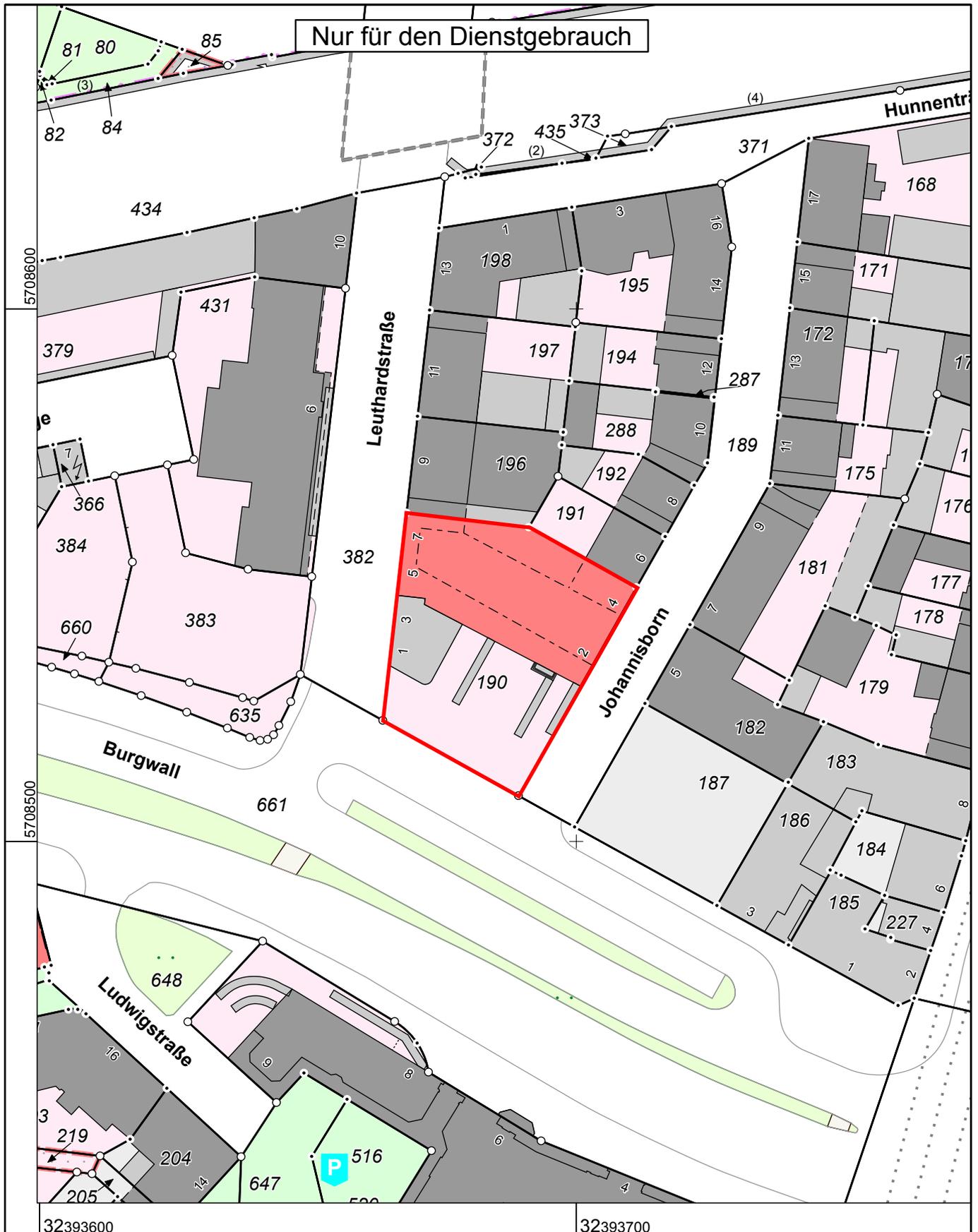




**Stadt Dortmund
Katasteramt**

Märkische Straße 24
44141 Dortmund

Flurstück: 190
Flur: 2
Gemarkung: Dortmund
Leuthardstraße 7, Dortmund u.a.



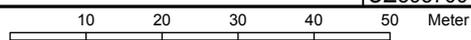
Nur für den Dienstgebrauch

5708600

5708500

32393600

32393700



Herrichtung Leuthardstraße / Johannisborn zum Verwaltungsstandort

Ergebnispräsentation

Fachbereich Liegenschaften – Thomas Ellerkamp

23. März 2021 / Linda Zimmer





- 1. Ausgangssituation**
2. Gebäudeuntersuchung
3. Nutzungskonzepte
4. Variantenvergleich

Herrichtung Leuthardstraße/Johannisborn

Sanierungskonzept

Vorstellung der Liegenschaft



Leuthardstraße 1-7, Johannisborn 2-4

- Lage im nördlichen Teil der Innenstadt-West in der Nähe des Burgwalls
- Grundstück: 1.619 m²
- BGF: 5.519 m²
- 7-geschossiges Bürogebäudes (1. UG – 6. OG)
- vollständig asphaltierter Parkplatz mit etwa 20 Stellplätzen
- Bis 2012 als Kreiswehrrersatzamt genutzt und in 2016 zur Flüchtlingsunterkunft hergerichtet
- Seit dem 31.07.2017 steht das Gebäude ab dem 2. OG leer
- Das Erdgeschoss und das 1. OG werden vom Verbund der sozial-kulturellen Migrantenvereine in Dortmund e. V. (VDMO) genutzt
- Das Ladenlokal ist an einen Einzelhandel vermietet

Inhalt



1. Ausgangssituation
- 2. Gebäudeuntersuchung**
3. Nutzungskonzepte
4. Variantenvergleich

Herrichtung Leuthardstraße/Johannisborn

Sanierungskonzept

Ergebnisse der Bestandsbeurteilung



Gebäudezustand

- Aufzüge wurden außer Betrieb genommen und sind aufgrund der Größe nicht barrierefrei
- Fenster sind teilweise nicht öffenbar, keine Ersatzteile mehr lieferbar
- Hoher Instandsetzungsbedarf bei Wand-, Decken- und Bodenbeläge (Abplatzungen, Wasser- und Vandalismusschäden)
- Heterogene und nicht bürotaugliche Ausstattung (Bodenbeläge, Wandholzverkleidungen, Beleuchtung, Sonnenschutz)
- Elektroinstallationen zum Teil auf Putz verlegt
- WCs befinden sich in einem guten Zustand
- Grundriss zur Büronutzung geeignet

Inhalt



1. Ausgangssituation
2. Gebäudeuntersuchung
- 3. Nutzungskonzepte**
4. Variantenvergleich

Herrichtung Leuthardstraße/Johannisborn

Sanierungskonzept

Nutzungskonzept Bestand



Belegungsplanung

- Belegung der Büroräume mit 1 - 3 AP
- Durchschnittliche Bürogrößen:
 - 1-Personen-Büro: 15 m²
 - 2-Personen-Büro: 20 m²
 - 3-Personen-Büro: 30 m²
- Steckdosen und Datenanschlüsse sind je Raum für maximal mögliche Belegung vorgesehen
- In jeder Etage wird ein Besprechungsraum, eine Teeküche, ein Lager-/Kopierraum sowie WCs eingerichtet



Herrichtung Leuthardstraße/Johannisborn

Sanierungskonzept

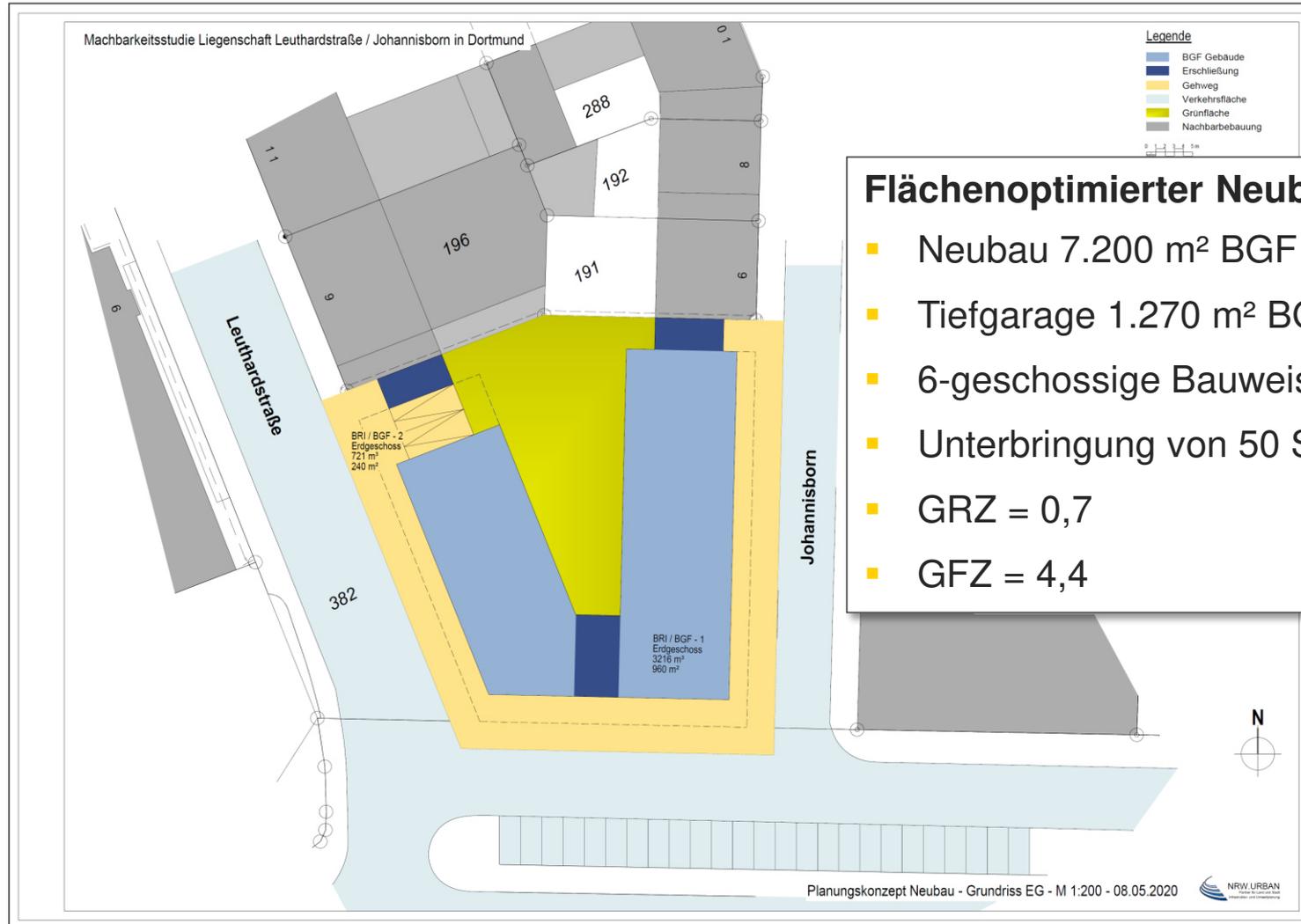
Nutzungskonzept Neubau



Herrichtung Leuthardstraße/Johannisborn

Sanierungskonzept

Nutzungskonzept Neubau





Inhalt

1. Ausgangssituation
2. Gebäudeuntersuchung
3. Nutzungskonzepte
4. **Variantenvergleich**



Variante 1) Instandsetzung

- Instandsetzungen und Ausbesserungen zur Herstellung eines Bürostandortes gemäß Arbeitsstättenrichtlinie
- Geringe raumstrukturelle Anpassungen zur Optimierung der Grundrissstruktur
- Instandsetzung der Aufzugsanlagen
- Ausbesserung und Erneuerung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge

Variante 2) Sanierung

- Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, z. T. mit energetischen Maßnahmen
- Geringe raumstrukturelle Anpassungen zur Optimierung der Grundrissstruktur
- Instandsetzung der Aufzugsanlagen und Herstellung der Barrierefreiheit
- Asbestsanierung bei Austausch der Bodenbeläge, Ausbesserung Wand- und Deckenbeläge
- Austausch der Außentüren und Fenster
- Austausch der Fassade

Variante 3) Neubau

- Errichtung eines modernen und zukunftsfähigen Bürostandortes unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung
- Abbruch Bestandsgebäude inklusive Einzelhandelsfläche
- Errichtung Neubau mit Tiefgarage
- Optimale Ausnutzung des Grundstücks und Realisierung der maximal möglichen Anzahl an Arbeitsplätzen

+ Vergleichsvariante 4) Mietmodell

Herrichtung Leuthardstraße/Johannisborn

Sanierungskonzept

Ablaufplanung der Varianten



Variante	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

1) Instandsetzung EG - 5. OG ("Minimalvariante")

Planung und Ausschreibung

Instandsetzung (135 Arbeitsplätze / 3.900 m² BGF)

Nutzung

2) Sanierung (EG bis 6. OG)

Planung und Ausschreibung

Sanierung (150 Arbeitsplätze / 4.600 m² BGF)

Nutzung

3) Neubau + Tiefgarage + 4) Mietmodell

Vergabeverfahren und Baubeschluss

Planung und Neubau (ca. 250 Arbeitsplätze / 8.500 m² BGF inkl. TG)

Nutzung

Herrichtung Leuthardstraße/Johannisborn

Sanierungskonzept

Kostenrahmen der Varianten*



Variante 1) Instandsetzung

Maßnahmen EG bis 5.
Obergeschoss
3.900 m² BGF / 135 AP
Ausschließlich notwendige
Instandsetzungen um
Liegenschaft als Bürostandort
nutzen zu können und
Arbeitsstättenrichtlinie zu
erfüllen

6,6 Mio. €
1.645 €/m²

Variante 2) Sanierung

Maßnahmen EG bis 6.
Obergeschoss
4.600 m² BGF / 150 AP
Sanierungsmaßnahmen
inklusive Verbesserungen der
Gebäudesubstanz und
technischen Ausrüstung (z. B.
Austausch der Fenster,
Fassadensanierung)

8,4 Mio. €
1.825 €/m²

Variante 3) Neubau

Errichtung Neubau
7.200 m² BGF / 250 AP
Errichtung Tiefgarage
1.270 m² BGF / 50 Stellplätze
Abbruch des
Bestandsgebäudes und
Errichtung Verwaltungsneubau
inklusive Tiefgarage

29,8 Mio. €
3.482 €/m²

=
27,8 Mio. € Neubau
+ 2,0 Mio. € Tiefgarage

* Kostenstand 2021 inkl. Ablösesummen Stellplätze

Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

