

Interessenbekundungsverfahren mit Höchstgebot

**Wohnhaus
Kielstr. 13
in 44145 Dortmund**



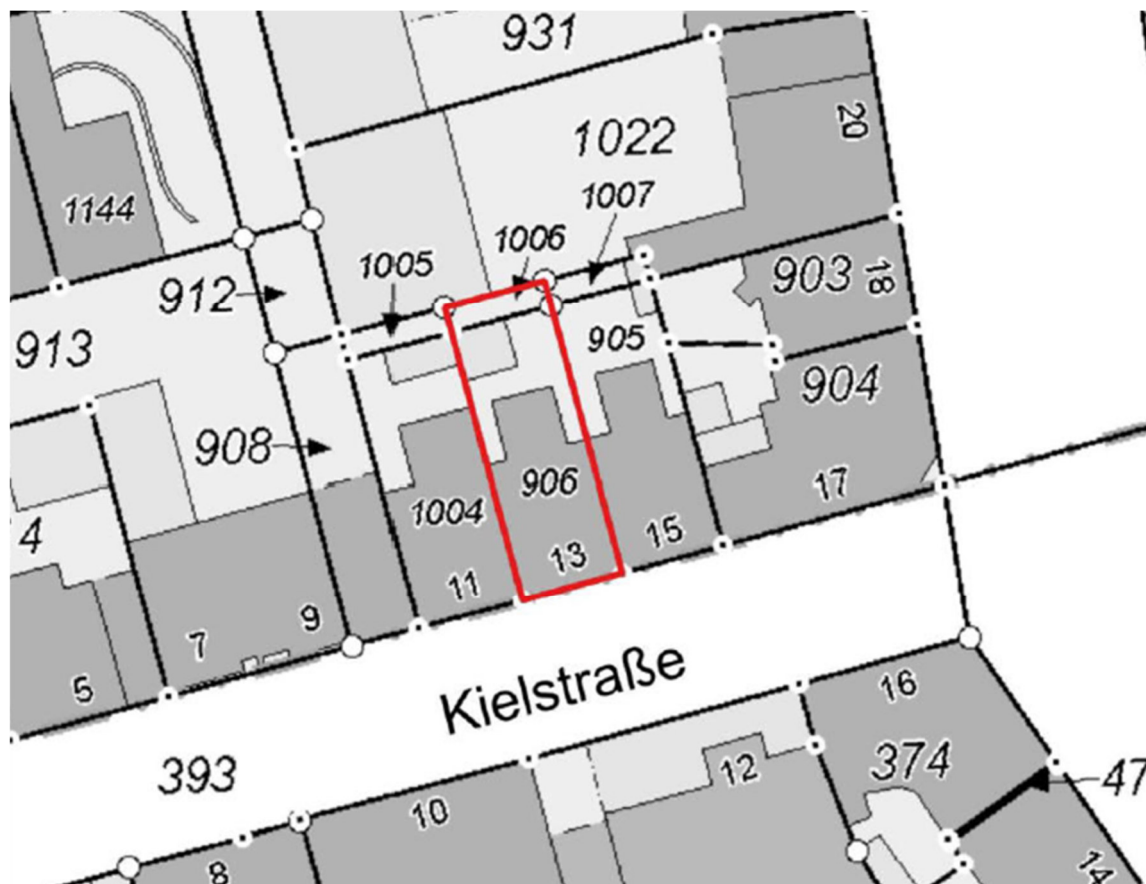
Objekt:	Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück Kielstr. 13
Lage:	Gemarkung Dortmund, Flur 41, Nr. 906 und 1006, Innenstadt-Nord
Grundstücksgröße:	165 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	187,29 m ²
Bodenwert:	Rund 93.000 €
Preis:	Gegen Höchstgebot
Besonderheit:	Maßgeblich für die Auswahl des Angebots ist die Qualität der geplanten Sanierung und die Kaufpreishöhe.
Angebotsende:	<u>20. November 2026</u>

Ihre Ansprechpartnerin:

Sabine Rollenbeck
 Ostwall 60
 44135 Dortmund
 Tel. 0231/50-27524
 E-Mail: srollenbeck@stadtdo.de
 Zimmer 606

Allgemeines:

In Dortmund, im Stadtteil Innenstadt-Nord, soll das erschlossene und bebaute Grundstück Kielstr. 13 (Gemarkung Dortmund Flur 41 Nr. 906 und 1006) veräußert werden.

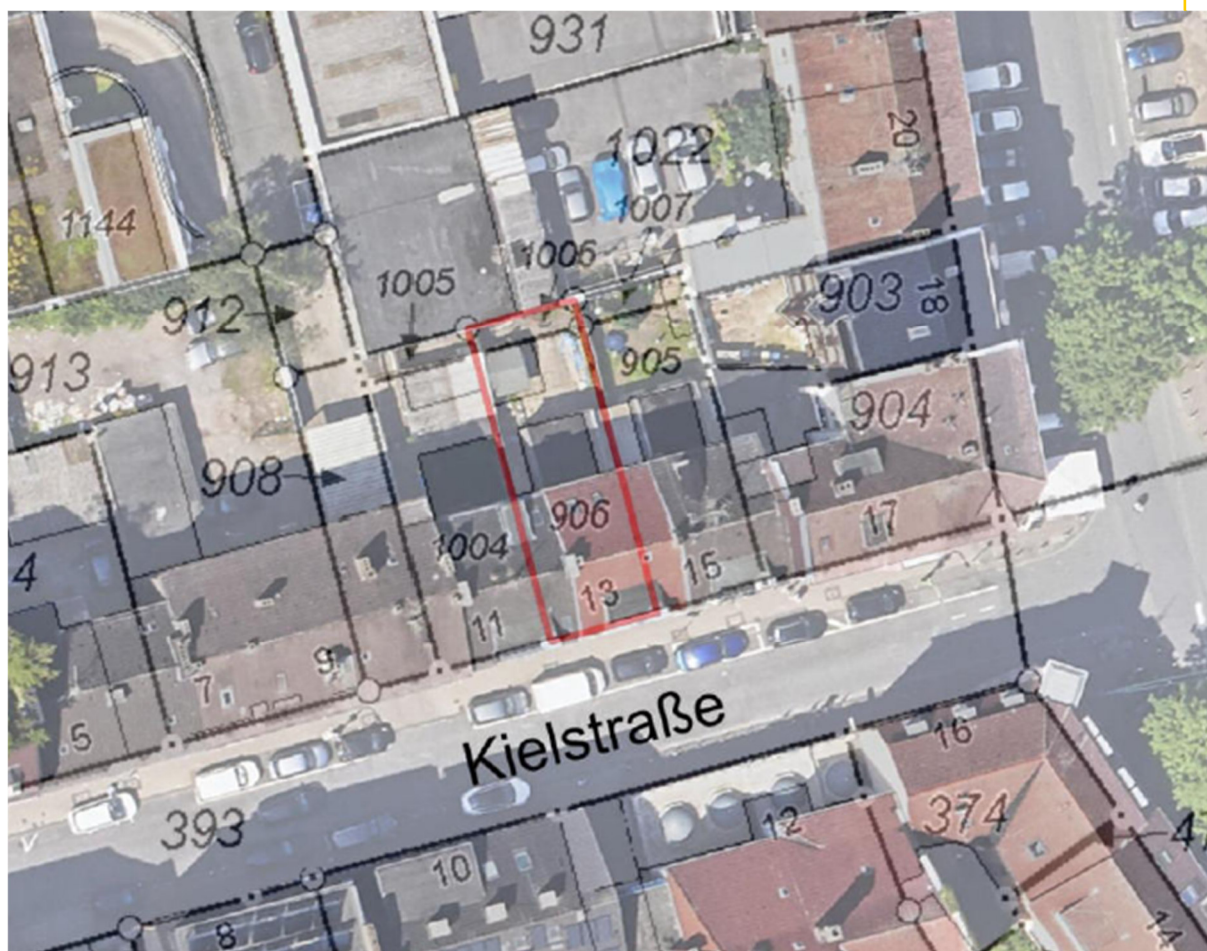


© Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt -

Grundstück: 164,8m²

GRZ 0,6 = 99m² zulässig > 95,3m² vorhanden

GFZ 1,8 = 297m² zulässig > 246,1m² vorhanden ☒



© Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt -

Bei dem Objekt handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Wohnhaus an der Kielstraße in der nördlichen Innenstadt. Die Kielstraße verbindet die Münsterstraße mit der Bornstraße. Dieser Ortsteil ist durch gründerzeitliche Wohnbebauung, Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen geprägt.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist sehr günstig. Bus- und U-Bahn-Haltestellen befinden sich nur wenige Meter entfernt. Die Mallinckrodtstraße mit Anbindung an die A45 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Kirchen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von ca. einem Kilometer vorhanden. Die belebte Münsterstraße mit ihren Kultur- und Einkaufsangeboten ist nur ca. 100m entfernt.

Planungsrechtlich liegt das Objekt im Bereich des Bebauungsplanes Nord III Ost (7. Änderung) mit Rechtskraft vom 16.04.1984. Die Festsetzung lautet „Besonderes Wohngebiet“. Zulässig ist eine IV-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 (siehe Zahlen auf S. 2).

Das Objekt liegt im Sanierungsgebiet „Südliches Nordmarktquartier“, in dem das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird, d.h. es werden keine Ausgleichsbeträge erhoben.

Es gelten Genehmigungspflichten u. a. für:

- Bauantragspflichtige und genehmigungsfreie Vorhaben zu Gebäuden (innen und außen) und Grundstücken z. B. Austausch Fenster, Modernisierung Bäder, Werbeanlagen
- Nutzungsänderung z. B. von Büro in Wohnen
- Gewerbemietverträge
- Grundstücksverkäufe
- Eintragung von Grundschulden
- Teilung von Grundstücken und Eintragung von Baulasten

Weiterhin liegt das Gebäude innerhalb des Stadterneuerungsgebiets Soziale Stadt Nordstadt.

Das Objekt ist über die Kielstraße erschlossen. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind nicht mehr zu entrichten.

Nach der Übersichtskarte über Altstandorte und Altablagerungen im Gebiet der Stadt Dortmund liegt das Objekt im Bereich eines Grubenfeldes. Außerdem befindet es sich in einem Bombenabwurfgebiet.

Nach der „Karte der potenziellen Gasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund“ gehört das Grundstück zu einem Gebiet der Methangaszone 3, in dem Methangasaustritte sehr wahrscheinlich zu erwarten sind.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Einträge vorhanden.

Im Grundbuch ist in Abt. II ein Wegerecht zu Lasten des 14 qm großen Flurstücks 1006 eingetragen:

4	3	Wegerechtigkeit für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Dortmund Flur 106 Flurstück 63, eingetragen im Grundbuch von Dortmund Band 299 Blatt 9832, Flurstück 64, eingetragen im Grundbuch von Dortmund Band 292 Blatt 9587, Flurstück 65, eingetragen im Grundbuch von Dortmund Band 234 Blatt 7185 und Flurstück 580, eingetragen im Grundbuch von Dortmund Band 317 Blatt 10341. Der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke ist verpflichtet, diese Grundstücke als Weg liegen zu lassen. Auf Ersuchen des Umlegungsausschusses der Stadt Dortmund vom 28. Juni 1960 - Ordn.-Nr. 03/1073 - eingetragen am 21. Juli 1960. sind von Dortmund Blatt 45043 hierher übertragen am 1. Oktober 1986.
---	---	--

Gebäudebeschreibung

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	ca. 1890
Aufbau:	3 Geschosse, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden, unterkellert, 187,29 m² WFL
Raumaufteilung:	durchgehendes Treppenhaus vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss, separater Zugang zur Kellertreppe
Kellergeschoss:	Kellerräume, Flur
Erdgeschoss:	abgeschlossene Wohnung bestehend aus: 2 Zimmern, Küche, Flur, 53,58 m² WFL
1. Obergeschoss:	abgeschlossene Wohnung bestehend aus: 2 Zimmern, Küche, Duschbad/WC, Flur, 45,74 m² WFL

2. Obergeschoss:	abgeschlossene Wohnung bestehend aus: 2 Zimmern, Küche, Duschbad/WC, Flur, 45,80 m² WFL
Dachgeschoss:	abgeschlossene Wohnung bestehend aus: einem Zimmer, Küche, Duschbad/WC, Flur, zusätzlich ein separates Zimmer, direkt vom Treppenhaus zugänglich, 42,17 m² WFL
Spitzboden:	nicht ausgebaut

Rohbau

Bauweise:	Massivbauweise
Wände:	massiv
Kellerdecke:	Kappendecke
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Holzwangentreppe mit Linoleumbelag, Holzgeländer im Anstrich
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, Betondachsteineinde- ckung
Fassade:	straßenseitig Stuckfassade, hofseitig unverputztes Mauerwerk

Gebäude

Hauseingang:	Holz mit Lichtausschnitten, einfach verglast, Hausflur mietwohnungsbau
Hoftür:	Leichtmetall mit Ornamentverglasung
Treppenhaus:	Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Kellertreppe:	massiv
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG Kunststoff- rolläden (manuell zu betätigen)
Türen:	glatt abgesperrte Türblätter mit Futter und Bekleidung, fur- niert, teilw. mit Glasausschnitt
Oberböden:	Laminat, Fliesen
Sanitär:	Die EG-Wohnung verfügt über kein Bad. Lediglich im Schlafzimmer ist ein Waschbecken vorhanden, ein WC mit Handwaschbecken befindet sich im Treppenhaus 1. OG besitzt Bad/WC mit Einbauwanne, Waschtisch, WC 2. OG Bad/WC wie 1. OG DG ebenfalls Bad/WC wie 1. OG
Heizung:	keine Heizungsanlage vorhanden
Warmwasser:	elektr. betr. Durchlauferhitzer, in der Küche: elektr. betr. Handventil-Boiler
Elektro:	Steckdosen und Lichtauslässe sind nicht im üblichen Maß vorhanden, zudem sind teilweise die Schalter den Licht- auslässen in anderen Räumen zugeordnet. Fehlende FI- Schalter; Zählerschränke bereits ins UG verlegt.
Baumängel / Bauschäden:	1. Die Wohnung im EG verfügt über kein Bad, das WC ist lediglich über das Treppenhaus erreichbar. 2. Die Elektroinstallation in den Wohnungen ist veraltet und entspricht nicht den gültigen Anforderungen (z.B. FI-

Schalter). Zudem sind zum Teil den Lichtschaltern die falschen Lichtauslässe zugeordnet.

3. Die Dachdämmung bzw. die Dämmung der obersten Geschossdecke entspricht nicht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

4. Im Treppenhaus befinden sich zahlreiche und großflächige Putzschäden.

5. Die Haustür und die straßenseitigen Rollläden sind durch Graffiti verunreinigt.

6. Die rückwärtige Backsteinfassade ist schadhaft (Fugen)

Zustand des Gebäudes

Unterhaltungsaufwendungen wurden bereits seit längerem nicht mehr durchgeführt. Es besteht ein teilweise sehr schlechter Unterhaltungszustand mit einem erhöhten Renovierungsbedarf und anwachsendem Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Zudem ist der energetische Zustand des Gebäudes stark veraltet und damit nicht mehr zeitgemäß.

Sanierung oder Abriss/Neubau

Potenzielle Käufer/Käuferinnen werden verpflichtet, das Wohngebäude fachgerecht und baualtersgerecht zu sanieren.

In der derzeit gültigen Sanierungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.2025 werden verschiedene Sanierungsziele für die Weiterentwicklung des Sanierungsgebietes „Südliches Nordmarktquartier“ aufgestellt. Diese sind bei der Konzepterstellung für das Objekt Kielstr. 13 zu berücksichtigen, mit besonderem Schwerpunkt auf den folgenden Zielsetzungen:

- Vermeidung und Ertüchtigung von Problemimmobilien
 - Intervention bei baulicher Verwahrlosung und/oder nicht angemessener Nutzung
 - Beseitigung von Missständen und Behebung von Mängeln durch kooperative und/oder hoheitliche Instrumente
 - Vermeidung von negativen Ausstrahlungseffekten auf das Umfeld
- Erhalt des baukulturellen Erbes und Wiederherstellung der historischen Fassadenbilder
 - Erhalt der denkmalwerten und besonders erhaltenswerten Gebäude mit ihren historischen Fassaden, Treppenträumen und Dächern
 - Wiederherstellung der ursprünglichen/historischen attraktiven Fassadenbilder und Dachlandschaft durch Rückbau von überformten Fassaden (z. B. Erdgeschosszone), sowie den Einbau passender Fenster und den Aufbau der ursprünglichen Dachformen
 - Wiederherstellung des ursprünglich einheitlichen Stadtbildes (Einheit in der Vielfalt)
- Energetische und klimagerechte Anpassung der Bausubstanz unter Wahrung von Gestaltungsqualitäten
 - Keine Zerstörung oder Überformung von denkmalwerten bzw. besonders erhaltenswerten Fassaden und Dächern
 - Einsatz nachhaltiger Baustoffe
 - Stärkung erneuerbarer Energien zur Stromversorgung
 - Umbau in CO₂-/klimaneutrale Wärmeversorgung

Von Vorteil ist darüber hinaus die Verbesserung der Grünsituation im Innenhof.

Baurechtliche Vorgaben

Die baurechtlichen Vorgaben sind einzuhalten. Auskünfte, u.a. inwieweit möglicherweise Bestandsschutz vorhanden ist, oder zum Stellplatzbedarf erteilt die Bauaufsicht des Bauordnungsamtes.

Förderungen

Sowohl von Seiten des Bundes als auch von Seiten des Landes Nordrhein-Westfalen gibt es verschiedene Förderprogramme für die Modernisierung und den Umbau von Mietwohn-/Gewerberaum.

Im Sanierungsgebiet gibt es erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Eigentümer*innen gem. §§ 7h, 10f und 11a EStG.

Eine Förderung durch das Hof- und Fassadenprogramm der Stadt Dortmund ist vorbehaltlich verfügbarer Mittel möglich. Die Höhe des Zuschusses liegt bei bis zu 50 Prozent der förderfähigen Kosten. Geförderte Maßnahmen müssen durch einen Fachbetrieb umgesetzt und vorab beantragt werden.

Es obliegt dem/der Interessent*in sich über die jeweiligen Fördermöglichkeiten und -konditionen zu informieren.

Zukünftige Nutzung

Sowohl die Lage der Immobilie im Umfeld, als auch die derzeitige Raumstruktur legen eine Folgenutzung mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ nahe. Dieser kann durch nichtstörende gewerbliche, kulturelle oder gemeinnützige Nutzungen ergänzt werden. Eine Aufteilung nach dem WEG, temporäre Wohnunterkünfte oder ähnliches sind nicht vorgesehen.

Konzepte, die u.a. folgende Aspekte aufgreifen, werden bevorzugt berücksichtigt:

- Sozialverträglichkeit
- Familien mit Mehrgenerationen
- Wohnprojekte
- Klimaresiliente Projekte, die ökologische Ansprüche, Solarthermie, Fahrradabstellplätze, Balkone, grüner Innenhof etc. berücksichtigen
- Einfügen in das städtebauliche Umfeld des Stadtteils
- Erhalt des baukulturellen Erbes und kritische Wiederherstellung der historischen Fassaden- und Ortsbilder
- Maßnahmen zum Klimaschutz

Vermarktung

Die Ausschreibung richtet sich an Interessenten/innen, die den Einschätzungen folgend, beabsichtigen und nachweislich in der Lage sind, eine entsprechende Nutzung zu realisieren. Im Kaufvertrag wird eine Sanierungs- bzw. Bauverpflichtung innerhalb einer zeitlich noch festzulegenden Dauer vereinbart; im Falle eines Verstoßes fällt das Gebäude wieder an die Stadt Dortmund zurück. Des Weiteren wird ein Weiterverkauf innerhalb von min. 10 Jahren ausgeschlossen.

Bei Interesse wird um ein detailliertes Konzept gebeten.

Anforderungen

1. Wir erwarten ein besonderes Konzept, in dem Ihr Vorhaben/Ihre Nutzung umfassend beschrieben wird. Bei der Konzepterstellung sind die o.g. Aspekte zu berücksichtigen
2. Interessenten/Interessentinnen sind verpflichtet, die Sanierung fachgerecht umzusetzen. Bitte erläutern Sie in Ihrem Konzept, wie dies sichergestellt wird.
3. Bitte stellen Sie dar, mit welchen Sanierungskosten (grob geschätzt, pauschaliert) Sie rechnen.
4. Referenzen, insbesondere im Wohnungsbau sind erforderlich. Ggf. können auch erfahrene Fachfirmen mit entsprechenden Referenzen hinzugezogen werden.

Ablauf der Vergabe

Phase I:

Beginnt mit der Veröffentlichung des Exposés. Nach Ende der Frist werden die vorliegenden Angebote ausgewertet. Aus den Angeboten, die u. a. die Anforderungen 1 - 3 erfüllen, wählt ein Gremium, bestehend aus Mitarbeitenden des Fachbereiches Liegenschaften und des Amtes für Stadterneuerung, die besten Konzepte aus.

Phase II:

Die in Phase I berücksichtigten Interessenten/Interessentinnen, erhalten Zugang zu weiteren Unterlagen zum Objekt, u.a. Baupläne, Schadstoffgutachten. Auch eine örtliche Besichtigung ist nach Absprache möglich.

Ich bitte um Verständnis, dass eine Innenbesichtigung erst in Phase II möglich ist.

Anschließend sind neben Referenzen (Anforderung zu 4) auch Finanzierungs- und Sanierungsplan sowie ein Bonitätsnachweis einzureichen.

Allgemeine Hinweise

Die Prospektangaben dienen nur zur Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der Prospekt stellt kein rechtsgeschäftliches Angebot dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Eine rechtsverbindliche Annahme des Kaufgebotes entsteht für die Stadt Dortmund erst mit Abschluss eines Kaufvertrages.

Das Objekt wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens veräußert. Das Hauptkriterium liegt in der Qualität des Konzeptes. Die Interessenten/Interessentinnen werden gebeten, ihren Konzeptentwurf (Phase I) schriftlich bis zum **20.11.2026** bei der Stadt Dortmund, Fachbereich Liegenschaften, abzugeben. Zur Wahrung der Frist kann die Interessenbekundungen auch elektronisch (E-Mail oder per Faxübertragung) abgegeben werden. Diese Bekundungen werden nur gewertet, wenn binnen dreier Tage nach Zugang des elektronisch übermittelten Konzeptes eine schriftliche Bestätigung bei der auslobenden Stelle vorliegt. Das Verfahren

kann mehrfach wiederholt werden, bis ein herausragendes Konzept gefunden ist. Die Ausschreibung des Grundstücks ist für die Stadt Dortmund lediglich eine öffentliche, unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes.

Die Stadt Dortmund behält die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.

Aufwendungen jeglicher Art werden grundsätzlich nicht ersetzt.