

GewerbePARK ZECHE WALTROP in Waltrop

GESTALTUNGSLAITLINIEN



Ehemalige Zeche Waltrop

Fotos: Heimatmuseum



STANDORTBESCHREIBUNG

Flächenimpressionen.....	2
Standort.....	3
Zahlen, Daten, Fakten.....	4
Standortvorteile.....	4
Verkehrsanbindung.....	4
Städtebauliches Rahmenkonzept.....	5

RATSCHLÄGE FÜR INVESTOREN

Gestaltungsprinzipien / Verpflichtende Festsetzungen.....	6
Gestaltungsprinzipien / Empfehlungen.....	7
Verfahren der Abstimmung.....	7
Art der Bebauung.....	8
Das Baufeld.....	9
Architektur / Gebäude.....	10
Gebäude / Dach / Fassade.....	11
Material / Farbe.....	13
Werbeanlagen.....	14
Eingangsbereich.....	15
Außenanlagen.....	16
Beispiele aus der Architekturwelt.....	17
Flächenimpressionen.....	18

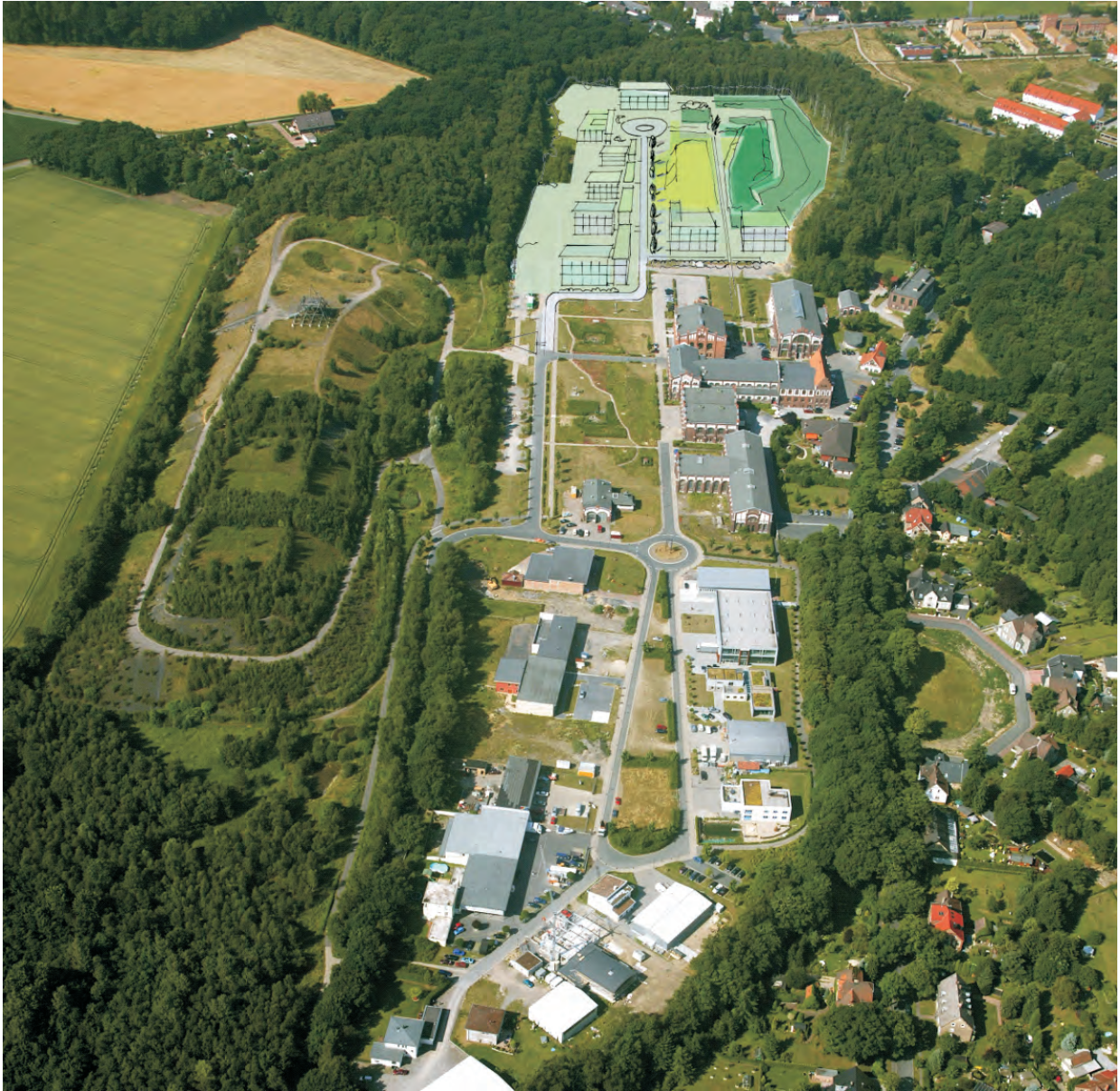
ANSPRECHPARTNER / IN.....	19
---------------------------	----

IMPRESSUM.....	20
----------------	----



Flächenimpressionen



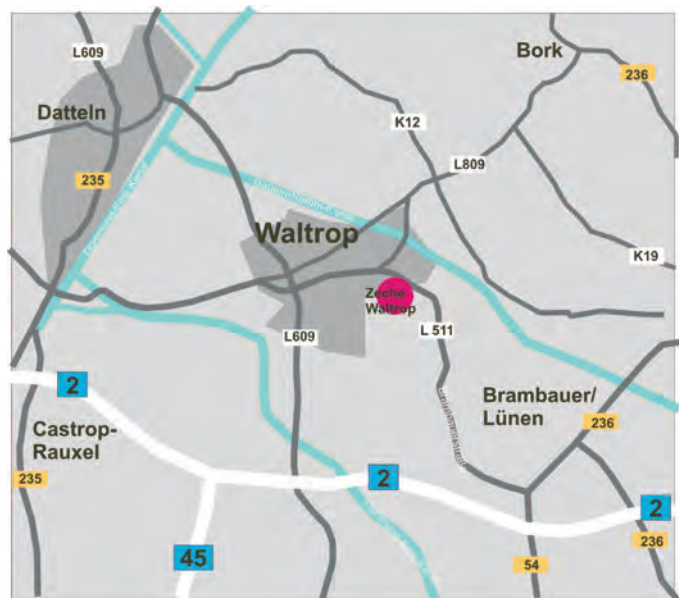


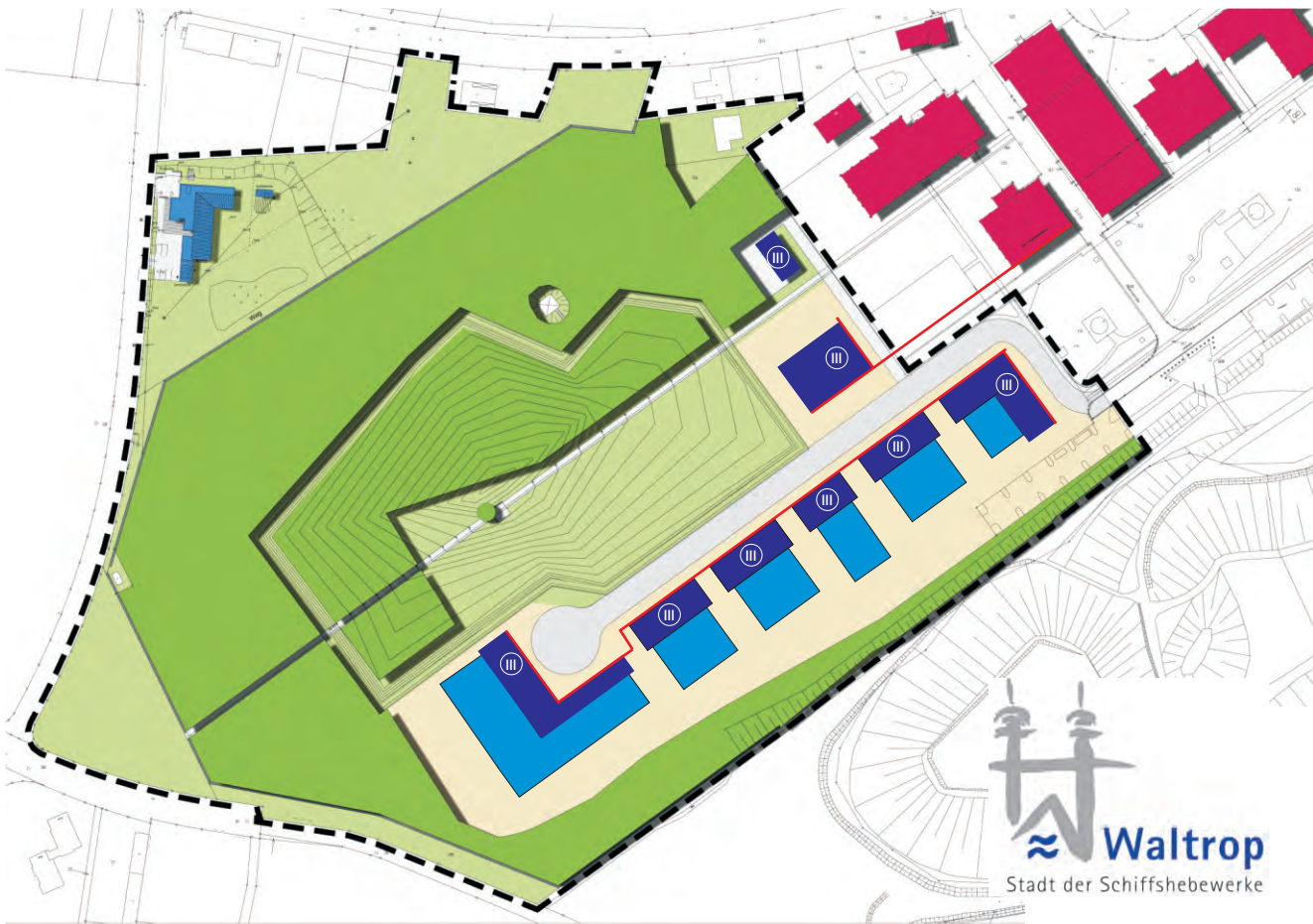
Zahlen, Daten, Fakten

Gesamtfläche: 25.000 qm
Grundstücke: 1.800 qm bis 10.000 qm
Zielgruppe: Service- und Dienstleistungsunternehmen,
Büros, Werkstätten, Labore.
Betriebsbedingtes Wohnen möglich.

Standortvorteile

Marktgerechte Preise
Maßgeschneiderte Grundstücke für den
Bedarf mittelständischer Unternehmen
Attraktives Umfeld
Städtebauliches Qualitätsmanagement
Optimale Verkehrsanbindung
Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf
und dem Flughafen Dortmund.





STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT ERWEITERUNG "ZECHÉ WALTRÖP"

- | | |
|--|--|
| ■ historische Gebäude Zeche Waltrop | III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| ■ geplante Gebäude | — Baulinie |
| ■ Gewerbegrundstücke | mindestens 60% der |
| ■ Verkehrsfläche | straßenzugewandten |
| ■ Rad- und Fußwege | Fassaden müssen an |
| ■ Grünfläche | der Baulinie liegen |
| ■ Wald | -- Baugrenze , |
| | 15m - 20m, Abstand von |
| | der Waldkante |

Verpflichtende Festsetzungen

- Das Verhältnis von Grundfläche und Grundstück ist auf max. GRZ - 0,8 definiert.
- Der Gebäudekörper muss mindestens 60 Prozent der Grundstücksbreite einnehmen und hat dabei an der Baulinie zu liegen. Wechselnde Baukörperstellungen sind möglich. Beispiel: Bei einer Grundstücksbreite von 30 Metern muss der Gebäudekörper eine Breite von mindestens 18 Metern aufweisen.
- Die straßenzugewandten Gebäude müssen zwei bis drei Geschosse aufweisen.
- Die Traufenhöhen orientieren sich an den denkmalgeschützten Gebäuden.
- Die Fassadenhöhe ist auf 7,00 m bis 11,00 m festgelegt.
- Als Bezugsgröße für die Festlegung der EFH (Erdgeschoß - Fußboden - Höhe) ist das Niveau der Straßenkrone (rechtwinklig gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte) maßgeblich.
- Betriebsflächen an den straßenzugewandten Grundstücksteilen sind unzulässig.
- Störende Produktion wird nicht zugelassen.
- Betriebswohnungen sind nur in baulich integrierter Form möglich.
- Als Dachformen werden Flachdächer (mit Max. 3°Neigung) zwingend vorgeschrieben.
- Die Dächer sind unter Bezugnahme der Sichtbezüge von der Halde zu begrünen.
- Müllstandorte sind grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren
- Grundstücksmodul – 15m/ kleinste Grundstücksfläche – 2 Module = 30 m Breite.
- Erweiterungsflächen müssen als zusätzliches Grundstück erworben werden, damit im Fall der Nicht-Realisierung verwertungsfähige Grundstücke zurückgekauft werden können.

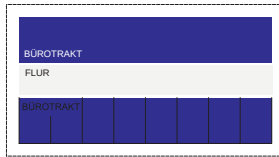
Empfehlungen

- Architektur charakterisiert durch technische Kreativität, Sachlichkeit und Modularität
- Funktionsbereiche innerhalb eines Gebäudes sollen von außen ablesbar sein
z.B. konsequente Trennung von Halle / Labor / Werkstatt und Büro durch Materialwahl, Fuge / Abstand oder andere Höhe
- Orthogonale Strukturen, horizontale Fassadengliederung
- Dominierende Baumaterialien sind Stahlbeton, Stahl, Blech, Glas, Reglitglas, Holz
- Untergeordnete Baumaterialien sind Backstein, Betonwerkstein, Putz
- Leitfarben grau, weiß, silber („ähnliche“ Materialfarben)
- Farbtupfer als dezente Linienführung / Pastelltöne (transparent)
- das Grünkonzept vermittelt die Idee „Arbeiten im Park“
- Reduzierung von Zäunen, Ersatz durch Hecken

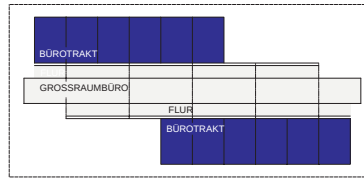
Verfahren der Architekturabstimmung

- Es wurde ein Gestaltungsbeirat eingerichtet der auf Basis eines Ratsbeschlusses arbeitet. Dieser Gestaltungsbeirat legt die gestalterischen Kriterien für den Verkauf von Grundstücken fest und erhält ein Vorschlagsrecht für den Verkauf eines Grundstücks.
- Die Gestaltungsbroschüre gibt den Investoren Hilfen und Beispiele für Gestaltungsmöglichkeiten. Die Entscheidung über die Gestaltung erfolgt im Einzelfall.
- Investoren/ Interessenten bzw. deren Architekten müssen Materialmuster vorlegen.

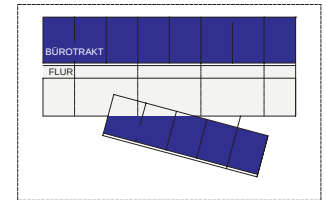
ART DER BEBAUUNG - ORTHOGONALE STRUKTUREN



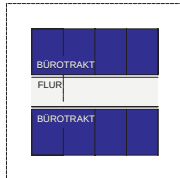
ZWEIBUND LANG



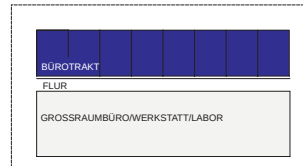
COMBI MIT MITTELZONE
+ ENDAUFWEITUNG



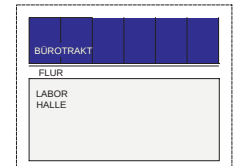
COMBI MIT "SPIEL"



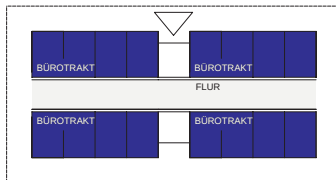
ZWEIBUND KURZ



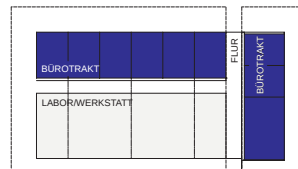
COMBI-EINSEITIG



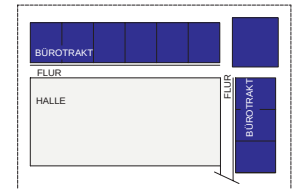
BÜRO + HALLE



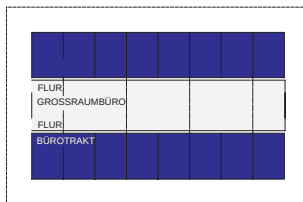
DOPPEL TYP



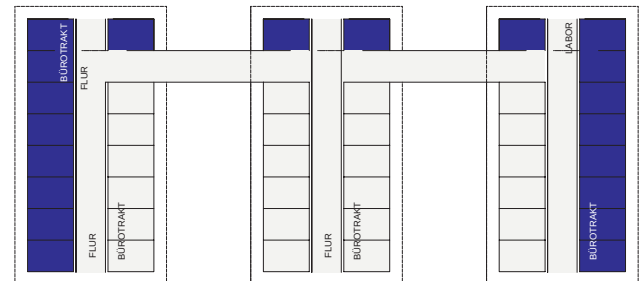
COMBI MIT KOPF



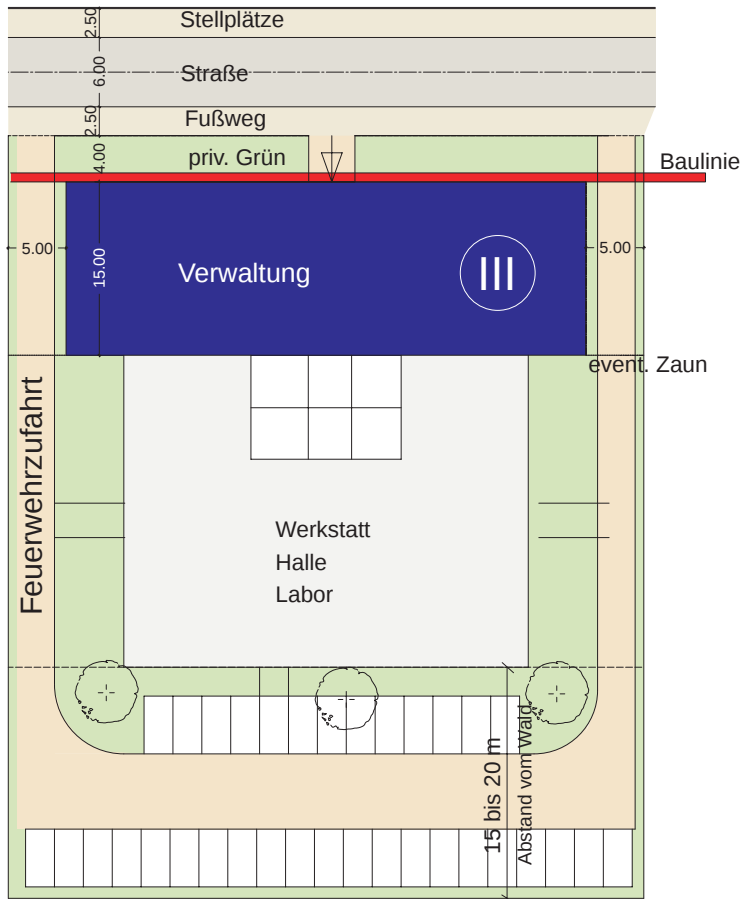
BÜRO + HALLE



COMBI MIT MITTELZONE

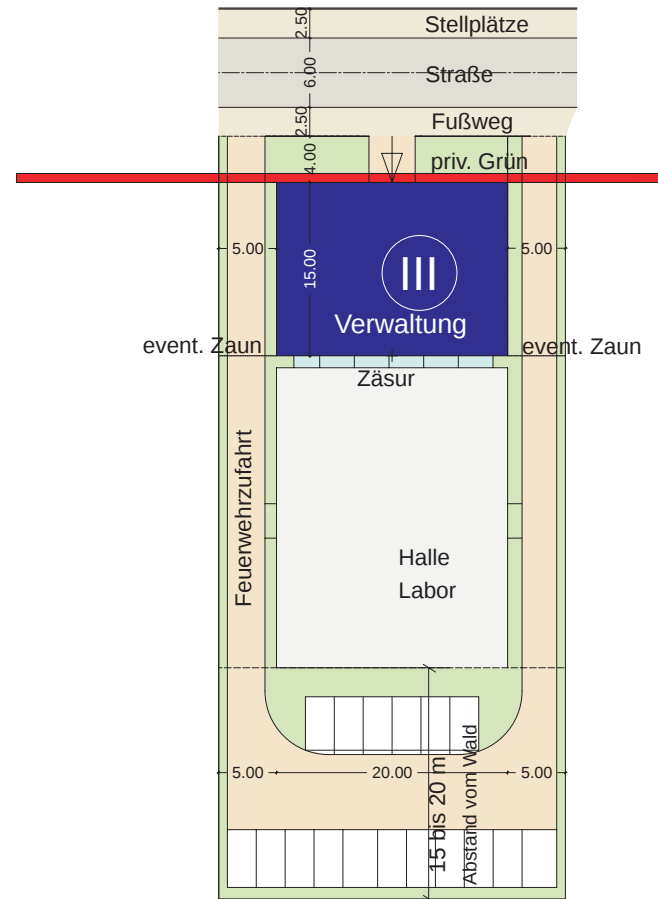


**MODULARITÄT;
FUNKTIONSBEREICHE INNERHALB EINES GEBÄUDES SOLLTEN ABLESBAR SEIN
KONSEQUENTE TRENNUNG VON VERWALTUNG UND WEKSTATT/HALLE/LABOR**



DAS GRUNDSTÜCK

- ERSCHLIESSUNG
- STELLPLATZSITUATION
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- ZAUN
- BAULINIE / BAUGRENZE



DAS KLEINSTE GRUNDSTÜCK 30 m BREIT= 2 MODULE a 15 m



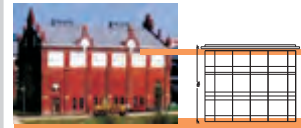
Charakterisiert
durch technische
Kreativität
Sachlichkeit
Modularität



Modulare Systeme
Ordnung, Raster
s o l l e n
sichtbar sein



**Geschossigkeit
III Geschosse**



Straßenzugewandte
Gebäude müssen
3 Geschosse aufweisen

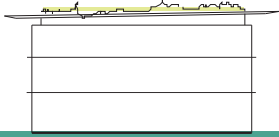
Höhe abgeleitet von der
Fördermaschinenhalle
(die obere Kante der
hellen Putzfläche sh. Bild)

Funktionsbereiche
i n n e r h a l b
eines Gebäudes
sollen von außen
ablesbar sein

Konsequente Trennung
der Verwaltungsgebäude
von Halle, Labor, Werk-
statt durch Materialunter-
schied, Fuge, Abstand
oder andere Gebäude-
höhen



DACHFORM FLACHDACH

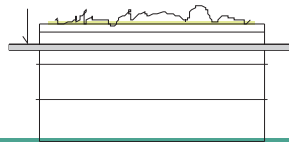


FASSADE

GESTALTUNG
GLIEDERUNG
MATERIAL
FARBE



SONNENSCHUTZ



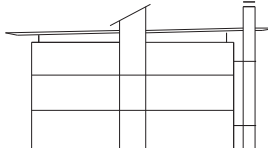
Flachdach begrünt



HORIZONTALE GLIEDERUNG



Technische Aufbauten



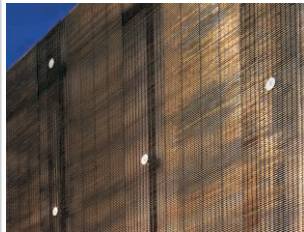
Kamin



HORIZONTALE GLIEDERUNG DER FASSADE



ORTHOGONALE STRUKTUREN



		STAHLBETON SICHTBETON ALS SCHEIBE Natur, grau, lasiert, farbig lasiert - transparent lasiert	
Dominierende Baumaterialien: Stahlbeton, Stahl, Blech, Glas / Reglit, Holz	Untergeordnete Baumaterialien: Backstein, Betonwerkstein, Putzfassaden	STAHL offene Profile, Roste, Gitter, lamellenartige Strukturen, horizontal	
	GLAS Glas, Bauglas, Reglit, Glasbausteine als Wandfläche, großformatige Glasplatten bedruckt, geätzt oder farblos		BLECH Horizontal, feingegliedert, grau, silber, Materialfarbe 
Leitfarben: grau, weiß, silber, ähnlich wie Materialfarben. Farbe als Akzent, Farblasierungen, dezente Linienführung.	HOLZ Holzplatten, Holztafeln wetterfeste Mehrschichtplatten. Im Rahmen gefasste Verlegeplatten, Naturfarbe, lasiert		

WERBUNG

DIE WERBEANLAGEN AN DEN EINZELNEN GEBÄUDEN SOLLTEN ABGESTIMMT AUF DIE ARCHITEKTUR DES GEBÄUDES

STANDORT, ART, MATERIAL UND FARBE GEBUNG MUSS ABGESTIMMT W E R D E N



FIRMENLOGO



WERBUNG ALS SCHRIFTZUG AUF GEBÄUDE-OBERFLÄCHEN AUFGEBRACHT



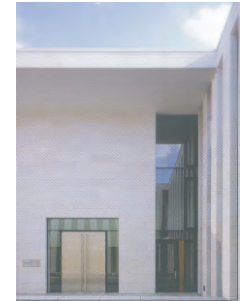
Der Eingangsbereich sollte als Visitenkarte des Unternehmens verstanden werden



Die Architektursprache des Eingangsbereiches mit Werbung und Lichtkonzept muss im Einklang mit dem Gesamtkonzept stehen und darauf abgestimmt werden



**EINGANGSTÜR
BRIEFKASTEN
VORDACH
LICHT
LOGO**



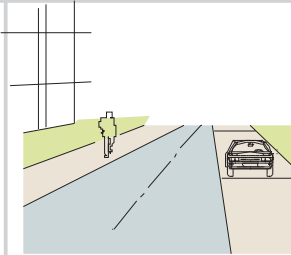
**Leichtigkeit und Transparenz
Leichte vorgehängte Vordächer
Klare Formen**



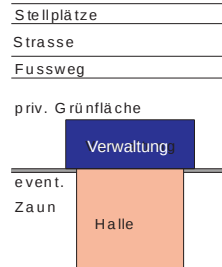
DIE AUSSENANLAGEN



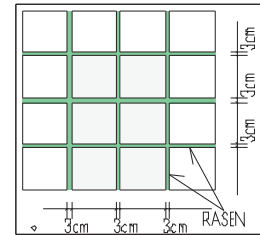
GRÜNKONZEPT AUSSEN- ANLAGEN



STRASSENRAUM



ZONIERUNG

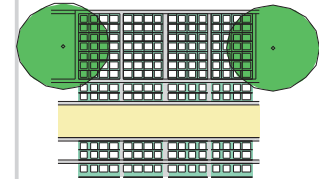


CHARAKTER ARBEITEN IM PARK

FLÄCHIGES GRÜN
RASEN U. BÄUME
BEGRÜNUNG DER
NICHT GENUTZTEN
GRUNDSTÜCKS-
TEILE MIT EXTEN-
SIVER WILDWIESE

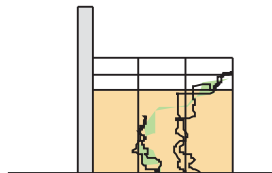


RASENGITTERSTEIN

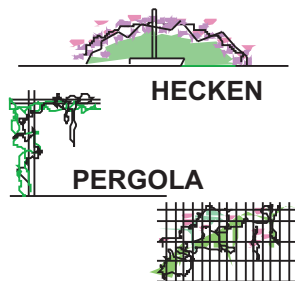


KEINE ZÄUNE
DIE DAS
GESAMTE
GRUNDSTÜCK
UMFASSEN

ZAUN



STAHLBETONSCHIEBE
ALS ABSCHIRMUNG
DER MÜLLBOXEN



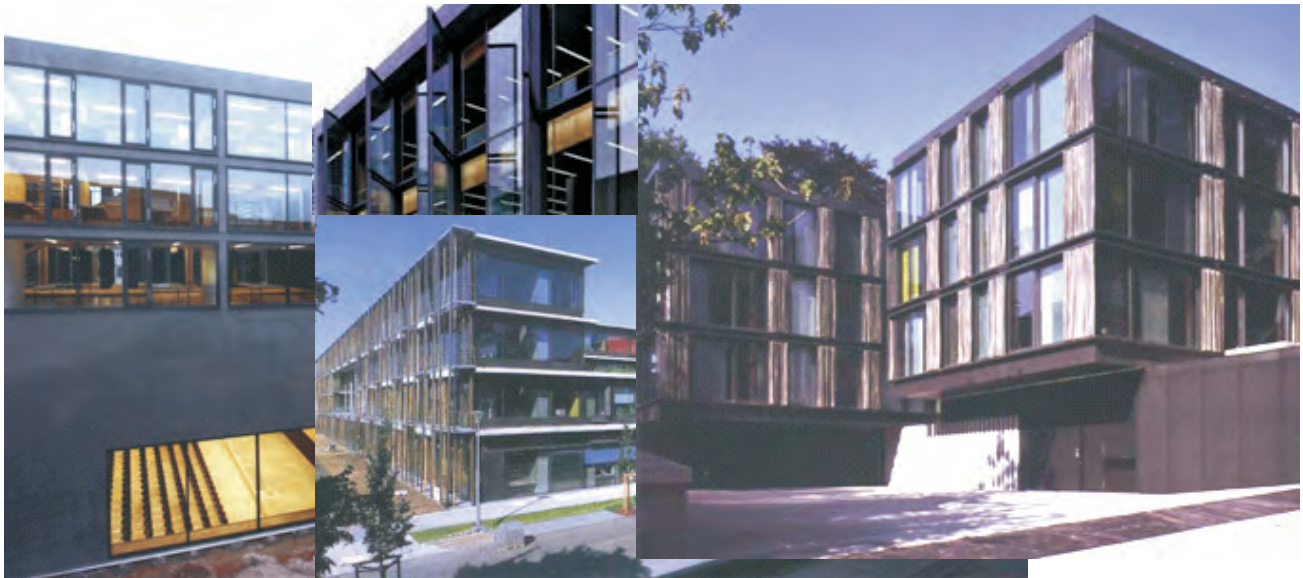
SEITLICHE GRUND-
STÜCKSGRENZEN
MIT GRÜNSTREIFEN
VERSEHEN,
BEPFLANZUNG MIT
STRÄUCHERN, STAU-
DEN, BERANKUNG
DER DRAHTMASCHEN-
ZÄUNE



BEISPIELE AUS DER ARCHITEKTURWELT



BEISPIELE AUS DER ARCHITEKTURWELT



Flächenimpressionen



Ansprechpartner Stadt Waltrop

Andreas Scheiba
Stadt Waltrop
Stadtentwicklung
Münsterstr.1
45731 Waltrop
Tel. 02309 / 930-282
Fax 02309 / 930-204
E-Mail:andreas.scheiba@waltrop.de



Burkhard Tiessen
Stadt Waltrop
Wirtschaftsförderung
Münsterstr. 1
45731 Waltrop
Tel. 02309 / 930-230
Fax 02309 / 930-204
E-Mail:burkhard.tiessen@waltrop.de



Ansprechpartnerin NRW.URBAN GmbH & Co. KG

Marion Ikemeyer
NRW.URBAN GmbH & Co. KG
Treuhandverwaltung
Karl-Harr-Straße 5
44263 Dortmund
Tel. 0231 / 4341-301
Fax 0231 / 4341-300
E-Mail:marion.ikemeyer@nrw-urban.de





Herausgeber:

NRW.URBAN GmbH & Co. KG

Karl-Harr-Straße 5
44263 Dortmund
www.nrw-urban.de

In Zusammenarbeit mit der:

Stadt Waltrop

Rathaus
Münsterstraße 1
45731 Waltrop
www.waltrop.de

Koordination:

NRW.URBAN GmbH & Co. KG

Marion Ikemeyer
Tel. 0231 4341-301
Fax 0231 4341-300
E-Mail: marion.ikemeyer@nrw-urban.de

Stadt Waltrop

Andreas Scheiba
Tel. 02309 930-282
Fax 02309 930-204
E-Mail: andreas.scheiba@waltrop.de

Gestaltung und Bearbeitung:

Christine Fricke
NRW.URBAN GmbH & Co. KG
Tel. 0231 4341-271
Fax 0231 4341-290
E-Mail: christine.fricke@nrw-urban.de

© Dortmund, Dezember 2005,
Aktualisierung - Juli 2017

Fotos: H. Blossey, Medienagentur Brunswick
Titelseite-Collage: Ch. Fricke

CHRONIK

ZECHE WALTROP – CHRONIK

- 1903:** Abteufung der Schächte I und II der staatlichen Zeche Waltrop
1906: Aufnahme der Kohleförderung
1909: Inbetriebnahme der Kokerei
1926: Überführung in die neu gegründete Bergwerks- AG Recklinghausen
1935: Zusammenlegung mit der Bergwerksgesellschaft Hibernia AG
1939- Beschäftigung von 1.646 Fremd- und Zwangsarbeitern;
1945: Beschädigung eines Großteils der Tagesanlagen durch Bombenangriffe
1953: Die Zeche zählt über 2.300 Mitarbeiter
1956: Abteufung des dritten zur Zeche gehörenden Schachtes mit dem Standort in den Dortmunder Rieselfeldern
1957: Höchster Belegschaftsstand mit 2.817 Mitarbeitern
1969: Übergang in das Eigentum der Ruhrkohle AG
1974: Höchste Kohleförderung mit 1,13 Millionen Tonnen
1978: Bildung einer Werksdirektion mit der dem benachbarten Bergwerk Minister Achenbach
1979: Stilllegung
1984: Ankauf durch die NRW.URBAN im Rahmen des Grundstücksfonds NRW
1984- Sanierung des denkmalgeschützten Zechenensembles
2002: Planung, Baureifmachung, Erschließung und Vermarktung des ersten Bauabschnitts im Rahmen der IBA Emscher Park durch die NRW.URBAN in Zusammenarbeit mit der Stadt Waltrop unter dem Motto „Arbeiten im Park“
Finanzierung aus Zuwendungen des regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms, Mitteln des Grundstücksfonds NRW und der Stadt Waltrop
2003- Planung, Baureifmachung und Erschließung des zweite
2006: Bauabschnitts (ehemalige Kokereifläche)
Finanzierung aus Zuwendungen des regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms, Mitteln des Grundstücksfonds NRW und der Stadt Waltrop

