



Immobilienmarkt Dortmund

Oktober 2018



Die blaue Welle

Kanadischer Investor hat neue Ideen für die alte Hochofen-Anlage auf PHOENIX West

Industrie trifft Innovation

Am Hafen entsteht ein Quartier für Arbeit und Freizeit mit maritimem Flair

Mit Liebe zum Detail

Wenn ein Kornbrenner und ein Raumausstatter gemeinsame Sache machen

IM RUHRGEBIET KENNEN WIR JEDEN STEIN. UND WAS AUS IHNEN GEBAUT WURDE.



Seit über 12 Jahren analysieren, entwickeln, vermieten und verkaufen wir Gewerbeimmobilien im ganzen Ruhrgebiet. Mit unserer Expertise helfen wir Ihnen, Ihre Ziele zu erreichen. Sprechen Sie uns an unter 0800 210022 oder [cubion.de](https://www.cubion.de)

CUBION

Der Kompass zeigt nach Norden

Dortmund ist ein Beispiel für gelungenen Strukturwandel im Ruhrgebiet. Hier, wo einst Stahl produziert und Kohle gefördert wurde, gestalten heute innovative Unternehmen vorwiegend aus den Sektoren Dienstleistung, Technologie und Digitalität sowie Wissenschaft die Zukunft. Die umgewidmeten Flächen an der Stadtkrone Ost oder auf PHOENIX West sind Heimat für zahlreiche Unternehmen aus wegweisenden Branchen wie der Informationstechnologie und Mikrosystemtechnik und schaffen wichtige Arbeitsplätze.

„The Fourth Wave“ setzt dieser Entwicklung die Krone auf. Der Entwurf für die Hochofen-Anlage auf PHOENIX West verleiht einem alten Industriedenkmal neue Wertschöpfung und lädt Unternehmen wie Bevölkerung zum Perspektivwechsel ein. Das in Deutschland einzigartige Vorbildprojekt zeigt, dass Wirtschaftsförderung und Stadtplanung Hand in Hand gehen.

Nicht zuletzt werden mit dem Verkauf des Areal im Süden Dortmunds die Flächen für zukunftsreiche Neuansiedlungen jedoch langsam knapp. Das ist die gute Nachricht, denn sie zeigt, dass unsere Pläne aufgehen. Doch wir haben noch eine bessere Nachricht: Im Norden der Stadt gibt es nach wie vor ausreichend Platz für die Ansiedlung von Wirtschaft, Industrie und Gewerbe.

Der Norden hat vom Strukturwandel bislang weniger profitiert als die südlichen Stadtgebiete. Dabei gibt es hier vieles, was ihn zum einladenden Standort macht: Der Grünflächenanteil beträgt 53 Prozent. Mit der Zeche Zollern und der Kokerei Hansa gibt es großartige Denkmäler der Industriekultur. Über 40 Prozent der Bevölkerung lebt im Dortmunder Norden, mehr als zwei Drittel der Gewerbeflächen befinden sich hier. Trotz ihres großen Potenzials ist dieser Teil Dortmunds bislang hinter seinen Möglichkeiten geblieben.

Das Dekadenprojekt „nordwärts“ wird das ändern. Über 200 Projekte sind unter diesem Titel gebündelt, dazu zählen städtebauliche Großprojekte wie der Umbau des Hafens ebenso wie kleine soziale Aktionen, zum Beispiel Bürgercafés. Alle verschreiben sich dem Ziel, die Lebensqualität in der gesamten Stadt zu harmonisieren. Denn damit steigt auch die Relevanz Dortmunds für Unternehmer*innen. Hier finden sie dann eine hervorragende Infrastruktur, ein gut ausgebautes Netzwerk an Firmen sowie ein ansprechendes Umfeld für sich und ihre Mitarbeiter*innen.

Entdecken Sie Dortmund, von Nord bis Süd, und das Potenzial, hier die perfekte Immobilie oder das ideale Grundstück zu finden, ob für Büro, Gewerbe oder den Einzelhandel.



Ullrich Sierau
Oberbürgermeister der Stadt Dortmund

Inhalt



Seite 6

Retro-futuristisch:
Das Bauwerk The Fourth Wave soll in das Hoch-
ofenwerk auf PHOENIX
West integriert werden



Das neue Hafenquartier
nimmt Gestalt an und
schafft attraktive Arbeits-
plätze direkt am Wasser

Seite 12



Seite 24

Das Icon am Rheinland-
damm setzt neue Stan-
dards im nachhaltigen
Bauen

PHOENIX West sieht blau 6

Die perfekte Welle 8
Neues Gesicht für altes Hochofenwerk auf PHOENIX West

Dortmund geht nordwärts! 10

Steife Brise weht urbanes Flair zum Hafen 12
Die Umgestaltung der Speicherstraße nimmt Form an

Zusammen wachsen 16
Das Dekadenprojekt „nordwärts“ im Überblick

Digitalsektor beerbt Schwerindustrie 18
Technologiemanufaktur wird Nachbar der Kokerei Hansa

Ein Zukunftsgarten für Dortmund 20
„Emscher Nordwärts“ für die IGA 2027

Neuer Raum für Ideen 22

Grüne Oase an der B1 24
Vorbildprojekt gebaut nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip

Harmonisierung von Daten und Prozessen 28
Was die Digitalisierung dem Facility Management bringt

**Überdurchschnittlicher Flächenumsatz,
geringer Leerstand** 30
Der Dortmunder Büromarkt 2017 in Zahlen und Fakten

Neuer Raum für große Projekte und Visionen 32
Sechs neue, wegweisende Büroimmobilien

Alte Industrie – neue Nutzung 34

Bewegung auf der alten Kraftwerksbrache 36
Kühltürme müssen einem großen Gewerbe- und
Industriegebiet weichen

Die Weichen für die Zukunft sind gestellt 38
Neuer Werkstatt-Standort für den RXX

Lebensmittel-Logistik statt Stahlerzeugung 41
Rewe eröffnet neues Frischezentrum

**Von Dortmund über Ingelheim
in die Welt hinaus** 42

Boehringer Ingelheim investiert im TechnologieZentrum

**Neue Ansiedlungen 2017 und im
1. Halbjahr 2018** 44

Neueröffnungen, Erweiterungen und mehr

Markt für Logistikflächen boomt 46
Ein Immobilien-Experte schätzt die Lage ein

Zurück zu den Wurzeln 48

Aus Leidenschaft zum Handwerk 50
Am runden Tisch mit raumideen und der
Kornbrennerei Krämer

Dortmund – „noch sportlicher“ 54
Decathlon eröffnet weitere Filiale

Online-Handel geht offline 56
Der E-Commerce drängt in die Innenstadt

Der ganze Markt auf einen Blick 58
Eine App weist den Weg zur Traumimmobilie

Ausblick: Wir finden einen Weg 59
Thomas Westphal sagt: „Geht nicht, gibt's nicht!“



Die alte Wagenhalle
der Kornbrennerei Krämer
wurde als moderner
Showroom für raumideen
wiederaufgebaut

Seite 50

Impressum

Herausgeber:
Wirtschaftsförderung Dortmund
Töllnerstr. 9–11
44122 Dortmund

Geschäftsführer:
Thomas Westphal

Redaktion:
Pascal Ledune (verantwortlich), Hartwig Ehlerding

Texterstellung:
presigno Unternehmenskommunikation

Lektorat:
Antje Utermann-Funke

Fotos:
apodo Bauen + Wohnen (13), Boehringer Ingelheim micro Parts GmbH (42, 43), Cubion Immobilien AG (32, 33), Delta Development Group (22, 24, 26), Samuel Dhote (54), F&G Geddert (33), Freundlieb Immobilien Management GmbH +Co.KG (33), Gerber Architekten (18, 19), geschossen.com – designbüro (10, 12, 13, 14), Roland Gorecki (6,8), Reicher Haase Assoziierte (20), Unternehmensgruppe Hagedorn (34, 36, 37), Kompetenzzentrum Marketing NRW (38, 40), Lutz Kampert (19), Fotografie Keck (54), Aug. Krämer Kornbrennerei GmbH (48, 51, 52), Mister Spex GmbH (56, 57), presigno Unternehmenskommunikation (50, 51, 52, 53), REWE Dortmund (41), Siemens Mobility GmbH (39), Schmidt + Partner (46), Stefanie Kleemann (16), Dieter Menne (14), RGM Holding GmbH (28, 29), PatrickTemmePhotografie (15), SHA Scheffler Helbich Architekten GmbH (32), Jens Schwarz (26), Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (38), Walas Europe (Titel, 8,9)

Gestaltung:
labor b designbüro

Druck:
Druckerei Blömeke – 10/18



Bild aus vergangenen
Tagen: Das ehemalige
Kraftwerk Knepper
weicht einem Gewerbe-
und Industriegebiet

Seite 36

Siemens hat für den Rhein-
Ruhr-Express in ein neues
Wartungsdepot im Norden
der Innenstadt investiert

Seite 38



PHOENIX West sieht blau

Titelstory

Am Innovationsstandort PHOENIX West entstehen heute viele Ideen – nur für die künftige Nutzung der Hochofen-Anlage gab es lange Zeit keine. Mit World of Walas haben NRWUrban und die Stadt Dortmund nun einen Vordenker, Investor und Partner in einem gefunden, um das Relikt aus vergangenen Tagen fit für die Zukunft zu machen. Teil des Plans ist „The Fourth Wave“: ein spektakulärer Komplex mit blauen Solarpanels an der Fassade, der das Industriedenkmal durchqueren wird. Die Vision ist eine moderne Mischwirtschaft, verbunden mit Angeboten für Freizeit und Gastronomie. Damit soll PHOENIX West weitere Investoren anlocken und gleichzeitig ein Ort für die Dortmunder*innen sein.



Freuen sich auf die Zusammenarbeit (v. l. n. r.): Henk Jan Hoekman, Investment Manager bei Walas, Gerben van Straaten, CEO World of Walas, Ullrich Sierau, Oberbürgermeister der Stadt Dortmund, Thomas Westphal, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung, und Peter Borkens, Chief Business Development World of Walas



Die perfekte Welle

Früher erzeugten die Hörder Hochöfen Tausende Tonnen Roheisen, heute ist PHOENIX West als Standort für Technologie und Dienstleistungen einerseits sowie Freizeit und Kultur andererseits bekannt. Diese Grundidee greift das neue Nutzungskonzept von Walas auf und vereint beide Aspekte ganzheitlich. Damit war der kanadisch-niederländische Stadtentwickler/Investor bereits in anderen Ländern erfolgreich. Mit rund 75 Millionen Euro und einer eigenen Niederlassung in der Stadt soll dies auch in Dortmund gelingen.

56.200 Quadratmeter groß ist das Areal mit Hochofen-Anlage und Schaltheis. Viel Platz also, um sich zu entfalten. Der Entwurf des internationalen Investors sieht drei Gebäude vor: Als Erstes soll auf dem Vorplatz des Hochofens ein Exzellenzzentrum für Innovation gebaut werden, das jungen wie etablierten Hightech-Firmen Platz bietet. In einem zweiten Schritt bringt ein bunter Nutzungsmix aus „Hand- und Kopfarbeit“, also Branchen wie Bildung, Kunst oder



Handwerk, wieder Leben ins leerstehende Schaltheis 101. Marktstände, Restaurants und Kneipen sind ebenfalls denkbar und fungieren als Schnittstelle zwischen den auf PHOENIX West arbeitenden Menschen und den Bürger*innen der Stadt.

Schließlich ist, als neues optisches Highlight für Dortmund, ein großer Baukörper vorgesehen: „The Fourth Wave“, die „vierte Welle“. Dieser Titel ist kein Zufall. Er spielt an auf die Industrie 4.0, für die PHOENIX West nach dem vollzogenen Strukturwandel steht. Auch optisch wird das Konzept aufgegriffen. Blaue Solarpanels an der gesamten Fassade verleihen dem Ensemble einen retrofuturistischen Charakter. Das neue Gebäude mit der Anmutung einer Wellenform wird in die Mitte des Hochofenwerks integriert.

Noch dieses Jahr soll der Kauf in trockene Tücher gebracht werden, damit die konkrete Planung möglichst bald starten kann. „Wir haben keine Exit-Strategie“, betont Gerben van Straaten,

„In Dortmund wird mit der Investition von Walas ein europaweit einmaliger Schritt gemacht. Für die Region ist es ein gutes Signal: Ein Industriedenkmal wird wieder produktiv genutzt und zum Ort für neue Arbeitsplätze.“

Thomas Westphal, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Dortmund

Nachgefragt bei Gerben van Straaten

CEO World of Walas

Was prägt die derzeitige Praxis der Stadtentwicklung?

Aus unserer Sicht sind es eine Reihe hochspezialisierter Interessenvertreter, die nur kurz in die Entwicklung eingebunden sind und dabei vorwiegend eine Strategie der schnellen Profitmaximierung für ihr Unternehmen verfolgen. Das bringt keinen Nutzen und führt zu einer ungezügelter Immobilienentwicklung, überhöhten Preisen und hohem Leerstand.

Wie unterscheidet sich Ihre Arbeit davon?

In unserer Welt beginnen die Städte mit den Menschen. Walas geht zurück zu dem, was eine Stadt wirklich braucht: ehrliche Stadtentwicklung, die den Bedürfnissen der Stadt und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner dient und deren nachhaltiger Erfolg kontrolliert wird. Dafür haben wir vor Kurzem in Dortmund ein eigenes Büro eröffnet. Unser Ansatz „First in, last out“ gibt uns die Möglichkeit, graduelle Entwicklung und Finanzierung sowie Bündel an anderen Lösungen, die in traditionellen Prozessen nicht



vorkommen, einzuführen. Wir bieten, gemeinsam mit unseren Partnern, Rat und Forschung, Planung, Prozessmanagement und kommunale Entwicklung. Die Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung und NRW Urban läuft sehr gut.

Was macht das Hochofen-Areal für Sie so attraktiv?

Man kann nicht nicht interessiert an dem Hochofen sein! Als wir vor 18 Monaten das erste Mal nach Dortmund kamen, waren wir sofort begeistert. Authentische Elemente wie der Hochofen bewahren die Substanz einer Stadt. Mit neuen Ideen für alte Gebäude und gesunder Geschäftspraxis schaffen wir Orte, an denen Menschen leben, arbeiten, produzieren und teilhaben wollen.

Gründer und Geschäftsführer von Walas. Bereits seit September besteht ein lokales Büro in Standortnähe, als nächstes folgen Gespräche mit den Nachbarn in Hörde, der Politik und möglichen Kund*innen. Denn nur mit vereinten Kräften, weiß Walas, wird aus der Hochofen-Anlage, einst Mittelpunkt der Dortmunder Stahlindustrie, ein Zentrum für urbanes Wirtschaften entstehen.

Nach über 25-jähriger Zusammenarbeit mit Städten, Universitäten, Regierungen, großen Unternehmen und der Auseinandersetzung mit komplexen Entwicklungsprozessen gründete der gebürtige Niederländer Gerben van Straaten 2010 World of Walas. Neben dem Hauptsitz in Vancouver, Kanada, gibt es mittlerweile Büros auf der ganzen Welt. „Global denken, lokal handeln und Innovationen vorantreiben“, so lautet der Grundsatz des Projekt- und Stadtentwicklers. Inspiriert durch die Earth Charter und Menschen wie den Ökonomen Jan Pen und die Stadtplanerin Jane Jacobs, hat die Gruppe Modelle erprobt, die ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit vereinbaren. Damit will sie nicht nur starke Kommunen schaffen, sondern eine bessere Welt.

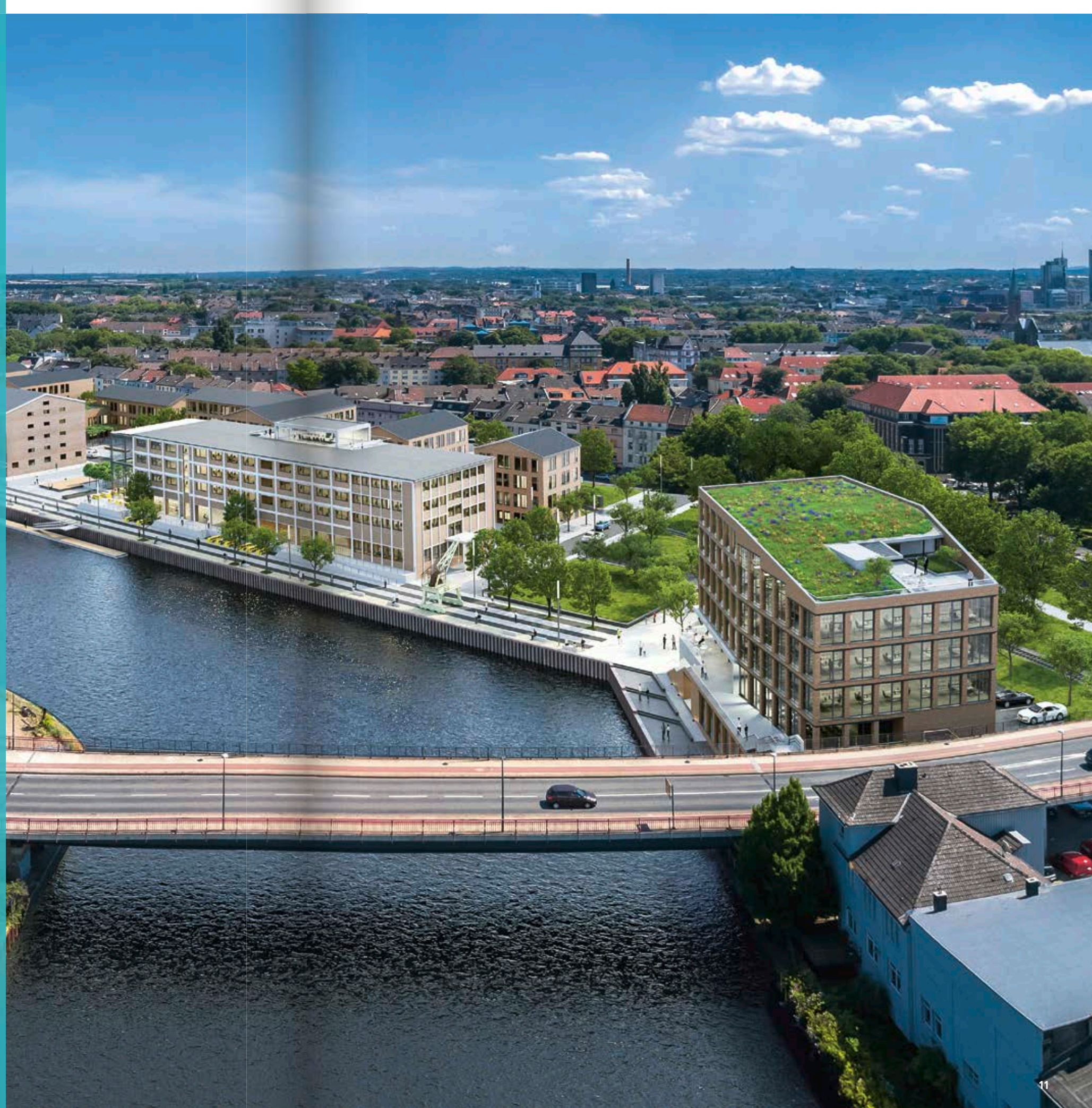


Dortmund geht nordwärts!

Schwerpunktthema

Im Norden der Stadt tut sich was: Am Hafen rollen bald die Bagger an, denn hier erwächst ein urbanes Quartier zum Arbeiten und Planieren. Erste Grundstücke und Gebäude sind bereits in Investorenhand und die Gestaltung einer attraktiven Promenade läuft auf Hochtouren. Wo einst Industriehafen war, wird hochwertiger Arbeits- und Lebensraum direkt am Wasser geschaffen. In nächster Nachbarschaft dazu entsteht ein völlig neues Stadtquartier: Ausgehend von der Industriebrache des Hoesch-Spundwand-Werkes entlang der renaturierten Emscher, werden durch die Internationale Gartenbauausstellung IGA 2027 Impulse für Leben, Arbeiten und Wohnen in den nördlichen Quartieren Huckarde und Mengede gesetzt.

In Dortmund macht man keine halben Sachen. Das gilt auch für den Strukturwandel. Was im Süden der Stadt bereits erfolgreich vollzogen wurde, wird daher nun mit dem Infrastrukturprojekt „nordwärts“ fortgesetzt. Das Ziel: eine Stadt, deren beide Hälften harmonieren.





So sah die von Industrie geprägte Speicherstraße vor den Umstrukturierungsmaßnahmen aus. Im nördlichen Teil wird die alte Bebauung modernen Neubauten weichen.

Steife Brise weht urbanes Flair zum Hafen

*Am Dortmunder Hafen sollen rund 5.000 neue Arbeitsplätze entstehen – doch nicht etwa im Verkehrssektor oder in der Logistik. Junge und innovative etablierte Unternehmen, vorrangig aus dem Bereich Digitales, werden hier künftig Anker setzen. Aber die Gegend um die Speicherstraße soll nicht nur Tüftler*innen, Kreative und Digital Natives anziehen, sondern auch die Bürger*innen der Stadt. Dafür wird die neue Hafensperrmauer mit maritimem Industrieflair sorgen.*

Basis für das neue Gesicht des Hafens und die Öffnung des Areals zur Nordstadt hin ist die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Neben verschiedenen Plätzen und Freiflächen steht auf einer Länge von 280 Metern eine neue Promenade im Fokus der Umbauarbeiten. Diese verbindet auch den multifunktional nutzbaren Platz am Santa-Monika-Anleger und den zweiten, zentral gelegenen Platz zwischen den alten Speichergebäuden. Somit gibt es zukünftig unterschiedliche Möglichkeiten für Veranstaltungen und Hafenrundgänge. Um den industriellen Hafencharme zu erhalten, wird das Pflaster, das aktuell für die Straßensanierung entfernt wurde, später wieder verlegt werden. Auch die unter Denkmalschutz stehenden Portaldrehkräne kommen an den Hafen zurück. Ruhe- und Sitzmöglichkeiten laden die Anlieger*innen ebenso wie die Bürger*innen der Stadt dazu ein, sich am Wasser aufzuhalten und zu erholen.

Die Entwicklung des gesamten Hafenviertels ist in zwei Plangebiete unterteilt: die südliche Speicherstraße am Stadthafen sowie die nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen. Beide Abschnitte sollen nahtlos ineinander übergreifen.

Die Stadt Dortmund hat für die südliche Speicherstraße einen Rahmenplan erstellt, der als Orientierung für die städtebauliche Entwicklung dient: Die Grundstücke und Gebäude werden im Rahmen von Interessensbekundungsverfahren an Investoren veräußert. Offene Wettbewerbe sollen die besten Konzepte für einzelne Immobilien hervorbringen. Die ersten beiden sind dieses Jahr vergeben worden.



Der „Leuchtturm“, eine prominente Landmarke am Eingang des neuen Hafenviertels

Ein Leuchtturm für den Santa-Monika-Anleger

Den Zuschlag bekam zum einen die apodo Bauen + Wohnen und die Hofschroer Projektbau für ihr Leuchtturm-Projekt am Santa-Monika-Anleger. Auf sechs Etagen wird hier nach einem Entwurf von Bräuning Höhne Architekten ein Bürogebäude mit transparenter Glasfassade entstehen. Wenn diese nachts beleuchtet wird, macht das Projekt seinem Namen alle Ehre. Tagsüber werden hier Startups und Unternehmen aus dem digitalen Sektor auf 3.300 Quadratmetern flexibler Office-Fläche arbeiten. Mit dem Weiterbildungsinstitut Wbi und seiner Ausgründung garage ruhr steht bereits der erste Mieter fest.



„Mich hat die Idee vom Hafenviertel wegen der Nähe zum Wasser sofort überzeugt. Das Hafenbecken als Mittelpunkt des Geschehens hat enorme Anziehungskraft und wird zusammen mit den geplanten anspruchsvollen Gebäuden eine tolle Kulisse bilden sowohl für die Menschen, die dort arbeiten werden, als auch für diejenigen, die einfach nur flanieren wollen. Ich bin der Meinung, dass das Vorhandensein von Wasser immer ein Mehrwert ist und für deutlich mehr Lebensqualität sorgt.“

Jörg Borchers,
Geschäftsführer apodo Bauen + Wohnen

Begrünung auf dem Dach, Werkstätte und Ateliers im Erdgeschoss – das sieht das Konzept des „Leuchtturms“ vor



„Wenn man in Dortmund nach einem idealen Platz für die digitale Zukunft sucht, muss man nicht besonders kreativ sein, um hier im Hafen zu landen. Es ist etwas ganz Besonderes, am Wasser zu leben, zu wohnen und zu arbeiten. Der Blick auf die Nachbarschaft sowie zu einem aktiven Industriehafen und die Neuansiedlung digitaler Agenturen und Partner auf der anderen Seite des Hafens bieten eine großartige Perspektive. Die Nähe zur Innenstadt und Universität machen den Standort zusätzlich attraktiv. Wir freuen uns auf die Zukunft des Lensing Media Ports am Hafen.“

Lambert Lensing-Wolff,
Geschäftsführer Medienhaus Lensing

Im ersten Geschoss wird es Gastronomie geben, die von außen über eine Freitreppe erreichbar ist und einen Ausblick auf das Hafengebiet gewährt. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe in Labors, Werkstätten oder Ateliers vorgesehen. Mitte 2019 soll der Spatenstich erfolgen, die Bauzeit beträgt voraussichtlich 18 bis 20 Monate. Rund acht Millionen Euro investiert apodo in das Projekt.

Traditionsverlag setzt auf digital

Das zweite Projekt ist der Lensing Media Port. Dieser wird das Speichergebäude 2/2a zu einem digitalen Hub des Dortmunder Traditionsmedienhauses verwandeln. Agenturen, Entwickler*innen und Webdesigner*innen werden künftig auf 6.000 Quadratmetern das alte Lagerhaus beleben. Den Anfang macht die Lensing-Tochter Ruhr24. Bei der Raumaufteilung setzt man auf einen modernen Coworking-Charakter für Vernetzung und Flexibilität. Während drinnen die digitale Zukunft der Medien vorbereitet wird, sieht der Entwurf des hiesigen Architekturbüros Schamp & Schmalöer vor, dass der industrielle Charme der Außenfassade weitestgehend erhalten bleibt. Lediglich der Anbau muss weichen: Er wird abgerissen und durch eine vierstöckige Veranstaltungshalle für interne und externe Workshops, Seminare oder Schulungen ersetzt.

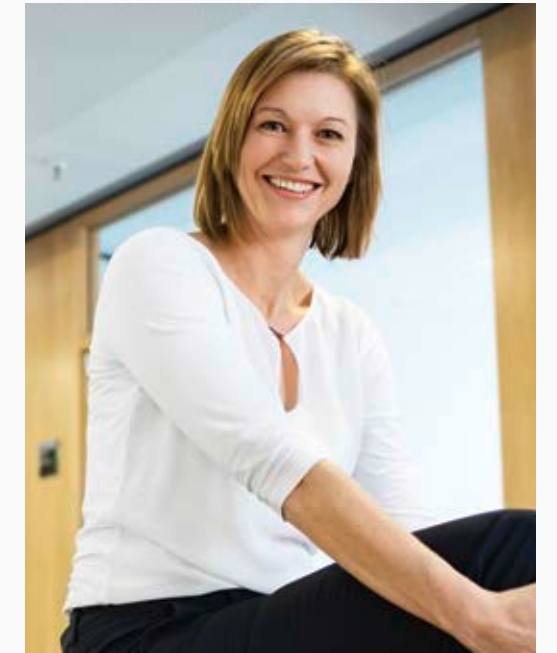
Nächstes Projekt steht in den Startlöchern

Und es geht Schlag auf Schlag weiter: Die Stadt Dortmund schreibt noch in diesem Jahr den Gebäudekomplex an der Speicherstraße 10–20 aus. Gesucht wird ein Investor und Betreiber für einen Gründungs- und Innovationscampus. Dieser soll einerseits zentrale Angebote für Gründer*innen und solche, die es noch werden

wollen, bündeln. Andererseits steht die Interaktion zwischen den Startups untereinander und mit bereits etablierten Unternehmen im Mittelpunkt. Letztere sollen die Möglichkeit haben, sich temporär oder dauerhaft im Campus niederzulassen. Dabei lernen sie, neue Methoden, Geschäftsmodelle und Produkte zu entwickeln, und machen ihr Know-how gleichzeitig den Startups nutzbar. Damit dieses Konzept funktionieren kann, ist ein kuratiertes Community Management erforderlich, das konkrete Angebote zur Vernetzung bietet, die von zwanglosen Veranstaltungen bis hin zum gezielten Matching reichen. Arbeitsplätze mit Coworking-Charakter schaffen eine offene Atmosphäre. Pascal Ledune, stellvertretender Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Dortmund, verspricht: „Der Gründungs- und Innovationscampus wird ein regionales Ökosystem für Startups schaffen, welches über das Gebäude hinaus einen positiven Einfluss auf die weitere Entwicklung des Hafens hat.“

Alles neu im Norden

Der Norden wird bis zur Schäferstraße nach einem Konzept des Dortmunder Architekturbüros Gerber städtebaulich komplett neu geordnet. Kern des Entwurfs sind vier anspruchsvolle Immobilien. In den Erdgeschossen sind Gastronomie, Handel und Dienstleistungen angedacht. Die vier bis fünf darüberliegenden Etagen mit Büroflächen sind in U-Form konzipiert, sodass der freie Blick auf das Wasser gewährleistet ist. Damit die großzügigen Gebäudekomplexe ausreichend Platz haben, wird die ursprüngliche Bebauung abgerissen und die Speicherstraße 15 Meter gen Osten verlegt. Auf diese Weise entstehen größere Baufelder für moderne Architektur.



„Das Gebiet wird künftig eine regionale Identität mit Bedeutung und Anziehungskraft vermitteln. Es öffnet den Hafengebiet rund um die Speicherstraße zum angrenzenden Quartier und wird sich als gelungenes Beispiel zur Steigerung der Lebensqualität der Nordstadt präsentieren.“

Susanne Linnebach,
stellvertretende Leiterin des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung, Stadt Dortmund



Michaela Bonan leitet die Koordinierungsstelle „nordwärts“

Zusammen wachsen

Seit nunmehr drei Jahren verfolgt das Dekadenprojekt „nordwärts“ der Stadt Dortmund das Ziel, den Strukturwandel in den nördlichen Bezirken voranzutreiben, um die Lebensbedingungen in der Gesamtstadt zu harmonisieren. Eine große Chance auch für die Wirtschaft, denn im Norden der Stadt gibt es rund 250 Hektar Gewerbeflächenpotenzial (Stand 2017).

Der Norden Dortmunds, das sind die sieben Stadtbezirke Eving, Huckarde, die Innenstadt-Nord, Teile der Innenstadt-West sowie Lütgendortmund, Mengede und Scharnhorst. Sie umfassen knapp 13.000 Hektar und somit rund 46 Prozent des gesamten Stadtgebietes. Dennoch stand dieser Teil der Stadt bisher weniger stark im Rampenlicht, bekamen der PHOENIX See, PHOENIX West, das Dortmunder U oder die Thier-Galerie in der Innenstadt als Beispiele für den gelungenen Strukturwandel den Großteil der Aufmerksamkeit.

Um das Nord-Süd-Gefälle anzugleichen, hat die Stadt 2015 das Beteiligungsprojekt „nordwärts“ ins Leben gerufen, das die Bürger*innen aktiv miteinbezieht. Erklärtes Ziel: mit ambitionierten Maßnahmen und der Vernetzung verschiedener Interessengruppen die Bereitschaft von Unternehmen und Verbänden zu steigern, Investitionen im Norden zu tätigen.

260 Einzelprojekte, ein Ziel

„Das Projekt macht den Dortmunder Norden zu einem Innovationslabor für neue Konzepte und kreative Ideen und setzt ungeahnte Schätze in ein neues Licht“, erklärt Michaela Bonan,

Die Top 5 der größten „nordwärts“-Gewerbeflächen sind

- das ehemalige HSP-Gelände/Dortmund-Dorstfeld
 - das Gewerbegebiet Knepper/Dortmund-Mengede (siehe S. 36–37)
 - das Gewerbegebiet Kokerei Hansa Nord/Dortmund-Huckarde (S. 18–19)
 - Teilflächen der Westfalenhütte/Innenstadt-Nord
 - Areale der Speicherstraße, Stadthafen/Innenstadt-Nord (S. 12–15)
- Weitere Flächen:
- RXX-Betriebswerk (S. 38–40)
 - IGA 2017 (S. 20)



Leiterin der Koordinierungsstelle „nordwärts“. Sie ist Ansprechpartnerin, Moderatorin und Koordinatorin in der Entwicklung und Umsetzung. Denn das Vorhaben ist komplex, sein Ausmaß umfangreich: 260 Einzelprojekte wurden bisher verabschiedet. Ihre Dimensionen variieren von der Errichtung eines Miniparks bis hin zu großformatigen Anliegen wie der Vermarktung neuer Flächen auf der Industriebrache Westfalenhütte, wo Amazon bereits zwei große Logistikzentren betreibt. Im Rahmen von „nordwärts“ hat auch die ID Logistics, die für das Möbelhaus IKEA deutschlandweit das Online-Geschäft abwickelt, im Frühjahr 2016 eine neue Halle bezogen.

Auf das Umfeld kommt es an

Damit dort die Ansiedlung weiterer hochkarätiger Unternehmen gelingt, muss „das Drumherum“ stimmen. Auch dem widmen sich einige „nordwärts“-Projekte: Zum Beispiel sollen die Magistralen – die Hauptverkehrslinien und Einfallstraßen – im Norden aufgewertet werden. „Magistralen sind die Visitenkarten einer Stadt für neu ankommende Personen. Sie vermitteln den ersten Eindruck“, weiß Michaela Bonan. Deshalb hat die einheitliche Gestaltung mit mittigem Verkehr, breiten Gehwegen und Alleebegrünung zum Beispiel an der Bornstraße oberste Priorität. Dadurch wird auch Platz für Außengastronomie und künstlerische Elemente geschaffen. Parallel dazu sollen die Nebenstraßen verkehrsberuhigt und ebenfalls attraktiv gestaltet werden. „Wir streben eine einheitliche Linie mit hohem Erkennungswert an“, so Bonan weiter. „Die Steigerung der Aufenthaltsqualität wird Bewohner und Gewerbetreibende anlocken.“

Ich brenne für „nordwärts“, weil ...



... es wichtige Investitions- und Innovationsimpulse zur zukunftsfähigen Quartiersentwicklung setzt. Das nördliche Dortmund – das ist die halbe Stadt – soll vom Strukturwandel ebenso profitieren wie der Süden. Bis 2025 werden sich die

Lebensbedingungen beider Stadtteile angleichen und harmonisieren. Das wird jede Bürgerin und jeder Bürger spüren, da bin ich sicher. Der Norden hat großes Potenzial und wird nun aus dem Dornröschenschlaf geweckt. Dafür nutzt „nordwärts“ die Schwarmintelligenz: die Partizipation, den Dialog und die Vernetzung der Akteure zur Entwicklung des Projektgebietes. Ein solches Dekadenprojekt lässt sich eben nur mit vereinten Kräften stemmen. „nordwärts“ fördert und organisiert die Interaktion von Vielen und kann auf ein einzigartiges Maß an Kooperationsbereitschaft, Kreativität, Kompetenz und Gestaltungswillen der Stadtgesellschaft vertrauen. Das Projekt ist in dieser Form einzigartig und wird eine Vorreiterrolle für weitere Städte Deutschlands und Europas einnehmen. Darauf bin ich sehr stolz!

Ullrich Sierau,
Oberbürgermeister der Stadt Dortmund

Auszeichnung würdigt Vorreiterfunktion

70 Prozent der Gewerbeflächen befinden sich in Dortmunds Norden. Und das Gebiet hat großes Potenzial: Waren es zu Beginn des Projektes 2015 noch rund 320 Hektar, sind aktuell rund 250 Hektar frei und bieten viele Möglichkeiten für die Expansion und Neuansiedlung von Unternehmen.

Erste Projekte konnten erfolgreich umgesetzt werden, andere sind derzeit in vollem Gange. Das Konzept soll Schule machen: So hat das Europäische Institut für Öffentliche Verwaltung (EIPA) „nordwärts“ im November 2017 mit dem European Public Sector Awards, der alle zwei Jahre für besonders innovatives Verwaltungshandeln verliehen wird, ausgezeichnet.



In Nachbarschaft zum Industriedenkmal wird das Gewerbegebiet Kokerei Hansa Nord entwickelt

Digitalsektor beerbt Schwerindustrie

Wo früher die Schloten dunklen Rauch in die Luft bliesen und Koks zum Heizen hergestellt wurde, werden in Zukunft nur noch die Köpfe rauchen. In unmittelbarer Nähe zur Kokerei Hansa in Huckarde soll eine Technologiemanufaktur entstehen.

Nachdem die Kokerei Hansa im Nordwesten Dortmunds 1928 ihren Betrieb aufnahm, produzierten zu Spitzenzeiten bis zu 1.100 Beschäftigte in den insgesamt 314 Öfen rund 5.400 Tonnen Koks – und das jeden Tag. Damit war sie ein wichtiger Antrieb für die Montanindustrie der Stadt. Im Zuge des Strukturwandels folgte 1992 jedoch die Stilllegung.

Heute steht der wesentliche Bestand unter Denkmalschutz und die Kokerei Hansa bietet als begehbare Großskulptur einen faszinierenden Einblick in die Geschichte der Schwerindustrie des vergangenen Jahrhunderts. Unter der Obhut der Stiftung Industriedenkmalpflege und Geschichtskultur wurden die Räumlichkeiten sukzessive saniert und für eine Neunutzung aufbereitet. So beherbergt zum Beispiel die ehemalige Turbokompressorenhalle heute Europas größte Kletterhalle „Bergwerk“.

Hohe Standortqualität im Landschaftspark mit Kulturumfeld

Angrenzend an das Industriedenkmal befindet sich an der Emscherallee 11 eine circa 10 Hektar große Entwicklungsfläche, Gewerbegebiet Kokerei Hansa Nord, deren Eigentümer die

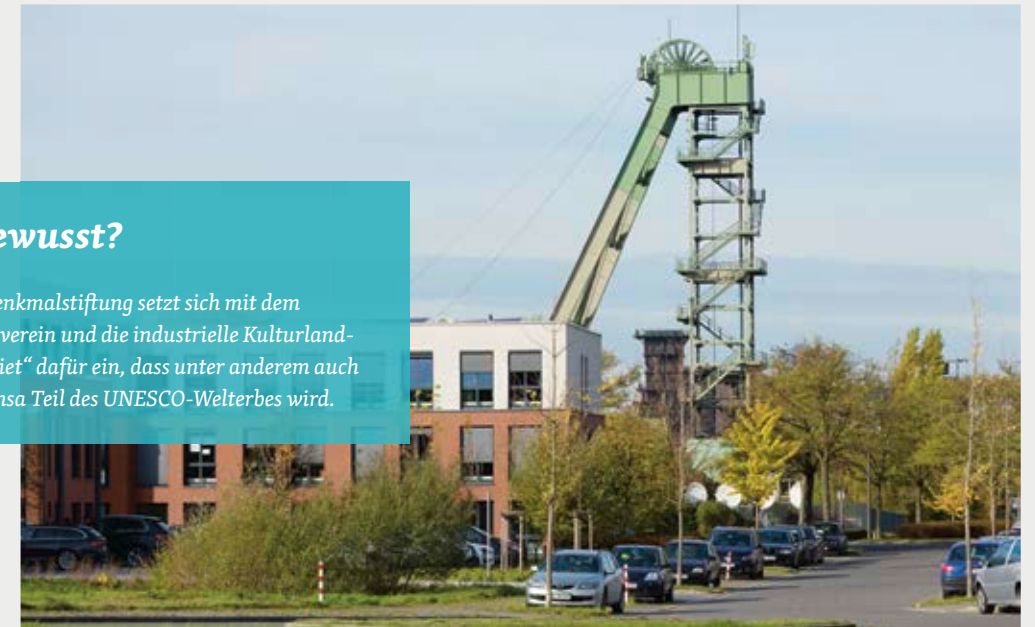
Stadt Dortmund und die RAG Montan Immobilien GmbH sind. Diese entwickeln aktuell, in enger Kooperation mit der Stiftung Industriedenkmalpflege und Geschichtskultur, die Fläche für eine gewerbliche Nutzung. Die Idee: eine Technologiemanufaktur. Neben ortsteilnahen Betrieben sollen sich hier vor allem Softwarehäuser und IT-Dienstleister ansiedeln.

Der neue Plan verbindet Arbeit und Freizeit. Die Synergien aus der Nähe zur Kokerei Hansa sollen ausgeschöpft werden. So könnte beispielsweise der neue Veranstaltungsort, der derzeit im alten Salzlager der Kokerei entsteht, auch den ansässigen Unternehmen zur Verfügung gestellt werden. Diese profitieren im Allgemeinen von der grünen Lage im Landschaftspark sowie nahe des rekultivierten Deusenbergs mit Mountainbike-Arena und der renaturierten Emscher mit dem angrenzenden Radweg. Angebote wie das BINARIUM, Dortmunds Museum für persönliche Computer und Spielkonsolen, und die Kletterhalle erhöhen den Freizeitwert zusätzlich. Und nicht zuletzt aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung ist „Hansa Nord“ ein idealer Standort für innovative Unternehmen, um ihren Mitarbeiter*innen eine attraktive Arbeitsumgebung zu bieten.

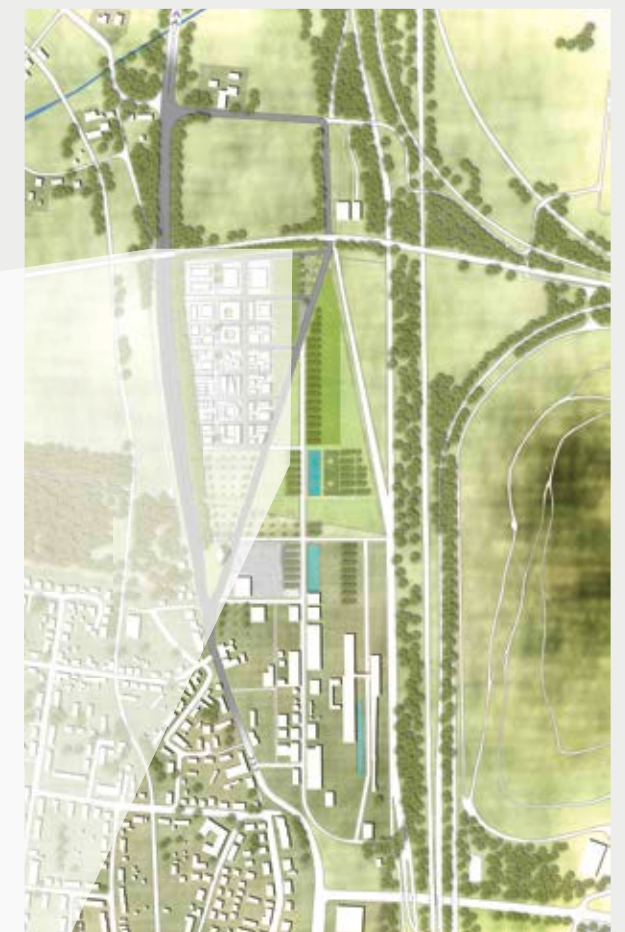
Das renommierte Dortmunder Büro Gerber Architekten hat im Rahmen einer städtebaulichen Studie bereits einen ersten Konzeptentwurf erstellt. Als Ankerpunkte dienen zum einen ein Sonderbau im südlichen Bereich sowie zwei Landschaftsbauwerke im Nordosten, die das Eingangstor in das neue Gebiet markieren.

Schon gewusst?

Die Industriedenkmalstiftung setzt sich mit dem Vorschlag „Zollverein und die industrielle Kulturlandschaft Ruhrgebiet“ dafür ein, dass unter anderem auch die Kokerei Hansa Teil des UNESCO-Welterbes wird.



Dieses staffelt sich leicht von einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung im Osten hin zu ein- bis zweigeschossigen Bauten im Westen, um so die Verbindung zum Ortsteil Huckarde herzustellen. Wie die tatsächliche Realisierung einmal aussehen wird, werden die kommenden Jahre mit der beginnenden Vermarktung des Gebietes zeigen. Die neue Fläche soll interessierten Unternehmen mittelfristig zur Verfügung stehen. Das Projekt ist Teil von „nordwärts“ und der Pläne der Stadt zur IGA 2027.



Der erste Konzeptentwurf von Gerber Architekten zeigt, wie die Bebauung aussehen könnte

Ein Zukunftsgarten für Dortmund

Das Projekt „Emscher Nordwärts“ ist Dortmunds Beitrag zur Internationalen Gartenbauausstellung 2027 im Ruhrgebiet. Es will zeigen: Die Region hat sich vom Zentrum der Montanindustrie zu einem Ort von hoher Lebensqualität gewandelt.

Ende 2016 gab der Verwaltungsrat der Deutschen Bundesgartenschau-Gesellschaft grünes Licht für eine Internationale Gartenbauausstellung (IGA) 2027 in der Metropole Ruhr. Damit wird das Großereignis zum ersten Mal mit einem dezentralen Ansatz umgesetzt: Eine ganze Region will zeigen, dass dort, wo einst Bergbau und Schwerindustrie das Image des „Kohlenpotts“ prägten, zukunftsweisender Lebensraum erwachsen ist.

Bis zu fünf Millionen Besucher*innen könnten sich davon selbst überzeugen. „Die IGA ist für Dortmund eine gute Möglichkeit, sich als Teil des Ruhrgebiets zu platzieren und auch nach außen zu zeigen, was wir in kürzester Zeit auf die Beine stellen können“, verkündet Susanne Linnebach, Leiterin der Stadterneuerung Dortmund.

Das Motto der IGA 2027 lautet: „Wie wollen wir morgen leben?“ Antworten auf diese Frage geben über 200 Einzelprojekte, die sich in drei Ebenen gliedern lassen: „Mein Garten“ setzt beim heimischen Grün an und bindet die Bürger*innen aktiv ein. „Unsere Gärten“ präsentiert Park- und Gartenschätze der Region. Dazu gesellen sich die „Zukunftsgärten“, visionäre Kernprojekte, die jeweils von den drei großen Kommunen ausgearbeitet werden.

Dortmund beteiligt sich in diesem Rahmen mit dem Projekt „Emscher Nordwärts“. Ausgangspunkt ist die Neubelebung der Industriebrache des Hoesch-Spundwand-Werkes. Hochwertiges Gewerbe und innovative Wohnkomplexe sollen sich hier um einen neu angelegten See ansiedeln. Von dort aus entsteht über die Kokerei Hansa und den Deuseberg bis hin zum Bahnhof Mooskamp auf knapp 200 Hektar ein völlig neues Stadtquartier. Dessen Herzstück wird die neue Promenade entlang der renaturierten Emscher sein. Als grünes Band verknüpft sie einzelne Standorte und lädt sowohl die IGA-Besucher*innen als auch die Dortmunder*innen zu Aktivitäten, zum Verweilen und Erholen ein – mitten in der Stadt.

Die erforderlichen öffentlichen Investitionen für das Projekt betragen rund 50 Millionen Euro. Getragen wird die IGA 2027 von 53 Kommunen und vier Kreisen im Ruhrgebiet, hinzu kommen zahlreiche Verbände, die Emschergenossenschaft, Vertreter der

regionalen Wirtschaft und das Land NRW. Die Zusage steht zwar derzeit noch aus, doch Susanne Linnebach ist zuversichtlich, dass die Ausstellung stattfinden wird. Aber auch für den Fall, dass der Traum platzt, sagt sie: „Emscher Nordwärts‘ kommt, so oder so.“



In bester Lage am
LÖWENKREISEL
DO-Hohenbuschei

Erstbezug: Büro- und Dienstleistungsflächen von 250 bis 2.400 m² provisionsfrei zu mieten.

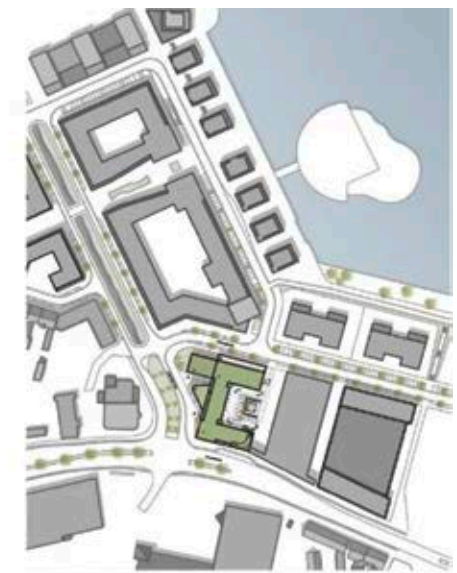
Profitieren Sie von flexiblen Raumkonzepten und einer hochwertigen Ausstattung.

Alle Informationen unter Tel. 02562/70513.

Nach LEIOn und LUXon ein neues Projekt von

HOFF

MEHR ALS ENTWICKELN PLANEN BAUEN
www.hoffundpartner.de



SÜDTOR zum See

Am südlichen Eingangsbereich des PHOENIX Sees entsteht ein 5-geschossiges Bürogebäude mit ca. 7.300 m² Nutzfläche und Tiefgarage.

Für weitere Informationen zum Objekt besuchen Sie gern unsere Homepage: www.freundlieb-immobilien.de/gewerbe

Kontakt:
Michael Behnke
Tel.: 0231-43 43 210
Email: m.behnke@freundlieb.de



Neuer Raum für Ideen

Büroimmobilien

Vier Wände, ein Schreibtisch, ein Computer – das war einmal. Flexibel und individuell anpassbar, das ist das Büro der Zukunft. Raumkonzepte werden ganz neu gedacht: Coworking-Charakter sorgt für mehr Kreativität und mehr Kommunikation. Die modernste Technik hat das Büro schon lange zum Office 2.0 gemacht, doch wer gute Arbeit leisten will, braucht nicht nur das nötige Werkzeug, sondern muss sich auch wohlfühlen. Der Arbeitsplatz wird grüner, wortwörtlich und im übertragenen Sinne. Nachhaltigkeit ist der zweite große Trend. Es gilt, respektvoll mit Ressourcen umzugehen. Das betrifft sowohl die Rohstoffe für den Bau und die Ausstattung als auch den Menschen selber. Fachkräfte sind wertvoll, eine das Wohlbefinden fördernde Umgebung lockt sie ins Unternehmen und bindet sie.



So soll es aussehen: Das Icon am Rheinlanddamm trägt den Nachhaltigkeitsgedanken mit begrünter Fassade nach außen

Grüne Oase an der B1

Am Rheinlanddamm startet bald ein Bauprojekt, das eine Vorbildfunktion für weitere Büroimmobilien in der Stadt einnehmen wird. Das „Icon“ wird nach dem „Cradle to Cradle“-Prinzip gebaut: ressourcenschonend, nachhaltig, für das Wohl des Menschen und der Umwelt.

Ein Gebäude, bei dessen Bau und Nutzung kein Abfall produziert wird? Das Ressourcen schont, statt aufzubrauchen? So lässt sich das Prinzip „Cradle to Cradle“ (C2C) auf die Immobilienwirtschaft übertragen. Die Delta Development Group kann am Hauptsitz in den Niederlanden bereits zehn Jahre Erfahrung in der Entwicklung nachhaltiger Bauobjekte vorweisen. Jetzt will sie mit zwei Pilotprojekten, einem in Berlin und dem „Icon“ in Dortmund, den Ansatz nach Deutschland tragen. Der erste Entwurf stammt von niemand Geringerem als William McDonough, dem Mitbegründer der C2C-Bewegung. Die IAA Architekten aus den Niederlanden haben ihn anschließend ins deutsche Baurecht übertragen, die Planungsausführung übernahm die Kondor Wessels West GmbH.

Für den Menschen

Die erste Maxime von „Cradle to Cradle“ ist es, die Bedürfnisse und die Gesundheit des Menschen in den Fokus zu stellen. Das fängt beispielsweise schon bei der Luftqualität an. Beim Icon wird reichlich Begrünung, die Sauerstoff produziert und als Filtermedium agiert, zum Einsatz kommen. Ein Bewuchs der Außenfassade zum Rheinlanddamm hin soll an der stark befahrenen Straße für bessere Luft sorgen. Auch im Gebäudeinneren wird es insbesondere im Bereich des Atriums viele grüne Elemente geben. Neben einem positiven Effekt auf die Raumluft und die Gesundheit haben sie auch Auswirkungen auf die Psyche und das Wohlbefinden der Mitarbeiter*innen, wie verschiedene Studien zeigen, die die Delta Development dazu in den Niederlanden durchgeführt hat.

Darüber hinaus wird das Icon über ein ausgeklügeltes Energiekonzept verfügen, das die Räumlichkeiten wohl temperiert. Sie sind zudem vollkommen flexibel: Auf einem Achsmaß von 1,35 Meter können beliebig Wände gestellt werden. Von Einzelbüros

bis zum Großraumbüro ist auf insgesamt 15.100 Quadratmetern vermietbarer Fläche alles möglich. Damit erfüllt das Icon nicht nur alle Anforderungen des C2C-Prinzips, sondern auch die an ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld.

Für die Umwelt

Die zweite Maxime ist der sorgsame Umgang mit Ressourcen. Beim Bau des Icon kommen nur schadstoffarme oder -freie Produkte zum Einsatz. Diese sind entweder C2C-zertifiziert oder unterlaufen ein Pre-Screening, um sicherzustellen, dass ausschließlich für die Gesundheit und Umwelt unbedenkliche Stoffe verarbeitet werden. Das fängt bei großen Dingen, wie dem Beton, an und hört bei kleinen Dingen, zum Beispiel dem Bürostuhl, auf.

Um den Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß so gering wie möglich zu halten, wird das als Stahlbeton-Skelettbau konstruierte Icon über eine Betonkernaktivierung verfügen. Dabei fließen durch die Betondecke Wasserleitungen, die Kälte oder Wärme ins Gebäude abstrahlen. Auf diese Weise wird die speichernde Eigenschaft des Materials optimal genutzt. Die Räumlichkeiten werden im Sommer wie im Winter auf nahezu



Was bedeutet „Cradle to Cradle“?

Begründet haben die „Cradle to Cradle“-Bewegung (deutsch: Von der Wiege zur Wiege) der deutsche Chemiker und Ökoinvisionär Michael Braungart und der US-amerikanische Architekt William McDonough. Sie denken Wirtschaft und Design in Kreisläufen und berufen sich dabei auf folgende drei Prinzipien:

- Abfall ist Nahrung: Alles wird zu Nahrung oder Nährstoffen für etwas anderes.
- Nutzung erneuerbarer Energien: Die Energie entspringt Sonne, Wind, Wasser und Erde.
- Unterstützung von Diversität: Es gibt eine schier unendliche Vielfalt. (Quelle: c2c-ev.de)

Erklärtes Ziel ist ressourcenschonendes, abfallfreies Wirtschaften. Zwar lässt sich die Verwendung gesundheits- und umweltschädigender Stoffe unter Umständen nicht ganz vermeiden, jedoch gilt es, mit diesen verantwortungsvoll umzugehen. Das heißt, dass sie in geschlossenen industriellen Kreisläufen bleiben sollen, statt irgendwann als Abfall Natur und Mensch zu schaden. Nur so, das besagt das Prinzip „Cradle to Cradle“, hat unsere Erde eine Zukunft.

Ein großzügiges Atrium und eine flexible Raumaufteilung prägen das Innere des Bürokomplexes



konstanter Temperatur gehalten. Die zusätzliche Versorgung während Hitzeperioden oder Phasen extremer Kälte erfolgt mittels Biogas. Auf dem Dach wird zudem ein großer Kühlturm mit Rückgewinnung installiert.

Bauen und Arbeiten der Zukunft

Das Bürogebäude wird ein Erdgeschoss plus fünf Obergeschosse umfassen, ab dem dritten Obergeschoss sind Terrassen geplant. Eine große Tiefgarage und ein Business-Restaurant sind ebenfalls vorgesehen. Das Projekt steht in den Startlöchern. Der Baubeginn ist voraussichtlich im Spätsommer/Frühherbst 2018, Fertigstellung und Bezug zwei Jahre später. Die Vermittlung hat die BNP Paribas Real Estate übernommen. Ob später nur ein oder mehrere Mieter das Gebäude nutzen, ist noch offen. Es gibt bereits erste

Interessenten aus unterschiedlichen Branchen, von der IT über die Beratung und Dienstleistung bis hin zum Handel.

Als Vorbildprojekt wurde das Icon auf der EXPO REAL 2017 mit einem Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ausgezeichnet. Noch vor der Grundsteinlegung kann man sagen: Das Projekt wird über die Stadtgrenzen hinaus Strahlkraft haben.

Vision für gutes Bauen



Silke Betten, für das Icon zuständige Projektleiterin bei der Delta Development Group, und Amedeo Augenbroe, Leiter der Essener Niederlassung von BNP Paribas Real Estate, werfen einen Blick in die Zukunft des Bauens.

Mit dem Icon setzen Sie buchstäblich ein Zeichen. Wird das Projekt ein Vorbild für weitere Bauprojekte im Bereich der Büroimmobilien in Dortmund sein?

Silke Betten: Da glaube ich fest dran, aber das wird die Branche entscheiden. Wir haben mit der Planung die Tore dafür geöffnet. Aber ich denke, das Projekt und der Ansatz treffen den Nerv der Zeit. Jeder hat mittlerweile begriffen, dass umgedacht werden muss. Wir können einfach nicht länger verschwenderisch sein. Ich hoffe, ein Gebäude wie das Icon beweist den Menschen, dass man ressourcenschonend bauen und gleichzeitig hohe Standards realisieren kann.

Wieso eignet sich Dortmund als Standort für ein solches Projekt?

Amedeo Augenbroe: Die Lage spricht einfach für sich und ist ideal. Im Herzen des Ruhrgebiets entsteht das Icon an einer der wichtigsten Verkehrsachsen, der B1. Damit ist das Objekt an prominenter Stelle gut sichtbar und logistisch gut angebunden. Hinzu kommt das attraktive Umfeld, beispielsweise mit der Westfalenhalle. Zudem gibt es in Dortmund viele potenzielle Mieter aus Branchen, die genauso innovativ sind wie unser Bauansatz. Wir sind zuversichtlich, dass wir das Objekt schnell vermieten werden, und führen bereits intensive Gespräche mit ersten Mietern.

Wie sieht die Zukunft des nachhaltigen Bauens aus?

Silke Betten: Es wird verstärkt nachhaltig gebaut werden. Viele Hersteller machen sich bereits Gedanken, weil die Ressourcen knapp werden. Im Kommen sind Leasing-Modelle, vom Teppich bis zum Aufzug, bei denen der Hersteller sein Produkt zurückbekommt. Der Wert des Rohstoffs wird erkannt, er wird erhalten statt entsorgt, echte Kreislaufwirtschaft nach dem „Cradle to Cradle“-Prinzip eben. Aber auch die Ressource Mensch wird knapp, was der Fachkräftemangel zeigt. Die Betriebe suchen nach Wegen, Mitarbeiter zu gewinnen und zu halten. Ein toller Job ist die eine Sache, eine gute Arbeitsumgebung die andere. Da kann die Aufgabe noch so spannend sein – fühle ich mich nicht wohl, macht mir meine Arbeit keinen Spaß. Eine Immobilie trägt stark dazu bei, Verbundenheit und Identifikation herzustellen. Die Angestellten der künftigen Mieter sollen gerne ins Icon kommen. Auch deswegen haben wir uns für viele grüne Elemente im Innenbereich und eine flexible Raumaufteilung entschieden.

Wir bringen Immobilien in Form.



Fokus
Einzelhandel, Wohn-Geschäftshäuser,
Bürobau und Logistik



Wir verstehen Immobilien, entwickeln Projekte und investieren zur Erweiterung unseres Portfolios.

Stadt-, Stadtteil-, Quartiers- und Immobilienentwicklungen stellen gerade mit Blick auf veraltete Strukturen eine große Herausforderung dar. Wir sind ein erfahrener Ansprechpartner für innerstädtische Entwicklungsprojekte. Mit langjähriger Expertise konzentrieren wir uns kompetent, schnell und kapitalstark auf Immobilien- und Projektinvestitionen im Einzelhandels-, Wohn-Geschäfts-, Büro- und Logistiksektor zur Ausweitung unseres Portfolios.

Sie suchen einen erfahrenen, leistungs- und finanzstarken Partner für Immobilieninvestitionen?

Bitte beachten Sie unsere Referenzen und sprechen Sie mit uns über Ihre Projekte und Immobilien.



HARPEN

Immobilien. Werte. Entwickeln.

Harpen Unternehmensgruppe
Flugplatz 21 | 44319 Dortmund
Tel.: +49 231 5199-0
www.harpen.de



Nils Lueken ist Geschäftsführer der RGM Holding GmbH und Experte für digitale Prozesse im Facility Management

Harmonisierung von Daten und Prozessen

Kaum eine Branche ist nicht von ihr betroffen – der Digitalisierung. Sie ist inzwischen in aller Munde und dabei so weit fortgeschritten, dass sie teilweise bestehende Geschäftsmodelle komplett ablöst. In der Immobilienwirtschaft, insbesondere im Facility Management, gibt es dabei zwar Nachholbedarf, aber auch großes Potenzial.

In der Vermittlung, Vermarktung und Transaktion von Immobilien wird schon seit Längerem eine Vielzahl digitaler Lösungen eingesetzt. Im technischen und infrastrukturellen Gebäudebetrieb, also dem Facility Management (FM), steckt die Anwendung neuester Informations- und Kommunikationstechnologien jedoch noch in den Kinderschuhen. „Zum einen sind die FM-Dienstleistungsunternehmen stark an die Entwicklungen der technischen Gebäudeausrüster gekoppelt. Zum anderen ist unser Geschäft nach wie vor ein People's Business und wird es auch immer bleiben“, erklärt Nils Lueken, Geschäftsführer der Dortmunder RGM Holding GmbH.

Lebenszyklen durchgängig umsetzen

Zwar hat die Methode des Building Information Modeling (BIM) als Teil des Digitalisierungsprozesses in der Planung und Ausführung von Immobilien eine kleine Revolution eingeläutet, doch sie weist in der durchgängigen Umsetzung im Lebenszyklus von Gebäuden noch Schwachstellen auf. „Die Relevanz von BIM für das Facility Management hängt stark von weiteren äußeren Einflüssen wie der Gesetzgebung ab“, sagt Lueken. Außerdem ist BIM nur für den Teil

der Immobilienwirtschaft relevant, der sich mit dem Neubau beschäftigt. „Dieser Bereich macht nur einen Anteil von rund fünf Prozent aller Bewirtschaftungsaktivitäten aus, der überwiegende Teil sind Bestandsobjekte“, merkt der Immobilienexperte an.

Brennpunkt: Datentransfer vom Bau zum Betrieb

Hinzu kommt, dass die wesentlich höheren Kosten einer Immobilie während der Nutzungsphase entstehen und nicht bei Planung und Bau. Hier hebt Lueken den noch unzureichenden Datentransfer von der Bau- in die Betriebsphase in Bezug auf Immobilien, die mit einem BIM-Modell errichtet wurden, hervor: „Die Attribute, die der Errichter einem Bauelement der Immobilie zuordnet, sind andere als die, die der Facility Manager möglicherweise benötigt.“ Konkretes Beispiel: Für den Errichter oder den Architekten sind der Preis und die Größe eines Fensters von Bedeutung, für den Betreiber aber eher die Beschaffenheit des Rahmens oder die geografische Ausrichtung im Hinblick auf zukünftige Reinigungszyklen. „Da fehlt es derzeit noch an Durchgängigkeit“, so der RGM-Geschäftsführer weiter. Die Daten müssen im jetzigen Entwicklungsstand noch einmal manuell überprüft und angepasst werden. „Die Aufgabe für die Zukunft ist folglich, die Nutzungsphase stärker in der weiteren Entwicklung digitaler Modelle zu berücksichtigen, sodass die in der Entwicklungsphase genutzten Daten auch für die deutlich längere Betriebsphase verfügbar sind.“ Wichtig für den Einsatz von BIM in der Nutzungsphase einer Immobilie ist die während der Planungs- und Errichtungsphase entwickelte Datenbank.

Leistungsprozesse digital steuern

Grundsätzlich aber profitiert das Facility Management davon, dass durch BIM viele Daten für die Durchführung von Wartungen und den Betrieb des Gebäudes relativ umfangreich zur Verfügung gestellt werden können. „Die Herausforderung im Betrieb einer Immobilie liegt darin, dass diese Daten auch vor dem Hintergrund möglicher Eigentümer- oder Dienstleisterwechsel kontinuierlich weitergepflegt werden und nicht zu einem Datenfriedhof verkommen“, mahnt Lueken. Ebenfalls zu klären ist, wie die Errichtungsdaten reibungslos, also mittels automatischer Schnittstelle in ein sogenanntes CAFM-System (Computer Aided Facility Management) überführt werden können, ohne dass sie noch einmal manuell angefasst werden müssen. Das CAFM-System ist das führende IT-System zur Steuerung der Leistungsprozesse im Facility Management.

Vorteile für Kund*innen und Anwender*innen

CAFM-Systeme sind die Basis für eine systemgestützte und prozessgetriebene Leistungserbringung der Hausmeister und -techniker. Über mobile Endgeräte können diese somit auf Anlagestammdaten, Instandhaltungspläne etc. zugreifen. Auch werden alle Vorgänge dokumentiert, zum Beispiel die Durchführung gesetzlich vorgeschriebener Wartungen oder die Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen. Auf diese Weise erleichtern es CAFM-Systeme den Facility Managern, alle Leistungen vertragskonform zu erbringen und sie zeitnah gegenüber Nutzern und Investoren der Immobilie zu dokumentieren. Auch die RGM verwendet eine solche Software in ihren Objekten. „Unsere Kunden profitieren von der hohen Transparenz in der Leistungserbringung und der dazugehörigen Dokumentation“, sagt Lueken und fügt hinzu: „Unsere Mitarbeiter ziehen Nutzen aus den strukturierten und auditierten Prozessen, die die operative Arbeit vor Ort digital unterstützen.“

Weiteres Entwicklungspotenzial in der Sensorik

Welche Entwicklungen werden, abgesehen von einer Optimierung des BIM für die Betriebsphase einer Immobilie, das Facility Management in Zukunft prägen? Nils Lueken sieht vor allem auf dem Feld der Sensorik großes Potenzial: „Im Zuge ihrer Weiterentwicklung wird der Einsatz moderner Sensortechnik für spezifische Gewerke, aber auch für das Workplace Management an Relevanz zunehmen, da die Verfügbarkeit von Echtzeitdaten in Bezug auf technische Störungen oder aber auch die Flächennutzung eine immer größere Rolle spielen wird.“ Darüber hinaus ermöglicht die Sensortechnik anstelle einer reaktiven Instandhaltung eine präventive Wartung (predictive maintenance) sowie die Option, über eine erweiterte Datenbasis Benchmarkvergleiche zur Optimierung des Gebäudebetriebes aus einer Cloud-Lösung heranzuziehen. „Dies wird letztlich zu veränderten Leistungs- und Vertragsmodellen führen“, ist sich Lueken sicher.



Die Unternehmenszentrale der RGM Holding GmbH liegt im Hansa Haus in der Dortmunder City

Überdurchschnittlicher Flächenumsatz, geringer Leerstand

Auf dem Dortmunder Büromarkt wurde 2017 ein Flächenumsatz von 88.000 Quadratmetern erzielt. Zwar konnte nicht an das Rekordergebnis von 2016 mit 116.300 Quadratmetern angeknüpft werden, dennoch liegt der letztjährige Flächenumsatz inklusive der Eigennutzungen über dem Zehnjahresdurchschnitt. In diesem sind in Dortmund 72.870 Quadratmeter und im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre 78.980 Quadratmeter Bürofläche jährlich vermietet worden. Werden die eigengenutzten Flächen hinzugerechnet, addieren sich die Zahlen auf 85.150 und 92.260 Quadratmeter. Die Nachfrage aus der TIMES*-Branche hatte mit 28,9 Prozent (Vorjahr 26,7 %) den größten Anteil am Flächenumsatz, besonders geprägt durch die Anmietungen der adesso AG und der KPS AG. Der Anteil im Bereich der öffentlichen Einrichtungen, darunter das Jobcenter Dortmund, beträgt 9 Prozent (Vorjahr 23,9 %). Der Dienstleistungssektor verzeichnet einen Anteil von 11 Prozent im Jahr 2017.

Im ersten Halbjahr 2018 wurde ein Gesamtflächenumsatz von 33.000 Quadratmetern erzielt. Vermietet wurden davon 22.100 Quadratmeter, selbst genutzt werden 10.900 Quadratmeter. Besonders die Eigennutzer prägten den Büroimmobilienmarkt im ersten Halbjahr. Der hohe Flächenumsatz der vergangenen Jahre konnte nicht aufrechterhalten werden (erstes Halbjahr 2017: 43.100 m²). Die Gründe hierfür liegen nicht etwa in der fehlenden Nachfrage, sondern vielmehr im Angebot von geeigneten freien Büroflächen. Durch die Flächenknappheit kann das Umsatzpotenzial zum Teil nicht realisiert werden. Attraktive Projekte geben dennoch einen positiven Ausblick in die Zukunft. Dazu gehören zum Beispiel der Neubau des PHOENIXWERKS am Technologiestandort PHOENIX West oder das Westfalenkontor in der Dortmunder Gartenstadt.

*Telekommunikation, Informationstechnologie, Medien, Entertainment, Sicherheit

Angebotsentwicklung

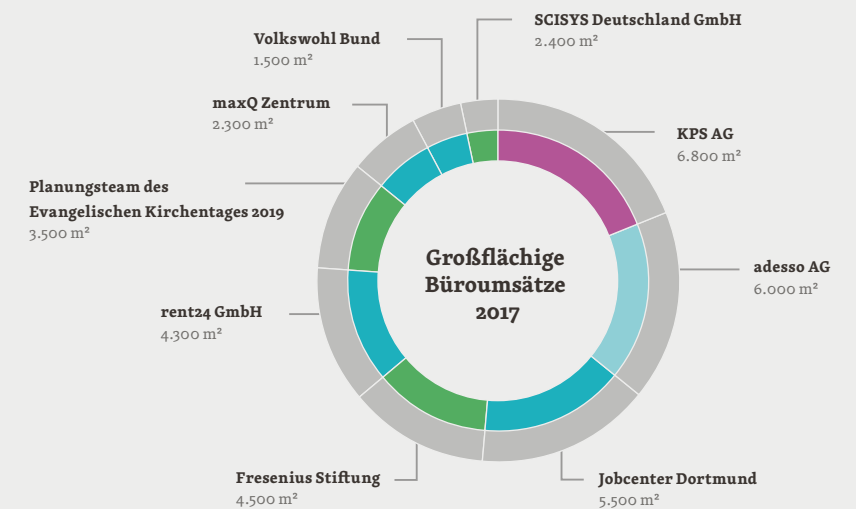
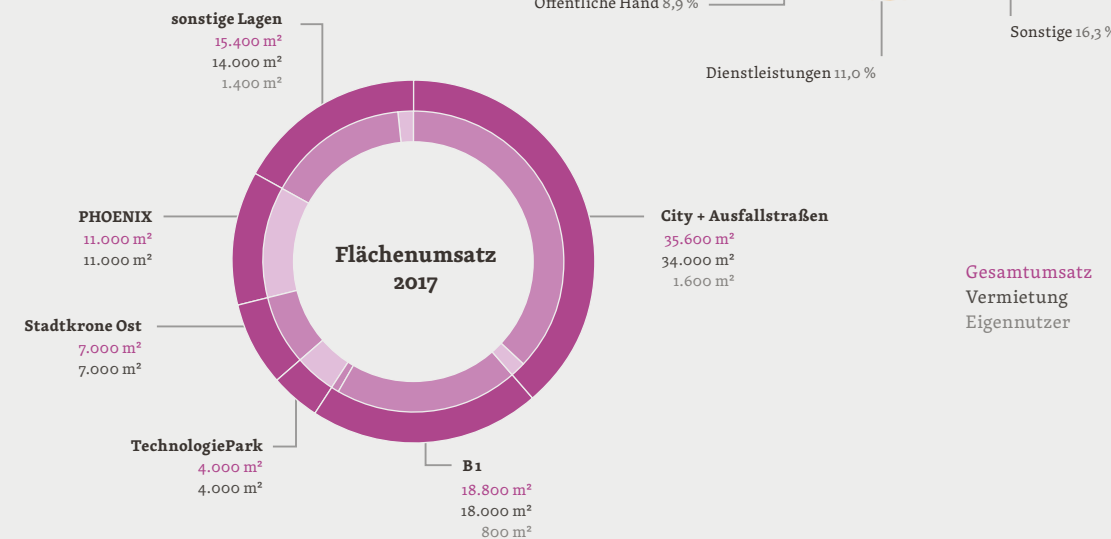
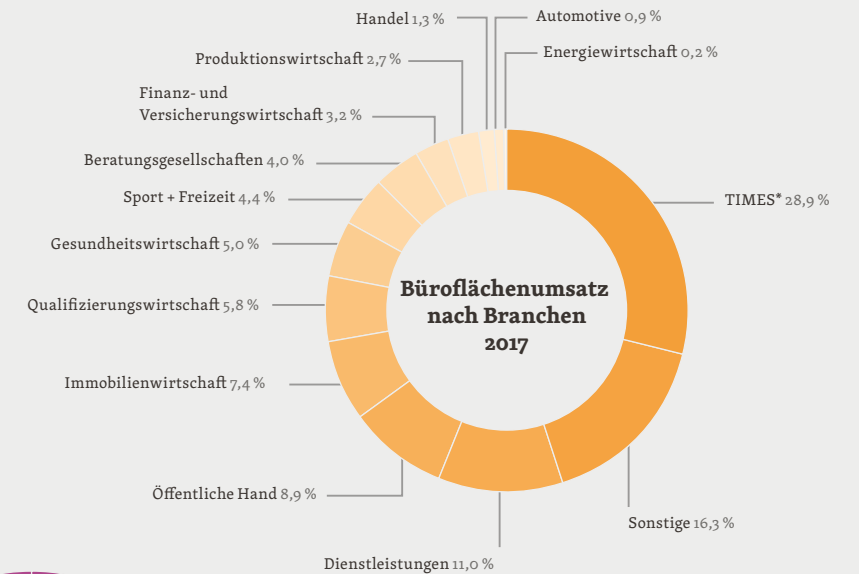
Die Leerstandsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr (3,7 %) noch einmal verringert und lag Ende 2017 bei 3,3 Prozent. Zur Jahreshälfte 2018 konnte der Trend weiter fortgesetzt werden und die Quote betrug 2,8 Prozent. Dortmund verfügt mit seiner Angebotsreserve (Leerstandsfläche und frei verfügbare Fläche der bis 31.12.2018 beziehbaren Neubauten) noch über ein moderates Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Bei größeren Flächenanfragen über 5.000 Quadratmeter sind kurzfristig in einzelnen Lagen Engpässe zu erkennen, die jedoch durch projektierte Vorhaben mittelfristig gedeckt werden können. In Dortmund wurde im Jahr 2017 ein Fertigstellungsvolumen von 25.000 Quadratmeter Bürofläche (Vorjahr 20.000 m²) erzielt. Im Jahr 2018 wird dieses Volumen die Marke von 38.000 Quadratmetern erreichen, wovon der größte Anteil bereits vorvermietet ist.

Mietpreinsniveau

Die Mietpreisspanne für Neubaufächen an den Schwerpunktachsen liegt zwischen 11,50 Euro und 14,00 Euro pro Quadratmeter. Das Mietpreinsniveau von rund 14,00 Euro wird in Neubauprojekten an der B1 und in der City erreicht. In absehbarer Zukunft wird es bis auf 16,00 Euro steigen. An Standorten wie dem TechnologiePark und der Stadtkrone Ost sind Mietpreise zwischen 9,00 Euro und 12,50 Euro erzielbar. Für ältere Bestandsimmobilien werden überwiegend Mietpreise zwischen 6,50 Euro und 10,00 Euro erreicht.

Ausblick

Der Dortmunder Büromarkt entwickelt sich weiterhin sehr dynamisch. Die aktuellen Nachfragen lassen erkennen, dass er nach wie vor eine große Strahlkraft hat. Eine breite Palette von kurz- bis langfristigen Planungen von Büroprojekten ist jedoch die Grundlage, um zeitnah auf die Nachfrage reagieren zu können. Durch den geringen Leerstand an Büroimmobilien können derzeit viele Mietgesuche nicht umgesetzt werden, sodass für das Jahr 2018 mit einem unterdurchschnittlichen Jahresergebnis zu rechnen ist.



Büro- und Gastronomieflächen mit industriellem Flair: In unmittelbarer Nachbarschaft zum Hochofen auf PHOENIX West entsteht das PHOENIXWERK



Neuer Raum für große Projekte und Visionen

*Innovative Pläne brauchen innovative Ideen. Und diese Ideen brauchen die passende Umgebung. Damit die erfolgreichen Konzepte von morgen freien Raum zur Entfaltung haben, entstehen in Dortmund derzeit mehrere hochmoderne Bürogebäude, die Mieter*innen mit ihrer attraktiven Lage, optimalen Vernetzungsmöglichkeiten und bester Ausstattung den idealen Raum für ihre Arbeit geben. Auf diese sechs Großprojekte kann sich die Westfalenmetropole freuen:*

Westfalenkontor

In der idyllischen Gartenstadt im Dortmunder Stadtteil Innenstadt-Ost nimmt ein neuer Büro-Campus Gestalt an – das Westfalenkontor. Auf einer Gesamtfläche von 29.000 Quadratmetern entsteht ein Bürokomplex aus vier Gebäuden, der seinen Mietern nicht nur genügend Platz für produktives Arbeiten, sondern auch für konstruktiven Austausch mit anderen ansässigen Firmen bietet. In dem Business-Campus sind Unternehmen verschiedenster Größen durch weitläufige Gemeinschaftsflächen wie Außenbereiche, Dachterrassen oder Gastronomie Räume bestens miteinander vernetzt. So wird das Westfalenkontor nicht



Neues Arbeiten zu fördern ist das Ziel des Westfalenkontors

nur zu einem Ort der Begegnung zwischen Menschen und Disziplinen, sondern auch zu einem Forum für Ideen. Außerdem bietet der Standort beste Verkehrsanbindungen und eine hervorragende Infrastruktur.

PHOENIXWERK

Wer über Industriekultur in Dortmund spricht, kommt an PHOENIX West nicht vorbei. Erst zwanzig Jahre ist es her, dass das bis heute stadtteilprägende Hochofenwerk seinen Betrieb eingestellt hat. Seitdem hat sich viel getan auf dem Areal, das sich nun als Innovationsstandort sowohl großer Beliebtheit als auch beträchtlicher Investitionen erfreut. Inmitten der lebendigen Nachbarschaft wird derzeit das PHOENIXWERK mit Büro- und Gastronomieflächen in industriellem Flair gebaut. Die nachhaltige Bauweise, modernste Technik in den Räumen und hochwertige Materialien stehen ebenso für die Vorzüge des Gebäudekomplexes wie der begrünte Innenhof und die Dachterrasse, wo man sich untereinander austauschen kann. Darüber hinaus besticht das PHOENIXWERK durch seine flexible Raumgestaltung, mit der Flächen nach Bedarf miteinander verbunden werden können. Der Erstbezug findet Ende 2019 statt.

Stiftsforum

Der PHOENIX See gehört seit seiner Fertigstellung im Jahr 2011 zu den angesagtesten Orten in Dortmund. Immer mehr innovative Jungunternehmen, aber auch große Konzerne wählen das Areal für ihren Firmensitz. Mit dem Abriss des alten und der Errichtung eines neuen Gebäudes erhält das Umfeld am Wasser jetzt noch einen modernen Komplex, der mit 17.100 Quadratmeter Fläche viel Platz für Kreativität und Wachstum erlaubt. In direkter Nachbarschaft zu dem beliebten Anziehungspunkt bietet der achtgeschossige Bau seinen Mietern komfortable Büroflächen, die mit modernster Technik ausgestattet sind. Die hauseigene Tiefgarage mit 240 Parkplätzen rundet das Angebot des Stiftsforums ab, das im Jahr 2021 fertiggestellt wird.



Im Wandel: Das Stiftsforum bietet Platz für komfortable Büroflächen in bester Lage

Krämer Höfe

Die Krämer Höfe stellen seit 1863 ein Stück Tradition in der schnelllebigen Dortmunder Innenstadt dar. Familie Krämer brennt und verkauft dort ihre berühmten Liköre und besitzt neben dem Bürogebäude an der Geschwister-Scholl-Straße 22 nun auch die Häuser am Schwanenwall 33 und 37. Auf der Ecke zum Wall entstehen nun in einem Neubau 2.000 Quadratmeter hochwertige, helle Büros mit Blick über Dortmund und eine große Ladenfläche im Erdgeschoss. Der Gebäudekörper soll außerdem weiter nach hinten versetzt werden, damit mehr Tageslicht in den Innenhof fällt und dieser noch besser, zum Beispiel für Hoffeste und Märkte, genutzt werden kann.

Südtor

Modern, hochwertig, architektonisch anspruchsvoll. Das sind die Attribute, die das Südtor zu einem einladenden Büro- und Dienstleistungsgebäude für Unternehmen mit höchsten Standards werden lassen. Und es sind auch die Eigenschaften, die den Komplex zu einer passenden Ergänzung zu seinem Umfeld am gefragten PHOENIX See machen. Das Südtor beeindruckt durch seine helle Natursteinfassade, seine großzügigen Fensterflächen



Ebenfalls im Umfeld des PHOENIX Sees wird das Südtor errichtet

und seine umweltfreundliche Bauweise. Mit seiner unmittelbaren Nähe zum Hörder Stadtteilzentrum und der idealen Anbindung sowohl zur Autobahn als auch zum öffentlichen Nahverkehr punktet das Südtor durch seine Nutzerfreundlichkeit und sein ansprechendes Umfeld, in dem Arbeit und Erholung nahtlos ineinander übergehen können.

Märkische Straße



Auf dem Grundstück der ehemaligen Sparkasse an der Märkischen Straße ist ein architektonisch innovatives Hochhaus in der Planung

An der Kreuzung Märkische Straße/Westfalendamm ist ein städtebauliches Großvorhaben in der Planung. Teil dieses Projekts ist das ehemalige Grundstück der Sparkasse: Hier soll ein Hochhaus mit 20 Geschossen errichtet werden und eine Landmarke setzen. Die Gliederung in zwei Scheiben mit zurückliegendem Erschließungskern verleiht ihm Eleganz und Leichtigkeit; die Auskragung der oberen Geschosse wirkt wie eine großzügige Geste zur Kreuzung Westfalendamm. Auf insgesamt 20.000 Quadratmetern ist neben Büroflächen auch eine Hotelnutzung vorgesehen. Im zweigeschossigen Sockel bekommt nicht nur die Sparkasse neue, moderne Räumlichkeiten, Gastronomie und Geschäfte werden überdies den Straßenraum beleben. Eine großzügige Tiefgarage schafft ausreichend Parkmöglichkeiten.

Alte Industrie – neue Nutzung

Gewerbe- und Industrieimmobilien

Ein klares Bekenntnis zu Dortmund: Die hiesigen Gewerbeflächen sind nicht nur eine attraktive Adresse für Neuansiedlungen, sondern auch für Investitionen und Expansionen. Es gilt nicht nur, „junge Hüpfen“ anzulocken, sondern „alte Hasen“ zu binden. Sie sind schließlich das Rückgrat des Standortes. Neben der Ansiedlung von zukunftsweisenden Branchen wie IT oder Technologie ist die Stadt, verkehrsgünstig gut angebunden im Herzen des Ruhrgebiets und NRW gelegen, nach wie vor ein beliebter Standort besonders für Logistiker. Wandel heißt Bewegung, das nimmt man hier beim Wort.





Der Abriss des ehemaligen Steinkohlekraftwerks Gustav Knepper ist bereits in vollem Gange

Bewegung auf der alten Kraftwerksbrache

2014 wurde das Kraftwerk Gustav Knepper in Dortmund-Mengede und an der Stadtgrenze zu Castrop-Rauxel stillgelegt. Unlängst sind dort die Bagger angerollt: Die Gütersloher Hagedorn Unternehmensgruppe hat das Grundstück 2017 aufgekauft und wird das einstige Steinkohlekraftwerk abreißen, damit das Areal neu genutzt werden kann.

Das Steinkohlekraftwerk Gustav Knepper wurde von 1951 bis 1971 auf dem Gebiet der Schachanlage Gustav der Zeche Adolf von Hansemann errichtet. Die Blöcke A und B liegen auf der Dortmunder Seite, Block C auf Castrop-Rauxeler. Erstere wurden bereits 1990 stillgelegt und zum Teil bereits abgerissen. 2014 nahm der Betreiber EON schließlich das gesamte Kraftwerk vom Netz. Die Gründe: zu alt, nicht mehr wirtschaftlich und auslaufende Verträge mit Großabnehmern. Die Zukunft des Areals war zunächst ungewiss. 2017 schrieb Uniper, eine Tochtergesellschaft der EON,



die 596.000 Quadratmeter große Brache zum Verkauf aus, und die Hagedorn Unternehmensgruppe, erfahrener Spezialist in den Bereichen Abbruch und Altlastensanierung, bekam den Zuschlag.

Zurück auf Anfang

Als neuer Eigentümer legte Hagedorn ein Nutzungskonzept vor, das die Ansiedlung von Logistikbetrieben vorsieht. „Anstatt von einem reinen Logistikzentrum bevorzugen wir es aber, von einem heterogenen Gewerbepark zu sprechen“, erläutert Rick Mädél, Projektleiter und Geschäftsführer der Hagedorn Revital GmbH. „Schließlich ziehen Speditionen meist mit ihren Sub- und Partnerunternehmen ein. Sie haben zum Beispiel Online-Shops, diese wiederum haben ein Marketing etc. Am Ende ist die ganze Prozesskette am Standort vertreten.“ Moderne Logistikzentren müssen heutzutage komplexe Produktabläufe ermöglichen. Von der Herstellung, über Vermarktung und Vertrieb, bis hin zur Spedition. Dies führt natürlich auch zur Schaffung von Arbeitsplätzen. So wird es neben großen Hallen auch Verwaltungsgebäude mit Büroflächen geben.

Projekt von außergewöhnlicher Größenordnung

Bis es soweit ist, wird es allerdings noch ein paar Jahre dauern. Eine Herausforderung ist das Projekt allein durch seine Größe. Gut 59 Hektar ist die Kraftwerksfläche groß, rund 30 Prozent davon sind bebaut. Eine Menge Beton und Stahl also, die es abzutragen gilt. „Hier haben wir es mit Bausubstanz aus den 50er bis 70er Jahren zu tun, die teilweise asbestbelastet ist“, sagt Mädél. „Aber solche Fälle begegnen uns oft und stellen keine Besonderheit dar.

Wir sind routiniert im Umgang damit.“ Ebenfalls die Sanierung des Bodens werde problemlos vorangehen. Auch Dank jahrzehntelanger, hinreichender Dokumentation der Altlastengutachten. Der Bestandssanierung kommt auch zugute, dass es ein Steinkohle- und kein Atomkraftwerk war.

Abriss hat begonnen

Die Anlagen sind bereits komplett entkernt, der Abriss des Blocks C auf Castrop-Rauxeler Seite hat bereits begonnen. Der Rückbau der Altblöcke A und B auf Dortmunder Grund befindet sich derzeit noch im Genehmigungsprozess. Einen Sonderfall stellen die Sprengungen des 128 Meter hohen Kühlturms und des 210 Meter hohen Schornsteins dar, aber auch hierfür werden sowohl die Genehmigung als auch der Abriss noch in diesem Jahr erwartet.

Der Rückbau wird insgesamt eineinhalb Jahre dauern, parallel dazu wird mit dem Bodenmanagement begonnen. Das Gelände ist topografisch abfallend und muss für die spätere Nutzung und Bebauung auf eine einheitliche Sollhöhe gebracht werden. 2020 will Hagedorn die Arbeiten abschließen, im Anschluss übernimmt ein Projektentwickler die einheitliche Entwicklung des Geländes.

Die Gütersloher Hagedorn Unternehmensgruppe bereitet die Industribrache für ihre Neunutzung als Logistikstandort auf



Kurzinterview Rick Mädél

Geschäftsführer der Hagedorn Revital GmbH



Was machte das Areal des ehemaligen Kraftwerks interessant für Sie?

Hier können wir unsere gesamte Prozesskette einbringen: Abbruch, Rückbau, Sanierung der Altlasten, Tiefbau sowie die Entwicklung eines sinnvollen Nachnutzungskonzepts für Gewerbe und Logistik. Vom Brownfield zum Greenfield, wie wir sagen. Darüber hinaus können wir durch solche Areale unsere Kunden aus der Projektentwicklung bestmöglich mit Flächen versorgen.

Welche Herausforderungen bringt die Revitalisierung der Brache mit sich?

Die Herausforderungen betreffen jeden Aspekt unserer Prozesskette und ergeben sich aus der außergewöhnlichen Größe des Projektes: das Gebäudevolumen beim Abbruch, die zu bewegendenden Bodenmassen und die verschiedenen Interessenlagen bei dieser auch polarisierenden Revitalisierung.

Warum eignet sich dieser Standort besonders gut für die Errichtung eines Gewerbe- und Industriegebietes?

Da wäre zum einen die gute Autobahnbindung an die A 42, A 45 und an die A 2 sowie die gute Lage am Rande der Stadt, mit nur wenigen Anwohnern. Zum anderen das für den Großteil der Liegenschaft bereits bestehende Baurecht als Gewerbe- und Industriegebiet. Es ist immer gut, alte Industriebrachen zu rekultivieren.



Der Rhein-Ruhr-Express soll die Strecke Dortmund – Köln ab 2030 im 15-Minuten-Takt bedienen

Die Weichen für die Zukunft sind gestellt



*Dortmund – Köln im 15-Minuten-Takt. Eine Verbindung, von der Tausende Pendler*innen in NRW träumen. Der Rhein-Ruhr-Express macht es ab 2030 möglich. Bereits Ende 2018 startet der Vorlaufbetrieb auf der Linie RE 11, die von Düsseldorf über Dortmund nach*

Paderborn ihren Fahrgästen mehr Komfort und Barrierefreiheit bieten wird. Um einen reibungslosen Betrieb und die bestmögliche Einsatzfähigkeit der Fahrzeuge zu garantieren, hat Siemens auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in der Innenstadt-Nord einen zweistelligen Millionenbetrag in ein Wartungsdepot investiert. Ralf Dammann, Leiter der Fachgruppe Angebots- und Infrastrukturplanung beim Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR), erläutert im Interview die Bedeutung des RRX für das Land und die Standortentwicklung in Dortmund.

Rund 2,4 Millionen Menschen nutzen täglich den Schienenpersonennahverkehr in NRW – Tendenz steigend. Welche Bedeutung hat der Rhein-Ruhr-Express (RRX) vor dem Hintergrund zunehmender Fahrgastzahlen?

Der RRX bietet ein verbessertes Mobilitätsangebot mit zusätzlichen Verbindungen, mehr Sitzplätzen und einem dichteren Takt auf einer der nachfragestärksten Strecken in Nordrhein-Westfalen. Kurz gesagt: Der RRX sorgt für mehr Lebensqualität.

Welchen Mehrwert bieten die RRX-Züge dem Fahrgast?

Mit hochwertigen Sitzen, Steckdosen, Leseleuchten und verbessertem Mobilfunkempfang bieten die Züge einen wesentlich besseren Komfort als herkömmliche Regionalzüge. Alle Wagen sind zudem niveaugleich und ermöglichen einen barrierefreien Zugang vom Bahnsteig. Daneben spielt der Umweltfaktor eine große Rolle. Mit dem RRX kommt bezüglich des Energieverbrauchs ein ganz besonders leichtes und damit sparsames Fahrzeug zum Einsatz.



Auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs in der Innenstadt-Nord betreibt Siemens das Wartungsdepot für die Züge

Was muss noch passieren, damit das jetzige Verkehrsangebot und der RRX zu einer funktionierenden Einheit verschmelzen?

Bis zum geplanten Zielzustand des RRX mit einem 15-Minuten-Takt ist es noch ein weiter Weg. Für die enge Taktung muss ein umfassender Aus- und Umbau der Schienenwege erfolgen. Entsprechende Planfeststellungsverfahren sind bereits angeschoben worden. Für den Vorlaufbetrieb Ende dieses Jahres wurden Bahnsteige verlängert, damit die Züge halten können. Der RRX ist aber natürlich nicht der einzige Zug auf dem Gleis. Wir dürfen die anderen Linien, die hier verkehren, nicht außer Acht lassen. So wird der VRR ab 2019 den S-Bahn-Betrieb nach und nach auf einen 15-Minuten-Takt umstellen. Ein erster großer Schritt, um die Kompatibilität zwischen dem RRX und den S-Bahn-

Linien sicherzustellen und weitere Regionen an das RRX-Netz anzuschließen.

Wie können das Land NRW und das Ruhrgebiet vom RRX profitieren?

Unsere Kooperationspartner aus NRW, Rheinland-Pfalz sowie Hessen und wir vom

VRR erhoffen uns eine höhere Zuverlässigkeit. Nicht nur die Fahrzeuge selbst überzeugen durch deutlich mehr Fahrdynamik, wodurch eine bessere Pünktlichkeit gewährleistet wird. Wir sind auch neue Wege beim Vergabeverfahren gegangen. Zum ersten Mal wurden das Fahrzeug und der Betrieb voneinander getrennt



Mehrwert vor allem für Pendler: Der VRR setzt auf komfortable Sitze, Mobilfunkempfang und barrierefreien Zugang



Gut für Pendler*innen
– und die Umwelt: Die
neuen Züge sind besonders
leicht und energiesparend

ausgeschrieben. Wir haben den Zug vorgegeben und in der Ausschreibung festgesetzt, dass der Hersteller diesen für die nächsten 32 Jahre zur Verfügung stellen und warten muss. Das bedeutet einen erheblichen Qualitätssprung in der Zuverlässigkeit. Aus wirtschaftlicher Sicht bringt der RRX zudem zahlreiche Arbeitsplätze im Zugbetrieb und in der Wartung.

Apropos Wartung, in der nördlichen Innenstadt ist ein Instandhaltungs- und Wartungswerk für die RRX-Züge errichtet worden. Warum wurde Dortmund als Standort ausgewählt?

Wir haben uns im Vorfeld der Ausschreibung den Betrieb angesehen – wo werden die Züge eingesetzt, wo ist es am wirtschaftlichsten, eine Werkstatt zu bauen, ohne unnötige Überführungsfahrten. So untersuchten wir mehrere Standorte in NRW und die Analyse kam zum Ergebnis, dass Dortmund der beste und am günstigsten gelegene Werkstattstandort ist. Hier können die Züge nah ins Betriebswerk überführt werden.

Und Ihr Kooperationspartner Siemens, der den Bau und die Wartung der RRX-Züge übernimmt, war zufrieden mit der Wahl dieses Standorts?

Mit der Fläche in der nördlichen Innenstadt konnten wir ein sehr gutes Grundstück für die Werkstattlage anbieten. Siemens war es freigestellt, diesen zu wählen oder sich selbst einen anderen Ort zu suchen. Aufgrund der Standortgunst und anderen passenden betrieblichen Gegebenheiten griff Siemens auf dieses Grundstück zurück. Es ist jetzt für 32 Jahre an Siemens verpachtet und fällt danach an den VRR zurück.

Inwiefern ist die Ansiedlung in Dortmund auch ein wichtiger Faktor für die Standortentwicklung der Stadt?

Wir haben einer ehemaligen Brachfläche, die jahrelang stilllag, wieder eine Nutzung zugeführt. Der VRR hat die gesamte Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs in der Innenstadt-Nord, etwa 128.000 Quadratmeter, gekauft.

Etwa 70.000 Quadratmeter davon beansprucht Siemens. Es wurde extra eine neue Erschließungsstraße zum Werk gebaut. Hiermit haben wir insgesamt eine gute Grundlage für die Ansiedlung weiterer Gewerbe sowohl auf dem VRR-Grundstück selbst als auch auf anschließenden Grundstücken geschaffen.

Das neue Frischezentrum von REWE schont dank modernem Energiemanagement Umwelt und Ressourcen



Lebensmittel-Logistik statt Stahlerzeugung

Dort, wo sich bis zu Beginn des Jahrtausends alles um die Stahlerzeugung drehte, steht künftig die Logistik frischer Lebensmittel im Fokus: Auf dem Areal der ehemaligen Sinteranlage an der Westfalenhütte lässt die REWE Dortmund SE & Co. KG ein zentrales Warenlager errichten. Es vereint vier Standorte, verschlankt Prozessabläufe und stärkt die Region als Wirtschaftsstandort.

Mit dem ersten Spatenstich im Juni 2018 hat das Unternehmen die Weichen für die Entstehung des 45.000 Quadratmeter großen Flachdach-Gebäudes gestellt. Im nächsten Sommer werden die ersten Logistikanlagen in Betrieb genommen, bis 2020 soll der letzte der bisherigen vier Standorte in das neue Frischezentrum an der zukünftigen Walzwerkstraße 4, jetzt noch Rüschebrinkstraße, einziehen.

Die Vorteile, die sich durch den Bau des zentralen Frischelagers sowohl für das Unternehmen als auch für die Angestellten ergeben, sind vielfältig. Alle 600 Arbeitsplätze bleiben langfristig erhalten, zudem sind Neueinstellungen und die Positionierung als Ausbildungsbetrieb geplant. Die Logistikwege werden sich um etwa eine Million Transport-Kilometer pro Jahr verkürzen. Dank eines modernen Energiemanagements wird sich der Gesamtenergieverbrauch im Vergleich zu den vier Lagerstandorten um etwa 30 Prozent reduzieren. Teil des Energiekonzepts sind beispielsweise E-Ladesäulen für Autos und Fahrräder. Somit punktet das neue REWE-Frischezentrum auch in Sachen Umwelt- und Ressourcenschonung.

Am neuen Frischezentrum vereint REWE folgende vier Lagerstandorte: das REWE-Frischelager Wesel, das REWE-Frischelager Asseln sowie die beiden REWE-Tochterfirmen Doego Fruchthandel und Import eG (östliche Innenstadt) und Bubi Frischedienst eG (Wambel).



44 Millionen Inhalatoren kann microParts, Tochter von Boehringer Ingelheim, jetzt pro Jahr im TechnologieZentrum produzieren



Von Dortmund über Ingelheim in die Welt hinaus

Im TechnologieZentrumDortmund ist der Name Programm. Hier werden technischer Fortschritt und Forschung vorgebracht und gelebt. Diesen Umstand machte sich auch das pharmazeutische Unternehmen Boehringer Ingelheim zu Nutze, als sie in den 1990er Jahren an die microParts GmbH herantrat. Heute ist diese eine Tochtergesellschaft des Pharmaunternehmens und für die Herstellung und Weiterentwicklung des international vertriebenen Inhalators Respimat zuständig. Damit dieser noch mehr Menschen auf der ganzen Welt helfen kann, hat Boehringer Ingelheim seine Tochtergesellschaft mit einem hohen Investment ausgebaut.

Die Geschichte der microParts GmbH begann im Jahr 1990 und basiert auf einem gemeinsamen Projekt des Forschungszentrums Karlsruhe und der STEAG AG, das die Entwicklung und Produktion von Mikrodüsen zum Ziel hatte. Daraufhin gründete eine Gruppe namhafter Unternehmen aus NRW und Karlsruhe, unter ihnen die Hoesch AG und die Rheinmetall GmbH, die Firma und sie zog in den TechnologiePark Dortmund, wo die Forschung an Mikrosystemtechnik bereits angesiedelt war. Schon bald beauftragte Boehringer Ingelheim microParts mit dem Entwurf und der Herstellung eines Inhalators mit mikrostrukturierter Düse, der Asthmatiker*innen und Atemwegserkrankten mit einer feinen und gleichmäßigen Sprühwolke Linderung verschafft. Im Jahr 2004 übernahm das Pharmaunternehmen die Firma aus Dortmund, die ursprünglich mit 40 Mitarbeiter*innen gestartet

ist und heute rund 700 Angestellte zählt. Gemeinsam entwarfen die beiden Unternehmen den innovativen Inhalator Respimat, der seit demselben Jahr in Deutschland auf dem Markt ist und heute in über 50 Ländern vertrieben wird.

Die Nachfrage ist über die Jahre weiter gestiegen, sodass das rheinland-pfälzische Unternehmen einen Ausbau seiner Tochtergesellschaft beschlossen hat. Boehringer Ingelheim investierte 90 Millionen Euro in die Erweiterung und Modernisierung seines Ablegers in Dortmund, der mit modernsten Montage- und Spritzgießanlagen ausgestattet wurde und so dem Status einer fortschrittlichen Fabrik für die Fertigung von Mikrosystemtechnologie in der Medizintechnik weiterhin gerecht wird. Die Produktionskapazität wurde so auf jährlich 44 Millionen Geräte gesteigert. Die neuen Anlagen verbrauchen zudem weniger Kunststoff, haben eine kleinere Standfläche und benötigen weniger Energie durch elektrische Temperierung. Die im Jahr 2015 begonnenen und mittlerweile abgeschlossenen Arbeiten ebneten den Weg für eine erfolgreiche und wirtschaftliche Fertigung des Inhalators, der in Dortmund hergestellt wird und dann nach Befüllung mit einer Patrone und Wirkstofflösung in Ingelheim weltweit vertrieben wird. Damit bekennt sich das Unternehmen klar zu seinem Produktionsstandort im Ruhrgebiet.

Der Sitz am TechnologieZentrum in Oespel ist für Boehringer Ingelheim natürlich auch aus einem wissenschaftlichen

Blickwinkel von großem Vorteil. „Das Unternehmen sitzt hier seit 1994, ist auf 700 Mitarbeiter angewachsen und somit im TechnologiePark groß geworden. Wir konnten uns außerdem immer auf gute Zusammenarbeit und Unterstützung verlassen. Hier wird der technische Fortschritt gelebt und durch enge Vernetzung vorangetrieben. Zuletzt haben wir zusätzliche Gebäude im Hauert und an der Emil-Figge-Straße angemietet, und auch dabei konnten wir wieder auf gute Kooperation bauen“, berichtet Dr. Joachim Wenzel, Vorsitzender der Geschäftsführung der Boehringer Ingelheim microParts GmbH. Zudem profitiert das Unternehmen von der guten Infrastruktur und den schnellen Verkehrsverbindungen des TechnologieParks, der direkt an der A40 liegt und daher den LKW-Transport der Inhalatoren nach Ingelheim besonders einfach macht.

Durch das Investment leistet Boehringer Ingelheim einen wertvollen Beitrag zur Evolution von Mikrosystemtechnik-Produkten, die einen hohen Stellenwert im TechnologiePark haben und eine wichtige Rolle in der dort beforschten Medizintechnik spielen. Der Ausbau der microParts GmbH ist daher ein Beweis für die starke Kooperation zwischen dem Unternehmen, das mit seinen Produkten Patient*innen weltweit zu mehr Lebensqualität verhilft, und der Stadt, die durch ihre optimalen Voraussetzungen und technologische Prägung den passenden Rahmen für deren Weiterentwicklung bietet.



„Dortmund ist eine Metropolregion mit sehr vielen potenziellen Arbeitskräften, die unser Unternehmen und unseren Fortschritt weiter vorantreiben können. Das hängt natürlich auch mit der grundlegend technischen Ausrichtung zusammen, die die Stadt als Technologiehochburg im Ruhrgebiet aufweist. Für unsere Tätigkeit finden wir hier und in der unmittelbaren Umgebung bestens ausgebildetes Personal.“

Dr. Joachim Wenzel,
Vorsitzender der Geschäftsführung der
Boehringer Ingelheim microParts GmbH



In unmittelbarer Nähe zum TechnologiePark ist noch Platz für Innovation: Die Straße Im Weißen Feld liegt direkt am Technikstandort und bietet Freiflächen für Interessierte, die ihr Unternehmen in der lebendigen Umgebung ansiedeln möchten.

Neue Ansiedlungen 2017 und im 1. Halbjahr 2018

Auch in den vergangenen anderthalb Jahren konnte die Stadt Dortmund ihre Position als Standort namhafter und international agierender Unternehmen stärken. Das zeigen die Beispiele aus 2017 und den ersten sechs Monaten in 2018.

Westfalenhütte

Der Online-Händler Amazon mietet ein Logistikzentrum mit zwei Hallen im Garbe-Logistik-Park. Inbetriebnahme der ersten Halle mit 45.000 Quadratmetern Mitte Oktober 2017, Eröffnung der zweiten Halle mit 30.000 Quadratmetern im April 2018.

Prologis plant, auf einem 16 Hektar großen Teilstück der ehemaligen Sinteranlage einen rund 90.000 Quadratmeter umfassenden Logistikpark mit drei Immobilien zu entwickeln. Die Übergabe der aufbereiteten Fläche durch die Dortmund Logistik GmbH erfolgt 2020.

PHOENIX West

Einweihung des Neubaus der Bergmann Brauerei auf 2.200 Quadratmetern im August 2017.

Neubau für die Bechtle AG mit 3.000 Quadratmeter Büro- und Logistikflächen, Eröffnung im März 2018.

Gewerbegebiet Hannöversche Straße

Ausbau des Rhenus-Logistikzentrums um 34.000 Quadratmeter. Fertigstellung im Oktober 2018.

Gewerbegebiet Bornstraße

Fertigstellung der RRX-Betriebswerkstatt auf 70.000 Quadratmetern im Herbst 2018.

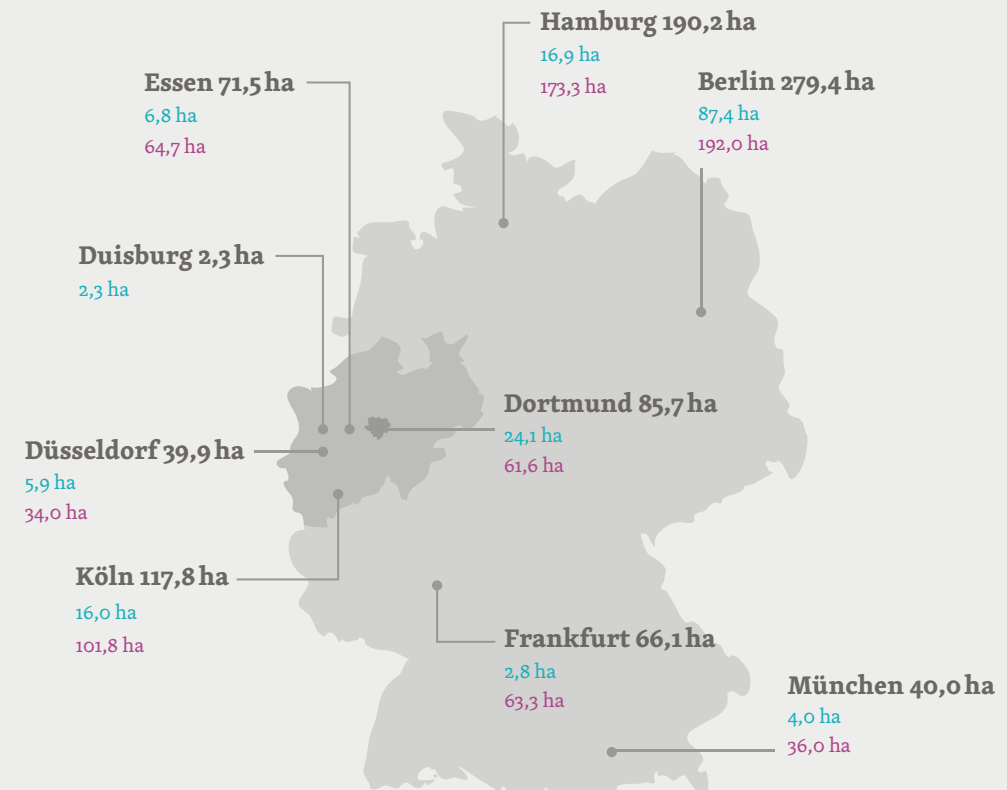
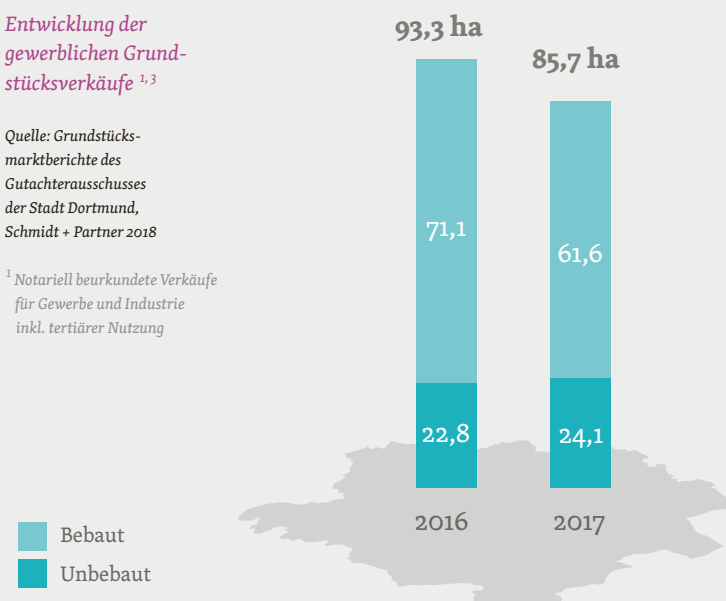
TechnologiePark Dortmund

Abschluss der Erweiterung von Boehringer Ingelheim im Mai 2018.

Entwicklung der gewerblichen Grundstücksverkäufe^{1,2,3}

Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses der Stadt Dortmund, Schmidt + Partner 2018

¹ Notariell beurkundete Verkäufe für Gewerbe und Industrie inkl. tertiärer Nutzung



Grundstücksverkäufe^{1,2,3} 2017 in NRW und deutschen Metropolen

Quelle: Grundstücksmarktberichte 2015-2017; Schmidt + Partner 2018

¹ Notariell beurkundete Verkäufe für Gewerbe und Industrie inkl. tertiärer Nutzung

² Zahlen aus 2015/2016 Erscheinungsdatum des Grundstücksmarktberichts

Unbebaut
Bebaut

Entwicklung der Grundstücksverkäufe¹ in NRW

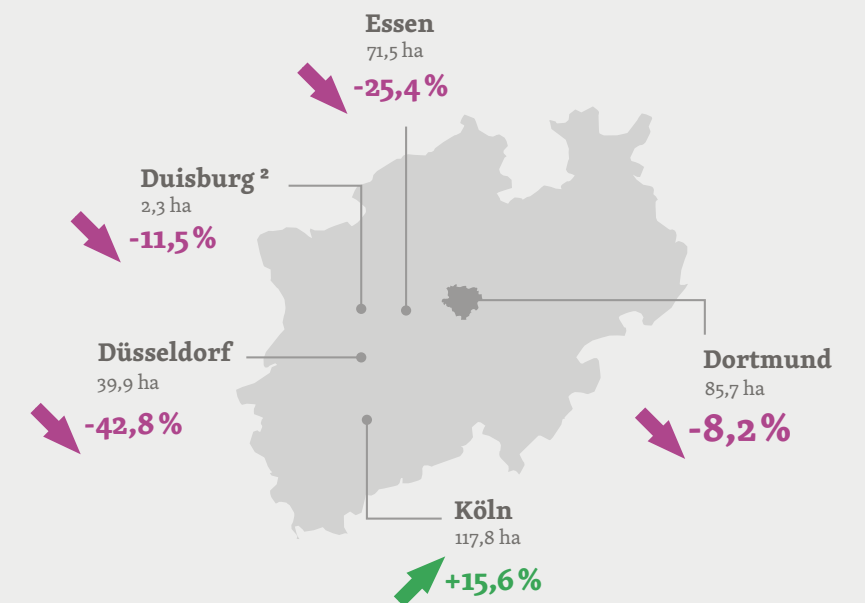
Quelle: Grundstücksmarktberichte 2018, Schmidt + Partner 2018

¹ Notariell beurkundete Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken für Gewerbe und Industrie inkl. tertiärer Nutzung

² Für Duisburg liegen nur Verkaufszahlen für unbebaute Flächen vor

³ Aufgrund einer Systemumstellung des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund werden im Grundstücksmarktbericht 2018 (Berichtsjahr 2017) die Flächenumsätze nicht mehr differenziert nach Nutzungsklasse (Gewerbe/Industrie, Handel, Büro etc.) veröffentlicht. Daher kann kein langfristiger Vergleich erfolgen. Um eine Vergleichsebene herzustellen, werden die Umsätze der übrigen genannten Städte ebenfalls auf dieser Ebene dargestellt.

in ha und Veränderung zum Vorjahr in %



Markt für Logistikflächen boomt

Der Industriestandort Deutschland lebt von seiner Innovationskraft, der Produktqualität und dem diversifizierten Branchenspektrum. Das Land nimmt als Logistikstandort sowohl in Europa als auch weltweit eine zentrale Rolle ein. Dies spiegelt sich in den positiven Marktentwicklungen national und im Ruhrgebiet wider.

Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland kontinuierlich. Mit 2,2 Prozent lag es 2017 nahezu einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (1,3 %). Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind der gestiegene Außen- und Binnenhandel. Für 2018 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten sogar ein Wachstum von bis zu 2,3 Prozent prognostiziert, für 2019 noch bis zu 2,1 Prozent. „Indikatoren für diese positiven Entwicklungen sind laut Frühjahrsgutachten 2018 die schwungvolle Weltwirtschaft, die weiterhin hohe Exporte ermöglicht und die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten hoch auslastet, sowie der robuste Arbeitsmarkt, der die Binnennachfrage stärkt“, erklärt Wago Habbes, Immobiliengutachter bei Schmidt + Partner.

Deutschland ist mit seiner zentralen geografischen Lage in Europa, der guten Verkehrsinfrastruktur, der volkswirtschaftlichen Größe und seiner politischen Stabilität ein attraktiver Logistikstandort. Der Markt der klassischen Gewerbe- und Industrieimmobilien ist nach wie vor durch eine hohe Eigennutzerquote und eine Vielschichtigkeit der Immobilien in Bezug auf die Typologie und Nutzung geprägt.

Nach den Büro- und Handelsimmobilien haben sich Logistikimmobilien als

drittgrößte Kraft im gewerblichen Immobilienmarkt etabliert. Die steigende Nachfrage wird an der Entwicklung der Spitzenrenditen von Logistikimmobilien in den deutschen Metropolen deutlich. Dort sind diese auf mittlerweile unter 5 Prozent gesunken und bewegen sich auf einem Niveau zwischen 4,5 Prozent (München, Hamburg, Frankfurt) und 4,75 Prozent (Berlin, Düsseldorf, Stuttgart). Bei sinkenden Renditen erhöht sich der Multiplikator der Mieten (Umkehrwert der Rendite) und die Kaufpreise steigen.

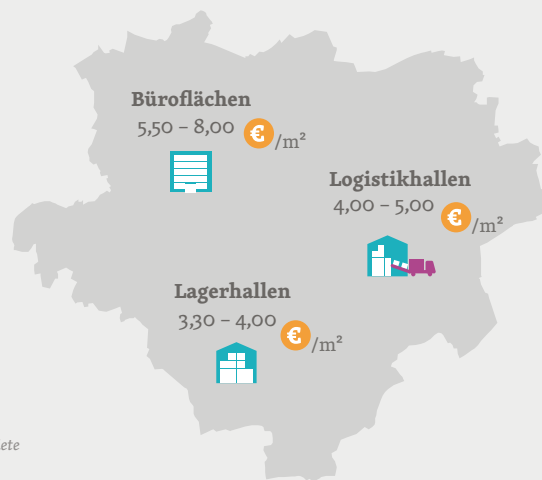
Stabile Mietpreise für Logistikflächen

Das Mietpreisniveau 2017 für Logistikflächen bleibt trotz der hohen Flächenumsätze an den meisten Standorten weitestgehend stabil. Bei den Durchschnittsmieten weisen die Standorte München, Frankfurt und Berlin leichte Zuwächse auf. Im Ruhrgebiet befinden sich sowohl Spitzen- (4,70 €/m²) als auch Durchschnittsmieten (4,00 €/m²) auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Kaufpreise für Logistik- und Industriegrundstücke liegen in München bei bis zu 440 Euro/Quadratmeter und in Frankfurt bei bis zu 250 Euro/Quadratmeter.

Mieten in Dortmunder Gewerbegebieten 2017

Quelle: Schmidt + Partner, 2018



Wago Habbes ist Immobiliengutachter CIS HypZert (F) bei Schmidt + Partner

Ruhrgebietsstädte weisen Grundstückspreise von maximal 105 Euro/Quadratmeter auf. „Unter Berücksichtigung des erheblichen Nachfrageüberhangs im Logistikbereich sind die Preise generell unter Druck und es werden weitere Preissteigerungen prognostiziert. Aufgrund der positiven konjunkturellen Entwicklung wird für 2018 eine weiter steigende Nachfrage nach Logistik- und Industrieflächen erwartet“, sagt Habbes.

Flächenumsatz Dortmund

Die Nachfrage sowohl nach geeigneten Gewerbe- und Industrieobjekten als auch nach unbebauten Grundstücken ist weiterhin sehr hoch. Im Segment der unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücke in Dortmund wurde der Umsatz 2017 im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert und setzt den Trend der vergangenen Jahre positiv fort. Dies wurde auch durch die Vermarktung mittlerweile revitalisierter ehemaliger Brachflächen erreicht.

In NRW erzielte die Stadt Dortmund 2017 mit 24,10 Hektar das höchste Flächenumsatzvolumen im Vergleich der Großstädte und belegt sogar im überregionalen Vergleich einen vorderen Rang. „Grund dafür ist unter anderem die Vermarktung großflächiger Logistikflächen auf dem Gelände der ehemaligen Westfalenhütte, auf denen sich Unternehmen wie Decathlon, Amazon, DHL und REWE ansiedeln. Auf lange Sicht werden weitere zukunftsorientierte Gewerbeflächenangebote benötigt“, erläutert der Immobiliengutachter.

Im Bereich der bebauten Gewerbegrundstücke ist der Flächenumsatz in Dortmund um rund 13 Prozent gesunken. Dieser Wert ist auf ein geringes Flächenangebot zurückzuführen. Die Nachfrage am hiesigen Gewerbemarkt steigt, die leerstehenden Bestandsflächen haben sich weiter minimiert. Die Kaufpreise befinden sich auf einem stabilen bis leicht steigenden Niveau.

Miet- und Grundstückspreisentwicklung Dortmund

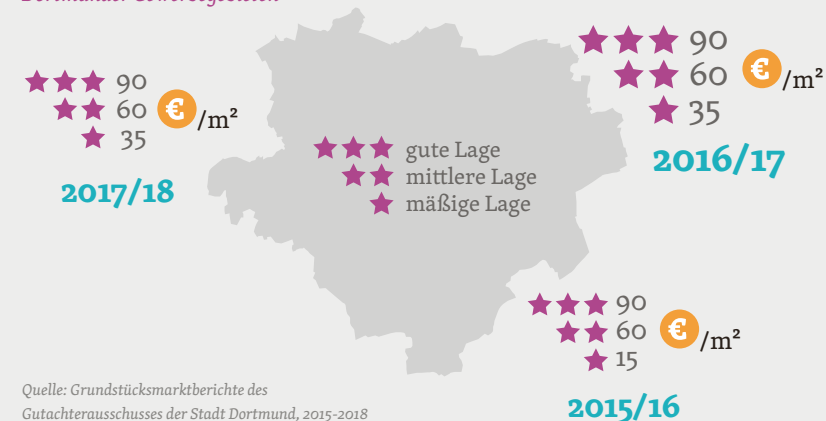
Die Mieten bewegen sich auf einem vergleichbaren Niveau wie in den vorherigen Jahren. Für beheizte Lager-

und Produktionshallen liegt der Preis unverändert zwischen 3,30 bis 4,00 Euro/Quadratmeter. Für Büroflächen in Gewerbegebieten (einfache Bürolage) werden Mieten zwischen 5,50 bis maximal 8,00 Euro/Quadratmeter erzielt. Spitzenmieten gibt es derzeit ausschließlich im Bereich der Logistikhallen (> 5.000 m²). Das Niveau in diesem Segment ist in den deutschen Metropolen weiterhin leicht gestiegen und befindet sich über dem der Ruhrgebietsstädte.

Die Preise für gewerbliche Bauflächen in Dortmund liegen in guten Lagen bei 90 Euro/Quadratmeter, an mäßigen und dezentralen Standorten bei 35 Euro/Quadratmeter. Somit bleiben die Preise stabil und bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Logistikstandort Deutschland ist nach wie vor sehr begehrt. Eine hohe Nachfrage nach Logistikflächen wird zunehmend auch durch die Materialisierung der Digitalisierung und des E-Commerces generiert. „Deshalb wird der Bedarf an Flächen insbesondere an innenstadtnahen Standorten zunehmen“, merkt der Experte an. Allerdings wird das Angebot an Bestands- als auch großflächigen Grundstücken für Neubautwicklungen auch im Ruhrgebiet immer knapper.

Entwicklung der Grundstückspreise in Dortmunder Gewerbegebieten





Zurück zu den Wurzeln

Einzelhandel

*Mehr Platz + mehr Produkte = mehr Umsatz? Diese Rechnung scheint nicht mehr aufzugehen. Anders lässt sich der Trend nicht erklären, dass immer mehr Einzelhändler*innen ihre Geschäftsaktivitäten von der Peripherie zurück in die Innenstadt verlegen. Wie auch in den Vorjahren ist der Westenhellweg die beliebteste und belebteste Einkaufsstraße Westfalens und zählt sogar in ganz Deutschland zu den Top 10. Rund 8.750 Passant*innen pro Stunde wurden hier 2017 durchschnittlich gezählt. Wer hier ein Geschäft hat, wird gesehen. Das weiß mittlerweile selbst der E-Commerce zu schätzen und hat den stationären Handel als Marketing- und Servicekanal entdeckt. Ein Sterben der Innenstadt? Vielmehr eine zweite Blütezeit!*

Seit 1863 nicht aus Dortmunds Innenstadt wegzudenken: die Kornbrennerei Krämer



Aus Leidenschaft zum Handwerk

Die Kornbrennerei Krämer ist seit 1863 in Dortmund ansässig – das macht sie zur ältesten noch aktiven Brennerei der Stadt. Hans-Hermann Krämer leitet das Unternehmen heute mit seinem Sohn Felix in vierter und fünfter Generation. Der Verkauf findet nach wie vor, die Abfüllung nach einer Unterbrechung seit 2004 wieder am Schwanenwall statt. Dort kümmert sich die Familie nicht nur um hochprozentige Tropfen und Pralinen, sondern treibt auch sehr engagiert die Quartiersentwicklung voran. Ein Meilenstein ist der Erwerb und die Sanierung der Immobilie an der Hausnummer 33, wo Ende 2017 die Dortmunder Niederlassung des Iserlohner Einrichtungshauses raumideen von Christoph Oberste ins Erdgeschoss eingezogen ist. Ein Gespräch mit zwei Männern, die eine Vision teilen.

Herr Krämer, können Sie kurz die Neubelebung der Immobilie am Schwanenwall 33 skizzieren? Wie kam Ihnen die Idee, das Objekt zu erwerben und zu sanieren?

Hans-Hermann Krämer: Das alte AXA-Gebäude stand lange leer. Es gab zwar einige Investoren, aber die dachten nicht langfristig. Sie wollten schnell Geld machen und das Gebäude nach zehn

Jahren wieder abstoßen. Wir als Familienbetrieb aber denken in Generationen, deswegen haben wir auch mit einer Klinkerfassade saniert. Die Sprache unserer historischen Gebäude haben wir neu interpretiert, um richtiges handwerkliches Flair auszustrahlen. Es war Glück, dass wir beim Bieterverfahren den Zuschlag bekamen und dann gleich mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen ersten Mieter hatten.

Welcher Grundgedanke steckt hinter dem Mikroquartier, zu dem sich die Krämer Höfe mittlerweile entwickelt haben?

Krämer: Die Idee wurde aus einer Not-situation heraus geboren. Bevor andere Investoren ein hässliches Konzept direkt vor unserer Nase umsetzen, machen wir es lieber selber und schön. Sonst hätten wir nicht bleiben wollen. Der Hof war vor dem Krieg eine grüne Oase mitten in der Stadt. Wir hoffen, dass unsere Arbeit hier Strahlkraft hat und andere in der Umgebung mitziehen.

Dass im Erdgeschoss Gewerbeflächen entstehen, war bei Sanierungsbeginn 2016 schon klar?

Krämer: Es war von Anfang an unser Wunsch, den Innenhof durch Geschäfte zu beleben. Als die Flächen im Erdgeschoss

entkernt wurden und offen standen, wussten wir, dass dort keine geschlossenen Parkplätze, sondern offene Fensterflächen hin müssen, um den Blick zwischen Hof und Wall freizugeben. Erst durch das Konzept von raumideen haben sie ihre endgültige Gestalt bekommen.

Christoph Oberste: Wir wollten in Dortmund bleiben! Da unsere Flächen im Inhouse von einem neuen Eigentümer beansprucht wurden, suchten wir dringend neue Räumlichkeiten. Es gab zwar viele interessante Angebote, aber es war nicht das perfekte dabei. Wir nahmen dann Kontakt mit der Wirtschaftsförderung auf, die uns mit Familie Krämer zusammengebracht hat. Als wir uns kennenlernten, war der Funke sofort übersprungen. Der Eröffnung in drei Monaten stand Herr Krämer allerdings skeptisch gegenüber. Doch wir haben es gemeinsam geschafft und Ende November 2017 unser Soft Opening gefeiert.

War von vornherein geplant, auch die alte Wagenhalle in Geschäftsräume umzuwandeln? Und wie wichtig war es, ihren historischen Charakter zu erhalten?

Oberste: Wir wollten schon gerne mehr Verkaufsfläche, schließlich waren wir vorher im Inhouse wesentlich größer vertreten. Aber als wir hier das Ladenlokal anmieteten, war die Wagenhalle ja nicht mehr als eine

verschiebte Garage mit alten Rolltoren. Ich konnte darunter jedoch den ungeschliffenen Juwel aus den 1920er Jahren erkennen.

Krämer: Die Garage ist das einzige Objekt, das den Krieg überstanden hat. Uns war es wichtig, nah am Original zu bleiben und sehr vorsichtig, hochwertig und handwerklich zu sanieren.

Oberste: Deswegen hat alles auch ein bisschen länger gedauert. Wir wollten ursprünglich im Februar 2018 eröffnen, dann wurde es doch Mitte Mai.

Krämer: Besonders froh bin ich, dass wir die schöne 90 Jahre alte Platane erhalten konnten, sie prägt den Innenhof mit ihrer großen grünen Krone. Dafür haben wir lange gekämpft.

War von Anfang an auch der Ausstellungsbereich auf der Dachterrasse geplant?

Oberste: Ja, da unser Platz in der Wagenhalle begrenzt ist. Von den umliegenden Gebäuden guckt man nicht bloß auf Teerpappe, sondern hat nun ein schönes Areal, das die anderen Büromieter auch mitnutzen können.



Vorher und nachher (u.). Seit der Sanierung schmückt eine Klinkerfassade die Immobilie am Schwanenwall 33.



Wieso ist der Dortmunder Standort für Ihr Einrichtungshaus so wichtig?

Oberste: Egal, was wir im Bereich Marketing machen – wir können die Grenze der Einkaufsströme nicht verschieben. Und wenn das Ruhrgebiet eben nicht zu uns nach Iserlohn kommt, kommen wir ins Ruhrgebiet. Jetzt müssen wir daran arbeiten, uns in Dortmund bekannt zu machen und zu etablieren.

Profitieren Sie von der Innenstadtlage?

Oberste: Definitiv. Wir brauchen den Autoverkehr. Zum einen, weil wir uns so bei den vorbeikommenden Menschen immer wieder ins Gedächtnis rufen. Wenn sie dann einen Bedarf zum Thema Einrichtung haben, dann kommen sie zu uns. Zum anderen hat das einen ganz praktischen Vorteil, weil die Kunden direkt vor den Laden fahren und parken können.

Auch die Kornbrennerei Krämer hat vor einigen Jahren Funktionen von der Dortmunder Peripherie wieder an den innerstädtischen Standort zurückverlegt. Was waren die Gründe dafür?

Krämer: Bis 1970 waren der Vertrieb und die Abfüllung hier, dann haben wir die Brennerei am Ems-Kanal modernisiert und die Produktion dorthin ausgelagert. Aber das hieß: Wir haben uns vom Kunden entfernt. Deswegen wollten wir wieder zurück und als Mietflächen frei wurden, konnten wir das tun. 2004 haben wir dann noch die Pralinenmanufaktur eröffnet. Die Kunden können vorbeikommen und bei der Herstellung zugucken. Das ist etwas Besonderes.



Die alte Wagenhalle wurde nach historischen Plänen wieder hergerichtet. Sie beherbergt heute einen Showroom (r.) und die Stoffwerkstatt von raumideen (u.).

Sehen Sie einen generellen Trend, dass sich Unternehmen verstärkt wieder in den Innenstädten ansiedeln?

Krämer: Man ist einfach besser zu erreichen, für die Kunden und die Mitarbeiter.

Oberste: Ich glaube schon, dass es eine „back to the roots“-Bewegung gibt. Andere Möbelketten streben immer nach noch mehr Fläche, noch mehr Kunden, noch mehr Umsatz. Aber was will der Kunde mit einer Verkaufsfläche, die fast so groß ist wie die Internationale Möbelmesse, und 300 Essgruppen zur Auswahl? Die persönliche Beratung ist unsere Stärke. Hier finden die Kunden nicht nur Möbel und Deko, sie finden Lösungen. Und wir helfen mit unseren Servicepartnern bei der Umsetzung. Diese Dienstleistung in Kombination mit internationalen Marken ist unsere Stärke.

Wie geht es weiter mit den Krämer Höfen, welche Ideen haben Sie noch für das Quartier?

Krämer: Als nächstes kümmern wir uns um das Eckgebäude am Schwanenwall 37. Da ist eine Sanierung leider nicht möglich. Im Moment sind wir noch in Gesprächen mit der Stadt, um die Realisierung der Tiefgarage zu optimieren. Wir würden gerne den Neubau etwas nach hinten

versetzen, damit mehr Licht in den Innenhof fällt. Die Büros, die hier entstehen, werden nicht nur eine unglaublich gute Verkehrsanbindung genießen, sondern im Innenraum hell, geräumig und zu allen Seiten mit hohen Fenstern ausgestattet sein.

Oberste: Wir planen dort eine Erweiterung im Erdgeschoss! Unser Traum wäre ein autofreier Innenhof. Sodass man diesen weiter nutzen kann, wie beim Hoffest zur Eröffnung der Wagenhalle. Eine Gastronomie soll auch an den Standort kommen. Meine Vision ähnelt den Hackeschken



Höfen in Berlin, nur in Miniatur. Und Herr Krämer kennt ja mein Tempo, ich würde das am liebsten gestern umsetzen.

Krämer: Wir wollen eben das ganze Potenzial herausarbeiten, damit der Schwanenwall ein eigenes Quartier wird. Für die Bürger dieser Stadt, aber auch für die Touristen, die immer mehr werden und Dortmunds Ruf nach außen tragen. Um fast 5.500 Quadratmeter Büro- und Ladenflächen nachhaltig und gut zu sanieren, braucht man als kleiner Familienbetrieb eben viel Zeit und ein gutes Team aus Partnern und Freunden.

Früher Wagenhalle, heute Showroom

Mit der Anmietung der alten Wagenhalle im Innenhof der Krämer Höfe konnte raumideen neben den 400 Quadratmetern Ausstellungsfläche im Erdgeschoss des Gebäudes am Schwanenwall 33 zusätzliche 200 Quadratmeter Fläche für einen Showroom gewinnen. Diese verteilen sich auf das Erdgeschoss und ein Kellergeschoss. Hier sind nun insbesondere Kleitmöbel und Accessoires junger Marken zu finden, auch die Stoffwerkstatt hat dort ihren Platz. Diese profitiert vom vielen Tageslicht, das durch die Dachfenster fällt. Außerdem präsentiert das Einrichtungshaus auf dem Dach des Gebäudes und im Schatten einer alten Platane eine Ausstellung mit Outdoor-Möbeln.

Der Entwurf für den Rückbau der alten Wagenhalle orientiert sich an Originalplänen aus den 1920er Jahren und stammt von den Kölner Architekten Barbara und Walter Thiess, die enge Freunde der Familie Krämer sind und auch bereits die Sanierung der anderen Gebäude am Schwanenwall planten. Bei der anschließenden Restauration kamen nur hochwertige, handwerklich verarbeitete Materialien zum Einsatz. So wurden die alten Holztore aus Mahagoni nachgearbeitet, auf der Dachterrasse schmückt italienischer Travertin den Boden. Ihr gusseisernes Geländer ist zudem eine handgeschmiedete Maßanfertigung des Kunstschmieds Paul Nagel. Insgesamt dauerten die Sanierungsarbeiten rund fünf Monate: Mitte Mai feierte raumideen mit einem großen Hoffest Eröffnung.



Die Gesprächspartner

Hans-Hermann Krämer

Der gebürtige Dortmunder (*1949) hat das Herstellen von Schnaps und Bränden in mehreren renommierten Spirituosenfirmen gelernt. Der Destillateur, Brennermeister und Diplom-Betriebswirt leitet seit 1970 den elterlichen Familienbetrieb, die August Krämer Kornbrennerei. Darüber hinaus war er lange Zeit Vorsitzender des Prüfungsausschusses für Brenner bei der IHK Dortmund. Er ist Mitglied im Aufsichtsrat der Euro-Alkohol, im Beirat der Westfälischen Kaufmannsgilde Dortmund, Präsident des Rotary Clubs Dortmund-Hörde und engagiert sich im Marketing-Club Dortmund. Hans-Hermann Krämer ist verheiratet und Vater von zwei Kindern, sein Sohn Felix leitet heute mit ihm gemeinsam den Betrieb.

Christoph Oberste

Der Raumausstatter-Meister (*1964) machte sich 1991 mit einem originellen Konzept selbstständig: Mit raumideen, bis 2001 noch als Kooperation „Maison Oberste-Brünninghaus“, verbindet er den gehobenen Möbelfachhandel mit klassischem Raumausstatter-Handwerk. Dafür arbeitet er mit Systempartnern aus Bereichen wie der Küchenplanung, Elektroinstallation oder Bad/Sanitär zusammen. Das Iserlochner Stammhaus wurde 2017 umfassend saniert, die Gesamtausstellungsfläche auf 1.200 Quadratmeter auf drei Etagen erweitert. Seit Ende 2014 besteht eine Dortmunder Niederlassung. Diese war zunächst im Inhouse angesiedelt, ist im Winter 2017 jedoch in die Krämer Höfe am Schwanenwall umgezogen.





Rund 200 Mitarbeiter*innen beraten in den drei Filialen von Decathlon die Kund*innen mit großem Enthusiasmus

Dortmund – „noch sportlicher“

Nennt man Dortmund in einem Atemzug mit dem Begriff Sport, fällt vielen dazu direkt eines ein: Fußball. Aber die Stadt hat mehr als das zu bieten. Mit einer neuen Filiale schafft Decathlon derzeit einen weiteren attraktiven Sportmagneten im Herzen der City. Damit geht das französische Unternehmen einen wichtigen Schritt in Richtung Kunden-nähe. Denn für die Präsentation seines Sortiments von über 35.000 Sportartikeln hat der Hersteller das Gebäude des ehemaligen Modehauses Boecker gewählt.

Bereits seit 2016 gab es Bestrebungen, eine dritte Filiale in Dortmund zu eröffnen. Als das Bekleidungsgeschäft Boecker an der Kampstraße seine Verkaufsräume endgültig schloss, bekundete Decathlon Interesse an der etwa 4.000 Quadratmeter großen Fläche und erhielt den Zuschlag. Die Beweggründe, sich ergänzend zu den Geschäften in Aplerbeck und Kley auch in der Innenstadt anzusiedeln, sind vielschichtig. „Dortmund ist für uns ein großes Einzugsgebiet mit vielen aktiven Sportlern und einer hohen Vereinsdichte. Durch die zentrale Lage der neuen Filiale und unser preisgünstiges Angebot in vielen Sportarten können wir Dortmund noch sportlicher machen. Außerdem tragen wir zur

Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und insbesondere der Kampstraße bei“, sagt Martin Knudsen, Decathlon-Expansionsleiter NRW Ost & Niedersachsen. Man sei über kurze Wege erreichbar, biete eine gute Verkehrsanbindung sowie ein direkt angeschlossenes Parkhaus. „Wer größere Produkte kaufen will, hat somit kein Transportproblem“, so Knudsen.

Das Verkaufsportfolio umfasst Artikel für über siebzig Sportarten, die im bewährten Selbstbedienungskonzept angeboten werden, vom Skateboard über den Judoanzug bis hin zum Reiterhelm. Eine einfache Orientierung und die Möglichkeit, nahezu jedes Produkt anzufassen und zu testen, wird es in der neuen zweistöckigen Filiale ebenso wie an den beiden bereits bewährten Standorten im Indupark und an der Schlefstraße geben.

Mittelfristig wird der Sportartikelhersteller in allen drei Dortmunder Filialen etwa zweihundert Mitarbeiter*innen beschäftigen, die selbst sportlich aktiv sind und „ihren“ Sportbereich in der Filiale repräsentieren und betreuen. Darüber hinaus stehen die Zeichen auch im Logistikcenter Dortmund auf Wachstum – hier zählt das Unternehmen zurzeit 300 Beschäftigte, weitere Arbeitsplätze sind geplant.

Decathlon ist einer der weltweit größten Sportartikel-filialisten. Mit der Eröffnung des ersten nationalen Geschäfts in Dortmund vor etwa dreißig Jahren startete das Unternehmen seine Expansionstätigkeiten außerhalb Frankreichs. Heute betreibt Decathlon NRW-weit insgesamt 12 Filialen. Die Eröffnung des Geschäfts an der Kampstraße ist für Ende 2018 geplant.



Wirtschaftsförderung Dortmund

Mit Teamgeist ganz nach oben

HEIMVORTEIL

zusammen wachsen

Stadt Dortmund
Wirtschaftsförderung



www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de

PHOENIXWERK®



erste Adresse
in Dortmund für Ihre Planung

seit 90 Jahren für Sie unterwegs
und ab 2019 auf Phoenix West

SHA SCHEFFLER HELBICH
ARCHITEKTEN



Architektur & Städtebau
Ruf +49 231 44 20 200
www.sha.de

Online-Handel geht offline

Seit Jahren häufen sich die Meldungen, der Online-Handel laufe dem stationären Geschäft den Rang ab. Dennoch sind es ausgerechnet viele erfolgreiche E-Commercer, die in den deutschen Innenstädten Niederlassungen eröffnen. So auch in Dortmund.



Ob MYMUESLI, Cyberport, Elbenwald oder jetzt auch Mister Spex – sie alle starteten als Online-Shop, sind heute aber auch mit einem stationären Geschäft in bester Lage von Dortmunds Innenstadt zu finden. Warum? Um neue Kund*innen zu finden und Bestandskunden zu binden natürlich. Die Geschäfte dienen dabei als Marketing-Kanal und Servicestelle.

Präsent sein

Zum einen erreichen stationäre Geschäfte Kundensegmente, die weniger online-affin sind, zum Beispiel ältere Menschen. Aber mit der Anwesenheit in der Innenstadt binden die Händler auch Bestandskunden. Sie zeigen Präsenz, rufen sich in Erinnerung und erhöhen so ihren Bekanntheitsgrad. Je mehr sogenannte Touchpoints – also Momente, in denen Personen mit einer Marke in Kontakt kommen, – es gibt, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit eines Kaufs. Interessant ist auch: Trotz hoher Ladenmieten und Personalkosten ist diese Art der Werbung weniger kostspielig als beispielsweise Suchmaschinenmarketing.

Persönlicher Kontakt

Im stationären Handel gibt es die Produkte zum Anfassen und Personal, um Fragen zu stellen. Im Cyberport-Store in der Thier-Galerie haben Kunden die Möglichkeit, das neue Notebook oder Smartphone mal in der Hand zu halten, Optik und Haptik live zu erleben, bevor sie nicht gerade wenig Geld dafür ausgeben. Außerdem steht ihnen Fachpersonal bei der Entscheidungsfindung beratend zur Seite.

Diesen persönlichen Kontakt schätzen auch die Kunden von Elbenwald, Deutschlands führendem Anbieter von Film-, Serien- und Gaming-Merchandise, der ebenfalls in Dortmunds großem Einkaufszentrum ansässig ist. Ihnen geht es, neben den Produkten, auch um die Community. Auf diese Weise können selbst Nischenprodukte in der Offline-Welt erfolgreich sein.

Mehr Service

Ebenfalls in der Thier-Galerie zu finden ist die Dortmunder Niederlassung von MYMUESLI.de. Der Versandhandel für individualisierbare Müslis hat nicht nur ein großes Netzwerk an Supermärkten, die seine Produkte vertreiben, sondern seit 2009 auch eigene Läden in Deutschland. Während der Kauf von Kleidung, Technik, Büchern und Co. online schon längst eine Selbstverständlichkeit ist, gibt es im Bereich der Lebensmittel noch Nachholbedarf. Besonders hier scheinen viele Kunden das Bedürfnis zu haben, vor dem Kauf das Produkt in der Hand zu halten, vielleicht sogar probieren zu können. MYMUESLI nutzt seine Geschäfte also, um den Online-Shop anzukurbeln, bietet gleichzeitig aber exklusive Angebote für die Offliner, zum Beispiel das Dortmund-Müsli, das ausschließlich im Laden erhältlich ist.

Online und offline erfolgreich verzahnen

Der Verknüpfung von On- und Offline-Einkaufserlebnis hat sich auch Mister Spex, Europas führender Online-Optiker, verschrieben. Im Herbst 2017 eröffnete er am Dortmunder Westenhellweg das sechste und mit 166 Quadratmeter Verkaufsfläche bislang größte von mittlerweile zehn Geschäften in Deutschland. Hier können die Kunden aus über 1.500 Brillen, Sonnenbrillen und Kontaktlinsen auswählen – und sollte nicht das richtige Modell dabei sein, kann auf das gesamte Online-Sortiment zurückgegriffen werden. Hinzu kommen kostenlose Services, darunter Sehtests und Anpassungen, die optional im Voraus auf der Website gebucht werden können.



Online-Optiker Mister Spex eröffnete 2017 eine Filiale in der Innenstadt – die bislang größte von zehn deutschlandweit

Letztlich ist und bleibt der Kunde König und er wählt, welches Käuferlebnis am besten passt. Und wenn der Kunde nicht online kommt, geht der E-Commerce eben offline. Dabei greifen beide Verkaufskanäle ineinander: Dienen stationäre Ableger etablierter Webshops in erster Linie der Stärkung des Online-Geschäfts, gibt es auch eine entgegengesetzte Entwicklung, bei der konventionelle Einzelhändler*innen verstärkt auch digitale Services anbieten. Und letztlich entscheiden die Kunden, wo sie einkaufen – online oder offline.

Zweites Standbein in der Innenstadt

Jens Peter Klatt, Vice President Multichannel bei Mister Spex, erklärt, wieso selbst erfolgreiche E-Commercer auf Präsenz in der Offline-Welt setzen.



Welche Strategie verfolgt Mister Spex mit der Etablierung stationärer Ladengeschäfte und wie wird sich das Multichannel-Verkaufskonzept in Zukunft weiterentwickeln?

Stores sind ein wichtiger Teil des Multichannel-Ansatzes, den Mister Spex schon länger verfolgt. So startete bereits 2011 das Partneroptikerprogramm, bei dem wir mit über fünf hundert lokalen Optikern vor Ort in Deutschland, der Schweiz, Österreich, den Niederlanden und Schweden zusammenarbeiten, um Kunden Services wie Sehtests und Brillenanpassungen zu bieten. Eigene Stores zu eröffnen war der nächste logische Schritt.

Neben den hochfrequentierten Standorten ist vor allem unsere Markenbekanntheit der entscheidende Treiber für die hohen Besucherzahlen in unseren Stores. Das hat uns aber auch gezeigt, dass wir weiter intensiv an der Prozess-Integration des Offline-Geschäftes in die bestehende Architektur der Online-/IT-Landschaft arbeiten müssen. Das sieht der Kunde aber weitestgehend nicht.

Wieso war Dortmund der richtige Standort für die sechste von bislang zehn Filialen in Deutschland?

Dortmund war für uns auf der Ost-West-Achse die ideale Ergänzung zu unserem bereits bestehenden Angebot in NRW. Aufgrund des

großen Potenzials dort haben wir uns entschlossen, in diesem Jahr in Essen und Münster zwei weitere Geschäfte zu eröffnen.

Sie schicken jeden Tag bis zu 15.000 Pakete aus Ihrem Berliner Logistikzentrum raus an die Kund*innen. Wie kann da das Geschäft in der Innenstadt mithalten?

Grundsätzlich glauben wir, dass der gesamte Offline-Handel vor dem Umbruch steht und seine Single-Channel-Strategie möglichst zügig in eine voll integrierte Multichannel-Strategie weiterentwickeln muss, um auch zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben. Dann wird es auch weiterhin gelingen, Kunden zum Shopping in die Innenstädte zu locken. Mit den Stores bietet Mister Spex bereits heute das Beste aus beiden Welten. Im stationären Handel können Kunden auf die Fachberatung auch persönlich vor Ort zurückgreifen – ergänzend zu den Services, die wir telefonisch, via E-Mail und Social Media anbieten. Die Stores ergänzen dabei das Online-Angebot. So können sich Kunden ihr Einkaufserlebnis genau so zusammenstellen, wie es am besten zu ihnen passt.



Der ganze Markt auf einen Blick

Wer für sein Unternehmen eine Immobilie sucht, findet sich nicht selten in einem scheinbar undurchdringbaren Dschungel wieder. Unübersichtliche Portale im Internet, dieselben Objekte von verschiedenen Anbietern, ein Stapel von Zeitungen mit Hunderten kleiner Anzeigen – die Suche nach der passenden Immobilie wird so zur echten Geduldsprobe. Für Interessierte auf dem Dortmunder Markt gibt es aber eine praktische Alternative. Die Dortmunder Immobilien App sorgt mit ihrer einfachen Bedienbarkeit und übersichtlichen Darstellung für Durchblick im Immobilien-Dschungel.

Die App bietet einen Einblick in die freien Grundstücke und Objekte der Stadt. Der digitale Katalog besitzt eine praktische Suchfunktion, mit der verfügbare Gebäude mit Flächen für Büro, Gewerbe und Einzelhandel in verschiedenen Lagen und zu unterschiedlichen Preisen gefunden werden können. So können beispielsweise der Stadtbezirk, die Objektkategorie sowie der Mietpreis pro Quadratmeter, die Größe und das Baujahr bequem festgelegt werden. Egal ob Büroräume, Grundstücke oder Ladenlokale zum Kaufen oder zum Mieten: Die App zeigt genau die Ergebnisse an, die für die Suchenden auch wirklich in Frage kommen – und das ohne doppelte Angebote zu ein und demselben Objekt. Wird eine ansprechende Immobilie gefunden,

genügt ein Fingertipp, um eine genaue Objektbeschreibung sowie Kontaktdaten, Bilder und weitere Informationen zu erhalten. So können Nutzer*innen über die App direkt mit den Anbieter*innen der Immobilie in Kontakt treten, das Objekt zum Beispiel per Mail mit anderen teilen oder es als Favorit speichern.

Derzeit zeigt die App über hundert freie Flächen und Objekte auf dem Dortmunder Markt an. Darunter sind unter anderen attraktive Standorte wie die Dortmunder Innenstadt, der aufstrebende Hafen, die Industriekulturstätte PHOENIX West oder das innovative TechnologieZentrum. Die intelligente Suchhilfe kann über den iTunes Store von Apple oder den Google Playstore von Android bequem und kostenlos auf das Smartphone oder Tablet geladen werden. Die App wurde in der Version 4.0 komplett überarbeitet und kommt nun noch benutzerfreundlicher und übersichtlicher daher. So können die Suchenden auf dem Dortmunder Immobilienmarkt noch gezielter die Flächen und Objekte finden, nach denen sie für ihr Unternehmen Ausschau halten.

Übrigens: Marktakteure, die ihre Immobilie gern in der App präsentieren möchten, können sich bei der Wirtschaftsförderung Dortmund melden.

Die Dortmunder Immobilien App

Die Dortmunder Immobilien App ist ein kostenfreier Service der Wirtschaftsförderung Dortmund, der Ihnen die Standortsuche erleichtert. Gerne unterstützen wir Sie in allen Fragen rund um die Themen Angebot und Nachfrage gewerblicher Immobilien und Liegenschaften.

www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de



Ausblick: Wir finden einen Weg

In Dortmund tut sich was. Tolle Projekte sind in diesem Jahr an den Start gegangen oder vorbereitet worden: Am Rheinlanddamm entsteht die erste Immobilie der Region nach dem „Cradle to Cradle“-Prinzip, am Hafen erwächst ein neues, urbanes Quartier für digitales Arbeiten und Freizeit, und mit den Krämer Höfen gedeiht am nördlichen Rand der Innenstadt ein Mikroquartier, das Inspiration für weitere Objekte in der Nachbarschaft sein wird.

Im Sockelgeschoss des Bürogebäudes am Schwanenwall hatte die Inhaberkategorie ursprünglich kein Ladenlokal vorgesehen. Doch als sich das Unternehmen raumideen, auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie in Innenstadtnähe, an die Wirtschaftsförderung wandte, hatten wir eine Idee. Aus einfachen Stellplätzen einen attraktiven Showroom zu machen. Wir haben die beiden Parteien zusammengebracht und damit die Grundlage für eine fruchtbare Kooperation geschaffen. Ich freue mich jetzt schon zu sehen, wie es mit der Immobilie am Schwanenwall 37 weitergehen wird.

Selbstverständlich begleiten wir auch Sie auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie und haben vielleicht eine zündende Idee, auf die vorher niemand gekommen ist. Geht nicht, gibt es nicht!

Thomas Westphal
Geschäftsführer Wirtschaftsförderung Dortmund

Wirtschaftsförderung Dortmund

Töllnerstraße 9–11
44122 Dortmund

Invest – Standortentwicklung

Michael Lenkeit
T: 0231 50-25606
E: michael.lenkeit@stadtdo.de

Büroimmobilien

Dominik Lange
T: 0231 50-26980
E: dominik.lange@stadtdo.de

Industrie- und Gewerbeimmobilien

Susanne Fohr
T: 0231 50-292 36
E: susanne.fohr@stadtdo.de

Einzelhandelsimmobilien

Anja Borrmann
T: 0231 50-29822
E: anja.borrmann@stadtdo.de

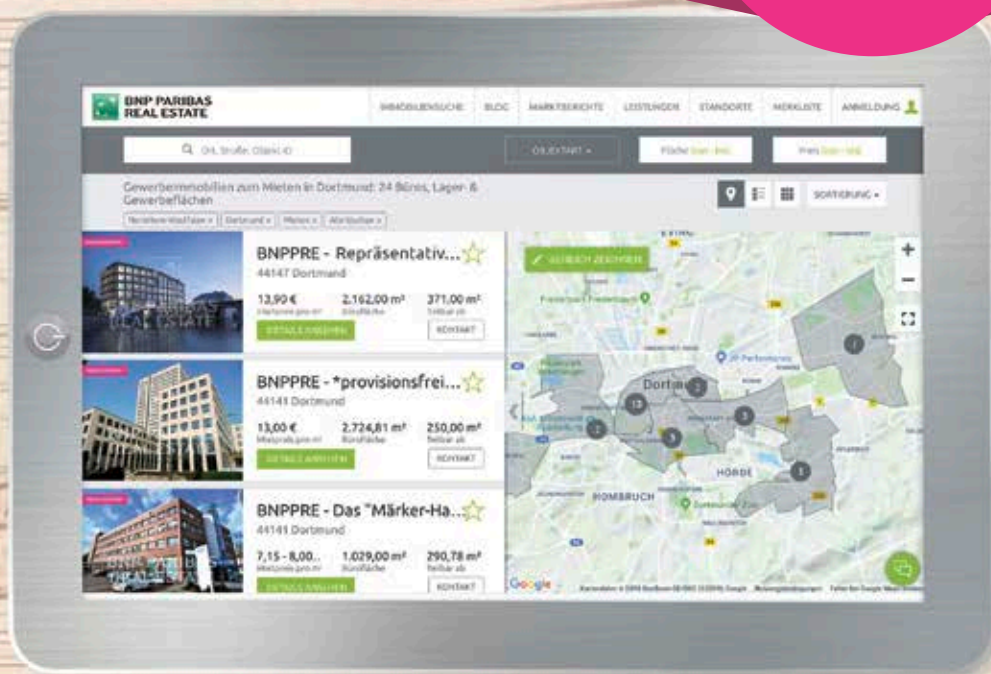
Dortmunder Immobilien App

Kirsten Rüßmann
T: 0231 50-246 47
E: kirsten.ruessmann@stadtdo.de

IN EINER WELT IM WANDEL SERVIEREN WIR IHRE IMMOBILIEN AUF DEM SILBERNEN TABLET.

Für Ihre
passende Immobilie
im Ruhrgebiet:

www.bnppre.de



FÜR INDIVIDUELLE ANGEBOTE AUF EINEN BLICK – BNPPRE.DE

Mit unserem Online-Portal ermöglichen wir Nutzern und Eigentümern einen innovativen und service-orientierten Zugang zu deutschlandweiten Immobilienangeboten. So begleiten wir unsere Kunden bei ihren Transaktionen effizient und strukturiert.

Damit Sie auch digital bestens betreut sind!

Treffen Sie uns persönlich auf der Expo Real am **Stand C2.220**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel