

Exposé

Ladenlokal in Dorsten

Moderne Gewerbeeinheit im Süden von Dorsten - individuell teilbar!



Objekt-Nr. OM-388005

Ladenlokal

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
TPI Dorsten GmbH
Telefon: 02362 97440

An der Seikenkapelle 23-25
46282 Dorsten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1981	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	1.860,00 m ²	Gesamtfläche	1.250,00 m ²
Etagen	1	Neben-/Lagerfläche	270,00 m ²
Energieträger	Gas	Verkaufsfläche	980,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	25
Zustand	keine Angaben	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am Standort An der Seikenkapelle 23-25 in Dorsten-Hardt steht ab dem 01.01.2026 (Bezug nach Vereinbarung) eine großzügige Gewerbefläche zur Verfügung: ca. 980 m² im Erdgeschoss sowie ca. 270 m² Lagerfläche im Kellergeschoss. Diese ist bei Bedarf um weitere 180 m² erweiterbar.

Das Bestandsgebäude von 1981 liegt in markanter Ecklage und überzeugt durch seine moderne Skelettbauweise, barrierefreien Zugang und eine separate Anlieferzone.

Die Fläche ist flexibel teilbar – eine Nutzung als Gesamteinheit oder in bis zu drei unabhängige Einheiten ist möglich. Zudem besteht die Option einer Modernisierung, etwa durch die Öffnung der Fassade für attraktive Schaufensterflächen.

Die Vermietung erfolgt ab 9 €/m² netto Kaltmiete. Der Mietpreis orientiert sich am lokalen Niveau und wird durch die gute Erreichbarkeit sowie das attraktive Umfeld mit stabiler Infrastruktur gestützt. Je nach Ausbauzustand und Nutzungskonzept ist auch eine Staffelung denkbar.

BITTE BEACHTEN SIE:

Eine Wiedervermietung an klassische Nahversorger (z. B. Lebensmittel, Bäckereien, Blumenläden) ist bewusst ausgeschlossen. Dies wurde im aktuellen Bebauungsplan festgelegt. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Büro-, Praxis-, Bildungs- oder kreative Konzepte, die von der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit und der hohen Kundenfrequenz durch den neuen EDEKA-Markt gegenüber profitieren.

Weitere Informationen zum „Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten“ erhalten Sie bei der Stadt Dorsten.

www.dorsten.de/wirtschaft-und-wohnen/planung-and-umwelt/einzelhandel-1

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über einen barrierefreien Zugang für Nutzer und Besucher sowie einen Keller mit praktischem Lastenaufzug. Eine separate Anlieferung über die rückwärtige Fassade ermöglicht eine komfortable Warenanlieferung. Für Mieter stehen insgesamt 25 Stellplätze zur Verfügung – davon 10 direkt am Gebäude und 15 weitere auf dem angrenzenden Grundstück am Birkhahnweg. Zusätzlich gibt es in der Umgebung rund 40 öffentliche Stellplätze, darunter 2 mit Elektroladepunkten.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

Ein Verbrauchsausweis zum Gebäude liegt vor und kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Für die gewünschte Nachnutzung der Fläche ist eine formelle Nutzungsänderung erforderlich. Das Stellen eines entsprechenden Antrags bei der Stadt Dorsten ist notwendig und Bestandteil des weiteren Verfahrens. Das Architekturbüro THIEKEN ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH unterstützt Sie hierbei gerne mit fachlicher Expertise und der erforderlichen Antragsvorbereitung.

Wir bitten darum, von eigenständigen Ortsbesichtigungen abzusehen, um den laufenden Betrieb sowie die Anwohnerschaft nicht zu beeinträchtigen. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei Interesse einen individuellen Besichtigstermin vor Ort.

Die Kontaktdaten der TPI Dorsten finden Sie auf der letzten Seite des Exposés.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen von Dorsten-Hardt. Dorsten vereint wirtschaftliche Dynamik mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität – geprägt von einer charmanten Innenstadt, dem Wochenmarkt, vielfältiger Gastronomie sowie den naturnahen Lippeauen und dem Naturpark Hohe Mark.

Der Standort „An der Seikenkapelle 23–25“ überzeugt durch seine zentrale Ecklage in einem gewachsenen Wohnumfeld. In direkter Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Besonders attraktiv ist der neue EDEKA-Vollsortimenter auf der gegenüberliegenden Straßenseite, dessen Eröffnung für November 2025 geplant ist und zusätzliche Frequenz schafft.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung rundet den Standort ab: direkter Anschluss an die B225, kurze Wege zur A31 sowie zu den umliegenden Städten Marl, Gladbeck, Gelsenkirchen und Borken. Bushaltestellen und der fußläufig erreichbare Bahnhof sorgen zudem für optimale Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

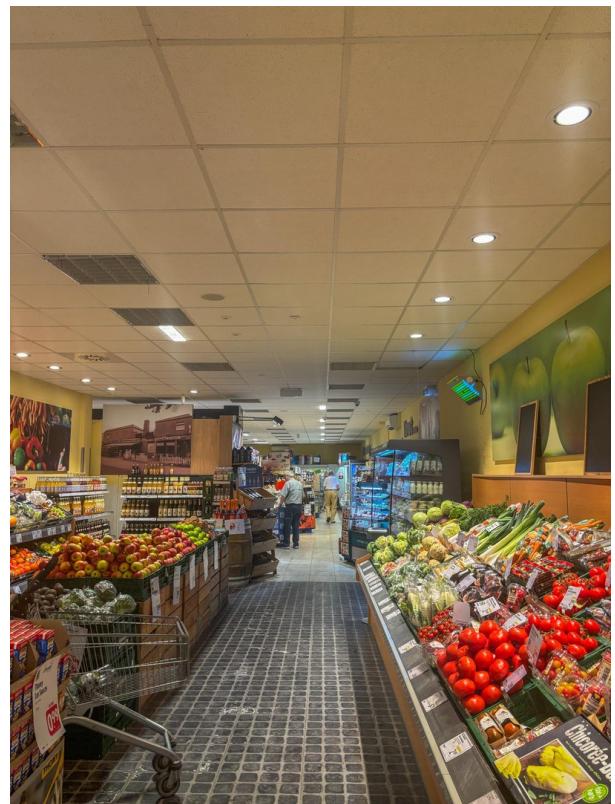
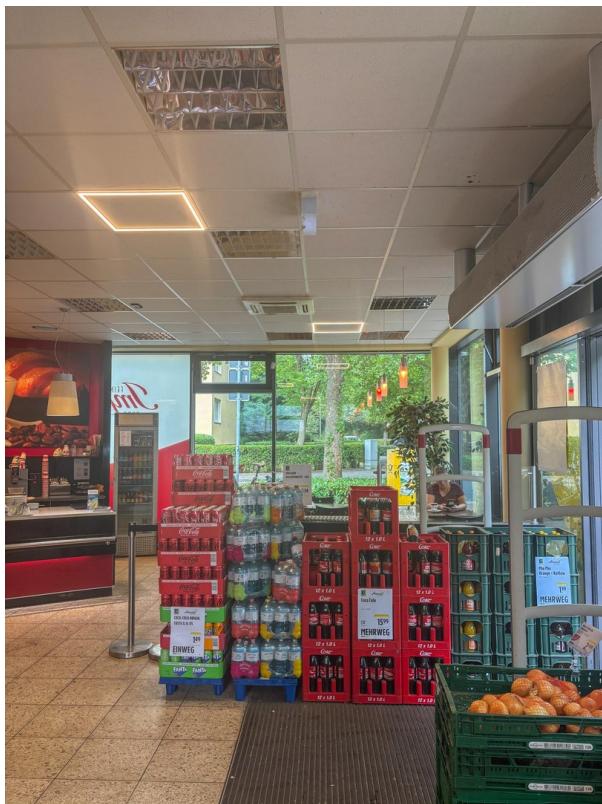
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	219,60 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	25,30 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie

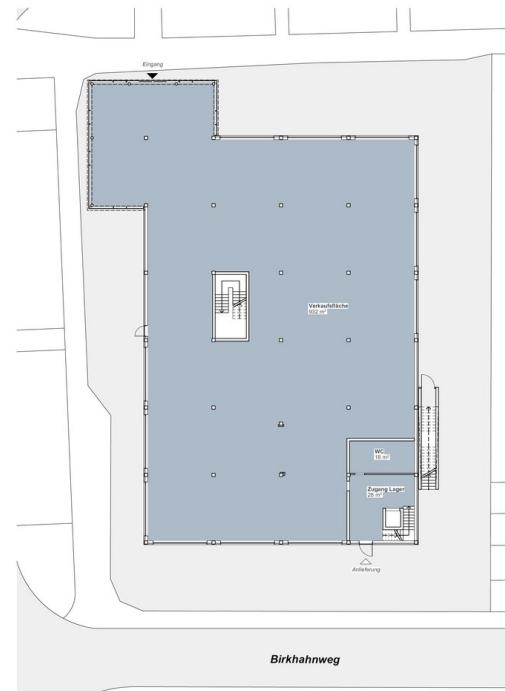


Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Grundriss Erdgeschoss
Teilungsszenario 1



Grundriss Erdgeschoss
Teilungsszenario 2

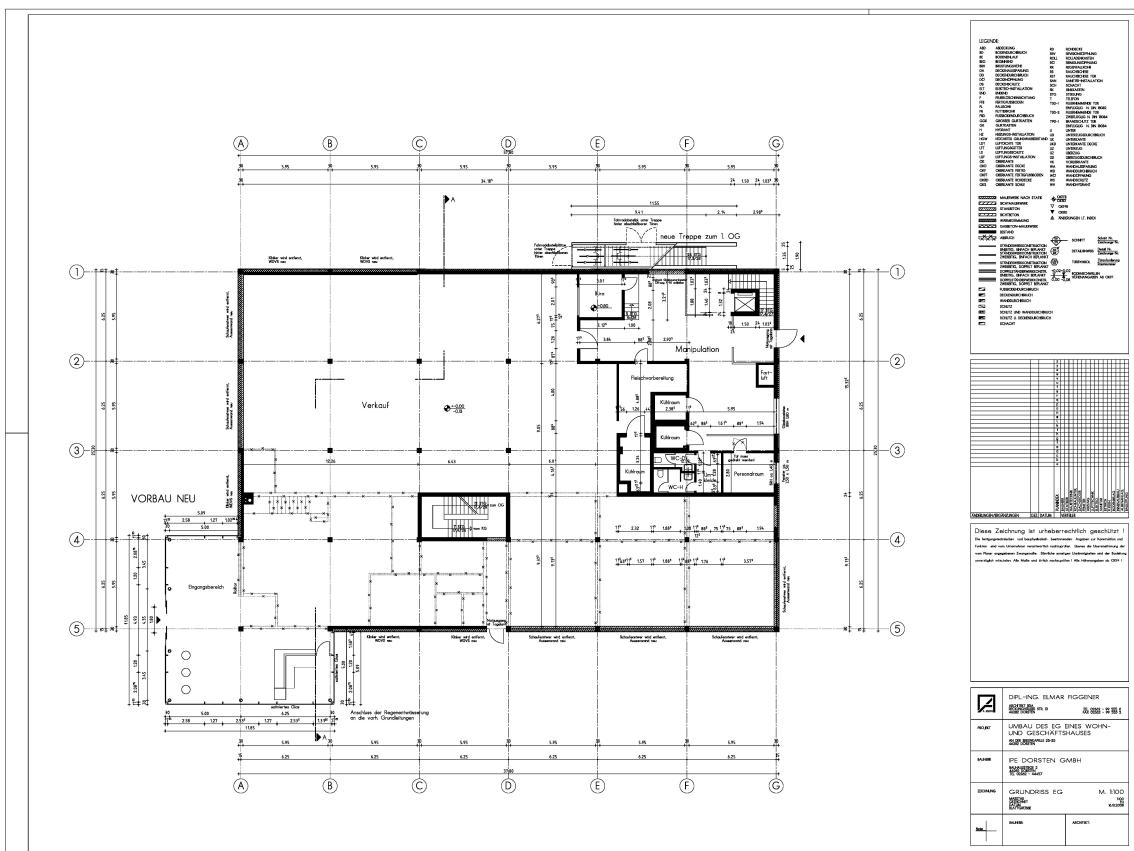


Exposé - Galerie

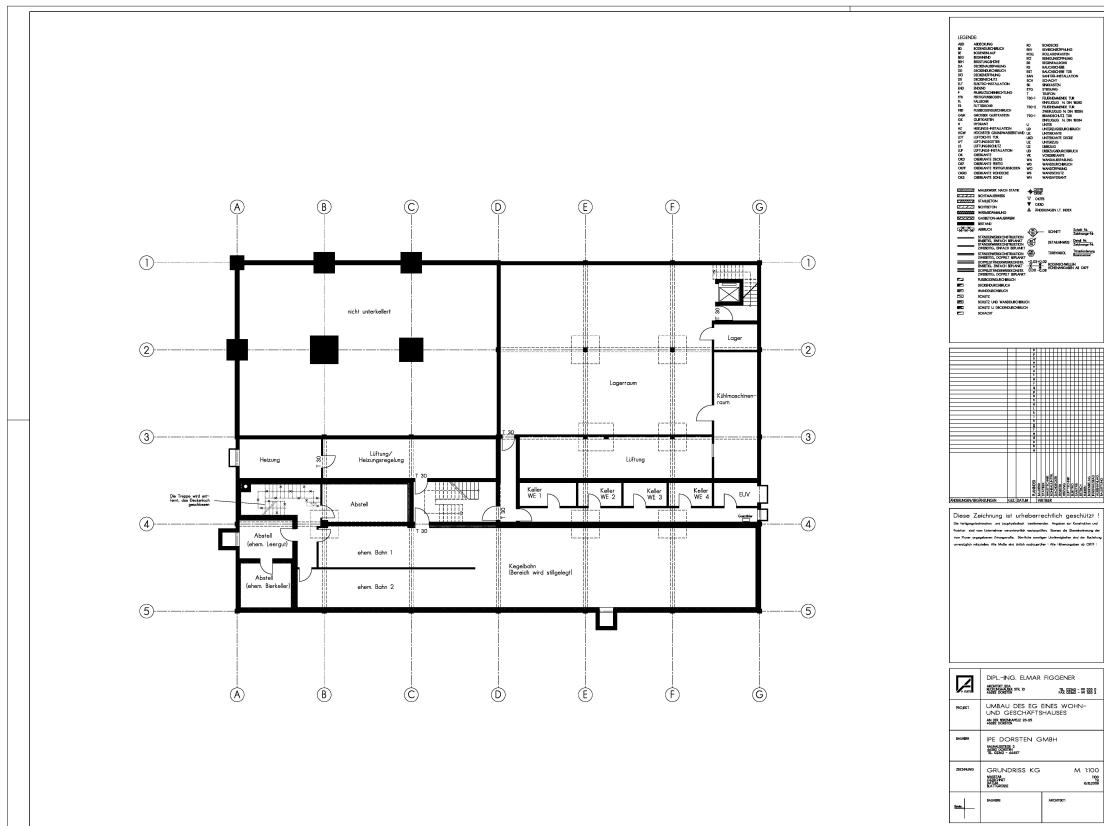
Grundriss Erdgeschoss
Teilungsszenario 3



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Expose_An der Seikenkapelle

Exposé

Vermietung moderner Gewerbeeinheiten

An der Seikenkapelle 23-25, Dorsten



TPI DORSTEN GMBH
PROJEKTENTWICKLUNG



bis zu drei
Nutzungs-
einheiten

Inhalt

01	Grundlagen	03
	Projektbeschreibung	03
02	Standort	05
	Stadt Dorsten	05
	Nachbarschaft	08
03	Bestand	09
	Ausgangssituation	09
	Bestandsfotos	10
	Lageplan	12
	Eckdaten	13
	Planunterlagen	14
04	Bau- und Planungsrecht	16
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	16
05	Nachnutzung	19
	Nutzungsszenarien	19
	Zusammenfassung	32
	Kontaktmöglichkeiten	33

Moderne Gewerbeeinheiten im Süden von Dorsten

Im Herzen des Stadtteils Dorsten-Hardt entsteht auf dem Areal des ehemaligen EDEKA-Markts eine neue Adresse für zukunftsweisende Nutzungen. **Die großzügige Gewerbefläche mit rund 980 m² im Erdgeschoss sowie zusätzlichen ca. 270 m² Lagerfläche im Kellergeschoss bietet vielfältige Möglichkeiten für Büro-, Praxis-, Bildungs- oder kreative Gewerbenutzungen.**

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1981 befindet sich in markanter Ecklage „An der Seikenkapelle 23-25“. Der bisherige Mieter, EDEKA, verlagert seinen Markt an einen neu errichteten Standort in unmittelbarer Nähe. Damit bleibt die Nahversorgung im Quartier gesichert, während die nun frei gewordene Fläche für neue gewerbliche Nutzungskonzepte zur Verfügung steht.

Eine Wiedervermietung an Nahversorgungsangebote wie Lebensmittel, Bäckereien oder Blumenläden ist dabei ausgeschlossen.

Weitere Informationen dazu finden Sie auf S. 16.

Das Gebäude überzeugt durch seine moderne Skelettbauweise, einen barrierefreien Zugang, eine separate Anliefermöglichkeit, sowie eine gute Sichtlage mit potenziellem Publikumsverkehr – nicht zuletzt durch den neuen Vollsortimenter direkt gegenüber. Dank der flexiblen Grundstruktur mit regelmäßigem Stützenraster lässt sich die Fläche als Gesamteinheit oder in bis zu drei unabhängige Nutzungseinheiten aufteilen. Entsprechende Nutzungsszenarien mit verschiedenen Aufteilungsmöglichkeiten finden sich im Abschnitt 05 dieses Exposés.

Die Nutzungsmöglichkeiten orientieren sich an den Vorgaben des Bebauungsplans und

sind bewusst auf nicht störende, quartiersverträgliche Konzepte ausgerichtet. Die darüberliegenden vier Wohneinheiten im Obergeschoss bleiben dauerhaft bestehen, was bei der Auswahl und Gestaltung der gewerblichen Nutzung berücksichtigt wird (z. B. in Bezug auf Lärm- und Immissionsschutz).

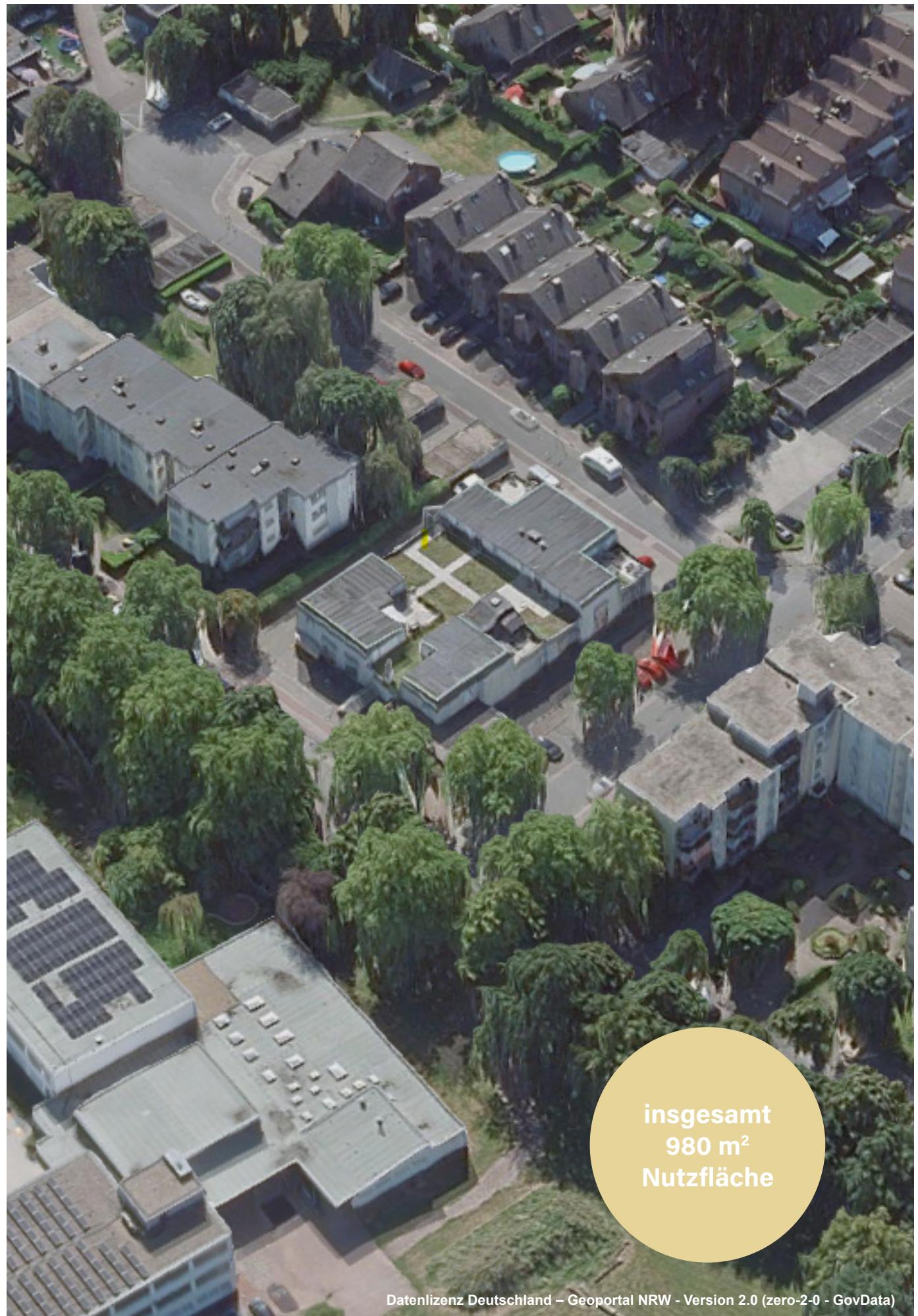
Die Vermietung erfolgt ab 9 €/m² netto Kaltmiete. Der Mietpreis orientiert sich am lokalen Niveau und wird durch die gute Erreichbarkeit sowie das attraktive Umfeld mit stabiler Infrastruktur gestützt. Je nach Ausbauzustand und Nutzungsconcept ist auch eine Staffelung denkbar.

Ob Gesundheitszentrum, Co-Working, Bildungsangebot, Showroom oder Bürofläche – diese Immobilie bietet Raum für Konzepte mit Zukunft. Parkmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe in ausreichender Zahl zur Verfügung – sowohl öffentlich als auch privat.



Hinweise zu Besichtigungen

Wir bitten darum, von eigenständigen Ortsbesichtigungen abzusehen, um den laufenden Betrieb sowie die Anwohnerschaft nicht zu beeinträchtigen. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei Interesse einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort. Die Kontaktdaten der TPI Dorsten finden Sie auf der letzten Seite dieses Exposés.



insgesamt
980 m²
Nutzfläche

Dorsten – Lebensqualität trifft Lagepotenzial

Dorsten ist eine mittelgroße Stadt mit rund 75.000 Einwohnern im Norden des Ruhrgebiets, an der Schnittstelle zum Münsterland. Sie verbindet die wirtschaftliche Dynamik der Metropolregion mit der hohen Lebensqualität einer naturnahen Umgebung. Neben einer charmanten Innenstadt zeichnen Naturflächen wie die Lippeauen und der Naturpark Hohe Mark die hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität aus – ein klarer Standortvorteil für Mitarbeiter, Kunden und Besucher.

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Dorsten-Hardt in einer zentralen und zugleich gewachsenen Umgebung. Verkehrstechnisch ist der Standort hervorragend angebunden:

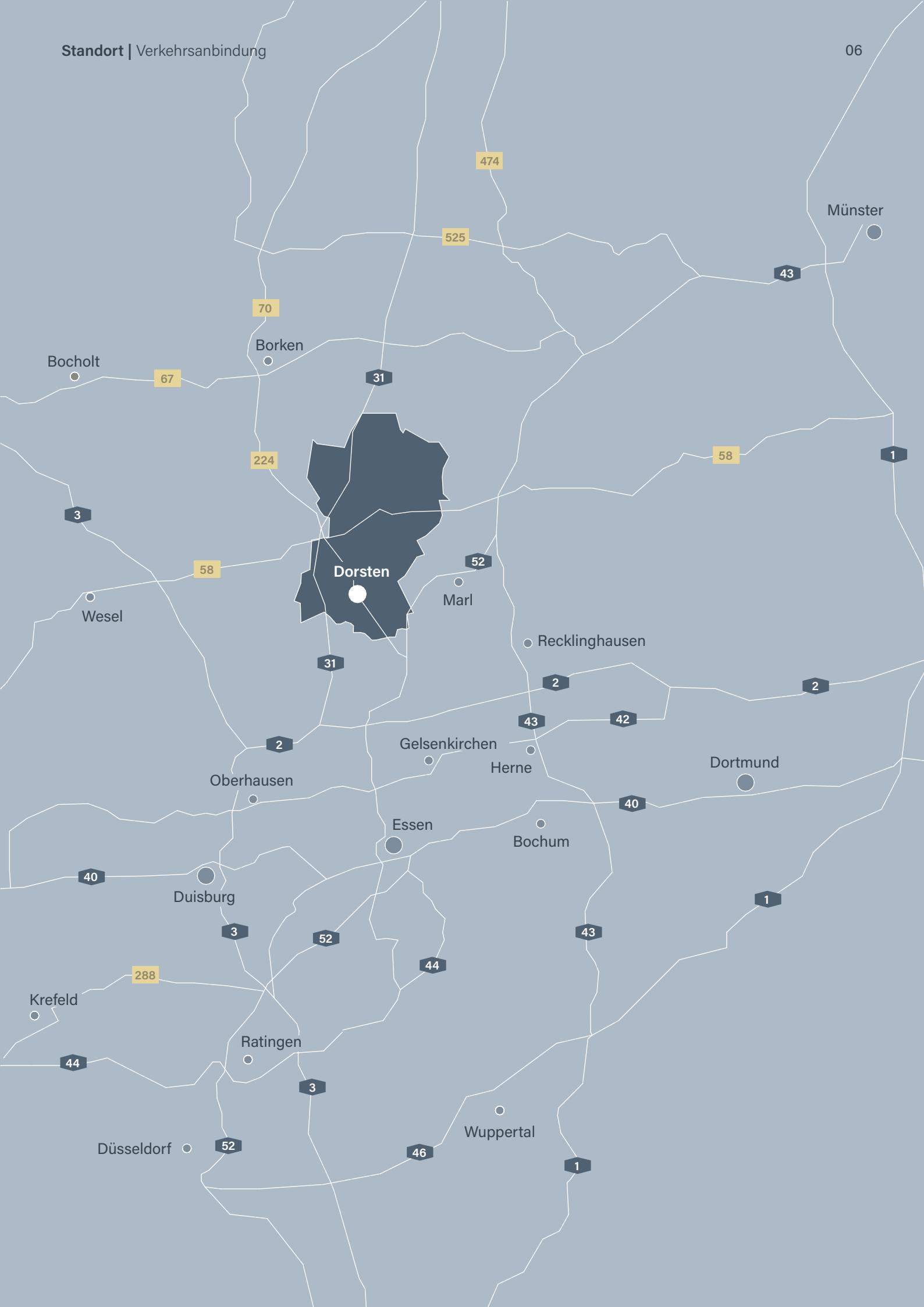
- Direkter Anschluss an die B225 sowie nahegelegene Auffahrt zur A31
- Kurze Wege in die umliegenden Städte Marl, Gladbeck, Gelsenkirchen oder Borken
- Bushaltestellen in direkter Umgebung und fußläufig erreichbarer Bahnhof

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen, Kindergärten und weitere Angebote zur Nahversorgung. Besonders hervorzuheben ist auch die Nähe zum neuen HONSEL EDEKA Markt auf der anderen Straßenseite an der Seikenkapelle, sodass der Standort hierdurch insgesamt noch einmal deutlich aufgewertet wird. Die Eröffnung des neuen Supermarkts ist für November 2025 geplant.

Für Gewerbetreibende bietet der Standort ideale Voraussetzungen: ein solider Kundenkreis, gute Infrastruktur, sichtbare Lage und ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität. Die Stadt Dorsten unterstützt gezielt lokale Unternehmen und fördert durch städtebauliche Maßnahmen, Einzelhandelsprojekte und Standortentwicklung eine zukunftsorientierte Nutzungsperspektive.

Standort | Verkehrsanbindung

06



Wesel-Datteln-Kanal

Innenstadt

B 225

B 225



B 225

Autobahn
A 31
ca. 2,7 km



Bestand und Ausgangssituation

Das Gebäude liegt an der Adresse „An der Seikenkapelle 23–25“ und umfasst im Erdgeschoss ca. 980 m² Gewerbefläche. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Flachdachgebäude in Skelettbauweise mit klarer Gliederung: Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnen im Obergeschoss.

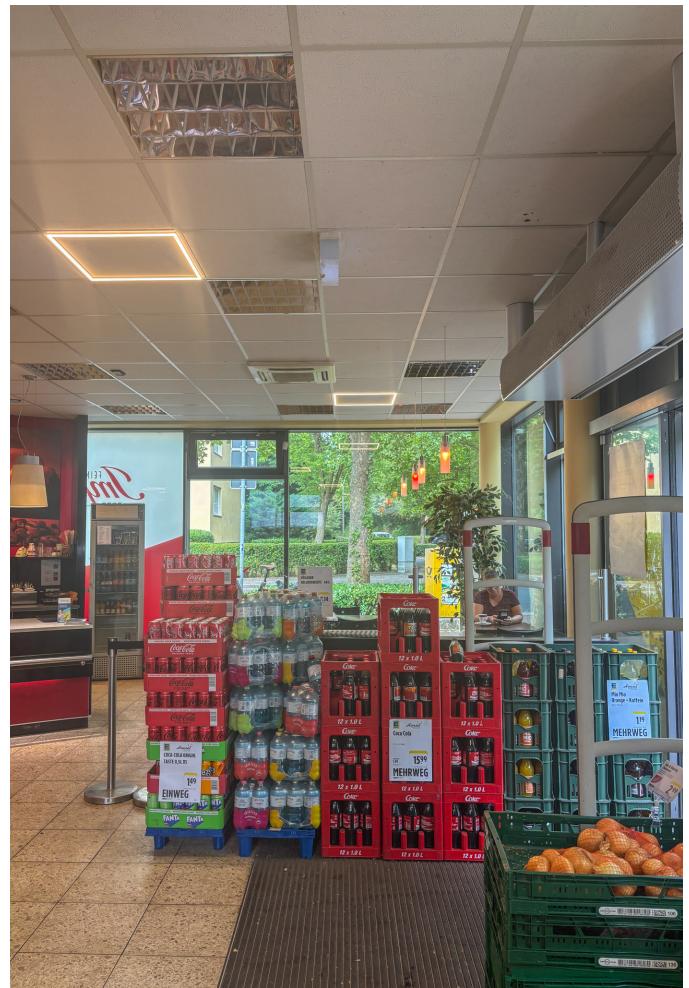
Die Fläche im Erdgeschoss wird derzeit durch einen EDEKA-Markt mit angeschlossenem Bäckereicafé genutzt. Im hinteren Bereich sind Frischetheke, Lagerräume, Büroflächen sowie eine Anlieferzone mit separatem Zugang untergebracht. Der Kundenbereich wird über einen verglasten Eingangsanbau an der Ecke „An der Seikenkapelle“ erschlossen. **Dank der flexiblen Skelettbauweise mit regelmäßigem Stützenraster kann die Fläche vielseitig angepasst, neu gegliedert oder einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.**

Das Kellergeschoss umfasst ca. 270 m² Lagerfläche für die gewerbliche Nutzung. Die Fläche

kann bei Bedarf um ca. 180 m² erweitert werden. Der restliche Teil des Kellergeschosses ist als Mieterabstellräume und Technikflächen für die darüberliegenden Wohnungen vorgesehen. Der Zugang zum Keller erfolgt ebenfalls getrennt. Der Gewerbezugang ist über ein Treppenhaus mit angrenzenden Lastenaufzug. Die Wohnungen gelangen über ein durchgestecktes Treppenhaus vom Obergeschoss direkt in den Keller.

Das Obergeschoss beherbergt vier Wohneinheiten, die dauerhaft vermietet sind und nicht Bestandteil der Vermarktungsfläche sind. Die Erschließung dieser Wohnungen erfolgt über eine separate Außentreppe.





Öffentliche Parkplätze

Anmietbare Parkplätze

An der Seikenkapelle

Auerhahnstraße

Birkhahnweg

Dachaufsicht M 1:500



Eckdaten zum Objekt

Lage

Das Objekt liegt in gewachsener Nachbarschaft im Stadtteil Dorsten-Hardt – ruhig, aber verkehrsgünstig. Die fußläufig erreichbare Altstadt mit Wochenmarkt, Gastronomie und Einzelhandel sowie der neue EDEKA-Markt direkt gegenüber schaffen ein vitales Umfeld. Die Anbindung an ÖPNV und Autobahn (A31) ist exzellent.

Gebäude

- Baujahr 1981 (Energieausweis liegt vor)
- Grundstücksgöße ca. 1860 m²
- ca. 980 m² Gewerbefläche (EG)
- ca. 270 m² Lagerfläche (KG), optional um zusätzliche ca. 180 m² erweiterbar
- Stahlbetonskelettbauweise mit regelmäßigen Stützenraster (hohe Flexibilität)
- Lichte Raumhöhe des Verkaufsraumes bis Rohdecke von 3,74 m
- separate Anlieferung rückwärtig
- barrierefreier Zugang
- Keller mit Lastenaufzug
- großer Gestaltungsspielraum für Mieter
- hochwertige Fassadenöffnung möglich (Schaufensterzone)

Parkplätze

Anmietbare Parkplätze

- 10 Stellplätze an der Südseite des Gebäudes
- Grundstückseigener Parkplatz (Birkhahnweg) mit 15 Stellplätzen

Öffentliche Parkplätze

- ca. 40 gebürenfreie, öffentliche Stellplätze rund um das Grundstück und entlang der Straße (inkl. 2 Elektroladepunkten)

Infrastruktur und Anbindung

- zentral, dennoch ruhig gelegen
- ÖPNV fußläufig erreichbar (267E/X42), gute Autobahnbindung (A31, B225)
- direkt gegenüber: neuer Honsel EDEKA-Markt

Nutzungspotenzial

- Nutzungsmöglichkeiten z.B. als Büro, Praxis, Agentur, Studio, Gastronomie (ruhig), Bildung, Atelier
- ***Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment sind an diesem Standort nicht zulässig!***
- neue, flexible Raumaufteilung möglich (1-3 Einheiten)

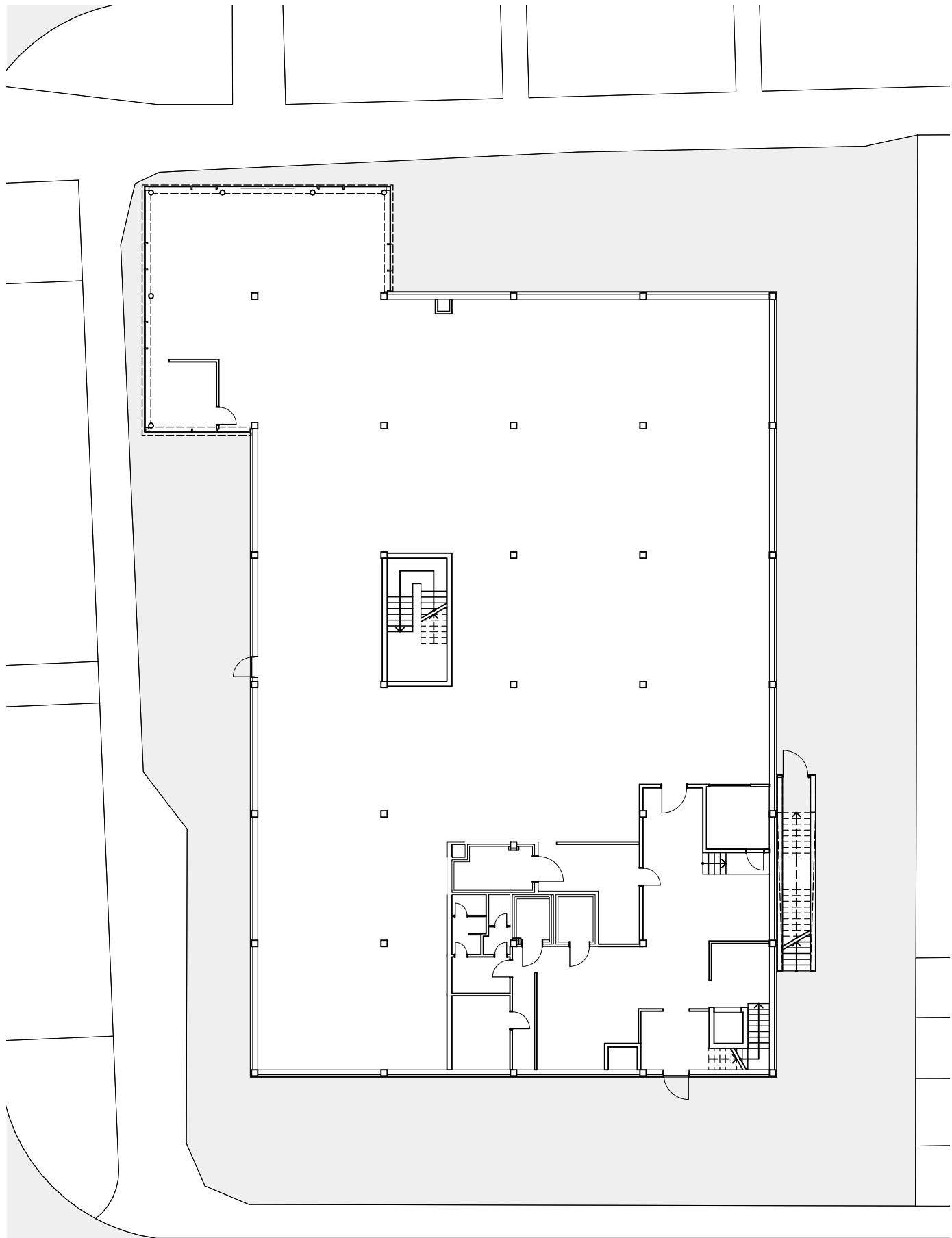


Nutzungsänderung

Für die gewünschte Nachnutzung der Fläche ist eine formelle Nutzungsänderung erforderlich. Das Stellen eines entsprechenden Antrags bei der Stadt Dorsten ist notwendig und Bestandteil des weiteren Verfahrens.

Das Architekturbüro THIEKEN ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH unterstützt Sie hierbei gerne mit fachlicher Expertise und der erforderlichen Antragsvorbereitung.

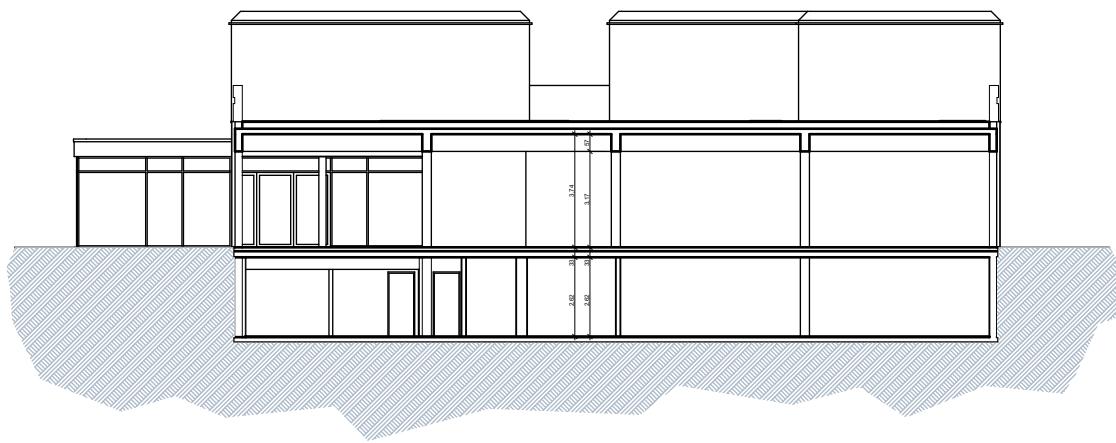
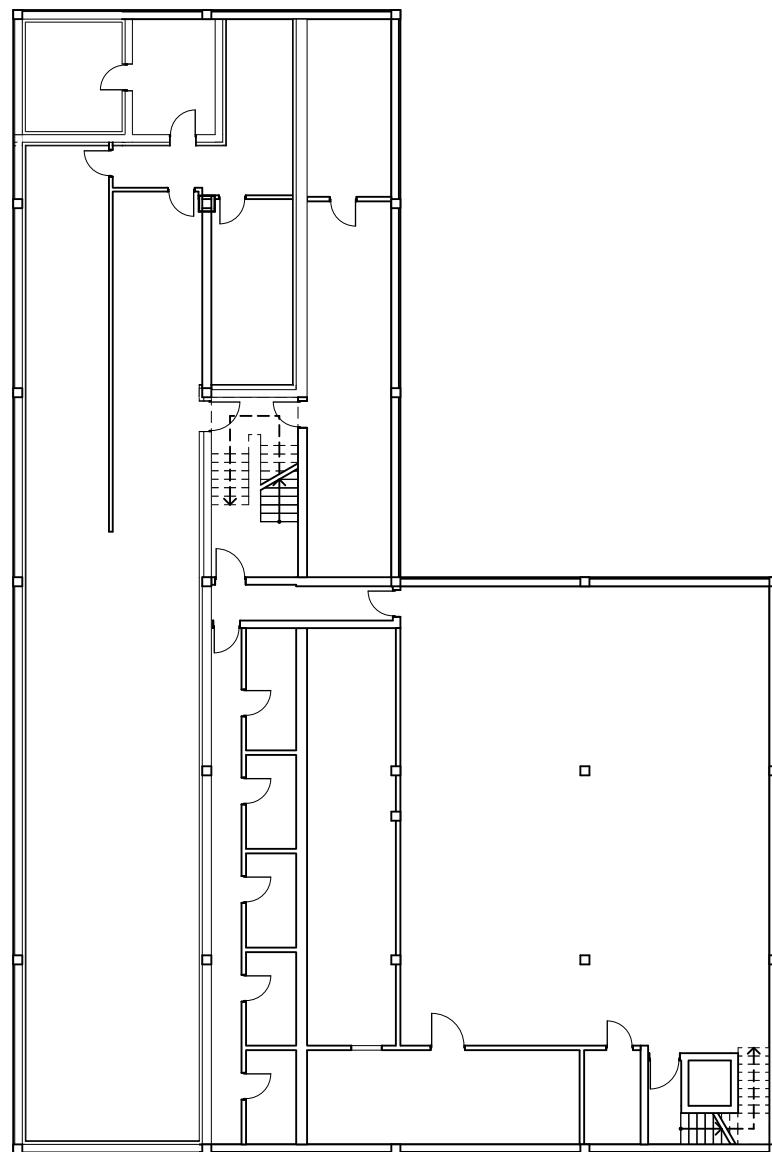
Die Kontaktdaten finden Sie am Ende dieses Exposés.



Birkhahnweg

Grundriss Ergeschoss Bestand
M 1:250





Grundriss Kellergeschoß und Schnitt Bestand
M 1:250



Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249 „Nahversorgung Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle, Teil 1-3“**. Mit der Verabschiedung dieses Plans erfolgte im Juli 2024 eine städtebauliche Neuausrichtung. Das Grundstück wird darin als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe. Der Bebauungsplan Nr. 249 schränkt diese Nutzungsmöglichkeiten jedoch gezielt ein. Nicht zulässig sind u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle sowie Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment. Auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan Nr. 249 sieht bewusst diese steuernde Nutzungseinschränkung vor: Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass **Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment an diesem Standort nicht zulässig** sind. Der Grund dafür liegt in der geplanten Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an einen nahegelegenen neuen Standort, der künftig als klar definierter zentraler Nahversorgungsstandort fungiert.

Der Ausschluss großflächiger Nahversorgungsangebote schafft **Raum für vielfältige und individuelle Konzepte, die sich harmonisch in die Nachbarschaft einfügen** und keine Konkurrenz zum zentralen Nahversorgungsstandort darstellen.

Einzelhandelsausschluss

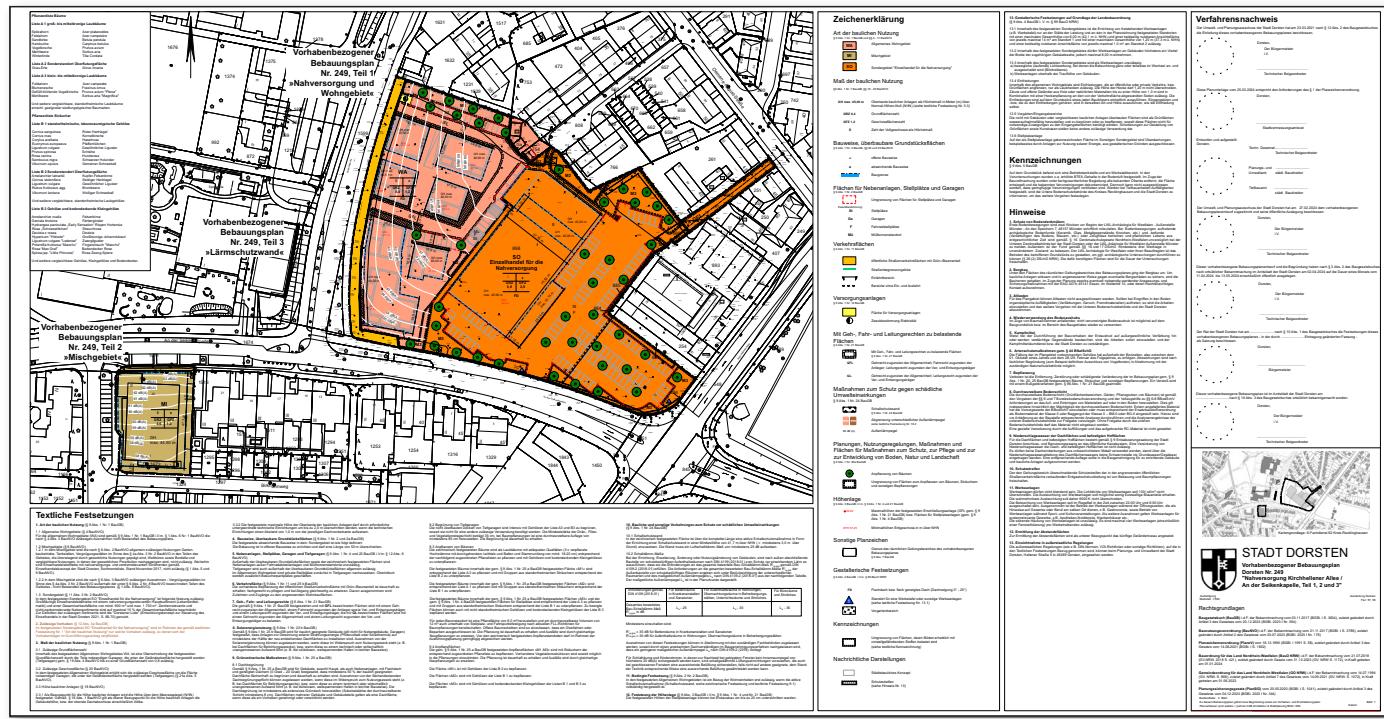
Bitte beachten Sie:

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment sind an diesem Standort nicht zulässig! Weitere Informationen zum „Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten“ erhalten Sie bei der Stadt Dorsten.

www.dorsten.de/wirtschaft-und-wohnen/planung-and-umwelt/einzelhandel-1

Mögliche Nutzungen

- fachbezogener Einzelhandel, z.B. Feinkost, Möbel, Fahrräder, Instrumente o.ä.
- Büro- und Geschäftsgebäude
- Praxisnutzung, z.B. Allgemeinmedizin, Physio, Therapie
- Gastronomie
- Beherbergung
- nicht störendes Handwerk, z.B. Schneider, Manufakturen
- Bildung, z.B. Nachhilfe, Musikschule, Seminarräume
- Showroom / Atelier
- Agenturen / Startups



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 „Nahversorgung Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle, Teil 1-3“



Nutzungsszenarien

Die ehemalige Einzelhandelsfläche bietet vielfältige Möglichkeiten zur Umnutzung und präsentiert sich als attraktive Chance für die Entwicklung eines neuen, identitätsstiftenden Standorts im Stadtteil Dorsten-Hardt. **Die großzügige Bestandsimmobilie lässt sich sowohl als zusammenhängende Einheit als auch in flexibel zusammenschnittene Teilflächen entwickeln** – ideal für neue Formen der gewerblichen Nutzung, Dienstleistung, Praxisräume oder kulturelle Angebote.

Ein zentrales Element der Umgestaltung ist die öffentliche Aufwertung der Fassade: Möglich ist z.B. eine Öffnung des Bestandsgebäudes durch großformatige Fensterflächen, die nicht nur den Innenraum mit natürlichem Licht durchfluten, sondern auch eine einladende und transparente Geste an das Umfeld senden. Diese neuen Fassadenöffnungen schaffen eine Schaufensterzone, die sowohl Einblicke in das Innenleben ermöglicht als auch das Erdgeschoss zur Straße hin belebt und öffnet.

Die Immobilie hat das Potenzial, sich zu einem zentralen Begegnungs- und Nutzungspunkt im Quartier zu entwickeln – nicht nur für Anwohnerinnen und Anwohner, sondern auch als Anziehungspunkt für externe Besucher.. So entsteht ein lebendiger Ort, der die Umgebung aufwertet und den Stadtteil langfristig stärkt.

Die vorhandene Skelettbauweise mit regelmäßigen Stützenraster erlaubt eine hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Somit ist eine Teilung der rund 980 m² großen Gewerbefläche in unterschiedliche Nutzungseinheiten baulich unkompliziert realisierbar.

Drei beispielhafte Szenarien zur Flächenaufteilung wurden bereits skizziert – von einer bis drei separat nutzbaren Einheiten –, wobei individuelle Konzepte gerne berücksichtigt werden können. **Eine abgestimmte Teilung je nach Nutzungsidee oder Mieterprofil ist ausdrücklich möglich.**

Szenario 1: Nutzung durch einen Mieter – großzügige Einheit mit Rundumwirkung

In diesem Szenario wird die gesamte Erdgeschossfläche als eine zusammenhängende Nutzungseinheit vermietet und bietet damit **optimale Voraussetzungen für Mieter mit einem größeren Flächenbedarf**, beispielsweise im Gesundheits-, Bildungs- oder Dienstleistungsbe- reich.

Die Fassade kann rundum geöffnet und modernisiert werden – je nach Konzept und Bedarf. Großformatige Fensterflächen sorgen dabei für eine helle, einladende Atmosphäre im Innenraum und setzen nach außen hin starke gestalterische Akzente. Dies schafft Sichtbeziehungen, Offenheit und Präsenz zur Umgebung.

Der Zugang erfolgt über den bestehenden Glas- anbau an der Straße „An der Seikenkapelle“. Die automatische Schiebetür bietet einen barriere- freien Haupteingang mit Empfangscharakter. Auf der Gebäuderückseite (Birkhahnweg) steht ein separater Zugang zur Verfügung, der ideal für die Anlieferung genutzt werden kann. Dieser Zu- gang ist direkt mit einem abgetrennten Bereich verbunden, der sich als Zugang zum Lager oder Nebenfläche eignet.

Die Lagerflächen befinden sich im Kellergeschoß, welches über eine Treppe und einen Lastenaufzug erschlossen ist – praktisch für Lagerlogistik oder Archivzwecke. Ein seitlicher Not- bzw. zusätzlicher Ausgang an der Westseite (Richtung Auerhahnstraße) ergänzt das Erschlie- ßungskonzept und sorgt für sichere Fluchtwege sowie funktionale Flexibilität.

Diese Variante eignet sich besonders für Konzepte, die eine klare Adressbildung, großzügige Raumzuschnitte und flexible Nutzbarkeit unter einem Dach benötigen – vom medizini- schen Zentrum bis hin zu Bildungseinrichtungen oder offenen Werkstattformaten.

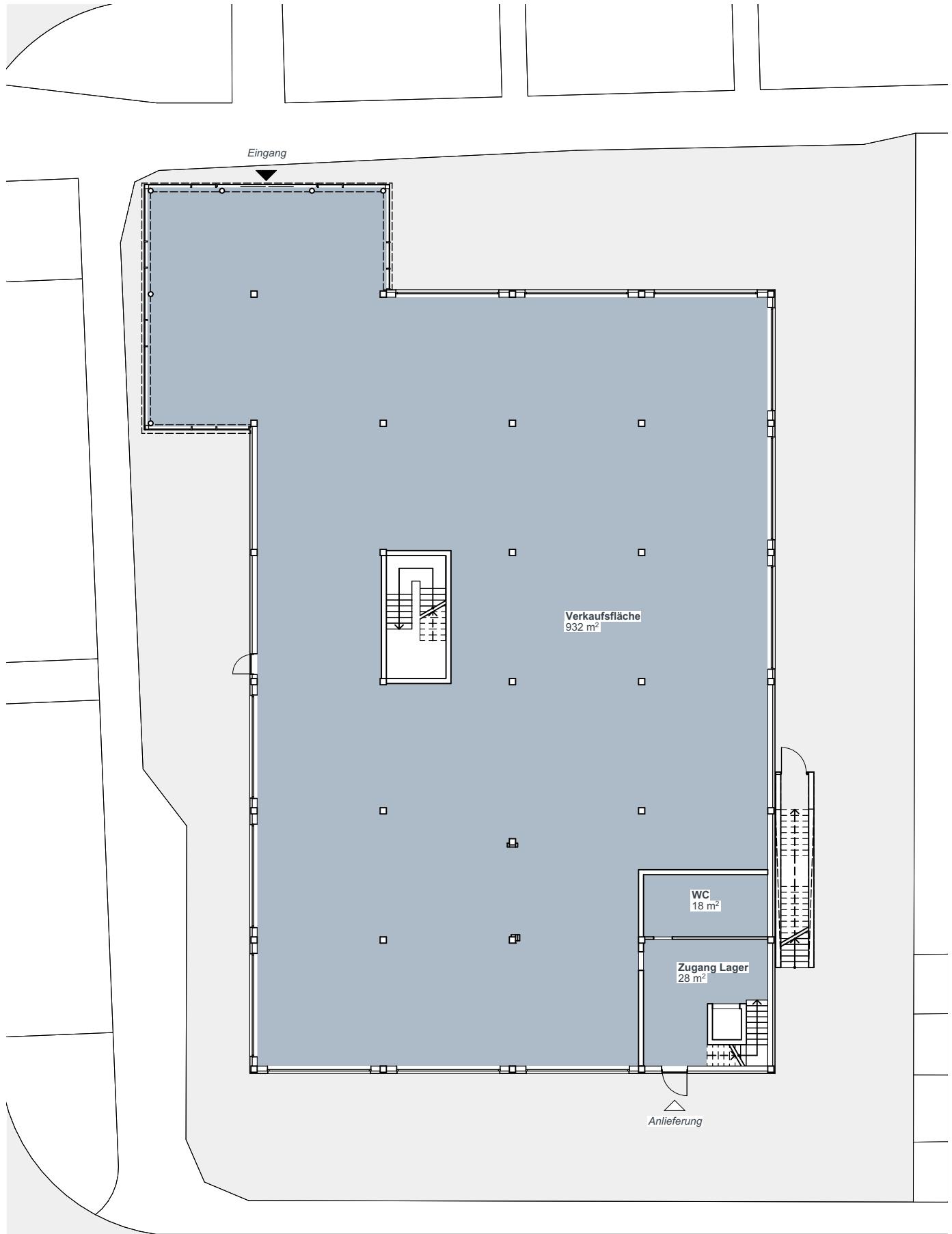
Nutzungseinheit 1



NUF EG **978 m²**
 zusätzl. KG 269 m²
 + optional 183 m²

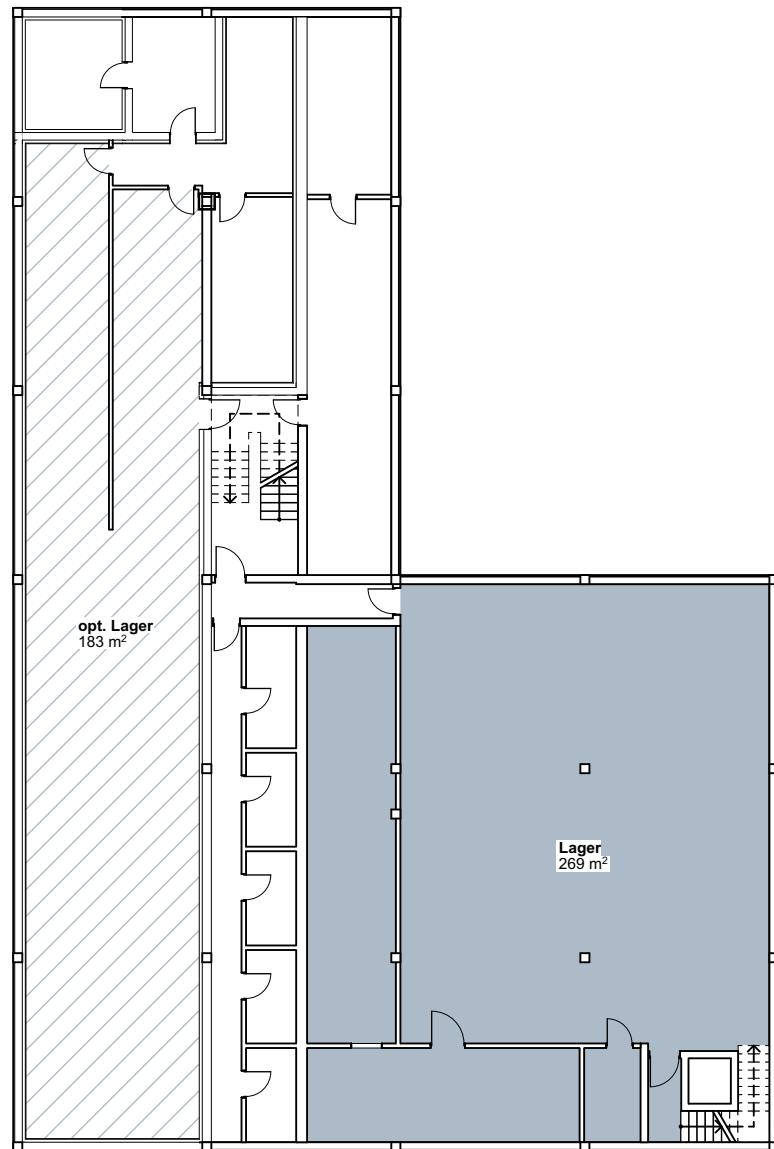


Nettokaltmiete
 ab 9,00€ /m²



Birkhahnweg







Szenario 2: Zwei separate Nutzungseinheiten – flexibel und funktional geteilt

In diesem Szenario wird die Erdgeschossfläche in zwei etwa gleich große Nutzungseinheiten aufgeteilt.

Nutzungseinheit 1

Der nordöstlich ausgerichtete Teil wird über den bestehenden Glasanbau an der Straße „An der Seikenkapelle“ erschlossen. Ein heller Empfangs- oder Verkaufsbereich öffnet sich zur Straße, dahinter folgt ein flexibel nutzbarer Raum für Dienstleistung, Therapie, Showroom oder Büro. Eine separate Lagerfläche wird durch neue Wände abgetrennt und kann über eine seitliche Tür an der Westfassade beliefert werden. Der WC-Kern liegt direkt am Er-

schließungskern. Die Nord-West- bis Nord-Ost-Fassade bietet ideale Schaufensterflächen.

Nutzungseinheit 2

Der südlich orientierte Gebäudeteil erhält einen neuen Eingang an der Westfassade sowie einen Anlieferzugang über den bestehenden Seiteneingang. Die Fläche ist als offener Verkaufs- oder Präsentationsbereich mit WC und Lager konzipiert. Exklusiv nutzbare Lagerflächen im Kellergeschoss bieten sich besonders für gastronomische Konzepte an. Eine Süd-West-orientierte Fensterfront schafft Sichtbarkeit und Tageslicht, während im rückwärtigen Bereich optional eine Küche eingerichtet werden kann.

Nutzungseinheit 1



NUF EG

524 m²Nettokaltmiete
ab 9,00€ /m²

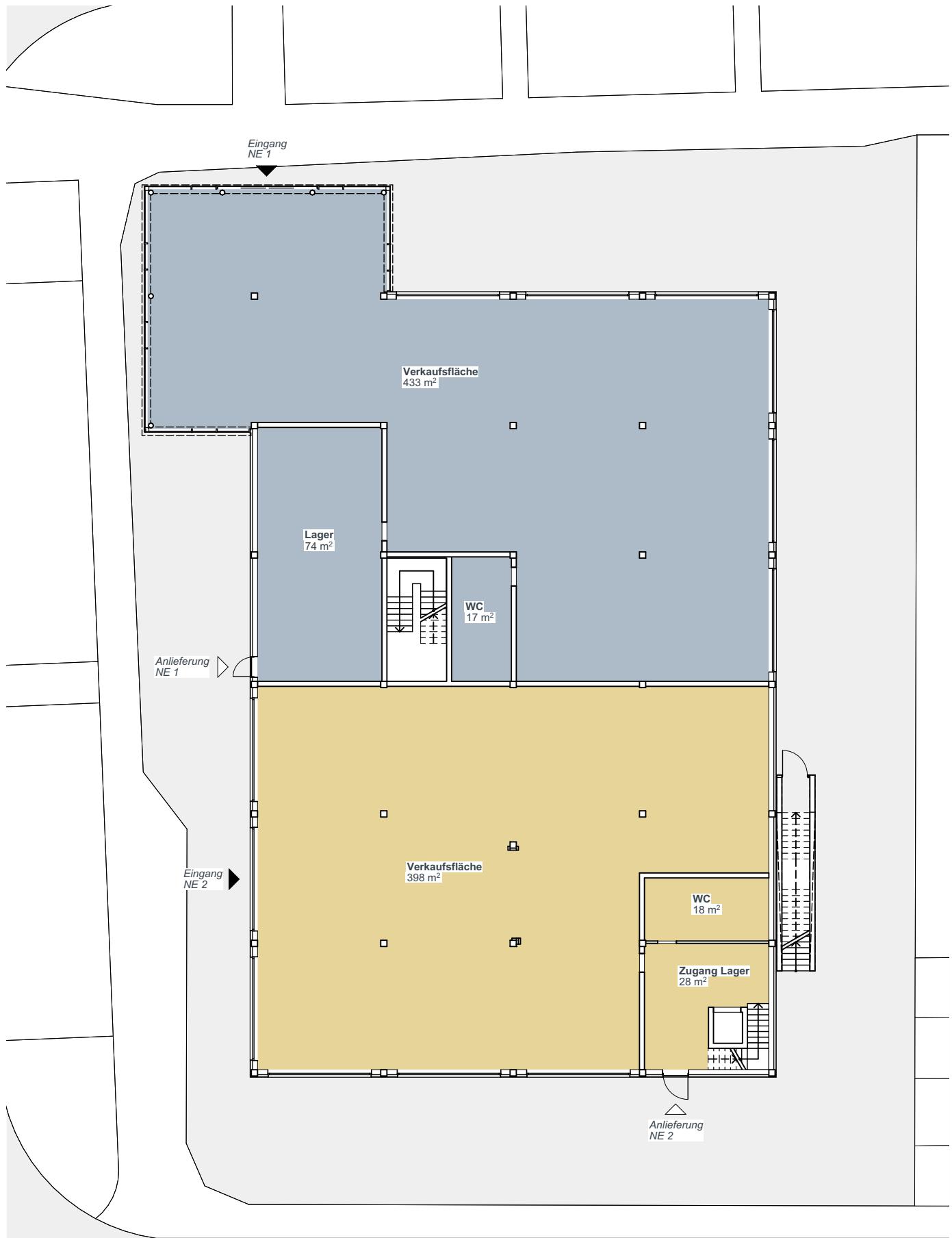
Nutzungseinheit 2

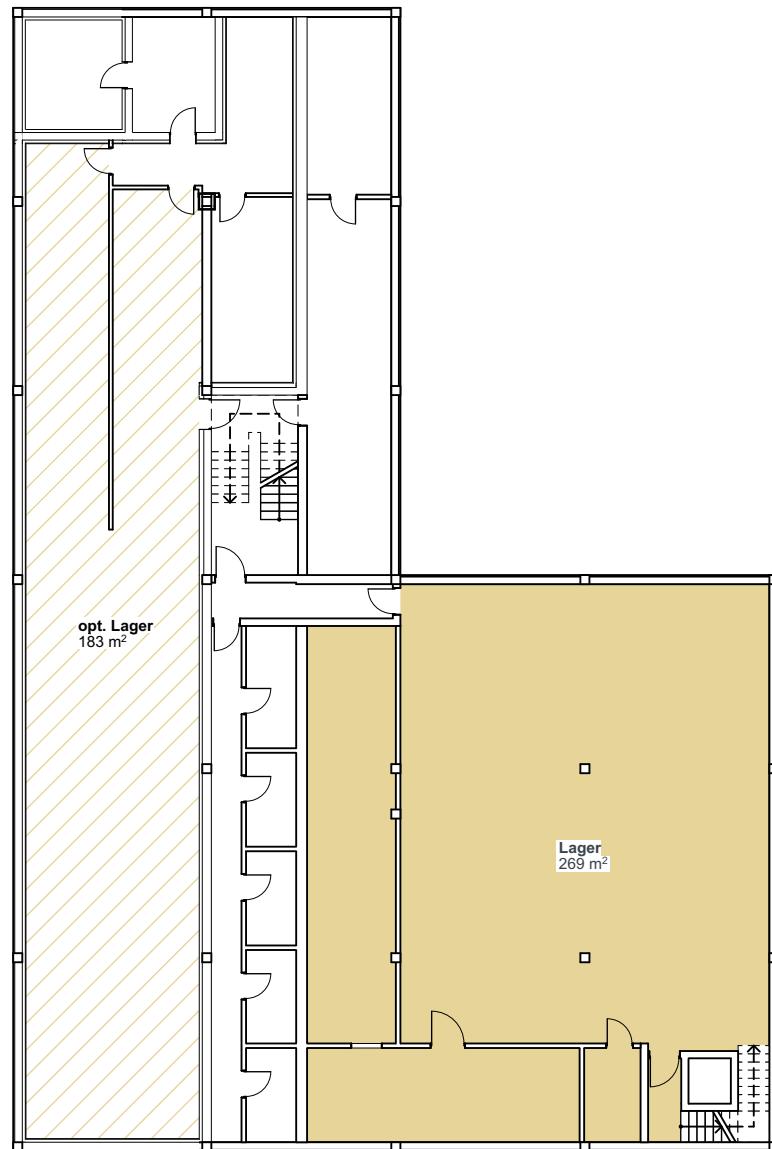


NUF EG
zusätzl. KG
+ optional

444 m²
269 m²
183 m²

Nettokaltmiete
ab 9,00€ /m²

**Birkhahnweg**





Szenario 3: Drei Nutzungseinheiten – vielseitige Struktur mit differenzierten Flächen

In Szenario 3 wird die Erdgeschossfläche in drei eigenständige Nutzungseinheiten unterteilt, die sich in ihrer Größe und Ausrichtung unterscheiden. Diese Variante bietet eine hohe Nutzungsvielfalt – ideal für ein differenziertes Mieterportfolio mit unterschiedlichen Anforderungen an Fläche, Erschließung und Außenwirkung.

Nutzungseinheit 1 (kleinere Fläche)

Der Zugang erfolgt über den bestehenden Glasanbau mit automatischer Schiebetür an der Straße „An der Seikenkapelle“. Die Fläche gliedert sich in einen offenen, vorderen Verkaufs- oder Empfangsbereich, ergänzt durch einen rückwärtigen Funktionsbereich mit Lager und WC-Anlage. Letzterer ist über eine seitlich gelegene Bestandstür zusätzlich separat zugänglich und kann für Anlieferungen oder als Nebeneingang genutzt werden. Die Einheit eignet sich gut für Showroom-, Studio- oder beratungsorientierte Nutzungen.

Nutzungseinheit 2 (kleinere Fläche)

Diese kompakte Einheit erhält einen neu geschaffenen Zugang über die Nordfassade, ebenfalls zur Straße An der Seikenkapelle orientiert. Ein kleiner Vorplatz durch den Fassadenrücksprung verleiht dem Eingang eine hohe Aufenthaltsqualität – etwa als Aufenthaltszone oder mögliche Außenfläche für Café- oder Gastronomiekonzepte (Genehmigung vorbehalten).

Die Fassadenausrichtung nach Nord-Ost bietet gute Belichtungsverhältnisse und Sichtbeziehungen. Die Fläche eignet sich ideal für kleinere Nutzungen wie Café, Atelier, Kleingewerbe oder Studio. Der WC-Bereich wird funktional am be-

stehenden Treppenhauskern ergänzt und ermöglicht eine wirtschaftliche und kompakte Erschließung.

Nutzungseinheit 3 (größte Einheit)

Der großzügige, südlich ausgerichtete Gebäudeteil bildet die dritte Einheit und verfügt über einen eigenen Eingang an der Westfassade (Auerhahnstraße). Die Einheit ist über eine bestehende Tür im Süden des Gebäudes zusätzlich anlieferbar.

Wie bereits in Szenario 2 erhält diese Einheit alleinige Nutzung der Lagerflächen im Kellergeschoss, die über den bestehenden Treppen- und Lastenaufzugskern erschlossen sind. Die Fläche bietet sich für großzügige Verkaufs- oder Präsentationsnutzungen, aber auch für gastronomische oder gesundheitsnahe Konzepte mit erweitertem Lagerbedarf an.

Übersicht Nutzungseinheiten

Szenario 3

Nutzungseinheit 1



NUF EG

280 m²Nettokaltmiete
ab 9,00€ /m²

Nutzungseinheit 2

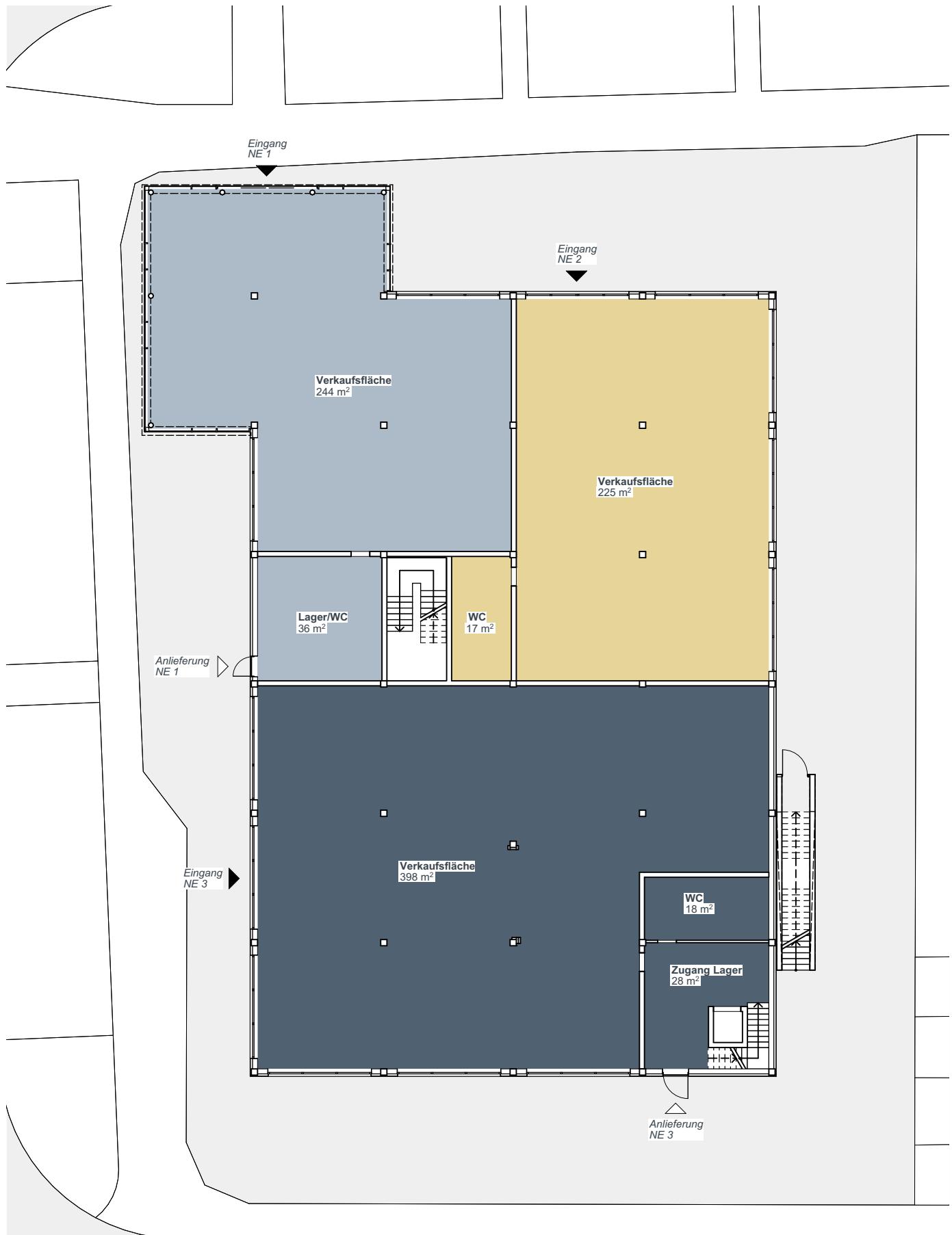


NUF EG

242 m²Nettokaltmiete
ab 9,00€ /m²

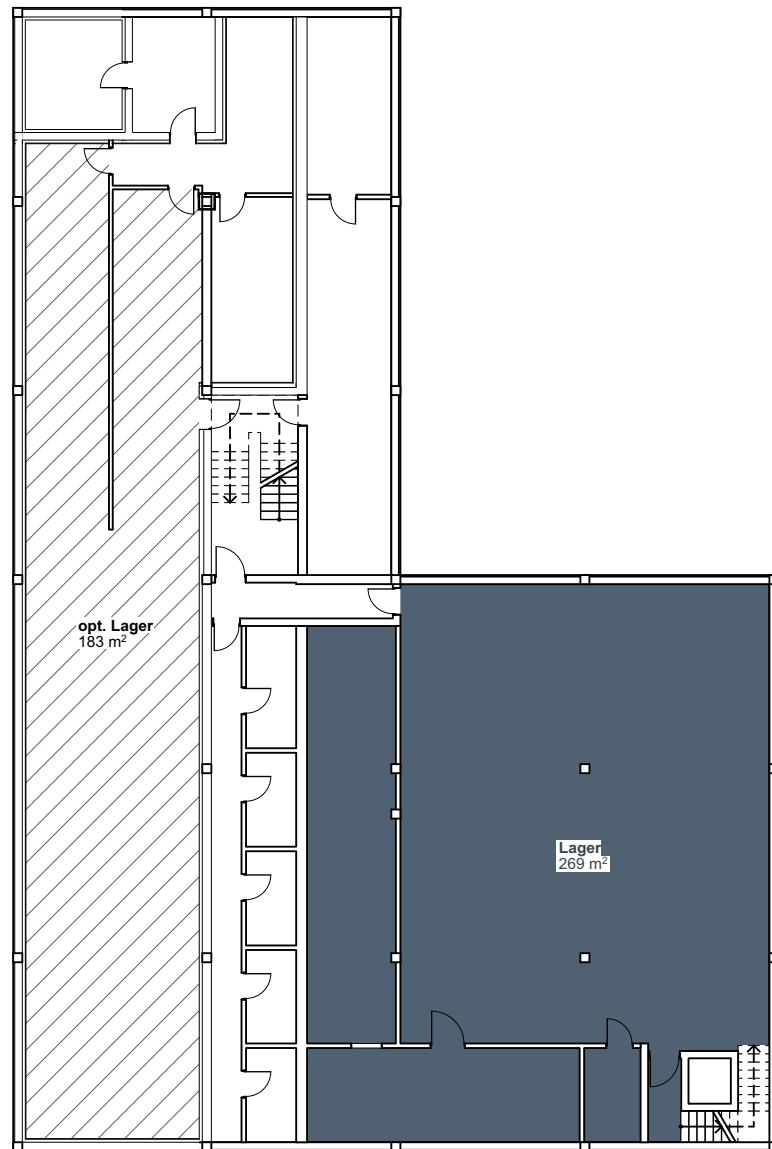
Nutzungseinheit 3

NUF EG
zusätzl. KG
+ optional444 m²
269 m²
183 m²Nettokaltmiete
ab 9,00€ /m²



Birkhahnweg





Grundriss Kellergeschoß Szenario 3
M 1:250

Drei Szenarien – vielfältige Möglichkeiten für flexible Nutzungen

Die dargestellten drei Szenarien zeigen auf, wie die ebenerdige Gewerbefläche des ehemaligen EDEKA-Markts auf unterschiedliche Weise neu belebt und erfolgreich in das Quartier eingebunden werden kann. Allen Varianten gemeinsam ist die hohe Flexibilität, die sich aus der offenen Gebäudestruktur, dem klaren Stützenraster und der guten Erschließung ergibt.

- **Szenario 1** bietet eine großzügige Nutzungs- einheit für einen einzelnen Mieter mit hohem Raumbedarf – ideal für Konzepte, die Sicht- barkeit, Raumtiefe und eine klare Adressbil- dung vereinen möchten.
- **Szenario 2** teilt die Fläche in zwei gleichwer- tige Einheiten mit eigenständigen Eingängen, ideal für eine Kombination aus z. B. Dienst- leistung und Gastronomie oder zwei separate Praxen, Studios oder Bildungsformate.

- **Szenario 3** eröffnet durch drei unterschiedlich große Einheiten ein besonders vielfältiges Nutzungskonzept und eignet sich für einen gemischten Mietermix, der urbane Lebendig- keit und kreative Angebote zusammenbringt.

Alle Varianten ermöglichen eigenständige Zu- gänge, wirtschaftliche Erschließung und – je nach Szenario – die gezielte Nutzung von La- gerflächen, Außenbereichen oder Schaufens- terzonen. Eine individuelle Anpassung der Flä- chenaufteilung an konkrete Mieterbedürfnisse ist jederzeit möglich und ausdrücklich gewünscht.

Somit bieten sich ideale Voraussetzungen für ein zukunftsähiges, quartiersverträgliches und iden- titätsstiftendes Nutzungskonzept – angepasst an Marktpotenzial, Zielgruppen und Standortquali- tät.

Ihre Partner in Dorsten

Vermarktung



TPI DORSTEN GMBH
PROJEKTENTWICKLUNG

TPI Dorsten GmbH
Auf'm Diek 30
46284 Dorsten
Telefon 02362 / 97 44 0
Fax 02362 / 79 44-44
Mail info@tpi-dorsten.com
Web tpi-dorsten.com

Vermietung



ipe Dorsten Verwaltungs GmbH
Barbarastraße 56a
46282 Dorsten
Telefon 02362 / 952620
Web ipe-dorsten.de

Architektur



THIEKEN ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH
Auf'm Diek 30
46284 Dorsten
Telefon 02362 / 97 44 0
Fax 02362 / 79 44-44
Web thieken.com



TPI DORSTEN GMBH
PROJEKTENTWICKLUNG

