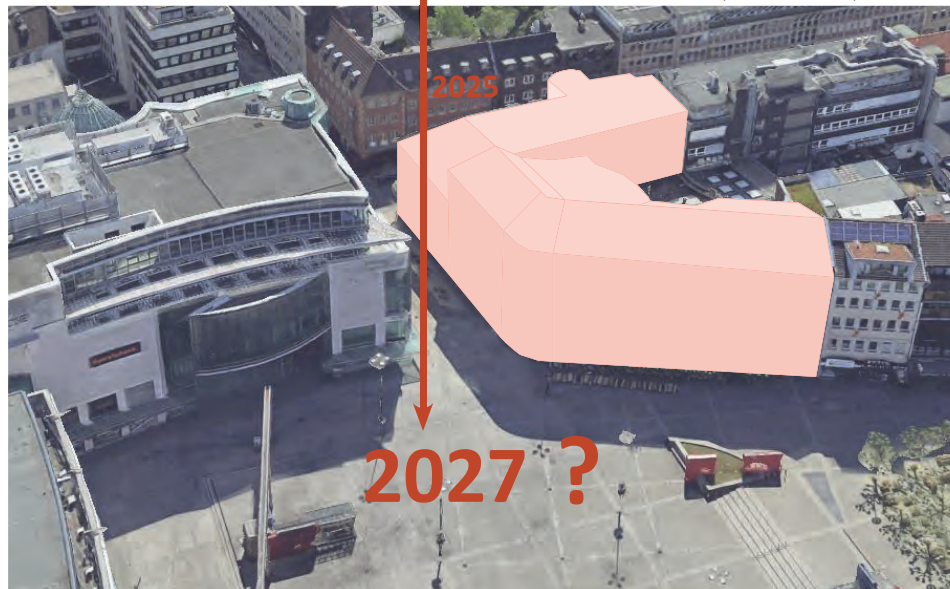




Dortmund Hansaplatz (13.09.1907 - Urheber unbekannt)



Dortmund Azad-Gebäude (Urheber unbekannt)



MACHBARKEITSSTUDIE AZAD DORTMUND

Nachnutzung einer Einzelhandelsimmobilie
am Hansaplatz

Endbericht 04.09.2026



raumwerk.architekten



Institut für Raumforschung &
Immobilienwirtschaft

0	Einleitung.....	03
	Aufgabenstellung und Herangehensweise	
01	Markt- und Standortanalyse.....	07
	1.1. Makrostandort	
	1.2 Mikrostandort	
	1.3 Mietpreise	
02	Gebäudeanalyse.....	19
	2.1 Planungsrecht	
	2.2 Baurecht	
	2.3 Denkmalschutz	
	2.4 Gebäudeinfos	
	2.5 Sanierungsbedarf	
	2.6 SWOT-Analyse	
03	Nutzungsvarianten.....	34
	5 Nutzungsvarianten mit Bewertung	
04	Vertiefungsvarianten.....	47
	4.1 Variante A: Einzelhandel EG und Gastronomie 1.OG	
	4.2 Variante B: Gastro/Einzelhandel EG und Büro 1.OG + Aufstockung	
	4.3 Stellplatzberechnung	
05	Empfehlung.....	67
06	Anhang.....	69
	Quellen, Impressum	
07	Anlagen (gesondertes Dokument)	

Im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren NordrheinWestfalen" hier: Förderbaustein Unterstützungspaket Einzelhandelsgroßimmobilien, wurde die vorliegende Machbarkeitsstudie von der Wirtschaftsförderung Dortmund beauftragt. Ziel dabei ist, die Attraktivierung der Dortmunder City zu fördern. Der hier vorliegende Endbericht fasst sowohl den gemeinsamen Arbeitsprozess als auch die Ergebnisse der Studie zusammen.

Für das Azad-Gebäude in der Dortmunder Innenstadt wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine Perspektive entwickelt, um entsprechend der innerstädtischen Lage die Strahlkraft dieses denkmalgeschützten Gebäudes in die Zukunft zu denken. Grundlage bildet die bisherige Nutzung durch die Immobilieneigentümer als Teppichhandel über mehrere Geschosse und

eine Nutzfläche von circa 2.160m², die aufgrund geänderter Verkaufskonzepte in dieser Größe nicht mehr benötigt wird.

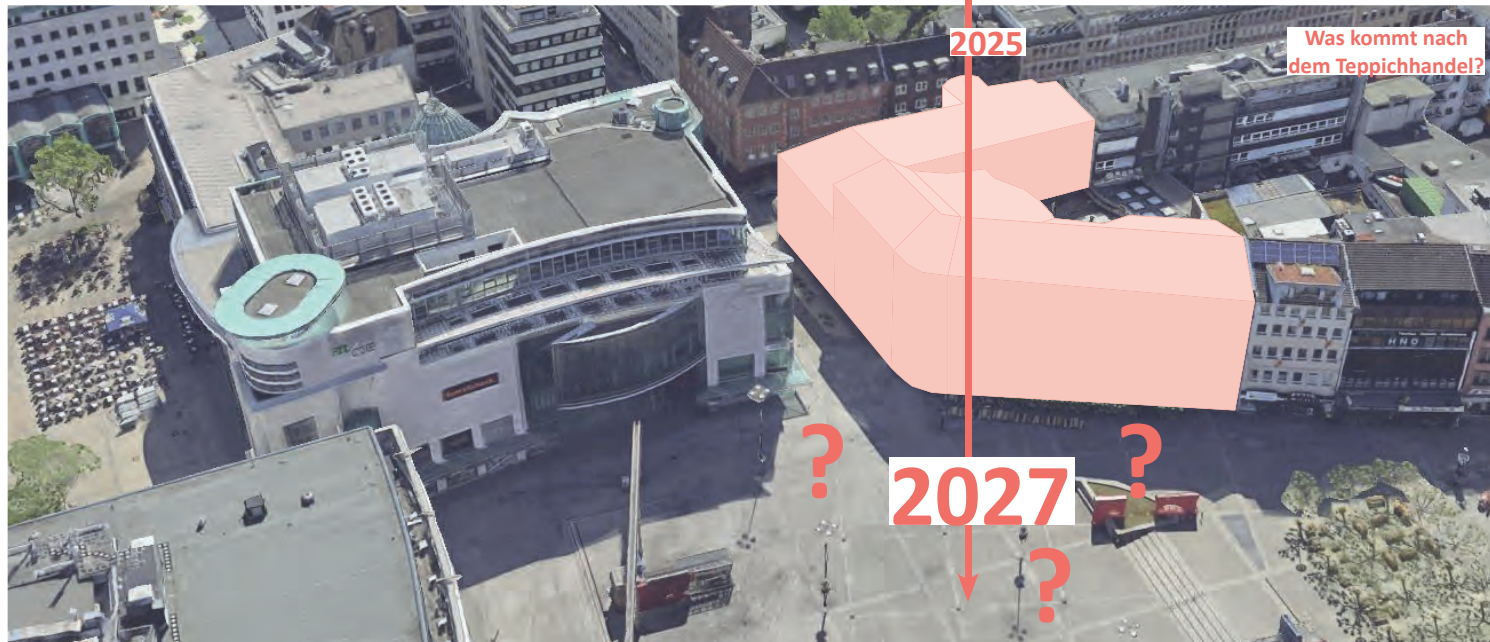
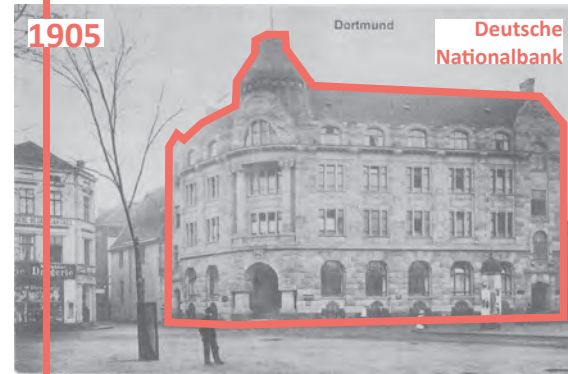
Ziel der Machbarkeitsstudie ist die Entwicklung einer langfristig tragfähigen Nutzungsperspektive mit einer positiven Auswirkung auf das Umfeld. Dabei wird einerseits qualitativ die exponierte Lage als auch andererseits die wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigt. Die Vorstellungen und Bedingungen des Eigentümers fließen durch regelmäßige Abstimmungstermine ebenfalls in die Bearbeitung mit ein.

Neben den baulichen Fragen nach Sanierungsbedarf und den aktuellen Anforderungen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens werden auch grundsätzliche Möglichkeiten des Umbaus aus Sicht der Denkmalpflege einbezogen, um weitere

Entwicklungspotentiale jenseits der Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss aufzuzeigen. Hinzu kommt die Frage, wie hoch die notwendigen Investitionssummen sind und ob diese sich wirtschaftlich sinnvoll abbilden lassen.

In der Machbarkeitsstudie können einige tragfähige Entwicklungsmöglichkeiten skizziert werden, die im Rahmen eines folgenden Planungsprozesses durch die Eigentümerschaft zu konkretisieren sind.

Die Studie wurde von Januar bis August 2026 durch das Büro raumwerk.architekten, Köln in Zusammenarbeit mit dem Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Dortmund erstellt.



0 AUFGABENSTELLUNG

Das AZAD-Gebäude

Das unter Denkmalschutz stehende Azad-Gebäude befindet sich im Herzen der Dortmunder City. Es wurde im Jahre 1905 für die Nordwestdeutsche Bank erbaut. Im Jahre 1922 wurde es um zwei Achsen erweitert. Das im Krieg stark beschädigte Gebäude wurde ab dem Jahre 1946 im Auftrag der Rhein-RuhrBank wieder instandgesetzt, hierbei wurde auf den Turmaufbau verzichtet. Das heute U-förmige Gebäude erstreckt sich über drei Straßenzüge. Auf der Westseite befindet sich der Hansaplatz, der an drei Wochentagen Heimat des Dortmunder Wochenmarktes ist.

Das Gebäude verfügt heute nach verschiedenen Umbauten über ein Gesamtfläche von ca. 7000 m² NGF und ist unter dem Namen AZAD-Gebäude allgemein bekannt. Das Erdgeschoss inkl. des 1. OG weist eine Nettogrundfläche von ca. 2700 m² auf, davon ca. 2160 m² Verkaufsfläche, diese beinhaltet auch die EG-Fläche des südlich angrenzenden Gebäudes Balkenstr. 15-19 (mit ca. 400 m²). Diese gesamte Fläche wird zurzeit noch als Teppichhandel betrieben, allerdings findet bereits ein Räumungsverkauf statt. (aus der Auslobung)

Aufgrund seiner besonderen Lage am Hansaplatz und seiner identitätsstiftenden historischen Bausubstanz trägt das Azad Gebäude besonders zum Stadtbild bei und wird deshalb unter Einbeziehung des Stadtraums und der städtischen Entwicklungsziele untersucht und in die Zukunft gedacht. Sowohl für den Hansaplatz als auch für die angrenzende Fußgängerzone sind hochwertige und aktivierende Nutzungen wünschenswert.

0 HERANGEHENSWEISE

Leitplanken für die Planung

Folgende planerischen Leitplanken wurden gemeinsam mit der Auftraggeberin als Grundlage für die Machbarkeitsstudie entwickelt:

Nutzungsmischung

Aufgrund seiner Gebäudetypologie und seiner Lage ist eine Mischung von Nutzungen sinnvoll und führt zu einer ganztägigen Belebung.

Aktivierung Erdgeschoss

Besonders wesentlich für den angrenzenden Stadtraum ist die Nutzung im Erdgeschoss. Wünschenswert ist eine visuell offene und aktivierende Nutzung mit hoher Frequenz.

Flexibilität und Umnutzbarkeit

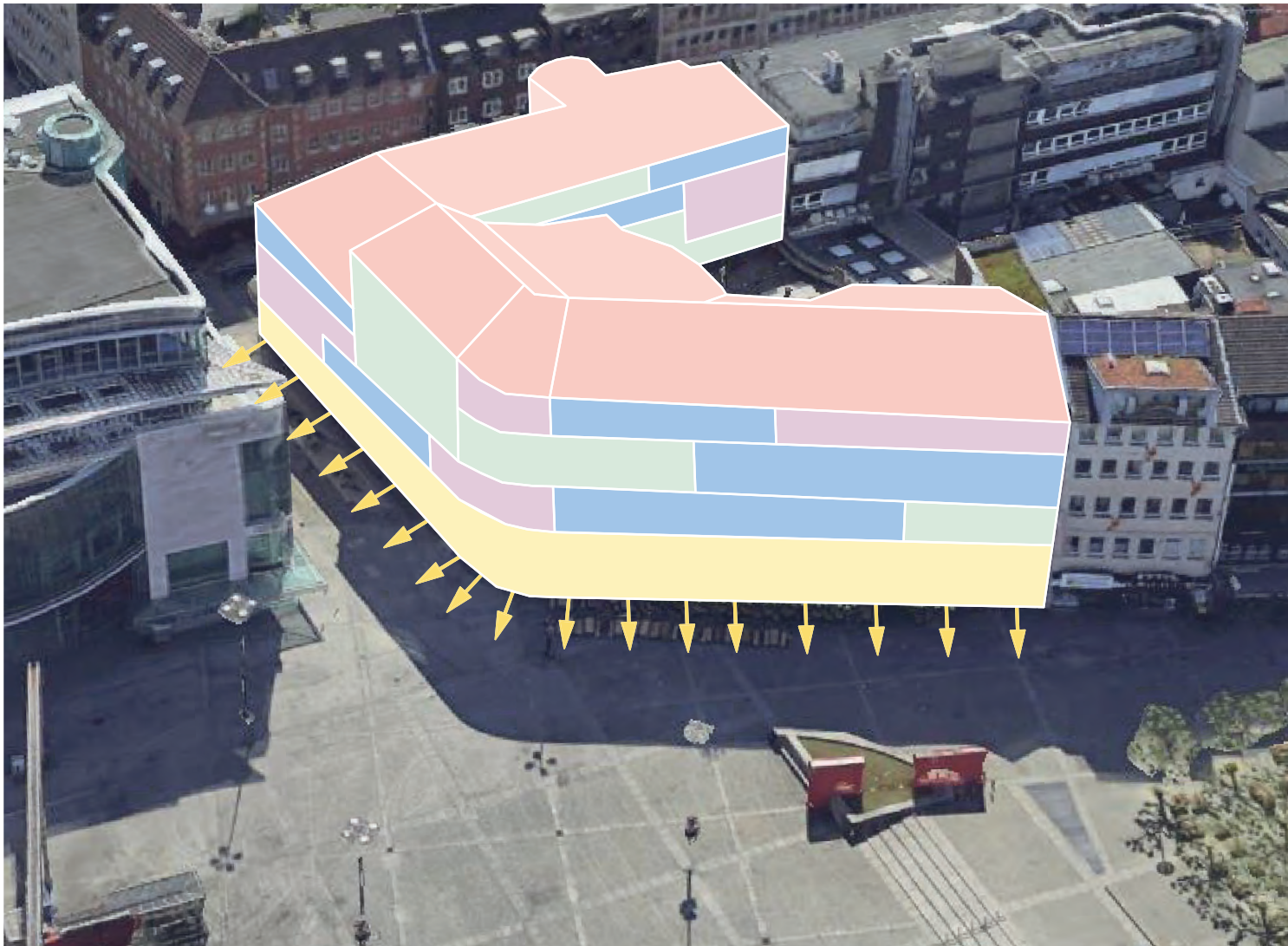
Für eine langfristige Nutzbarkeit ist es notwendig, flexible Grundrisslösungen zu entwickeln, die das nachträgliche Teilen oder Zusammenlegen von Einheiten möglich machen. Nur so kann wirtschaftlich auf den jeweiligen Bedarf reagiert werden.

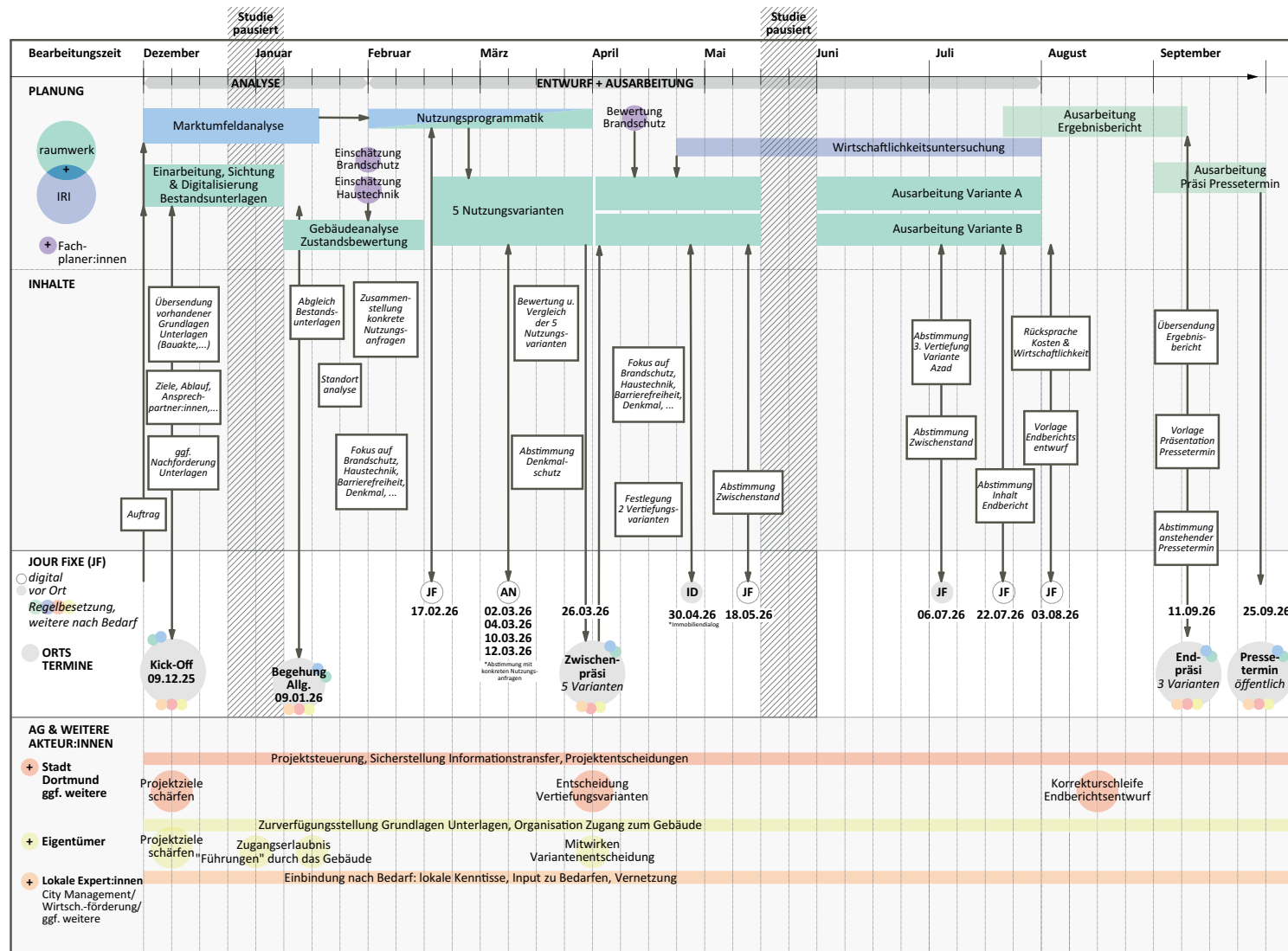
Klimaresilientes Bauen

Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Entsiegelungspotential sind auf dem zu hundert Prozent bebauten Grundstück schwer umzusetzen. Dennoch sollten Fragen nach Beschattung und Kühlung mitgedacht werden.

Kostensensibles Bauen

Aufgrund des recht hohen Sanierungsbedarfes werden relativ hohe Kosten im Rahmen des Umnutzungskonzeptes entstehen. Wichtig ist, das Bestandsgebäude nicht mit Neubauanforderungen zu denken, damit die Kosten sich im Rahmen halten.





Die nebenliegende Grafik zeigt den Ablauf der Machbarkeitsstudie. Nach einer ausführlichen ersten Begehung und Abstimmung mit allen Projektbeteiligten zu den Zielen der Studie hat ein regelmäßiger Austausch stattgefunden. Sowohl die Eigentümerschaft als auch weitere Fachämter der Stadt Dortmund waren punktuell involviert.

Zum Auftakt der Bearbeitungszeit wurde die Öffentlichkeit über einen Presstetermin über den Inhalt und die Ziele der Studie informiert.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden über einen Presstetermin der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

01 MARKT- UND STANDORTANALYSE

Dortmund ist Teil der Metropole Ruhr mit gut 5,1 Mio. Einwohnern, 1,8 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie einer Bruttowertschöpfung von über 152 Mrd. Euro¹. Die verkehrliche Anbindung an das Autobahnnetz (A1, A2, A45) sowie an das regionale und überregionale Schienennetz ist sehr gut. Dortmund verfügt über einen eigenen Flughafen.

Im Dezember 2024 lebten in Dortmund 614.495 Personen². Zwischen 2015 und 2024 ist die Bevölkerung um 2,9 % gewachsen. Damit liegt das Wachstum über dem des Landes NRW (+0,95 %) und dem des Regierungsbezirks Arnsberg (-0,71 %)³. Noch positiver hat sich die Beschäftigung entwickelt. Zwischen 2015 und 2024 stieg die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in Dortmund um 21,1 % auf 264.322. Der Zuwachs in NRW betrug im gleichen Zeitraum 14,4 % und im Regierungsbezirk Arnsberg

1 Regionalverband Ruhr (o.J.)
2 Dortmunder Statistikportal (o.J.)
3 Regionalstatistik (2026a)

11,8 %⁴. Der wirtschaftliche Strukturwandel auf dem Arbeitsmarkt ist weitgehend vollzogen: Lediglich gut 16 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiteten 2024 noch im Produzierenden Gewerbe; über 83 % in den verschiedenen Dienstleistungsbereichen⁵. Die durchschnittliche jährliche Arbeitslosenquote ist zwischen 2015 und 2024 in Dortmund leicht rückläufig. Sie sank von 12,5 % auf 11,7 %. Allerdings war die Arbeitslosenquote 2024 im Regierungsbezirk Arnsberg (8,2 %) und im Land NRW (7,5 %)⁶ deutlich niedriger.

Weitere Indikatoren, die die sozioökonomische Situation der Stadt Dortmund beschreiben sind die Kaufkraft und die Zentralitätskennziffer. Mit einem Wert von 93,4 (7.335 €) ist im Jahr 2025 die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Dortmund im Vergleich zu Deutschland (100) deutlich niedriger. Die Zentralitätskennziffer gibt an, wie viel

4 Regionalstatistik (2026b)
5 Regionalstatistik (2026c)
6 Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2026)

der Kaufkraft im Ort verbleibt. Ein Wert von über 100 zeigt an, dass Kaufkraft aus anderen Kommunen zufließt, ein Wert von unter 100 deutet auf einen Kaufkraftabfluss hin. Der Wert von 113,1 in Dortmund zeigt, dass Kaufkraft aus dem Umland zufließt⁷.

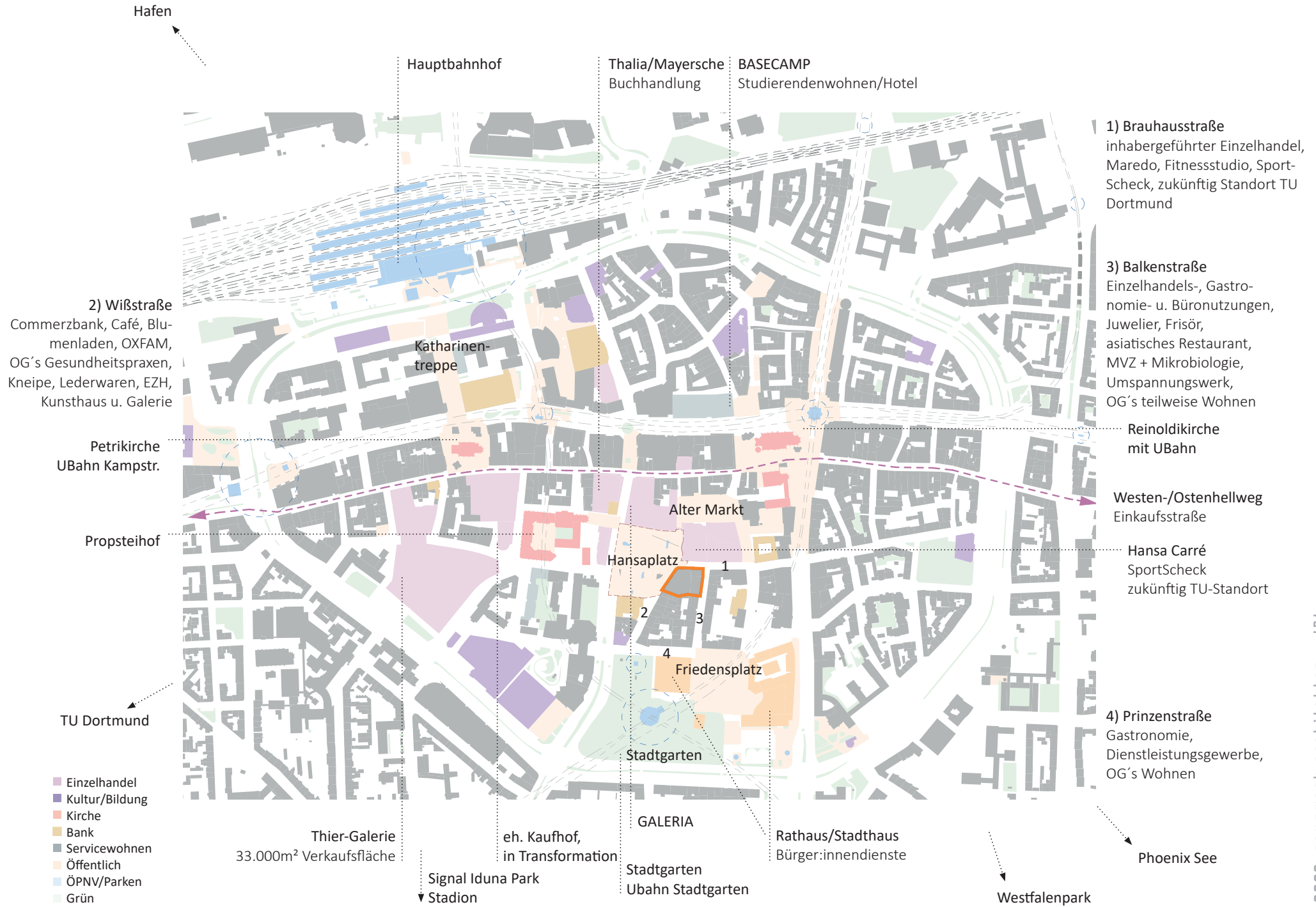
Die Analyse macht deutlich, dass die Stadt Dortmund aufgrund ihrer Lage, der verkehrlichen Infrastruktur und den sozioökonomischen Rahmenbedingungen grundsätzlich gute Voraussetzungen hat. Zwar ist die Kaufkraft traditionell vergleichsweise niedrig, allerdings lassen die hohe Zentralität, die wachsende Bevölkerung bzw. die wachsende Beschäftigung auch in Zukunft auf eine stabile Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen schließen. Davon kann auch die Entwicklung der Innenstadt profitieren.

7 IHK zu Dortmund (2025)

- + Lage**
Teil der Metropole Ruhr. Sehr gute verkehrliche Anbindung über Straße, Schiene und Flughafen
- + Bevölkerung**
Leicht steigende Bevölkerung zwischen 2015 und 2024 (+2,9 %); NRW +0,95 %
-> Dortmund wächst und wird jünger
- + Beschäftigung**
Deutlich steigende soz.-pflicht. Beschäftigung zwischen 2015 und 2024 (+21,1 %); NRW +14,4 %
- Arbeitslosigkeit**
Hohe Arbeitslosenquote (11,7 %). Leicht rückläufige durchschn. jährl. Arbeitslosenquote zwischen 2015 und 2024 (-0,8 Prozentpunkte)
- + Pendlersaldo**
Deutlich positives Pendlersaldo ist Indikator für die Bedeutung als Arbeitsstandort (+34.389 Pendlersaldo, 2024)
- Einkommen**
Vergleichsweise niedriges verfügbares Einkommen (24.200 €; NRW 27.754 €)
- Kaufkraft**
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (93,4) im Vergleich zu Deutschland (100) deutlich niedriger
- + Zentralität**
Die Zentralitätskennziffer liegt bei 113,1, d.h. Kaufkraft fließt zu

1.2 MIKROSTANDORT

Überblick Standort



LAGE UND STADTRAUM

Der u-förmige Gebäudekomplex liegt östlich an der Balkenstraße, im Süden an der Brauhausstraße und im Westen an der Wißstraße bzw. dem Hansaplatz in der zentralen Innenstadt. In unmittelbarer Nähe verläuft der Westenhellweg, der zu den meistfrequentierten Einkaufsstraßen in Deutschland zählt.

Das direkte Umfeld ist in den Erdgeschosszonen geprägt durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. In den oberen Geschossen befinden sich häufig Büros, Praxen oder Wohnungen. Der inhabergeführte Einzelhandel ist zumeist qualitäts- und beratungsorientiert. Angeboten werden vorwiegend Waren in den Segmenten Bekleidung (z.B. Dorothee Schumacher), Schuhe und Lederwaren, Kunst/Galerie und Optik. Das

gastronomische Angebot umfasst sowohl filialisierte Restaurants (z.B. Maredo, Hans im Glück) als auch inhabergeführte Einrichtungen (z.B. Café Strickmann). Bedeutende Ankernutzungen in der Nachbarschaft sind Galeria, SportScheck und die Geschäftsstelle der Commerzbank. Ende 2026 eröffnet eine Filiale der Sparkasse und im Hansa-Carré wird voraussichtlich Anfang 2027 eine Dependence der TU Dortmund mit 350 Lernplätzen, einem Hörsaal sowie zwei Seminarräumen eröffnet¹.

Städtebaulich besonders relevant ist der im Westen angrenzende Hansaplatz, auf dem an drei Tagen der Wochenmarkt sowie zahlreiche Großveranstaltungen stattfinden (Weihnachtsstadt, Dortmund à la Carte etc.). Der Platz wird gegliedert durch eine Baum-

reihe mit Sitzplätzen im Süden, an die sich eine Treppe anschließt sowie verschiedene künstlerische Elemente bzw. ein Wasserspiel. Sofern keine Veranstaltungen stattfinden, wirkt der Platz allerdings überdimensioniert und wenig gefasst².

Die Qualität der Nutzungen und Immobilien ist im Allgemeinen gut. Moderne Fassaden (z.B. Hansa-Carré) wechseln sich mit (wenigen) historisch sanierten Fassaden (Galeria, Commerzbank) sowie zahlreichen schlichten Nachkriegsbauten ab. Die Gestaltung der Läden (Schaufenster/Werbung) ist weitgehend ansprechend, ebenso die Außenbereiche der Gastronomie³.

1 TU Dortmund 2024

2 Stadt Dortmund 2024

3 Stadt + Handel 2023

ERREICHBARKEIT

Die Erreichbarkeit der Immobilie mit dem Auto und dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Unter dem Hansaplatz und dem Rathaus befinden sich zwei große Tiefgaragen, die über den Südwall bzw. die Hansastraße angebunden sind. Vereinzelt gibt es oberirdische Parkplätze in der Betenstraße bzw. der Brauhausstraße. Alle an die Immobilien angrenzenden Straßen sind verkehrsberuhigt, was die Aufenthaltsqualität steigert. Die geringen Straßenquerschnitte und fehlende Wendemöglichkeiten beeinträchtigen aber die Anlieferung von Waren mit großen LKWs. Dies wirkt sich auf zukünftige Nutzbarkeit der Immobilie aus, da zeitgemäße große Lebensmittelmärkte heute auf die Anlieferung mit 40-t-Sattelzügen ausgelegt sind¹. Die nächstgelegenen Stadtbahn-Haltestellen sind der Stadtgarten (ca. 300 m) und die Reindikirche (350 m), die Anschlüsse an alle Stadtbahnlinien bieten. Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist ebenfalls sehr gut. Vor

¹ Die Eignung des Standortes für einen großen Lebensmittelmarkt wurde durch einen potenziellen Betreiber bereits geprüft. Aufgrund nicht ausreichender Anlieferungsmöglichkeiten wurde aber von einer Realisierung abgesehen.

dem Gebäudekomplex befinden sich in der Brauhausstraße einige Fahrradabstellplätze. An der Hansastraße auf Höhe des Restaurants Vapiano liegt eine Station der metropolradruhr.

KOPPLUNGSPOTENZIAL

Die innerstädtische Lage der Immobilie und dasutzungsgemischte Umfeld (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) bieten zahlreiche Kopplungspotenziale, d.h. die Passanten können verschiedene Angebote in Anspruch nehmen. Dadurch können positive Umsatzeffekte entstehen, die nicht auf das Warenangebot einzelner Unternehmen zurückzuführen sind, sondern auf die Agglomeration mit anderen Händlern bzw. Nutzungen. Besonders zu berücksichtigen sind dabei die Ankernutzungen (Galeria, SportScheck) und der Hansaplatz mit den regelmäßigen Wochenmärkten und den verschiedenen Großveranstaltungen, die für eine (temporär) hohe Passantenfrequenz sorgen. Zukünftig bedeutend wird auch die Dependence der TU Dortmund sein, die v.a. junge Studierende in die Innenstadt und an den Standort bringt.

STANDORTBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR ZUKÜNFTIGE NUTZUNGEN

Generell bieten sich aufgrund der Lage der Immobilie und den umliegenden Nutzungen viele Potenziale für die Zukunft. Die sehr gute Erreichbarkeit qualifiziert den Standort sowohl für den Einzelhandel als auch für Dienstleistungen bzw. Gastronomie. Ebenso sind Wohnnutzungen möglich. Voraussetzung dafür ist, dass die potenziellen Nutzer sich insbesondere mit den verschiedenen Veranstaltungen auf dem Hansaplatz arrangieren, der die besondere urbane Qualität des Wohnstandortes ausmacht.

Problematisch ist einzig die fehlende Möglichkeit, den Gebäudekomplex mit großen Sattelschleppern anzufahren. Dies ist bei innerstädtischen Lagen nicht ungewöhnlich, schließt aber eine Umnutzung zu einem großen Lebensmittelmarkt praktisch aus.

+ Lage

Nähe zum Westenhellweg

Nutzungsgemischtes Umfeld:

- Angrenzende Erdgeschosszonen sind geprägt durch (häufig inhabergeführten) Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie (z.T. filialisiert)
- Obergeschosse: Büros, Praxen, Wohnungen

Bedeutende Ankernutzungen in der Nachbarschaft: Galeria, SportScheck, Commerzbank

Dependance der TU Dortmund ab Anfang 2027 bedeutet neue junge Zielgruppe

Hansaplatz angrenzend mit diversen Großveranstaltungen (u.a. Weihnachtsstadt) und Wochenmarkt

+ Stadtraum

Qualität der Architektur ist gut. z.T. historische Fassaden (Galeria, Commerzbank)

Öffentlicher Raum ist gut gestaltet, verkehrsarme Gestaltung erhöht die Aufenthaltsqualität (Brauhausstraße)

Hansaplatz wirkt ohne Veranstaltungen überdimensioniert und wenig gegliedert

+ Erreichbarkeit

Zahlreiche Parkplätze in den nahegelegenen Tiefgaragen

Geringe Straßenquerschnitte und Wendemöglichkeiten verhindern Anlieferung mit großen LKW

Zwei Stadtbahnhaltestellen (Stadtgarten, Reinoldikirche) in kurzer fußläufiger Distanz mit Anschluss an alle Stadtbahnlinien

Fahrradstellplätze in der Brauhausstraße, Station der metropolradruhr vor dem Vapiano

+ Kopplungspotenzial

Nutzungsgemisches Umfeld bietet zahlreiche Kopplungspotenziale (Galeria, SportScheck, Wochenmärkte, Dependance der TU Dortmund)

-> **Generell bieten sich aufgrund der Lage der Immobilie und den umliegenden Nutzungen viele Potenziale für die Zukunft.**

MIETPREISE

Die Ermittlung marktüblicher Mietpreise ist eine wesentliche Eingangsgröße für die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition.

Aus den ersten Überlegungen für das spätere Nutzungskonzept haben sich folgende Nutzungen als grundsätzlich geeignet herauskristallisiert:

- Einzelhandel/Gastronomie
- Büro
- Wohnen, als ergänzende Nutzung in den oberen Geschossen

MIETPREISE IM EINZELHANDEL/GASTRONOMIE

Die Mietpreise für Einzelhandel und Gastronomie werden hier zusammen betrachtet, da die baulichen Voraussetzungen recht ähnlich sind (z.B. Zugang durch das Erdgeschoss). Darüber hinaus werden häufig Flächen/Immobilien angeboten, die für beide Nutzungen geeignet sind.

Für die Ermittlung marktüblicher Mietpreise für Einzelhandels- und Gastronomieflächen wurden Angebote aus einschlägigen Im-

mobilienportalen (Immoscout/ Immowelt/ Kleinanzeigen) ausgewertet. Ergänzt wurden die Recherchen durch Angaben der Wirtschaftsförderung zu jüngeren Immobilienangeboten. Berücksichtigt wurden Angebote innerhalb des Wallrings (ohne Westenhellweg). Die Vergleichsbeispiele sollten eine ähnlich große Verkaufsfläche haben und die Immobilie sollte in einem guten Zustand sein.

Aufgrund der Individualität der recherchierten Einzelhandelsflächen und den besonderen Voraussetzungen der AZAD-Immobilie (Lage, Mietfläche, Repräsentativität) ist ein direkter Vergleich schwierig. Allerdings zeigen die Beispiele, in welcher Spanne sich aktuell die Angebotsmieten (Kaltmiete, ohne Nebenkosten) bewegen.

Die Angebotsmieten liegen zwischen 10,00 und max. 43,00 Euro/m², im Mittel bei ca. 23 Euro/m².

Eine weitere Quelle bietet der Gewerbemietpreisspiegel 2025¹. Dieser trifft Aussagen zu Neuvertragsmieten für Einzelhandelsflächen,

d.h. dargestellt werden im Gegensatz zu den Angebotsmieten konkrete Mietpreise. Für den Bereich Alter Markt/Hansaplatz werden leider keine Angaben getroffen, allerdings zur angrenzenden Kleppingstraße bzw. dem Rosenviertel. Hier bewegen sich die Preise für Ladenlokale zwischen 14,00 und 23,50 Euro/m² (Netto-Kaltmiete). Generell liegen in den 1b-Lagen die Neuvertragsmieten bei Flächen ab 100 m² bei ca. 11,50 Euro/m² (Netto-Kaltmiete; 13,68 Euro/m² Brutto-Kaltmiete). Damit fallen die Neuvertragsmieten deutlich niedriger aus als die recherchierten Angebotsmieten.

Der Gewerbemietpreisspiegel gibt keine gesonderten Angaben zu Neuvertragsmieten für Gastronomieflächen heraus, d.h. vergleichbar sind die Information zu den Ladenlokalen zur angrenzenden Kleppingstraße/ Rosenviertel bzw. allgemein den 1b-Lagen.

1 IHK Dortmund. S. 8

MIETPREISE FÜR BÜROFLÄCHEN

Für die Ermittlung der Mietpreise für Büroflächen wurden drei Quellen genutzt. Das sind analog zu den Einzelhandels- bzw. Gastronomieflächen die Online-Immobilienportale und der Gewerbemietpreisspiegel 2025. Ergänzend wurde der Cubion-Bericht zum Büromarkt Ruhrgebiet 2025/2026 ausgewertet.

Die hier gezeigten Angebotsmieten liegen zwischen 8,50 und max. 20,00 Euro/m². Bei den Mietpreisen handelt es sich um Angebotsmieten (kalt, ohne Nebenkosten). Der Gewerbemietpreisspiegel 2025 weist für das Gebiet Hansaplatz/Alter Markt eine Mietpreisspanne von 9,50 Euro bis 11,50 Euro aus; im Quartier Kleppingstraße/Rosenviertel liegt die Preisspanne zwischen 9,00 und 18,00 Euro (Netto-Kaltmiete, ohne Nebenkosten).

Der Bericht zum Büromarkt Ruhrgebiet 2025/2026 weist verschiedene Kategorien bei Büroflächen aus. Im Citykern liegt der

Mietpreis bei Neubauprojekten bei 23,50 bis 30,00 Euro. Bei einem hohen Nutzwert beträgt die Miete 14,00 – 15,50 Euro; bei einem mittleren Nutzwert nur noch 10,00 bis 12,50 Euro. Hierbei handelt es sich um Angebotsmieten (Kaltmiete, ohne Nebenkosten).

MIETPREISE FÜR WOHNUNGEN

Neben den gewerblichen Nutzungen wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie auch die Möglichkeit geprüft, in der Immobilie Wohnraum zu schaffen. Entsprechend den anderen Nutzungen wurden auch hierfür Vergleichsbeispiele recherchiert, um die Höhe möglicher Mieteinnahmen abzuschätzen. Recherchiert wurde in den einschlägigen Online-Portalen nach Wohnungen in der Dortmunder Innenstadt mit 2-3 Zimmern und einer Größe von 50-80 m². Dargestellt sind Angebotsmieten (kalt, ohne Nebenkosten).

Immobilienpreise Einzelhandel/Gastronomie

(Recherche Immoscout/Immowelt/Kleinanzeigen/Daten der Wirtschaftsförderung)

Auswahlkriterien:

- Wallring ohne Westenhellweg
- Ähnliche Nutzfläche und Zustand der Immobilie
- 17 Einzelhandels- und Gastronomieflächen mit Preisangabe (Angebotsmieten, Kaltmiete, ohne Nebenkosten)

Adresse	Nutzung	Zustand	Größe	Preis
Kampstraße	Einzelhandel	Vollständig renoviert	365,0	31,00
Brückstraße	Einzelhandel	k.A.	215,0	22,00
Ostenhellweg	Einzelhandel	Vollständig renoviert	468,2	20,00
Kampstraße	Einzelhandel	Gepflegt	320,5	12,70
Olpe	Einzelhandel	Repräsentativer Zustand	420,7	10,00
Prinzenstraße	Einzelhandel	Gepflegt	104,0	24,03
Ostenhellweg	Einzelhandel	k.A.	303,0	26,40
Ostenhellweg	Einzelhandel	k.A.	176,0	38,00
Wißstraße	Einzelhandel	k.A.	> 100 m²	25,24
Kampstraße / Petergasse	Einzelhandel	k.A.	320,0	12,72
Kampstraße	Gastronomie	k.A.	1.600,0	34,00
Kleppingstraße	Gastronomie	k.A.	650,0	20,00
Ostenhellweg	Gastronomie	k.A.	468,0	20,00
Friedhof	Gastronomie	Erstbezug nach Sanierung	210,0	43,00
Gerberstraße	Gastronomie	k.A.	271,0	20,12
Brückstraße	Gastronomie	k.A.	158,8	17,00
Königswall	Gastronomie	k.A.	105,4-924,1	12,00

-> Die Angebotsmieten liegen zwischen 12,00 und max. 43,00 Euro/m²; im Mittel bei ca. 22,80 Euro/m².

Immobilienpreise Büro

(Recherche Immoscout/Immowelt/Kleinanzeigen/Daten der Wirtschaftsförderung/Cubion-Bericht zum Büromarkt Ruhrgebiet 2025/2026)

Auswahlkriterien:

- Ähnliche Nutzfläche und Zustand der Immobilie
- 10 Büroflächen mit Preisangabe (Angebotsmieten, Kaltmiete, ohne Nebenkosten)

Adresse	Nutzung	Zustand	Größe	Preis
Corso-Passage	Büro	Renovierungsbedürftig	220,0	11,50
Brückstraße	Büro	Vollständig renoviert	215,0	8,50
Brückstraße	Büro	Nach Vereinbarung	468,2	8,60
Ostenhellweg	Büro	gepflegt	209,0	10,00
Schwanenwall	Büro	Erstbezug	2.740,0	20,00
Ostenhellweg	Büro	k.A.	230,0	11,50
Ostenhellweg	Büro	Erstbezug nach Sanierung	362,0	11,90
Kampstraße	Büro	Renovierungsbedürftig	768,0	9,00
Bissenkamp	Büro	Erstbezug nach Sanierung	113,0	9,50
Kampstraße	Büro	Vollständig renoviert	305,0	9,50

-> Die Angebotsmieten liegen zwischen 8,50 und max. 20,00Euro/m²; im Mittel bei ca. 11 Euro/m².

Immobilienpreise Wohnen

(Recherche Immoscout/Immowelt/Kleinanzeigen/Daten der Wirtschaftsförderung)

Auswahlkriterien:

- Ähnliche Nutzfläche und Zustand der Immobilie
- 17 Wohnflächen mit Preisangabe (Angebotsmieten, Kaltmiete, ohne Nebenkosten)

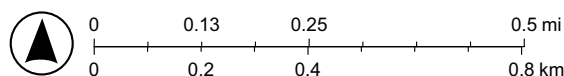
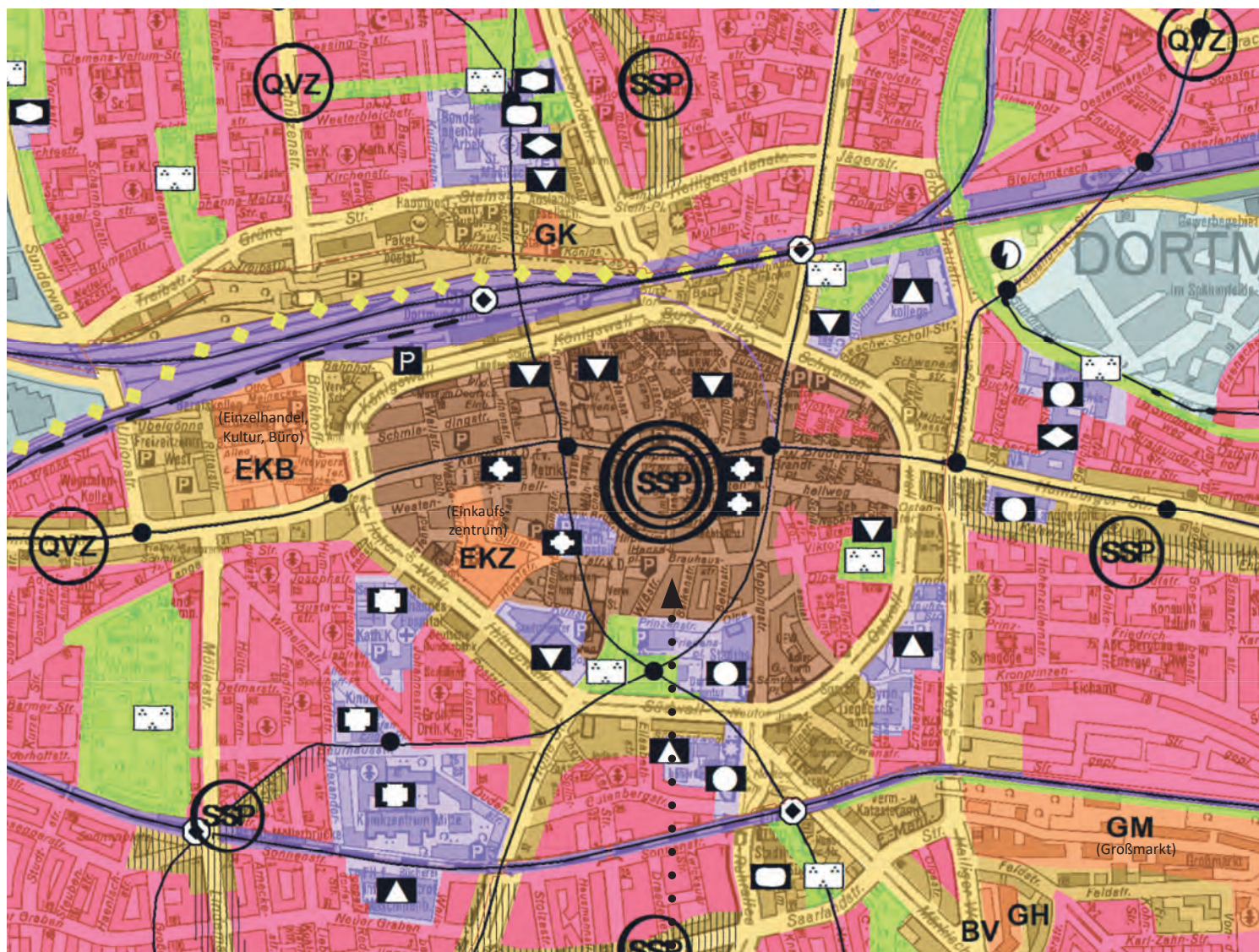
Adresse	Nutzung	Zustand	Größe	Preis
Bissenkamp	Wohnen	gepflegt	63,9	10,26
Brückstraße	Wohnen	modernisierter Altbau	66,7	11,10
Kreuzstraße	Wohnen	neuwertig	78,0	13,08
Wittekindstraße	Wohnen	neuwertig	51,7	19,13
Wittekindstraße	Wohnen	neuwertig	67,1	18,01
Balkenstraße	Wohnen	neuwertig, möbliert	70,0	8,87
Chemnitzer Straße	Wohnen	gepflegt	56,1	10,14
Kolmarer Straße	Wohnen	gepflegt	70,0	12,86
Chemnitzer Straße	Wohnen	gepflegt	56,0	9,11
Westenhellweg	Wohnen	k.A.	50,0	10,00
Westfalahalle	Wohnen	k.A.	58,0	9,48
City	Wohnen	k.A.	54,0	11,50
Westenhellweg	Wohnen	vollständig renoviert	72,0	7,57
Friedensplatz	Wohnen	k.A.	60,0	15,33
Gutenbergstraße	Wohnen	k.A.	50,8	9,09
Westfalahalle	Wohnen	gepflegt	77,0	10,00
Ostwall	Wohnen	k.A.	70,0	9,00

-> Die Angebotsmieten liegen zwischen 7,57 und max. 19,13 Euro/m²; im Mittel bei ca. 11,37 Euro/m².

02 GEBÄUDEANALYSE

2.1 PLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan



• Azad-Gebäude

Das Azad-Gebäude liegt im Geltungsbereich "Innenstadt West". Es handelt sich dabei um einen Siedlungsschwerpunkt gemäß §6 Landesentwicklungsprogramm (SSP), in dem zahlreiche verschiedene Nutzungen, vor allem Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Kulturangebote, Bildungsangebote etc. gebündelt werden.

Dieser Kernbereich ist im Flächennutzungsplan überwiegend in braun dargestellt und wird vom Innenstadtring, dem sogenannten Wallring, umschlossen. Es handelt sich also um die historische Kernstadt innerhalb der ursprünglichen Stadtmauern, in dem das Azad-Gebäude liegt.

Im Kerngebiet sind ursprünglich Wohnungen nur untergeordnet zulässig (§ 7 BauNVO: "sonstige Wohnungen" sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig). Durch die aktuellen Transformationsprozesse in den Innenstädten (beispielsweise Verringerung der Verkaufsflächen durch Online-Handel) gewinnen verstärkt auch soziale, gemischte und kulturelle Nutzungen sowie die Belebung durch Wohnraumangebote an Bedeutung. Aus diesem Grund könnten auch für das Azad-Gebäude solche Nutzungen in den Blick genommen werden. Der Ergänzung von Wohnraum am Standort steht die Stadt grundsätzlich positiv gegenüber.

Die Erdgeschosszone sollte wenn möglich eine Nutzung erhalten, die zur Belebung der Fußgängerzone beiträgt (Gastronomie, Einzelhandel, Kulturangebot, Markthalle)

2.1 PLANUNGSRECHT

Bebauungsplan



InW 109 City_24.09.1988

Es handelt sich um einen einfachen B-Plan ohne Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung (Kerngebiet gemäß BauNVO Richtwert GRZ 1,0/GFZ 3,0), eine Beurteilung der Bauvorhaben erfolgt deshalb gemäß § 34 BauGB (Einfügung in die Umgebung) und wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft.

InW 109 01 City_16.7.2021

In der Ergänzung von 2021 zur Gründachfestsetzung für die Verbesserung des Stadtklimas ist für den Geltungsbereich festgelegt, dass Flach- sowie Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad mindestens extensiv zu begrünen sind.

Gebäudekennwerte Baurecht

Grundstück: 2.000m²

GRZ: 1,0 (100 % bebaut)

GFZ: 3,4 (ohne Keller)

BGF: 6848m² + 1960m² Keller

Gesamt 8808m²

Grundfläche EG: 1801 m²

Vollgeschoss:

Hauptgebäude: 4 + Dachgeschoss,

Ecke Brauhaus-/Balkenstr: 3 + Dachgeschoss,

Balkenstraße: 4 + Staffelgeschoss

Aufstockung: planungsrechtlich möglich,

Bereich Ecke Balken-/Brauhausstraße,

Gebäudeklasse: GK 5

Gebäudetyp:

Sonderbau gemäß LBO (mehr als 1.600m²

Grundfläche im EG),

erhöhte Anforderungen an Brandschutz

• Azad-Gebäude



um 1920



um 1960



ehem. Haus der Bibliotheken/neue Platzgestaltung, 1992



Fleischmarkt (Kegemann'sche Garten), um 1900



Karstadt (ehemals Kaufhauses Theodor Althoff)



Neubau Geschäftshaus (Ortners Haus), um 2000



Großveranstaltung



Weihnachtsmarkt



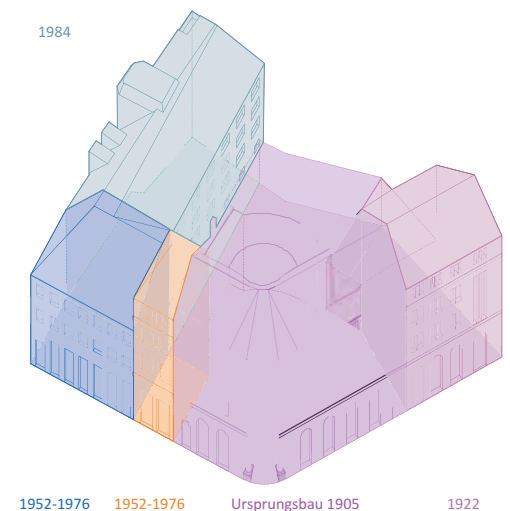
Außergastronomie Hans im Glück

2.1 PLANUNGSRECHT

Exkurs Hansaplatz

- Ende 19. Jhd. lockere Bebauung
-> Fleischmarkt
- 1904 Neustrukturierung Platz
- 1906 erster Neubau am Platz
ehem. Bankgebäude (heute Azad)
- Nordseite: 1910 Galeria (ehem. Kaufhaus Theodor Althoff) -> Denkmalschutz
- Platz wurde als Parkplatz genutzt
- Ostseite: 1958 Bau Haus der Bibliotheken, 1995
Abriss Haus der Bibliotheken u.
Neubau Geschäftshaus (Ortners Haus)
- 1990 Fertigstellung Tiefgarage Hansaplatz/
Galeria, drei direkte Aufgänge zum Platz
u. unterirdische Verbindung UG Karstadt
-> neue Platzgestaltung
- Südseite: ehem. Niederlassung Dortmunder Bankenverein (im Krieg unbeschädigt),
heute Filiale der Commerzbank, Bepflanzung mit
Platanen
- Westseite: Propstei-Arkaden, 1951 Hansa-
kontor -> Denkmalschutz inkl. Gartenanlage,
angrenzend RAG-Bürohaus (1978)
- heutige Nutzungen: Hansamarkt Wochenmarkt
(Mi/Fr/Sa), Großveranstaltungen, politische
Kundgebungen, Verteiler Tiefgarage
-> wichtiger Platz in der Dortmunder
Innenstadt

- 1905 errichtet für die Nordwestdeutsche Bank (Architekt Ernst Marx)
- 1922 Erweiterung um zwei Achsen entlang der Wißstraße
- 1946 veränderte Instandsetzung nach Kriegszerstörung durch Architekt Dreikauss für Rhein-Ruhr Bank (siehe Denkmalbeschreibung)
- 1952 bis 1976 verschiedene Anbauten, keine Aktenlage hierzu, Annahme siehe Schaubild
- 1976 Eigentümerwechsel Rhein-Ruhr-Bank AG Düsseldorf zu Dresdner Bank AG
- 1982 Grundbucheintrag 41925 Kauf des Gebäudes durch Karim Azad
- 1982 Ausstellungspavillon Balkenstr. 15 (AZ 63/2-4-1857)
- 1982 Fassaden- u. Eingangsänderung (AZ 63/2-4-1835, Genehmigung 20.04.1982)
Architekt Dipl.-Ing. Karl-Heinz Friedrich
- 1882 Nutzungsänderung eines Teils der ehem. Bankräume zu einem Teppichgeschäft
(AZ 63/2-4-2103, Architekt Dipl.-Ing. Karl-Heinz Friedrich, Genehmigung 06.05.82)
- 1982 Umbau u. Nutzungsänderung eines Büros zu einer Wohnung im 2. OG Ecke Balken-/Brauhausstr.
(Genehmigung 08.03.82)
- 1984 Erweiterung Geschäfts- u. Wohngebäude mit einer Tiefgaragenanlage Balkenstr. 15 (AZ 63/2-4-5096)
-> Errichtung eines 5-geschossigen Wohn- u. Geschäftshauses mit Tiefgaragenanlage Balkenstr. 15
(heute Hausnr. 13), (Prüfstatik vom 09.04.86, Dipl.-Ing. Hans Kluge: Decken 16cm Stahlbeton, Außenwände 24cm MW), GFZ mit Erweiterungsbau 3,42, GRZ mit Erweiterung 0,994, Verweis auf Bestandspläne von 1905
-> liegen nicht vor)
- 1984 Erweiterung Wohn- u. Geschäftshaus Orient-Teppichhaus
- 1985 Fassadenänderung Brauhausstr. 8-10 (Dipl.-Ing. Karl-Heinz Friedrich)
- 1985 Denkmalschutzbescheid Nr. 0067 (29.05.85)
- 1991 21.04.1991 Wohnungsbrand im 4. OG Balkenstr. und Sanierung
- 1996 Baugenehmigung Erweiterung Glasdach über vorhandenem Lichthof (63/ 3-1-16701) Wißstr. 14-18
- 1998 Umbau 1. OG Büro + Ausstellungsräume Wißstraße u. Brauhausstraße (63/2-1-22456)
- 2010 Nutzungsänderung ehem. Bankfiliale zu einem Teppich- u. Möbelgeschäft Wißstr. 14-18
(AZ 61/5-1-037560) + Änderung Passage Balkenstraße
- 2018 Umbau und Nutzungsänderung eines Ladenlokals zu einer Systemgastronomie (Wißstr. 14-18)
- 2021 Vorplanung Seniorenwohnen (Kimpel Architekten, Unna), nicht beantragt/genehmigt



2.2. BAURECHT

Stellplatzsatzung
Stadt Dortmund vom 29.09.2022

Lage der Stellplätze:

vorrangig auf dem Baugrundstück / max. 300m (Kfz) / max. 60m (Fahrrad) Entfernung vom Haupteingang

barrierefreie Stellplätze:

mind. 3% für Menschen mit Behinderung

-> notwendige barrierefreie Stellplätze nach § 3 Abs. 2 dürfen nicht abgelöst werden

Minderungsmöglichkeiten (Reduzierung max. 90%):

Gebietszone I City: 30 %

Schienen-Bonus: 15 % (max. 500m Fußweg/10 Minuten Taktung, Haltestellen Stadtgarten/Kampstraße/Reinoldikirche)

Bus-Bonus: 10 % (max. 300m Fußweg/10 Minuten Taktung)

(öffentlich geförderter Wohnungsbau: 30%)

Denkmal: 20 %

Mobilitätskonzept Nicht-Wohnbauvorhaben: 10%

§3 Absatz 8:

erstmalige oder zusätzliche Wohnraumschaffung bei vor 30.06.2024 fertiggestellten Gebäuden

1. durch Ausbau und/oder Neubau des Dach- oder Kellergeschosses oder

2. durch Aufstockung von maximal einem Geschoss

-> Verzicht auf Errichtung der notwendigen Kfz-Stellplätzen

Ablösemöglichkeiten:

- 12.000 Euro je notwendiger Kfz-Stellplatz (Zone I)

- 4.800 Euro je notwendiger Kfz-Stellplatz

(Zone I, öffentlich geförderte Wohnbauvorhaben im Denkmal)

- 1.000 Euro je notwendiger Fahrradstellplatz

Bedarf nach NUF (DIN 277):

- Verkaufsstätten: 1 Stpl. je 40m² Verkaufsfläche

- Verkaufsstätten (>800m²): 1 Stpl. je 20m² Verkaufsfläche

- Gastronomie: 1 Stpl. je 12,5m² NUF 1 (Gasträum)

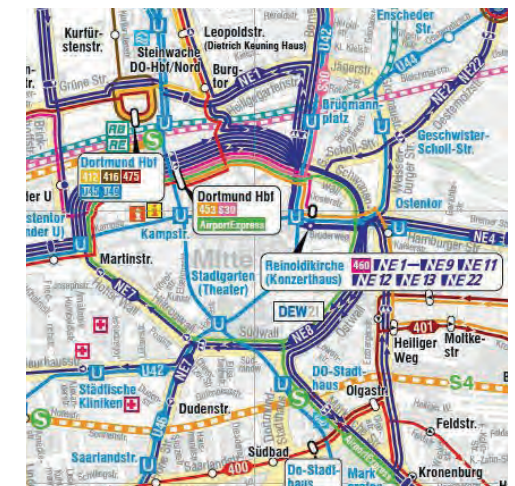
- Büro/Verwaltung: 1 Stpl. je 35m² NUF 2 (Büro)

- Praxen/Beratung: 1 Stpl. je 25m² NUF 6 (Praxen)

- Wohnen: 1 Stpl. je 50m² NUF 1 (Wohnen)

Der Stellplatznachweis wird im Weiteren beispielhaft anhand der Vertiefungsvarianten ermittelt. Gemäß Stellplatzsatzung gibt es für das Azad-Gebäude umfangreiche Möglichkeiten der Stellplatzreduzierung aufgrund der innerstädtischen Lage, des Denkmalschutzes sowie der Nutzung des Gebäudes. Für neu errichtete Wohnungen fallen keine zusätzlichen Stellplätze an. Unter Einbeziehung der vorhandenen Tiefgarage kann die Stellplatzsatzung voraussichtlich für verschiedene Nutzungsszenarien gut erfüllt werden.

Die Unterbringung der Fahrradstellplätze in der Tiefgarage ist je nach Nutzung nicht optimal (beispielsweise für eine Verkaufsfläche oder Gastronomie im Erdgeschoss). Wegen der kompletten Grundstücksüberbauung müsste in Abstimmung mit der Stadt über zusätzliche ebenerdige Stellplatzangebote im öffentlichen Raum nachgedacht werden.





2.3 DENKMALSCHUTZ

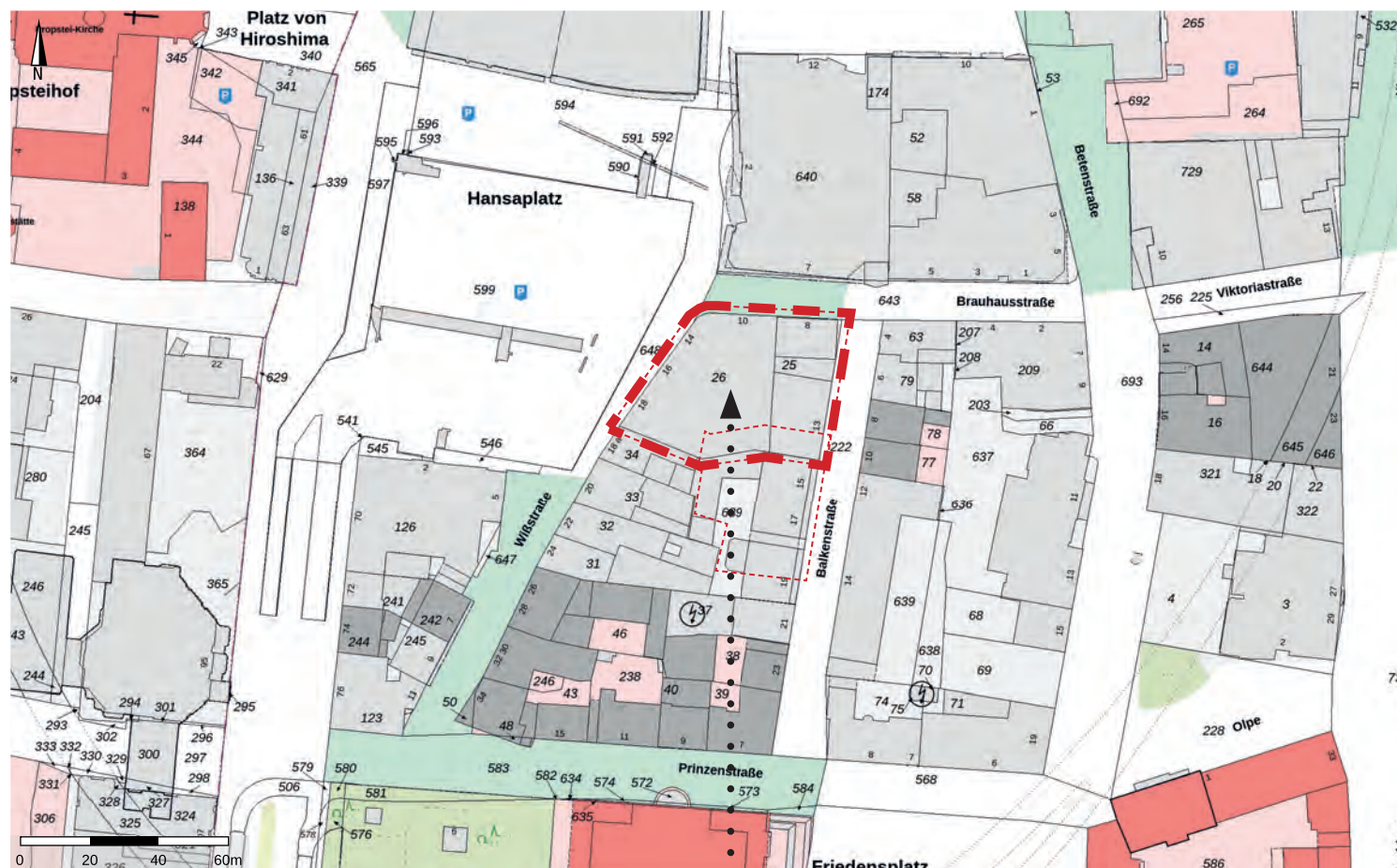
Denkmalliste Nr.0067/29.05.1985

Das Azad Gebäude wurde 1905 vom Architekten Ernst Marx errichtet, 1922 und 1952 um jeweils zwei Achsen an der Wißstraße erweitert und steht seit 1989 unter Denkmalschutz. Aufgrund der starken Kriegbeschädigung von ca 80% der Bausubstanz zeigt sich das Gebäude seit dem Wiederaufbau von 1946 und später sehr verändert: Die Attika mit den runden Fenstern, der die Ecksituation betonende Turm sowie weitere besondere Merkmale der Fassade sind überformt oder nicht mehr vorhanden. Denkmalwürdig erscheinen dennoch vor allem die Fassaden mit dem besonderen Treppenzugang als Ecksituation vom Hansaplatz aus sowie der vorgeblendeten roten Sandsteinfassade (Mainsandstein). Die Bauweise aus ummantelten bzw. ausgemauerten Stahlkonstruktion mit "Eisenbetondecken" ist im Inneren des Gebäudes nur noch teilweise erlebbar. Die Unterschutzstellung im Jahr 1985 fand nach eigentlich fast allen relevanten Umbaumaßnahmen statt, sodass eine denkmalgerechte Sanierung bisher noch nicht stattfinden konnte.

Im Gegensatz zur Ecksituation ist das innenliegende Treppenhaus an der Wißstraße mit seinem Zugang sehr gut erhalten: die großzügige Treppensituation mit Eisengeländern, der historische Aufzug sowie weitere bauzeitliche Merkmale (Zugangstür 1.OG in verzierter Ausführung) sind aus Sicht der Verfasser unbedingt erhaltenswert. Der Zugang über dieses Treppenhaus ist zwar nicht ganz barrierefrei (Aufzug erst ab Hochparterre), bietet aber einer hochwertigen Nutzung einen repräsentativen Zugang.

2.4 GEBÄUDEINFOS

Grundstück



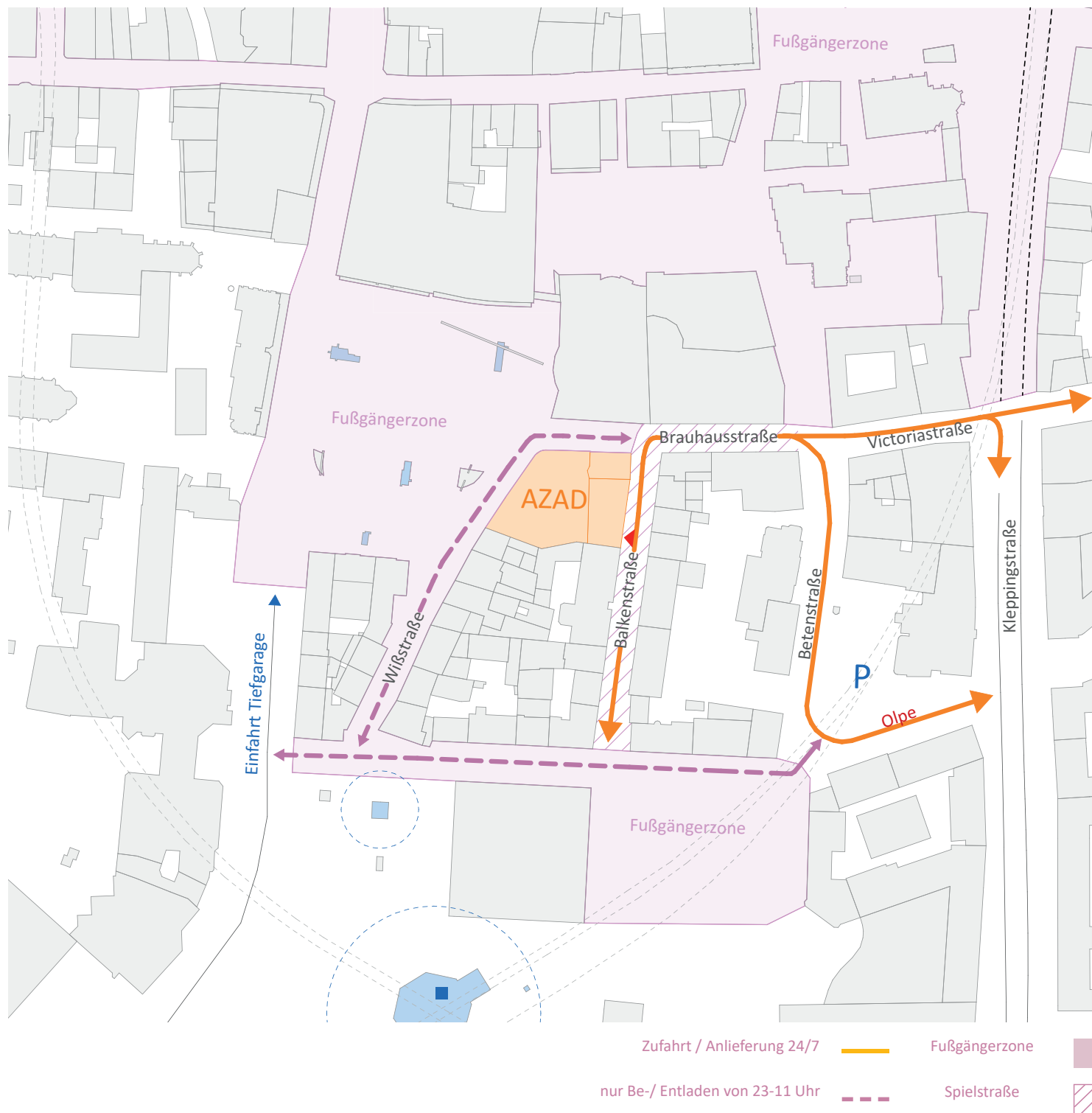
- Öffentliche Gebäude
- Wirtschaft/Gewerbe
- Wohnen
- Siedlungsfläche
- Sport-/Freizeit-/Erholungsfläche
- Grünland

Auszug Liegenschaftskataster Stadt Dortmund

• Azad-Gebäude

Flur 5
Flurstück 25 (Brauhausstr. 8, 10)
Flurstück 26 (Wißstr. 14, 16, 18,
Balkenstr. 13)
Grundstücksfläche 2.000m²

Flurstück 689
(Balkenstraße 15, 17, 19)
1.300m²
-> Sondereigentum



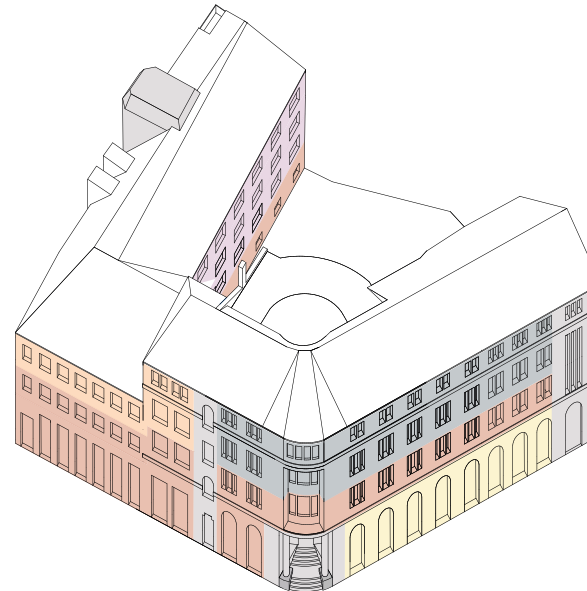
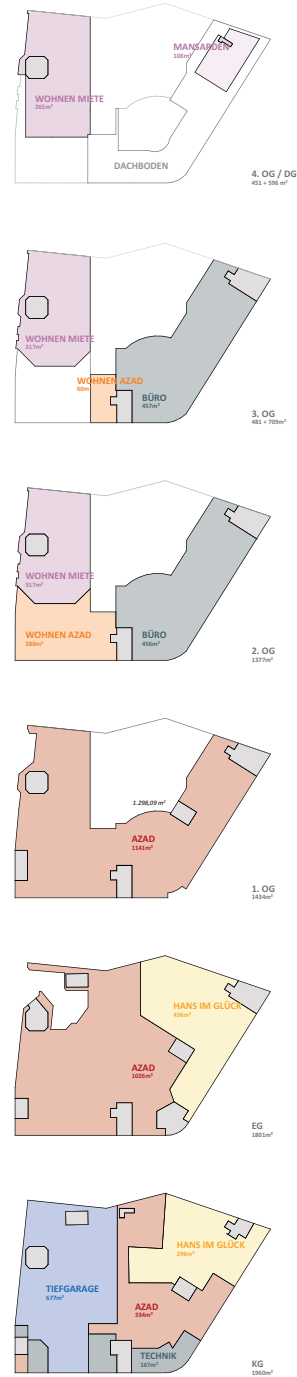
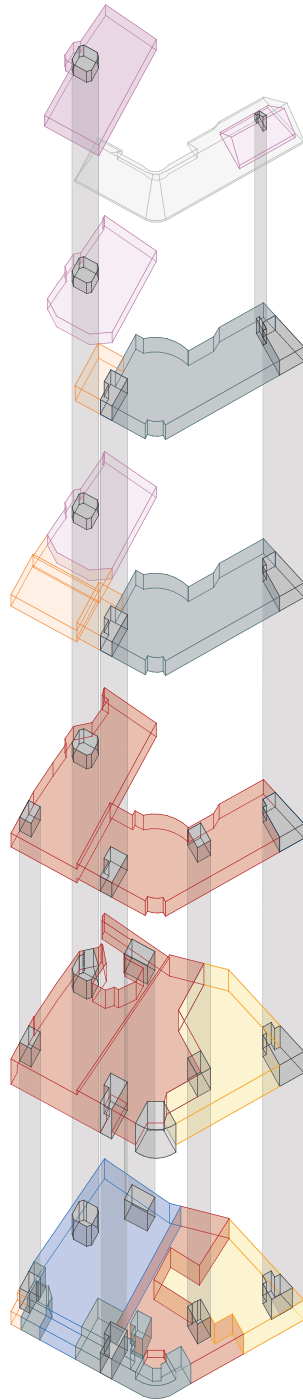
2.4 GEBÄUDEINFOS

Erschließung und Anlieferung

Das Azad Gebäude ist wegen seiner zentralen Lage in der Fußgängerzone gut mit allen Verkehrsmitteln erreichbar. Vom Hauptbahnhof ist der Hansaplatz in 7-15 Minuten zu erreichen (U-Bahn oder zu Fuß). Die ÖPNV Anbindung liegt in unmittelbarer Nähe (U-Bahn Stationen Stadtgarten oder Kampstraße), mit dem Fahrrad ist das Gebäude ebenfalls sehr gut zu erreichen.

Die Anlieferung mit kleineren LKW und die Andienung mit dem PKW ist über die Brauhausstraße und Balkenstraße ganztags möglich. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Balkenstraße. Der Hauptzugang des Gebäudes Ecke Hansaplatz sowie der Zugang an der Wißstraße haben eine eingeschränkte Erreichbarkeit mit dem PKW. Das Parkhaus unter dem Hansaplatz liegt in direkter Nachbarschaft.

Für 40t LKW funktioniert die Anlieferung hingegen jedoch nicht, weshalb Nutzungen mit Anlieferungen im größeren Umfang (zum Beispiel ein moderner Lebensmitteleinzelhandel) in dieser Lage nicht möglich sind. Eine Lagerung ist im Untergeschoss möglich ist jedoch auf die Größe des Lastenaufzuges anzupassen (zum Beispiel über Europaletten).



2.4 GEBÄUDEINFOS

Überblick aktuelle Nutzungen

Wißstraße

EG: Hans im Glück Systemgastronomie mit Außenbereich zum Hansaplatz
OG: Büro Anwaltskanzlei und Büro Beratungsstelle
DG: ehemalige Hausmeisterwohnung
restlicher Dachstuhl nicht ausgebaut

Brauhausstraße/Balkenstraße

EG + 1.OG Verkaufsfläche Azad (gesamt 2093m²)
2. OG Geschäftswohnung Azad

Balkenstraße

ab 2. OG Wohnen (17 WE/
30m², 80m², 100m²)

angrenzend Büro/Geschäftshaus mit Innenhof zur Anlieferung
EG Verkaufsfläche Azad
Frisör, Imbiss, OG's MVZ (Medizinisches Labor und Mikrobiologie-Zentrum)

UG Gesamt

Lager vor allem Azad Teppichhaus (teilweise an Hans im Glück vermietet)
Hausanschlüsse, Haustechnik
PKW/Lastenaufzug, Tiefgarage

Tragwerk: ummantelte bzw. ausgemauerte Stahlkonstruktion mit "Eisenbetondecken" und vorgeblendeter roter Sandsteinfassade in strenger achsialer Gliederung. Nach dem zweiten Weltkrieg Einbau von Betondecken sowie Zwischenwänden aus Trümmerziegeln (aus Denkmalbericht), Spätere Erweiterungsbauten in massiver Bauweise.

Zustand Bestand und Haustechnik: in zeitgemäßer Nutzung, teilweise umbauzeitlich/veraltet (1959-1984)

Erschließung barrierefrei: von der Balkenstraße, Aufzug Wißstraße ab Hochparterre, Aufzug Brauhausstraße außer Betrieb

Denkmalschutz: ja (Denkmalliste Nr. 0067), vor allem die Fassade zum Hansaplatz berücksichtigen

Fassaden: Ursprüngliche Horizontalgliederung in Erd-, zwei Hauptgeschosse und Attika mit Dachgeschoß. EG mit großen Natursteinquadern und markanten Schlußsteinen der rundbogig geschlossenen Fenster. Abgerundeter Eckbereich ursprünglich von einem turmartigen Aufbau mit eigenem Dach bekrönt. Dorische Säulen flankieren den Eingang. Fenster in den Obergeschossen durch schlanke Pfeiler dreigeteilt. In den Brüstungsfeldern zwischen 1. u. 2. OG Spiegel, ursprünglich mit pflanzlichen Motiven plastisch geschmückt. An der Wißstraße noch teilweise ablesbar. Zwischen den Fensterachsen kolossale Pfeiler mit Konsolen als oberer Abschluß, die ein Gesims tragen (Auszug Denkmalbeschreibung). Die Fassaden sind heute stark verändert und entsprechen nur in Teilen der bauzeitlichen Gestaltung. Einige großformatige Werbetafeln sind am Gebäude angebracht und überlagern das Fassadenbild.

Gebäudestruktur: geschlossene Blockrandbebauung, U-förmige Eckbebauung zum Hansaplatz, ursprüngliche Gebäudestruktur durch die erdgeschossige Überbauung des Innenhofes deutlich verändert.

Grundrissstruktur: EG große Halle, OG kleinteilig für Büro und Wohnen in den drei Gebäudeteilen (Wißstraße, Brauhausstraße, Balkenstraße)

ursprüngliche Nutzung: Bankgebäude, starke Kriegsbeschädigung und anschließend Sanierung, UG enthält noch den ursprünglichen Tresorraum der Bank (Im Mietbereich Hans im Glück)

heutige Nutzung AZAD: diverse Um/-Anbauten von Gebäudeteilen aus unterschiedlichen Bauzeiten für die Erweiterung des Teppichgeschäftes

Fluchtwegsituationen: mehrere Treppenhäuser für 1.RW, 2.RW Notausstieg zum Hof, 2. RW Fenster

Geschosshöhen: EG 4,00m, 1.OG 3,50m

Bauliche Besonderheiten: EG Hochparterre mit großer Raumtiefe, historische Fassade zum Platz, repräsentativer Treppenaufgang an Gebäudeecke, Schaufenster gehen teilweise bis ins UG, Gebäuderückseite stark umgestaltet, Denkmal hier nicht erkennbar, Umbau 1984er Jahre gut ablesbar, Fassadenwechsel (Metall-Glasfassade)

Grundsätzlich

Das Gebäude wurde in einem Ortstermin in Augenschein genommen. Einige Geschosse und viele Räume konnten aufgrund der aktuellen Nutzung (Wohnen, Büro) jedoch nicht besichtigt werden. Grundlage der Ausführungen sind also vor allem die vorgelegten Bestandspläne, die Bauakte sowie die eingeschränkte Untersuchung der Gebäudeteile. Zur Beurteilung der notwendigen Maßnahmen wurde eine brandschutztechnische Einschätzung vom Fachingenieur Rassek und Partner vorgenommen und in die Studie eingebracht (siehe auch Seite Brandschutz).

Das Gebäude ist insgesamt zwar in einem gut nutzbaren Zustand, bedarf aber aufgrund seines Alters und seiner langjährigen Nutzung zahlreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, vor allem im jetzigen Teppichhandel. Hier ist der jeweilige Raumbedarf sukzessive über mehrere Geschosse umgesetzt worden. Es fehlt jedoch für eine Umnutzung nun das Gesamtkonzept zumindest für das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss, um die Immobilie zukunftsfähig zu halten.

Im Falle einer Umnutzung wird ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt. Da es

sich um einen Sonderbau handelt, muss in jedem Fall ein Brandschutzgutachten erstellt werden. Es gelten zusätzlich weitere besondere Anforderungen. Hinzu kommen nutzungsbedingte Anforderungen (z.B. Lüftungsanlage).

Grundlage für alle Umnutzungen ist daher:

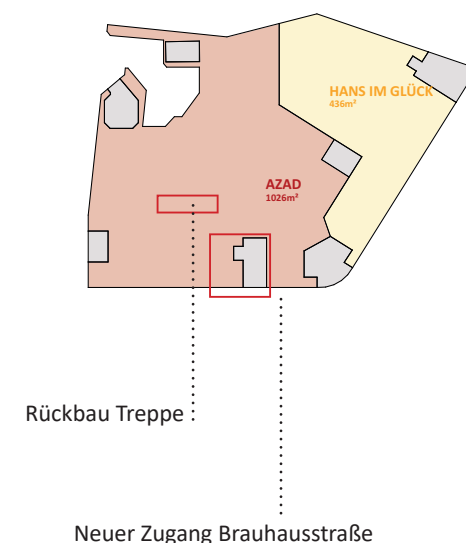
- Bestandsaufnahme und Planerstellung als Grundlage
- genaue Analyse aller notwendigen Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Nutzungskonzept und notwendige Umbaumaßnahmen hierfür
- Planung und Antrag auf Nutzungsänderung inkl. aller Fachplanungen (Architektur, Statik, Brandschutz, Energieberatung, Bauphysik) (Kostengruppe 700 nach DIN 276)

Für die vorliegende Studie gehen eigentlich alle Varianten davon aus, das Erdgeschoss und das 1.Obergeschoss im Bereich des derzeitigen Teppichhandels baulich zu trennen. Damit entstehen kleinere (200-1000m²) Nutzungseinheiten in beiden Geschossen, die eine deutlich bessere Vermarktbarkeit versprechen und baurechtlich einfacher herzustellen sind (Brandschutz, Barrierefreiheit etc). Hierfür ist mindestens der Rückbau der Treppe zwischen EG und OG auf der Verkaufsfläche und die Schließung der Ge-

schoßdecke sowie je nach Variante weitere Maßnahmen zur vollständigen Trennung der Geschosse (weitere Treppen, Aufzüge, Zugänge) notwendig. Je nach Anzahl der Einheiten müssen beide Eingangssituationen von der Brauhausstraße ertüchtigt oder umgebaut werden (KG 300).

Zur Umnutzung gehört auch je nach Anzahl der neuen Nutzungseinheiten eine technische Trennung der Versorgung (Wasser, Strom UV, Zähler etc). Man muss davon ausgehen, das zumindest die Elektroinstallation komplett neu gedacht werden muss, da sich hier die technischen Anforderungen gegenüber der Bauzeit stark verändert haben. Auch in den anderen Medien werden hohe Kosten für die Aktualisierung der Haustechnik anfallen (KG 400).

Je nach Planungsvariante fallen weitere Maßnahmen für den Umbau von einzelnen Gebäudeteilen (Freilegen oder Aufstockung des Innenhofes) oder der Fassade (Neue Eingangssituation Balkenstraße) an. Der gesamte Innenausbau inklusive aller Oberflächen wird voraussichtlich von den Nutzungseinheiten selber vorgenommen. Hinzu kommen auch Maßnahmen an der Fassade (Öffnungen), Brandschutzmaßnahmen oder beispielsweise der Ausbau von notwendigen WC Anlagen je Nutzungseinheit (KG 300).



Barrierefreiheit

Grundsätzlich ist das Erdgeschoss nur über die Balkenstraße barrierefrei zu erreichen, da es zum Hansaplatz und zur Brauhausstraße als Hochparterre ausgebildet und nur über Treppen begehbar ist. Die Nutzungseinheit von Hans im Glück hat hierfür bereits einen kleinen Lift zur Überbrückung der Niveauunterschiede (ca 1,50-2,00m) eingebaut. Je nach Trennung der Erdgeschossfläche sind daher weitere barrierefreie Zugänge notwendig (Brauhausstraße), die entweder über einen Lift oder über eine Aktivierung des bestehenden Aufzuges an der Brauhausstraße (derzeit außer Betrieb) sinnvoll erscheinen. Eine Ertüchtigung des Treppenzugangs aus der Ecke scheint aufgrund des Denkmalschutzes nicht empfehlenswert.

Die Wohneinheiten in den oberen Geschossen sowie das erste Obergeschoss in der Balkenstraße sind über den dort befindlichen Aufzug gut barrierefrei zu erschließen. Allerdings gibt es im ersten Obergeschoss eine Geschossversprung, der eine durchgängig barrierefreie Erschließung aktuell verhindert und ertüchtigt werden müsste. Das Treppenhaus an der Wißstraße verfügt über einen Aufzug in alle Geschosse, für den aber ebenfalls zunächst sieben Stufen

überwunden werden müssen. Auch hier liegt eine denkmalwürdige Zugangssituation vor, sodass man nicht einfach einen Treppenlift einbauen kann.

Die vorliegende Studie trägt diesen besonderen baulichen Situation Rechnung und schlägt für alle Varianten barrierefreie Zugangssituationen vor, die allerdings teilweise mit erheblichem Umbaufwand (je nach Variante) verbunden sind. Nicht für jede Nutzungseinheit ist dies zwingend notwendig.

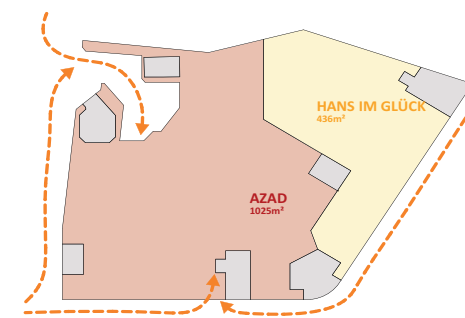
Innerhalb des Gebäudes gehört die schwellenfreie Ertüchtigung bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (zB Bodenschwellen, Stufen) zu den notwendigen Maßnahmen. Die barrierefreie Gestaltung von Türzugängen, Öffnungsmodi und weiteren Ausstattungsmerkmalen der Barrierefreiheit muss je nach neuer Nutzung genau geplant werden.

Das Gleiche gilt für den Umfang an barrierefreien Sanitäranlagen. In den Vertiefungsvarianten sieht die Studie jeweils ein barrierefreies WC pro Nutzungseinheit vor, um ein Mindestmaß einzukalkulieren.

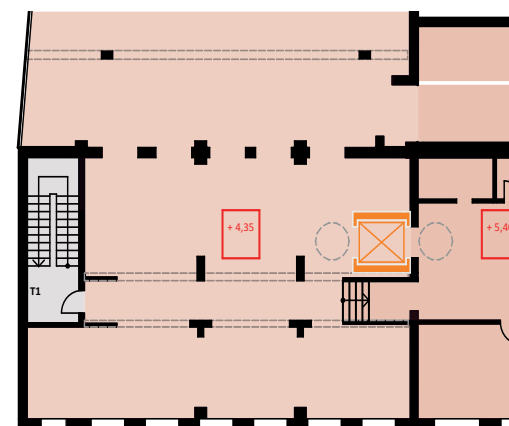
In der Tiefgarage ist die Vorrichtung eines barrierefreien Parkplatzes einfach möglich.



bis zu 140m Entfernung zu barrierefreier Erschließung Balkenstr.



max. 50 m Entfernung zu barrierefreier Erschließung



möglicher interner Lift ermöglicht durchgängig barrierefreie Erschließung

Brandschutz

Die grundsätzlichen Anforderungen an die Bauteile bei der im Azad Gebäude vorhandenen Gebäudeklasse (V) müssen natürlich gegeben sein: tragende und aussteifende Wände sowie Stützen müssen im Brandfall mindestens 90 Minuten feuerbeständig (F 90) sein, nichttragende Innenwände F30. Im Ortstermin konnten teilweise Deckenöffnungen begutachtet werden, die einen in Teilen unzureichenden Brandschutz der Decken vermuten lassen. Dies ist besonders sorgfältig zu prüfen und ggf. an die heutigen Anforderungen anzupassen (Ertüchtigung Decken

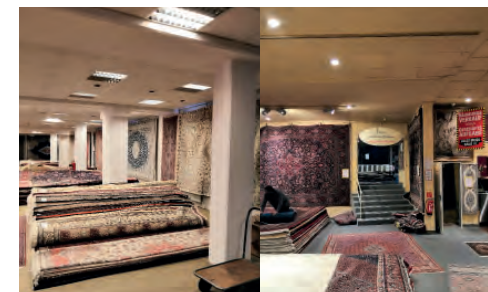
und Stützen F90). Die Fluchtweglängen liegen alle unter 35m und sind damit voraussichtlich ausreichend. Es gibt einige Fluchttreppenhäuser, sodass mehrere bauliche Rettungswege auch im Falle eines Umbaus bei Bedarf realisierbar wären.

Ein Brandschutzkonzept (Nr 9058 vom 09.09.2009, Nutzungsänderung einer Bankfiliale) liegt vor, ebenso eine ergänzende Stellungnahme vom 23.09.2010 (Auflösung Passage Balkenstr.).

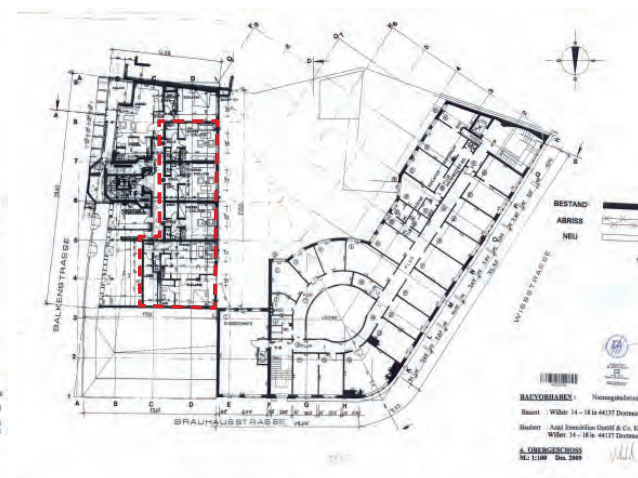
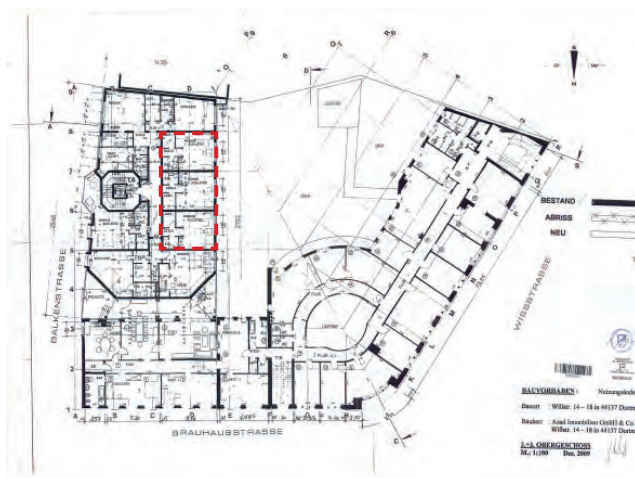
Neben den Geschossdecken sollte die Feuerwiderstandsklasse des Flachdaches über dem Innenhof geprüft und ggf. ertüchtigt werden.

Die Wohneinheiten in den Obergeschossen der Balkenstraße haben ein besonderes Entfluchtungssystem über den Innenhof (Fluchtleitern auf Hofdach), welches durch die Verfasser nicht untersucht werden konnte.

Welche sonstigen Maßnahmen im Falle einer Nutzungsänderung gefordert werden oder innerhalb des Bestandes zu erneuern sind, muss im Rahmen einer konkreten Planung untersucht werden. Erfahrungsgemäß werden einige Maßnahmen aufgrund des Gebäudealters hinzukommen (BMA, Entrauchung Treppenhäuser etc). Dies ist deshalb auch in der Kostenschätzung hinterlegt.



Brandschutzkonzept BrBB (2009)



Städtebauliche Bewertung

Stärken:

Lage am Hansaplatz
3-seitig Fassaden zum Stadtraum (Wißstraße/Hansaplatze, Brauhausstraße, Balkenstraße)
gute ÖPNV Anbindung und Parkhaus unter dem Hansaplatz

Schwächen:

EG Sockelgeschoss, keine barrierefreie Erschließung von Hansaplatz, keine Sichtverbindung auf Augenhöhe, Anlieferung nur eingeschränkt möglich

Chancen:

qualitätvolle Anbindung EG an Stadtraum, Aufwertung Balkenstraße, neuer TU-Standort gegenüber

Risiken:

je nach Aufteilung der EG Fläche wenig Sichtbarkeit der Nutzung, schlechte Bedingungen für Einzelhandel, schwierige Adressbildung

Bauliche Bewertung

Stärken:

solide Grundstruktur Stahlkonstruktion, Betondecken, freies Stützenraster
historische repräsentative Fassade (Denkmalschutz)
hohe Raumqualitäten, Raumgrößen, Gebäudetiefen, gute Fluchtwegsituation, Lage/ Maße Treppenhäuser, mehrere Aufzüge vorhanden, Lichthof über mehrere Geschosse besonderer Raum

Schwächen:

Zustand sanierungsbedürftig (Brandschutz), große Gebäudetiefe im EG Herausforderung für Belichtung

Chancen:

Trennung der Geschosse möglich, unabhängige Nutzung/Vermarktung der Geschosse/ Einheiten, Begrünung der Flachdachfläche im Hofbereich, Freilegung Hof

Risiken:

hohe Umbaukosten bei baulichen Eingriffen, Nutzungen finden, die dem Gebäude entsprechen

Nutzungsstrukturelle Bewertung

Stärken:

laufende Mietverträge Hans im Glück und Büroeinheiten, für viele Nutzungen interessante Lage am Hansaplatz, Tiefgarage für Anlieferung und Lagerung vorhanden

Schwächen:

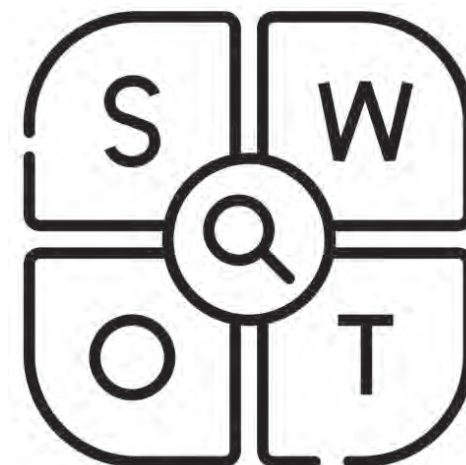
großformatige Fläche im EG benötigen passende Nutzung. kleinteilige Raumaufteilung und Belichtung im EG schwierig, Hochparterre verhindert direkten Sichtkontakt und inklusive Zugangsmöglichkeit

Chancen:

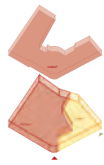
Erweiterung der Nutzungsmischung, Innerstädtisches Wohnen Stärken durch Aufstockung, Frequenzerhöhung durch Nutzungsmischung, UG-Nutzung als umfangreiche Lagerflächen für zukünftige Nutzungen

Risiken:

ggf. langfristiger Wegfall/Reduktion Einzelhandel



03 NUTZUNGSVARIANTEN



V1

Halle

EG / 1. OG je eine separate Einheit



V2

Foyer

Haupteingang mit geteiltem Foyer



V3

Anker

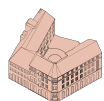
Ankernutzung am Haupteingang



V4

Haus

EG und 1. OG als eine Einheit + Innenhof



V5

Komplett

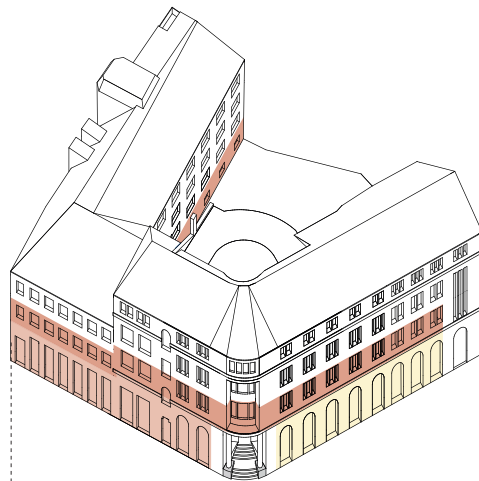
Komplettumnutzung



+

Potenzial Aufstockung

Nach vorheriger Abstimmung werden die nebenstehenden Varianten für eine Teilung in vermarktbare Einheiten entwickelt. Ziel dabei ist, die besondere Ecksituation am Hansaplatz für eine hochwertige und stadtraumwirksame Nutzung zu erschließen und möglichst vielseitig nutzbare Einheiten zu schaffen. Für jede Variante werden passende oder bereits konkret angefragte Nutzungen beispielhaft vorgeschlagen. Nach einer gemeinsamen Bewertung mit der Auftraggeberin und der Eigentümerschaft werden zwei der Varianten zur Vertiefung ausgewählt. Unter der Betrachtung des Gesamtgebäudes kann das Potenzial zur Aufstockung des Gebäudes für zusätzliche Wohneinheiten geprüft werden. Dieses Potential lässt sich grundsätzlich mit allen Varianten kombinieren und wird exemplarisch in einer Variante weiter vertieft.

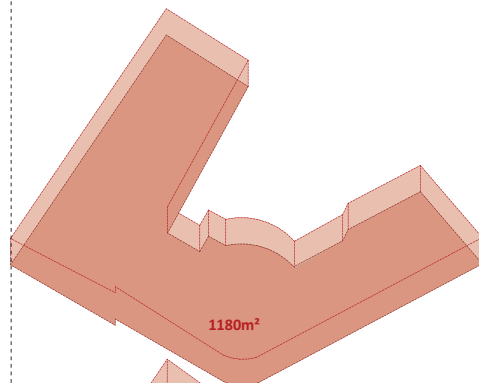


Halle

1 Nutzeinheit im OG (1180m²)

Gastronomie / Büro / Dienstleistung

nachträglich aufteilbar in
2-4 Einheiten



1180m²

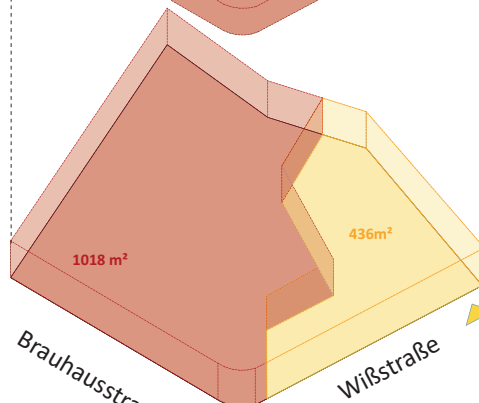
1 Nutzeinheit im EG (1018m²)

Markthalle mit Schwerpunkt
Lebensmittel & möglicher
Ankernutzung Gastronomie

Bankfiliale

Showroom

Verkaufsfläche Einzelhandel



1018 m²

436m²

Brauhausstraße

Wißstraße

Hansaplatz

Diese Variante beschränkt sich wie die meisten Varianten auf die Umnutzung der Verkaufsfläche EG + 1. OG + Keller, da die weiteren Obergeschosse aktuell gut vermietet sind. Die beiden Hauptgeschosse werden jeweils als separate Einheiten gedacht, die innenliegende Treppenverbindung wird geschlossen.

Alle bestehende Mietverhältnisse (Hans im Glück/Kanzlei/Büro/Wohnen) bleiben bestehen.

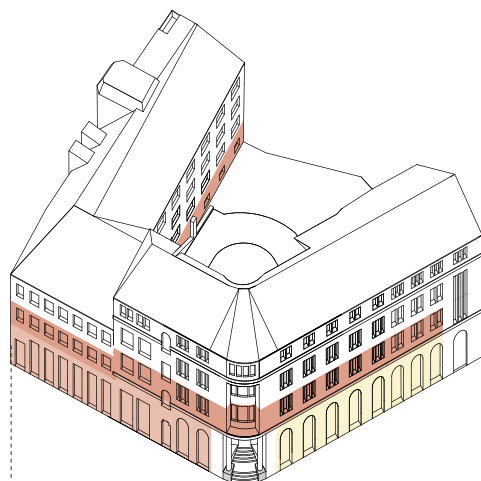
Die großflächige Einheit im Erdgeschoss kann weiterhin über den Hauptzugang Ecke Hansaplatz oder barrierefrei über die Balkenstraße erreicht werden.

BEWERTUNG

- + konkrete Nutzungsanfragen
- + Verbleib bestehender Nutzungen unkritisch
- + Nutzung der großen Gebäudetiefe
- + keine Reduzierung der vermietbaren Fläche
- + kostengünstige Umnutzung nah am Bestand
- + Öffnung EG als Mehrwert für die Stadt

- u.U. aufwendiger Betrieb (Markthalle)
- Nachnutzung aufgrund großer Mietfläche und Belichtungssituation schwierig

! Chance für die Weiterverfolgung einer gemeinwohlorientierten Projektentwicklung

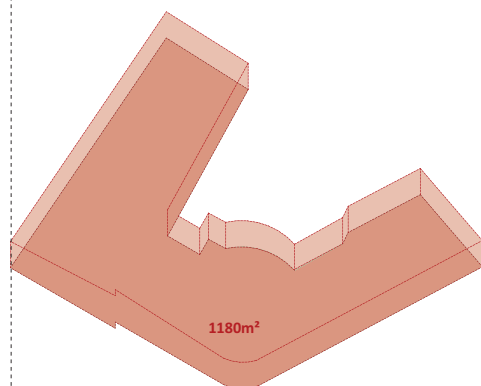


Foyer

1 Nutzeinheit im OG (1180m²)

Gastronomie / Büro /
Dienstleistung

nachträglich aufteilbar in 2-4
Einheiten



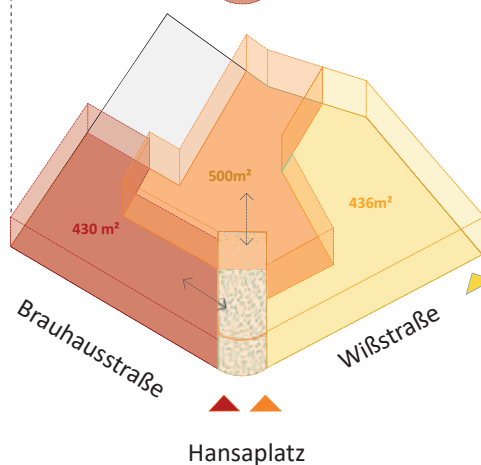
1180m²

2 Nutzeinheiten im EG (430m² & 500m²)

gemeinsames Foyer

Kino (500m²) +
Eventgastronomie (430m²)

Gewerbe / Einzelhandel / Event
(500m²) + Gastronomie (430m²)



Hansaplatz

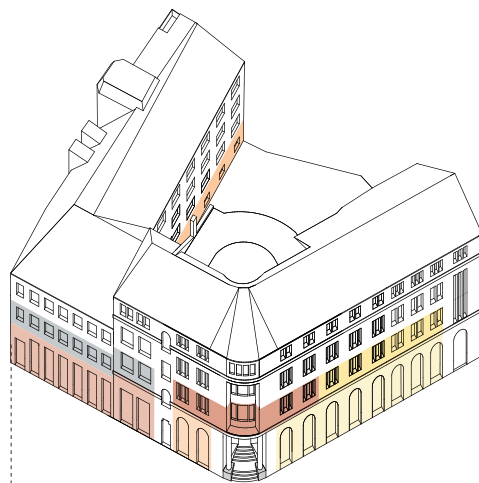
Die Variante funktioniert im Prinzip wie Variante 1. Die Geschosse werden getrennt, die vermieteten Einheiten bleiben bestehen. Der Fokus liegt auf der Teilung in den beiden Hauptgeschossen EG und 1.OG.

Die Besonderheit in dieser Variante liegt darin, zwei Einheiten im EG über ein Foyer an das repräsentative Ecktreppenhaus anzubinden. Dadurch kann auch ein Einzelhandel im hinteren Geschossbereich von der guten Lage am Hansaplatz profitieren. Ein Nachteil stellt allerdings dann die fehlende Schau-
fensterfläche für die hintere Einheit dar. Das Foyer könnte auch als zusätzliche Barriere gesehen werden.

BEWERTUNG

- + konkrete Nutzungsanfragen
- + bestehende Nutzungen unkritisch
- + Fläche Hans im Glück kann bleiben
- + Nutzung der großen Gebäudetiefe
- + Nachnutzungsflexibilität aufgrund Foyersituation (Fluchtwege/Zugänge)
- gemeinsame Mietfläche Foyer (Kosten, Organisation, Öffnungszeiten)

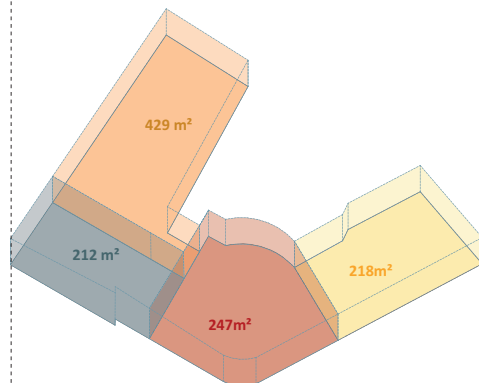
! gute & flexible Umnutzungsmöglichkeit
! Gespräche mit den konkreten Nutzer:innen



Anker

**4 Nutzeinheiten im OG
(429m², 212m², 247m², 218m²)**

bis zu 4 separate barrierefrei
erschließbare Büroeinheiten /
Dienstleistungen / Praxen
im 1. OG



**2 Nutzeinheiten im EG
(486m² & 399m²)**

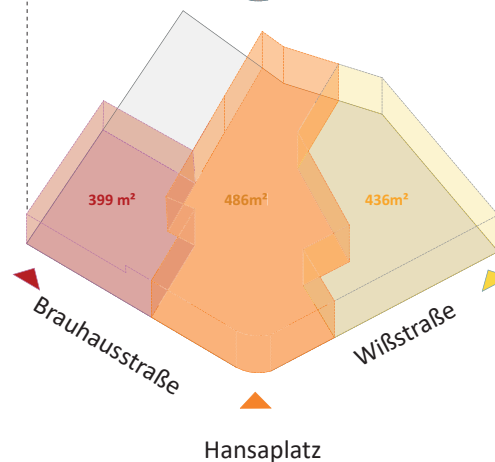
Einzelhandel im EG mit Lager/
Werkstatt im UG

Gastronomie

Workshop mit Verkauf

Showroom

Einzelhandel



Auch diese Variante funktioniert im Prinzip wie Variante 1. Die Geschosse werden getrennt, die vermieteten Einheiten bleiben bestehen. Der Fokus liegt auf der Teilung in den beiden Hauptgeschossen EG und 1.OG.

Hier führt die Vergrößerung des Eingangsbereiches Balkenstraße zu einer klaren Organisation von zwei Einheiten inklusive Anlieferungsmöglichkeiten oder einer überdachten Außengastronomiefläche.

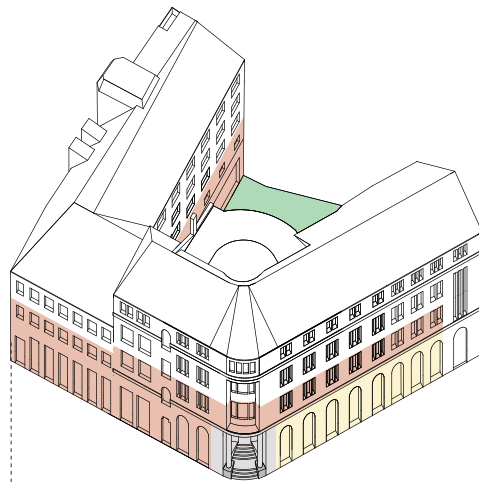
Für die Ankermieteinheit von der Ecke aus kann eine hochwertige Nutzung gefunden werden, die wirtschaftlich interessant sein kann. Die Einheit an der Brauhausstraße fällt dafür kleiner aus und ist eventuell leichter als Ergänzungsnutzung zu vermieten.

BEWERTUNG

- + konkrete, standortgerechte Nutzeranfragen
- + bestehender Nutzungen unkritisch
- + Nutzung der großen Gebäudetiefe
- + Nachnutzungsmöglichkeit für hochwertigen Einzelhandel z.B. Apple Store, Manufaktur, etc.

- hoher baulicher Aufwand (Decken auf Platzniveau absenken/Podest)

! gute & passende Umnutzung



Haus

Freilegung Innenhof (270m²)

**Geschossübergreifende
Nutzeinheiten im EG & 1.OG
(750m² + 1180m²)**

Einzelhandel

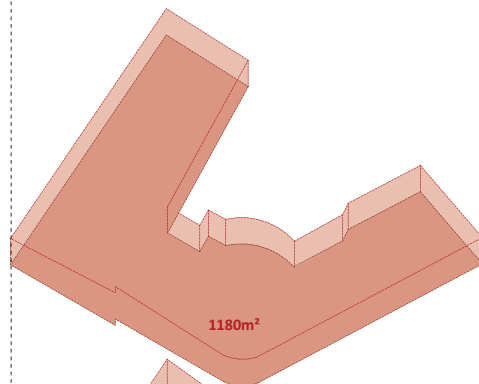
Bildungsinstitution

Dritter Ort + Coworking

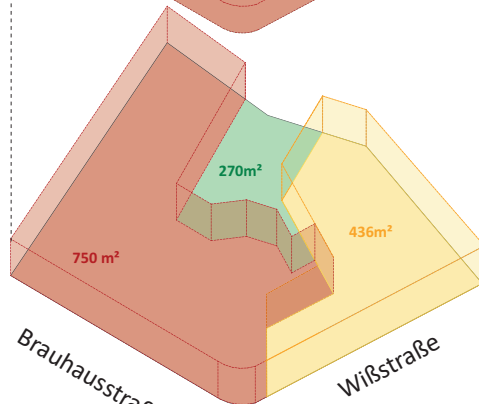
Start-Ups/Gründungen

Headquarter

Einzelhandel



1180m²



750 m²

270m²

436m²

Brauhausstraße

Wißstraße

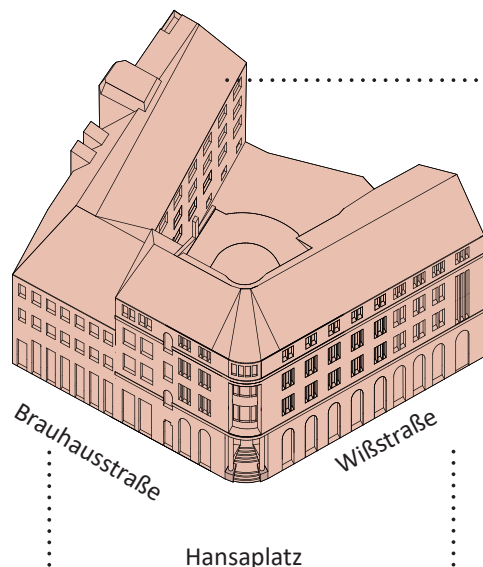
Hansaplatz

Der Rückbau des Innenhofes bietet für die unteren beiden Geschosse EG und 1.OG ganz neue Möglichkeiten. Eine neu geschaffenen-gute Belichtung und Durchlüftung ermöglicht eine Vielzahl anderer Nutzungen im EG, wie z.B. Büro, Schulungsräume etc. Ebenso werden auch brandschutztechnisch kleinteilige Raumangebote möglich. Auch wenn die EG Innenraumfläche reduziert wird, kann durch die Aufwertung und Begrünung ein nachhaltiger Immobilienstandort entstehen, der auch für zukünftige Klimaherausforderungen bereits angepasst wurde.

BEWERTUNG

- + Verbleib bestehender Nutzungen unkritisch
- + Aufwertung durch begrünten Innenhof
- + gute Belichtung (Einhaltung Arbeitsstättenrichtlinie)
- + hohe Nachnutzungsflexibilität
- keine konkrete Nutzungsanfrage
- hoher baulicher Aufwand
- Reduzierung der vermietbaren Fläche durch Innenhof

! Suche konkreter Mietinteressent:innen
! Chance für die Weiterverfolgung einer gemeinwohlorientierten Projektentwicklung



Erweiterung 1 (Brauhausstraße 8)

EG 200m² BGF
 1. OG 200m² BGF
 2. OG 200m² BGF
 -> 600m² BGF

Altbau

(Wißstraße 14-18 + Brauhausstraße 10)

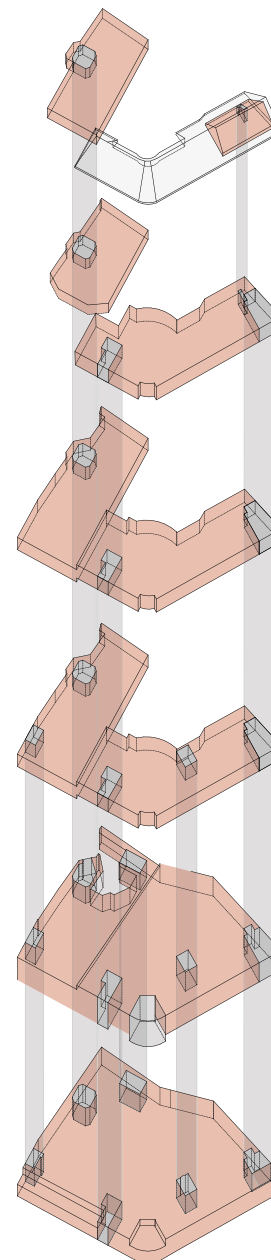
EG 750m² + 530m² nur erdgeschossig
 bebauter Gebäudeteil
 gesamt 1.280m² BGF
 1. OG 775m² BGF
 2. OG 700m² BGF
 3. OG 700m² BGF
 4. OG/DG 600m² BGF
 -> 4055m²

Erweiterung 2 (Balkenstraße 13)

EG 325m² BGF
 1. OG 460m² BGF
 2. OG 470m² BGF
 3. OG 470m² BGF
 4. OG 450m² BGF
 -> 2.175m² BGF

BGF Bestand :
 6848m² + 1960m² Keller
 -> gesamt 8808m²

Grundstück 2.000m²



03 VARIANTE: KOMPLETT

Grobvariante V5

Auch das Gebäude insgesamt für eine neue Nutzung umzubauen, kann attraktiv und wirtschaftlich sinnvoll sein. Der Bedarf an barrierefreien und altengerechten Wohnungen in der Innenstadt beispielsweise dürfte eher weiter ansteigen, sodass sich die hohe Investition in einen Umbau langfristig lohnen würde. Auch aus Sicht der Stadtentwicklung kann ein solcher Baustein am Hansaplatz für eine Belebung sorgen.

Ob das auch für ein Hotel oder andere Nutzungsmöglichkeiten für das Gesamtgebäude zutrifft, müsste genauer geprüft werden.

Die Variante einer Seniorenresidenz wurde bereits 2021 planerisch geprüft und zunächst zurückgestellt.

BEWERTUNG

+ Potenzial Gesamtkomplex
 + wirtschaftliche Projektentwicklung möglich
 + Seniorenwohnen als zukunftsfähige Nutzung

- keine konkrete Nutzungsanfrage
 - hohe Investitionskosten (ggf. Verkauf Immobilie)
 - ggf. Auszug bestehender Nutzungen (Wohnen)
 - monofunktionale Umnutzung

! Vermarktung schwierig

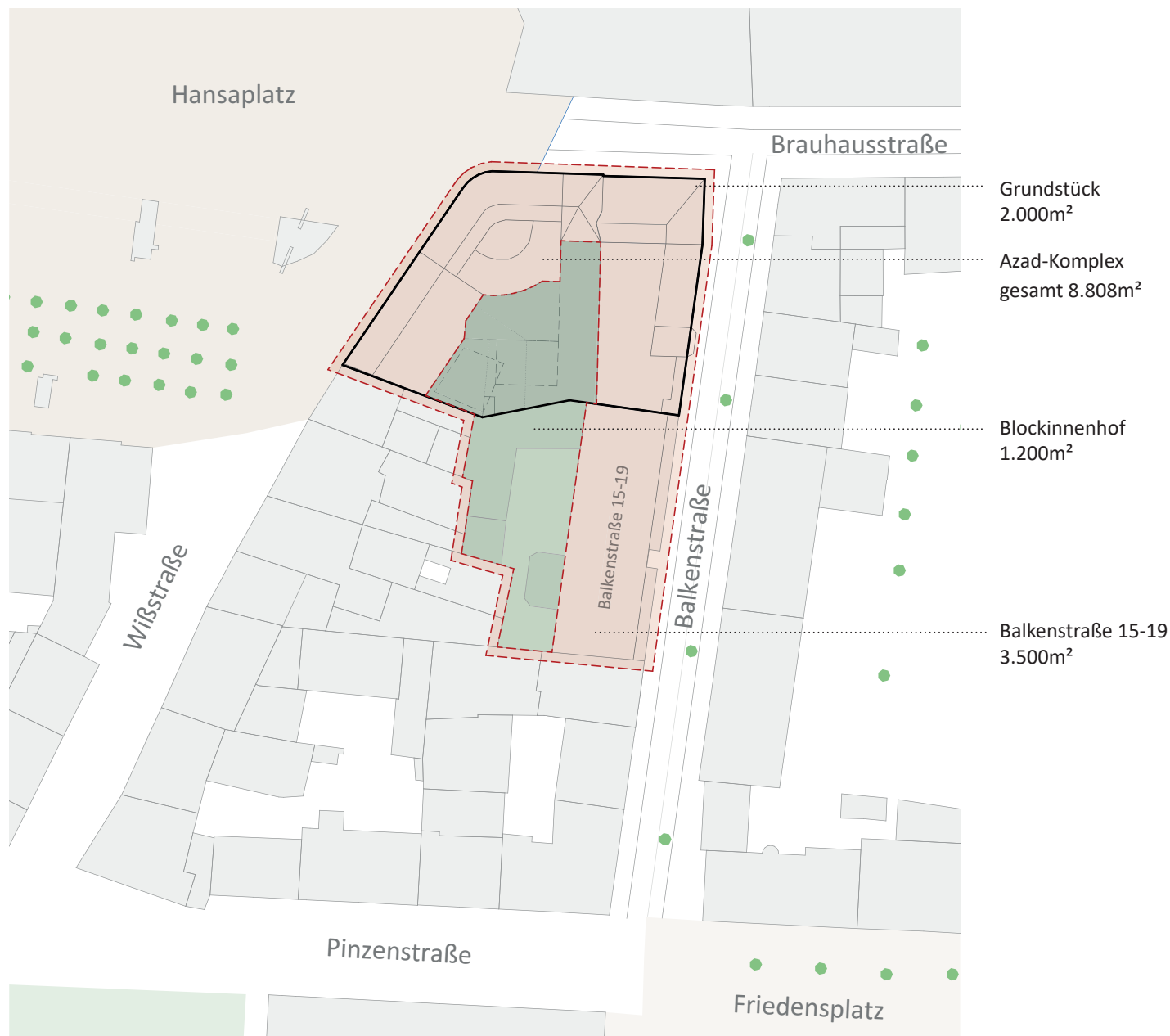


Grundriss 1. OG

Umnutzung Seniorenwohnen,
Planung Kimpel Architekten, 2021



Ansicht Hansaplatz / Brauhausstraße / Wißstraße

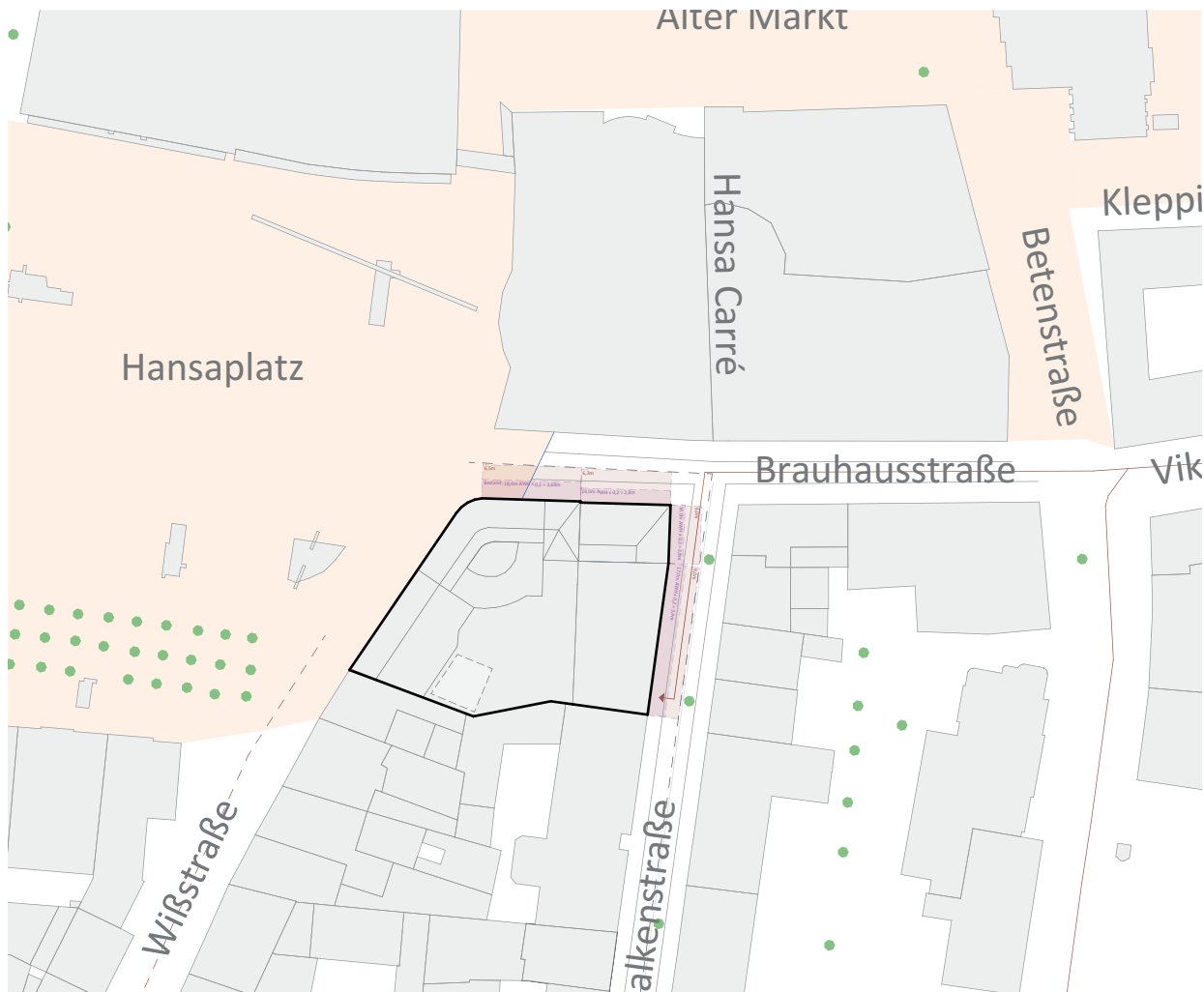


Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und der Klimaresilienz wäre eine Entsiegelung auf dem Grundstück (mit Begrünung auf der Tiefgarage) und eine bessere Durchlüftung des Gebäudes wünschenswert. Hier dargestellt ist die Potentialfläche im Innenhof, der im Laufe der Nutzung nachträglich überbaut wurde. Eine Freilegung und Begrünung könnte einerseits die Qualität des Gebäudes nicht nur im EG deutlich aufwerten (Durchlüftung, Belichtung, Außenbezug). Im Gegenzug könnte eine Aufstockung zusätzlichen Wohnraum in der Balkenstraße erzeugen und damit die reduzierte Mietfläche ausgleichen (Balkone zum grünen Innenhof).

Folgende Zielbilder liegen dieser Überlegung zugrunde:

- > Wohnen in der Innenstadt stärken
- > Reduzierung Einzelhandel
- > Bildung/Kultur stärken
- > Wohnen für Studierende/Alte
- > neue Wohnformen (Clusterwohnen/Barrierefreies Wohnen)

Eine solche umfassende Baumaßnahme wird aktuell von den Eigentümern als nicht umsetzbar eingeschätzt, kann aber für eine spätere Entwicklung interessant werden.



03 AUFSTOCKUNG

Prüfung Abstandsflächen

Um eine mögliche Aufstockung des Gebäudes zu prüfen, wurden die zulässigen und für eine Aufstockung notwendigen Abstandsflächen untersucht:

Kerngebiet

Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,2 H, mind. 3m

Straßenbreite Brauhausstraße ca. 13m

Straßenbreite Balkenstraße ca. 12m

= Gebäudehöhe bis 30m möglich

Abstandsflächen im Bestand:

Brauhausstr. Altbau

18,4m AWH x 0,2 = 3,68m

Balkenstraße Bestand

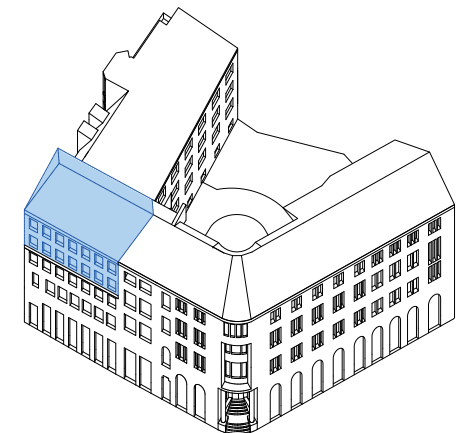
14,0m AWH x 0,2 = 2,8

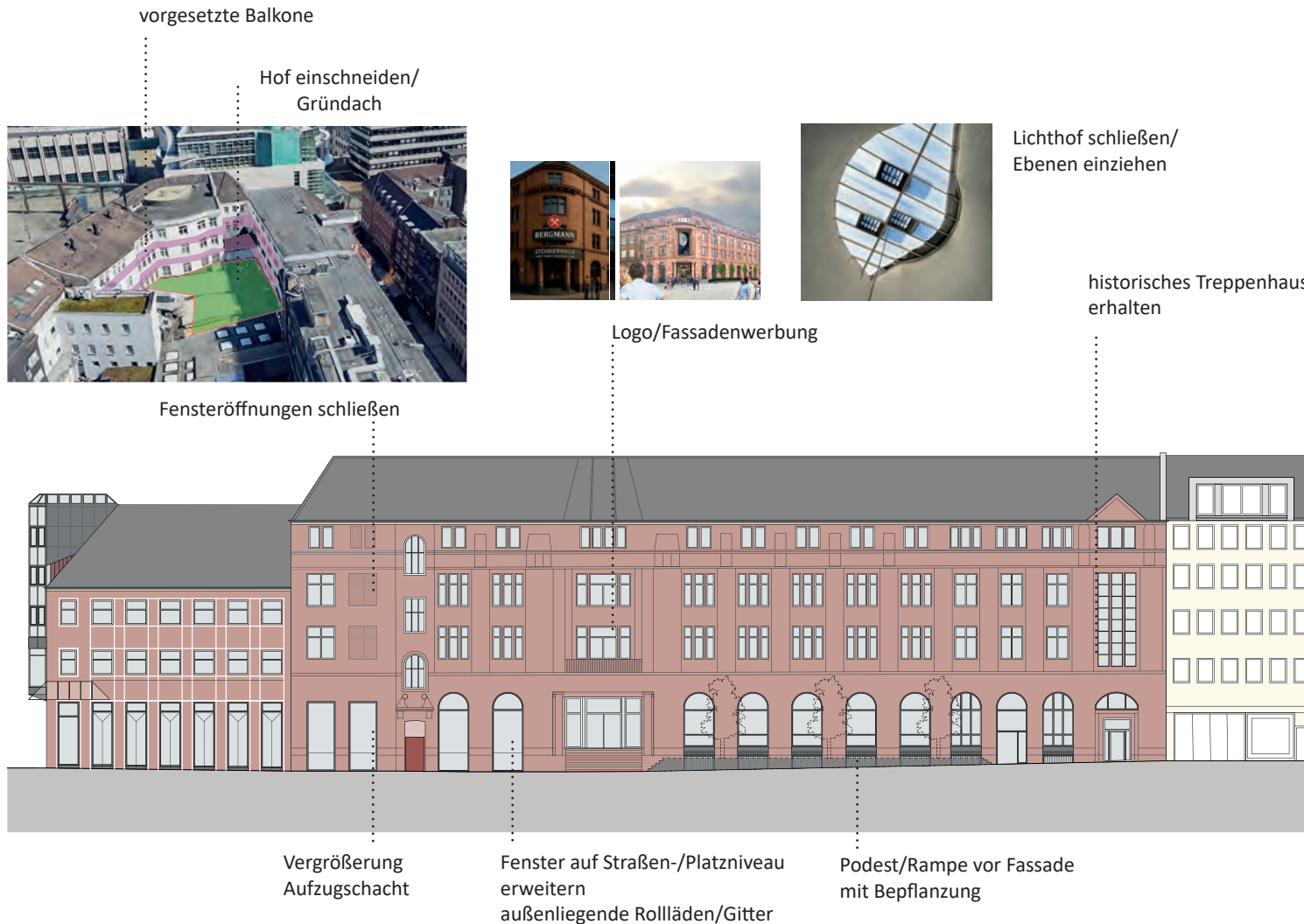
Hochhausgrenze >22m wird eingehalten

Das Potenzial einer 1-2 geschossigen Aufstockung ist planungsrechtlich gegeben.



Ansicht Hansaplatz





Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden mögliche Umbaumaßnahmen mit der Denkmalbehörde vorabgestimmt. Die Abstimmungen dienen allerdings lediglich einer ersten Einschätzung und müssen bei weiteren Planungen geprüft und erneut durch die Denkmalpflege begutachtet werden.

Logo/Fassadenwerbung

-> in den Sturzbereichen über dem Eckeingang möglich

Fenster auf Straßen-/Platzniveau erweitern, außenliegende Rollläden/Gitter

-> mit Begründung möglich

Vergrößerung des Aufzugschachts Brauhausstraße, Fensteröffnungen schließen

-> unter Vorbehalt der Prüfung der inneren Gebäudestruktur möglich
-> Erhaltung Fensteröffnungen

Hof einschneiden / Gründach

-> Prüfung erforderlich

Vorgesetzte Balkone Innenbereich

-> prinzipiell möglich

Lichthof schließen / Ebenen einziehen

-> Prüfung erforderlich

Podest/Rampe vor Fassade

-> geschützte Gestaltung Hansaplatz, Eingriff in den öffentlichen Raum

Ansicht Hansaplatz



Brauhausstraße

Hansaplatz

Wißstraße

03 DENKMALSCHUTZ

potenzielle Dachaufstockung

Auch eine mögliche Aufstockung wurde im Rahmen der Studie betrachtet und mit der Denkmalbehörde erörtert. Aufgrund der hier dargestellten Ergebnisse wurde die Aufstockung in der Brauhausstraße (A) für die Vertiefungsvarianten mitgedacht.

A

Angleichung Gebäude Brauhausstraße

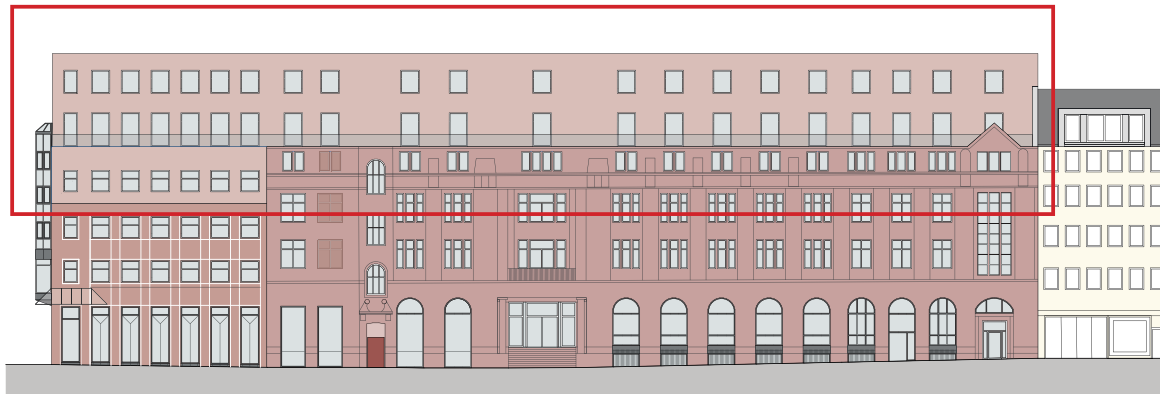
Orientierung an bestehender Traufhöhe
gut vorstellbar



B

Angleichung Gebäude und Aufstockung Steildach

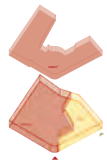
-Orientierung an historischer Gebäudekubatur
Treppenhauserweiterung
ggf. denkbar



C

1-2 geschossige Aufstockung Staffelgeschoss

- Treppenhauserweiterung
aus denkmalschutzrechtlicher Sicht
ausgeschlossen



V1

Halle

EG / 1. OG je eine separate Einheit



V2

Foyer

Haupteingang mit geteiltem Foyer



V3

Anker

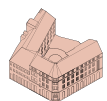
Ankernutzung am Haupteingang



V4

Haus

EG und 1. OG als eine Einheit + Innenhof



V5

Komplett

Komplettumnutzung



+

Potenzial Aufstockung

VARIANTE A

Alle Varianten haben ein gutes räumliches und wirtschaftliches Potential, welches letztlich anhand der konkreten Nutzungsanfragen geprüft werden muss.

Die Trennung der großen Einheit des jetzigen Teppichhandels in zwei Einheiten sowie in zwei unabhängige Geschosse erscheint in jedem Fall sinnvoll und entspricht den bisherigen Vermietungsgesprächen durch die Eigentümer. Die dann etwas kleineren Einheiten lassen sich räumlich gut umnutzen. Eine Reduzierung des Teppichhandels auf eine Teilfläche als Übergangslösung ist ebenfalls gut denkbar. Aus diesem Grund wird die **Variante 1** als Vertiefungsvariante weiter verfolgt.

In der **Variante 2** wird das Foyer als Nachteil für die Vermarktung diskutiert und deshalb zunächst zurückgestellt.

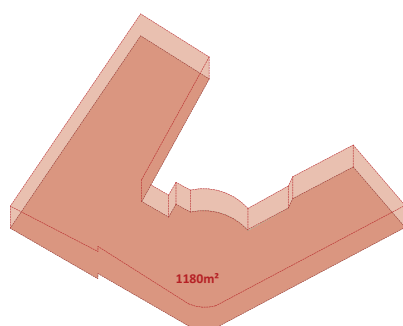
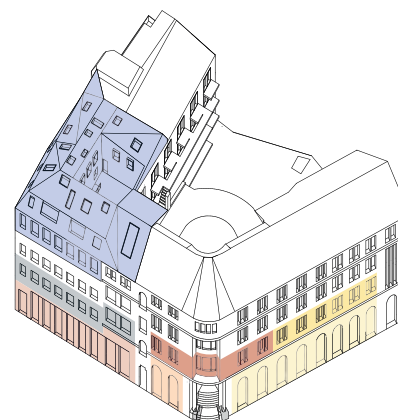
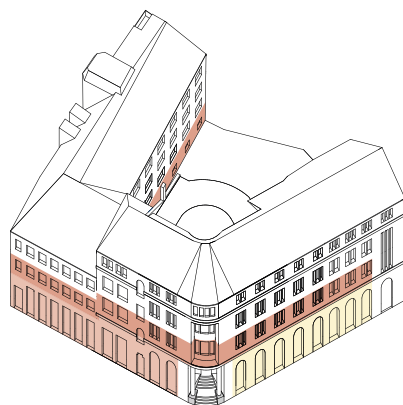
Die **Variante 3** mit einer mittigen Anker-nutzung entspricht bereits konkreten Anmietungsinteressen. Vor allem im Obergeschoss führt die Trennung in mehrere kleine Einheiten (die ja aber auch flexibel wieder zusammen geschaltet werden können)

dazu, häufig nachgefragte Nutzungen wie Büro, Dienstleistung oder Schulungsräume zu realisieren, was eine gute Alternative zur großformatigen Fläche darstellt. Gemeinsam mit dem Potenzial der Aufstockung kann hier in der Vertiefung ausgelotet werden, wie die erwartungsgemäß etwas höheren Kosten zu einer möglichen Vermietung stehen.

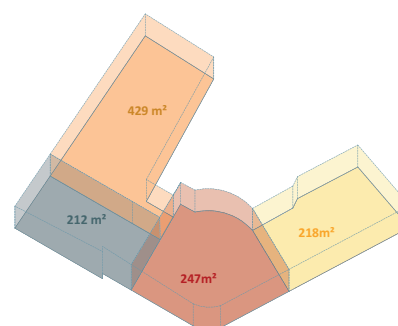
Variante 4 und 5 haben keine konkreten Nutzungsbedarfe als Grundlage und erscheinen deshalb als nicht sehr realistisch. V4 als große Einheit könnte mit einem konkreten Betreiber weiterverfolgt werden (zB Interesse einer VHS oder Hochschule). V5 wurde durch die Eigentümerschaft bereits untersucht (Hotel, Seniorenwohnen) und verworfen. Beide Varianten werden deshalb in dieser Studie nicht weiter vertieft.

VARIANTE B

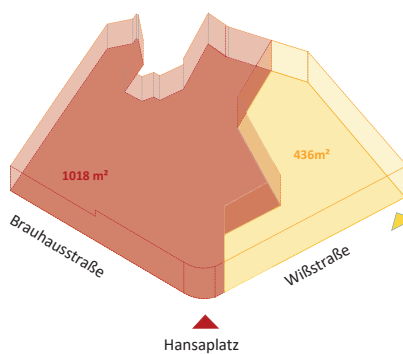
04 VERTIEFUNGSVARIANTEN



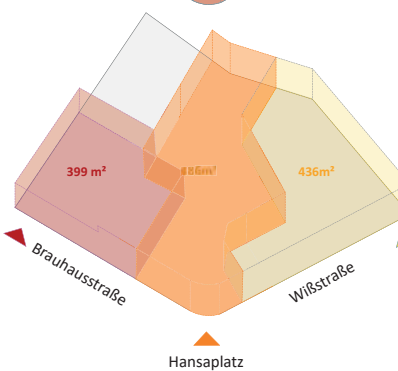
1. OG



1. OG



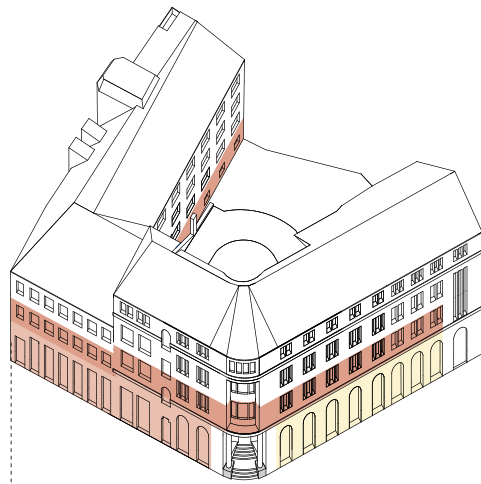
EG



EG

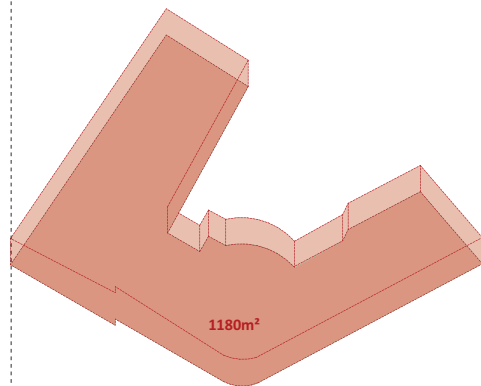
Variante A

Variante B



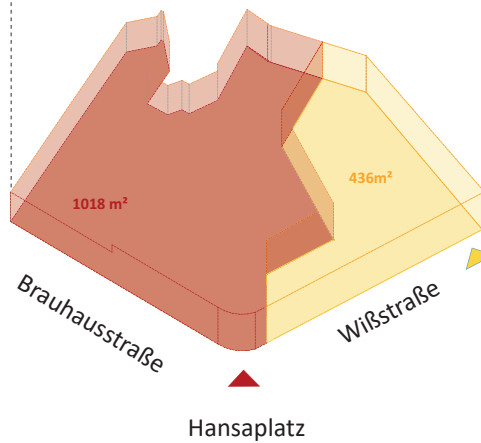
1 Nutzeinheit im OG (1180m²)

Büro / Dienstleistung /
Gastronomie mit Bar & Lounge



1 Nutzeinheit im EG (1018m²)

Verkaufsfläche Einzelhandel



STECKBRIEF

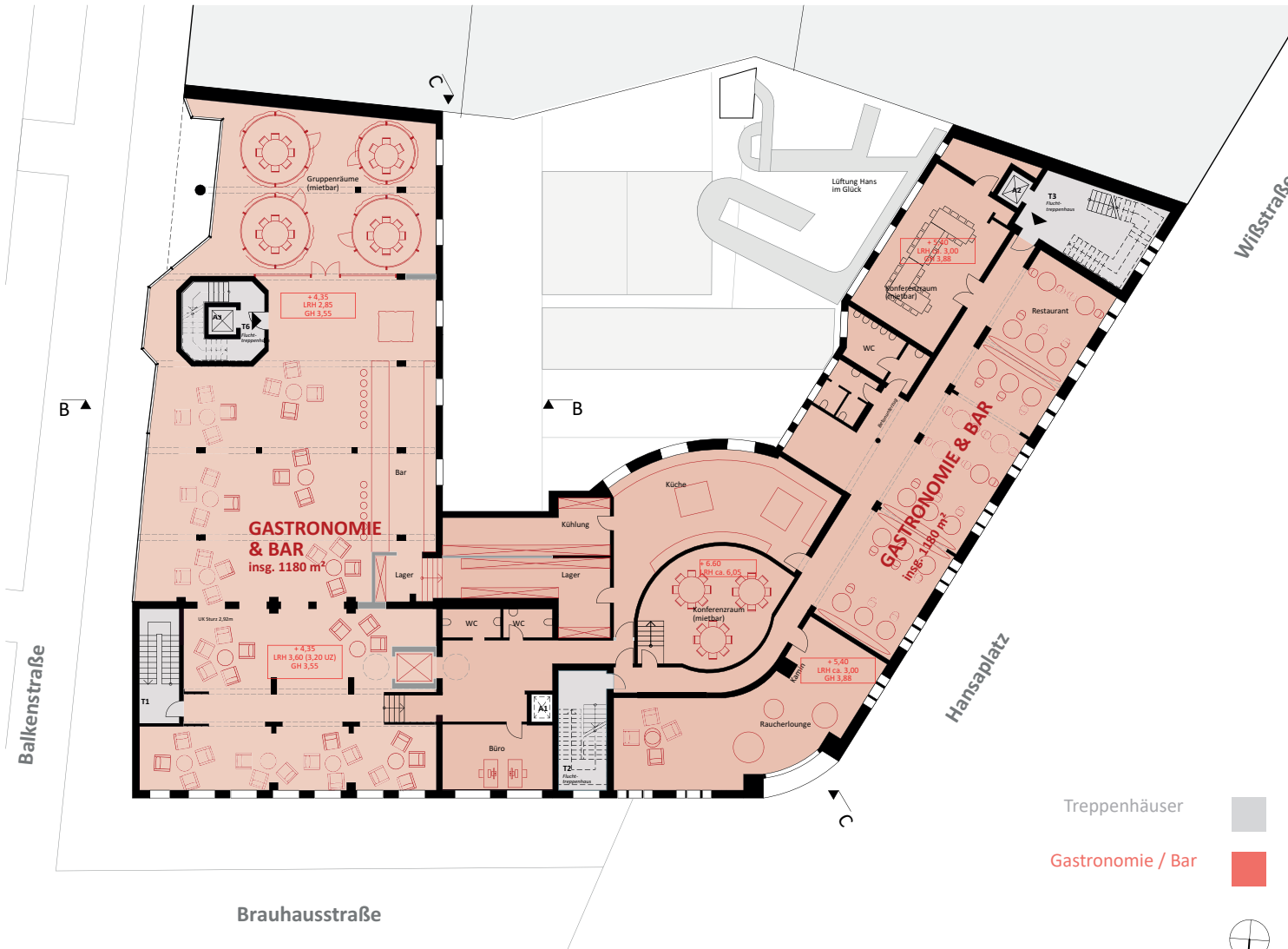
-> Variante beschränkt sich auf die
Umnutzung der Verkaufsfläche
EG + 1. OG + (Keller)

-> Geschosse werden als separate
Einheiten gedacht, Verschluss der
innenliegenden Treppenverbindung

-> bestehende Nutzungen/
Mietverhältnisse
(Hans im Glück/Kanzlei/Büro/
Wohnen) bleiben bestehen

4.1 VARIANTE A

Grundriss 1. OG



GRUNDRISS 1. OG

Nutzung: großflächige Gastronomie mit
Barbereich
Barrierefreiheit über Balkenstraße
und neuen Lift (Intern, halbes Geschoss)
Adressbildung über Zugang Wißstraße

BGF: 1434m²

NGF: 1258m²

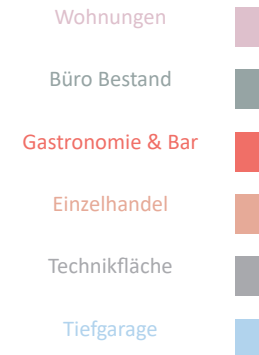
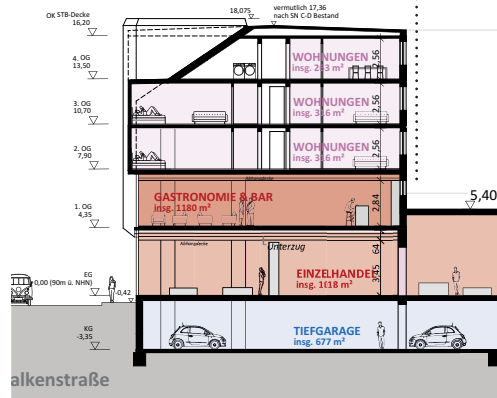
4.1 VARIANTE A

Schnitte

Anlieferung über Balkenstraße
direkter Zugang zu Lagerräumen
im EG

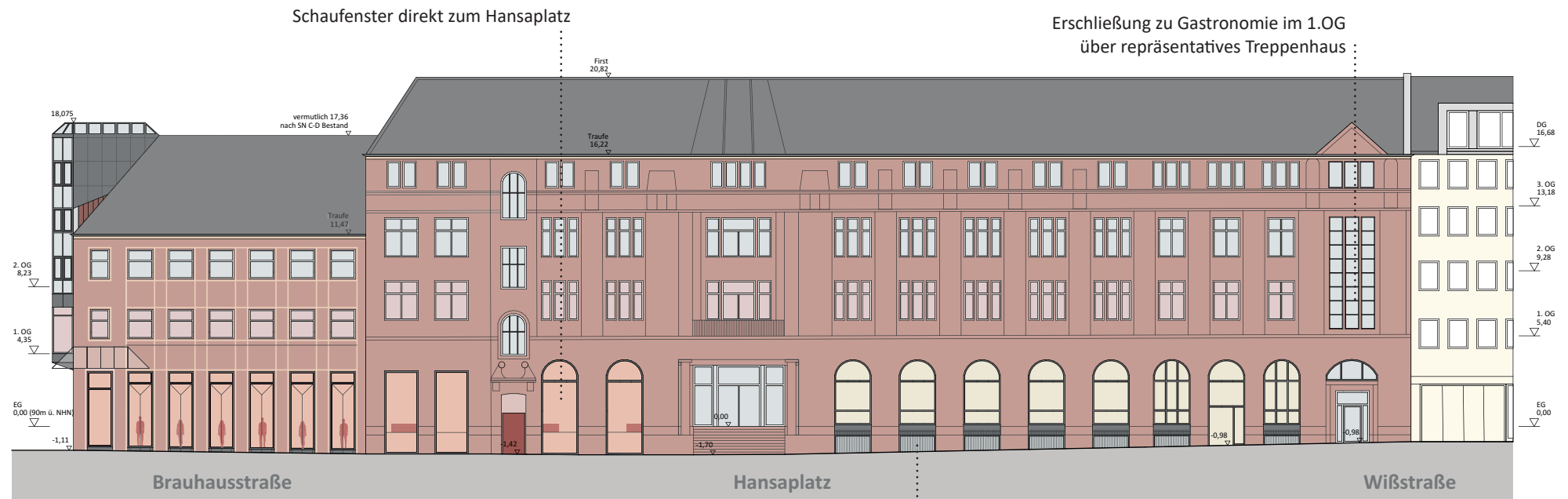
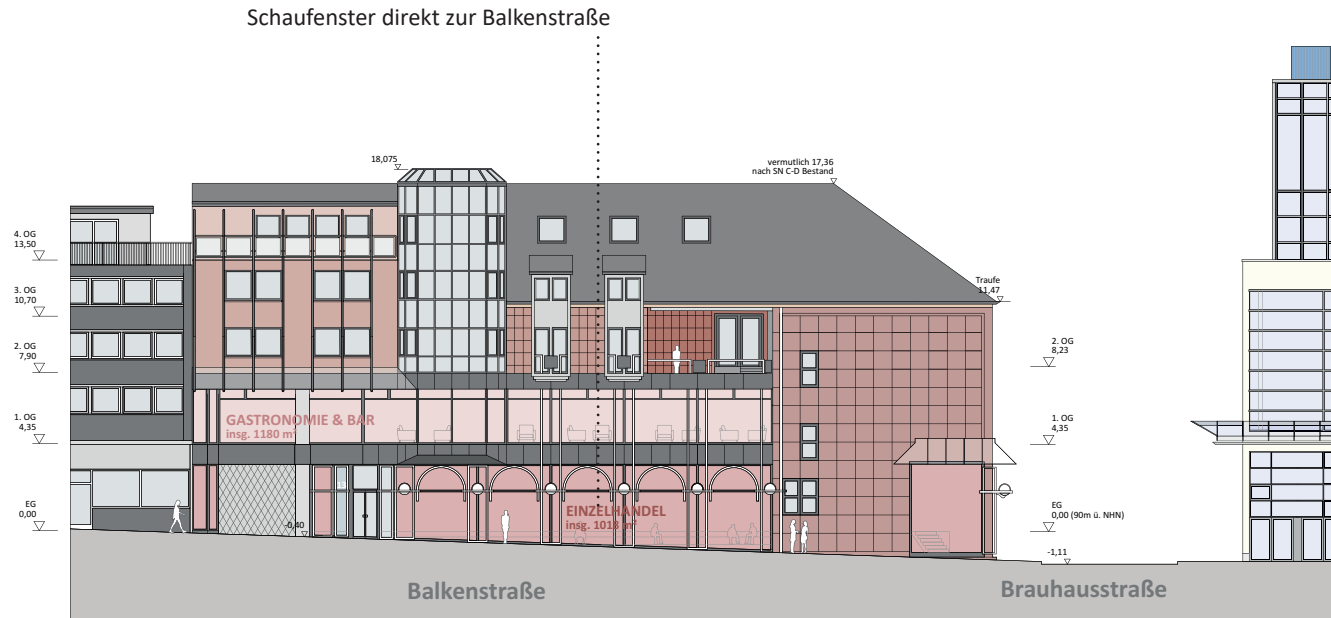
bestandsnahe Umnutzung

mietbarer Konferenzraum
im ehemaligen Lichthof

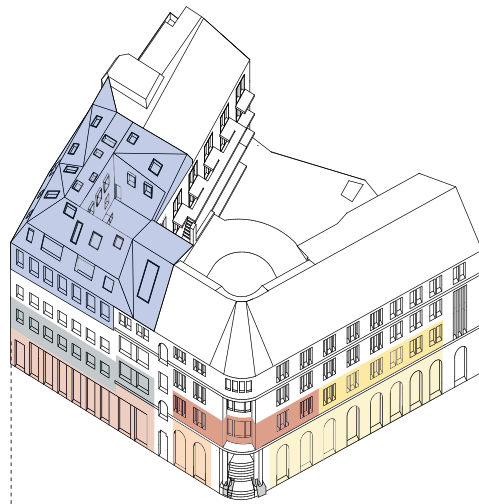


4.1 VARIANTE A

Ansichten

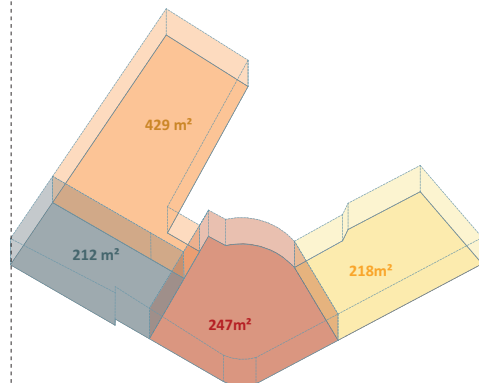


bestehendes Mietverhältnis mit Hans Im Glück bleibt bestehen



4 Nutzeinheiten im OG

bis zu vier separate barrierefrei
erschließbare Büroeinheiten /
Dienstleistungen / Praxen
(429m², 212m², 247m², 218m²)

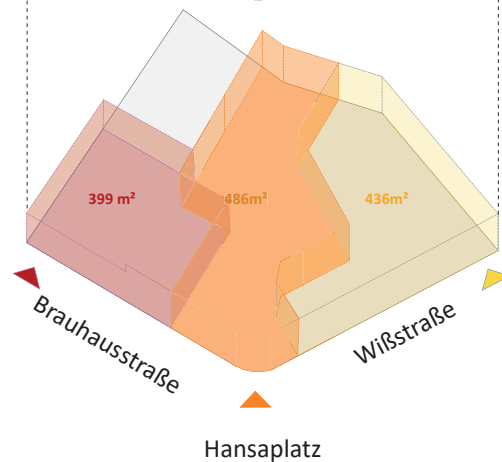


2 Nutzeinheiten im EG

Gastronomie (399m²)

Verkaufsfläche Einzelhandel
(486m²)

Fläche könnte voerst von Azad
weitergenutzt werden, bis sich ein
Mieter findet



STECKBRIEF

-> Geschosse werden als separate Einheiten
gedacht

-> bestehende Nutzungen (Hans im Glück/
Kanzlei/Büro/Wohnen) bleiben erhalten

-> Variante berücksichtigt neben der Umnut-
zung der Verkaufsfläche
EG + 1. OG + (Keller) auch eine mögliche
Dachaufstockung

-> potenzielle Aufstockung in Form der
Angleichung der Gebäudeteile
Brauhausstraße

4.2 VARIANTE B

Grundriss EG

GRUNDRISS EG

Nutzung: Einzelhandel (486m²)
Gastronomie (399+62+72m²)

Barrierefreiheit über Balkenstraße

BGF: 1686m²

NGF: 1450m²



4.2 VARIANTE B

Grundriss 1. OG

GRUNDRISS 1. OG

Nutzung: bis zu 4 Büroeinheiten
barrierefrei Erschließung über neuen
Aufzug in der Brauhausstraße

BGF: 1434m²

NGF: 1190m²



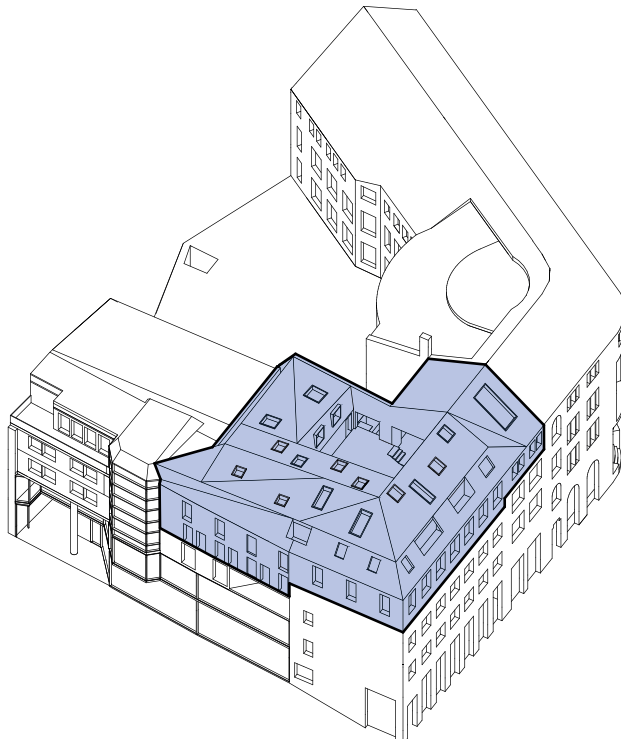
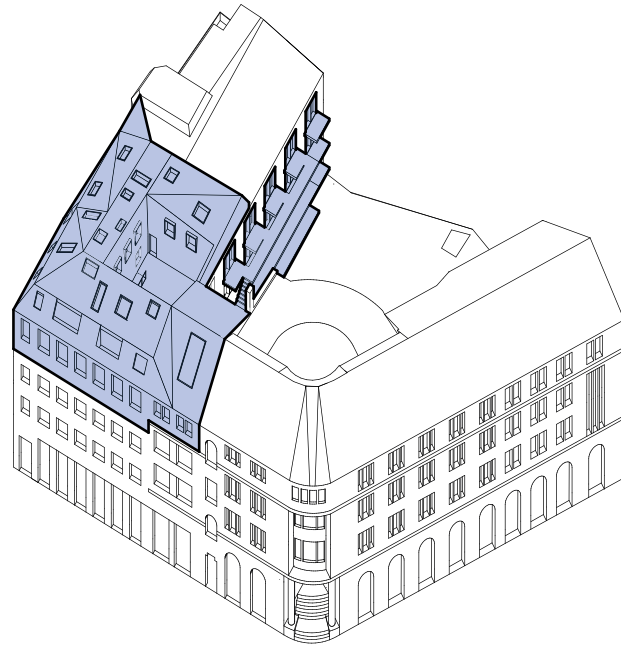
Treppenhäuser

Büro 1

Büro 2

Büro 3

Büro 4



Hof im Hof - Meixner Schlüter Wendt



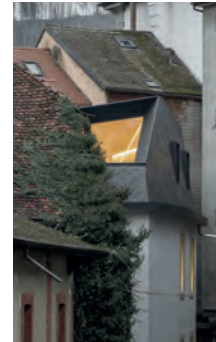
OS66.1 - g20 architekten



Aufstockung in Moudon - outsider.archi



OS66.1 - g20 architekten



Aufstockung in Moudon - outsider.archi



Aufstockung in Moudon - outsider.archi



rooftop garden - Axeloth Arkitekten



Steg Erschließung Scandiagade - 1:1landskap



überdachter Sitzbereich Industry City - Terrain NYC



Steg Erschließung Scandiagade - 1:1landskap

4.2 VARIANTE B

Aufstockung Eckbebauung

Wohnen

ZUSÄTZLICHE WOHNFLÄCHE DURCH AUFSTOCKUNG

2. OG
Bestand: 6 WE / 928m²
mit Aufstockung: + 20m² durch neue Balkone

3. OG
Bestand: 6 WE / 286m²
mit Aufstockung: 7 WE / 340m² (+54m²)

4. OG
Bestand: 5 WE / 745m²
mit Aufstockung: 11 WE / 802m² (+57m²)

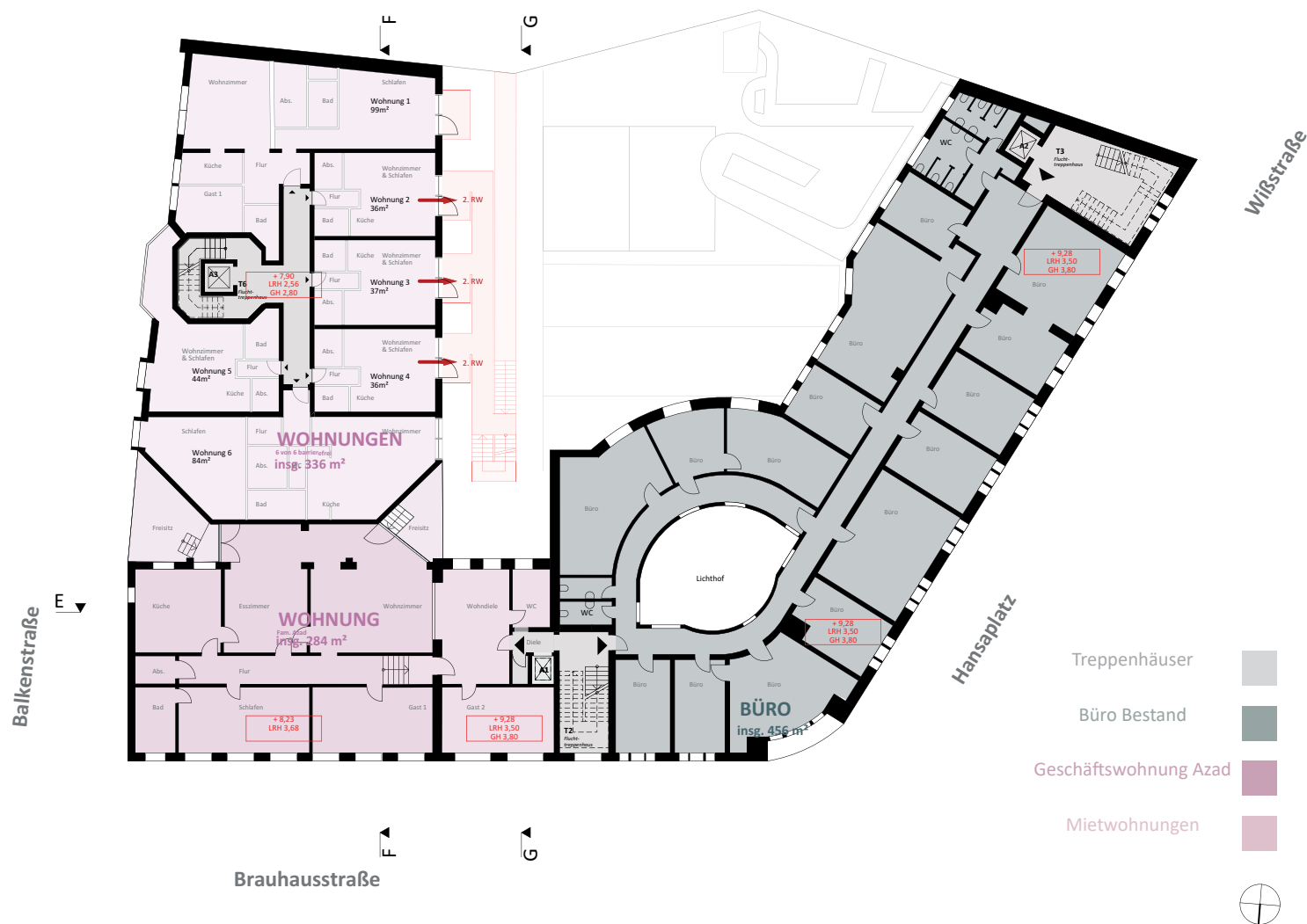
5. OG
Bestand: 1 Mansarden / 77m²
mit Aufstockung: 263m² (+186m²)
durch 5 Maisonette-WE im 4.OG

BGF: 1434m²
NGF: 1258m²

4.2 VARIANTE B

Aufstockung Eckbebauung

Grundriss 2. OG



ERGÄNZUNG BESTAND
neuer 2. Rettungsweg über
Feuertreppe und
neu errichtete Balkone
im Innenhof

Zusätzliche Nutzfläche

Bestand: 928m²
+ 20m² durch neue Balkone

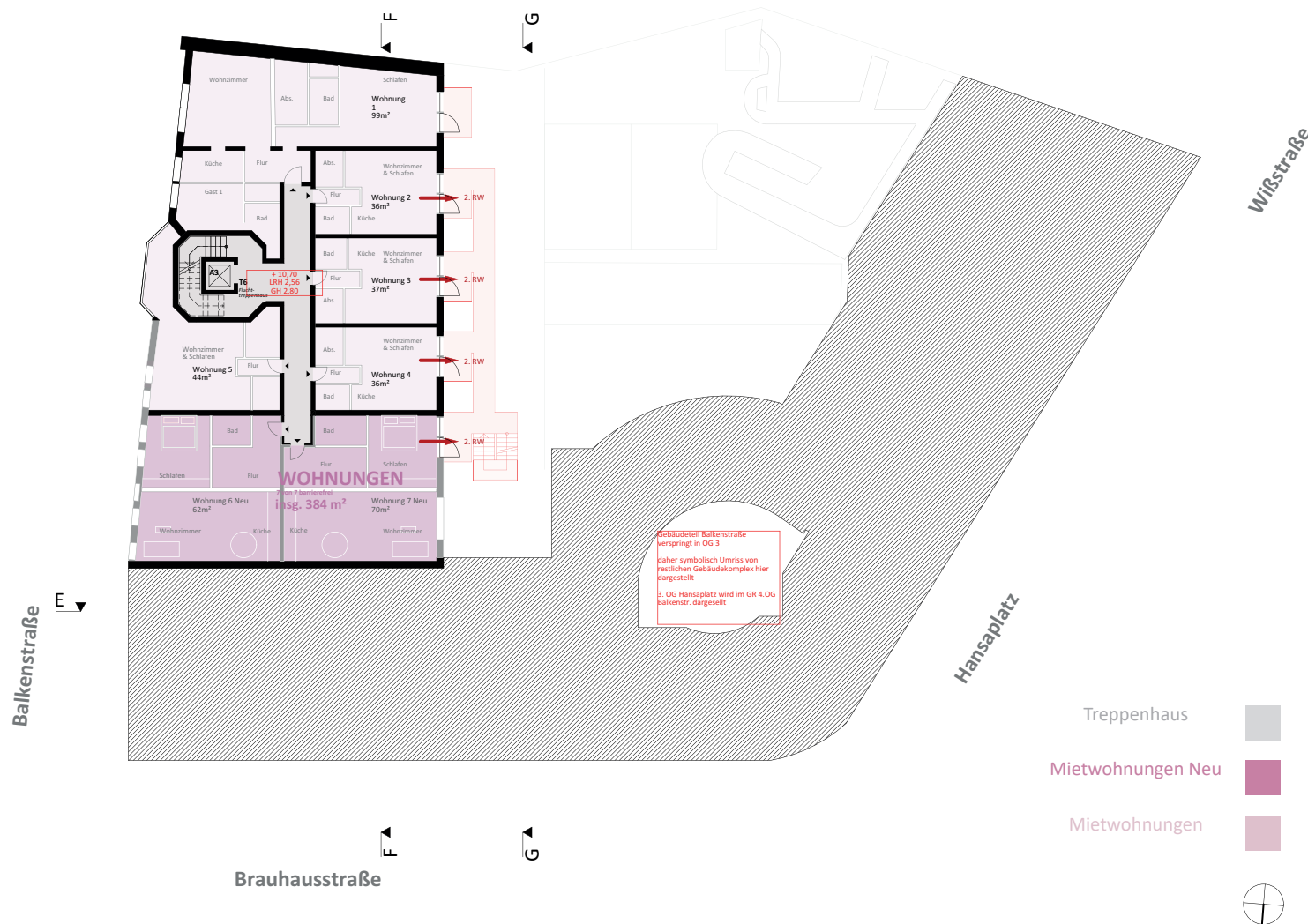
BGF: 1394m²

NGF: 1164m²

4.2 VARIANTE B

Aufstockung Eckbebauung

Grundriss 3. OG Balkenstr.



ERGÄNZUNG BESTAND

2. Rettungsweg über Feuertreppe und neu errichtete Balkone im Innenhof

Zusätzliche Nutzfläche

Bestand: 6 WE / 286m²
mit Aufstockung: 7 WE / 340m² (+54m²)

durch den Umbau einer Bestandswohnung (84m²) im 3. OG entstehen zwei neue barrierefrei erschießbare Wohnungen mit Nettogrundflächen von 63m² & 70m²

alle zum Innenhof ausgerichteten Wohnungen erhalten zudem Balkone, die gleichzeitig als 2. Rettungsweg dienen

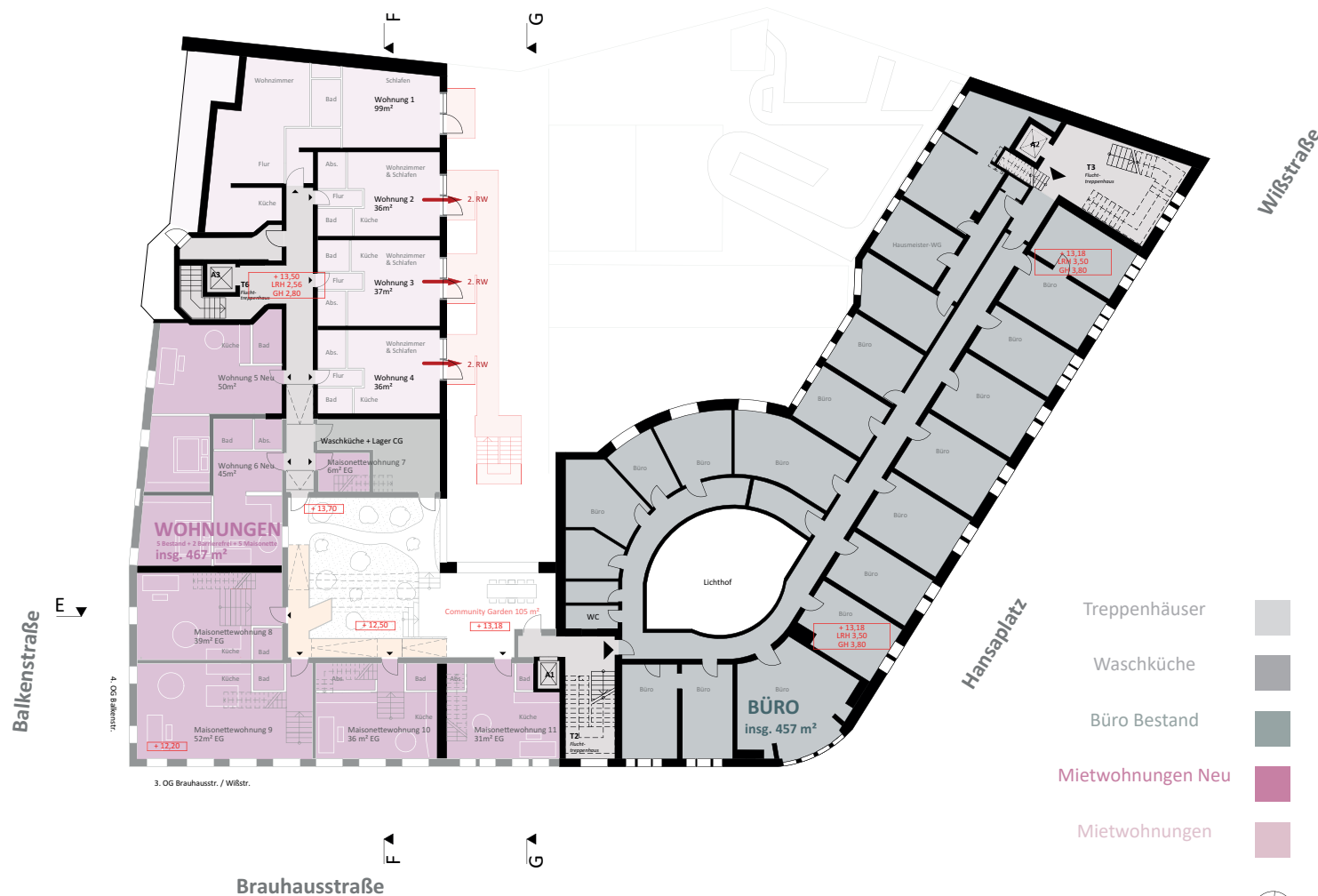
BGF: 503m²

NGF: 426m²

4.2 VARIANTE B

Aufstockung Eckbebauung

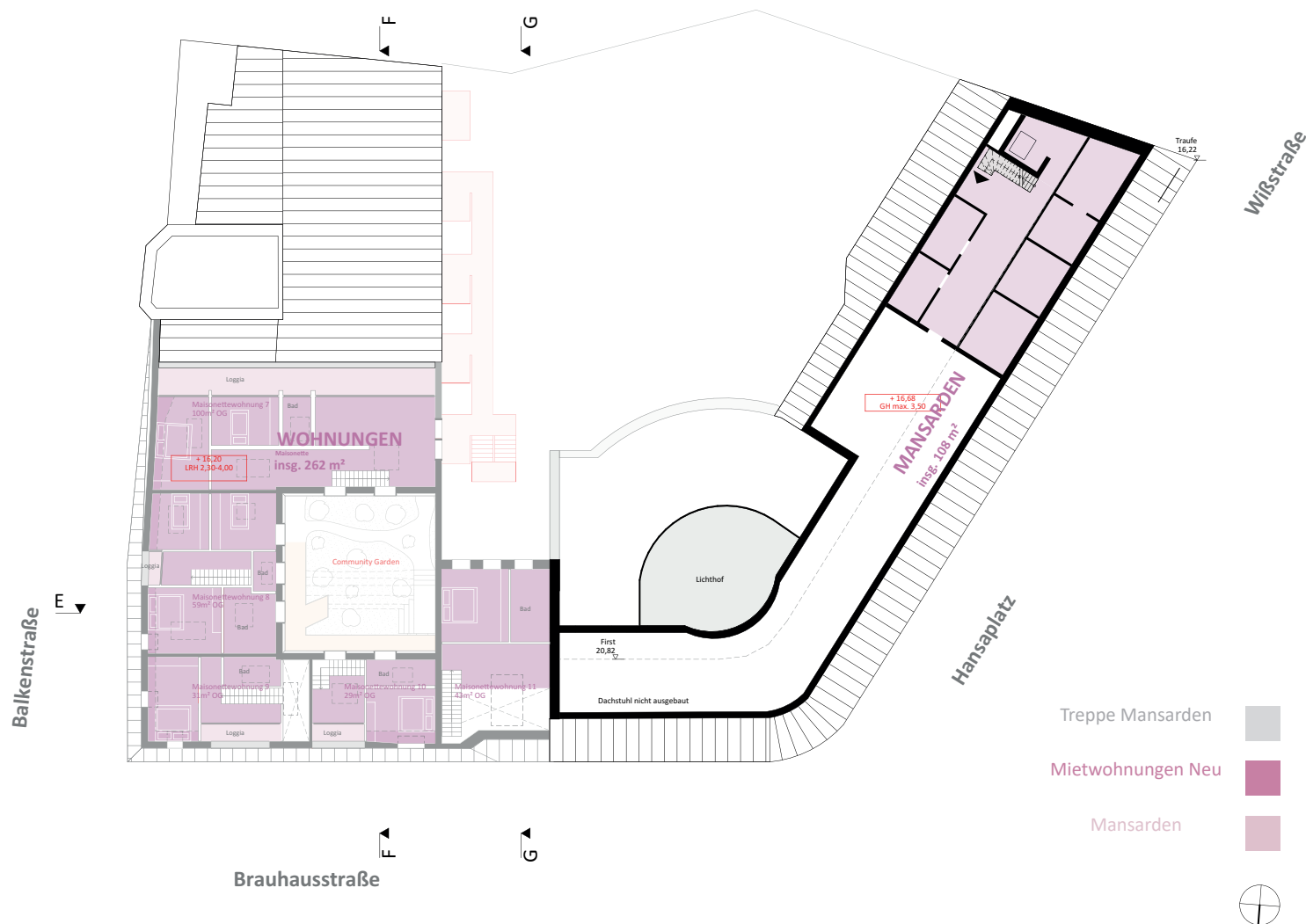
Grundriss 4. OG Balkenstr. / 3. OG Hansaplatz



4.2 VARIANTE B

Aufstockung Eckbebauung

Grundriss 5. OG Balkenstr. / DG Hansaplatz



AUFSTOCKUNG ECKGEBÄUDE

Bestand: 1 Mansarden / 77m²

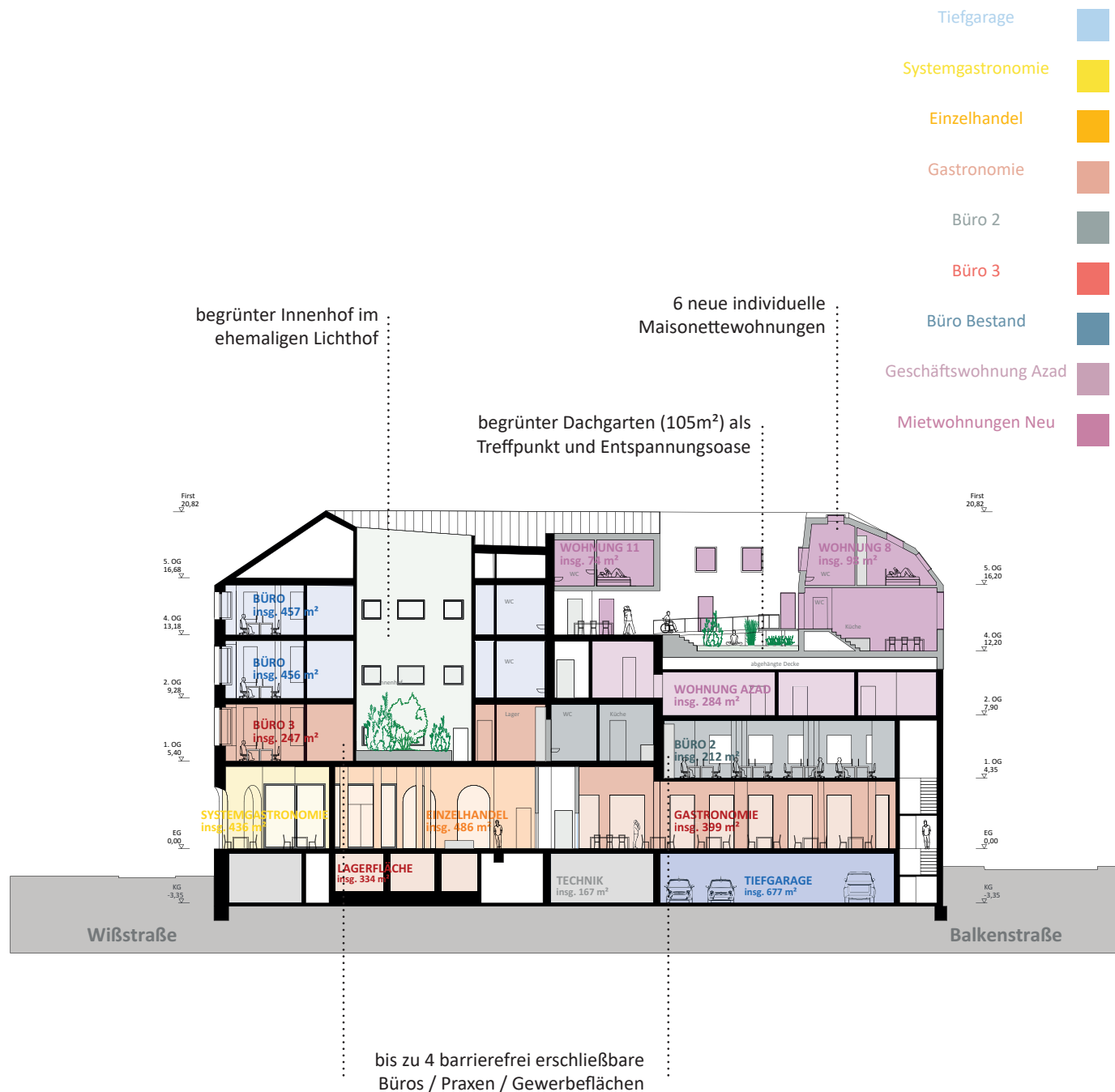
+ 186m² durch 5 neue
Maisonette-WE

BGF: 914m²

NGF: 373m²

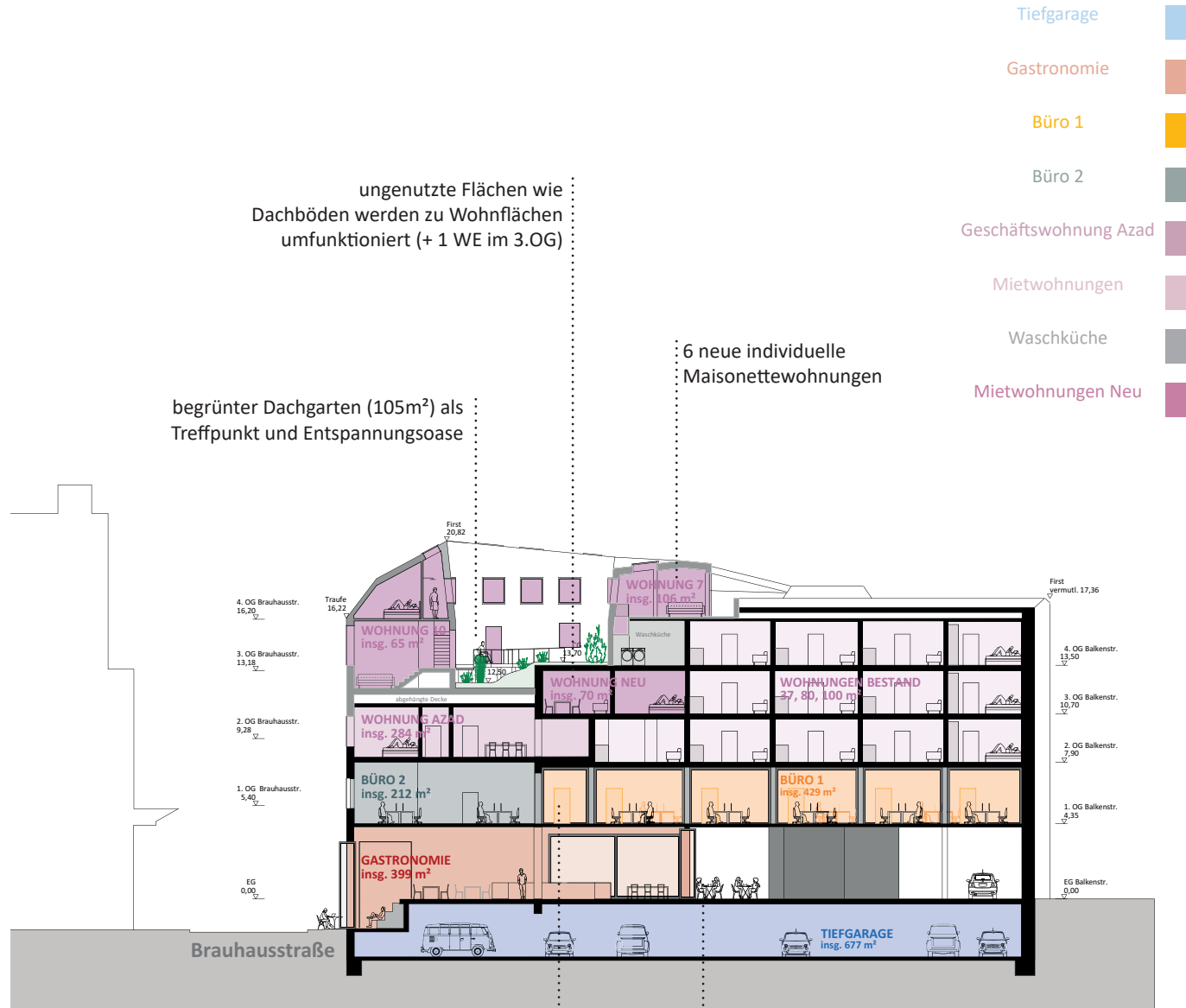
4.2 VARIANTE B

Schnitt E



4.2 VARIANTE B

Schnitt F



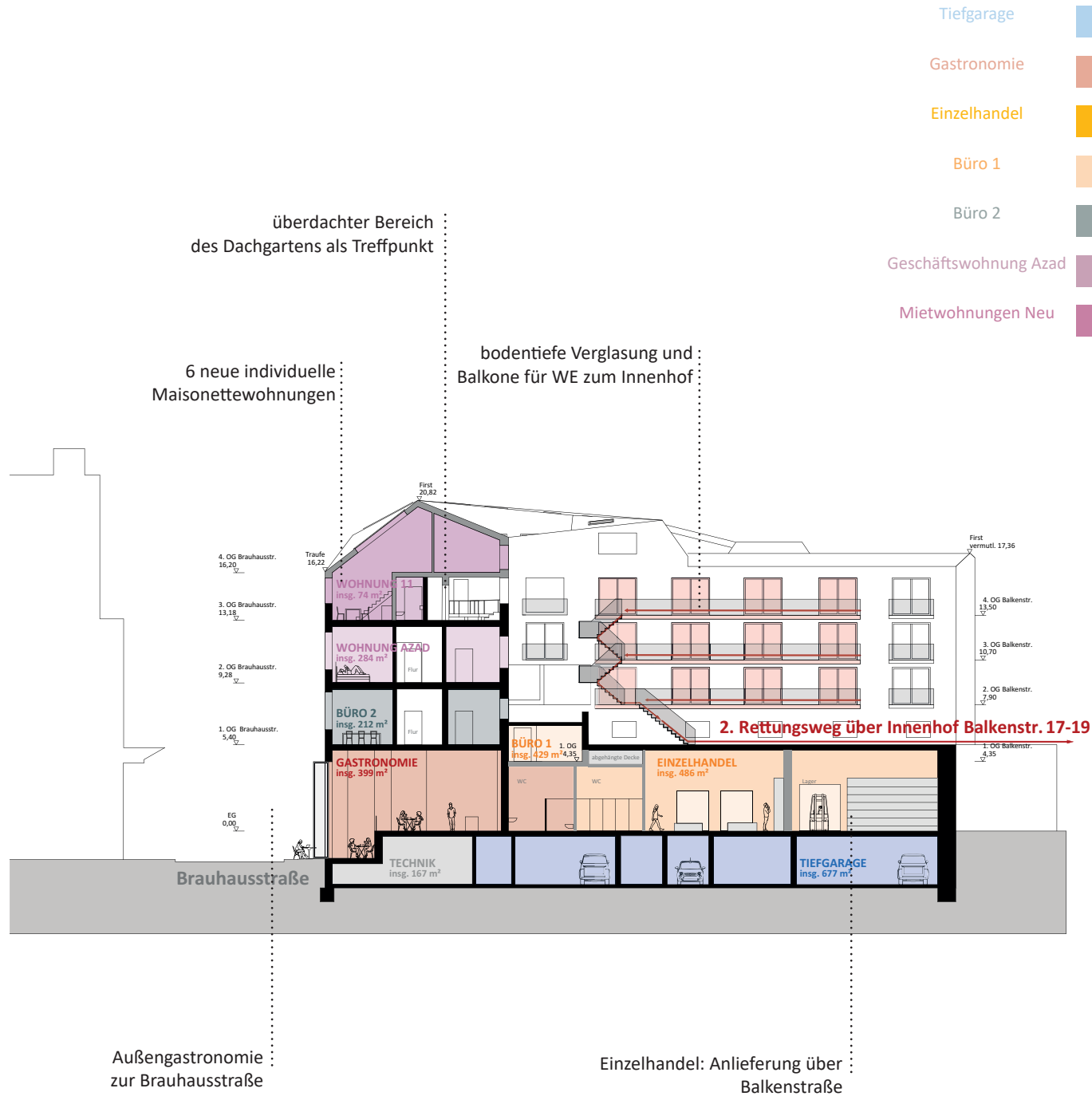
bis zu 4 barrierefrei erschließbare Büros / Praxen / Gewerbeflächen

Öffnung der Fassade zur Balkenstraße

Außengastronomie und Sichtbarkeit des Einzelhandels

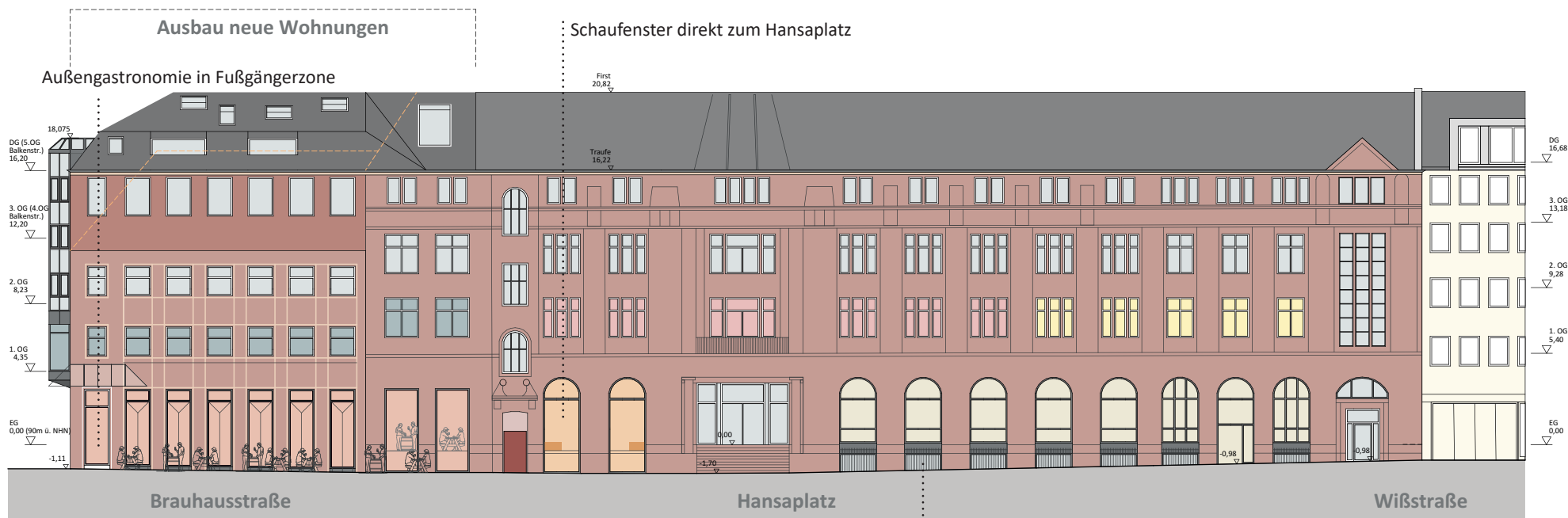
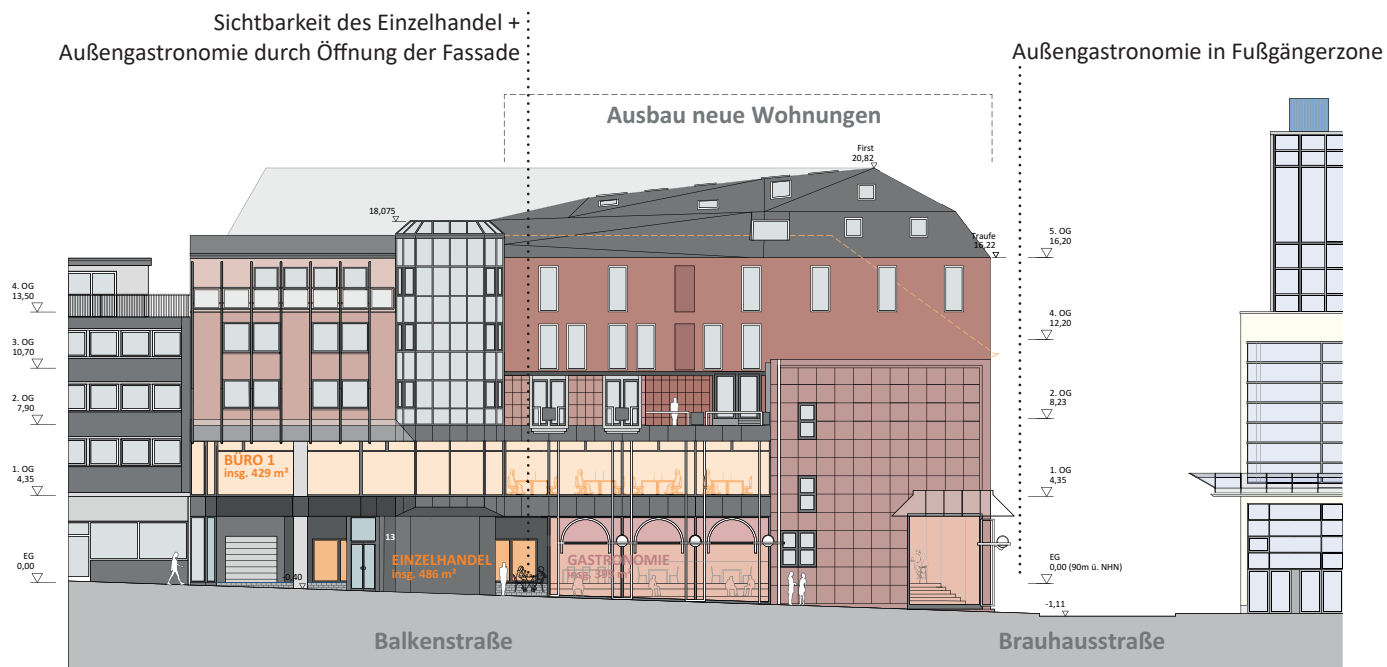
4.2 VARIANTE B

Schnitt G



4.2 VARIANTE B

Ansichten



VARIANTE A						
	Nutzung	Fläche	Auto	Summe	Fahrrad	Summe
1.2.	Wohnen Bestand	1.226 m² NUF 925 m² NUF 1	1 Stpl je 50m² NUF 1 Reduktion 75% (ÖPNV, Denkmal)	5	2 Stpl je 75m² NUF 1	25
1.2.	Wohnen Neubau	0 m² NUF	Befreiung gem §3, 8	0	2 Stpl je 75m² NUF 1	0
3.3.	Verkauf großflächig EG gesamt	1018 m² NUF gesamt 906 m² NUF Gastraum	1 Stpl je 75m² Verkaufsfläche Reduktion 75% (ÖPNV, Denkmal)	3	1 Fahrradstellplk je 400m² (mind 2 Lastenräder)	3
6.2.	Gaststätte groß OG Club	1112 m² NUF gesamt 954 m² NUF Gastraum	1 Stpl je 25m² Gastraum Reduktion 75% (ÖPNV, Denkmal)	10	1 Stpl je 50m²	22
Stellplatzbedarf gesamt				18		50

vorhanden in Tiefgarage

23

Anzahl umzunutzender PKW Stellplätze

5

VARIANTE B						
	Nutzung	Fläche	Auto	Summe	Fahrrad	Summe
1.2.	Wohnen Bestand	1.078 m² NUF 751 m² NUF 1	1 Stpl je 50m² NUF 1 Reduktion 75% (ÖPNV, Denkmal)	4	2 Stpl je 75m² NUF 1	20
1.2.	Wohnen Neubau	513 m² NUF 403 m² NUF 1	Befreiung gem §3, 8	0	2 Stpl je 75m² NUF 1	11
3.1.	Verkauf	486m² NUF gesamt 361 m² NUF	1 Stpl je 40m² Verkaufsfläche	2	1 Fahrradstellplk je 80m²	6
	EG Teilbereich	Verkaufsfläche	Reduktion 75% (ÖPNV, Denkmal)		(mind 2 Lastenräder)	
6.2.	Gaststätte groß	365 m² NUF gesamt	1 Stpl je 25m² Gastraum	4	2 Stpl je 50m² Gastraum	7
	EG Teilbereich	326 m² NUF Gastraum	Reduktion 75% (ÖPNV, Denkmal)			
	OG Büroeinheiten	1.011 m² NUF 882 m² NUF 2	1 Stpl je 35m² NUF 2 Reduktion 75% (ÖPNV, Denkmal)	7	2 Stpl je 70m² NUF 2	25
Stellplatzbedarf gesamt				17		69

vorhanden in Tiefgarage

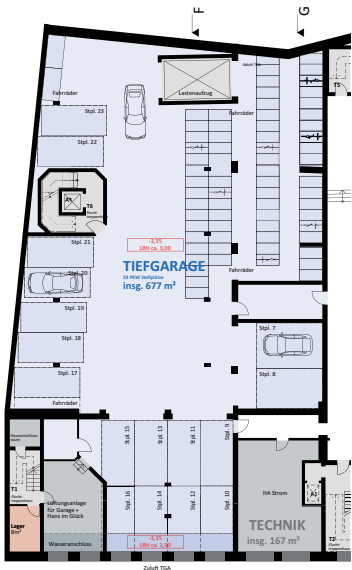
23

Anzahl umzunutzender PKW Stellplätze

6

4.3 STELLPLATZBERECHNUNG

Die nebenstehende Berechnung zeigt eine überschlägige Annahme für den Stellplatznachweis. In beiden Varianten sind die voraussichtlich notwendigen Stellplätze über die Tiefgaragenplätze abgedeckt. Bei der Errichtung der Fahrradstellplätze ist zu beachten, dass eine reine Unterbringung im UG nicht besonders praktikabel ist (Zugangsberechtigung Aufzug etc.). Es sollten also ebenerdige Fahrradstellplätze zumindest für die Besucher:innen und Kunden errichtet werden.



05 EMPFEHLUNG

KOSTENVERGLEICH

Für die Kostenaufstellung wurden alle Erkenntnisse der Studie zu notwendigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, Ertüchtigung des Brandschutzes sowie der Barrierefreiheit abgebildet. Einzelne Positionen können der Anlage entnommen werden. Der Kostenvergleich zeigt jedoch im Überblick, dass die zu investierenden Kosten für die Vermieter voraussichtlich zwischen 400-900 €/m² in Abhängigkeit vom Ausbaustandard und den neuen Nutzungen liegen.

Ein zweites wesentliches Kostenpaket wird üblicherweise von den jeweiligen Nutzer:innen getragen, da der Ausbau im gewerblichen Mietraum meist sehr spezifisch auf ein bestimmtes Geschäftsmodell und CI-Konzept ausgerichtet ist. Die Schätzung enthält nur die für den Vermieter mindestens anfallenden Kostenpositionen.

Der Kostenvergleich zeigt weiterhin, dass die Einteilung in kleinere Einheiten höhere Kosten verursacht, da die Trennung aller Medien (Strom, Wasser etc.) sowie die brandschutztechnische Abtrennung und die barrierefreie Erreichung der Einheiten mit jeder zusätzlichen Nutzung steigt. Diesen Kosten steht aber eine höhere Flexibilität und Sicherheit in der Vermietung gegenüber.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Für alle vertieften Nutzungsvarianten wurde die Wirtschaftlichkeit geprüft. Diese Auswertungen sind vertraulich und in der Anlage zur Machbarkeitsstudie ausführlich dargelegt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass trotz hoher Investitionskosten die Wirtschaftlichkeit in allen Nutzungsvarianten gegeben ist, d.h. durch den Umbau der Immobilie und die Diversifizierung der Nutzenden kann eine auskömmliche Rendite erwirtschaftet werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Nutzflächen dauerhaft zu einem marktüblichen Preis vermietet werden – worin auch das Risiko dieser Immobilienprojektentwicklung liegt. Aus gutachterlicher Sicht ist aber die Diversifizierung der Nutzungsstruktur (Gastronomie, Einzelhandel, Büro, Wohnen), der sicherste Weg, zuverlässig Mieteinnahmen zu generieren, auch wenn diese nicht mehr in der Größenordnung früherer Jahre liegen werden.

EMPFEHLUNG

Parallel zu den Vermietungsgesprächen werden derzeit durch die Eigentümer erste Ertüchtigungen am Gebäude vorgenommen. Aus Sicht der Verfassenden ist dies der richtige Weg, um im Vermietungsfall die Umbau- und Instandsetzungszeiten zu verkürzen. Die Machbarkeitsstudie gibt zahlreiche Hinwei-

se, welche Maßnahmen schon mieterunabhängig begonnen werden können. Dies sind beispielweise Ertüchtigungen der Tragkonstruktion und Decken für den Brandschutz, Einbau Lift/Aufzug für die Barrierefreiheit und ggf. neue Zugänge. Unsere Empfehlung wäre, die bauseits notwendigen Maßnahmen kurzfristig weiter zu verfolgen.

Sinnvoll erscheint uns auch die schrittweise Umnutzung z.B. Reduzierung der Verkaufsfläche des Azad Teppichhandels, die einen Leerstand vermeidet und die Gesamtfläche weiterhin attraktiv hält. Die komfortable Situation, hier auf den Bedarf der Mietenden eingehen zu können ohne das Gebäude im Vorfeld räumen zu müssen, ist ein Vermarktungsvorteil, der gehalten werden sollte.

Das Gebäude ist ein ganz besonderer Stadtbaustein, der für die Stadtgesellschaft eine hohe Bedeutung hat. Die neuen Nutzungen sollten zum Denkmal passen. Wichtig ist v.a. im Erdgeschoss eine attraktive Nutzung zu finden, die zu einer Belebung der Brauhausstraße und des Hansaplatzes positiv beiträgt. Die Verfassenden empfehlen daher einen verantwortungsvollen Weitblick, um die richtigen Nutzungen im Sinne einer wirklich nachhaltigen Entwicklung auch die Identität dieses Standortes zu berücksichtigen.

06 ANHANG

- geoportal Dortmund: Flächennutzungsplan. https://geoweb1.digistadtdo.de/doris_gdi/mapapps4/resources/apps/flaechennutzungsplan/index.html?lang=de&vm=2D&s=10000&c=393518.0709096362%2C5708147.044523014&theme=everlasting&r=0 (Aufgerufen am 04.08.2026)
- AIP (2023): MarktQuartier Recklinghausen: Ehemaliges Karstadt-Warenhaus wird revitalisiert. Pressemitteilung AIP UNTERNEHMENSGRUPPE, 20.04.2023. <https://www.immobili-en-aktuell-magazin.de/topics/marktquartier-recklinghausen-ehemaliges-karstadt-warenhaus-wird-revitalisiert/>. Aufgerufen am 24.03.2026
- Baukunst NRW (o.J.): MQR MarktQuartier Recklinghausen. <https://www.baukunst-nrw.de/objekte/MQR-MarktQuartier-Recklinghausen--15981.htm>. Aufgerufen am 24.03.2026
- Baukunst NRW (o.J.): Revitalisierung ehemaliges Hertie-Kaufhaus in Lünen. <https://www.baukunst-nrw.de/objekte/Revitalisierung-ehemaliges-Hertie-Kaufhaus-in-Luenen--14792.htm>. Aufgerufen am 23.03.2026
- BrandEx (o.J.): Stadthof Hanau. <https://brand-ex.org/project2026/stadthof-hanau/>. Aufgerufen am 23.03.2026
- HDE - Handelsverband Deutschland (2024): Zahlen/Fakten/Grafiken - Entwicklung der Zahl der Geschäfte. <https://einzelhandel.de/presse/zahlenfaktengrafiken/739-branchenstatistik/14431-entwicklung-der-zahl-der-geschaefte>. Aufgerufen am 15.01.2026
- Dortmunder Statistikportal (o.J.): Bevölkerung in Zahlen. <https://statistikportal.dortmund.de/bevoelkerung/bevoelkerunginzahlen/>. Aufgerufen am 12.01.2026
- IHK zu Dortmund (2025): Wirtschaftsdaten 2025. <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/5887248/45ccd9d0a710a60ff30427d8eeca5d0/ihk-wirtschaftsdaten-2025-data.pdf>. Aufgerufen am 12.01.2026
- IHK zu Dortmund (2025): Gewerbemietpreisspiegel 2025. <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6842646/0cb503152cff0b2faaf7e44411d8982f/ihk-dortmund-gewerbemietpreisspiegel-2025-data.pdf>. Aufgerufen am 22.04.2026
- Regionalverband Ruhr (o.J.): Metropole Ruhr im Überblick. <https://statistikportal.ruhr/#%C3%9Cberblick>. Aufgerufen am 12.01.2026
- Regionalstatistik (2026a): Bevölkerung nach Geschlecht. Bevölkerung nach Geschlecht - Stichtag 31.12. – regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=statistic&levelindex=0&levelid=1768223838342&code=12411#abreadcrumb>. Aufgerufen am 12.01.2026
- Regionalstatistik (2026b): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Geschlecht und Nationalität. Regionale Tiefe: Gemeinden. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=table&code=13111-01-03-5&bypass=true&levelindex=1&levelid=1763044473624#abreadcrumb>. Aufgerufen am 12.01.2026
- Regionalstatistik (2026c): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Geschlecht, Nationalität und Wirtschaftszweigen – Stichtag 30.06. - Kreise u. krfr. Städte. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=statistic&levelindex=0&levelid=1768298192739&code=13111#abreadcrumb>. Aufgerufen am 12.01.2026
- Stadt Dortmund (2024): Dortmund - Stadt der Plätze. https://www.dortmund.de/dortmund/projekte/rathaus/verwaltung/stadtplanungs-und-bauordnungsamt/bilder/master-plan-plaetze/240305_stadtdo_handbuch_teil01_web.pdf. Aufgerufen am 16.01.2026
- Stadt + Handel (2023): Miteinander. Mitte. Machen. Anstoß eines Citymanagements für die Dortmunder City
- Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2025). https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=1610104&topic_f=gemeinde-arbeitslose-quoten. Aufgerufen am 13.11.2025
- TU Dortmund (2024): TU Dortmund unterzeichnet Mietvertrag für Hansa Carré <https://www.tu-dortmund.de/nachrichtendetail/tu-dortmund-unterzeichnet-mietvertrag-fuer-hansa-carre-48372/>. Aufgerufen am 13.11.2025

Bildnachweise

Alle Abbildungen, Fotos und Zeichnungen wurden - soweit hier nicht anders benannt - von raumwerk.architekten erstellt.

Zur weiteren Verwendung sind die Nutzungsrechte mit raumwerk.architekten abzustimmen. Hierbei können unter Vorbehalt Grafiken in höherer Auflösung zur Verfügung gestellt werden.

Bei jeder Weiterverwendung ist zwingend das **Copyright ©raumwerk.architekten** zu nennen.

Auftraggeber:in

Wirtschaftsförderung
Dortmund

Bearbeitungszeitraum

Januar - August 2026

Auftragnehmer:in

raumwerk.architekten
Hübert und Klußmann PartGmbB
Oskar-Jäger-Straße 173 K1
50825 Köln

Telefon 0221/540223-0
www.raumwerkarchitekten.de

in Kooperation mit:

**IRI - Institut für Raumforschung &
Immobilienwirtschaft**
Chemnitzer Str. 50
44139 Dortmund

Telefon 0231/22206200
www.iri-dortmund.de

Beratung Brandschutz
Rassek&Partner Brandschutzingenieure
An der Blutfinke 87
42369 Wuppertal

Telefon 0202 478571-00
www.brandschutzbuero.de

Projektteam

Ragnhild Klußmann
Lisa Pfeifer
Noah Hugendick
Nele Ludwig-Morell

Michael Heinze

Ingo Konrad