



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	22.11.2021
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Birgit Niedergethmann	22614	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	08.12.2021	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Innenstadt-West	02.02.2022	Kenntnisnahme

### **Tagesordnungspunkt**

Qualifizierungsverfahren für ein Hotel- und Bürovorhaben auf der Südseite des Hauptbahnhofs durch die Grundstückseigentümerin

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen nimmt die Darstellung zur weiteren Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Projektentwicklung für ein Hotel- und Bürovorhaben auf der Südseite des Hauptbahnhofs zur Kenntnis.

### **Personelle Auswirkungen**

Für die verwaltungsseitige Begleitung des Verfahrens entstehen keine zusätzlichen Personalaufwendungen. Die Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger und dem verfahrensbetreuenden Büro erfolgen bei StA 61 mit dem vorhandenen Personal.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Für das durch einen externen Vorhabenträger durchzuführende Verfahren werden keine finanziellen Mittel des städtischen Haushalts in Anspruch genommen.

### **Klimarelevanz**

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) Planungsgrundsätze, die bei der Bauleitplanung generell zu berücksichtigen sind. Nähere Ausführungen zu diesen Aspekten sind der Begründung dieser Vorlage zu entnehmen.

## Begründung

### Beschreibung des Vorhabens

Im südlichen Bahnhofsumfeld befindet sich das frühere DB-Verwaltungsgebäude und ein drei- bis viergeschossiges Sozialgebäude des Konzerns (Flur 1, Flurstücke 557, 559, 581, 582). Das Ensemble steht seit längerer Zeit leer und vermittelt an seiner sehr wichtigen Stelle der Stadt mit dem der Sicherung der Objekte dienenden Bauzaun einen unbefriedigenden Eindruck.

Inzwischen wurde das Grundstück mit den benannten Objekten an die Hotelgruppe „Premier Inn“ veräußert. Diese beabsichtigt das bestehende Ensemble abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Das geplante Vorhaben gliedert sich dabei in zwei Gebäudeteile, von denen in dem flacheren Bauteil ein Hotel im Drei-Sterne-Segment entstehen soll. In Ergänzung dazu soll ein Hochhaus hochwertige Büronutzungen aufnehmen.



Schrägluftbild: Regionalverband Ruhr, Geschäftsstelle Geonetzwerk.metropoleRuhr

Die städtebauliche Grundhaltung an dieser Stelle wurde im Rahmen des Citykonzepts 2030 entwickelt und wird neben funktionalen und konstruktiv relevanten Rahmenbedingungen den teilnehmenden Büros als Leitbild der stadtentwicklerischen Ziele zur Beachtung zur Verfügung gestellt. Dabei soll jedoch das noch im Citykonzept dargestellte Dachelement vor dem Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs nicht mehr Gegenstand der Bearbeitung sein. Das Grundstück ist geprägt von einer Vielzahl herausfordernder Rahmenbedingungen. Durch eine Machbarkeitsstudie hat der Vorhabenträger die maßgebenden Voraussetzungen sorgfältig ermittelt und als orientierende Plangrundlage zusammengestellt.

### Beschreibung des Verfahrens

Zur Findung einer qualitätvollen städtebaulichen und architektonischen Konzeption für dieses anspruchsvolle Projekt hat der Vorhabenträger sich bereitgefunden, ein Qualifizierungsverfahren in Form einer wettbewerbsähnlichen Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Zudem sollen unter anderem Vorschläge zu Gebäudevolumen, der Grundrissorganisation sowie der Fassadengestaltung entwickelt werden.

Organisiert wird das Verfahren durch das Dortmunder Büro post welters + partner, das wiederholt, auch für die Stadt Dortmund, Qualifizierungsverfahren betreut hat.

Es werden fünf namhafte Büros beauftragt, das Verfahren wird anonym durchgeführt. Die Bearbeitung wird vergütet, zusätzlich wird ein Preisgeld vergeben. Die Entscheidung wird durch ein Beurteilungsgremium getroffen, das sich zusammensetzt aus

- Vertretenden der Vorhabenträgerin,
- dem Bezirksbürgermeister der Innenstadt West und dessen Stellvertreter,
- der Vorsitzenden des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen und deren Stellvertreter,
- Vertretenden der Planungsverwaltung
- vier externen Architekten, von denen einer auch Mitglied des Gestaltungsbeirates der Stadt Dortmund ist.

Darunter befinden sich stimmberechtigte Mitglieder und solche, die im Vertretungsfall Stimmberechtigung erhalten, die sich aber in der Diskussion zur Meinungsbildung ebenso einbringen können.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für die zu entwickelnde knapp 2.500 qm große Fläche bislang nicht vor. Es ist beabsichtigt, im Anschluss an das Qualifizierungsverfahren und auf der Grundlage eines dort zur Weiterbearbeitung ausgewählten Entwurfs Planrecht zu schaffen.

Das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wird den zuständigen politischen Gremien nach Verfahrensabschluss, ggf. bereits in Verbindung mit einem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, zur Kenntnis gegeben.

### **Abweichung von der Gremienreihenfolge**

Es ist vorgesehen, der Bezirksvertretung Innenstadt West diese Vorlage erst nach der Kenntnisnahme des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen zur Kenntnisnahme vorzulegen. Bei Einhaltung der üblichen Beteiligungsreihenfolge käme es durch die festgelegten Sitzungstermine der Gremien in dieser Sache zu einer deutlichen zeitlichen Verzögerung, die die terminlichen Vorstellungen des Vorhabenträgers empfindsam stört. Grundsätzlich befürwortet die Planungsverwaltung die ambitionierten Anstrengungen, um den heutigen unbefriedigenden Zustand der Liegenschaft möglichst bald zu ändern. Eine Kenntnisnahme durch den Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen wäre andernfalls erst am 02.02.2022 möglich. Herr Stadtrat Wilde hat daher die Bezirksvertretung Innenstadt West bereits zur ihrer Sitzung am 01.12.21 vorab über den in dieser Vorlage dargestellten Sachverhalt schriftlich informiert.

Es wird daher empfohlen, ausnahmsweise von der üblichen Beratungsfolge der Gremien abzuweichen.

### **Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen ergibt sich aus § 41 Abs. 2 GO NRW in Verbindung mit Ziffer 6 Buchstabe c des Zuständigkeitsverzeichnisses der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen vom 23.09.2021.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff. vom 23.06.2017).

### **Geschlechtergerechte Planung (Gender)**

Bei der Planung sind die Grundsätze der geschlechtergerechten Planung in allen Phasen der Planung zu beachten (Integration von Gender Planning in der Stadtplanung, Beachtung einschlägiger Regeln und Leitfäden). Bereits in der Auslobung der wettbewerbsähnlichen Mehrfachbeauftragung wird hierauf hingewiesen.

### **Klimarelevanz**

In der Auslobung wird auf die Zielsetzungen der Stadt Dortmund hingewiesen und von den teilnehmenden Büros Ausführungen zu diesem Themenkomplex, der im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingehender betrachtet wird, gefordert.

### **Barrierefreiheit**

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen (Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen, Sinnesbeeinträchtigungen, psychisch und chronisch kranke Menschen und Menschen mit anderen Lerngewohnheiten) zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.

Die Planung des baulichen Ensembles soll dazu beitragen, die gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen zugänglich und nutzbar zu machen. Hierzu gehören die gewerblich genutzten Bereich des Hotels, der Büros wie auch die Freianlagen. Auf diesen Gesichtspunkt wird in der Auslobung explizit hingewiesen.