

Stadt Dortmund



**Dortmunder U - Das Viertel**  
Investorenauswahlverfahren  
Projekt-Exposé zum Teilnahmewettbewerb

EU-Bekanntmachung 2007/S 229-279133





**Dortmunder U / Das Viertel**  
Projekt-Exposé zum Teilnahmewettbewerb



EU-Bekanntmachung 2007/S 229-279133

<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt zum Projektexposé .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel des Verfahrens .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Formale Angaben zum Verfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1.</b>	<b>Auftraggeber .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2.</b>	<b>Vergabeart .....</b>	<b>6</b>
<b>3.3.</b>	<b>Teilnahmewettbewerb .....</b>	<b>6</b>
3.3.1.	Bewerberbögen .....	6
3.3.2.	Bewertungsmatrix .....	7
3.3.3.	Einreichungstermin und -ort für die Teilnahmeanträge .....	7
<b>3.4.</b>	<b>Verhandlungsverfahren .....</b>	<b>7</b>
3.4.1.	Zuschlags- und Bindefrist .....	8
3.4.2.	Entschädigung .....	8
<b>3.5.</b>	<b>Auskünfte .....</b>	<b>8</b>
<b>3.6.</b>	<b>Digitale Bereitstellung von Teilnahmeanträgen / Angeboten .....</b>	<b>8</b>
<b>3.7.</b>	<b>Nebenangebote .....</b>	<b>9</b>
<b>3.8.</b>	<b>Aufhebung der Ausschreibung .....</b>	<b>9</b>
<b>3.9.</b>	<b>Mitteilung von Unklarheiten .....</b>	<b>9</b>
<b>3.10.</b>	<b>Rügen .....</b>	<b>9</b>
<b>3.11.</b>	<b>Termine .....</b>	<b>10</b>
3.11.1.	Teilnahmewettbewerb .....	10
3.11.2.	Hauptverfahren .....	10
<b>4</b>	<b>Gegenstand der Vergabe .....</b>	<b>11</b>
<b>4.1.</b>	<b>Projektumfang .....</b>	<b>11</b>
4.1.1.	Grundstück .....	11
4.1.2.	Robert-Bosch-Berufkolleg .....	11
4.1.3.	Kompetenzzentrum für Kreativwirtschaft .....	12



4.1.4.	Stadtämter einschl. Druckerei .....	14
4.1.5.	Touristisches Besucherzentrum einschl. Tourismusinformation.....	14
4.1.6.	Parkhaus / Tiefgarage .....	15
<b>4.2.</b>	<b>Planungsleistungen .....</b>	<b>15</b>
<b>4.3.</b>	<b>Bauleistungen .....</b>	<b>16</b>
<b>4.4.</b>	<b>Betriebsleistungen .....</b>	<b>16</b>
<b>4.5.</b>	<b>Finanzierung.....</b>	<b>16</b>
<b>4.6.</b>	<b>Vertragsstruktur .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Der Mikrostandort und seine Potentiale.....</b>	<b>17</b>



Die nachfolgenden Informationen stellen einen unverbindlichen Stand der Überlegungen der Stadt Dortmund in Bezug auf die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Unionsbrauerei dar. Änderungen und Ergänzungen sind möglich. **Maßgeblich ist im Falle der Ausschreibung ausschliesslich der Wortlaut der entsprechenden Bekanntmachung im EU-Amtsblatt.**

## 1 Übersichtsblatt zum Projektexposé

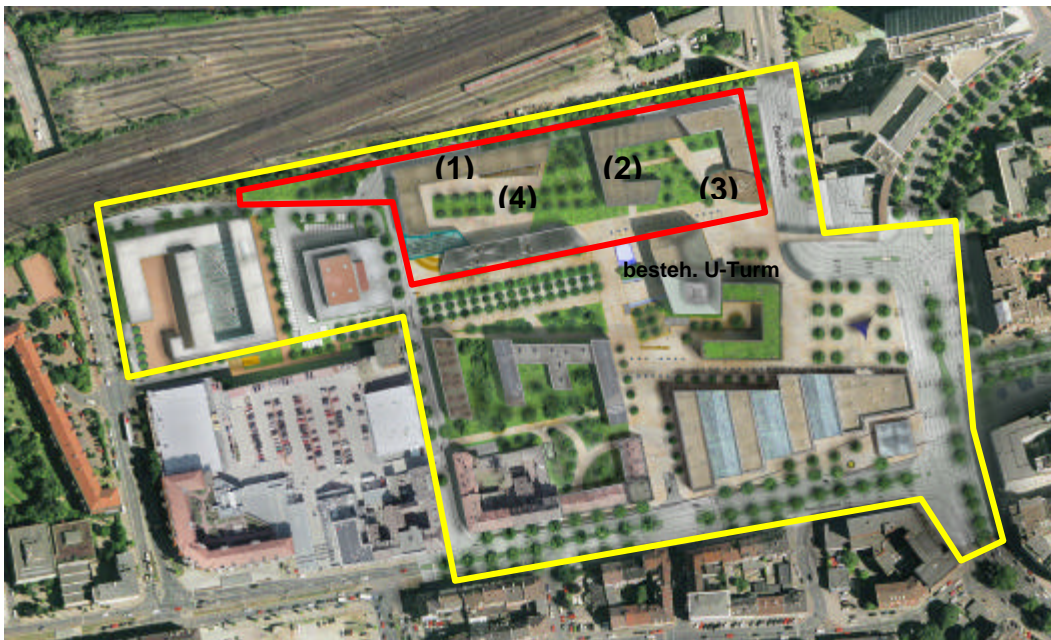
<b>Projektbezeichnung</b>	Dortmunder U / Das Viertel - Investorenauswahlverfahren					
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 18.000 m <sup>2</sup> (ca. 225,00 m x 80,00 m)					
<b>Grundstücksüberlassung</b>	Verkauf					
<b>Vergabeart</b>	EU-weites Ausschreibungsverfahren als Verhandlungsverfahren gem. VOB/A mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb					
<b>Leistungen des AN</b>						
<b>Bauteil</b>	<b>Brutto- grundfläche (Nutzfläche gem. Raumprogramm)</b>	<b>Planen</b>	<b>Bauen</b>	<b>Betreiben</b>	<b>Finanzieren</b>	<b>Nutzer</b>
Robert-Bosch-Berufskolleg	ca. 14.500 m <sup>2</sup> (ca. 8.000 m <sup>2</sup> )	X	X	X <sup>1</sup>	X	Anmietung Stadt Dortmund
Kompetenzzentrum für Kreativwirtschaft	ca. 9.000 m <sup>2</sup> (ca. 6.000 m <sup>2</sup> )	X	X	X <sup>2</sup>	X	Nutzerakquise und Vermarktung AN
Stadttamt 03 inkl. Druckerei	ca. 2.900 m <sup>2</sup> (ca. 1.750 m <sup>2</sup> )	X	X	X <sup>1</sup>	X	Anmietung Stadt Dortmund
Stadttamt 41	ca. 1.000 m <sup>2</sup> (ca. 600 m <sup>2</sup> )	X	X	X <sup>1</sup>	X	Anmietung Stadt Dortmund
Touristisches Besucherzentrum (inkl. Tourismusinformation)	ca. 4.500 m <sup>2</sup> (ca. 3.000 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	X	X	X <sup>1</sup>	X	Anmietung Stadt Dortmund
Tiefgarage	ca. 1.000 Stpl.	X	X	X <sup>3</sup>	X	Nutzerakquise und Vermarktung AN
X <sup>1</sup> = im Rahmen eines Mietvertrag X <sup>2</sup> = ganzheitliche Betriebsleistungen sowie ggf. Center-Management X <sup>3</sup> = ganzheitliche Betriebsleistungen						
<b>Termine</b>						
EU-Bekanntmachung	Ende November 2007					
Teilnahmewettbewerb	November 2007 – Januar / Februar 2008					
Hauptverfahren	März 2008 – Oktober 2008					
Fertigstellung	2010 (voraussichtlich bauteilspezifische Fertigstellungstermine!)					

<sup>1</sup> Die Flächenvorgabe ist eine vorläufige Annahme.

## 2 Anlass und Ziel des Verfahrens

Seit vielen Jahren ist das so genannte „Dortmunder U“ als Wahrzeichen der Dortmunder Brauereigeschichte ein fester Bestandteil des Stadtbildes. Nach der Verlegung der Produktionsanlagen der Unionbrauerei im Jahre 1994 wurden die ehemaligen Baulichkeiten auf der ca. fünf Hektar großen Fläche zwischen Königswall, Rheinische Straße, Ritterstraße und der Bahnlinie im Norden abgerissen. Als einziges Gebäude blieb der denkmalgeschützte U-Turm mit seinem Annex erhalten. Ein in Anlehnung an den U-Turm im Jahre 2002 fertiggestelltes Bürogebäude, welches ursprünglich die Hauptverwaltung des damaligen Eigentümers Brau & Brunnen aufnehmen sollte, konnte inzwischen vollständig und langfristig an die Deutsche Angestellten Krankenkasse vermietet werden.

Auf der Grundlage eines Entwurfs von Richard Rogers wurde für die ehemalige Union-Fläche ein städtebauliches Konzept entwickelt, das fortlaufend den neuen Projektständen angepasst wird (gelbe Umrandung). Im Mittelpunkt des städtebaulichen Konzepts steht der U-Turm mit seinem Annex. Das für eine kulturelle Nutzung vorgesehene historische Gebäude soll als Motor und Anziehungspunkt des umliegenden Areals und darüber hinaus dienen.



*Der Lageplan beinhaltet beispielhafte Baukörperdarstellungen, die keinerlei Vorgaben darstellen!*

Im Nordwesten der Fläche, auf dem Baufeld Nord (rote Umrandung), soll das neue Gebäude des im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnik auszubildenden Robert-Bosch-Berufskollegs (1) entstehen. Östlich wird sich ein Kompetenzzentrum für Kreativwirtschaft (CCI) (2) anschließen. Als Teil des Kompetenzzentrums für Kreativwirtschaft oder als separates Gebäude sind zwei Stadtämter einschließlich Druckerei zu berücksichtigen. Außerdem entsteht hier ein Touristisches Besucherzentrum (3), ein Zentrum für Bürger und Bürgerinnen sowie Besucher der Stadt Dortmund. Unter dieser nördlichen Fläche wird eine Tiefgarage (4) mit ca. 1.000 Stellplätzen errichtet, die im

Süden bis an den U-Turm heranzuführen. Sie wird den Parkbedarf des neuen Viertels auffangen. Die Teilprojekte werden in Kapitel 3 weitergehend erläutert.

Alle dargestellten Nutzungsbausteine sind Bestandteil der im Rahmen des anstehenden Investorenauswahlverfahrens auszuschreibenden Leistung, die nach Vertragsschluss durch einen privaten Investor zu planen, zu bauen, zu finanzieren und unterschiedlich umfangreich zu betreiben sind. Kooperationen mit Betreiberfirmen sind denkbar. Das vorliegende Projekt-Exposé stellt die Verfahrensrahmenbedingungen und Inhalte des Projektes vor und soll potentielle Interessenten gleichberechtigt über die amtlichen Veröffentlichungsorgane hinaus über das anstehende Projekt informieren.

### 3 Formale Angaben zum Verfahren

#### 3.1. Auftraggeber

Stadt Dortmund, vertreten durch das Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds“, Herrn Bodo Schneider, Ostwall 60, 44135 Dortmund.

#### 3.2. Vergabeart

Verhandlungsverfahren nach VOB/A mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.

#### 3.3. Teilnahmewettbewerb

Der Auftraggeber beabsichtigt geeignete Bieter für die Erbringung der unter Ziffer 4 skizzierten Gesamtleistung im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens auszuwählen. Bieter können einzelne Unternehmen oder Bietergemeinschaften sein. Die Vertragsübernahme durch eine Projektgesellschaft nach Zuschlagserteilung kann vom Auftraggeber genehmigt werden. Nach Auswertung der Teilnahmeanträge sollen im Januar / Februar 2008 Bewerber unter Beifügung der Verdingungsunterlagen zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

##### 3.3.1. Bewerberbögen

Die Angaben müssen auf vorgefertigten Vordrucken, den sog. Bewerberbögen erfolgen, wobei möglichst vollständige Angaben zu den abgefragten Umständen erforderlich sind. Unvollständige oder fehlende Angaben zu den abgefragten Umständen können zu einer schlechteren Bewertung der jeweiligen Referenz und damit der Eignung insgesamt führen.

Die Bewerberbögen können unter folgender Adresse schriftlich abgefragt werden:

Niebaum, Kohler, Punge, Söder (NKPS), Dr. Sten Frenzel, Christian Witte, Rheinlanddamm 199, 44139 Dortmund, Tel.-Fax +49 (231) 2255 109, e-Mail: [kommunalberatung@nkps.de](mailto:kommunalberatung@nkps.de)



### 3.3.2. Bewertungsmatrix

Die Auswertung der Teilnahmeanträge richtet sich, soweit eine Reduzierung der Anzahl der Bewerber notwendig werden sollte, nach den Angaben in der Veröffentlichung im EU-Amtsblatt. Die Bewertungsmatrix für die Angebote wird der Auftraggeber den ausgewählten Bietern mit den Verdingungsunterlagen übersenden.

### 3.3.3. Einreichungstermin und -ort für die Teilnahmeanträge

Die Teilnahmeanträge müssen bis 21. Januar 2008, 16:00 Uhr, bei folgender Adresse eingegangen sein:

Niebaum, Kohler, Punge, Söder (NKPS), Dr. Sten Frenzel, Christian Witte, Rheinlanddamm 199, 44139 Dortmund.

Einreichungstermin und -ort für die Angebote wird der Auftraggeber zu einem späteren Zeitpunkt mitteilen. Die Teilnahmeanträge müssen in einem verschlossenen Umschlag mit der Kennzeichnung

**„Teilnahmeantrag Dortmunder U / Das Viertel - Investorenauswahlverfahren“**

eingereicht werden.

### 3.4. Verhandlungsverfahren

Der Auftraggeber wird nach dem Teilnahmewettbewerb 5 bis 8 ausgewählte Bewerber zunächst zur Abgabe eines so genannten indikativen Angebotes auffordern, welches noch keine verbindliche Finanzierungszusage enthalten muss. Ausreichend, aber auch notwendig ist für das indikative Angebot die Finanzierungszusage eines vom Bieter zu nennenden Finanzierungsinstitutes (qualifizierter Letter of Intent).

Die vollständig und fristgerecht eingereichten indikativen Angebote wird der Auftraggeber auf der Grundlage einer in den Verdingungsunterlagen enthaltenen Angebotsmatrix auswerten und auf der Grundlage dieser Auswertung die bestplatzierten Bieter auffordern, ihre Angebote zu überarbeiten. Nach Auswertung der überarbeiteten Angebote folgt die eigentliche Verhandlungsphase.

Nach Auswertung der verbindlichen Angebote wird der Auftraggeber die Entscheidung treffen, ob mit einem oder mit beiden Bietern Verhandlungen bis zur Zuschlagentscheidung geführt werden. Die in den vorhergehenden Stufen zurückgestellten Bieter werden nicht förmlich vom Vergabeverfahren ausgeschieden. Die Zurückstellung dient verfahrensökonomischen Gesichtspunkten. Der Auftraggeber behält sich vor, in jedem Stand des Verfahrens auf zuvor zurückgestellte Bieter zuzukommen und diese zur Abgabe / Konkretisierung eines Angebots aufzufordern. Weitere Einzelheiten des Verhandlungsverfahrens oder Änderungen des hier beschriebenen Verfahrens werden vom Auftraggeber in den Verdingungsunterlagen oder durch Verfahrensbriefe festgelegt und mitgeteilt.

### 3.4.1. Zuschlags- und Bindefrist

Die Frist, bis zu deren Ablauf der Bieter an sein verbindliches Angebot gebunden ist, endet voraussichtlich im Mai 2008. Der Zuschlag wird nach vorläufiger Planung im August / September 2008 erteilt. Die Bieter sind an ihr Angebot auch während der Dauer eines eventuellen Nachprüfungsverfahrens gebunden. Diese Bindung endet 21 Kalendertage nach rechtskräftigem Abschluss des Nachprüfungsverfahrens.

### 3.4.2. Entschädigung

Im Rahmen der Angebotserstellung im Hauptverfahren wird von den Bietern die Erstellung aussagekräftiger Unterlagen zu ihrem Angebot erwartet. Dazu gehören insbesondere die Erstellung einer Angebotsplanung sowie die Aufstellung einer Bau- und Anlagenbeschreibung. Für das Erarbeiten der Unterlagen wird an alle Bieter, die fristgerecht den Ausschreibungsbedingungen entsprechende Angebote im Verhandlungsverfahren eingereicht haben aber nicht den Zuschlag erhalten, eine Entschädigung in Höhe von 25.000 € gezahlt. Allen Teilnehmern, die ihre Angebote bis zur letzten Runde auf Aufforderung des Auftraggebers überarbeiten und im Interesse einer wirtschaftlichen Lösung optimieren aber letztlich nicht den Zuschlag erhalten, wird eine weitere Entschädigung in Höhe von 5.000 € gezahlt. Alle Entschädigungen verstehen sich inklusive der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Entschädigungszahlung gültigen Mehrwertsteuer.

### 3.5. Auskünfte

Auskünfte werden erteilt von:

Niebaum, Kohler, Punge, Söder (NKPS), Dr. Sten Frenzel, Christian Witte, Rheinlanddamm 199, 44139 Dortmund, Tel.-Fax +49 (231) 2255 109, e-Mail: [kommunalberatung@nkps.de](mailto:kommunalberatung@nkps.de).

Die Auskünfte sind schriftlich per Telefax oder E-Mail zu erbitten. Die Auskünfte werden in Form von Bewerberrückfragelisten erfasst und in regelmäßigen Abständen allen Bewerbern per Mail zur Verfügung gestellt.

### 3.6. Digitale Bereitstellung von Teilnahmeanträgen / Angeboten

Die Bewerber und auch die Bieter haben dem Auftraggeber neben den auf Papier ausgedruckten Unterlagen wie Teilnahmeantrag / Angebot, Preistabellen und Kalkulationen zusätzlich auf einem Datenträger zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die zwischen den Daten in den Tabellen und Kalkulationen bestehenden Funktionen und Zellenbezüge zu erhalten, um die Aufklärung der jeweiligen Angaben zu ermöglichen.

Pläne müssen sowohl in ausgedruckter Form als auch elektronisch übermittelt werden. Sie müssen der CAD-Richtlinie des Auftraggebers entsprechen (Angaben dazu werden in den Verdingungsunterlagen benannt).

Für den Fall des Widerspruchs zwischen dem schriftlichen Teilnahmeantrag / Angebot und den elektronisch übermittelten Daten hat die schriftliche und unterschriebene Version Vorrang.

Für die Wahrung von Fristen ist der Eingang der auf Papier ausgedruckten Unterlagen maßgeblich. Aus Gründen der Geheimhaltung dürfen die Teilnahmeanträge und Angebote sowie deren Anlagen nicht per E-Mail übermittelt werden.

### 3.7. Nebenangebote

Nebenangebote werden nicht zugelassen.

### 3.8. Aufhebung der Ausschreibung

Der Auftraggeber erwartet Angebote, bei welchen sowohl die vom Auftragnehmer kalkulierten anfänglichen Planungs- und Baukosten als auch die später zu erbringenden betrieblichen Leistungen nicht höher als die dem Auftraggeber bei der Eigenrealisierung der angemieteten Flächen unter Berücksichtigung des zu erzielenden Kaufpreises für das Grundstück sind. Überschreiten die mit dem Angebot abgegebenen Entgeltbestandteile unter Berücksichtigung des zu erzielenden Kaufpreises für das Grundstück die in der Kalkulation der Stadt ermittelten Kosten, behält sich der Auftraggeber die Aufhebung der Ausschreibung gemäß § 26 Nr. 1 a VOB/A vor.

### 3.9. Mitteilung von Unklarheiten

Enthalten die Formulare im Teilnahmewettbewerb und / oder die Verdingungsunterlagen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, Widersprüche oder sonst aufklärungsbedürftige Punkte, so hat der Bieter unverzüglich den Auftraggeber vor der Abgabe des Teilnahmeantrags bzw. des Angebotes darauf hinzuweisen. Der Hinweis hat schriftlich - vorzugsweise per E-Mail - an folgende Adresse zu erfolgen:

Niebaum, Kohler, Punge, Söder (NKPS), Dr. Sten Frenzel, Christian Witte, Rheinlanddamm 199, 44139 Dortmund, Tel.-Fax +49 (231) 2255 109, e-Mail: [kommunalberatung@nkps.de](mailto:kommunalberatung@nkps.de).

Bei Schriftverkehr an den Auftraggeber ist neben der Projektbezeichnung mitzuteilen, ob es sich um einen Hinweis auf Unklarheiten bzw. Widersprüche oder eine sonstige Frage zu den Verdingungsunterlagen handelt.

### 3.10. Rügen

Rügen im Sinne des § 108 Abs. 2 GWB hat der Bieter unter Benennung des Projektes und unter Bezeichnung als „Rüge“ schriftlich an folgende Adresse zu richten:

Niebaum, Kohler, Punge, Söder (NKPS), Dr. Sten Frenzel, Christian Witte, Rheinlanddamm 199, 44139 Dortmund, Tel.-Fax +49 (231) 2255 109, e-Mail: [kommunalberatung@nkps.de](mailto:kommunalberatung@nkps.de).

Wird die Rüge vom Auftraggeber zurückgewiesen, hat der Bieter innerhalb einer Frist von sieben Kalendertagen schriftlich mitzuteilen, ob er seine Rüge aufrecht erhält. Die Nichtbeachtung dieser Vorgaben gilt als Verzicht des Bieters auf die Geltendmachung weiterer Ansprüche.



### 3.11. Termine

#### 3.11.1. Teilnahmewettbewerb

Der Teilnahmewettbewerb beginnt mit der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt Ende November 2007. Die Bewerbungsfrist endet am 21. Januar 2008, 16:00 Uhr. Es folgt die Auswertung der Teilnehmeranträge, die mit der Festlegung des Teilnehmerkreises voraussichtlich im Februar 2008 abgeschlossen wird.

Die konkreten Termine sind der EU-Bekanntmachung zu entnehmen.

#### 3.11.2. Hauptverfahren

Nach Beendigung des Teilnehmerwettbewerbes wird die Auslobungsunterlage voraussichtlich im März 2008 an den ausgewählten Teilnehmerkreis mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes versandt.

Die Angebote sollen voraussichtlich Anfang Juni 2008 abgegeben werden, die Angebotsprüfung erfolgt bis voraussichtlich Mitte Juli 2008. Nach der Angebotsprüfung folgen Optimierungsgespräche mit den Bietern und eine Phase zur Angebotsüberarbeitung. Nach Prüfung der überarbeiteten Angebote werden etwa Mitte August 2008 die Verhandlungsgespräche mit den Teilnehmern geführt. Nach der Endverhandlung erfolgt die Beschlussfassung voraussichtlich Ende September 2008, so dass nach Ablauf der VgV-Frist und erfolgter Reinschrift des Projektvertrags voraussichtlich Anfang Oktober 2008 das Hauptverfahren mit Unterzeichnung des Projektvertrages abgeschlossen werden kann.

Die konkreten Termine werden den Teilnehmern mit Erhalt der jeweiligen Unterlagen bereitgestellt.

## 4 Gegenstand der Vergabe

### 4.1. Projektumfang

Die in dem Investorenauswahlverfahren betrachtete Entwicklung auf dem Baufeld Nord umfasst unterschiedliche Teilprojekte bzw. Funktions- und Nutzungsbereiche, die nachfolgend dargestellt werden. Alle Teilprojekte sollen als ein Gesamtprojekt an einen privaten Auftragnehmer im o. g. Verfahren vergeben werden.

#### 4.1.1. Grundstück

Die Gebäude der ehemaligen Union-Brauerei sind inzwischen abgerissen worden, das Gelände ist mit einer Grobschotterschüttung aus RC-Material weitgehend eingeebnet worden. Mit den Ausschreibungsunterlagen erhalten die Bieter eine umfangreiche Standortanalyse, die die örtlichen Gegebenheiten des Makrostandortes ganz allgemein und des Mikrostandortes im Detail beschreibt. Abgebildet wird die Ist-Situation in Bezug auf „harte“, messbare Standortfaktoren sowie sozioökonomische Daten.



Der aus dem EU-weit durchgeführten Vergabeverfahren hervorgegangene AN verpflichtet sich, das von der Stadt für die Errichtung der Gebäude vorgesehene Grundstück auf dem U-Areal (Teilfläche Baufeld Nord) käuflich zu erwerben. Die Rahmenbedingungen des Grundstückskaufs sind im Entwurf des Grundstückskaufvertrages der späteren Ausschreibung beigefügt. Dabei ist hinsichtlich der Bebauung des Grundstücks auf im Einzelnen noch festzulegende Bedürfnisse des Auftraggebers Rücksicht zu nehmen. Ggf. kommt die Übernahme von Baulasten in Betracht.

#### 4.1.2. Robert-Bosch-Berufkolleg

Das Robert-Bosch-Berufskolleg befindet sich derzeit mit weiteren Berufskollegs am Standort Brüggmannstraße. Das RBBK bietet etwa 2.700 Schülerinnen und Schülern eine breite Palette unterschiedlichster Berufsausrichtungen, angefangen bei elektro- und informationstechnischen Ausbildungsberufen über Berufe in den Bereichen Veranstaltungs-, Medien- und Versorgungstechnik bis hin zum Beruf des Augenoptikers.

Die Erlangung der beruflichen Qualifikation kann in unterschiedlichen Bildungsgängen wahrgenommen werden. Mit der Berufsvorbereitung, der beruflichen Grundausbildung, der beruflichen Ausbildung bis zur Hochschulzugangsberechtigung und der beruflichen Weiterbildung soll die berufliche Bildung gesichert, die Qualität und Attraktivität der beruflichen Bildung weiter entwickelt und die Perspektiven am Arbeitsmarkt für die Lernenden gesteigert werden.

Für das neue Gebäude des Robert-Bosch-Berufskollegs auf dem Baufeld Nord wird eine Nutzfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> angedacht.

Das Robert-Bosch-Berufskolleg ist durch den AN gem. der Vorgaben in den Ausschreibungsunterlagen zu planen und zu bauen. Die komplexen Einrichtung- und Ausstattungsgegenstände (z. B. technische Geräte) werden einerseits aus dem bestehenden Robert-Bosch-Berufskolleg bereitgestellt, andererseits durch die Stadt Dortmund neu beschafft. Sofern aus den einzubringenden Eichrichtungs- und Ausstattungsgegenständen bauliche und / oder technische Voraussetzungen generiert werden, werden diese dem AN für seine Kalkulation bereitgestellt.

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, das komplette Gebäude über einen langfristigen Zeitraum anzumieten. Eine mieterseitige Verlängerungsoption wird angedacht.

#### 4.1.3. Kompetenzzentrum für Kreativwirtschaft

Untersuchungen zur Kultur- bzw. Kreativwirtschaft haben gezeigt, dass ihre Branchen aufgrund ihrer Dynamik in vielen Städten eine große wirtschaftliche Bedeutung erlangt haben.

Folgende Branchen werden zur Kreativwirtschaft gezählt und werden als künftige Nutzer des Kompetenzzentrums in Betracht gezogen:

- Musikwirtschaft
- Kunstmarkt
- Film-, Rundfunk- und Fernsehwirtschaft
- Literatur-, Buch- und Pressemarkt
- Software-Entwicklung
- Theatermarkt (Unterhaltungs- und darstellende Kunst)
- Design- und Werbewirtschaft
- Modewirtschaft

In Dortmund gibt es über 1.500 Selbstständige und Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft (Umsatz: ca. 800 Mio. €, Stand: 2005). Sie bilden 9 % der in Dortmund ansässigen Betriebe.

Vor diesen Hintergründen strebt Dortmund die Ansiedlung des „Center for Creative Industries“ (CCI), d.h. eines Kompetenzzentrums für Kreativwirtschaft, an. Dieses bietet seinen Nutzern eine auf die Kreativwirtschaft abgestimmte spezifische Gebäudeinfrastruktur mit Büro-, Atelier- und Ausstellungsflächen. Das Angebot von umfangreichen Leistungen aus dem Bereich des Facility Managements ermöglicht den im Vergleich zu anderen Branchen teilweise sehr kleinen Unternehmen der Kreativwirtschaft die notwen-

dige Konzentration der Personalressourcen auf die kreative Kernkompetenz. In der Wachstumsphase können die Unternehmen ihre Räumlichkeiten innerhalb des Zentrums flexibel an den geänderten Bedarf anpassen.

Gründer und Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft sind bei der Finanzierung ihrer Innovationen in der Regel auf die Bereitstellung von Darlehen sowie öffentliche Finanzierungsinstrumente angewiesen. Entsprechend soll ein Dienstleistungsangebot aufgebaut werden, das die Unternehmen bei der Sicherstellung ihrer Finanzierung unterstützt.

Alternativ ist auch die Ansiedlung größerer Unternehmen aus dem Bereich der Kreativwirtschaft denkbar.

Bei dem noch zu errichtenden Neubau wird von einer Nutzfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> ausgegangen, die sich auf folgende Nutzungsbereiche verteilen sollte:

- Zentralbereich:
  - Eingang als „offene“ Veranstaltungsfläche für Events und Präsentationen,
  - Cafeteria,
  - Büros des Zentrumsmanagements,
  - Lagerräume,
  - Besprechungs- bzw. Schulungsräume
- Ausstellungsräume / Werkstätten:
  - Ateliers / Showrooms / Schaufenster für Produkte und Dienstleistungen,
  - Werkstätten für handwerklich orientierte Nutzer,
  - Lern- und Qualifizierungsbereich (u. a. Kinder- und Jugendkreativzentrum)
- Firmenbereich:
  - Bürofläche / nutzerspezifische Werkstattflächen
  - Kreativzonen für nutzerübergreifende Kooperationen und Projektarbeit

An die Architektur des Gebäudes werden spezifische Anforderungen gestellt. Das Raumkonzept soll grundsätzlich kreatives Arbeiten ermöglichen. Ebenfalls von Bedeutung ist eine Berücksichtigung der speziellen Bedürfnisse von Klein- oder Ein-Personen-Unternehmen, die in diesem Wirtschaftssektor häufig anzutreffen sind.

Die thematische und räumliche Nähe erzeugt eine hohe Interaktion zwischen den einzelnen Ideengebern, die sich nicht zuletzt durch eine hohe Kommunikationsintensität auszeichnet. In der Folge entsteht ein innovatives, geschäftsförderndes Milieu mit guten Zugängen zu Forschung, Entwicklung und Anwendung, dichter geschäftlicher Kommunikation über Märkte und Innovationen, leichter Verfügbarkeit von Ideen, Produkten und Dienstleistungen, spezialisierten Arbeitskräften und hoher Kooperationsintensität in einem gesellschaftlich-sozialen Beziehungsgeflecht. Mit der Zeit verdichtet sich die kooperative Zusammenarbeit zu einer Standortgemeinschaft, deren Mitglieder voneinander lernen, sich gegenseitig inspirieren und motivieren. Zudem können ein gemeinsames Firmen- und Standortmarketing betrieben und Fixkosten (z. B. durch die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur, Human-Ressourcen und Gemeinschaftsräumen) gesenkt werden – Faktoren, die nicht nur für Existenzgründer von Bedeutung sind.

Darüber hinaus birgt die Lokalisierung auf der ehemaligen Unionfläche eine Reihe weiterer Potenziale. Es stellt eine qualitativ hochwertige Ergänzung des auf der Unionbrache vorgesehenen Nutzungskonzeptes dar, das eine Reihe von Synergien zwischen den verschiedenen Nutzungsformen ermöglicht. So offeriert der U-Turm zum Beispiel für die

im CCI vertretenen Selbstständigen und Unternehmen Ausstellungsflächen, die diese für ihr Marketing nutzen können. Durch das Touristische Besucherzentrum (s. u.) wird außerdem ein über das Stadtgebiet hinausgehender Austausch mit potentiellen Interessenten bzw. Geschäftspartnern unterstützt. Das im direkten Umfeld geplante Robert-Bosch-Berufskolleg bietet duale Ausbildungen in den Bereichen Mediengestaltung, Veranstaltungstechnik und in verschiedenen IT-Vertiefungsrichtungen an. Durch die Zusammenarbeit von Berufskolleg und Kompetenzzentrum ist die praxisnahe und bedarfsgerechte Ausbildung von Fachkräften für die Kreativwirtschaft sichergestellt.

Generell bietet das Kompetenzzentrum die große Chance zur Positionierung der Stadt auf dem kreativwirtschaftlichen Markt. Als erstes nordrhein-westfälisches Zentrum für Kreativwirtschaft mit heterogenem Nutzerbesatz besitzt es ein Alleinstellungsmerkmal, das durch das integrierte Konzept mit Qualifizierungsangeboten (Berufskolleg) und einem ausdrücklichen Publikumsmagnet im Umfeld (U-Turm) nochmals verstärkt wird. Durch die Architektur des Gebäudes soll die Tatsache auch optisch vermittelt werden.

Das Kompetenzzentrum für Kreativwirtschaft ist durch den AN gem. der Vorgaben in den Ausschreibungsunterlagen zu planen und zu bauen. Der AN hat den Betrieb und die Vermarktung des Gebäudes bzw. der vermietbaren Flächen eigenständig im Sinne der o. g. Nutzung zu übernehmen.

#### 4.1.4. Städtämter einschl. Druckerei

In Abhängigkeit der Konzeption des AN sind zwei Städtämter einschließlich Druckerei als Teil des Kompetenzzentrums oder als separates Gebäude zu planen, zu bauen und zu finanzieren. Insgesamt wird hierfür eine Nutzfläche von ca. 2.350 m<sup>2</sup> benötigt. Die Stadt Dortmund beabsichtigt die Flächen über einen langfristigen Zeitraum anzumieten. Eine mieterseitige Verlängerungsoption wird angedacht.

#### 4.1.5. Touristisches Besucherzentrum einschl. Tourismusinformation

Bei dem Touristischen Besucherzentrum handelt es sich um ein Besucherzentrum im Sinne eines zentralen Attraktions- und Informationspunkt für Bürgerinnen und Bürger sowie Besucher der Stadt. Es soll helfen,

- die Stadt und den U-Turm touristisch selbstbewusst zu positionieren,
- die Gästezahlen zu erhöhen,
- die Ausgabenbereitschaft und die Aufenthaltsdauer der Gäste zu steigern,
- weitere privatwirtschaftliche Investitionen im Städtetourismus auszulösen und
- die Impulsfunktion des U-Turms und des Quartiers besser zu nutzen und zu steigern.

Für den Bedarf an einem Touristischen Besucherzentrum in Dortmund gibt es eine Reihe von Gründen. Die seit einigen Jahren steigenden Gästezahlen belegen, dass Dortmund für auswärtige Gäste zunehmend von Interesse ist. Im Zuge der im Ruhrgebiet stattfindenden Kulturhauptstadt 2010 ist nochmals mit einem erhöhten Besucherstrom und somit mit einem verstärkten Informationsbedarf zu rechnen. Dieser wird vom derzeit bestehenden Tourismusbüro am Hauptbahnhof nicht aufgefangen werden können. Zugleich wird

dieses Großereignis den Bekanntheitsgrad und das Image der Stadt nochmals stärken, so dass auch nach 2010 mit erhöhten Besucherzahlen zu rechnen ist.

Durch die verkehrsgünstige Lage (Citynähe, gute Erreichbarkeit), die Synergieeffekte mit den Einrichtungen der Kultur- und Kreativwirtschaft auf dem Gelände sowie das durch den U-Turm, seine Geschichte und künftige Nutzung vorhandene Alleinstellungsmerkmal bietet sich die ehemalige Union-Fläche als Standort für ein Touristisches Besucherzentrum an.

Das Touristische Besucherzentrum inkl. der Tourismusinformation ist durch den AN gem. der Vorgaben in den Ausschreibungsunterlagen zu planen und zu bauen. Insgesamt wird eine Nutzfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> benötigt. Die Stadt Dortmund beabsichtigt die Flächen über einen langfristigen Zeitraum anzumieten. Eine mieterseitige Verlängerungsoption wird angedacht.

#### 4.1.6. Parkhaus / Tiefgarage

Unterhalb der o. g. Bauteile soll ein 2- bis 3-geschossiges Parkhaus / eine Tiefgarage mit etwa 1.000 Stellplätzen entstehen. Zudem können auch hier Keller- und / oder Lagernutzungen der aufgehenden Gebäude untergebracht werden. Die vertikale Anbindung des Parkhauses / der Tiefgarage (Treppenhäuser / Aufzüge) an die oberirdischen Nutzungen ist sinnvoll nach den Vorgaben der technischen Leistungsbeschreibung zu definieren.

Das Parkhaus / die Tiefgarage soll den Stellplatzbedarf für das gesamte U-Areal abdecken. Von den etwa 1.000 zu realisierenden Stellplätzen wird voraussichtlich etwa knapp die Hälfte an Stellplätzen durch die Nutzungen der Gebäude unmittelbar über dem Parkhaus / der Tiefgarage, des U-Turms und der DAK genutzt werden. Darüber hinaus werden weitere Kapazitäten erforderlich, um den Stellplatzbedarf der Büronutzung am Westentor abzudecken. Zudem könnte bei reduzierten Stellplatzgebühren (z. B. eine Monatsmiete in Höhe eines ÖPNV-Monatstickets für Auszubildende oder attraktive Tagesmieten) ein Teil der Berufsschüler das Stellplatzangebot nutzen. Das derzeit in Planung befindliche Freizeitzentrum West mit seinen Großveranstaltungen sowie vorhandene und neu entstehende Gastronomien erfordern über die o. g. Punkte hinaus Parkplätze.

Die Großlage des Parkhauses / der Tiefgarage im Bereich zahlreicher unterschiedlicher Nutzungen birgt den Vorteil, dass eine Nutzung des Parkhauses / der Tiefgarage zu unterschiedlichen Tageszeiten gewährleistet werden kann.

Das Parkhaus / die Tiefgarage ist durch den AN gem. der Vorgaben in den Ausschreibungsunterlagen zu planen und zu bauen. Der AN hat den Betrieb eigenständig zu übernehmen.

#### 4.2. Planungsleistungen

Der Bieter bzw. spätere AN schuldet den Nutzern ein baurechtlich ohne Einschränkungen abgenommenes Werk einschließlich aller dafür erforderlichen Planungen und Genehmigungen.

Der AN ist nach Abschluss des Projektvertrages Generalplaner für alle notwendigen Leistungen, die zur Vertragserfüllung, Ausführung sowie baurechtlichen Abnahme beitragen bzw. dafür erforderlich sind und übernimmt somit die planerische Gesamtverantwortung. Das betrifft sowohl die Erstellung sämtlicher Planungsleistungen in allen Planungsphasen als auch erforderliche Berechnungen, Untersuchungen und Nachweise etc.

Die Planungsaufgabe des AN beschränkt sich damit nicht auf einzelne Planungsdisziplinen (z. B. Objektplanung, Thermische Bauphysik etc.), sondern umfasst alle Planungsleistungen über alle Planungsdisziplinen und Planungs- und Ausführungsphasen, soweit sie für die Planungerstellung, Baudurchführung, Abnahme und den Betrieb erforderlich sind. Der AN hat somit auch alle ggf. erforderlichen Planungsleistungen im Rahmen seiner vertraglichen Betriebsleistungen (die Leistungen des Betriebes sind bauteilabhängig!) zu gewährleisten.

Darüber hinaus hat der AN die lückenlose Koordination der Planung in allen Phasen eigenverantwortlich zu erbringen. Dies betrifft sowohl die Koordination seiner eigenen internen Planungsabläufe als auch die Koordination mit den Nutzern, etwaiger Auftraggeber der Nutzer, externer Projektbeteiligter sowie die planerische Einbindung und Koordination der vom Nutzer zu erbringenden Leistungen (z. B. Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände etc.).

#### 4.3. Bauleistungen

Der AN hat die Bauleistungen für alle Bauteile und alle darüber hinaus erforderlichen Bauleistungen für die Herrichtung und Erschließung des Grundstücks sowie der Außenanlagen etc. eigenständig nach Maßgabe der Leistungsbeschreibung zu erbringen. Die nach der Aufgabenstellung geschuldete Leistung einer vollständigen, schlüsselfertigen, technisch uneingeschränkt funktionsfähigen sowie baurechtlich abnahmefähigen Erstellung der Ausführungen beinhaltet alle Lieferungen, Leistungen und Nebenleistungen, die in den Verdingungsunterlagen aufgeführt sind.

Ferner umfasst die geschuldete Leistung aber auch alle in den Verdingungsunterlagen nicht erwähnten Lieferungen, Leistungen und Nebenleistungen, die erforderlich sind, um das Bauwerk voll funktionsfähig, schlüsselfertig und betriebsfertig zu erstellen, so dass es für den vorgesehenen Zweck baurechtlich abgenommen und genutzt werden kann.

Dabei hat der AN die Einhaltung der im späteren Vertragstermin festgelegten Termine eigenverantwortlich zu gewährleisten.

#### 4.4. Betriebsleistungen

Die Spezialimmobilien "Robert-Bosch-Berufskolleg" und "Touristisches Besucherzentrum" sowie die Flächen für die städtischen Dienststellen werden von der Stadt Dortmund langfristig angemietet. Eine mieterseitige Verlängerungsoption wird angedacht.

#### 4.5. Finanzierung

Die in dem Investorenauswahlverfahren betrachtete Entwicklung auf dem Bau Feld Nord umfasst insgesamt unterschiedliche Teilprojekte bzw. Funktions- und Nutzungsbereiche (Robert-Bosch-Berufskolleg, Kompetenzzentrum für Kreativwirtschaft, Stadtämter, Touristisches Besucherzentrum und Parkhaus/ Tiefgarage). Alle Teilprojekte sollen als ein Ge-

samtprojekt an einen privaten Auftragnehmer im o. g. Verfahren vergeben werden. Der Auftragnehmer hat die Finanzierung des Gesamtprojektes sicherzustellen. Maßnahmen der Stadt Dortmund zur Unterstützung der Finanzierung sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs haben die Bewerber eine Erklärung über die grundsätzliche Bereitschaft zur Erarbeitung einer strukturierten Finanzierung nebst geeignetem Sicherheitenkonzept für Investitionen in der gem. EU-Amtsblatt angegebenen Größenordnung durch mindestens einen hinreichend leistungsfähigen Finanzierer beizubringen.

#### 4.6. Vertragsstruktur

Am Ende des Verfahrens sollen verschiedene Verträge mit dem AN abgeschlossen werden. Zunächst wesentlich ist der Grundstückskaufvertrag, aufgrund dessen das Eigentum an dem Grundstück auf den AN übergehen wird. Dieser Vertrag regelt auch weitergehende wechselseitige Pflichten und Sicherheiten zur ordnungsgemäßen Durchführung des Vertrages.

Darüber hinaus wird der Auftraggeber Mietverträge über die von ihm nach Baufertigstellung genutzten Gebäude oder Räumlichkeiten mit dem AN abschließen.

Geplant ist diesbezüglich eine längerfristige Anmietung folgender Immobilien:

- Mietvertrag Robert-Bosch-Berufskolleg
- Mietvertrag Touristisches Besucherzentrum
- Mietvertrag für städt. Dienststellen

Darüber hinaus ist beabsichtigt, einige Stellplätze (ca. 60 Stück) in dem zu erstellenden Parkhaus / der Tiefgarage anzumieten.

Die vorgenannten Verträge werden sich gegenseitig ergänzen und Teil einer einheitlichen Gesamtvereinbarung sein, deren Gerüst und Entwurf der Auslobungsunterlage zu entnehmen sein wird.

## 5 Der Mikrostandort und seine Potentiale

Die Wiederbelebung der Fläche der ehemaligen Unionbrauerei ist für die weitere Entwicklung der westl. Innenstadt von zentraler Bedeutung. Aus diesem Grund hat die Stadt zum 01.07.2007 das gesamte Areal samt Gebäudebestand von der Radeberger Gruppe erworben, die als Nachfolgerin der Brau & Brunnen AG seit 2005 Eigentümerin der Fläche war.

Eine erfolgreiche Entwicklung der Fläche setzt voraus, dass sie nicht abgekoppelt von dem Umfeld geschieht. Daher ist die Entwicklung der Unionfläche und des U-Turms in das umfangreiche, mit öffentlichen Mitteln geförderte Stadtumbauprogramm „Rheinische Straße“ eingebunden. Dieses etwa 155 ha große Gebiet erstreckt sich entlang der Rheinische Straße vom Westentor in der City (an diesem Knotenpunkt befindet sich das U-Areal) bis zur Emscher. Mit Hilfe des Förderprogramms „Stadtumbau West“ und einem Finanzvolumen von 16 Mio. € für 30 Einzelmaßnahmen soll sich das Viertel in den nächsten zehn Jahren zu einem funktionsfähigen Quartier entwickeln. Ein entsprechender Förderantrag wurde im September 2006 beim Städtebauministerium gestellt.



Ergänzend dazu erfolgt eine wesentliche Verbesserung der verkehrlichen Situation. Mit der Inbetriebnahme des Stadtbahntunnels bis zur Heinrichstraße und somit der Verlagerung der Stadtbahn in den Untergrund wird 2008 eine wichtige Voraussetzung geschaffen, um die Verkehrssituation im Quartier zu optimieren. Die verkehrstechnische Umgestaltung des Westentors und der Rheinischen Straße kann damit beginnen.

Zu diesen Maßnahmen gehört auch die Verschwenkung der Brinkhoffstraße, die künftig in Höhe der Schmiedingstraße auf den Königswall führen wird. Die Finanzierung dieser verkehrstechnischen Neuorganisation ist gesichert (GVFG+KS-Mittel, KS+ÖPNV-Mittel). Durch den Umbau des Straßenraums erhält die Rheinische Straße ihre Bedeutung als wichtigste Verbindung der westlichen Stadtteile mit der City zurück.

Wesentlicher Impulsgeber für die gesamte Entwicklung des direkt an die City angrenzenden Stadtumbaugebietes Rheinische Straße ist die Entwicklung der Landmarke U-Turm im Zusammenhang mit der umliegenden Unionfläche. Die Dach- und Fachsanierung des U-Turms durch das aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangene Büro Prof. Gerber Architekten hat im September 2007 begonnen und wird voraussichtlich Ende 2008 abgeschlossen sein. Mit der Schaffung von Kristallisationspunkten als Ausgangspunkt für weitere Entwicklungen (u.a. Konzerthaus Brückstraße, MST.factory Phoenix-West, Phoenix-See etc.) hat die Stadt Dortmund bisher eine Reihe positiver Erfahrungen gemacht.



DORTMUND

Notizen



N · K · P · S

**a**ssmann