

Gelsenkirchen „Graf Bismarck“

Prof. Gerd Aufmkolk, WGF Landschaft Landschaftsarchitekten, Nürnberg
Ingo Stapperfenne, Stadt Gelsenkirchen





Vor dem Ankauf durch das Land NRW





Luftbild Stand 07/2001



„Auszug aus dem digitalen Orthophotodatenbestand des Kommunalverbandes Ruhrgebiet, Essen, unter Verwendung des digitalen Geländemodells DGM 25 des Landes Nordrhein - Westfalen, mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes NRW am 16.03.1998 Az.: S 795/98.“



Stadtquartier Graf Bismarck





Stadtstruktur

Wasser und Grün



Öffentlicher Raum mit Alleen



Straßen- und Wegenetz

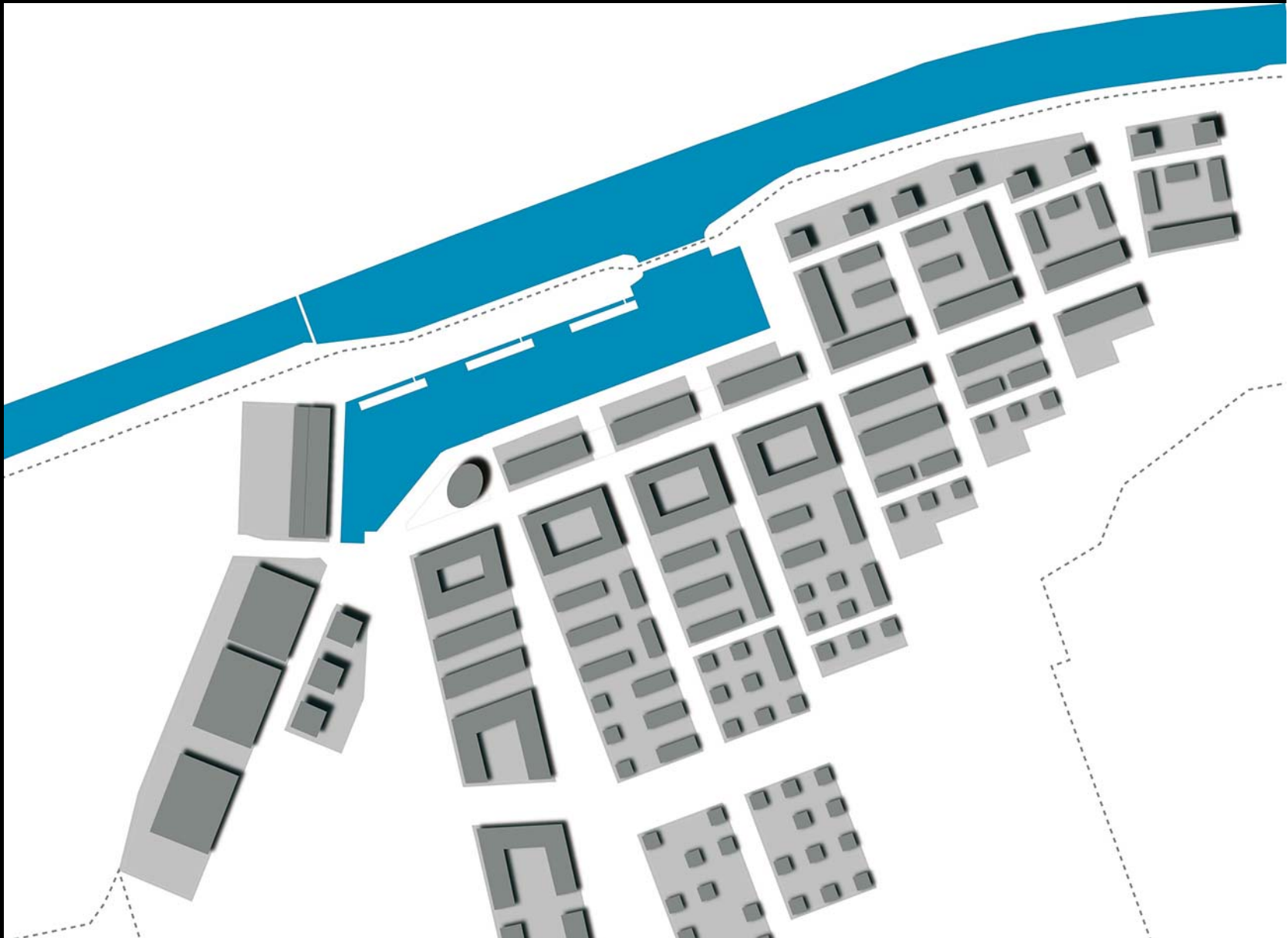


Baufelder





Bautypen





Rahmenplan



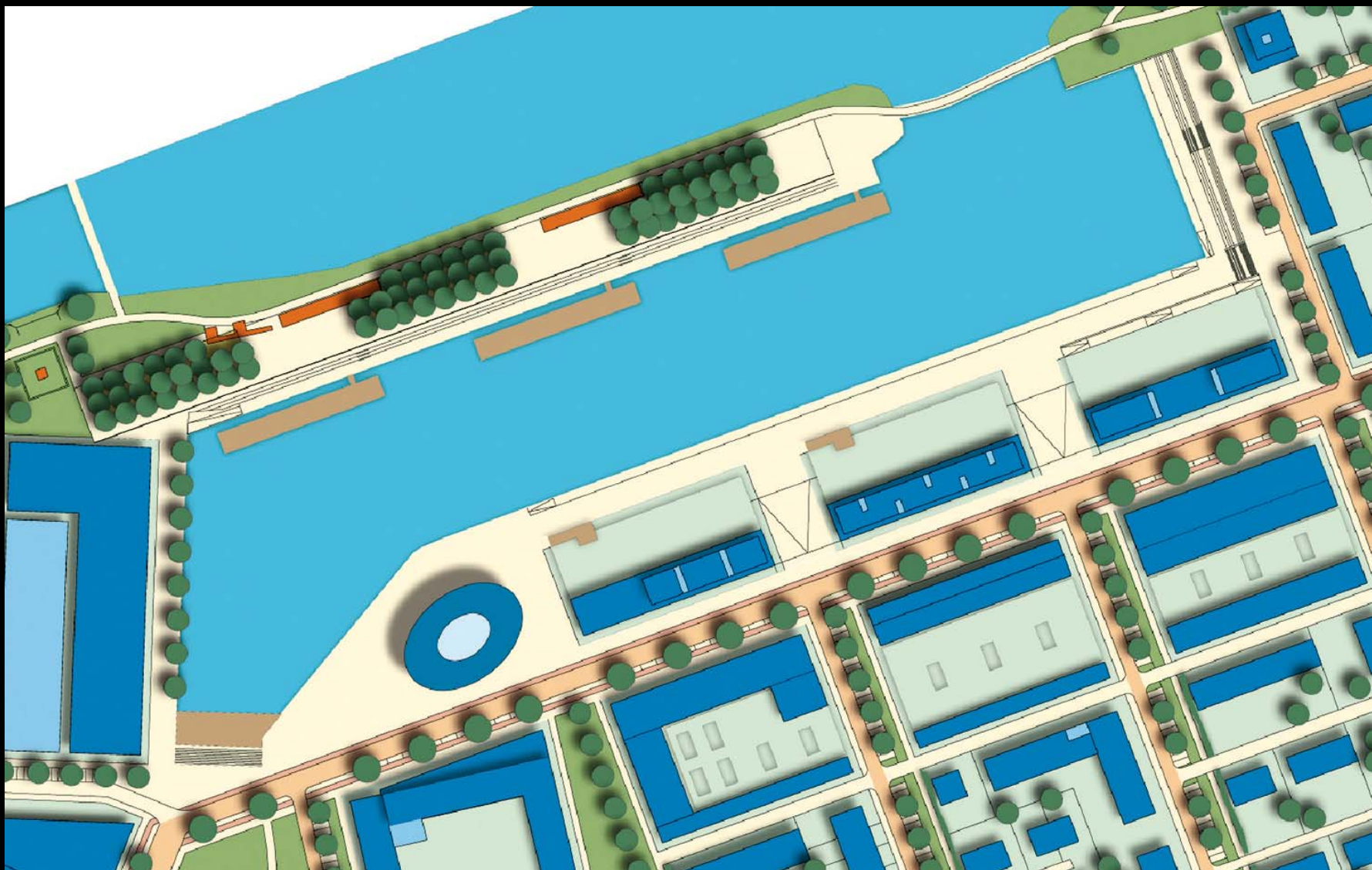
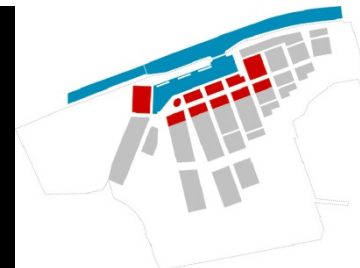


„Das Gartenviertel“



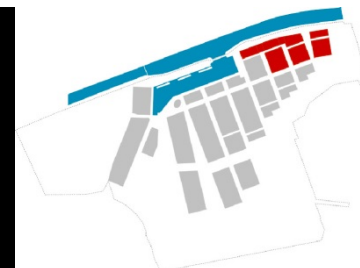


„Das Hafenviertel“



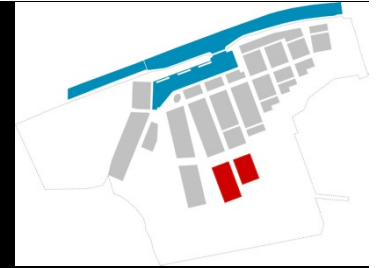


„Das Kanalviertel“



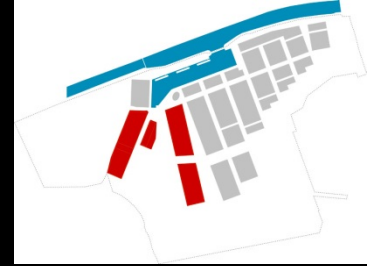


„Das Waldviertel“





„Das Parkviertel“





öffentliche Freiflächen

Zonierung

-  Wald
-  lichter Wald
-  öffentliche Grünfläche





öffentliche Freiflächen





Beginn der Umsetzung





Geländeherrichtung

April 2008





Geländeherrichtung, 2010



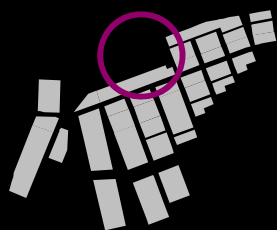


Geländeherrichtung, Frühjahr 2011



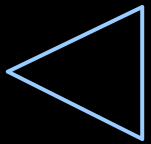
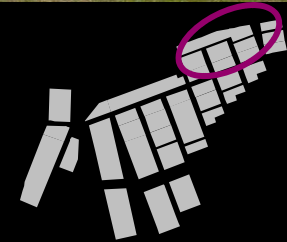


Neue Hafenbrücke in der Kanaluferzone





Kanaluferzone Ost





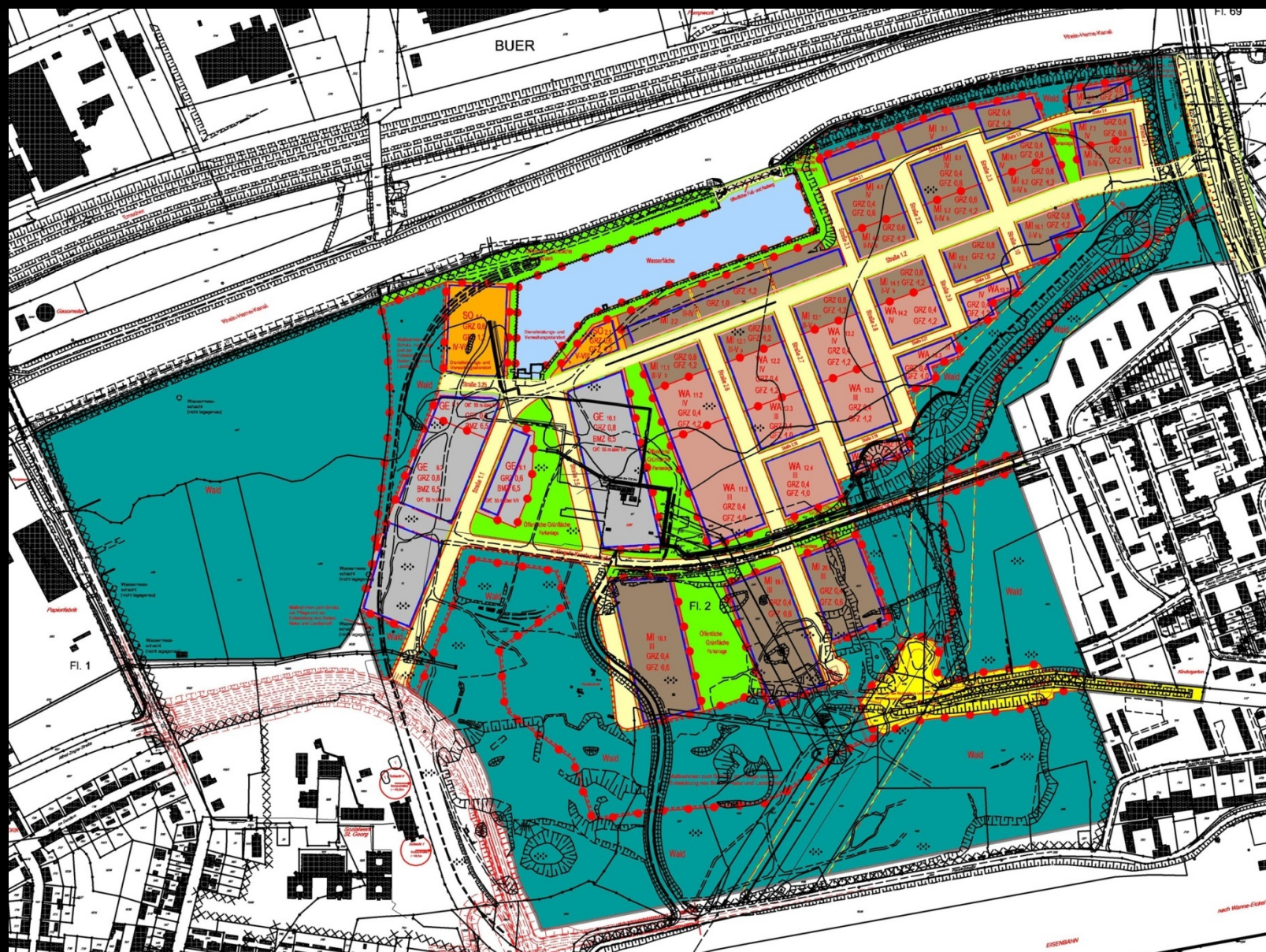
Fertigstellung Kanaluferzone West





Wohnvermarktung März 2012









Projektbeirat

Vermarktung und Öffentlichkeitsarbeit
NRW.Urban/ Stadt Gelsenkirchen: Wirtschaftsförderung, Stadtplanung

Geschäftsstelle Projektbeirat NRW.Urban

- Städtebauliche Zuordnung der privaten Anfragen auf die Teilbereiche nach Größe, Nutzung, Geschossigkeit, Dachformen
- Information zum „hellen, offenen Quartier“ und den energetische Anforderungen

Bebauungsplan

- u. a. Fassadenmaterial/ –farbe,
- Dachformen,
- Einfriedungen,
- Nebenanlagen.

Anforderungen Projekthandbuch

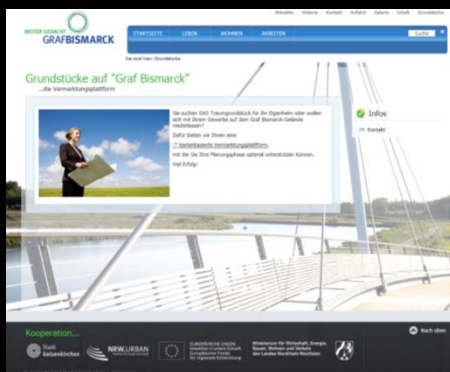
- Gebäudeausrichtung
- Fassadengestaltung
- Dachgestaltung

Projektbeirat abschließende Vorhabenberatung

Baugenehmigungsverfahren

Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung und Gestaltung durch NRW.Urban

Umsetzung der Bauvorhaben



<http://grafbismarck.gelsenkirchen.de>



Projekthandbuch



Interessentenabfrage

☐ Herr ☐ Frau ☐ Ehel. ☐ Familie

Nachname(n) _____

Vorname(n) _____

Adresse _____

PLZ + Ort _____

Geburtsjahr _____

Datum: _____

Kinder, die zum Haushalt gehören

Anzahl _____

Geburtsjahre _____

Bitte unbedingt für Rückfragen angeben

Telefon-Nr. _____

Handy-Nr. _____

E-Mail _____

Gewünschtes Objekt

☐ freistehendes Einfamilienhaus

☐ Doppelhaushälfte ☐ Partner für andere DHH vorhanden ☐ Partner für DHH nicht vorhanden

☐ Geschosswohnungsbau

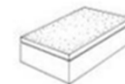
Grundstücksgröße ca. _____ m²

Wohnfläche ca. _____ m²

Gebäudehöhe ca. _____ m

Geschosse _____

Dachformen



☐ Flachdach



☐ Pultdach



☐ Satteldach

☐ _____

Dachneigung _____°

Fassadenmaterialien

ca. Angaben zur Investitionshöhe Gebäude (in €) ohne Grundstück

☐ bis 150.000,- ☐ bis 200.000,- ☐ bis 250.000,- ☐ bis 300.000,- ☐ bis 400.000,- ☐ über 500.000,-

☐ selber bauen ☐ mit Architekten ☐ mit Fertighaushersteller

☐ über Bauträger bauen

Wunschgrundstück (erster Vermarktungsabschnitt) unter Vorbehalt der Gestaltung

Besichtigungstermin auf der Baustelle

☐ nicht gewünscht

☐ gewünscht

☐ Montags ☐ Dienstags ☐ Mittwochs ☐ Donnerstags ☐ Freitags ☐ Samstags

ca. Zeiträume

☐ 09.00 - 10.00 Uhr ☐ 11.00 - 12.00 Uhr ☐ 13.00 - 14.00 Uhr

☐ 15.00 - 16.00 Uhr ☐ 17.00 - 18.00 Uhr ☐ 19.00 - 20.00 Uhr

Zusätzliche Informationen, Mitteilungen, etc.



Strukturierung des Vermarktungsabschnittes



STÄDTEBAULICHE MERKMALE

- 1. Größe der Wohnflächen in GF umgewandelt**
 - Annahme: Zuschlag von 35% für GF
 - Ermittelte Wohnflächen:
 - 120qm (GF 80qm) - südl. inneres Baufeld
 - 140qm (GF 96qm) - nördl. inneres Baufeld
 - 160qm (GF 108qm) - westl. Baufelder
 - 200qm (GF 135qm) - südl. Baufelder
 - 220qm (GF 150qm Sonderfall) - westl. Baufelder
 - 240qm (GF 162qm) - südl. Baufelder / Ecken
- 2. Gebäudetypen**
 - EFH überwiegend zu den Parkanlagen
 - Anspruchsvollere Architektur / Stadt villencharakter in dem südl. Baufeld
 - DH im Inneren des Entwicklungstreifen
 - II - (Voll-) Geschosse + versetztes Pultdach
 - Nord-Süd Ausrichtung
 - III (Voll-) Geschosse mit Flachdach
- 3. Dachform**
 - Versetztes Pultdach
 - Flachdach



Vermarktung



**Einpassung der konkreten Grundstücksnachfragen
des ersten Vermarktungsabschnittes in die
Gestaltungsanforderungen**

Grünes Feld	= o.k.
Grünes Feld + Rahmen	= geringfügige Abweichung
Orangeres Feld	= o.A.
Rotes Feld	= Abweichung / Diskussion

**Private Interessen können
größtenteils berücksichtigt werden !**



Umsetzung der Vorgaben

städtebaulich gestalterische
Zielvorgaben

Welche Regelungen sind
für die dauerhafte
Qualitätssicherung
bedeutend?

Vereinbarungen zum
Grundstückskauf

z.B.
Gebäudeausrichtung,
Geschossigkeit,
Dachform

Bebauungsplan

z.B.
Fassadenfarbgebung,
Nebenanlagen,
Dachmaterialien- und aufbauten



Wohnbebauung, Juli 2014





Gewerbe an der Johannes-Rau-Allee



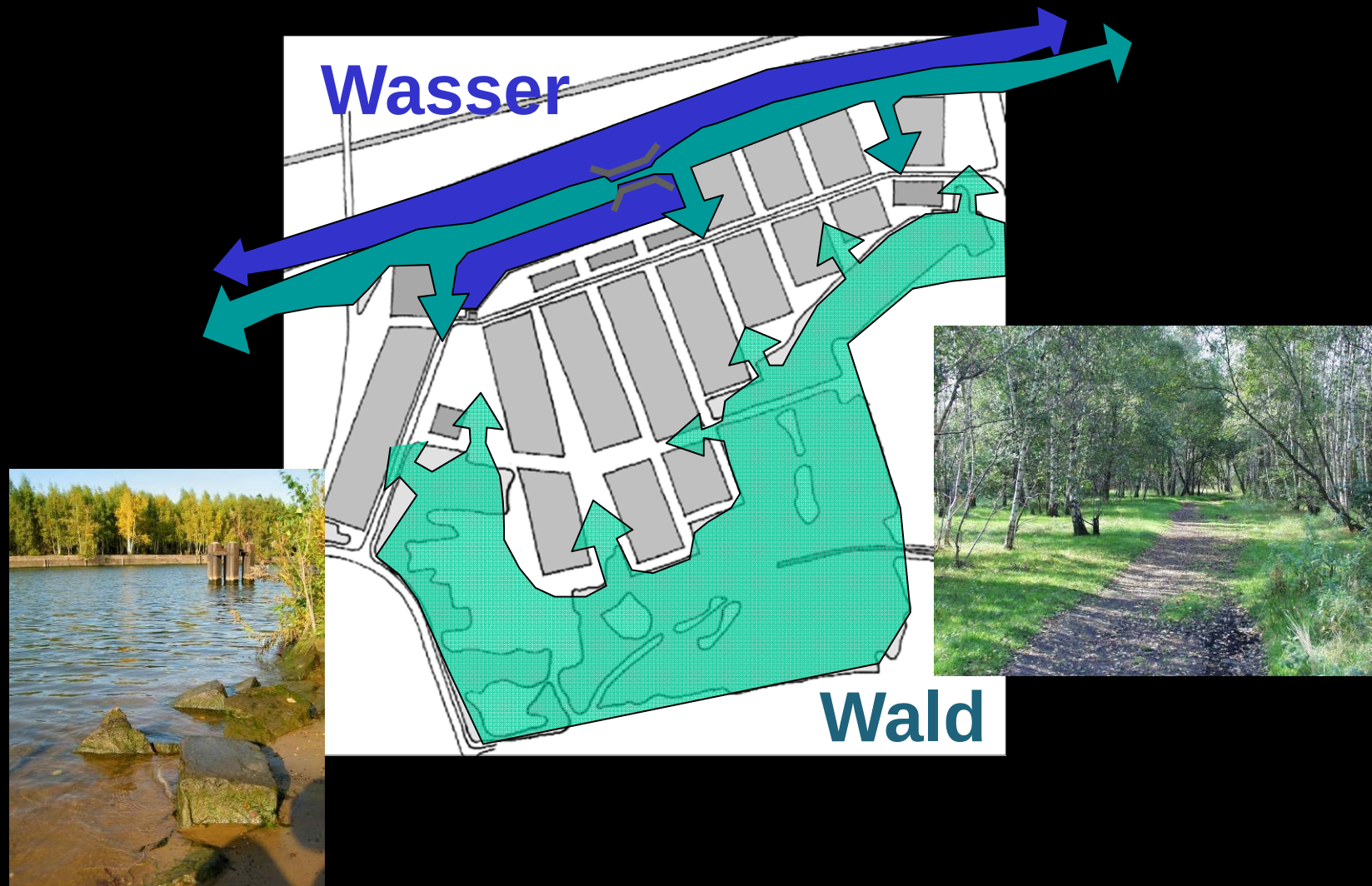


Hafen Graf Bismarck





Bedeutung in der Stadtentwicklung Gelsenkirchens





Danke!

