



Stadt Dortmund

Info-Memorandum zum Interessenbekundungsverfahren

„Speicherstraße 1“ in Dortmund



Ansprechpartner:

Arne van den Brink
Tel.: 0231-50-29230
Fax: 0231-50-29218
arne.vandenbrink@stadtdo.de
Stadt Dortmund
Wirtschaftsförderung
Grüne Straße 2-8
44147 Dortmund
www.dortmund.de

**Abgabe der Teilnahmeerklärung bis zum 10.11.2021
Abgabe eines indikativen Angebotes bis zum 26.01.2022**



Inhaltsverzeichnis Seite

| | |
|---|-----------|
| 1. Einleitung | 3 |
| 2. Rahmenbedingungen der Projekt-/Immobilienentwicklung..... | 4 |
| 2.1 Mikrolage und städtebauliche Einordnung | 4 |
| 2.2 Grundstücksbeschreibung | 6 |
| 2.3 Gebäudebeschreibung | 7 |
| 2.4 Rechte und Belastungen..... | 9 |
| 2.5 Altlasten | 9 |
| 2.6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen | 9 |
| 2.7 Erschließung, ruhender Verkehr sowie Ver- und Entsorgungsstruktur | 12 |
| 2.8 Mietverhältnisse | 13 |
| 3. Informationen zum Verfahren..... | 14 |
| 3.1 Ablauf des Verfahrens..... | 14 |
| 3.2 Wettbewerbsleistungen..... | 16 |
| 3.3 Beurteilungskriterien..... | 16 |
| 3.4 Kennzeichnung und Abgabe der Wettbewerbsleistungen..... | 17 |
| 3.5 Jurymitglieder..... | 17 |
| 3.6 Terminübersicht..... | 18 |
| 4. Arbeitsunterlagen | 18 |
| 5. Datenschutzbestimmungen..... | 19 |



1. Einleitung

Die Stadt Dortmund ist mitten in der Entwicklung des Quartiers „südlichen Speicherstraße am Stadthafen“. Das Viertel soll durch Nutzungen wie Büros, Gastronomie oder Dienstleistungen funktional erweitert und insgesamt für die Öffentlichkeit geöffnet werden. Ziel ist ein urbanes Gründungs- und Wissensquartier mit digitalem Schwerpunkt und individuellem Charakter. Aufgrund der verkehrsgünstigen und einzigartigen Lage am Hafen, in Verbindung mit einem urbanen Nutzungsmix, verfügt das Quartier insgesamt über das Potential, sich nachhaltig als attraktiver Dienstleistungsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität zu etablieren. Von der Quartiersentwicklung Speicherstraße („südlichen Speicherstraße am Stadthafen“ und „nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen“) werden positive Effekte für die Nordstadt erwartet.

Durch die hohe Attraktivität des Quartiers konnten bereits zahlreiche Grundstücke vermarktet werden, die wiederum schon kurz vor der Inbetriebnahme stehen: Der Leuchtturm (Speicherstraße 2) wird voraussichtlich noch im Jahr 2021 eröffnet, im Jahr 2022 folgen die Projekte „Heimathafen Nordstadt“ (Speicherstraße 15) und „die Akademie für Theater und Digitalität“ Speicherstraße 17. Der Lensing Media Port (Speicherstraße 8) sowie das Hafenumforum (Speicherstraße 10-20) peilen eine Eröffnung im Jahr 2024 an. Die Grundstücke Speicherstraße 1 sowie 11 sind die letzten zu vermarkteten Grundstücke in der südlichen Speicherstraße. (siehe auch Info-Flyer)

Zur Umsetzung der Rahmenplanung „südlichen Speicherstraße am Stadthafen“ ist die Veräußerung der Liegenschaft Speicherstraße 1 ein weiterer Schritt. Das Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 53, Flurstücke 443 und 1651, hat eine Größe von ca. 955 m² und soll an einen Investor übertragen werden. Dieser übernimmt den bestehenden Mietvertrag (datiert bis zum 31.12.2023) und entwickelt das Objekt auf der Grundlage eines mit der Stadt Dortmund abzustimmenden Nutzungs- bzw. Bebauungskonzeptes. Als „Eingangstor“ in die südliche Speicherstraße kommt dem Projekt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Die derzeitige Nutzungsstruktur der Speicherstraße 1 ist von Büro- und v.a. Lagertätigkeit geprägt. Es gilt nun, das angestrebte Nutzungskonzept des „Gründungs- und Wissensquartier“ Speicherstraße für dienstleistungs- und bildungsaffine Branchen bzw. Einrichtungen – wie beispielsweise Kreativwirtschaft, neue Technologien und Unternehmen mit digitalen Schwerpunkt – aufzugreifen und umzusetzen. Angestrebt wird eine urbane Nutzungsstruktur mit innovativen und zukunftsweisenden Arbeitsplätzen. Wohnen ist ausgeschlossen. Zudem sind keine Nutzungen erwünscht, die viel Lieferverkehr erzeugen



und zu Lärm- und Geruchsbelästigungen im direkten Umfeld führen. Um eine Integration in den Stadtteil und eine Öffnung des Quartiers gegenüber den benachbarten Wohngebieten bzw. der allgemeinen Öffentlichkeit zu erreichen, soll zudem ein attraktives und individuelles gastronomisches Angebot erreicht werden.

2. Rahmenbedingungen der Projekt-/Immobilienentwicklung

2.1 Mikrolage und städtebauliche Einordnung

Die Speicherstraße am Stadthafen befindet sich im Dortmunder Norden, rund 3 km von der Dortmunder City entfernt, im Stadtbezirk Innenstadt Nord. Das Areal zwischen Hafenbrücke und Hafenverwaltung bildet den südöstlichen Abschluss des Hafengebietes und verbindet dieses städtebaulich mit der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Lagerhausstraße und den westlichen Wohnquartieren der Nordstadt.

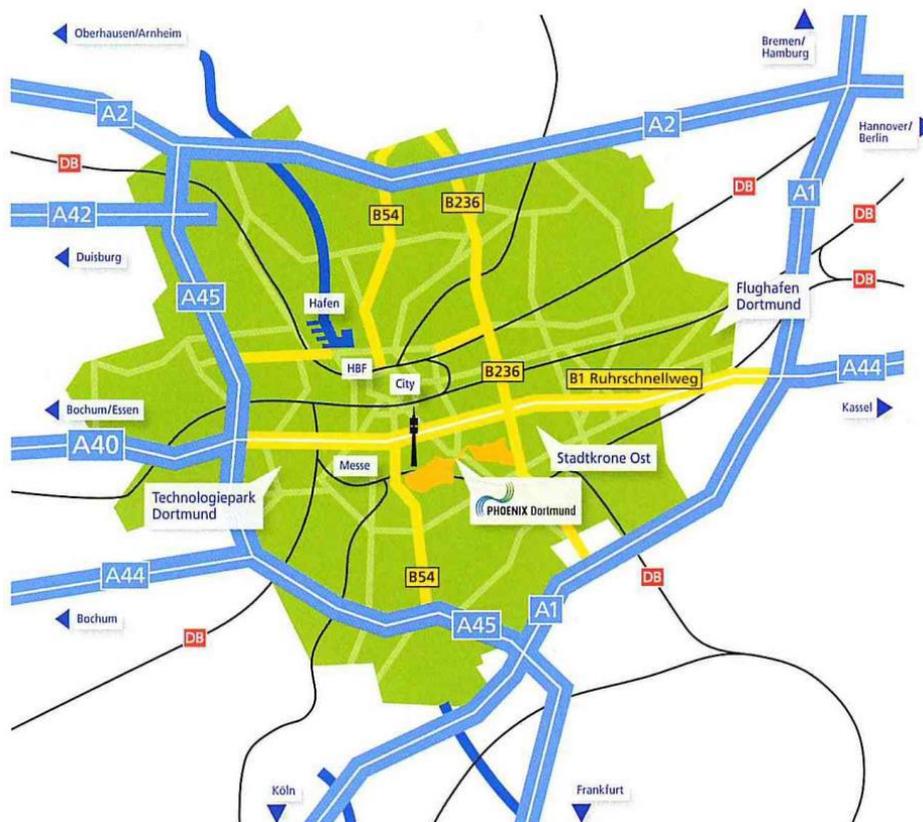


Abbildung 1: Übersicht Dortmund
Quelle: Wirtschaftsförderung Dortmund

Von der Dortmunder Innenstadt aus erreicht man die südliche Speicherstraße am Stadthafen sowohl mit dem Auto, als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, in wenigen Minuten. Die Anbindung an den Dortmunder Hauptbahnhof erfolgt u. a. über die Stadtbahn-Linien U47



und U49, diverse Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen erreicht man auch den Flughafen Dortmund auf kurzem Weg.

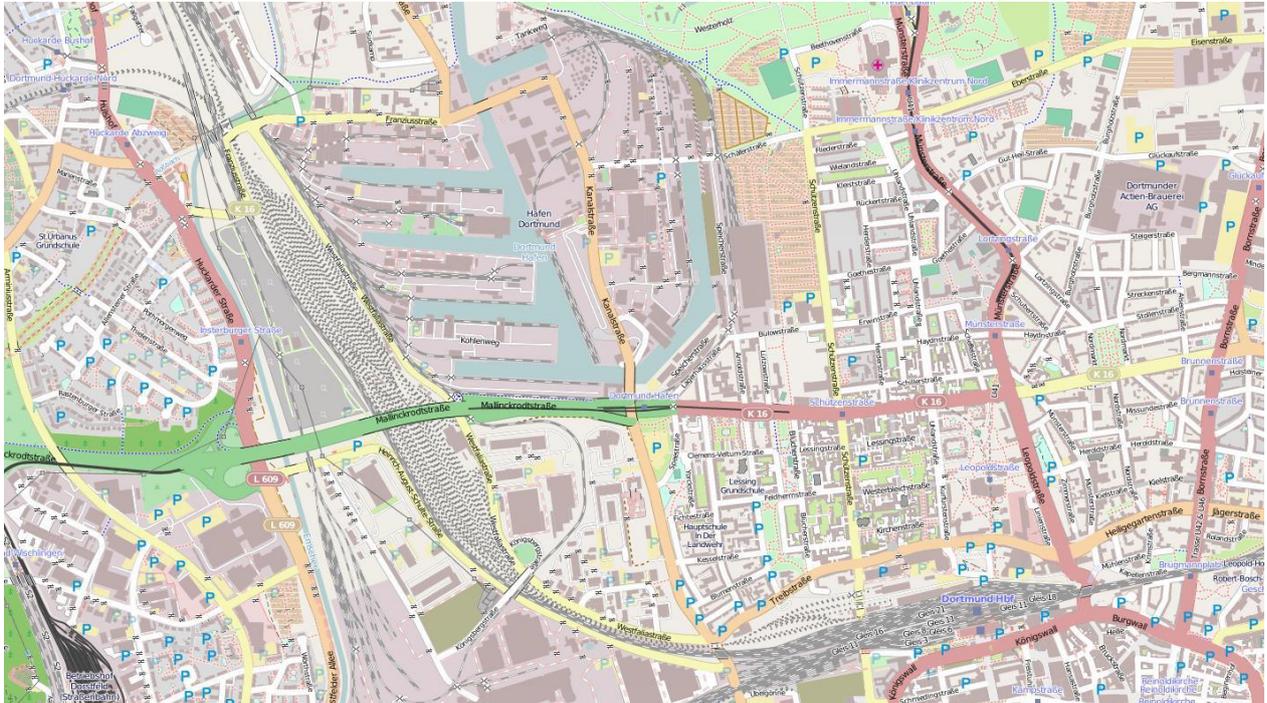


Abbildung 2: Lage des Hafens in Dortmund

Quelle: www.openstreetmap.de

Der Dortmunder Hafen erstreckt sich über eine Fläche von rund 170 ha und gilt mit seinen rund 160 ansässigen Unternehmen als wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Region. Die gegenüber der Speicherstraße liegende Bebauung an der Lagerhausstraße stellt sich im Wesentlichen als IV- bis V-geschossige Wohnbebauung dar. Die angrenzenden Quartiere der Nordstadt sind multikulturell geprägt und bilden mit der Schützen- und Mallinckrodtstraße die Zentren der Quartiersversorgung im Bereich des Hafens.



2.2 Grundstücksbeschreibung

Das nahezu rechteckige Grundstück ist ca. 955 m² groß und vollständig überbaut.



Abbildung 3: Grundstück Speicherstraße 1

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Dortmund, das aufstehende Gebäude befindet sich im Privateigentum des Mieters. Die Frontlänge zur Speicherstraße beträgt rund 51 m, die Tiefe beträgt an der schmalsten Stelle rund 13 m und an der breitesten Stelle rund 24 m.



2.3 Gebäudebeschreibung

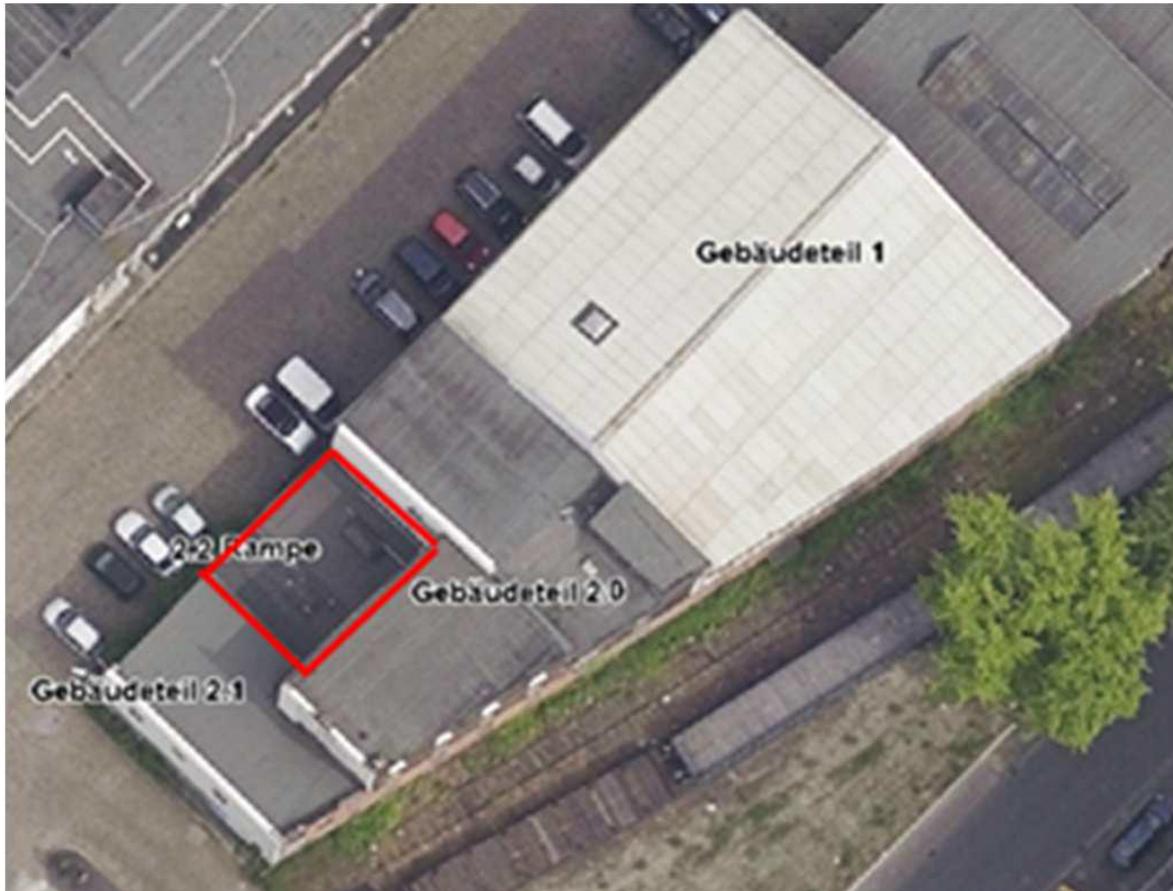


Abbildung 4: Gebäude Speicherstraße 1 aus der Vogelperspektive

Die Bebauung „Speicherstraße 1“ besteht aus Gebäudeteilen mit einer unterschiedlichen Geschossigkeit aus verschiedenen Baujahren.

Der größte Gebäudeteil 1 besteht aus 2 Geschossen, einem nachträglich aufgesetztem Dachgeschoss und einem Kellergeschoss. Die Geschossebenen sind über einen Lastenaufzug erreichbar.

Die Gebäudeteile 2 bis 2.2 sind über Gebäudeteil 1 erreichbar und beinhalten mehrere Büroräume sowie auf der obersten Ebene Sozialräume.

Das Objekt ist aktuell durch Büro- und Lagertätigkeit belegt.

Ergänzende Untersuchungen zur Nutzungsfähigkeit sowie zur eventuellen Schadstoffbelastung des Gebäudes über die zur Verfügung gestellten Angaben und Unterlagen hinaus sind seitens des Investors anzustellen.



| Gebäudedatenblatt Speicherstraße 1 | |
|---|--|
| Gebäudetyp | 1.0: Lagergebäude 2.0: Lager, Büros als Anbau 2.1: Lager, Büros als Anbau 2.2: überdachte und abgeschlossene Laderampe |
| Geschossigkeit | 1.0: 2 Geschosse, ausgebaut DG, vollunterkellert, durchgehende Treppe 2.0: 3 Geschosse, teilunterkellert, Flachdach, Treppe v. 1.OG – 2.OG 2.1: 2 Geschosse, nicht unterkellert, Flachdach, Treppe v. EG – 1.OG 2.2: 1 Geschoss, nicht unterkellert, Flachdach |
| Nutzung | Büronutzung, Lagernutzung in Teilbereichen des Erdgeschosses sowie des Kellergeschosses |
| Baujahr | 1.0: ca. 1905, Aufstockung um 1995 2.0: ca. 1935 2.1: ca. 1935 2.2: ca. 1935 |
| Bruttogrundfläche | 1.0: 2.136 m ² 2.0: 629 m ² 2.1: 224 m ² 2.2: 81 m ² |
| Nutzfläche | 1.0: 1.796 m ² 2.0: 548 m ² 2.1: 94 m ² |
| Konzeption | Büro- und Verwaltungsgebäude |
| Konstruktion | massiv |
| Fassaden/Fenster | 1.0: übw. Ziegelrohrmauerwerk, tlw. mit Anstrich, tlw. Trapezblech-Vorhangfassade, tlw. Stahlfenster, einfachverglast, übw. Kunststofffenster, isoliertverglast, Außen-Stahlgitter 2.0: übw. Ziegelrohrmauerwerk, Putz ohne Anstrich, Trapezblech-Vorhangfassade, übw. Kunststofffenster, isoliertverglast, Außen-Stahlgitter 2.1: übw. Ziegelrohrmauerwerk, Putz ohne Anstrich, Trapezblech-Vorhangfassade, tlw. Stahlfenster, übw. Kunststofffenster, isoliertverglast, Außen-Stahlgitter 2.2: übw. Ziegelmauerwerk, Putz ohne Anstrich, Trapezblech-Vorhangfassade, Holzlattenverschlag, übw. Stahlfenster mit Einfachverglasung |
| Dächer | 1.0: flach geneigtes gedämmtes Satteldach, raumseitig mit Holzspanplatten bzw. Leichtbauplatten verkleidet, Dachdeckung Trapezbleche 2.0: Flachdach mit Bitumenbahndacheindeckung massiv, tlw. Kappendecken auf Stahlträgern, Dachdeckung Trapezbleche 2.1: Flachdach mit Bitumenbahndacheindeckung 2.2: Flachdach mit Bitumenbahndacheindeckung |
| Unterhaltungszustand | Gebäudehülle noch ausreichend, Innenausbau befriedigend, Zustand übw. durchschnittlich aber solide, in Teilen erhöhter Instandsetzungsrückstau, bauliche Anlagen unterdurchschnittlich gepflegt und insbesondere von Außen vernachlässigt, Unterhaltungsaufwendungen länger nicht durchgeführt |



2.4 Rechte und Belastungen

Das Grundbuch enthält für die zu erwerbenden Flurstücke aktuell keine Belastungen in den Abteilungen II und III.

Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten auf den Grundstücken vorhanden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Entwicklung der gegenüberliegenden Immobilie eine nachbarrechtliche Zustimmung auf Überschreitung der Abstandsflächen erteilt wurde.

Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde ist das Gebäude nicht Bestandteil der Dortmunder Denkmalliste.

Gemäß Auskunft der Stadt Dortmund fallen derzeit keine Erschließungskosten nach BauGB an. Allerdings sind Erschließungsmaßnahmen von Seiten der Stadt Dortmund geplant, bei denen eine Beitragspflicht nach § 8 KAG ausgelöst wird.

2.5 Altlasten

Sämtliche Flurstücke sind im Kataster der Altlasten und Altlastverdachtsflächen der Stadt Dortmund – Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde als Industrie- und Gewerbeflächen verzeichnet. Für einen Teil der umgebenen unbebauten Flächen liegen Untersuchungsergebnisse vor. Bei den Untersuchungen wurden oberflächennahe Auffüllungen angetroffen, die teilweise erhöhte Schadstoffbelastungen aufweisen. Im Falle von Umnutzungen sind Maßnahmen zur Bodenverbesserung notwendig.

Gemäß Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustrittsbereiche im Dortmunder Stadtgebiet liegt die „Speicherstraße“ in der sog. Zone 2, somit sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich, aber nicht nachgewiesen. Im Falle von Neubaumaßnahmen wird seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes aus Vorsorgegründen die Berücksichtigung von Gassicherungsmaßnahmen empfohlen.

2.6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

In dem seit dem 31.12.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hafengebiet ausgewiesen. Der Fachbereich 61/5 Bauaufsicht des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes Dortmund stuft das Gebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bzw. als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ein.



Für das „Quartier südliche Speicherstraße am Stadthafen“ liegt kein Bebauungsplan vor. Das gesamte Areal soll sich hinsichtlich der baulichen Entwicklung und Gestaltung in die Umgebung einfügen, somit richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen Vorhaben zunächst nach § 34 BauGB.

Die Gebäudehöhen der Neubauten müssen sich an den Traufhöhen der umgebenden Bebauung orientieren. Zur Orientierung dient das folgende Luftbild:

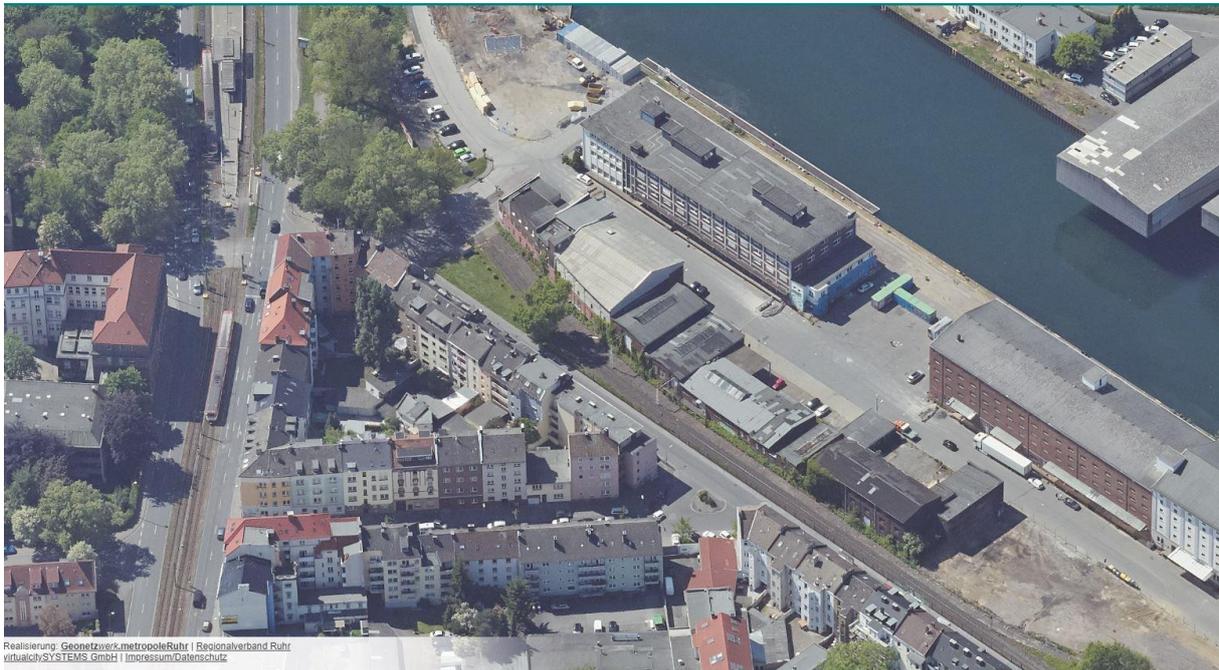


Abbildung 5: Luftbild Speicherstraße

Bei der zukünftigen Bebauung ist eine 100 % Überbauung zulässig.

Ergänzend hat der Rat der Stadt Dortmund den Rahmenplan „südliche Speicherstraße am Stadthafen“ am 06.04.2017 als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung beschlossen (siehe Rahmenplan und Erläuterungsbericht). Das Plangebiet soll unter Wahrung der jetzigen Strukturen städtebaulich und funktional an die angrenzenden Wohnviertel der nördlichen Innenstadt herangeführt werden. Ziel der Rahmenplanung ist die Schaffung eines neuen, urbanen Quartiers mit eigenständigem Charakter. Dabei kommt der Entwicklung der Speicherstraße 1 als Eingangstor ins Quartier eine besondere Bedeutung für die Umsetzung der Rahmenplanung zu.

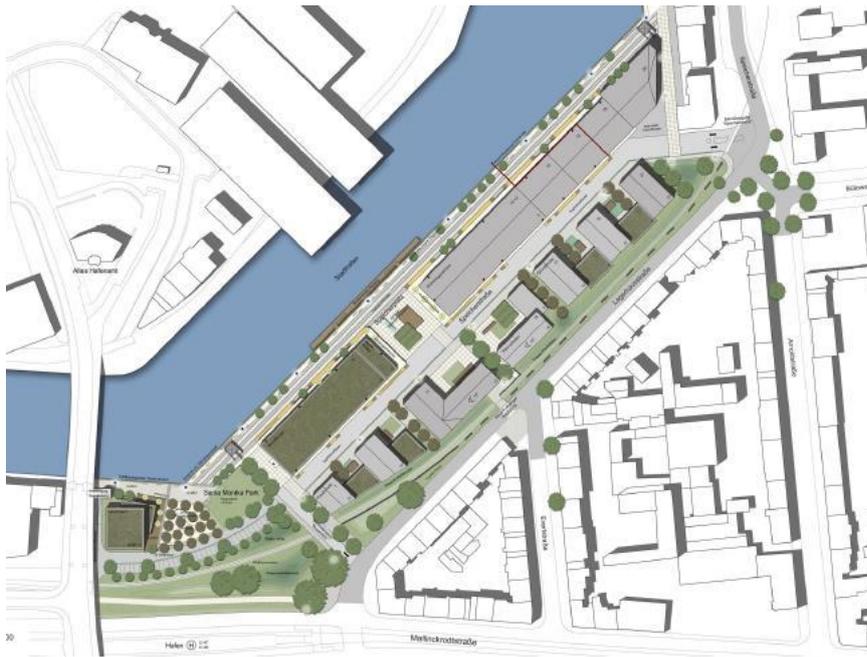


Abbildung 6: Rahmenplanung

Quelle: Rahmenplanung „Südliche Speicherstraße am Stadthafen“, Post Welters Architekten & Stadtplaner

Für die Adressbildung des Quartiers ist der Erhalt von hafentypischen Elementen erforderlich, so dass u.a. das vorhandene Kopfsteinpflaster bei der Neugestaltung des öffentlichen Raumes wieder eingebaut werden soll. Der räumliche Bezug zum Wasser wird durch öffentliche Plätze und begrünte Freiräume hergestellt. Das Herzstück des Quartiers bildet zukünftig die wasserseitige Promenade mit verschiedenen gastronomischen und kulturellen Nutzungen. Die Promenade soll mit Terrassen und verschiedenen Ruhe- und Sitzmöglichkeiten zum Verweilen einladen.

Für das Plangebiet werden Hinweise für die Gestaltung der Gebäude gegeben. Die Baukörper sollen ein Ziegelsichtmauerwerk und Flachdächer oder leicht geneigte Dächer (7° - 20°) erhalten. Dachflächen sind zu begrünen, soweit dies möglich ist. Bei der Ausgestaltung der nichtüberbauten (privaten) Grundstücksflächen ist eine Abstimmung bzw. Anpassung an die Materialien der öffentlichen Flächen vorzusehen. Sie ist gemäß der Ausbauplanung öffentlicher Raum Speicherstraße vorzunehmen. Eine Nutzung als Parkplatz ist nicht zulässig. Sollten zur Erschließung der Gebäude Rampen errichtet werden, gelten für diese klare Gestaltungsleitlinien. Ziel ist eine hohe städtebauliche Qualität mit ökologischen Ansprüchen.

Gemäß der Rahmenplanung soll das Gebäude Speicherstraße 1 eigentlich abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Auf Grund zahlreicher Diskussionen in den vergangenen Jahren wird von dieser Vorgabe jedoch Abstand genommen. Da das Gebäude



nicht Teil des Verkaufsgegenstandes ist, wird hier auf eine eindeutige Aussage verzichtet. Ziel ist insgesamt eine deutliche bauliche Aufwertung sowie die Übernahme der städtebaulichen Funktion als Eingangstor. Diese Funktion kann sowohl durch Modernisierungen des Altbestandes ggf. mit ergänzenden Neubaubereichen erfüllt werden, ebenso wie mit einem kompletten Neubau, der sich dann an den Vorgaben der Rahmenplanung orientieren muss.

Eventuelle Baumaßnahmen sind zeitlich mit den anderen Bautätigkeiten im „Quartier südliche Speicherstraße“, insbesondere mit dem anstehenden Ausbau der öffentlichen Flächen (Zeitraum voraussichtlich bis Ende 2022) abzustimmen. Hier kann es zu zeitlichen und räumlichen Einschränkungen kommen. Zudem sollen Schäden an neu gestalteten Bereichen vermieden werden. Die umliegenden Flächen des Gebäudes – mit Ausnahme der südlichen Seite zur Speicherstraße hin – stehen zukünftig nicht zur Erschließung insbesondere des motorisierten Individualverkehrs zur Verfügung. Das Projekt ist mit einer nachhaltigen Nutzung in Verbindung mit einer anspruchsvollen Architektur zu verwirklichen.

2.7 Erschließung, ruhender Verkehr sowie Ver- und Entsorgungsstruktur

Die Erschließung des Quartiers für den Individualverkehr funktioniert über die beiden Zufahrten am nördlichen und südlichen Ende des Quartiers. Die erforderliche Querung des Bahngleises ist momentan unbeschränkt und führt am südlichen Ende gelegentlich zu Stausituationen im Gleisbereich. Das Erschließungskonzept sieht für die Speicherstraße zukünftig eine Fußgängerzone mit Anlieferverkehren mit Zeiteinschränkungen vor.

Ein Stellplatznachweis ist für das jeweilige Nutzungskonzept der Stadt Dortmund zu unterbreiten und wird auf dieser Basis abgestimmt. Fahrradstellplätze sind auf dem Grundstück oder in dem Gebäude zu etablieren. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund derzeit novelliert wird.

Die Nähe zur Stadtbahnhaltestelle „Stadthafen“ und zur City lässt für die Zukunft einen relativ hohen Anteil an nicht-motorisiertem Verkehr erwarten. Für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind für das gesamte Hafenviertel Speicherstraße drei Quartiersgaragen geplant. Für die Speicherstraße 1 wird die z.Zt. geplante Hochgarage auf dem derzeitigen P+R Sunderweg am Interessantesten sein. Hier gibt es erste Ideen und Planungen; eine verbindliche Zusage über Darstellung von Baulasten ist derzeit noch nicht



möglich bzw. muss dann zwischen dem Investor und dem Betreiber der Garage getroffen werden.

Die südliche Speicherstraße ist mit Ver- und Entsorgungsanlagen ausgestattet. Kanalisation und Versorgungsleitungen wurden künftigen publikumsintensiveren urbanen Nutzungen angepasst. Inwieweit diese jedoch ausreichend sind, ist jeweils von der tatsächlichen künftigen Nutzung und der daraus resultierenden benötigten Dimension abhängig. Grundsätzlich ist jede Versorgung des Gebäudes „Speicherstraße 1“ mit dem kommunalen Versorger abzustimmen und zu vereinbaren.

Gasversorgung

Ein Gas-Netzwerk ist nicht vorhanden. Die nächste Gasleitung liegt in der Lagerhausstraße.

Nahwärme/Fernwärme

In der südlichen Speicherstraße wurde aktuell eine Fernwärmeleitung verlegt. Eine Versorgung des Gebäudes „Speicherstraße 1“ ist ggf. durch den Investor zu planen und umzusetzen.

Wasserversorgung

Die vorhandene Leitung DN 150 aus dem Jahre 1983 wird für die Wasserversorgung des Quartiers als ausreichend angesehen.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

In dem Bereich des Dortmunder Hafens findet eine Neugestaltung des öffentlichen Raumes statt. Es entstehen derzeit ein multifunktionaler Platz im Bereich des „Santa-Monika-Anlegers“, eine wasserseitige Promenade, ein zentraler Platz zwischen den Speichergebäuden sowie Grünbereiche entlang der Mallinckrodtstraße und der Lagerhausstraße. Der südliche Abschnitt der Speicherstraße wird entsprechend der Rahmenplanung umgestaltet. Die Baumaßnahme ist voraussichtlich im Mai 2022 abgeschlossen.

2.8 Mietverhältnisse

Die Nutzung des Gebäudes „Speicherstraße 1“ ist ausschließlich gewerblich geprägt und erfolgt durch den Eigentümer des Gebäudes. Für das Grundstück besteht ein Mietvertrag bis zum 31.12.2023 mit der Stadt Dortmund. Details zu dem bestehenden Mietverhältnis können nach schriftlicher Teilnahmeerklärung zur Verfügung gestellt werden.



3. Informationen zum Verfahren

Es handelt sich um ein Interessenbekundungsverfahren, auf das die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) keine Anwendung finden. Das Interessenbekundungsverfahren wird öffentlich bekannt gemacht.

Das Interessenbekundungsverfahren dient der Abfrage des Interesses, der Erfahrungen und der Nutzungsvorstellungen der Interessenten. Für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso erfolgt keine Erstattung von Auslagen. Das Verfahren ist offen und richtet sich an interessierte Investoren, Projektentwickler, gewerbliche und private Bauherren sowie Architekten und Stadtplaner.

Jeder Interessent kann nur ein Angebot abgeben.

3.1 Ablauf des Verfahrens

Das Interessenbekundungsverfahren wird in drei Schritten durchgeführt.

Schritt 1: Interessensbekundung

Abgabe der Interessenbekundung durch Zusendung der vollständig ausgefüllten Teilnahmeerklärung mit rechtsverbindlicher Unterschrift spätestens bis zum 10.11.2021. Die Teilnahmeerklärung kann über die Homepage der Stadt Dortmund sowie über die Homepage der Wirtschaftsförderung Dortmund ab dem 06.10.2021 abgerufen werden:

Homepage der Stadt Dortmund:

www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/immobilienangebote_der_stadt/bebaute_grundstuecke/index.html

Homepage der Wirtschaftsförderung Dortmund:

www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de/investition/grossprojekte/hafenquartier



Schritt 2: Angebotserstellung

Abgabe eines indikativen Angebotes (inkl. eines Plankonzeptes) mit rechtsverbindlich unterzeichnetem Anschreiben sowie den vollständig ausgefüllten und Seite für Seite paraphierten Formblättern 1 bis 4. Sämtliche Interessenten, die eine Teilnahmeerklärung bis zum 10.11.2021 zugesandt haben, erhalten die Möglichkeit, die Formblätter 1 bis 4 sowie die zur Bearbeitung des indikativen Angebotes notwendigen Arbeitsgrundlagen von der Homepage der Stadt Dortmund sowie von der Homepage der Wirtschaftsförderung Dortmund abzurufen. Die Internetadresse wird den Interessenten per E-Mail bekannt gegeben.

Eine Ortsbesichtigung ist für den 24.11.2021 und 01.12.2021 geplant.

Das indikative Angebot ist spätestens zum 26.01.2022 bis 12 Uhr bei der Wirtschaftsförderung Dortmund z. Hd. Herrn van den Brink oder Frau Gluch einzureichen.

Schritt 3: Angebotsanpassung

Von den Interessenten werden bis zu fünf ausgewählt. Daran wird sich voraussichtlich eine weitere Qualifizierungsphase der eingereichten bzw. ausgewählten Konzepte in Form von Bietergesprächen anschließen. Die Bewerber können darauf aufbauend bis zum 13.04.2022 ein modifiziertes Angebot abgeben. Die Jury wird dann einen Sieger auswählen. Im weiteren Verfahren werden die Kaufvertragsmodalitäten konkretisiert.

Aus der Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Dortmund herleiten. Ansprüche können aus der Teilnahme am Verfahren gegen die Stadt Dortmund nicht geltend gemacht werden – insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.



3.2 Wettbewerbsleistungen

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen gefordert:

- Projektvorstellung im Rahmen einer Powerpoint-Präsentation (max. 10 Folien)
Gliederung nach Bewertungskriterien Städtebau & Architektur, Nutzungskonzept, Preis, Referenzen
- Projektvorstellung im Rahmen von 2 DIN A0 Plakaten. Darstellung nach Bewertungskriterien Städtebau & Architektur, Nutzungskonzept, Preis
- Erläuterungsbericht zum Gesamtkonzept auf maximal vier DIN A4 Seiten. Darstellung nach Bewertungskriterien Städtebau & Architektur, Nutzungskonzept, Preis
- Übersichtsplan I M 1:2.000: Bebauungsstruktur Bestand und geplante Neubebauung
- Städtebauliches Konzept I M 1:1.000
 - o Nutzungskonzept: Darstellung der verschiedenen Nutzungen
 - o Baulich-räumliches Konzept: Darstellung der Baukörper, ihrer Höhenentwicklung und Dachgestaltung
 - o Erschließungskonzept: Darstellung der inneren und äußeren Erschließung, Fahrradstellplätze
- Aussagen zur Gestaltqualität und Architektur der Gebäude und Freiflächen (z.B. Referenzbilder, Renderings, Skizzen)

3.3 Beurteilungskriterien

Wie bei den bereits durchgeführten Interessenbekundungsverfahren in der südlichen Speicherstraße, werden die Angebote nach mehreren Kriterien bewertet. Die Jury wird ihr Urteil aus der Qualität der Wettbewerbsarbeiten bilden und folgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen, der sich aus dem Anspruch der Schaffung eines urbanen, lebendigen Gründungs- und Innovationsquartier ableitet:

- Formblätter
- Städtebauliche und architektonische Qualität / Gestaltungs- und Freiraumqualität
- Rahmenplan entsprechendes Nutzungskonzept mit idealerweise bereits feststehenden konkreten Nutzern gemäß Rahmenplanung
- Preis
- Referenzen



3.4 Kennzeichnung und Abgabe der Wettbewerbsleistungen

Die Wettbewerbsleistungen sind in folgender Form abzugeben:

Ausdruck

- 3 Sätze Präsentationspläne (farbig, gerollt, nicht auf Tafeln aufgezogen)
- 3 Sätze Präsentationspläne als DIN A 3 (farbig, gerollt, nicht auf Tafeln aufgezogen)
- Erläuterungsbericht als Druckversion in DIN A 4
- Ausgefüllte Formblätter (1-4)
- Powerpoint-Präsentation sowohl als pdf-Datei als auch ppt oder pptx-Datei

Digital (als Link und als Datenstick)

- Pläne in Originalgröße als dxf- oder dwg-Dateien
- Pläne in Originalgröße als pdf-Dateien, 150 dpi
- Pläne in DIN A3-Verkleinerung als jpg- oder tiff-Dateien, 300 dpi
- Erläuterungsbericht als Word- und pdf-Datei
- Ausgefüllte Formblätter (1-4)

3.5 Voraussichtliche Jurymitglieder

- Thomas Westphal (Oberbürgermeister der Stadt Dortmund)
- Ludger Wilde (Beigeordneter der Stadt Dortmund für Umwelt, Planen und Wohnen)
- Heike Marzen (Geschäftsführerin der Wirtschaftsförderung Dortmund)
- Thomas Ellerkamp (Leitung des Fachbereichs Liegenschaften)
- Uwe Büscher (Vorstand Dortmunder Hafen AG)
- Prof. Christian Schlüter (Vorsitzender des Gestaltungsbeirates der Stadt Dortmund)
- Hannah Rosenbaum (Bezirksbürgermeisterin der Innenstadt-Nord)
- Ingrid Reuter (Vorsitzende des Ausschusses für Klima, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen)
- Franz-Josef Rüter (Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschafts-, Beschäftigungsförderung, Europa, Wissenschaft und Forschung)
- Dr. Jendrick Suck (Vorsitzender des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften)



3.6 Terminübersicht

| | |
|--|---------------------------|
| Abgabe Teilnahmeerklärung | bis 10.11.2021 |
| Ortsbesichtigung | 24.11.2021 und 01.12.2021 |
| Abgabe indikatives Angebot | bis 26.01.2022 (12 Uhr) |
| Verwaltungsinterne Prüfung und Auswahl | bis 16.02.2022 |
| Bietergespräche | 07.03 – 11.03.2022 |
| Abgabe modifiziertes Angebot | bis 13.04.2022 (12 Uhr) |
| Jurysitzung und Auswahl | Mai/Juni 2022 |

4. Arbeitsunterlagen

Hinweis zum Datenraum „Speicherstraße 1“:

Die im Datenraum bereitgestellten Unterlagen dienen lediglich der Einschätzung und Bearbeitung des Angebotes und sind nach dieser durch den Bieter zu vernichten.

Die Stadt Dortmund weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche bereitgestellten Unterlagen vertraulich zu behandeln sind und ausschließlich zur Angebotsbearbeitung weitergegeben werden dürfen.

Falls eine Einsichtnahme in die Bauakten gewünscht wird, kann die Stadt Dortmund – Wirtschaftsförderung – eine entsprechende Vollmacht erteilen. Kosten für die Einsichtnahme werden von der Stadt nicht übernommen.

Den Interessenten werden nach schriftlicher Teilnahmeerklärung folgende Arbeitsunterlagen zur Erstellung des indikativen Angebotes zur Verfügung gestellt:

- Info-Memorandum zum Interessenbekundungsverfahren „Speicherstraße 1“
- Lageplan Speicherstraße
- Auszug aus der allgemeinen Liegenschaftskarte, M. 1:1.000
- Grundbuchauszüge
- Baulastenauskunft
- Rahmenplanung südliche Speicherstraße am Stadthafen (Erläuterungsbericht und Plan)
- Leitungspläne DONETZ
- Darstellung des bestehenden Mietverhältnisses



- Abschnittplanung Speicherstraße
- Plan des öffentlichen Raums
- Formblätter (1-4)

5. Datenschutzbestimmungen

Ich bin damit einverstanden, dass meine personenbezogenen Daten, die unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorschriften erhoben werden, für das weitere Verfahren verarbeitet werden dürfen. Die Daten sind zweckgebunden, das heißt, sie werden nur für den Zweck verwendet, für den sie erhoben worden sind und werden nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens gelöscht.

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt gemäß Art. 6 Abs.1 Buchstabe a der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) auf Grundlage Ihrer Einwilligung. Diese Einwilligung können Sie jederzeit ganz oder teilweise für die Zukunft widerrufen. Auf Ihre Rechte zu Auskunft, Berichtigung, Löschung, Sperrung, Übertragbarkeit und Widerspruch bezüglich der erfassten personenbezogenen Daten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen. Rechtsgrundlagen hierfür sind die Artikel 15 bis 21 DSGVO. Mit meiner Unterschrift bestätige ich, die Datenschutzerklärung gelesen zu haben und willige in die Verarbeitung der oben genannten personenbezogenen Daten ein.