

DENKMALBEREICHSSATZUNG DER STADT DORTMUND FÜR DEN BEREICH „SIEDLUNG ALTHOFFBLOCK“ VOM ____

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung vom _____ aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346), und der §§ 10 und 2 Abs. 3 des Nordrhein-Westfälischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 BESTANDTEILE DER SATZUNG

- (1) Die Denkmalbereichssatzung Siedlung Althoffblock besteht aus folgenden Bestandteilen:
 1. Satzungstext,
 2. Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (Anlage 1),
 3. Katalog zu § 5 Sachlicher Geltungsbereich (Anlage 2).
- (2) Das Gutachten der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 05.05.2026 ist der Satzung gem. §§ 10 Abs. 2 S. 3, 22 Abs. 4 Nr. 1 DSchG NRW beigefügt (Anlage 3).

§ 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung (Denkmalbereich) ist in der als Anlage 1 beigefügten Karte zeichnerisch dargestellt. Die Abgrenzung erfolgt entlang der inneren Begrenzung der zeichnerischen Begrenzung des Geltungsbereichs.
- (2) Der Denkmalbereich umfasst in der Gemarkung Dortmund folgende Flurstücke:
 1. in Flur 18 die Flurstücke 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 124, 126, 127, 128 tlw., 298, 299 tlw., 307, 308, 309, 310, 311, 317, 318 tlw., 382 tlw., 386,
 2. in Flur 19 die Flurstücke 25 und 373 tlw.
- (3) Die einbezogenen Flurstücke in Absatz 2 entsprechen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses folgenden Postanschriften:
 1. Althoffstraße 1–36,
 2. Haenischstraße 1–13 (ungerade Hausnummern),
 3. Neuer Graben 109–113 (ungerade Hausnummern), 143–153 (ungerade Hausnummern), 157, 159–165 (ungerade Hausnummern),

4. Roseggerstraße 25–31 (ungerade Hausnummern), 32–67,
5. Sonnenplatz 1–9 (ungerade Hausnummern),
6. Sonnenstraße 192–240 (gerade Hausnummern),
7. Steubenstraße 1–16,
8. Studtstraße 1–26, 28,
9. Von-der-Recke-Straße 2–32 (gerade Hausnummern).

- (4) Sollte ein Widerspruch zwischen der Bezeichnung der Flurstücke in Absatz 2, der Postanschriften in Absatz 3 und der Karte in Anlage 1 bestehen, ist die Karte für die Begrenzung des Geltungsbereichs der Satzung maßgebend.

§ 3 ANORDNUNG DER UNTERSCHUTZSTELLUNG UND ERLAUBNISPFLICHT

- (1) Der räumliche Geltungsbereich nach § 2 dieser Satzung wird als Denkmalbereich gemäß § 10 DSchG NRW unter Schutz gestellt. Der Bereich unterliegt damit gemäß § 10 Absatz 1 Satz 2 DSchG NRW den Vorschriften des DSchG NRW.
- (2) Insbesondere sind im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung Maßnahmen gemäß §§ 9, 13 und 15 DSchG NRW erlaubnispflichtig.

§ 4 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH (SCHUTZGEGENSTÄNDE)

Schutzgegenstand dieser Satzung ist die Siedlung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 2 dieser Satzung.

Der Denkmalbereich umfasst den Stadtgrundriss der Siedlung, die baulichen Anlagen, die Grünanlagen und Verkehrsflächen sowie das Ortsbild, soweit diese als räumlich zusammenwirkende Bestandteile die historische Gestalt, Struktur und Erscheinung der Siedlung prägen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Kartierungen und Beschreibungen in Anlagen 2 zu dieser Satzung.

- (1) Stadtgrundriss der Siedlung

Geschützt sind

1. die Gliederung der Siedlung in sieben Baublöcke mit den zugehörigen Blockinnenbereichen,
2. die Lage, der Verlauf und die Ausbildung der Straßenräume mit linearer, geknickter und geschwungener Straßenführung,
3. die Gliederung der Straßenquerschnitte in Fahrbahn, Gehwege und Vorgartenzonen,
4. die städtebauliche Akzentuierung von Kreuzungen und Kreuzungsplätzen, insbesondere durch das Zurücktreten oder Weglassen der Vorgartenzonen an den Blockecken,

5. die geschlossene Blockrandbebauung nach dem Prinzip des Reformblocks ohne rückwärtige Seiten- und Querflügel sowie mit zusammenhängenden begrünten Innenhöfen,
6. die Rhythmisierung und Gliederung der Straßenräume durch geschwungene oder geknickte Baufluchten, Vor- und Rücksprünge, Eckbetonungen, Erker und Risalite,
7. die städtebaulichen Torsituationen an den Einmündungen der Althoffstraße in Sonnenstraße und Neuer Graben (siehe Katalog Teilbereich I, Abschnitt Stadtgrundriss der Siedlung).

Ergänzend wird auf die Erläuterungen in Anlage 2, Seiten 4-7 und 18-46 des Katalogs verwiesen.

(2) Ortsbild

Schutzgegenstand ist ferner das Ortsbild der Siedlung als räumliches Gesamterscheinungsbild, das sich aus dem Zusammenwirken von Stadtgrundriss der Siedlung, baulichen Anlagen sowie Grünanlagen und Verkehrsflächen ergibt.

Ortsbildprägend und geschützt sind

1. das Ineinandergreifen von Städtebau und Architektur bei der Ausbildung repräsentativer, sachlicher und informeller Straßen- und Hofräume,
2. die Differenzierung des Ortsbildes durch die Architektur der Teilbereiche innerhalb einer einheitlichen städtebaulichen Grundkonzeption,
3. die klare Fassung der Straßen- und Hofräume durch die geschlossene Blockrandbebauung und die vorwiegend einheitliche Höhenentwicklung,
4. die raumwirksame und ortsbildprägende Stellung der baulichen Anlagen, insbesondere das Vor- und Zurückspringen, Abknicken und Verschwenken von Baufluchten, die Ausbildung von Torsituationen, Inszenierung von Blickbezügen (insbesondere in der Althoffstraße; siehe Katalog Teilbereich I, Abschnitt Ortsbild),
5. die, die Hausgruppen zusammenfassenden Trauflinien, die von Zwerch- und Ziergiebeln aufgelockert werden,
6. die Ausbildung symmetrischer Gebäude und Hausgruppen sowie die rhythmische Komposition der Straßenbilder,
7. die malerische Raum- und Perspektivbildung der Althoffstraße sowie die rhythmische Ausbildung der Straßenwände in den übrigen Teilbereichen,
8. die Ausbildung von spiegelsymmetrischen Schauseiten an den Straßenzügen der Randbebauung der Siedlung (Von-der-Recke-Straße, Neuer Graben, Sonnenstraße)
9. die nach Entstehungszeitraum differenzierte, ortsbildprägende Architektursprache der Siedlung vom späten Historismus über Reformarchitektur, Expressionismus, Neues Bauen und Neue Sachlichkeit bis in die Nachkriegszeit innerhalb einer durchgehenden städtebaulichen Grundkonzeption (siehe Anlage 2: Katalog Schutzgegenstände – Stadtgrundriss der Siedlung und Ortsbild)

Ergänzend wird auf die Erläuterungen in Anlage 2, Seiten 4-7 und 18-46 des Katalogs, verwiesen.

(3) Bauliche Anlagen

Geschützt sind

1. die baulichen Anlagen der Siedlung in ihrer Anordnung als geschlossene Blockrandbebauung,
2. die sieben städtebaulichen Teilbereiche der Siedlung (Seite 18 ff. des Katalogs der Anlage 2) mit ihrer jeweils eigenständigen architektonischen Prägung und ihrer Einbindung in die Gesamtanlage, nämlich
 - a) Teilbereich I – Althoffstraße,
 - b) Teilbereich II – Westliche Stadtstraße, mittlere Sonnen- und Roseggerstraße,
 - c) Teilbereich III – Nördliche Von-der-Recke-Straße,
 - d) Teilbereich IV – Südliche Von-der-Recke-Straße,
 - e) Teilbereich V – Block Südwest,
 - f) Teilbereich VI – Block Nord,
 - g) Teilbereich VII – Block Südost,
3. die Hausgruppen aus mehreren gestalterisch zusammengehörigen Hauseinheiten innerhalb der Teilbereiche,
4. die Straßen- und Hoffassaden sowie die Dachformen der Gebäude mit ihren für den Denkmalwert wesentlichen Öffnungen, Bauteilen, Aufbauten, Details und ihrer erhaltenen bauzeitlichen Substanz, soweit diese die architektonische Gestaltung, die Gliederung der Straßenräume oder das Ortsbild prägen,
5. die bereichsübergreifend wiederkehrenden architektonischen Grundmerkmale, insbesondere die vorwiegend viergeschossige Bauweise, die weitgehend einheitlichen Trauf- und Firstlinien, regelmäßigen Fensterachsen, horizontalen Gliederungselemente, besonders Gesimse und Putzbänder sowie die wiederkehrenden Motive von Erkern, Risaliten, Treppenhausachsen, Klinkerelementen.

Ergänzend wird auf die Erläuterungen in Anlage 2, Seite 8-10 und Seite 18-46 des Katalogs, verwiesen.

(4) Grünanlagen und Verkehrsflächen

Schutzgegenstand sind schließlich die Grünanlagen und Verkehrsflächen der Siedlung in ihrer historischen Gliederung, Ausdehnung, Gestaltung, Substanz und Funktion.

Geschützt sind

1. die Straßenquerschnitte mit Fahrbahn, Gehwegen und Vorgartenzonen in ihrer räumlichen Gliederung und Ausdehnung,
2. die Vorgartenzonen als halböffentliche Übergangsräume zwischen Straßenraum und Wohnnutzung,
3. die begrünten Blockinnenbereiche als zusammenhängende, privat genutzte Freiflächen nach dem Prinzip des Reformblocks,
4. die historischen Wegestrukturen in Vorgärten und Blockinnenbereichen,

5. das erhaltene bauzeitliche Gehwegpflaster, insbesondere Schmuckpflaster aus Tudor Kalkstein, Basalt- und Natursteinkleinpflaster, Betonsteinplatten im Diagonalverband mit Bischofsmützen sowie deren charakteristische Kombinationen,
6. die Beeteinfassungen, Zuwegungen und sonstigen Freiraumelemente der Vorgärten,
7. die erhaltenen historischen Pflanzstrukturen und Gehölzbestände sowie die ablesbaren historischen Standorte von Hecken, Bäumen und Sträuchern,
8. die funktionale und gestalterische Verzahnung von Verkehrsflächen und Bebauung in den Kreuzungsbereichen mit ausgesparten Vorgärten und gewerblich genutzten Eckgebäuden (siehe Katalog Grünanlagen und Verkehrsflächen; Katalog Teilbereiche I-V und VII).

Ergänzend wird auf die Erläuterungen in Anlage 2, Seite 11-17 des Katalogs, verwiesen.

§ 5 Begründung

Der Schutz und die Erhaltung der Schutzgegenstände nach § 4 dieser Satzung im Denkmalsbereich Siedlung Althoffblock stehen im öffentlichen Interesse. Die Siedlung erfüllt die Voraussetzungen des § 10 DSchG NRW. Sie ist bedeutend für Städte und Siedlungen und besitzt wissenschaftliche sowie städtebauliche Bedeutung.

- (1) Die Siedlung ist gem. § 2 Abs. 1 DSchG NRW **bedeutend für Städte und Siedlungen** aufgrund vielschichtiger Zusammenhänge:

1. **Historische Stadtentwicklung:**

Die Siedlung veranschaulicht exemplarisch die Stadtentwicklungs- und Besiedlungsgeschichte Dortmunds von 1914 bis 1956. Sie entstand planmäßig als innerstädtisches Stadterweiterungsgebiet im Kontext des rasanten Wachstums Dortmunds zur größten Stadt Westfalens. Als zusammenhängende Wohnsiedlung mit dichter Blockrandbebauung dokumentiert sie den für diese Phase typischen Gegensatz zwischen großstädtischer Verdichtung im inneren Stadtgebiet und den deutlich lockerer bebauten Wohngebieten in den peripheren Lagen. Durch ihre Lage, ihre bauliche Dichte und ihre städtebauliche Struktur macht sie die damalige Ausdehnung des innerstädtischen Siedlungsraums nachvollziehbar.

2. **Schichtenspezifischer Wohnungsbau:**

Die Siedlung Althoffblock stellt überdies ein charakteristisches Beispiel großstädtischen Wohnungsbaus im frühen 20. Jahrhundert dar. Spätestens seit den 1930er Jahren lebten hier überwiegend Angehörige unterer und mittlerer sozialer Bevölkerungsschichten.

Im Vergleich zu den gründerzeitlichen Mietskasernenquartieren mit engen Hinterhöfen dokumentieren die Reformblöcke mit ihren begrünten Vorgärten und großzügigen Blockinnenhöfen die hygienischen und sozialen Reformbestrebungen der Zeit. Ziel war die Schaffung besser belichteter, belüfteter und gesundheitlich günstiger Wohnverhältnisse.

In ihrer Anlage und baulichen Ausformung unterscheidet sich die Siedlung deutlich sowohl von den individuelleren Wohnquartieren wohlhabenderer Bevölkerungsschichten als auch von den werksgebundenen Arbeitersiedlungen sowie den Kleinsiedlungen und Erwerbslosensiedlungen der Zwischenkriegszeit. Dadurch trägt sie wesentlich dazu bei, die historische Sozialtopografie Dortmunds nachvollziehbar zu machen.

3. **Geschichte der Wohnungsbaupolitik:**

Der Althoffblock dokumentiert schließlich die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus als wichtigen Akteur der Stadtentwicklung vom späten Kaiserreich über die Weimarer Republik und die NS-Diktatur bis hin zum Wiederaufbau in der jungen Bundesrepublik.

Der Spar- und Bauverein Dortmund leistete mit der Errichtung der Siedlung einen bedeutenden Beitrag zur Wohnraumversorgung in der stärksten Wachstumsphase der Stadt. Während wohnungsreformerische Ansätze zunächst vor allem im Werkswohnungsbau erprobt wurden, entwickelten sich gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaften und Baugenossenschaften nach der Jahrhundertwende zu zentralen Trägern des Wohnungsbaus.

Die Siedlung belegt somit anschaulich die Rolle des Spar- und Bauvereins als prägender Akteur der Dortmunder Stadtentwicklung sowie die zunehmende Bedeutung genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse breiter Bevölkerungsschichten.

(2) Die Siedlung besitzt gem. § 2 Abs. 1 DSchG NRW zudem **wissenschaftliche Bedeutung** für die Architektur- und die Sozialgeschichte:

1. **Architekturgeschichtliche Bedeutung:**

Die Bauabschnitte der Siedlung dokumentieren exemplarisch die Entwicklung der Architektur des Wohnungsbaus in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. An der Fassadengestaltung der Bauabschnitte der Siedlung lässt sich eine Entwicklung von der Reformarchitektur des Späthistorismus mit neubarocken Nachklängen über expressionistische Ornamentik und Materialdifferenzierung im Sinne der Neuen Sachlichkeit und des Neuen Bauens bis zu reduziert-rationalen Fassadengestaltungen des NS-Wohnungsbaus und der 1950er Jahre ablesen.

Darüber hinaus erlaubt die differenzierte Gestaltung der Bauabschnitte Rückschlüsse auf die zeitgenössische Architekturauffassung der für Dortmund bedeutenden Architekten: Heinrich Düchting und Caesar Jaenisch, Heinrich Strunck und Josef Wentzler sowie Friedrich Lessing. Sie zählen aufgrund der großen Anzahl der realisierten Bauten in der Siedlung Althoffblock, in Dortmund und außerhalb Dortmunds bei teils sehr unterschiedlichen Bauaufgaben zu den prägenden Architekten Dortmunds in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Ihr Werk ist bislang wenig erforscht. Die Siedlung Althoffblock kann deshalb Gegenstand der wissenschaftlichen Forschung für die Dokumentation ihrer Werke sein. Zugleich eröffnet die Planungsgeschichte des Althoffblocks Einblicke in die Wechselwirkungen zwischen privaten Architekten, Baugenossenschaften und der kommunalen Bauberatung des Stadterweiterungsamtes. Dadurch bietet die Siedlung wertvolle Erkenntnismöglichkeiten sowohl für die Erforschung individueller Architektenwerke als auch

für die Untersuchung kommunaler Einflussnahmen auf die bauliche Gestaltung des Wohnungsbaus.

2. **Sozialgeschichtliche Bedeutung:**

Die noch erkennbaren Ladenlokale sowie deren Lage innerhalb der Siedlung machen den Althoffblock ferner zu einem wichtigen Untersuchungsgegenstand für die Erforschung der Lebensverhältnisse und der Nahversorgung der städtischen Bevölkerung in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Die dezentral angeordneten Läden dokumentieren eine Form wohnungsnaher Versorgung, die für innerstädtische Wohnquartiere dieser Zeit charakteristisch war. Zugleich ermöglicht die Siedlung Vergleichsperspektiven zu anderen Siedlungstypen, etwa zu Wohnquartieren mit Individualbebauung oder zu Siedlungen mit zentralisierten Versorgungsgebäuden.

(3) Die Siedlung besitzt darüber hinaus **städtebauliche Bedeutung** gem. § 2 Abs. 1 DSchG NRW:

1. **Städtebauliche Eigenart und Gebietscharakter:**

Die Siedlung basiert auf einem einheitlichen städtebaulichen Konzept, das die Reformblockstruktur mit geschlossenen Baublocken, begrünten Vorgärten und differenzierten Straßenräumen zur inneren Erschließung sowie die um die Siedlung umlaufenden Straßen miteinander verbindet. Die Gebäude weisen eine vergleichbare Bauhöhe auf und folgen klar definierten Baufluchten entlang unterschiedlich geführter Straßenräume.

Diese Kombination aus städtebaulicher Grundstruktur und darauf abgestimmter architektonischer Gestaltung verleiht der Siedlung einen hohen Grad an räumlicher Geschlossenheit und dokumentiert zugleich zentrale Leitbilder des Wohnungsbaus und Städtebaus des frühen 20. Jahrhunderts.

2. **Dokumentationswert über Stadtbaukunst:**

Die Siedlung besitzt einen hohen Dokumentationswert für die Entwicklung der Stadtbaukunst im frühen 20. Jahrhundert. Stadtbaukunst verstand den Städtebau nicht mehr ausschließlich als technische Disziplin zur Festlegung von Baufluchtlinien zur geordneten Anlage neuer Straßenräume. Vielmehr sah sie Städtebau als komplexe gestalterische Aufgabe, die ein Ineinandergreifen von Städtebau und Architektur durch räumliche Komposition, Perspektiven und architektonische Wirkung des Stadtraums einbezieht.

Die Althoffstraße stellt ein besonders anschauliches Beispiel dieser Entwurfshaltung dar. Durch den mehrfach abgeknickten Straßenverlauf, die Torsituationen an den Straßenenden sowie Vor- und Rücksprünge der Fassaden entsteht eine malerische Abfolge räumlich differenzierter Straßenraumabschnitte. Auf diese Weise wird der monotone Korridor paralleler Häuserfronten vermieden und stattdessen eine lebendige Abfolge von Raumwirkungen und Blickbezügen geschaffen.

In den späteren Bauabschnitten der Siedlung wird diese malerische Gestaltung zunehmend zugunsten einer rationalen und geometrischen Formensprache reduziert. Elemente wie Treppenhausrisalite, Erker oder hervortretende Eckgebäude rhythmisieren jedoch weiterhin die Straßenräume.

Ferner ergibt sich städtebauliche Bedeutung der gesamten Siedlung aus dem Zeugniswert über städtebauliche Leitbilder, die im innerstädtischen Massenwohnungsbau des frühen und mittleren 20. Jahrhunderts zur Anwendung kamen. Zwar wandelt sich das architektonische Erscheinungsbild der Häuser in den einzelnen Bauphasen. Prägende Konstante in allen Bauabschnitten der Siedlung Althoffblock bleibt jedoch der Reformblock, eine auf Hinterhäuser verzichtende Blockrandbebauung, die stattdessen über begrünte Blockinnenbereiche und Vorgärten gut belüftete und belichtete Massenwohnungsbauten erlaubt. Erst im jüngsten Bauabschnitt macht sich eine Auflockerung der Blockränder durch offene Ecksituationen bemerkbar, ohne aber in die zur gleichen Zeit betriebene Zeilenbauweise überzugehen.

Den historischen Gestaltungselementen der Verkehrswege, nebst Grünanlagen, kommt Zeugniswert zum einen über die zeitgenössische Materialverwendung, zum anderen über den Anspruch zu, auch in Quartieren des Massenwohnungsbaus ein schmuckvolles Wohnumfeld zu schaffen.

§ 6 VERHÄLTNIS ZU ANDEREN VORSCHRIFTEN UND SATZUNGEN

- (1) Von dieser Satzung bleiben aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zur Einholung von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt. Dies gilt insbesondere für die Regelungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sowie des DSchG NRW.
- (2) Die Erlaubnispflicht nach Maßgabe von § 3 dieser Satzung besteht auch dann, soweit eine Baugenehmigung für Maßnahmen im Denkmalsbereich nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht erforderlich ist.
- (3) Von dieser Satzung bleiben die Regelungen anderer Satzungen, insbesondere Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und Erhaltungssatzungen, unberührt.

§ 7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 41 DSchG NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Erlaubnispflicht des § 3 dieser Satzung verstößt oder verstoßen lässt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu der in § 41 Abs. 2 DSchG NRW genannten Höhe geahndet werden.

§ 8 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung der Oberen Denkmalbehörde in Kraft.

ANLAGEN

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Katalog zur Denkmalbereichssatzung

Anlage 3: DLBW Gutachten zur Satzung Siedlung Althoffblock