

## Ladenzeile Wulfener Markt

04.06.2022 09:27 von Martina Jansen (Kommentare: 0)

## Ladenzeile Wulfener Markt



### Neues Leben für den Wulfener Markt: Offener städtebaulicher Realisierungs-Wettbewerb startet

Die Ladenpassage Wulfener Markt und die dazugehörigen Wohnungen werden voraussichtlich bis Ende 2022 abgerissen. Wie die dann freie Fläche neu bebaut wird – dazu startet nun der angekündigte städtebauliche Realisierungs-Wettbewerb. Die Unterlagen dazu werden an diesem Wochenende auf dem Vergabemarktplatz der Metropole Ruhr veröffentlicht:

<https://www.vergabe.metropoleruhr.de/VMPSatellite/notice/CXPSYYHD4VN/documents>

Vereinfacht gesagt: Wer als Entwickler das attraktive Grundstück an der Nahtstelle zwischen Alt-Wulfen und Barkenberg erwerben und verwerten will, der muss in diesem Wettbewerb zunächst mit einer umsetzungsfähigen und den Vorgaben entsprechenden Planung darlegen, was er vorhat und damit überzeugen: Die Grundstücksvergabe an einen Investor erfolgt auf Grundlage der qualitativen Bewertung der Konzeptentwürfe durch ein mit externen Experten und Vertretern der Stadt Dorsten besetztes Preisgericht. Nach Abschluss des Wettbewerbs werden alle Entwürfe der Öffentlichkeit in einer Ausstellung präsentiert.

Zur Teilnahme an diesem Wettbewerb eingeladen sind Bewerbungsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten mit Investoren. Möglich, aber nicht zwingend erforderlich ist die Ergänzung der Bewerbungsgemeinschaft um Stadtplaner.

Die Wettbewerbsaufgabe ist eine realistische städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption für die Neubebauung des Grundstücks, die auch notwendige Aspekte wie ausreichende Stellplatznachweise berücksichtigt. Es soll eine nachhaltige und weitgehend klimaneutrale Quartiersentwicklung erfolgen. Mit eingeplant werden soll neben Freiflächen auch eine öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung, die den öffentlichen Weg reaktiviert, der früher als Verbindung von Alt-Wulfen und Barkenberg mitten durch die Passage führte.

Welchen Kaufpreis ein Investor bereit ist, zu bezahlen – das wird im Wettbewerb keine Rolle spielen. Es zählt allein der beste Entwurf. Der Kaufpreis wurde vielmehr bereits ermittelt: Auf Grundlage der

aktuellen Bodenrichtwerte und bei einer Brutto-Grund-Fläche von gut 7700 Quadratmetern liegt der Kaufpreis für das Grundstück bei rund 2,04 Millionen Euro. Bei einer stärkeren baulichen Ausnutzung erhöht sich der Preis in festgelegten Schritten.

Das Verfahren wird europaweit ausgeschrieben. Bewerbungen von Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Investoren sind über den Vergabemarktplatz Metropole Ruhr möglich. Weitere Infos zur Bewerbung in Kürze auf [www.dorsten.de/Verwaltung/Ausschreibungen/Vergabemarktplatz.asp](http://www.dorsten.de/Verwaltung/Ausschreibungen/Vergabemarktplatz.asp)

### **Zur Geschichte der Ladenpassage Wulfener Markt:**

Die in den 1960er- und 1970er-Jahren geplante Großwohnsiedlung „Neue Stadt Wulfen“ geht im Ursprung auf den Steinkohlebergbau in der Region zurück. Mit der Abteufung der Schächte 1 und 2 der Zeche Wulfen entstand Barkenberg, um Wohnraum und Infrastruktur für die bis zu 8000 Beschäftigten des neuen Bergwerks und ihre Familien zu schaffen.

Das Ziel einer bis zu 60 000 Einwohner fassenden Stadt wurde bereits im Jahr 1970 durch ausbleibende Erfolge des Kohlebergwerkes auf 30 000 Einwohner reduziert und in späteren Jahren weiter angepasst. Heute leben rund 8400 Einwohner in Barkenberg.

Als eines der Vorzeigeobjekte der „Neuen Stadt Wulfen“ galt die vom Architektenbüro Kleihues entworfene, lang gestreckte Beton- und Glaspassage mit Ladengeschäften und Wohnungen in den Obergeschossen am Wulfener Markt. Die Passage sollte zugleich Alt-Wulfen und die Neue Stadt verbinden.

Seit 2019 sind die Ladenlokale der Einkaufspassage des Wulfener Markts und die darüber liegenden Wohnungen vollständig entmietet. Bereits 2015 mündeten der städtebauliche und wirtschaftliche Funktionsverlust des Einkaufszentrums in Verbindung mit baulichen Mängeln und unzulänglicher Gebäudeinstandhaltung in einem Insolvenzverfahren. Nachdem die Immobilie aus dem Insolvenzbeschluss freigegeben worden ist, wurde die Zwangsversteigerung der Immobilie betrieben.

Mit Hilfe von Fördermitteln aus dem „Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren in NRW 2020“ konnte die Entwicklungsgesellschaft Wulfen mbH das Zwangsversteigerungsverfahren einstellen und selbst in das Eigentum der Immobilie gelangen. 2021 wurden im selben Förderprogramm Mittel für den Abriss und die städtebauliche Neuordnung bewilligt. Die Abrissarbeiten haben bereits begonnen und sollen bis Ende 2022 abgeschlossen sein.

***Foto oben rechts: Die Drohnenaufnahme zeigt die Ladenpassage Wulfener Markt, umrissen ist der Gebäudekomplex der abgerissen wird. Die neue Bebauung dieser Fläche ist Gegenstand des Realisierungswettbewerbs.***

*Text: Stadt Dorsten*

*Foto: Stadt Dorsten / Guido Bludau*