulturangeboten sowie Gastronomie.

Das Quartier nördliche Speicherstraße umfasst ein ca. 9,6 Hektar großes Planungsgebiet mit rund 120.000 Quadratmetern geplanter neuer Bebauung. Das Quartier wird im Osten durch die Kleingartenanlage Hafenviese begrenzt und im Westen vom Schmiedinghafen eingerahmt.

Im August 2019 gab ein europaweiter städtebaulicher Wettbewerb den Startschuss für die Entwicklung. Ziel war es, mit einer möglichst großen Lösungsvielfalt eine hohe städtebauliche Qualität zu erreichen und die Entwicklung der Südlichen Speicherstraße stringent fortzusetzen. Die Ergebnisse einer Bürgerwerkstatt flossen in die Auslobung ein. Die Jury entschied sich einstimmig für das Konzept „Quartier für alle“ des Architekturbüros COBE, Kopenhagen.

Konkretisiert und ergänzt um Anregungen unter anderem aus dem informellen Beteiligungsformat Bürger*innendialog Hafenquartier Speicherstraße liegt seit 2023 ein modifizierter Rahmenplan vor (Bild rechts). Neben einer Bebauungsstrategie beinhaltet

dieser das Konzept für die Umgestaltung der nördlichen Speicherstraße sowie erste Vorschläge für ambitionierte Mobilitäts- und Nachhaltigkeitskonzepte. Aufbauend auf diesem Planwerk wurde das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan InN 246 Hafenquartier Speicherstraße gestartet – geplant ist der Beschluss noch im Jahr 2024.



| „Umschlagplatz“, eine temporäre Gastronomie in Containern, belebte ab 2017 das Quartier.

Ohne Bebauungsplan: Dynamische Entwicklung nach § 34 BauGB

Im seit dem 31.12.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hafengebiet ausgewiesen. Das Gebiet wurde als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO beziehungsweise als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO eingestuft. Wohnnutzungen sind in dem Gebiet ausgeschlossen. Für das „Quartier Südliche Speicherstraße am Stadthafen“ lag kein Bebauungsplan vor.

Das gesamte Areal sollte sich hinsichtlich der baulichen Entwicklung und Gestaltung in die Umgebung einfü-

gen, somit richtete sich die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen Vorhaben zunächst nach § 34 BauGB. Grundlage für die zielgerichtete Entwicklung ist der Rahmenplan, der Qualitätsstandards festgelegt und Handlungsspielräume definiert.

Mit der Entscheidung für die Entwicklung gemäß § 34 BauGB wurde bewusst auf einen dynamischen Prozess gesetzt. Dies betrifft sowohl die Geschwindigkeit der Umsetzung als auch die Suche nach den besten städtebaulichen Lösungen.

REALISIERUNG – vom Plan zur Gestalt



| Zwischen der Wohnbebauung Lagerhausstraße (links) und der Speicherstraße mit dem Hafenforum (rechts) entsteht die Akademie für Theater und Digitalität. Das Bild rechts zeigt den Bau der Promenade und des „Santa-Monika-Parks“, im Hintergrund der Lensing Media Port kurz vor Beginn der Umbauarbeiten.

Ausdifferenzierung des Rahmenplans bei Städtebau und Gestaltung

Gestalterische Grundsätze des Rahmenplans wie die Erhaltung hafentypischer Merkmale durch die Verwendung bestehender Materialien beziehen sich gleichermaßen auf den öffentlichen Raum wie die privaten Freiflächen und Gebäude. Dazu gehören Klinkersteine in Rottönen für die Fassadengestaltung, die Bewahrung des historischen Straßenpflasters, die Verwendung von Cortenstahl bei Möblierungselementen oder die Beibehaltung und Erweiterung der historischen Rampenanlagen der Hochbauten.

Zugunsten einer weitestgehenden Bestands- und somit ressourcenschonenden Substanzerhaltung einerseits sowie der Ermöglichung spezialisierter Neubauten

Finanzieller Rahmen

Für die Gestaltung des öffentlichen Raums, die Instandsetzung des Heimathafens Nordstadt und den Bau der Akademie für Theater und Digitalität wurden insgesamt rund 27 Millionen Euro öffentliche Mittel investiert. Die Investitionssumme der übrigen sechs privaten Hochbauprojekte zusammen beträgt mehr als 120 Millionen Euro.

mit individuellen Gebäudezuschnitten, wie der Akademie für Theater und Digitalität, andererseits ist die Leitlinie einer kammartigen Riegelbebauung entlang der südlichen Straßenseite mit Hofbereichen, die sich zum öffentlichen Raum öffnen, aufgeweicht worden. Die raumbildende Abfolge einer Reihe von größeren und kleineren Plätzen als Aufweitung der Grundstücke entlang der Straße findet sich dennoch wieder.

Dabei fügen sich, mit Ausnahme der Akademie, infolge derselben Materialwahl und sonstiger Gestaltungselemente die öffentlichen und privaten Räume so zusammen, dass sie als zusammenhängender Raum wahrgenommen werden.

Damit liegt die Gesamtinvestition zur Entwicklung des Hafenquartiers Südliche Speicherstraße bei 147 Millionen Euro allein im Bereich der baulichen Umsetzung. Die Stadt Dortmund konnte hierbei Mittel in Höhe von knapp 12 Millionen Euro aus Töpfen des Landes NRW und des Bundes sowie aus dem EFRE und weiteren EU-Töpfen abrufen.

Bauliche Umsetzung in Abschnitten

Als infrastrukturelle Grundlage für die bauliche Umsetzung wurden zunächst das Abwassernetz erneuert und Fernwärmeleitungen in der Speicherstraße verlegt. Das Planungsrecht für alle Hochbauten wurde nach § 34 BauGB bewertet. Mitte 2020 leitete der erste Spatenstich für den Neubau des Leuchtturms am Anleger die Bauphase im Hafenquartier Südliche Speicherstraße ein. In schneller Folge starteten die Umbauarbeiten am Heimathafen Nordstadt und dem Lensing Media Port. Nahezu parallel dazu wurden die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Errichtung der Akademie für Theater und Digitalität baulich umgesetzt.

Mit der geplanten Fertigstellung des Lensing Media Ports Ende 2024 ist die Realisierung der genannten Teil-

projekte abgeschlossen: Das Quartier präsentiert sich mit seinen neuen stadtfunktionalen, stadträumlichen, sozialen und architektonischen Qualitäten. Unmittelbar nach Fertigstellung konnten die Gebäude von den vorgesehenen Nutzer*innen bezogen werden.

Mit Eröffnung des Restaurants Nansen im Heimathafen Nordstadt als Alternativ- und Lerngastronomie ist ein erster Anker für die beabsichtigte Entwicklung eines breiten gastronomischen Angebots gesetzt. Für die zwei geplanten Neubauten Projektspeicher-Freihafen und Kontor 11 sowie die Bestandsumbauten Hafenforum und Speicherstraße 1 liegen konkrete Planungen vor. Anhand dieser lässt sich bereits jetzt der städtebauliche Gesamteindruck erkennen.



Anpassungen auf Umsetzungsebene

Die im Rahmenplan vorgesehene Bodenversickerung konnte aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen der vormals industriell genutzten Bereiche zum Schutz des Grundwassers nicht umgesetzt werden. Zur Stärkung von Biodiversität und Verbesserung des Regenwassermanagements ist daher für weite Teile der Flachdächer eine extensive Begrünung geplant worden.

Die öffentlichen Parkplätze im Süd-Westen des Quartiers sind zugunsten der Grünfläche und des Vorrangs von Radfahrer*innen und Fußgänger*innen bis auf wenige Stellplätze zur Nutzung durch Menschen mit Behinderung entfallen. Die benötigten Pkw-Stellplätze werden

größtenteils in einer neu zu errichtenden Quartiersgarage außerhalb des Projektgebietes untergebracht. Dies ermöglicht die Ausweisung der Speicherstraße als Fußgängerzone mit freiem Radverkehr. So wurden nicht nur die verkehrlichen Konflikte im Zusammenhang mit den bestehenden zwei Gleisquerungen gelöst, sondern vor allem die Qualität des Straßenraums und des Standorts im Allgemeinen für Fußgänger*innen und die anliegenden Nutzungen weiter erhöht. Einzig die Speicherstraße im westlichen Teil des Quartiers ist als Zuwegung der weiter westlich liegenden Grundstücke wie dem Leuchtturm am Anleger weiterhin als Tempo-30-Zone für den motorisierten Individualverkehr freigegeben.



| Vorbereitende Arbeiten zur Gestaltung des Jeanne-Baret-Platzes Mitte 2021. Das Bild rechts zeigt den Spatenstich für den Bau des Leuchtturms am Anleger. Er läutete die bauliche Umsetzung der Hochbauprojekte ein.



DER GESTALTPLAN

Der untenstehende Gestaltplan zeigt die realisierte bauliche Umsetzung sowie die konkrete Planung der noch ausstehenden Hochbauprojekte auf Grundlage und in Konkretisierung des Rahmenplans.



Stadtbahnhaltestelle Hafen

MST 1:1250



ÖFFENTLICHER RAUM – Charakter erhalten



Ein umgebauter Original-Eisenbahnflachwagen dient dem Aufenthalt im „Santa-Monika-Park“ und stellt ebenso wie der Wiedereinbau des historischen Pflasters den Bezug zur Geschichte des ehemals industriell genutzten Ortes her.



BAUHERRIN: Stadt Dortmund, Amt für Stadterneuerung, Grünflächenamt und Tiefbauamt	Frei- und Verkehrsanlagen umgebaute Fläche 15.000 m² Stpl. im Freien 5 Behinderten-Pkw, 88 Rad 28 Beleuchtungsmasten Cortenstahl 260 m Bankelemente in Wasserlage 93 Bäume 10 verschiedener Arten 3.400 m² Wildblumenwiese Invest 7,3 Mio. € Förderung aus Mitteln der EU, des Bundes, des Landes NRW und der Stadt Dortmund Fertigstellung 2022 Bauzeit 1 Jahr
ENTWURFSVERFASSERIN: Arbeitsgemeinschaft Landschaft planen + bauen NRW GmbH mit Fichtner Water & Transportation GmbH	

Städtebauliche Ziele

Die zuvor in erster Linie auf ihre Erschließungsfunktion reduzierten Freiräume haben durch eine gestalterische und ökologische Aufwertung eine neue Rolle gewonnen – insbesondere für die Bewohner*innen der Nordstadt. Die Umgestaltung des öffentlichen Raums umfasst eine

Fläche von rund 15.000 Quadratmetern und gliedert sich in die Teile Frei- und Verkehrsanlagen. In beiden Teilen kommen die in der Rahmenplanung festgelegten Gestaltungsprinzipien zum Tragen.

Erhalt hafentypischer Elemente

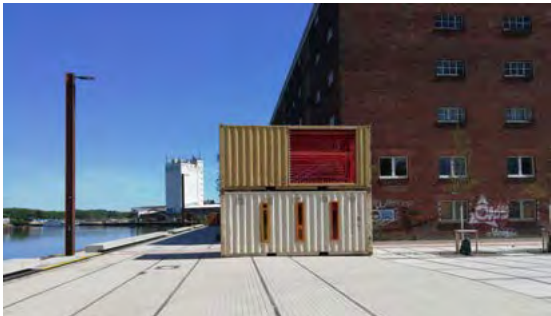
Das vorhandene charakter- und imagebildende Kopfsteinpflaster wurde großformatig in der Speicherstraße eingebracht und hinsichtlich des Rutschwiderstandes aufgearbeitet. Dieses hafentypische Merkmal findet sich als gestalterischer Auftakt an den beiden Eingängen in das Quartier auf den Fahrradparkplätzen wieder, die jeweils in die örtlichen Grünflächen integriert sind. Auch der westliche Zugang zur Anlegestelle der Santa Monika wurde mit dem Natursteinpflaster ausgestattet und wertet die bisher wenig einladende Fläche, im Schatten der Brücke Sunderweg und begrenzt vom Leuchtturm am Anleger, deutlich auf.

Durchgängig kommt schmal verlegtes Betonpflaster in Kombination mit in Stahl eingefassten Gleisaukleidungsplatten aus Beton zur Verwendung.

Ein als bedeutendes Baudenkmal der Dortmunder Hafengeschichte eingestuftes Portaldrehkran von 1908 bildet mit Standort am westlichen Promadenende einen adäquaten End- und Orientierungspunkt. Aufgeständert auf Original-Schienen und ausgestattet mit Original-Prellbock markiert der Kran aus Richtung Stadtbahn-Haltestelle Hafen den städtebaulichen Eingang ins Quartier.

Die Integration von historischen Spuren der hafendindustriellen Nutzung in die neue Gestaltung kommt am eindrucksvollsten auf der Promenade zum Ausdruck: Hier wurde die alte Schienenstruktur von zwei parallel verlaufenden Gleisstreifen der ehemaligen Güterbahn mittels unterschiedlicher Pflasterarten nachgebildet.

In unmittelbarer Nähe fungiert ein auf dieselbe Weise integrierter, umgebauter Original-Eisenbahnflachwagen als Aussichtsterrasse mit weitem Blick über die Promenade und das Hafenbecken.



Ebenso wie der Einbau des historischen Pflasters weisen der Portaldrehkran von 1908 und die Pflasterung der Promenade auf die Vergangenheit des Ortes hin: Die ehemaligen Gleise der Güterbahn sind deutlich erkennbar und für die Gliederung der Promenade bis hin zum Jeanne-Baret-Platz mit dem Spielcontainer leitend.

ÖFFENTLICHER RAUM – Charakter erhalten

Verwendung hafenaaffiner Gestaltungselemente

Neben dem Erhalt hafentypischer Elemente war die Verwendung zusätzlicher hafentypischer Merkmale leitend bei der Wahl der Ausstattung, Materialität und Farbigkeit. Prominent kommt dies im „Santa-Monika-Park“ als städtebaulichem Auftakt des Quartiers und auf dem zentralen Jeanne-Baret-Platz zum Tragen. Hier ist jeweils ein doppelstöckiger Spielcontainer als Spielpunkt eingerichtet.

Es handelt sich um originale, ausgemusterte Übersee-Container, die im Inneren mit Kletterelementen und teils mit Außenrutsche nachgerüstet wurden. Das gestalterische Element der Übersee-Container findet sich in Form von zwei umgebauten „Plattform-Containern“ als Sonnenliege und Sitzmöbel zur Ausstattung des Jeanne-Baret-Platzes wieder.

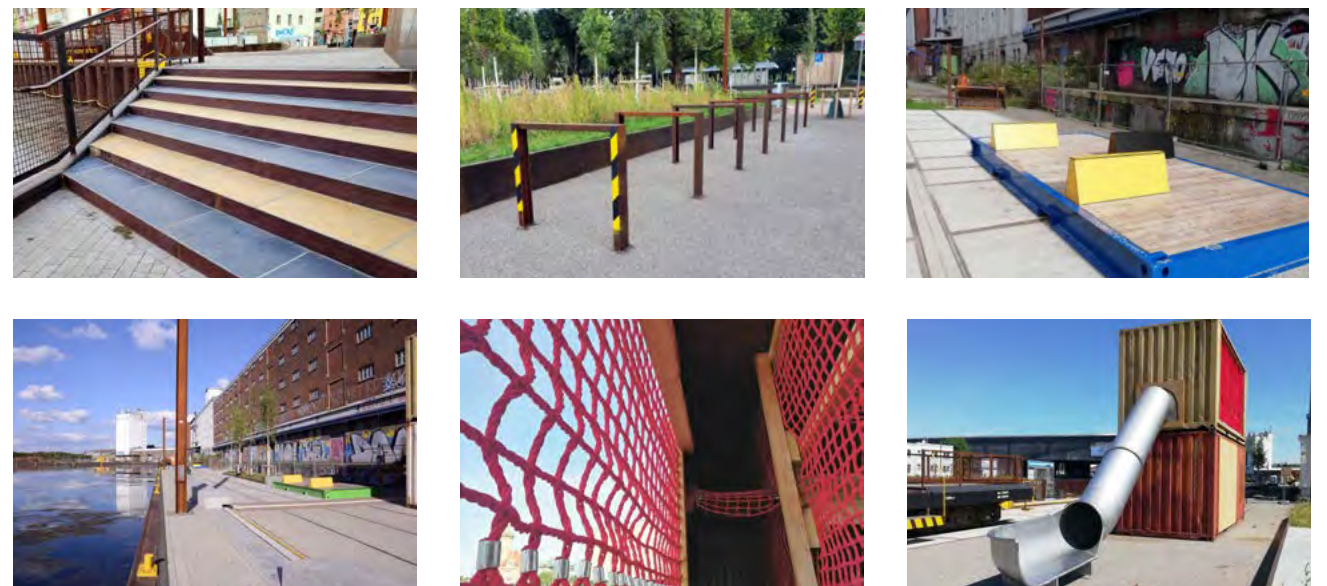
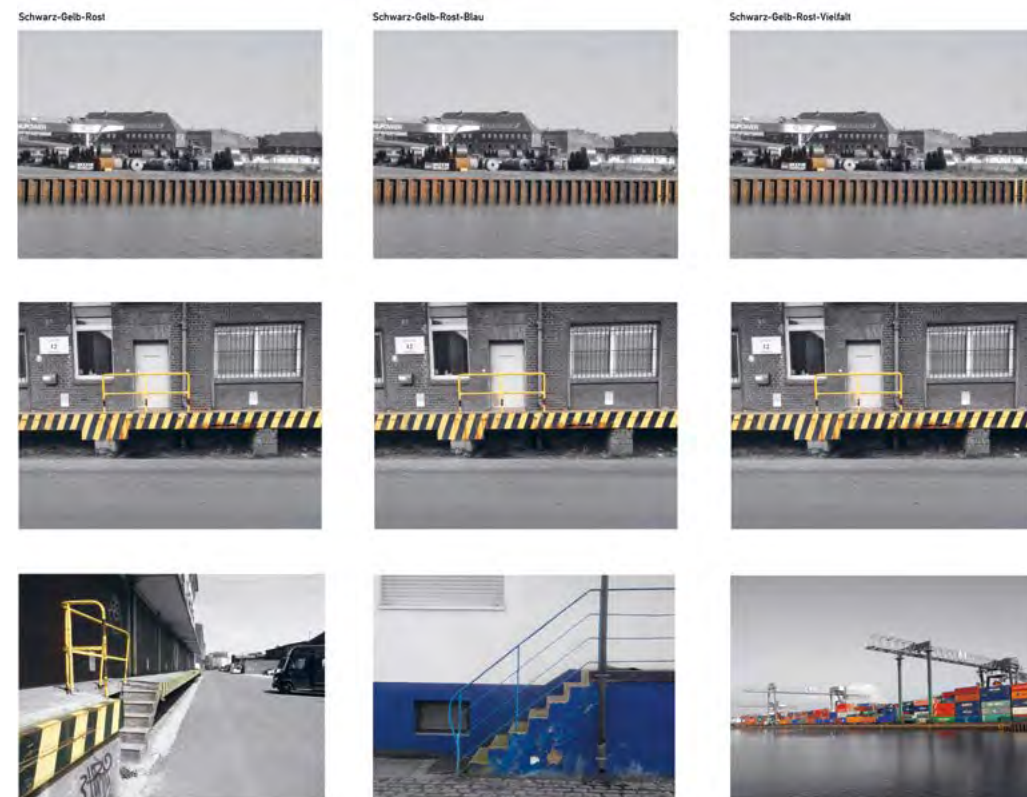
Der gewählten Farbpalette der Container liegt ein einheitliches Farbkonzept zugrunde. Als hafenaaffines Material zum Erreichen einer durchgehenden Ausstattungsfamilie wurde – analog zu den Spundbohlen des Hafenbeckens – Cortenstahl gewählt, dessen Rostrot

das Farbkonzept mitprägt. Das Material findet konsequent Verwendung bei nahezu allen Ausstattungselementen wie dem Absturzgitter entlang des westlichen Promenadenabschnitts, den Beleuchtungsmasten, den Befestigungspfosten für Abfalleimer, den Pollern, der Einhausung von Schaltschränken, dem Baumgitter der Platane, den Fahrradbügeln, dem Stahlbauwerk am Anleger, der Einfassung der Rasendecks und der Einzäunung der aktiv befahrenen Gleiskörper. Dies erzeugt einen einheitlichen und hochwertigen Gestaltungseindruck.

Selbst Teile des Bodenbelags entsprechen mit der Einfärbung des Begleitstreifens des taktilen Systems als Eisenband dem Farbkonzept. Zusammen mit weiteren Bodenbelägen wie Gussasphalt, Großpflaster und großformatigen Betonplatten ist eine durchgehende Materialität geschaffen worden. Mit Hafenmotiven farbig gestaltet fügt sich auch die Versorgungsstation des städtischen Stromversorgers DEW21 im Straßenraum harmonisch ein.

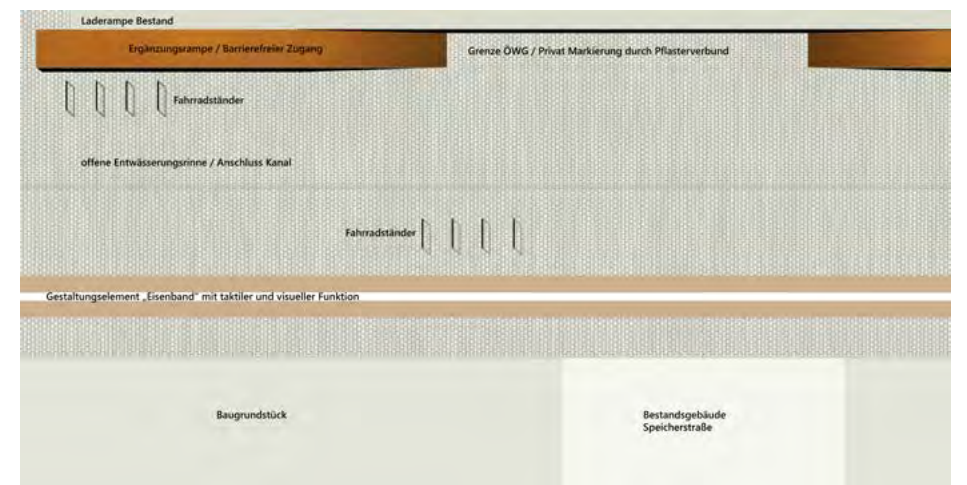


| Die Fassade des Leuchtturms am Anleger harmoniert farblich mit dem im „Santa-Monika-Park“ verwendeten Cortenstahl.

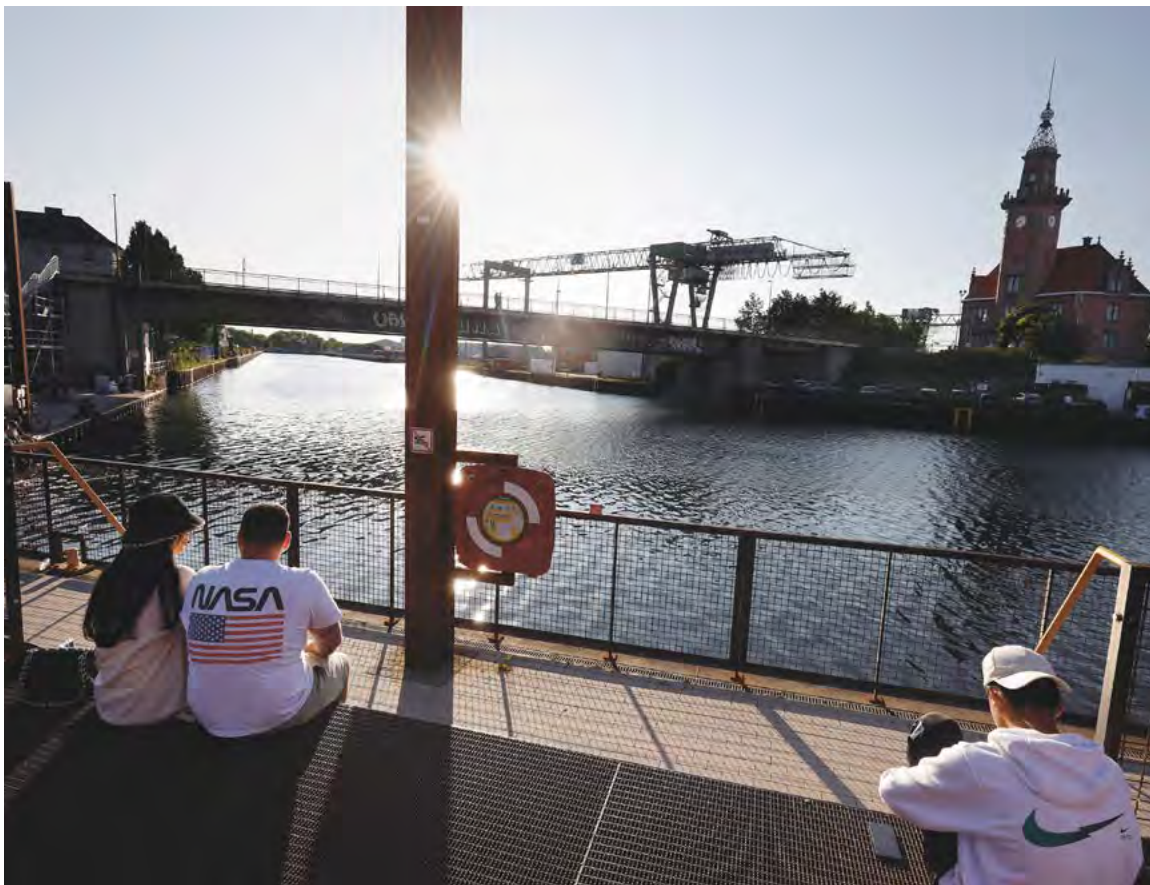


| Das entwickelte Farbkonzept (Abbildung links) wurde bei nahezu allen Ausstattungselementen angewendet. In Anlehnung an die Signalfarben des Hafengebietes dominiert die Kombination der Farben Schwarz und Gelb, welche z. B. bei den Treppenstufen zum Santa-Monika-Anleger oder der Schraffur der Fahrradbügel zum Einsatz kommt. Bei den zu einem Sonnendeck umgebauten Plattformcontainern findet sich in Anlehnung an originale Übersee-Container eine breite Farbpalette.

| Cortenstahl bildet das Hauptmaterial der Ausstattungsfamilie. Dieses findet sich u. a. bei den Beleuchtungsmasten und selbst im Straßenbelag wieder: Der Begleitstreifen des taktilen Systems wurde als Eisenband ausgeführt, wie die ganz rechts abgebildete Darstellung des Belags der Speicherstraße zeigt.



ÖFFENTLICHER RAUM – Aufenthaltsqualität gestalten



Attraktive Blickbeziehungen zum Alten Hafenamt und den aktiven Hafenarealen komplettieren die geschaffene Aufenthaltsqualität entlang der Promenade.



Jeanne-Baret-Platz

Der zentrale Jeanne-Baret-Platz als Bindeglied zwischen dem Stadthafen mit seinem Bezug zur Wasseroberfläche und der östlichen Gebäudereihe der Speicherstraße bietet auf 1.400 Quadratmetern Raum für Erholung und kulturelle Veranstaltungen.

An den Seiten eingefasst durch den Lensing Media Port mit der raumbildenden Treppenanlage und das Hafenforum, bietet er Platz für eine zusätzliche gastronomische Nutzung, die die urbane Belebung der Fläche unterstützt. Der Spielpunktbereich in Kombination mit den Plattform-Containern erzeugt eine besondere Aufenthaltsqualität für verschiedene Zielgruppen. Das visuell wie akustisch eindrucksvolle Stahlverarbeitungszentrum (SAZ) am Kanalufer gegenüber haucht dem Platz „echte“ Hafenatmosphäre ein.

Ausformulierung der Freiräume und Schaffung von Aufenthaltsqualität

Der Freizeitcharakter des Gebiets wird durch den Ausbau der Promenade und des zentralen Jeanne-Baret-Platzes sowie die Anlage des „Santa-Monika-Parks“ erreicht. Die Freiräume sind entsprechend ihrer Funktion individuell ausformuliert und dienen neben der Erho-

lung der Begegnung und Kommunikation im Quartier. Hier wurden Blickbeziehungen auf die gegenüberliegenden, aktiven Hafenareale und das Alte Hafenamt wiederhergestellt und akzentuiert.

Promenade „Am Stadthafen“

Die verbindende Promenade Am Stadthafen ist für den Aufenthalt unmittelbar am Wasser und das Flanieren entlang des Kanalbeckens gleichermaßen ausgestaltet. Mit einer Breite von 14 bis 15 Metern von der Spundwand bis zu den Gebäudekanten ist ein einheitlicher Querschnitt realisiert worden. Dieser ist klar gegliedert durch die Abfolge von einem Bewegungstreifen am

Wasser, unterbrochenen Bankelementen aus Beton, einem Hauptbewegungstreifen, einem unterbrochenen Grünstreifen mit funktionalen Ausstattungselementen wie Fahrradständern und Abfallbehältern, den Gebäuden angegliederten Bändern für Außengastronomie-nutzung und Rampen als erhöhte Terrassen.



„Santa-Monika-Park“

Der „Santa-Monika-Park“ bildet zusammen mit dem Leuchtturm am Anleger den westlichen Auftakt des Quartiers.

Er ist geprägt von einer Abfolge verschiedener Nutzungszonen sowie einer Höhenstaffelung von Promenade, Rasendecks und grünem Klassenzimmer. Die zwei Rasendecks umschließen das grüne Klassenzim-

mer und bilden zusammen einen kleinen, grün geprägten urbanen Park. Über Sichtachsen in Richtung Stadthafen besteht eine enge Verknüpfung mit den gegenüberliegenden Hafenteilen und dem Alten Hafenamt. Zusammen mit dem Spielcontainer und dem Eisenbahnflachwagen bietet der kleine Park Aufenthaltsqualitäten insbesondere für Familien abseits der Außengastronomie.



ÖFFENTLICHER RAUM – grüne Räume, grüne Mobilität

Einheitliche Begrünung und Förderung von Biodiversität

Im Quartier ist ein durchgehendes Begrünungskonzept verwirklicht. Vor allem entlang der Promenade, an der Ost- und Westseite des zentralen Jeanne-Baret-Platzes und westlich des Lensing Media Ports gliedern Baumreihen den öffentlichen Raum.

Am westlichen Eingang in das Gebiet der Südlichen Speicherstraße trennt ein Birkenhain die Flächen von der Mallinckrodtstraße. Das westliche Rasendeck des „Santa-Monika-Parks“ prägt mit seiner Vielzahl unterschiedlicher Baumarten den grünen Charakter des Ortes.



| Der Birkenhain auf der Grünfläche trennt das Quartier optisch von der Mallinckrodtstraße und der Stadtbahn-Haltestelle Hafen. Baumreihen fassen den westlichen Straßenraum der Speicherstraße. Die Platane im Fußgängerbereich der Speicherstraße weist auf den östlichen Promenadenzugang hin. Die Sitzstufen des Grünen Klassenzimmers stoßen unmittelbar an die Wildblumenwiese des Rasendecks.

Auf eine Begrünung des östlichen Teils des Straßenraums wurde aus historischen und funktionalen Gründen verzichtet. Eine Ausnahme bildet eine breit ausladende Platane als Markierung des östlichen Eingangs zur Promenade, die zudem eine wichtige Blickbeziehung im Straßenraum bildet.

Nahezu alle bereits vorhandenen oder neu geschaffenen Grünflächen sind als dauerhafte Wildblumenwiesen angelegt.



| Die Rasendecks im „Santa-Monika-Park“ fördern mit Wildblumenwiesen und unterschiedlichen Baumarten die Biodiversität.

Fußgänger*innenfreundliche Mobilität und minimale Pkw-Verkehre

Die Hauptwegebeziehungen über die Speicherstraße in das Quartier von Nordosten und Südwesten wurden beibehalten und qualifiziert.

Die als Treppenanlage ausgestaltete neue Verbindung zwischen der Brücke Sunderweg und der Promenade ermöglicht Fußgänger*innen eine Überquerung des Hafenbeckens ohne längere Umwege. Die Widmung von Straße und Promenade als Fußgängerzone bei freiem Radverkehr und die Auslagerung des nahezu

gesamten Stellplatzbedarfs für Pkw macht eine Separierung von Flächen unnötig.

In der südlichen Straßenhälfte ist niveaugleich ein taktiles Leitsystem integriert, das zur barrierefreien Erschließung der anliegenden Hochbauten und des zentralen Platzes weitergeführt wird. Eine gleichmäßige Verteilung von Fahrradständern entlang der Speicherstraße, an den Quartierseingängen, am „Santa-Monika-Park“ und an der Promenade fördert die Fahrradnutzung.



| Die fuß- und fahrradverkehrsfreundliche Gestaltung sowohl der öffentlichen als auch der privaten Räume fördert die grüne Mobilität.



LENSING MEDIA PORT – kreativ und digital



| Ansicht von Norden: Der gläserne Anbau mit Freitreppe und die Rampenerweiterungen schaffen Verbindungen zum zentralen Jeanne-Baret-Platz und zur Promenade.



| Der Lensing Media Port prägt die westliche Eingangssituation ins Quartier.



| Der Grundriss im EG wurde funktional an die neuen Nutzungen wie Gastronomie und Veranstaltungen angepasst.



| Der Erhalt der ursprünglichen Fassadengliederung bewahrt den Hafencharakter.



| Das Bestandsgebäude vor dem Umbau: Der bunte Anbau wurde durch den gläsernen Anbau ersetzt.

Materialien und Nachhaltigkeit

Allein durch den Erhalt grauer Energie durch die Erhaltung des Gebäudes ist ein nachhaltiger Ansatz verankert. Das Gebäude vereint harmonisch „alte“ Materialien wie Ziegel und Putz mit „neuen“ Materialien wie Stahl, Metall und Glas und befördert so die

Ablesbarkeit von Alt und Neu. Auch im Inneren wurde Wert gelegt auf industrietypische Elemente wie die freigelegte Betonkonstruktion, die sichtbaren Aufputzinstallationen (Elektro, Wasser etc.) oder das als Sichtmauerwerk aufgearbeitete Ziegelmauerwerk.

BAUHERRIN:
Gebr. Lensing Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG

ENTWURFSVERFASSERIN:
SHA Scheffler Helbig Architekten GmbH

ursprünglich Büro-, Verwaltungs- sowie Lagergebäude | nach Umbau Bürogebäude mit Gastronomie | Zentrum für Kreativ- und Digitalbranchen | Baujahr ehem. Lagerhaus um 1900, Zollgebäude Mitte 1930er Jahre; 1957 Wiederaufbau, 1970er Jahre Umnutzung als Bürogebäude | Mauerwerkskonstruktion; UG massives Ziegelmauerwerk, ab EG Stahlbetonskelettkonstruktion mit Beton-Steinausfachung | 4 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, unterkellert | BGF 10.836 m² | NUF 7.506,05 m² | Stpl. überdacht 127 Pkw in Quartiersgarage geplant, 70 Rad | Stpl. im Freien 46 Rad | PV-Anlage auf Dach | Fernwärme | Einbindung Lichtkunstprojekt | 2019 Verkauf Grundstück durch Stadt Dortmund nach Interessenbekundungsverfahren | Invest 26 Mio. € | Abschluss Umbau 2024 | Bauzeit 3 Jahre

Architektur und Städtebau

Das ehemalige Speicher- und Bürogebäude ist zu einem innovativen Zentrum für Kreativ- und Digitalbranchen umgebaut. Das markante, stadtbildprägende Gebäude genießt eine einzigartige Lage: Zwischen den Erschließungsbändern Promenade und Speicherstraße sowie dem „Santa-Monika-Park“ und dem Jeanne-Baret-Platz gelegen, besitzt es eine hohe Präsenz im öffentlichen Raum und damit im urbanen Quartiersleben.

Der Lensing Media Port bildet zudem den Auftakt zum dicht bebauten Quartierskern Richtung Osten und prägt die westliche Eingangssituation. Der Umbau wurde behutsam angegangen: Durch den Erhalt der ursprüng-

lichen Fassadengliederung wird der Hafencharakter bewahrt. Ein zusätzliches Staffelgeschoss, ein neues, straßenseitiges Treppenhaus als Haupteingang und ein gläserner Anbau zum zentralen Jeanne-Baret-Platz als Ersatz für einen ehemaligen Anbau erweitern das Gebäude und werten es architektonisch auf, ohne zu stark in die Klarheit des Gebäuderiegels einzugreifen.

Eine großzügige Freitreppe zum Platz stellt die Verbindung von öffentlicher und privater bzw. gastronomischer Nutzung her. Historische Elemente wie die Rampen an den Längsseiten sowie Teile der Fassade bleiben zur Wahrung der städtebaulichen Identität erhalten.

Gebäudestruktur und Nutzung

Im Lensing Media Port werden Digitalagenturen, Entwickler*innen, Webdesigner*innen und weitere Kreativbranchen die Zukunft der Medienlandschaft gestalten. Dem Konzept liegt maximale Flexibilität zugrunde: Die Büroflächen können individuell an die Bedürfnisse der Unternehmen angepasst werden. Ergänzend dazu sind Räume für Gastronomieangebote und Veranstaltungen wie Seminare, Workshops und Events geschaffen worden. Im EG mit direktem Blick zum Wasser untergebracht bietet das Gebäude dafür einen attraktiven Rahmen, der die großzügige Terrasse auf der ehemaligen Rampe miteinbezieht und die Atmosphäre des Hafens erlebbar macht.



| Blick über die Speicherstraße und den Jeanne-Baret-Platz auf den Lensing Media Port direkt an der Hafenpromenade

HAFENFORUM – Gründungs- und Innovationscampus

BAUHERRIN:
Landmarken AG

ENTWURFSVERFASSERIN:
Gerber Architekten GmbH

ursprünglich Lagergebäude | nach Umbau Bürogebäude mit Gastronomie | Baujahre: verschiedene Teilgebäude ca. 1900 bis 1938; teilweise Wiederaufbau nach 1950 | massive Stahlbetonstützen sowie Außenwände, Decke über KG Kappendecke mit Aschebeton, sonst Stahlbetondecken | 5-6 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss im Neubauteil, teilweise unterkellert | BGF ca. 16.000 m² | NUF ca. 13.600 m² | ausreichend Stpl. überdacht für Pkw und Rad in Quartiersgarage | Stpl. im Freien, ca. 20-25 Rad | PV-Anlage auf Dach | Fernwärme | Verkauf Grundstück durch Stadt Dortmund nach Interessenbekundungsverfahren in 2024 geplant | Invest 50 Mio. € | Beginn Umbau geplant 2024 | Bauzeit geplant bis zu 2 Jahre

Architektur und Städtebau

Mit rund 170 Metern Länge und einer Gebäudetiefe von 22 Metern handelt es sich beim Hafenforum um den größten Baukörper im Quartier. Der Bestandsriegel bildet das städtebauliche Rückgrat des Ortes. Bestehend aus vier aneinandergesetzten Gebäudeteilen fasst er in einer gemeinsamen Flucht mit dem Lensing Media Port die Promenade und prägt maßgeblich die nördliche Begrenzung der Speicherstraße. Der Freiraum zwischen den gegenüberliegenden Schmalseiten der beiden Gebäude bildet den zentralen Jeanne-Baret-Platz.

Der geplante Umbau des ehemaligen Lagergebäudes sieht weitgehend eine Nutzung der vorhandenen Gebäudestruktur vor und entwickelt diese weiter. Margi-

nal werden Gebäudeteile wie der nord-östliche Kopfbau ausgetauscht, der den Schnittpunkt von südlicher und nördlicher Promenade vorherrschend prägt. Die für die innere Erschließung erforderlichen Treppenhäuser werden dem Gebäude vorgestellt und gliedern zusätzlich die Fassade.

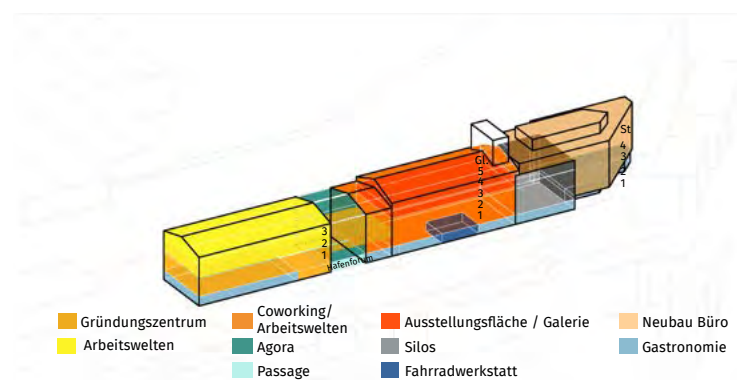
Das Herzstück des Hafenforums entsteht zwischen zwei Gebäudeteilen: Hier verbindet eine offene Passage die Straße mit der Promenade. So erhöht sich die Durchlässigkeit des Quartiers. Die Integration der Gebäudenutzungen wird befördert. Die typischen Rampen an den Längsseiten bleiben erhalten und werden wasserseitig zu großzügigen Terrassen erweitert.



| Der neue Kopfbau des Hafenforums prägt den Schnittpunkt von Stadt- und Schmiedinghafen.



| Blick vom gegenüberliegenden Ufer des Stadthafens auf das Hafenforum



Gebäudestruktur und Nutzung

Durch behutsame Eingriffe in die Gebäudestruktur entstehen loftartige und multifunktionale Flächen für den Gründungs- und Innovationscampus. Damit schlägt das Hafenforum die Brücke vom zukunftsorientierten, etablierten Mittelstand zu den Digital Natives. Etablierte Unternehmen werden dort genauso eine neue Heimat finden wie junge Start-ups. Es entstehen unter anderem ein Gründungszentrum der Stadt Dortmund, Büro- und Co-Working-Flächen, gastronomische Angebote, eine Ausstellungsfäche und im nordöstlichen Neubau großzügige Bürowelten. Die offene Agora über der Passage verfügt über einen Luftraum, der sich bis zum verglasten Dach erstreckt.

Materialien und Nachhaltigkeit

Durch den nahezu kompletten Gebäudeerhalt bleiben große Mengen grauer Energie erhalten. In der Folge wird ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Zugleich wird der Charakter der ehemaligen Lagergebäude transformiert. Eine neue Außendämmung und Klinkerriemchen sowie in Teilen Putzflächen tragen zur Hafenatmosphäre bei. Das Gebäude fügt sich hinsichtlich der Material- und Farbwahl in die Gestaltung des Quartiers ein.



| Das Hafenforum ist geprägt durch eine facettenreiche Nutzung für vielfältige Formen der Arbeit, Gastronomie und eine Ausstellungsfäche.



| Blick von der Speicherstraße auf das Bestandsgebäude



| Die geplanten neuen Treppenhäuser und Gebäudeteile bewahren den Charakter des alten Lagergebäudes und schreiben es behutsam fort.

HEIMATHAFEN NORDSTADT – Bildung und Integration



BAUHERRIN:
Stiftung Soziale Stadt

ENTWURFSVERFASSERIN:
HWR Ramsfjell Architekten
in Zusammenarbeit mit
Schreiter Architekten

ursprünglich Lager- und Produktionsgebäude | nach Umbau Bürogebäude mit Lerngastronomie | Integratives Beratungs- und Bildungshaus | Baujahr 1903, Anbau 1914 | Stahl- bzw. Stahlbetonkonstruktion mit massivem Ziegelaußenmauerwerk | 3 Vollgeschosse unterkellert, 2 Vollgeschosse Anbau nicht unterkellert | BGF 2.350 m² | NUF 1.505 m² | Stpl. im Freien 10 Rad | Fernwärme | Erbbaurechtsvertrag der Bauherrin mit der Grundstückseigentümerin Stadt Dortmund im Jahr 2020 | Invest 10 Mio. € | Förderung aus Mitteln der EU, des Bundes, des Landes NRW und der Stadt Dortmund | Abschluss Umbau 2024 | Bauzeit 4 Jahre

Architektur und Städtebau

Die Vornutzung des seit 1904 in mehreren Bauabschnitten historisch gewachsenen Bestandsgebäudes ist vornehmlich als Lager, Spedition und Kaffeerösterei bekannt. Heute ist das lange Zeit leerstehende Gebäude Sitz des Heimathafens Nordstadt, eines integrativen Beratungs- und Bildungshauses.

Der Gebäudekomplex gliedert sich in einen langgestreckten, dreigeschossigen Baukörper sowie ein kleineres, rechteckig angebautes Gebäude mit zwei Geschossen. Mit Baujahr 1914 war hier ein Pferdestall untergebracht, dessen frühere Nutzung im Inneren

heute noch ablesbar ist. Die sich ergebende Hoffläche öffnet sich großzügig zum Straßenraum. Über die Terrasse der Ausbildungsgastronomie „Nansen“ im EG erfährt dieser halböffentliche Bereich eine zusätzliche Belebung.

Um die Barrierefreiheit und die Erschließung der zueinander versetzten Ebenen zu gewährleisten, wurde im Gelenk der beiden Baukörper ein Neubau errichtet, der neben der vertikalen und horizontalen Verteilung auch den Haupteingang mit Empfang beherbergt.



Das Ziegelmauerwerk des Anbaus (links) wurde originalgetreu aufgearbeitet. Zum halböffentlichen Hof öffnet sich die Gastronomie über großzügige Terrassen.

Materialien und Nachhaltigkeit

Es erfolgten eine Komplettsanierung der Gebäudehülle, der Teilaustausch maroder Decken und Stützen sowie eine Erneuerung der Haustechnik. Wo möglich, kamen umweltverträgliche Baustoffe zum Einsatz und historische Strukturen, originäre Oberflächen und Materialien wurden erhalten. So wurde das hafentypische Ziegelmauerwerk der unmittelbar an die Straße angrenzenden Fassade originalgetreu saniert. Die Raumeinheiten wurden in Trockenbauweise ergänzt, das markante

Dachtragwerk saniert und im Innenraum wieder erlebbar gemacht.

Allein die Ertüchtigung des Gebäudes mit dem Erhalt grauer Energie ist ein nachhaltiger Ansatz. Im Außenbereich wurden neue Bäume gepflanzt, versickerungsfähiges Pflaster verwendet und Brutstätten für Mauersegler in der Fassade neu angelegt.



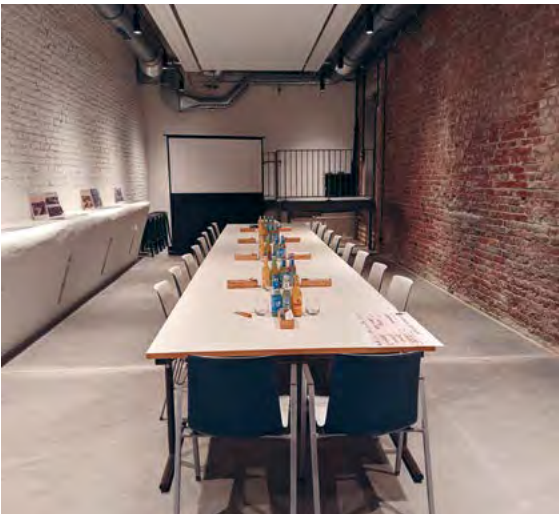
Das stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude wurde mit großem Engagement der Bauherrin und öffentlichen Mitteln erhalten und einer sozialen Nutzung zugeführt.



Das Erdgeschoss beherbergt den Empfang und die Lerngastronomie.

Gebäudestruktur und Nutzung

Der Heimathafen Nordstadt ist zentraler Anlaufpunkt für die Integration von Neu-Dortmunder*innen. Das Haus bündelt Angebote aus den Bereichen Beratung, Bildung, Qualifizierung, Sprache, Arbeit, Kultur und Verwaltung und nutzt gezielt Synergieeffekte. Im Umbauprozess wurden flexibel nutzbare, in sich abgeschlossene Räumlichkeiten geschaffen. Der öffentlichkeitswirksame ehemalige Pferdestall wurde behutsam für Ausstellungen und Veranstaltungen hergerichtet. Zudem ist mit dem „Nansen“ ein gastronomisches Angebot entstanden.



SPEICHERSTRASSE 1 – Gastronomie und IT

BAUHERRIN:
4P Speicher GbR

ENTWURFSVERFASSERIN:
Project Nicolas Rage GmbH

ursprünglich Lagergebäude | nach Umbau Bürogebäude für Start-ups, Doktoranden, IT-Branche sowie etablierte Unternehmen und Gastronomie | Baujahr 1904 | 3 Vollgeschosse, unterkellert | BGF ca. 3.500 m² | NUF ca. 3.000 m² | 2 Behinderten PKW-Stpl. in Garage, 70 Rad überdacht im KG | Fernwärme | Verkauf durch die Stadt Dortmund nach Interessenbekundungsverfahren im Jahr 2024 | Invest in Planung | Beginn Umbau geplant 2025 | Bauzeit geplant 2 Jahre

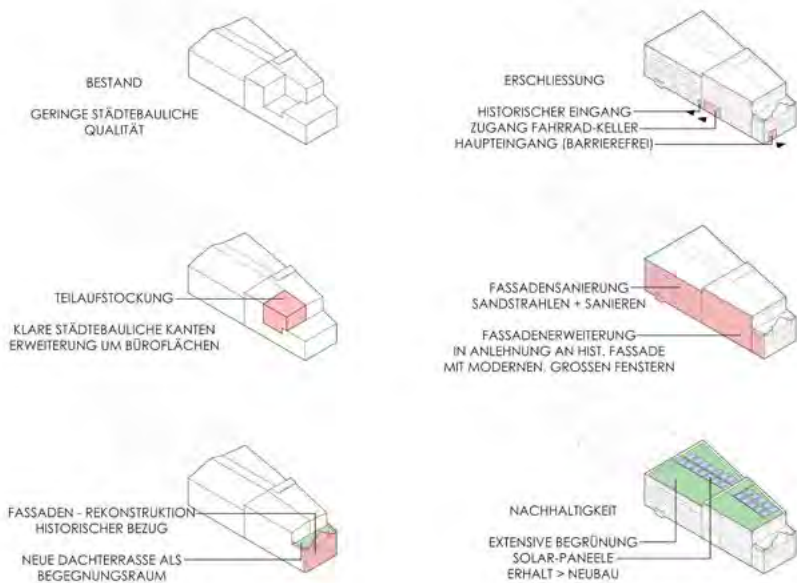
Architektur und Städtebau

Bei dem Bestandsgebäude aus dem Jahr 1904 handelt es sich um einen kompakten Gebäudekomplex, welcher die Genese der verschiedenen Nutzungen über die Jahrzehnte abbildet. Über die Weiterentwicklung des Bestandes wird die Bewahrung des Hafenflairs unterstützt.

Über eine Teilaufstockung wird die klare städtebauliche Kante zur Fußgängerzone Speicherstraße gestärkt. Die Rolle als Eingangstor in das Quartier wird durch die Zu-

rücknahme der Eckbebauung erreicht, die den Blick in die Straße und auf den Lensing Media Port ermöglicht.

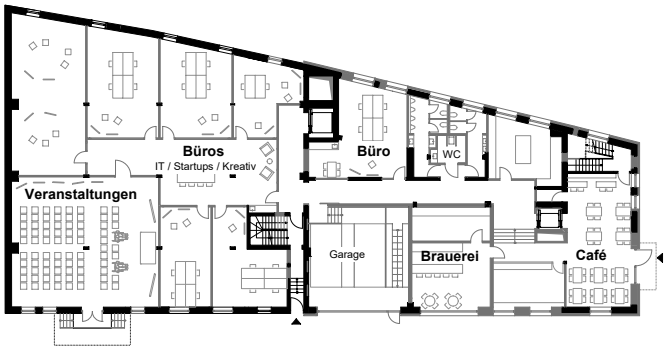
Die Erweiterung der Klinkerfassade für alle Gebäudeteile lehnt sich an das historische Vorbild an und entspricht der städtebaulichen Gesamterscheinung des Quartiers. Dies wird von der architektonischen Ausformulierung des westlichen Gebäudeteils als Ableitung des Originalgebäudes verstärkt.



Gebäudestruktur und Nutzung

Der geplante Nutzungsmix aus Selbstnutzung sowie IT-Firmen und Start-ups in den Obergeschossen wird mit einer Brauerei und einem Café im Erdgeschoss ergänzt. Diese Nutzung trägt zur Öffnung zum Stadtteil bei, während die Büronutzung der Entwicklung des Di-

gitalquartiers und Ansiedlung von Arbeitsplätzen folgt. Alle Gebäudeteile sind über eine verbindende innere Erschließung erreichbar. Der Einbau eines zweiten Aufzuges verbessert die Barrierefreiheit des Gebäudes.



Der Grundriss EG folgt schlüssig den zugeordneten Nutzungen.

Materialien und Nachhaltigkeit

Allein durch den Erhalt weiter Gebäudeteile konnten über 2.000 Kubikmeter Material vor dem Abriss bewahrt werden. Der schonende und nachhaltige Ressourcenumgang wird auch an der Fassade ablesbar: Im östlichen Gebäudeteil bleibt diese vollständig erhalten und wird per Sandstrahlen behutsam saniert.

Über eine extensive Begrünung des Flachdachs leistet das Gebäude einen Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität und Retention. Über ergänzende Solar-Paneele wird ein Teil des benötigten Strombedarfs umweltschonend selbst erzeugt. Überdachte Fahrrad-Stellplätze im Keller des Gebäudes sind über einen eigenen Zugang erreichbar.



Ansicht von der Speicherstraße: Das architektonische Prinzip des Bestandsgebäudes bleibt auch nach dem Umbau mit ergänzten westlichen Fassadenteilen erkennbar.



Das Bestandsgebäude von 1904 in der historischen Ansicht (links) und im Zustand vor dem geplanten Umbau mit Erhalt weiter Teile des Gebäudes.



LEUCHTTURM AM ANLEGER – Forschung und Technik



BAUHERRIN:
Dortmunder Leuchtturm GmbH & Co.
KG, Apodo Bauen + Wohnen GmbH &
Co. KG mit Hofschroder Projektbau GmbH
& Co. KG

ENTWURFSVERFASSERIN:
Hoehne Architekten GmbH

Büro- bzw. Institutsgebäude | Fraunhofer-Institut für Software- und Systemtechnik (ISST) | Stahlbeton-Skelettbau mit hinterlüfteter Klinkerschale | 5 Vollgeschosse, unterkellert | BGF ab EG 4.140 m², 1.040 m² UG | NUF 3.300 m² | Stpl. überdacht 21 Pkw, 16 Rad | Stpl. im Freien 6 Pkw, 16 Rad | Fernwärme | 2018 Verkauf Grundstück durch Stadt Dortmund nach Interessenbekundungsverfahren | Invest 15 Mio. € | Baujahr 2022 | Bauzeit 2 Jahre

Architektur und Städtebau

Arbeiten und Flanieren am Wasser – diese Zielsetzung erfüllt der Leuchtturm am Anleger als westlicher Quartiersauftakt im architektonischen Zusammenspiel mit der Promenade.

Die Form des Gebäudes wird im Osten an der Schnittstelle mit der Promenade durch eine Treppenanlage bestimmt. Die Promenade wird so auf die öffentliche Terrasse im 1. OG geführt, was durch ein Wegerecht abgesichert ist. An diese ist eine zweite Treppe angebunden, die zur Hafenbrücke Sunderweg führt. Damit ist über die Brücke auch das historische Hafnamt an die Promenade angebunden.

Der Eingangsbereich ist zum „Santa-Monika-Platz“ orientiert und liegt in der Blickachse der Hafenpromenade. Die architektonische Ausformulierung dieses öffentlichkeitswirksamen Bereichs entfaltet eine einladende Wirkung und akzentuiert den ansonsten ruhigen und homogenen Baukörper. Das Gebäude bildet Richtung Osten mit sechs Geschossen einen Hochpunkt.

Die charakteristische Dachschräge im Westen verringert die Gebäudehöhe zum Sunderweg um ein Geschoss. Dadurch tritt der Leuchtturm oberhalb der Brücke nur mit drei Geschossen in Erscheinung und bildet als Brückenkopf ein angemessenes Pendant zum Alten Hafnamt gegenüber.



Die Grundrisse EG mit Zufahrt zur Tiefgarage (links) und 5. OG mit Dachterrasse (rechts).



Bilden eine städtebauliche Einheit: Der neue Leuchtturm am Anleger transportiert über Materialität und Farbgebung das historische Alte Hafnamt ins Quartier.

Materialien und Nachhaltigkeit

Die geschlossenen Fassadenbereiche haben eine robuste und langlebige hinterlüftete Klinkerschale. Diese besteht aus dem ortstypischen rötlichen Ziegelmauerwerk. Die Fensterstürze werden in Anlehnung an die historische Industriebauweise mit Stahlprofilen ge-

bildet. Als Kontrast dazu werden Sonderbereiche im Innern mit Sichtbetonelementen akzentuiert. Auf den Dachflächen dienen extensive Begrünungen zur Zwischenspeicherung und verzögerten Einleitung des Regenwassers.



Die Ansicht Ost erläutert die Einbettung des Gebäudes in das öffentliche Wegesystem.

Gebäudestruktur und Nutzung

Oberhalb des 1. OG liegen die Regelgeschosse: Hier befinden sich nutzungsneutrale, stützenfreie und frei einteilbare Büroflächen mit maximalem Tageslichteinfall und Außenbezug. Die flexible Grundstruktur der Bürolandschaft kann mit Zellenbüros oder im offenen Raumverbund bespielt werden.

Das gesamte Gebäude wird vom Fraunhofer-Institut für Software- und Systemtechnik (ISST) genutzt. Das Institut beschäftigt sich mit Digitalisierungsforschung, entwickelt Datenraumtechnologien für einen souveränen Datenaustausch und baut zukunftsweisende Datenökosysteme auf. So schafft das Institut mit seinen Kunden und Partnern aus der Wirtschaft und als Politikberater Datenräume für die sichere und kontrollierbare Datennutzung.

Neben den beschriebenen Vorzügen schätzen die Mitarbeiter*innen die Dachterrasse und den Ausblick auf das Hafengebiet und die Synergien mit den zukünftigen Nachbar*innen in der Speicherstraße.



PROJEKTSPEICHER | FREIHAFEN – Innovation und Kultur

BAUHERRIN: Projektspeicher GmbH	Bürogebäude flexible Nutzung mit Büros, Ateliers, Werkstätten, Gewerbe Einheit mit angrenzendem Bestandsgebäude Projektspeicher nachhaltige Hybridkonstruktion mit vorgefertigten Holzdeckenelementen und Stützen und Unterzügen als vorgefertigtes Stahlbetonskelett 3 Vollgeschosse, nicht unterkellert BGF 1.629 m² NUF 1.008 m² Stpl. überdacht 8 Pkw Stpl. im Freien 8 Pkw, 15 Rad eigene Stromerzeugung in Planung Invest in Planung Verkauf durch die Stadt Dortmund nach Interessenbekundungsverfahren geplant im Jahr 2024 Baubeginn geplant 2026 Bauzeit geplant 1,5 Jahre
ENTWURFSVERFASSERIN: Arbeitsgemeinschaft Studio Daylab // Keßler Plescher Architekten BDA	

Architektur und Städtebau

Das ehemalige Speditionsgebäude bildet das östliche Entree des Quartiers. Bereits die Fassadengestaltung weist auf die Nutzung hin: Seit zehn Jahren wird es vom digitalen Kreativ-Zentrum Projektspeicher genutzt. Der Neubau Freihafen bildet mit diesem künftig eine Einheit und bietet Platz für eine Erweiterung.

Drei übereinander gestapelte, stützenfreie Hallen bieten ein hohes Maß an Variabilität für unterschiedliche Nutzungen. Mit seiner städtebaulichen Setzung als einfacher Winkelbau besetzt das Gebäude einerseits die

Bestandsmauer der Akademie für Theater und Digitalität, andererseits entwickelt es sich kompakt zugunsten des Hofes und bildet eine schlüssige Raumkante zum öffentlichen Raum.

Die äußere Form und Flucht werden trotz des Rücksprungs über eine übergeordnete Struktur fortgeführt und geschlossen. Das Foyer des Haupteingangs im Mittelpunkt der zwei Gebäudeteile vermittelt zwischen Straßenraum und privatem Innenhof.



| Ansicht von der Speicherstraße: Fortführung des Straßenraums und Vermittlung der unterschiedlichen Nachbarbebauungen

Materialien und Nachhaltigkeit

Die rotgefärbten Stahlbleche der Fassaden- und Brüstungselemente nehmen Bezug auf die umliegenden Klinkergebäude. Komplementär in Grün, in der Industriekultur des Ortes vertreten, ergänzt das Fassadenraster den gewählten Farbkanon.

Die Konstruktion differenziert sich über ein robustes, vorgefertigtes Stahlbetonskelett als primäre Tragstruktur, vorgefertigten integralen Hohlkasten-Deckenele-

menten in Holzbauweise und der thermischen Fassadenhülle. Die integrative Hybridkonstruktion führt zu einer nachhaltigen Bauausführung. Die Typologie und hybride Konstruktion bieten mit dem Kanon von robusten Werkstoffen und natürlichen Materialien einen Ort hoher Identifikation. Der perforierte Pflasterbelag erlaubt eine Begrünung mit Magerwiesen. Die Berücksichtigung hoher Lasten erlaubt intensive Bepflanzungen auf den Terrassen.



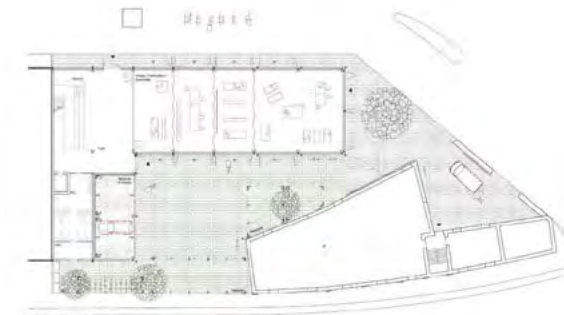
| Ansicht von der Speicherstraße: Das Bestandsgebäude Projektspeicher (links) und der Freihafen (rechts) bilden künftig eine Einheit.

Gebäudestruktur und Nutzung

Der Projektspeicher entwickelt Arbeitsflächen für innovative Unternehmen, Ateliers und Studios und bietet Veranstaltungsräume für Kunstschaffende. Über die horizontale Schichtung unterscheiden sich die Bereiche des Neubaus in ihrer Öffentlichkeit: In den OG befinden sich privatere Arbeitsumgebungen, im EG können öffentlichkeitswirksame Nutzungseinheiten verortet werden.

Die Fassadenelemente lassen sich auf der gesamten Länge öffnen.

Dem Foyer angegliedert ist die vertikale Erschließung. Die Terrasse des Bestandsgebäudes wird ersetzt und erweitert. Der Bewegungsraum verknüpft die verschiedenen Ebenen beider Gebäude und vergrößert den Hof auf Erdgeschossniveau über alle Geschosse.



| Grundriss EG: Die Form des Bestandsgebäudes (rechts) wurde für den Neubau (links) gespiegelt und transformiert



| Die Terrasse im 1. OG verbindet das alte und das neue Gebäude und bietet Platz für Begegnung und Begrünung gleichermaßen.

AKADEMIE FÜR THEATER UND DIGITALITÄT



BAUHERRIN:
Stadt Dortmund, Fachbereich Liegenschaften -
Sondervermögen „Grundstücks- und
Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“

ENTWURFSVERFASSERIN:
ARCHITEKTUR.DLX Franssen Korthaus
Stratmann Architekten BDA Part mbB

Forschungs- und Fortbildungsinstitut | Massivkonstruktion mit Stahl-
betonwänden und Stahlbetondecken | 3 Geschosse mit Teilunterkel-
lerung | BGF 2.272 m² | NUF 1.270 m² | Stpl. im Freien 11 Rad |
Fernwärme | Eigentum der Stadt Dortmund | Invest 9,3 Mio. € |
Baujahr 2023 | Bauzeit 3 Jahre

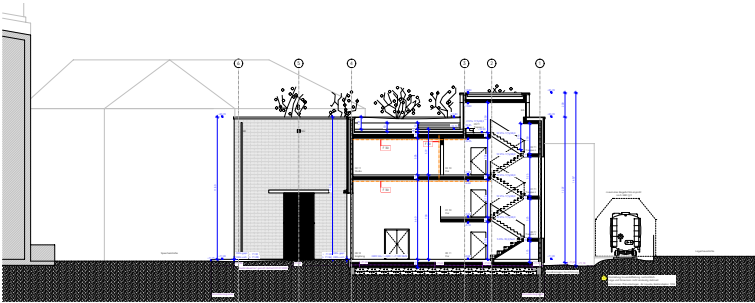
Architektur und Städtebau

Das Gebäude der Akademie für Theater und Digitalität ist ein weltweit einzigartiger Pionierbau. Als reine Forschungs- und Ausbildungsstätte findet hier keinerlei Spielbetrieb oder Publikumsverkehr statt. Der Fokus der Architektur liegt entsprechend auf dem Forschen im Inneren und weniger auf dem Präsentieren nach außen. Es handelt sich um einen „Gedankenspeicher und Theaterlabor“.

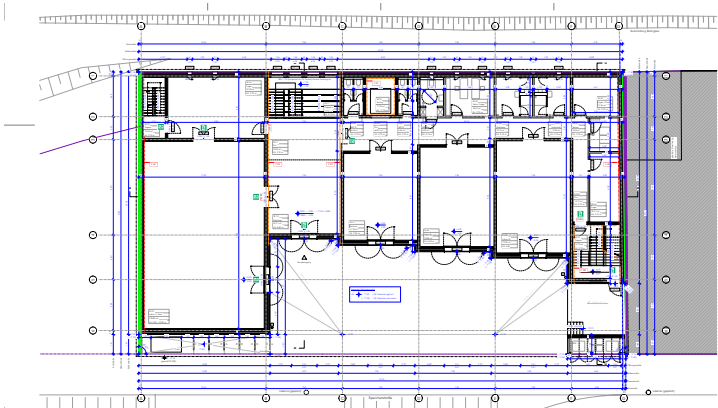
Die großen Volumina der Labor- und Studioflächen sind Richtung Speicherstraße organisiert. Diese sind in der Fassade ablesbar und bilden einen Hof, der sich zur Straße öffnet und einen halböffentlichen Raum bildet.

Der Hof kann mit einer Bühne bespielt werden, wenn zu besonderen Anlässen die Tore geöffnet und Forschungsergebnisse präsentiert werden.

Zusammen mit den Nachbargebäuden Heimathafen Nordstadt und dem geplanten Projektspeicher-Freihafen bildet die Akademie die südliche Straßenbegrenzung in einer Flucht als durchgängige Gebäudekante. Zur rückwärtigen Lagerhausstraße dient der Verwaltungsriegel als Puffer zu den Laborflächen. In Richtung der Wohnbebauung konnte so eine offene, klar gegliederte Fassade verwirklicht werden.



| Schnitt von Nord (links) nach Süd (rechts): Gebäudekante Hafenforum, Speicherstraße, Hof und Gebäudekörper der Akademie, Hafenbahntrasse und Lagerhausstraße.



| Der Grundriss des EG mit zum Hof orientiertem Eingangsbereich und Labor-
räumen sowie Verwaltungsräumen im rückwärtigen Gebäudeteil.



| Der Mischwald auf dem Dach wird eine Höhe von 13 Metern erreichen.



| Robuste Materialien wie Beton, Holz und Stahl bestimmen das Innere.



Gebäudestruktur und Nutzung

Die Akademie ist die sechste Sparte am Theater Dortmund. Der Schwerpunkt der Tätigkeit liegt in der Erforschung und Entwicklung der Möglichkeiten, die durch neue (digitale) Techniken die zukünftige Theaterlandschaft prägen werden.

Konkret bietet die Akademie Laborräume, die in den Dimensionen vergleichbar zu üblichen Bühnenräumen sind und somit den Einsatz neuer Techniken unter „realen“ Bedingungen ermöglichen. Bewusst als Werkstatt konzipiert, gibt es Räume unterschiedlichster Proportionen und Höhen, die sich schnell für jeden Einsatz herrichten lassen. Ergänzt wird das Raumprogramm durch Studioflächen, Seminar- und Verwaltungsräume.



| Einbettung des Gebäudes in die Fußgängerzone Speicherstraße



| Blick von der Lagerhausstraße auf die Akademie; im Hintergrund das Hafenforum.



| Das Bestandsgebäude war hinsichtlich der Bausubstanz und des Zuschnitts nicht erhaltenswert.

Materialien und Nachhaltigkeit

Das Gebäude fügt sich in die Material- und Farbgebung der umgebenden Bebauung ein. Entsprechend kam eine Vormauerschale aus Klinker zum Einsatz, die die klare Kubatur unterstreicht. Im Inneren wurden robuste Materialien wie Beton, Holz und Stahl verwendet.

Entgegen dem Titel ist die Architektur analog. Konsequenterweise wurde der Einsatz von Gebäudetechnik, Steuer-
elektronik und motorisch betriebenen Elementen re-

duziert. Das Dach wurde mit einem Mischwald samt Wildblumenwiese intensiv begrünt. Das Volumen des Bauwerks wird auf das Doppelte anwachsen: Mit einer Wuchshöhe von bis zu 13 Metern wird die Höhe von Gebäude und Wald zusammen perspektivisch 25 Meter betragen. Das Regenwasser wird auf dem Dach zur Versorgung der Pflanzen gespeichert und sorgt für die Gebäudekühlung. Das Dach dient damit auch der Retention.

KONTOR 11 – Markthalle und Büros

BAUHERRIN:
DIAG GmbH & Co. KG I

ENTWURFSVERFASSERIN:
Gerber Architekten GmbH

Bürogebäude mit Einzelhandel und Gastronomie | Markthalle und Büros für Start-ups und etablierte Unternehmen | Stahlbeton mit Verblendmauerwerk | 4 Vollgeschosse, unterkellert | BGF ab EG 5.500 m², im KG 1.700,00 m² | NUF 4.000 m² | Stpl. in Quartiersgarage 81 Pkw, 55 Rad überdacht im EG und KG | Verkauf durch die Stadt Dortmund nach Interessenbekundungsverfahren im Jahr 2023 | Invest 20 Mio. € | Baubeginn (aufgrund bestehenden Mietvertrags) geplant 2031 | Bauzeit geplant 2,5 Jahre



| Ansicht Süd (oben) und Ansicht Ost (unten)

Architektur und Städtebau

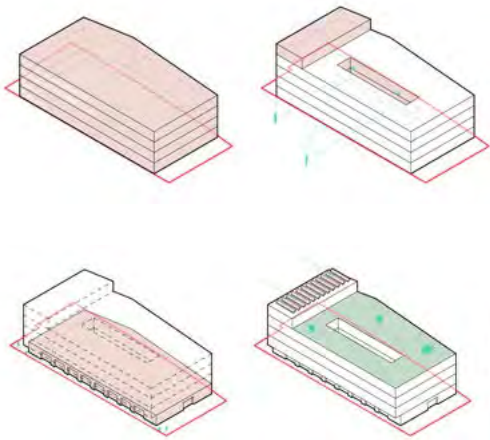
Durch das neue Gebäude KONTOR 11 erfährt der Jeanne-Baret-Platz eine zusätzliche städtebauliche Einfassung. Dies unterstützen die gewählte Geschossigkeit und Geschlossenheit der Fassade. Die Nutzung im Erdgeschoss mit Markthalle und Cafés verstärkt die Urbanität des Platzes als Mittelpunkt des Quartiers. Über die Führung des Platzbelags bis in die Markthalle entsteht eine visuelle Verbindung. So erfährt der Platz eine gestalterische wie funktionale Erweiterung mit Einbeziehung des Fußgängerbereichs der Straße.

Das Gebäude öffnet sich zum Platz über die Arkaden und die dahinterliegende Verglasung. Die Markthalle ist zur aufgehenden Fassade zurückgesetzt. Dieser witterungsgeschützte Bereich ermöglicht eine durchgängige Zuwegung zu den Marktständen und Cafés. In Flucht mit den straßenseitigen Fassaden und Mauern der Nachbargebäude wird eine einheitliche Gebäudekante erreicht. Im nord-östlichen Bereich des Gebäudes führt eine Nebenraumspanne bis ins fünfte Geschoss und bildet einen adressbildenden Hochpunkt.

Gebäudestruktur und Nutzung

Es entsteht eine Mischimmobilie: Im EG wird eine zweigeschossige Markthalle mit umlaufender Galerie und Aufenthaltsqualität als Spiegel des kulinarischen „Multi-Kulti“ der Dortmunder Nordstadt geschaffen. In den zwei Etagen darüber entstehen Büros für Start-ups und etablierte Unternehmen. Im Innern gruppieren sich Marktstände um ein Wegesystem. Flankiert wird die Markthalle von der Erschließung der darüberliegenden Etagen. Eingestellt in den Luftraum der Halle werden zwei Galerien entlang der Längsfassaden für Gastronomie und Treffpunkte angeboten.

Die Grundrisskonfiguration der Büroetagen lässt eine Unterteilung in bis zu vier Nutzungen zu, die sich um einen Lichthof gruppieren. So werden in der Tiefe des Gebäudes Kombizonen für moderne, flexible Arbeitswelten geschaffen. Gleichzeitig dient der Lichthof als Oberlicht der Markthalle.



| Die Gebäudestruktur mit Lichthof und vollständig begrüntem Flachdach



| Der Neubau verleiht dem zentralen Jeanne-Baret-Platz eine zusätzliche Einfassung.

Materialien und Nachhaltigkeit

Der Neubau ist nötig, da die Bestandsgebäude keine Entwicklung in Verbindung mit dem Schallschutz des angrenzenden Wohnens erwarten lassen. Durch seine Ausdehnung dient er zukünftig als Lärmpuffer zum Platz und zur Speicherstraße. Somit trägt das Gebäude zur Nutzung des Platzes für kulturelle Veranstaltungen erheblich bei.

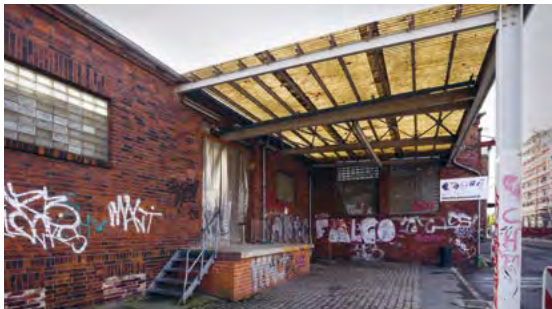
Für die Fassade wird eine hafenauffine Architektur gewählt. Mit der Ausbildung eines Sockels über den

Arkaden und darüber angeordneten bodentiefen Verglasungen in Klinker sowie Vor- und Rücksprünge im Bereich der Attika und der Tragstruktur wird das Gebäude mittels Lisenen strukturiert.

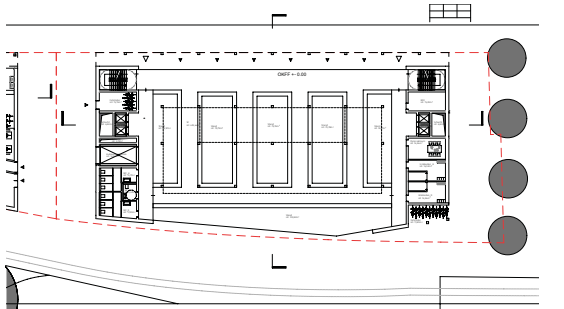
Die Dachfläche wird nahezu vollständig begrünt. Neben der Ausbildung einer zusätzlichen Aufenthaltsqualität kühlt die Vegetation mittels Verdunstung die Umgebung. Das Flachdach dient zum Zwischenspeichern des Regenwassers und zur Aufstellung von PV-Anlagen.



| Gebäudeschnitt



| Die Bestandsgebäude werden aufgrund struktureller und funktionaler Mängel abgerissen.



| Das EG prägen die Stände der Markthalle, wie der Grundriss zeigt.

WÜRDIGUNG

durch die Jury des Deutschen Städtebaupreises 2025

Die Jury:

Dortmund setzt mit dem Hafenareal ein einzigartiges Zeichen in der Stadtentwicklung: Das visionäre Gründungs- und Wissensquartier verbindet industriekulturelles Erbe mit digitaler Innovation. Besonders ist die behutsame Umnutzung historischer Gebäude und der moderne

„Leuchtturm am Anleger“. Das Projekt schafft einen lebendigen Raum für alle, mit 1.700 Arbeitsplätzen in Kreativ- und Digitalwirtschaft – ein nachhaltiges Vorzeigeprojekt für Innovation, Identität und Integration mit regionaler Strahlkraft.

Besonders beeindruckend ist der Nutzungsmix: Etwa 1.700 Arbeitsplätze in der Kreativ- und Digitalwirtschaft entstehen hier – von Start-ups bis zu renommierten Forschungsinstituten. Die „Black Box“ – die neue Akademie für Theater und Digitalität – setzt kulturelle Impulse. Der gemeinwohlorientierte „Heimathafen Nordstadt“ schlägt als behutsam saniertes Bestandsgebäude eine Brücke zur Nachbarschaft. Die geplante Gastronomie-Meile und der zentrale Jeanne-Baret-Platz werden das Quartier zusätzlich beleben.

Hinter der Entwicklung steht ein beispielhafter Kooperationsprozess: Bürgerdialoge und Interessensbeteiligungsverfahren binden engagierte Akteur:innen ein. Die Finanzierung – bisher 147 Mio. Euro, davon 27 Mio. öffentliche Mittel – basiert auf einer Kombination aus EFRE-Förderung, Städtebauförderung und privaten Investitionen. Die Stadt übernahm mit der Gestaltung des öffentlichen Raums bewusst eine Vorreiterrolle.

Das Hafenquartier Speicherstraße zeigt, wie aus einem Industrieareal ein zukunftsfähiges Stadtquartier wird, das wirtschaftliche Innovation, kulturelle Identität und soziale Integration vereint. Mit Strahlkraft weit über Dortmund hinaus setzt es Maßstäbe für eine nachhaltige, lebenswerte Stadtentwicklung. Wir erwarten mit Spannung und Vorfreude die weitere Fertigstellung in den kommenden Jahren.



| Stellvertretend für die vielen Beteiligten nahm eine Delegation aus Dortmund die Auszeichnung bei der Verleihung des Deutschen Städtebaupreises am 25.07.2025 in Berlin entgegen: (v. l.) Birgit Niedergethmann, Leiterin des Dortmunder Stadtplanungs- und Bauordnungsamts, Andreas Koch, Vorstandsvorsitzender der Stiftung Soziale Stadt, Heike Marzen, Geschäftsführerin der Dortmunder Wirtschaftsförderung, und Sebastian Kröger, Leiter des Dortmunder Amtes für Stadterneuerung. © Marten Ronneburg

In Dortmund entsteht seit 2017 ein wegweisendes Stadtentwicklungsprojekt: Ein historisches Hafenareal wird in ein lebendiges Gründungs- und Wissensquartier verwandelt, das digitale Zukunft mit industriekulturellem Erbe verbindet. Mit einer gelungenen Mischung aus behutsamer Bestandssanierung und innovativen Neubauten entwickelt die Stadt gemeinsam mit einer Vielzahl an Akteur:innen in Sichtweite der aktiven Hafenwirtschaft einen identitätsstiftenden Ort für die Arbeitswelten von morgen.

Die städtebauliche Qualität zeigt sich in der Balance zwischen Erhalt und Erneuerung. Markante Speichergebäude wie jenes, das heute den Lensing Media Port beherbergt, werden sensibel umgenutzt und bilden mit ihrer charakteristischen Architektur das Rückgrat des Quartiers. Ergänzende Neubauten wie der „Leuchtturm am Anleger“ greifen die Hafenästhetik auf.

Das Projekt wirkt weit über sein Areal hinaus: Die Dortmunder Nordstadt – ein Stadtteil mit großer Vielfalt und besonderen Herausforderungen – erhält eine neue Verbindung zum Wasser. Unter dem Leitbild „Quartier für alle“ entsteht ein Stadtraum, der Aufenthaltsqualität mit wirtschaftlicher Dynamik verknüpft.

Ein zentrales Element ist der öffentliche Raum, der rund 50 % der Fläche einnimmt. Die Hafenpromenade verbindet die verschiedenen Nutzungen und setzt mit historischem Kopfsteinpflaster, taktilen Leitsystemen, Betonmöblierung und Cortenstahl-Elementen gestalterische Akzente. Ein alter Portaldrehkran, Spielflächen aus Überseecontainern und Sonnendecks auf Eisenbahnwagen erzählen die Geschichte des Ortes weiter. Ergänzt wird das Konzept durch ein nachhaltiges Begrünungs- und Mobilitätskonzept.

Ausloberin des Deutschen Städtebaupreises ist die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e. V. (DASL) in Kooperation mit der Wüstenrot Stiftung.

BILDNACHWEISE

Seite 1 (Titelseite):
– Susanne Volkwein

Seite 2:
– Benito Barajas

Seite 3:
– Roland Gorecki

Seite 6:
– oben links (Leuchtturm): Andreas Buck
– oben links (Stadthafen): Anja Cord
– oben links (Abendsonne): Benito Barajas
– oben rechts (Spielcontainer): Heike Junk
– unten rechts (Santa-Monika-Anleger): Uta Wittig-Flick
– unten rechts (Hof des Heimathafens Nordstadt): Heike Junk
– unten rechts (Detail Backsteinfassade): Heike Junk
– unten rechts (Fassade Akademie für Theater und Digitalität): Heike Junk

Seite 7:
– oben rechts: Stadt Dortmund, Amt für Stadterneuerung
– oben links: Hans Blossy; Hervorhebung Stadt Dortmund
– unten: Sina Hammwöhner

Seite 8:
– oben: post welters + partner mbB | Architektur & Stadtplanung BDA/SRL mit brosk landschaftsarchitektur freiraumplanung
– unten: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Seite 9:
– oben rechts: Benito Barajas
– oben links: Maren Lorena Gluch
– unten links: Cobe Architekten
– unten rechts: Benito Barajas

Seite 10:
– oben links, rechts mittig, unten links: Benito Barajas
– unten mittig: Bauunternehmung Hofschröder

Seite 11:
– Landschaft planen + bauen NRW

Seite 12:
– oben links („Santa Monika Park“): Andreas Buck
– oben links (Schild Gestaltung öffentlicher Raum): Benito Barajas
– oben links (Pflaster): Jutta Sankowski
– unten links (westlicher Promenadenzugang): Heike Junk
– unten mittig (Promenade Am Stadthafen): Jutta Sankowski
– unten links (Eisenbahnflachwagen): Benito Barajas
– unten links (Spielcontainer): Heike Junk
– unten rechts (Portaldrehkran): Heike Junk

Seite 13:
– oben rechts: Susanne Volkwein
– mittig links (Farbkonzept): Landschaft planen + bauen NRW GmbH
– mittig rechts (Treppe, Fahrradbügel, Promenade): Jutta Sankowski
– mittig rechts (Plattformcontainer, Spielcontainer innen + außen): Heike Junk
– unten links: Jutta Sankowski
– unten mittig: Roland Gorecki
– unten rechts: Landschaft planen + bauen NRW

Seite 14:
– oben links: Benito Barajas
– mittig links und unten links: Landschaft planen + bauen NRW
– oben rechts (Querprofil Promenade): Landschaft planen + bauen NRW
– oben rechts (Luftbild Promenade): Benito Barajas
– unten rechts („Santa-Monika-Park“): Benito Barajas
– unten rechts (Schnittansicht „Santa-Monika-Park“): Landschaft planen + bauen NRW

Seite 15:
– oben rechts: Benito Barajas
– oben links (Birkenhain, Grünes Klassenzimmer): Benito Barajas
– oben links (mit Leuchte): Heike Junk
– oben links (Platane im Fußgängerbereich): Jutta Sankowski
– unten links: Benito Barajas
– unten rechts (Treppenverbindung, Radfahrer, Fahrradbügel): Benito Barajas
– unten rechts (Leitsystem Heimathafen Nordstadt): Heike Lindenblatt

Seite 16:
– unten Mitte (Bestandsgebäude): Jutta Sankowski
– alle weiteren Fotos, Visualisierungen und Pläne: SHA Scheffler Helbich Architekten

Seite 17:
– unten links (Bestandsgebäude): Benito Barajas
– alle weiteren Visualisierungen und Pläne: Gerber Architekten

Seite 18:
– oben links und mittig rechts: Andreas Buck
– mittig links (Plan Grundriss EG): HWR Ramsfjell Architekten in Zusammenarbeit mit Schreiter Architekten
– unten links (Küche, Veranstaltungsraum Pferdestall): GrünBau
– unten links (Detail Backsteinfassade): Heike Junk
– unten links (Gastraum Lerngastronomie Nansen): Stiftung Soziale Stadt
– unten rechts (Bestandsgebäude vor Umbau): Sina Hammwöhner
– unten rechts (Vorplatz): Heike Junk

Seite 19:
– unten rechts (Bestandsgebäude): Andreas Buck
– alle weiteren Fotos, Visualisierungen und Pläne: Project Nicolas Rage

Seite 20:
– Außenfotos: Cornelia Suhan
– Innenfoto: Fraunhofer ISST
– Pläne und Visualisierung: Hoehne Architekten

Seite 21:
– unten rechts (Bestandsgebäude): Projektspeicher GmbH
– alle weiteren Visualisierungen und Pläne: Arbeitsgemeinschaft Studio Daylab // Keßler Plescher Architekten BDA

Seite 22:
– oben links und mittig rechts (Drohnenaufnahmen): Benito Barajas
– alle weiteren Fotos und Pläne: ARCHITEKTUR.DLX Franssen Korthaus Stratmann Architekten BDA

Seite 23:
– unten rechts (Bestandsgebäude): Benito Barajas
– alle weiteren Visualisierungen und Pläne: Gerber Architekten

Seite 24:
– Marten Ronneburg

Seite 28 (Rückseite):
– Heike Junk

BETEILIGTE am Projekt Hafenquartier Südliche Speicherstraße

STANDORTENTWICKLUNG HAFENQUARTIER SÜDLICHE SPEICHERSTRASSE

Stadt Dortmund, Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt und dem Fachbereich Liegenschaften

RAHMENPLANUNG „SÜDLICHE SPEICHERSTRASSE AM STADTHAFEN“

Auftraggeberin: Stadt Dortmund, Wirtschaftsförderung
in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Entwurfsverfasserin: post welters + partner mbB | Architektur & Stadtplanung BDA/SRL,
Dortmund, mit brosk landschaftsarchitektur freiraumplanung, Essen

GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RAUM SPEICHERSTRASSE-SÜD

Bauherrin: Stadt Dortmund, Amt für Stadterneuerung, Grünflächenamt und Tiefbauamt
Entwurfsverfasserin: Arbeitsgemeinschaft Landschaft planen + bauen NRW GmbH, Dortmund,
und Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart

LENSING MEDIA PORT

Bauherrin: Gebr. Lensing Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG
Entwurfsverfasserin: SHA Scheffler Helbich Architekten GmbH, Dortmund

HAFENFORUM

Bauherrin: Landmarken AG
Entwurfsverfasserin: Gerber Architekten GmbH, Dortmund

HEIMATHAFEN NORDSTADT

Bauherrin: Stiftung Soziale Stadt
Entwurfsverfasserin: HWR Ramsfjell Architekten, Dortmund,
in Zusammenarbeit mit Schreiter Architekten, Lünen

SPEICHERSTRASSE 1

Bauherrin: 4P Speicher GbR
Entwurfsverfasserin: Project Nicolas Rage GmbH (I.G.), Düsseldorf

LEUCHTTURM AM ANLEGER

Bauherrin: Dortmunder Leuchtturm GmbH & Co. KG
(Apodo Bauen + Wohnen GmbH & Co. KG, Hofschröder Projektbau GmbH & Co. KG)
Entwurfsverfasserin: Hoehne Architekten GmbH, Stuttgart

PROJEKTSPEICHER / FREIHAFEN

Bauherrin: Projektspeicher GmbH
Entwurfsverfasserin: Arbeitsgemeinschaft Studio Daylab, Dortmund // Keßler Plescher Architekten BDA, Köln

AKADEMIE FÜR THEATER UND DIGITALITÄT

Bauherrin: Stadt Dortmund, Fachbereich Liegenschaften – Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ in Zusammenarbeit mit dem Theater Dortmund
Entwurfsverfasserin: ARCHITEKTUR.DLX Franssen Korthaus Stratmann Architekten BDA
Part mbB, Dortmund

KONTOR 11

Bauherrin: DIAG GmbH & Co. KG I
Entwurfsverfasserin: Gerber Architekten GmbH, Dortmund



LENSINGMEDIA PORT

SHA SCHEFFLER HELBICH
ARCHITEKTEN

LANDMARKEN

Gerber Architekten



HWR | RAMSFJELL

3 schreiter architekten

PINIR PROJECT NICOLAS RAGE



hoehne architekten



Studio Daylab

KEBLER
PLESCHER
ARCHITEKTEN



Gerber Architekten

Die Projekte „Gestaltung öffentlicher Raum Speicherstraße-Süd“ und „Heimathafen Nordstadt“ wurden gefördert durch:



EUROPAISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



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



**HERAUSGEBERIN:**

Stadt Dortmund,
Dezernat für Umwelt, Planen und Wohnen, Stadtrat Stefan Szuggat (verantw.)
und Wirtschaftsförderung, Geschäftsführerin Heike Marzen

KONZEPT UND ORGANISATION:

Stadt Dortmund, Amt für Stadterneuerung, Wirtschaftsförderung

Alle weiteren am Projekt beteiligten Ämter und Fachbereiche der Stadt Dortmund
sowie die Bauherrinnen und Entwurfsverfasserinnen der einzelnen Bauprojekte
wurden in die Erstellung der Wettbewerbsunterlagen eingebunden.

GESTALTUNG:

Stadt Dortmund, Amt für Stadterneuerung und Fachbereich Marketing +
Kommunikation

DRUCK:

Blömeke Druck SRS GmbH, Herne (Dezember 2025)

KONTAKT:

stadterneuerung@stadtdo.de / wirtschaftsfoerderung@stadtdo.de