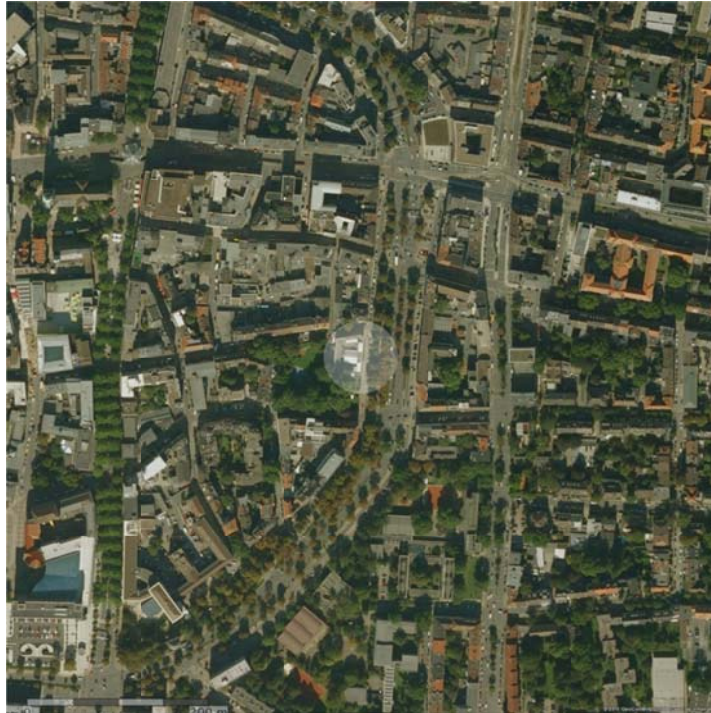


Stadt Dortmund

Info-Memorandum zum Interessenbekundungsverfahren

„Ehemaliges Museum am Ostwall“ in Dortmund



Ansprechpartnerin:

Sigrid Meyer

Tel.: 0231-5026689

Fax: 0231-5025642

smeyer@stadtdo.de

Stadt Dortmund

Amt für Liegenschaften -

Immobilienentwicklung

Ostwall 60, 44122 Dortmund

www.dortmund.de

Abgabe der Interessenbekundung bis zum 11.07.2011

Abgabe eines indikativen Angebotes bis zum 26.08.2011

1. Einleitung.....	3
2. Rahmenbedingungen der Projekt-/Immobilienentwicklung.....	4
2.1 Mikrolage und städtebauliche Einordnung.....	4
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
2.3 Gebäudebeschreibung „Ehemaliges Museum am Ostwall“	6
2.4 Planungsrecht	7
2.5 Erschließung und ruhender Verkehr	7
2.6 Ver- und Entsorgung.....	7
2.7 Rechte und Belastungen.....	7
3. Informationen zum Verfahren	8
4. Arbeitsunterlagen	9

1. Einleitung

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, das Grundstück Ostwall 7 in Dortmund, auf dem sich das zur Zeit leerstehende Gebäude „Ehemaliges Museum am Ostwall“ befindet, zu veräußern. Das Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 4, Flurstücke 370 und 371 hat eine Größe von 1.530 m².

Das Interessenbekundungsverfahren lässt offen, ob das derzeit leerstehende Gebäude „Ehemaliges Museum am Ostwall“ umgenutzt und baulich erweitert wird oder der Rückbau des Gebäudes und eine Neubebauung des Grundstücks erfolgt. Wenn ein Neubau/Ergänzungsbauteil vorgesehen wird, ist dieser hinsichtlich der Geschossigkeit in die Höhenentwicklung des Umfeldes einzubinden. Als Nutzungsspektrum sind neben Nutzungen mit Kunst-, Kultur- sowie Wissenschaftsbezug, auch Wohn- und/oder Büronutzungen, ergänzt um Gastronomie und Dienstleistungen, denkbar.

Die einmalige Lage des Grundstücks im Bereich des unmittelbaren Citykerns wird durch die Nähe zur 1-B-Geschäftslage des Ostenhellwegs in etwa 100 m Entfernung sowie zu U-Bahn- und Busverbindungen in etwa 350 bis 500 m Entfernung gekennzeichnet. Weiterhin weist der Standort alle Vorteile einer unmittelbaren Citylage im Hinblick auf Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sowie gastronomische Angebote auf.

Die Nachbarbebauung hat in der Regel fünf Vollgeschosse. Im Erdgeschoss sind überwiegend Laden- und Gastronomienutzungen, in den Obergeschossen entweder Wohn- und/oder Büronutzungen vorhanden.

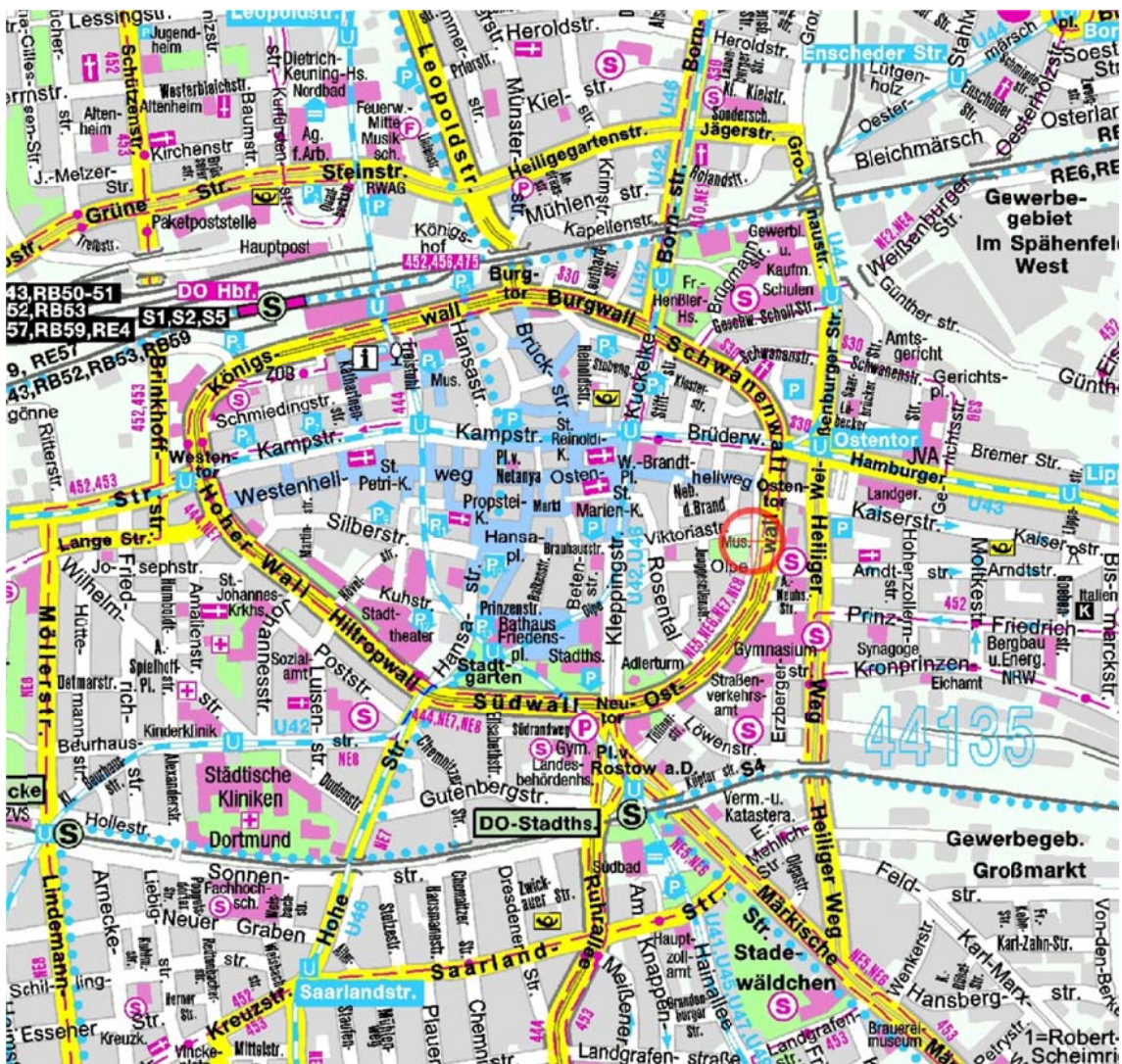
Stellplätze sollten in einer Tiefgarage – unter besonderer Berücksichtigung des Baumbestandes – untergebracht werden. Ein Stellplatzfehlbedarf könnte durch Baulasteintrag in einer anderen Anlage oder durch Stellplatzablösung geregelt werden. Die Zu-/Abfahrt ist bevorzugt im Bereich der Ortsfahrbahn zum Ostwall anzubinden.

Anzustreben ist, das Grundstück - mit besonders öffentlichkeitswirksamer zentraler Lage in parkähnlichem Umfeld - städtebaulich in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zu optimieren und mit einem nachhaltigen Nutzungsmix und anspruchsvoller Architektur zu bebauen.

2. Rahmenbedingungen der Projekt-/Immobilienentwicklung

2.1 Mikrolage und städtebauliche Einordnung

Das Grundstück befindet sich im unmittelbaren Innenstadtkern der Stadt Dortmund und ist öffentlichkeitswirksam zum Ostwall hin ausgerichtet. Ferner wird es umschlossen durch die Straßen „Olpe“ im Süden und „Viktoriastraße“ im Norden. Im Anschluss an das Grundstück befindet sich eine Parkanlage, in der sowohl Spielmöglichkeiten für Kinder als auch Skulpturen des „Ehemaliges Museum am Ostwall“ vorhanden sind.



Quelle: MairDumont D-Ostfilidern

Der „Alte Markt“ als Mittelpunkt des Innenstadtkerns ist innerhalb von 5 Gehminuten erreichbar. Die 1-B-Geschäftslage Ostenhellweg liegt etwa 100 m nördlich des Grundstücks.

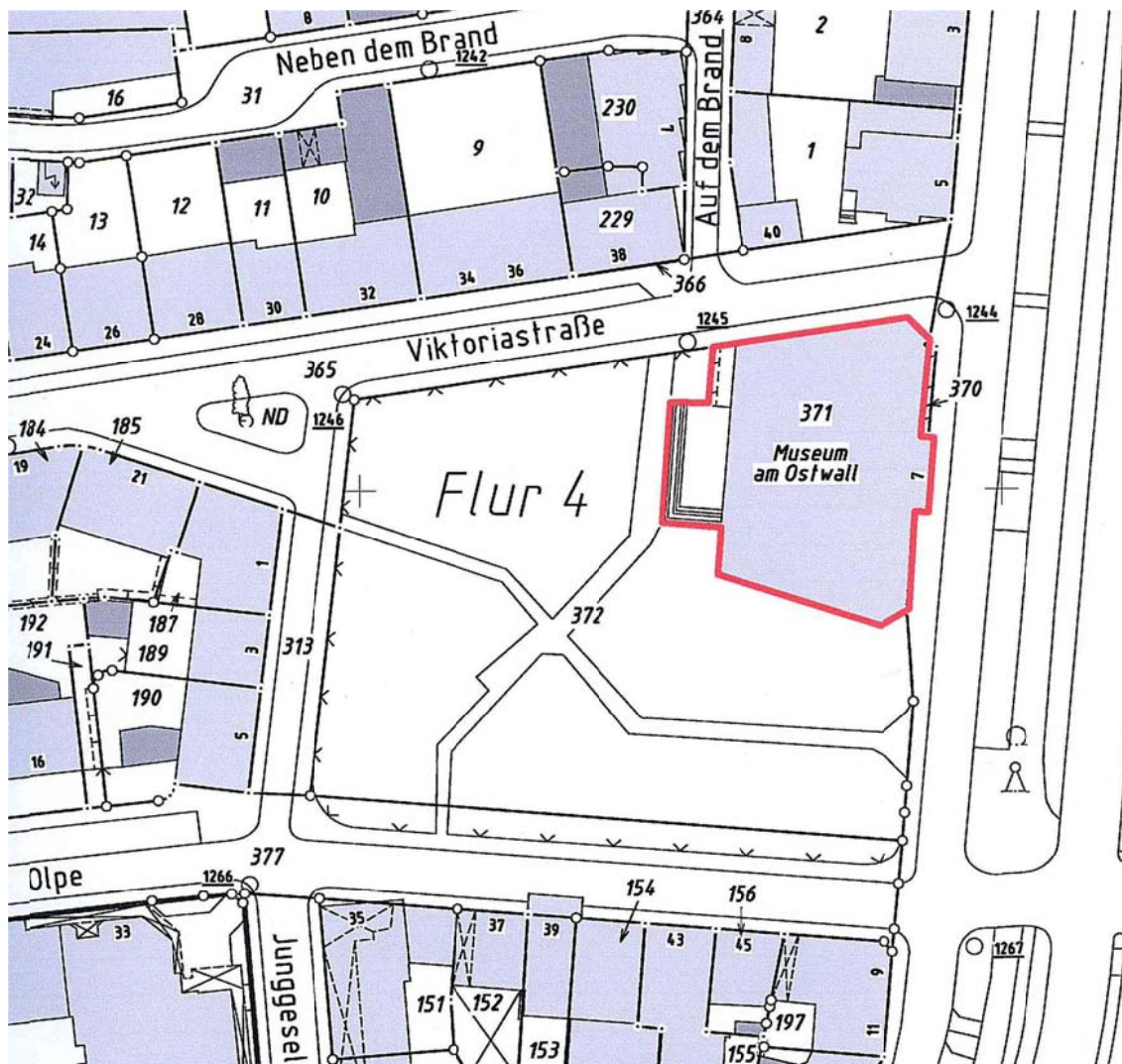
Entlang des Ostwalls sind Geschäfte und Gastronomiebetriebe im Erdgeschoss der Gebäude vorhanden.

Weiterhin ist die Umfeldbebauung geprägt durch Gebäude mit 5 Geschossen, wobei in den Obergeschossen in der Regel Wohn- und/oder Büronutzungen befindlich sind.

Der ÖPNV ist in einem Radius von 350 bis 500 m erreichbar. Dies gilt für U-Bahn-Anschlüsse als auch Busverbindungen. Der Hauptbahnhof liegt in etwa 800 m Entfernung.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück weist eine Größe von 1.530 m² auf. Eine Erweiterung nach Westen und Süden ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Parks vorstellbar.



In den Fällen Erhalt oder Neubau ist bindend zu beachten, dass das parkartige Umfeld hinsichtlich des eindrucksvollen Baumbestandes und der uneingeschränkten öffentlichen Zugänglichkeit (der Grünfläche) erhalten bleiben muss – abgrenzende Einzäunungen von Grundstücksteilflächen können nicht erfolgen.

Sowohl die exakte (potentielle) Baufläche als auch die Geschossigkeit sind von einer qualitätsvollen architektonisch/städtebaulichen Einfügung abhängig. Die Geschossigkeit des Umfeldes bildet den Maßstab der Höhenentwicklung.

2.3 Gebäudebeschreibung „Ehemaliges Museum am Ostwall“

Das Museumsgebäude mit zwei Vollgeschossen und Kellergeschoss wurde im 2. Weltkrieg weitgehend zerstört und nach Kriegsende bis 1957 wieder aufgebaut. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Die langjährige Nutzung als Museum für moderne Kunst der Stadt Dortmund hat das städtebaulich markante Bauwerk über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt gemacht. Der Gebäudekörper mit dem zentralen Lichthof, um den sich über zwei Geschosse Ausstellungs- und Verwaltungsräume gruppieren, überbaut im Erdgeschoss inklusive der Terrassenflächen 1.512 m² Grundstücksfläche.



2.4 Planungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die Nutzung der Grundstücksfläche ist daher planrechtlich nach §34 BauGB zu beurteilen. Die Geschossigkeit des Umfeldes bildet den Maßstab der Höhenentwicklung. Der Stellplatznachweis sollte durch Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage geführt werden. Sofern dies – insbesondere unter Beibehaltung des Museumsgebäudes und des Baumbestandes – nicht vollständig möglich ist, könnte ein Baulasteintrag in einer anderen Anlage oder die Ablösung von Stellplätzen zu einer Regelung führen.

2.5 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Grundstück ist durch die umgebenden Straßen „Ostwall“, „Olpe“ und „Viktoriastraße“ erschlossen. Die Zu-/Abfahrt ist bevorzugt im Bereich der Ortsfahrbahn zum Ostwall anzubinden.

Im unmittelbaren Umfeld sind entlang des Ostwalls gebührenpflichtige Kfz-Stellplätze gelegen. Ferner stehen in den zahlreichen Parkhäusern und öffentlichen Tiefgaragen der Innenstadt in einem Radius von rd. 500 m Kfz-Stellplätze zur Verfügung.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden. Sowohl Erdgas- als auch Fernwärmeleitungen sind im Bereich des Ostwalls vorhanden. Eine Trafostation zur Stromverteilung ist auf dem Grundstück im Eckbereich „Olpe/Ostwall“ gelegen. Frischwasser- und Abwasserleitungen umziehen das gesamte Grundstück. Im Bereich der Straße „Olpe“ sind Kabelnetze gelegen.

2.7 Rechte und Belastungen

Südlich des Grundstücks verläuft in etwa 5 m Entfernung zur Außenwand des „Ehemaligen Museums am Ostwall“ ein Mischwasserkanal von Westen nach Osten. Dieser Mischwasserkanal ist im Rahmen eines 4 m breiten Schutzstreifens bei einer Neubebauung zu berücksichtigen. Die damit verbundene beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Dortmund ist ggfs. in Abteilung II des Grundbuchs zu verankern.

Weiterhin ist das Grundstück bisher nicht auf Bodendenkmäler untersucht worden. Das Grundstück liegt im Bereich der mittelalterlichen Altstadt, deren Spuren sich an zahlreichen Stellen unterirdisch erhalten haben und deren Funde nach Denkmalschutzgesetz (DschG NRW) als Bodendenkmäler zu behandeln sind.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Grundstücks – sowohl unter dem Gebäude als auch im derzeitigen Park – Bodendenkmäler enthalten sind, deren Ausgrabung vor Realisierung einer Neubebauung durchgeführt werden muss. Die Kosten sind vom Erwerber des Grundstücks zu tragen.

Gegebenenfalls ist darüber hinaus die Platzierung von Kunstskulpturen, die im Außenbereich stehen und von einer Neubebauung betroffen wären, zwischen Museumsleitung und Erwerber abzustimmen.

3. Informationen zum Verfahren

Es handelt sich um ein Interessenbekundungsverfahren, auf das die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) 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 wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen. Das Verfahren ist offen und richtet sich an interessierte Investoren, Projektentwickler, gewerbliche und private Bauherren sowie Architekten und Stadtplaner.

Das Interessenbekundungsverfahren wird in zwei Schritten durchgeführt.

Schritt 1

Abgabe der Interessenbekundung durch Zusendung der vollständig ausgefüllten Teilnahmeerklärung mit rechtsverbindlicher Unterschrift spätestens bis zum 11.07.2011. Die Teilnahmeerklärung kann über die Homepage der Stadt Dortmund ab dem 27.06.2011 abgerufen werden:

www.interessenbekundungsverfahren-mo.dortmund.de

Schritt 2

Abgabe eines indikativen Angebotes (inkl. eines Plankonzeptes) mit rechtsverbindlich unterzeichnetem Anschreiben sowie den vollständig ausgefüllten und Seite für Seite paraphierten Formblättern 1 bis 5. Sämtliche Interessenten, die eine Teilnahmeerklärung bis zum 11.07.2011 zugesandt haben, erhalten ab dem 15.07.2011 die Möglichkeit, die Formblätter 1 bis 5 sowie die zur Bearbeitung des indikativen Angebote notwendigen Arbeitsgrundlagen von der Homepage der Stadt Dortmund abzurufen. Die Internetadresse wird den Interessenten am 15.07.2011 per E-Mail und parallel im Zuge der Postzustellung bekannt gegeben.

Ferner wird in diesem Rahmen mitgeteilt, wann eine Ortsbesichtigung des Gebäudes „Ehemaliges Museum am Ostwall“ stattfinden kann und welcher Ansprechpartner während der Ortsbesichtigung für Fragen zu Grundstück und Gebäude zur Verfügung steht. Das indikative Angebot ist spätestens zum 26.08.2011 zuzusenden.

Von den Interessenten werden bis zu fünf ausgewählt. Daran kann sich ggf. eine weitere Qualifizierungsphase der eingereichten bzw. ausgewählten Konzepte anschließen. 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.

4. Arbeitsunterlagen

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

- Info-Memorandum zum Interessenbekundungsverfahren „Ehemaliges Museum am Ostwall“ in Dortmund
- Stadtkarte
- Luftbild
- Auszug aus der allgemeinen Liegenschaftskarte, M. 1:1.000
- Grundrisse des Museumsgebäudes (UG, EG, 1. OG)