

# d-Port21

## Info-Memorandum zum Interessenbekundungsverfahren Speicherstraße 48 - 50 (ehemals AGRAVIS)



Bildquelle: d-Port21

### **Ansprechpartner:**

Dominik Serfling  
Geschäftsführer d-Port21  
0231 955 2190  
[dominik.serfling@dsw21.de](mailto:dominik.serfling@dsw21.de)

Betül Özcan  
Prokuristin d-Port21  
0231 955 2198  
[b.oezcan@d-port21.com](mailto:b.oezcan@d-port21.com)

**Postadresse:**  
d-Port21  
Deggingstraße 40  
44141 Dortmund

28.05.2025

**Abgabe der Teilnahmeerklärung bis zum 27.06.2025**

**Abgabe des indikativen Angebotes bis zum 09.09.2025**

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
  
2. Rahmenbedingungen
  - 2.1 Lage und städtebauliche Einordnung
  - 2.2 Die Rahmenplanung
  - 2.3 Der Bebauungsplan
  - 2.4 Grundstücksbeschreibung
  - 2.5 Gebäudebeschreibung
  - 2.6 Weitere Rahmenbedingungen, Rechte und Restriktionen
  - 2.7 Altlasten
  
3. Verfahrensweise
  
4. Bewertung
  
5. Arbeitsunterlagen

Formblatt

## 1. Einleitung

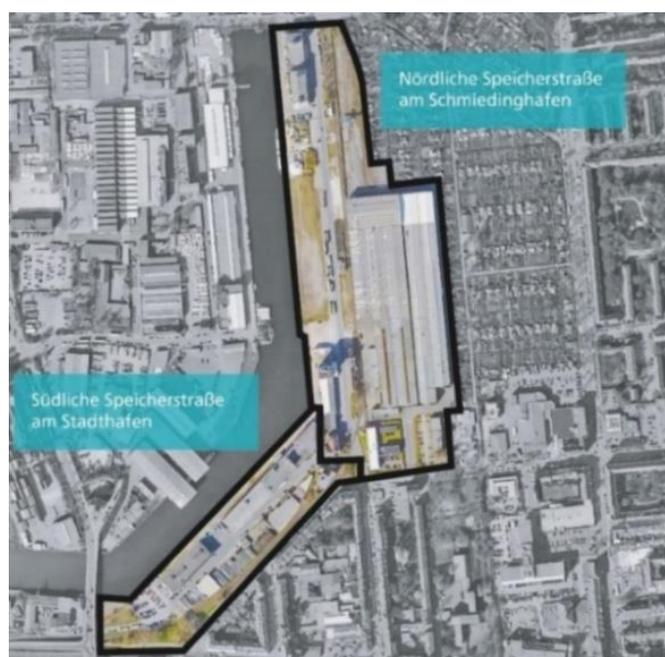
Mit der Quartiersentwicklung der Südlichen und Nördlichen Speicherstraße wird in den nächsten Jahren unter dem Motto „Quartier für alle“ das neue Hafenquartier Speicherstraße entstehen. Bei einer Gesamtfläche von etwa 13,5 Hektar ist es eines der wichtigsten Entwicklungsprojekte der Stadt Dortmund. Das Entwicklungsgebiet befindet sich am Dortmunder Hafen, der als Industrie- und Logistikstandort internationale Bedeutung hat. Mit der städtebaulichen Öffnung des Hafenquartiers wird der klassische Hafen nun um urbane Nutzungen erweitert.

Die Entwicklungsfläche der „Nördlichen Speicherstraße“ umfasst rund 10 Hektar. Diese wird von der Entwicklungsgesellschaft d-Port21, einer Tochtergesellschaft von DSW21 und der Dortmunder Hafen AG, entwickelt. Aufgabe von d-Port21 ist es, eine moderne Umgebung für Büro und Gewerbe zu schaffen, die hafennah auch die neuen digitalen Bereiche der Logistik und zuarbeitender Gewerbe bündelt. Die Planung sieht dabei die Entwicklung eines Campus´ mit Unternehmen aus der Digital- und Kreativwirtschaft sowie Bildungseinrichtungen vor. Es wird ein urbanes Quartier mit hoher Arbeits- und Aufenthaltsqualitäten anvisiert. Die Hafenpromenade mit gastronomischen Einrichtungen wird sich analog zur südlichen Speicherstraße fortsetzen.

Die Form des Interessebekundungsverfahrens wurde bereits in der Südlichen Speicherstraße zur Vermarktung und Entwicklung der Bestandsgebäude sowie für die Liegenschaft „Speicherstraße 41-45“ als qualitätssichernde Maßnahme gewählt, um mittels Wettbewerbs ein geeignetes Nutzungskonzept zur weiteren Standortentwicklung auszuwählen.

Weitere Informationen zu den Entwicklungsflächen sowie den bereits durchgeführten Verfahren sind auf der Homepage [www.speicherstrasse.com](http://www.speicherstrasse.com) abrufbar.

Für die Bestandsgebäude Speicherstraße 48 - 50 soll im Rahmen eines Interessebekundungsverfahrens nun ebenfalls ein geeigneter Käufer und Investor mit innovativem Modernisierungs- und Nutzungskonzept gefunden werden.



## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage und städtebauliche Einordnung

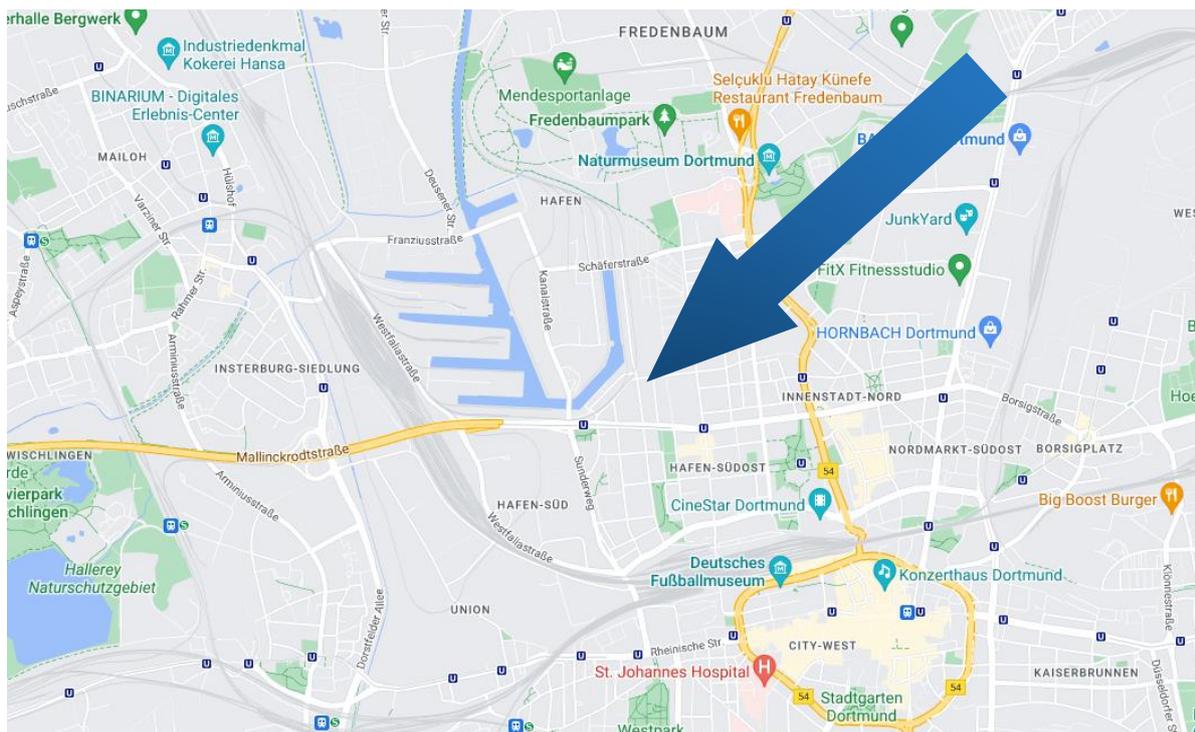
Das Projektgebiet befindet sich ca. 3 km vom Stadtkern entfernt in der Dortmunder Nordstadt im Hafengebiet. Die Speicherstraße 48 - 50 befindet sich in der Nähe der Gabelung der Südlichen und Nördlichen Speicherstraße angrenzend zu der geplanten Quartiersgarage Süd.

Von der Dortmunder Innenstadt aus erreicht man das Hafenviertel sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten. Die Anbindung an den Dortmunder Hauptbahnhof erfolgt u. a. über die U-Bahn-Linien U47 und U49. Diverse Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine Güter-Bahnlinie der Dortmunder Eisenbahn durchquert das Entwicklungsgebiet. Ferner ist eine Anbindung mit der H-Bahn angedacht sowie eine zusätzliche Buslinie geplant, die entlang der Nördlichen Speicherstraße verlaufen würden.

Der Dortmunder Hafen erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von rd. 1.700.000 m<sup>2</sup> und ist mit seinen zehn Hafenbecken der größte Kanalhafen Europas. Mit über 170 angesiedelten Unternehmen im Hafengebiet stellt es Dortmunds größtes wichtigstes Industrie- und Gewerbegebiet dar.

Die städtebauliche Entwicklung im östlichen Randgebiet trägt ohne Beeinträchtigung der industriellen Hafennutzung zur Wertschöpfung bei.

#### **Projektgebiet in Dortmund**



## 2.2 Die Rahmenplanung

Das Konzept „Hafenquartier Nördliche Speicherstraße“ von COBE punktet mit mehreren Highlights:

Das Herzstück der Rahmenplanung bildet die Stahlkonstruktion einer alten, mehrere hundert Meter langen Industriehalle. Das Innere des Stahlkonstrukts bietet Raum für kleinere, flexible Bauten mit unterschiedlichen Nutzungen, wie z.B. Start-Ups und Bistros, und schafft auch in den Bereichen, die nicht direkt an das Hafenbecken grenzen, eine hohe Attraktivität. Während die Promenade mit mehrgeschossigen Baukörpern auf die Nutzung durch größere Unternehmen zugeschnitten ist, schafft die kleinteilige Gebäudestruktur zur Kleingartenanlage hin einen städtebaulich weichen Übergang und bietet Raum für kleinere Unternehmen und Start-ups. Weiterhin soll eine attraktiv gestaltete Hafepromenade mit vielen gastronomischen und kulturellen Einrichtungen zum Flanieren und Verweilen einladen. Mit den beiden Quartiersgaragen Nord und Süd soll der Verkehr im Projektgebiet möglichst gering gehalten werden.

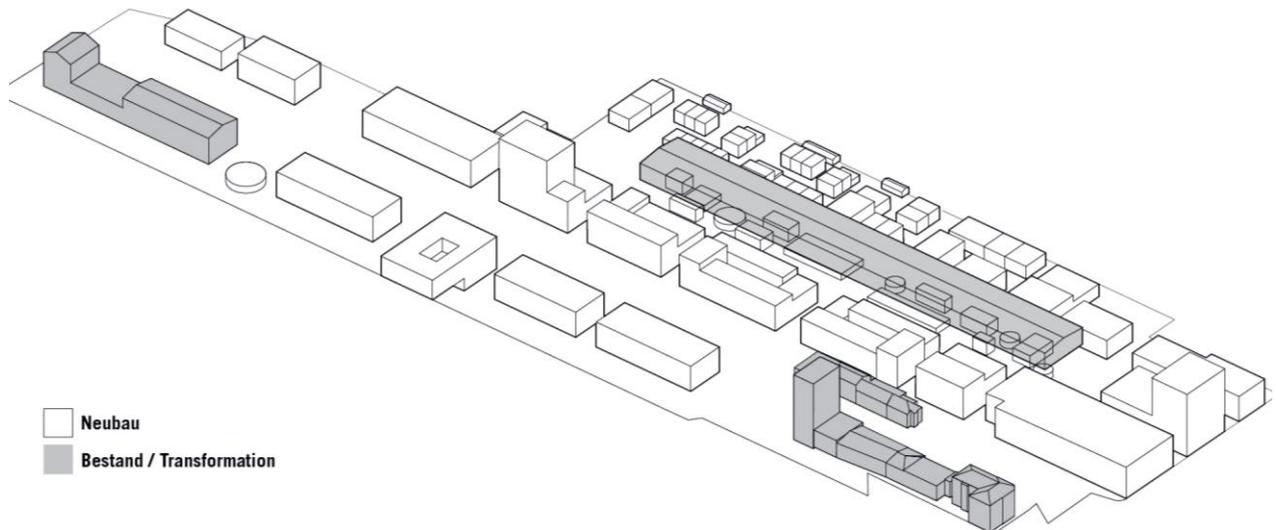
Weiterhin stechen die drei Plätze hervor, die allesamt zum Verweilen, Interagieren und Kommunizieren einladen. Der Prominenteste ist aufgrund der zentralen Lage, seiner Größe und Lage direkt am Wasser mit Übergang zur zukünftigen Kanalbrücke, der Silo-Platz, unmittelbar angrenzend am „Agravis-Silo“.

Eine wichtige Größe im Rahmen der Projektentwicklung stellen die Bestandsgebäude dar, die mit ihrer industriellen Geschichte einen wichtigen Bestandteil der Identität des Projektgebietes abbilden und allesamt einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Zu den Bestandsgebäuden zählen neben dem Hallengerüst (zukünftige Quartiershalle) und der Speicherstraße 41 - 45 insbesondere die Immobilie 48 – 50, die auch den Silo-Turm umfasst. Das bis vor Kurzem noch als Getreidespeicher genutzte Silo wird als Leuchtturm, gemeinsam mit den zwei neuen städtebaulichen Hochpunkten, die neue Stadtsilhouette prägen.

Die Beachtung der städtebaulichen Grundprinzipien und gestalterischen Empfehlungen aus dem Rahmenplan von COBE Architects haben daher eine sehr hohe Priorität.

**Bestandsgebäude im Projektgebiet**



**Simulation Rahmenplan COBE Architects**





**Zukunftsvision gem. Rahmenplan COBE****2.3 Der Bebauungsplan**

Durch eine proaktive Beteiligung der Öffentlichkeit, u.a. auch durch die Vorstellungen in den „Bürgerdialogen“ stößt das Projekt insgesamt auf eine breite Zustimmung innerhalb der Stadtgesellschaft. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan InN 246 wurde vom Rat der Stadt Dortmund am 26.09.2024 gefasst.

Der Bebauungsplan weist das Projektgebiet und somit auch das zu veräußernde Grundstück als Sondergebiet aus. Folgende Nutzungen sind gem. Bebauungsplan zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Bildungs-, Schulungs- und Forschungseinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie einschl. Außengastronomie),
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

↑  
N  
**Auszug aus dem B-Plan**

Weiterhin ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig. Hiervon abweichende Nutzungen sind nicht zulässig. Somit ist auch „Wohnen“ als Nutzung ausgeschlossen.

Eine Aufstockung der Gebäudezeile ist möglich. Aufstockungsmöglichkeiten sowie weitere Festsetzungen sind dem beigefügten Ausschnitt des Bebauungsplans zu entnehmen.

Stellplätze sind nach aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund vorzusehen, wobei aufgrund eines Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes für das Projektgebiet eine Reduzierung

von 40% des Bedarfs möglich sein wird. Ober- sowie unterirdisch werden die Stellplätze auf eigenem Grundstück nicht realisierbar sein. Aus diesem Grund sind die nachzuweisenden Stellplätze durch kostenpflichtige Baulasten in dem (dann realisierten benachbarten) Parkhaus, dem sogenannten „Mobility-Speicher“ nachzuweisen. Dieses wird sich auf dem Eckgrundstück Speicherstraße/Bülówstraße, befinden.



## 2.4 Grundstücksbeschreibung

Das zu veräußernde Grundstück, Gemarkung Dortmund, Flur 53, umfasst folgende Flurstücke, wie dargestellt:

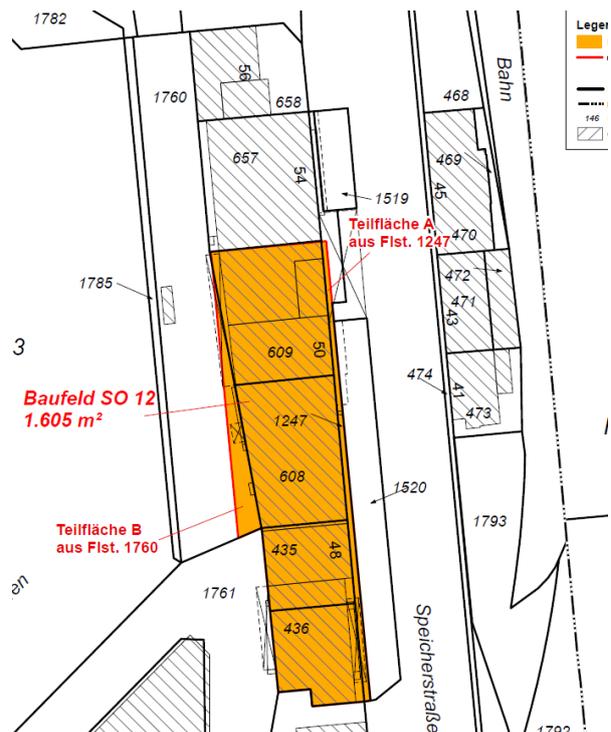
### Zusammenstellung Vertragsflächen

Flur	Flurstück	Buchfläche [m²]	Teilfläche	Vertragsfläche [m²]	Grundbuchblatt	Eigentümer
53	435	235	vollständig	235	Dortmund C-001310 Dortmund B-003226	Stadt Dortmund -Hafenanlage- Erbbau: AGRAVIS RAIFFEISEN AG
	436	258		258	Dortmund C-001310 Dortmund B-003226	Stadt Dortmund -Hafenanlage- Erbbau: AGRAVIS RAIFFEISEN AG
	608	444		444	Dortmund C-001310 Dortmund B-003226	Stadt Dortmund -Hafenanlage- Erbbau: AGRAVIS RAIFFEISEN AG
	609	472		472	Dortmund B-001171 Dortmund B-001192	Stadt Dortmund -Hafenanlage- Erbbau: AGRAVIS Agrarholding GmbH
53	1247	152	A	86	Dortmund B-065900	Stadt Dortmund -Hafenanlage-
53	1760	1097	B	110	Dortmund-028690	DE Infrastruktur GmbH
			<b>Summe</b>	<b>1.605</b>		

Baufeld SO 12; Vermessungsbüro Tiemann und Partner

Die Grundstücksgröße beläuft sich auf rd. 1.605 qm. Das Grundstück punktet mit der sehr attraktiven Lage direkt an der Hafensperrmauer und bildet die städtebauliche Verbindung zwischen der nördlichen und der südlichen Speicherstraße. Die Hafensperrmauer wird an der Stelle als Flaniermeile von Süden nach Norden fortgesetzt. Die Speicherstraße wird entsprechend der Rahmenplanung städtebaulich angepasst und gewinnt durch die Begünstigung des Rad- und Fußgängerverkehrs an Attraktivität. Im Norden grenzt das Grundstück an dem „Silo-Platz“, welcher in die Hafensperrmauer übergeht und mit der direkten Lage am Wasser eine hohe Aufenthaltsqualität und zugleich Verbindungsachse für den Fußverkehr in die Quartiersmitte aufweist.

In direkter Nähe zum angrenzenden Silo-Platz ist eine Bushaltestelle mit einer neuen Busverbindung geplant. Eine Anbindung an das H-Bahn-Netz wird weitergehend geprüft. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Dortmund. Die Vermarktung erfolgt über d-Port21.



## 2.5 Gebäudebeschreibung

Das Gebäudeensemble, bestehend aus Büro-/Lagerzeile sowie Silo-Turm wird noch aktiv von AGRAVIS Agrarholding GmbH, Münster, genutzt. Ein Auszug wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2025, spätestens Ende 2025 mit Auslaufen des Erbbauvertrages erfolgen.

Die zwei Anbauten nördlich des Silos und östlich des Silos (Straßenseite) sind nicht Bestandteil des Verfahrens und werden bis zum Ende des Jahres 2025 abgebrochen. Die Kosten hierzu trägt nicht der Erwerber.



*Dachaufsicht mit Zeile und Silo und noch abzureißenden Nebengebäuden, Bildquelle: SHA*

Der Silo-Turm (Baujahr 1960) ist eine Spezialimmobilie zur Getreidelagerung, die im inneren dementsprechend mit 18 vertikal über 8 Etagen durchgehenden Siloröhren aus Stahlbeton verbaut ist. Im UG befindet sich ein Heizöl-Pumpenraum. Vom EG führt ein Treppenhaus zum 8. Obergeschoss. Während das 9. OG den Einstieg in die einzelnen Silos, bzw. die Befüllung ermöglicht, stellt das 10. OG ein Teilgeschoss mit einem Maschinenraum dar. Hier befindet sich auch der Ausgang auf das Dach, auf dem sich Mobilfunkantennen und -Masten befinden (siehe hierzu auch Kap. 2.6). Im Silo-Turm ist ein Lastenaufzug vorhanden, der jedoch nicht funktionsfähig ist.

Die sich an dem Turm anschließende zweigeschossige Gebäudezeile besteht aus mehreren Gebäudeteilen und weist mehrere Zugänge auf. Die ursprünglich in den Jahren 1907 und 1937 errichteten Gebäudeteile wurden im Jahr 1960 wieder aufgebaut.,

Nach einer Schätzung beläuft sich die vermietbare Nutzfläche auf rd. 2240 qm, von denen sich 200 qm im KG befinden, ca. 1020 qm im EG und 1020 qm im OG. Bis vor kurzem wurde ein Teil im EG noch von AGRAVIS als Verkaufsstelle genutzt.

Insgesamt befindet sich die Gebäudezeile inkl. des Turms in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand.

Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz. Weitere Informationen können im weiteren Verfahren der Machbarkeitsstudie (SHA Scheffler Helbich Architekten) entnommen werden. Diese Machbarkeitsstudie ersetzt jedoch keine weitergehenden Untersuchungen im Falle einer Baumaßnahme, sondern ist lediglich eine erste Einschätzung mit punktuellen Untersuchungen.

Eine grobe Bauwerksuntersuchung in Teilbereichen der Gebäude von Werner Bauingenieure liefert eine erste Einschätzung zum Bauzustand. Unter anderem waren neben einer dem Alter entsprechenden fortgeschrittenen Karbonatisierung des Betons, Durchfeuchtungen und Betonabplatzungen mit freiliegender Bewehrung vorzufinden sowie Kiesnester an Stützen, Stützfüßen, Wänden und Decke.

Weiterhin wurde eine Gebäudeschadstoffuntersuchung von GeoExperts durchgeführt.

Insgesamt ergaben sich durch die bei der Begehung entnommenen Materialproben und Analysen mehrere Schadstofffundstellen. Dazu gehören schwach und fest gebundener Asbest in mehreren Lagen/Einbauten wie z.B. bei Brandschutztüren, Dacheindeckungen/Wandverkleidungen u.a., mehrere KMF-Fundstellen (künstliche Mineralfaser) und erhöhte PAK-Konzentrationen.

Das Gutachten wird, wie die oben genannten weiteren Einschätzungen auch, im weiteren Verfahren z.V. gestellt.



Bildquelle: d-Port21

Bilder Gebäudezeile und Silo



Bildquelle: Schmidt Immowert



Bildquelle: Schmidt Immowert

## 2.6 Weitere Rahmenbedingungen, Rechte und Restriktionen

Die zu erwerbenden Flurstücke sind gem. den Grundbüchern aktuell mit einem Erbbaurecht zugunsten von AGRAVIS Agrarholding GmbH belastet. Der Erbbaurechtvertrag läuft jedoch zum 31.12.2025 aus.

Auf dem Grundstück sind keine Baulasten vorhanden.

Es sind Umbaumaßnahmen an der Speicherstraße von Seiten der Stadt Dortmund geplant, bei denen eine Beitragspflicht nach § 8 KAG möglich ist. Die KAG-Beiträge sind im Angebot zu berücksichtigen, da der spätere Eigentümer diese trägt.

Neben den vorhandenen Versorgungsleitungen (Anlage) werden in den kommenden Jahren in der nördlichen Speicherstraße Fernwärmeleitungen gelegt. Gemäß Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag besteht sodann ein Anschluss- und Benutzungszwang. Das Grundstück wird im Endausbau des Gebietes ggf. von weiteren Leitungen gequert. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

Zwischen dem derzeitigen Pächter Agravis und verschiedenen Infrastrukturunternehmen bestehen Nutzungsverträge zum Betrieb von verschiedenen (Mobilfunk-)Anlagen auf dem Dach des Silogebäudes. Diese Verträge können fortgeführt werden oder im Rahmen der bestehenden Vertragsregelungen entsprechend gekündigt werden. Aktuell (Stand: 2024) wird über die Antennenverträge ein monatlicher Nettomietzins von rund 3.300 Euro generiert. Aus Entwicklungsperspektive wäre ein Fortführen der Verträge sinnvoll. Sollten die Funkantennen weiterhin auf dem Silo-Dach verbleiben, so wäre ein angemessener Umgang damit entsprechend im Nutzungskonzept (siehe Kap. 3 Schritt 2) zu würdigen.

Darüber hinaus ergeben sich aus dem städtebaulichen Vertrag sowie dem Bebauungsplan weitere Verpflichtungen, die entsprechend übernommen werden müssen.

### Stellplätze und Mobilität

Der Bebauungsplan InN 246 sieht auf dem Grundstück keine Stellplätze vor. Die Begründung zum Bebauungsplan InN 246 trifft zum ruhenden Verkehr folgende Aussage:

„Das Hafenviertel soll für die Nutzer\*innen und Besucher\*innen vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Dementsprechend soll der motorisierte Individualverkehr mit seinem Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum nicht als dominierende Nutzung in Erscheinung treten. Das Konzept sieht daher die Unterbringung des

Stellplatzbedarfs in zwei Quartiersgaragen vor, die jeweils im südlichen und nördlichen Abschnitt der Speicherstraße ihren Standort haben.“

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das hier veräußerte Grundstück sollen in der südlichen Quartiersgarage ihren Platz finden. Demnach sind die nachzuweisenden Stellplätze durch kostenpflichtige Baulasten, zu einem noch festzulegenden Preis, jedoch maximal in der Höhe der Stellplatzablösesumme aus der amtlichen Satzung der Stadt zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, in der Quartiersgarage nachzuweisen.

Ein Anspruch auf Nutzung der Stellplätze setzt vielmehr den separaten Abschluss entsprechender Mietverträge mit dem Käufer voraus.

Nur in gebotenen Ausnahmefällen kann von dem zuvor genannten Vorgehen abgewichen werden. So beispielsweise dann, wenn zum Zeitpunkt der geplanten Nutzungsaufnahme ein Abbilden der Stellplatzbaulasten im Quartiersparkhaus nicht möglich ist.

Dem städtebaulichen Konzept sowie dem Bebauungsplan liegt ein innovatives Mobilitätskonzept zu Grunde. Demnach werden sämtliche Quartiersakteure in die Pflicht genommen, einen Beitrag zur Förderung alternativer Mobilitätsangebote zu leisten.

In diesem Zusammenhang wird der Käufer zu einer Mitgliedschaft in einem noch zu gründenden Anliegerverein „Mobilität“ aufgefordert und gebeten seine zukünftigen Mieter ebenfalls zu einer solchen Mitgliedschaft zu ermutigen.

Ferner wird sich der Käufer dazu verpflichten, eine fahrradfreundliche Infrastruktur gemäß Stellplatzsatzung zu fördern. Demnach sind für 10% der notwendigen Fahrradstellplätze sichere Lade- und Abstellmöglichkeiten für E-Bikes und S-Pedelecs vorzusehen.

Außerdem wird dem Käufer empfohlen Umkleide und Duschkmöglichkeiten zu schaffen.

### Grüne Infrastruktur

Entsprechende Maßnahmen zum zeitverzögerten Abfluss des Niederschlagwassers auf Dachflächen (wie bspw. Gründächer, Retentionsdächer) sind zu ergreifen. Grünordnerische Maßnahmen gemäß Bebauungsplan sind zu beachten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Erstellung eines Freiflächenplans und eine einvernehmliche Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt erforderlich.

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität sind zu einem späteren Zeitpunkt, jedoch vor Bauantragstellung einvernehmliche Abstimmungen mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt erforderlich.

### Kaufgegenstand

Das Nutzungskonzept des Bieters wird im Kaufvertrag verpflichtend vereinbart und pönalisiert.

### **Der Mindestkaufpreis beträgt 450.000,- €.**

Verkauft wird die ganze Gebäudezeile inkl. Silo-Turm wie es liegt und steht. Nach dem Erwerb ist eine Weiterveräußerung des Verkaufsgegenstandes vor Abschluss der geplanten Bebauung/Umgestaltung nur mit Zustimmung der Veräußerin zulässig. Dabei sind sämtliche Verpflichtungen auf den möglichen Rechtsnachfolger zu übertragen, insbesondere die Fertigstellung der Baumaßnahme.

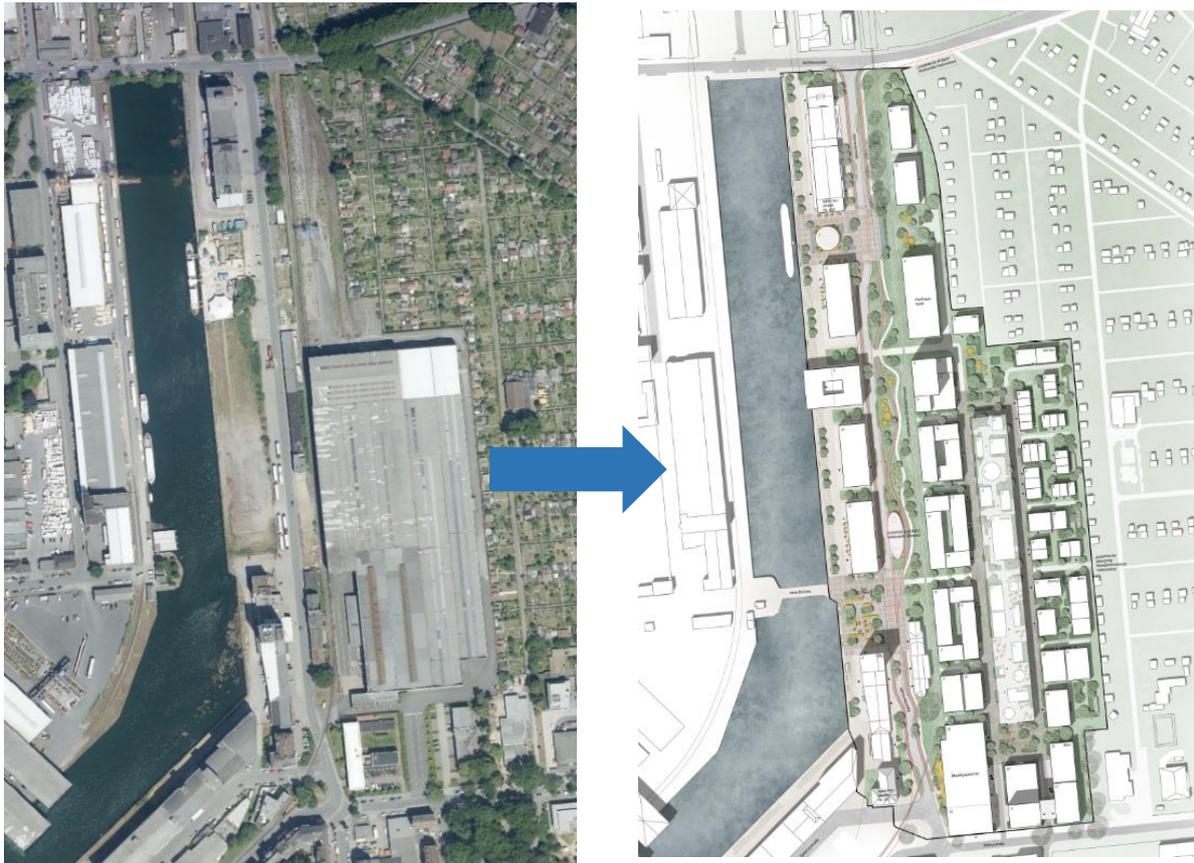
### **2.7 Altlasten**

Sämtliche Flurstücke sind im Kataster der Altlasten und Altlastverdachtsflächen der Stadt Dortmund - Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde als Industrie- und Hafensfläche verzeichnet.

Nach Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster (07/2024) wies eine auf dem Flurstück 657 durchgeführte Gefährdungsabschätzung im Jahr 2006 eine 2,5 Meter mächtige Auffüllung aus umgelagerten Böden bestehend aus Bauschutt, Schlacke und Asche nach. In Teilbereichen wurde ein erhöhter Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoff nachgewiesen. Vergleichbare Verhältnisse sind auch auf den anderen Flurstücken zu erwarten, wenngleich es keine direkten Hinweise auf großflächige Kontaminationen gab. Gemäß Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustrittsbereiche im Dortmunder Stadtgebiet liegt die „Speicherstraße“ in der sog. Zone 2, somit sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich. Im Falle von Neubaumaßnahmen wird seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes aus Vorsorgegründen die Berücksichtigung von Gassicherungsmaßnahmen empfohlen.

Das Gebäude wird verkauft, wie es steht und liegt. Der Kaufvertrag wird jegliche Haftung oder Garantie der Verkäuferin ausschließen. Ein Anspruch auf den Erhalt von Unterlagen, Besichtigungen und die Berücksichtigung des Gebotes besteht nicht.

### Entwicklungsgebiet vorher und zukünftig gem. Rahmenplanung



### 3. Verfahrensweise

Es handelt sich um ein Interessenbekundungsverfahren, auf das die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) keine Anwendung finden. Die Möglichkeit zur Teilnahme an dem Interessenbekundungsverfahren wird öffentlich kommuniziert. Das Interessenbekundungsverfahren dient der Abfrage des Interesses, der Erfahrungen und der Nutzungsvorstellungen der Interessenten. Für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren wird keine Vergütung gewährt. Auslagen werden nicht erstattet. Das Verfahren richtet sich an interessierte Investoren, Projektentwickler, gewerbliche und private Bauherren sowie Architekten und Stadtplaner. Jeder Interessent kann nur ein Angebot abgeben. Das Interessenbekundungsverfahren wird in zwei Schritten durchgeführt.

Die Auswahl des Gewinnerkonzeptes durch d-Port21 erfolgt voraussichtlich Ende 2025. Parallel wird beidseitig eine Absichtserklärung (letter of intent) unterschrieben. Im weiteren Verfahren kann der Kaufvertrag erstellt, bzw., vorbehaltlich der Zustimmung durch die Ausschüsse der Stadt Dortmund, abgestimmt werden.

Aus der Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren lassen sich keine Verpflichtungen von d-Port21 oder der Stadt Dortmund herleiten. Ansprüche können aus der Teilnahme am Verfahren 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.

## **Schritt 1**

Abgabe der Interessenbekundung auf Grundlage des vorliegenden Info-Memorandums durch Zusendung der vollständig ausgefüllten Teilnahmeerklärung (Formblatt) spätestens bis zum 27.06.2025. Die Teilnahmeerklärung kann auch über die Homepage <https://speicherstrasse.com> (Hafenquartier Speicherstrasse) ab dem 28.05.2025 abgerufen werden. Sämtliche Interessenten, die eine Teilnahmeerklärung bis zum 27.06.2025 zugesandt haben, erhalten nach erfolgter Prüfung direkt im Anschluss (jedoch spätestens bis zum 27.06.2025) per E-Mail einen Link mit Zugang zu den weiteren in der Anlage erwähnten Unterlagen. Ferner wird in diesem Rahmen mitgeteilt, wann eine Ortsbesichtigung stattfinden kann.

## **Schritt 2**

Das indikative Angebot, das Nutzungskonzept und der Zeitplan sind spätestens zum **09.09.2025** an d-Port21 zu senden.

**Abgabe eines indikativen Angebotes (max. 2 Seiten)** mit rechtsverbindlich unterzeichnetem Anschreiben und Angabe des

- angebotenen Kaufpreises ohne Bedingungen (Mindestpreis 450.000,- €)
- geplanten Sanierungs-/ und Umbauaufwands
- Finanzierungskonzept mit einer Finanzierungszusage eines deutschen Kreditinstitutes über mind. 6 Mio. €.

**Abgabe eines Nutzungskonzepts (max. 6 Seiten)**, mit Angaben zu

- städtebaulichen Aspekten
- architektonischen Qualitäten
- Umsetzung der Rahmenplanung (Grundidee)
- Nutzfläche in m<sup>2</sup> für Büro/Bildung, Gastronomie, Freizeit oder Gewerbe
- Energiekonzept
- Visualisierungen der Immobilie nach durchgeführter Modernisierung wären wünschenswert

**Abgabe eines Zeitplans** mit Angabe des Planungszeitraums bis zur Vorstellung des Entwurfs, Beginn der Modernisierungs-/Umbauphase bis zum geplanten Abschluss. Die Besonderheit bzgl. des Silo-Turms ist Pkt. 4 zu entnehmen.

Angaben zum teilnehmenden Unternehmen bzw. zum Bieter inkl. passender Referenzen wären ebenfalls wünschenswert.

### **Schritt 3**

Qualifizierungsphase (bei Bedarf)

Nach Durchsicht der eingereichten indikativen Angebote können bis zu drei Interessenten ausgewählt und zu einer weiteren Qualifizierung der eingereichten Konzepte aufgerufen werden.

## **4. Bewertung**

Bei der Bewertung der Angebote werden die Qualität des Konzeptes, die Wirtschaftlichkeit sowie die Verbindlichkeit des Angebotes bewertet:

Die Qualität umfasst vor allem die Idee des vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes, die Vereinbarkeit mit der Vision der Rahmenplanung von COBE, die Architektur und Aspekte wie Nachhaltigkeit und Energiekonzept. Die Wirtschaftlichkeit schlägt sich maßgeblich im Angebotspreis nieder.

Die Verbindlichkeit des Konzeptes ergibt sich aus einem plausiblen Finanzierungskonzept, einer realistischen Einschätzung des Umbaufaufwands sowie dem angestrebten Realisierungszeitraum. Zur Verbindlichkeit zählen aber auch Aspekte wie Referenzen und die lokale Verbundenheit des Anbieters.

Politisch wurde sich für den Erhalt beider Gebäudeteile (Zeile und Silo) ausgesprochen. Der Bietende erwirbt somit das Grundstück mit beiden Gebäudeteilen und ist dazu aufgefordert mit diesem Sachverhalt im Rahmen seines Konzeptes umzugehen. Hierbei ist der Bietende frei in der Ausgestaltung. Ein Abriss von Zeile oder Silo ist jedoch ausgeschlossen. Bewertet wird schlussendlich das Gesamtkonzept gemäß der genannten Bewertungskriterien. Unterschiedliche Realisierungszeiträume sind prinzipiell denkbar, wenn gleich der Endzustand sowie -zeitpunkt der beabsichtigten Ausgestaltung aller Gebäudeteile klar definiert sein sollten. Mögliche Zwischennutzungen können ebenfalls in die Konzeption einfließen.

Mit Eigentumsübergang ist unverzüglich die Verkehrssicherheit herzustellen, was zumindest bei dem Silo vermutlich zu der Notwendigkeit einer Sanierung der Fassade führen wird.

In Form einer geeigneten Rahmenterminplanung sind die Entwicklungsstufen der Gebäudeteile, wenn möglich mit zeitlichen Abhängigkeiten, darzustellen. Die Bauantragszeiten, die Bauzeiten und die geplante Fertigstellung muss ablesbar sein. Zu beachten ist, dass bei einer zeitlich versetzten Entwicklung der Gebäudeteile die Herstellung der Verkehrssicherheit für aller Gebäudeteile ab Eigentumsübergang erfolgt. Insbesondere für den Silo-Turm ist hier die zeitnahe Sanierung der Fassade einzuplanen. Grundsätzlich ist die Entwicklung aller Gebäudeteile zeitnah vorzusehen. Unter Berücksichtigung von kreativen Ansätzen ist die Umnutzung des Siloturmes nach spätestens 10 Jahren mit Nachweis der Fertigstellung wünschenswert.

Bei der Wirtschaftlichkeit ist der Gesamtkaufpreis von Bedeutung, wobei die Finanzierbarkeit für die Gesamtmaßnahme (inkl. Bau/Sanierung) von einem deutschen Kreditinstitut bestätigt sein muss, um das Gebot im Verfahren überhaupt würdigen zu können.

Die Bewertung der Gebote erfolgt durch d-Port21 in Abstimmung mit der Stadt Dortmund ggf. unter Hinzuziehung von fachkundigem Personal. Über die Auswahl des Gewinnerkonzeptes wird zusätzlich im Vermarktungsbeirat (beratendes Gremium für d-Port21), unter Ausschluss der Öffentlichkeit beraten. Ein Recht auf Auskunft oder Abschluss eines Kaufvertrages besteht für die Interessenten nicht. Es handelt sich nicht um ein Vergabeverfahren. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Ein Maklerauftrag wird und wurde nicht erteilt.

## 5. Arbeitsunterlagen

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

- Info-Memorandum zum Interessenbekundungsverfahren „Speicherstraße 48-54“
- Auszug aus der Machbarkeitsstudie (SHA Scheffler Helbich Architekten GmbH)
- Bauwerksuntersuchung (Werner Bauingenieure)
- Gebäudeschadstoffuntersuchung (GEOExperts GmbH)
- Altlastenauskunft
- Rahmenplanung von COBE Architects (Städtebauliche Struktur)
- Erläuterungsbericht zur Rahmenplanung (Booklet)
- Bebauungsplan
- Katasterplan, Baufeld SO 12
- Versorgungsleitungen
- ggf. Weiteres

Darüberhinausgehende Informationen sind ebenfalls der Homepage [www.speicherstrasse.com](http://www.speicherstrasse.com) zu entnehmen.

Hinweis zur gekürzten Machbarkeitsstudie von SHA:

Im Rahmen der bisherigen Entwicklungsaktivitäten in der nördlichen Speicherstraße und in Vorbereitung auf die Beendigung des derzeitigen Pachtverhältnisses, hatte d-Port21 im Jahr 2024 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Machbarkeitsstudie sollte der Entwicklungsgesellschaft als Beurteilungsgrundlage dienen, um die weitere Entwicklung und Vermarktung der Immobilie unter wirtschaftlichen sowie gesamtkonzeptionellen Parametern bewerten zu können.

Im Rahmen der Studie wurden entsprechende Basisdaten erhoben und die Zustände der Gebäudeteile beschrieben. Darüber hinaus wurden Bauwerksprüfungen und Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Damit der Bieter ein angemessenes Konzept erstellen kann, werden ihm die vorhandenen Informationen zur Verfügung gestellt. Auf die Bereitstellung der verschiedenen Nutzungskonzepte und deren wirtschaftlichen Bewertung wird jedoch verzichtet. Die Ausarbeitung der Punkte liegt im Ermessen der Bietenden und soll nicht durch die Studienergebnisse vorgeprägt werden.

**Interessenbekundungsverfahren Speicherstraße 48 - 50**

**Formblatt - Teilnahmeerklärung**

**Teilnahmeerklärung**

**Interessenbekundungsverfahren „Speicherstraße 48 - 50“ in Dortmund  
Teilnahmeerklärung und Anerkennung der Bedingungen des  
Interessenbekundungsverfahrens gemäß Info-Memorandum**

**Ich habe das Info-Memorandum zu diesem Objekt gelesen und bin damit ein-  
verstanden, dass die Stadt Dortmund und d-Port21 keine Haftung für die Rich-  
tigkeit der Unterlagen zu dem Objekt übernehmen.**

**Interessent**

Unternehmen \_\_\_\_\_

Ansprechpartner \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_ Internet \_\_\_\_\_

Geplante Nutzung: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Datum, Ort, Unterschrift