

EX  
PO  
SE



Feldbachacker 10

# Feldbachacker DORTMUND



Feldbachacker 10, Dortmund

Die Logistikkimmobilie Feldbachacker befindet sich im Gewerbegebiet Dortmund – Kley, westlich der Dortmunder Innenstadt, direkt an der A40 und ist in einem gepflegten Zustand. Die geringe Entfernung zur Innenstadt von Dortmund, dem Hauptbahnhof, dem Flughafen, dem INDU-Park mit gastronomischer Versorgung machen den Standort für Mitarbeiter und Geschäftspartner attraktiv.



# STADT DORTMUND



Dortmund ist ein bedeutendes wirtschaftliches Zentrum im Ruhrgebiet und in Deutschland. Die Stadt hat sich erfolgreich von ihrer industriellen Vergangenheit hin zu einer modernen Dienstleistungs- und Technologiebranche gewandelt. Sie beherbergt Unternehmen aus verschiedenen Branchen, darunter Logistik, Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Maschinenbau.



Eine der größten Binnenhäfen Europas findet sich in Dortmund, welches durch ein gut ausgebautes Autobahnnetz mit den umliegenden Städten und Ländern verbunden ist. Der Hauptbahnhof von Dortmund zählt zu den verkehrsreichsten in Deutschland und ermöglicht schnelle Zugverbindungen innerhalb des Landes.



Die Stadt beheimatet renommierte Bildungseinrichtungen wie die Technische Universität Dortmund und die Fachhochschule Dortmund. Diese Institutionen tragen zur Entwicklung von Innovation und qualifizierten Arbeitskräften bei.



Dortmund bietet eine kulturelle Vielfalt mit zahlreichen Museen, Theatern und kulturellen Veranstaltungen. Zudem ist die Stadt für ihre lebendige Fußballkultur bekannt, da sie die Heimat des Fußballvereins Borussia Dortmund ist.



# Feldbacher 10 DORTMUND

## 1 FELDBACHER 10

## 2 INDUPARK DORTMUND

 12 Minuten  2 Minuten

## 3 ZENTRUM DORTMUND

 14 Minuten

## 4 NÄCHSTE BUSHALTESTELLEN

 2 Minuten

## 5 HAUPTBAHNHOF DORTMUND

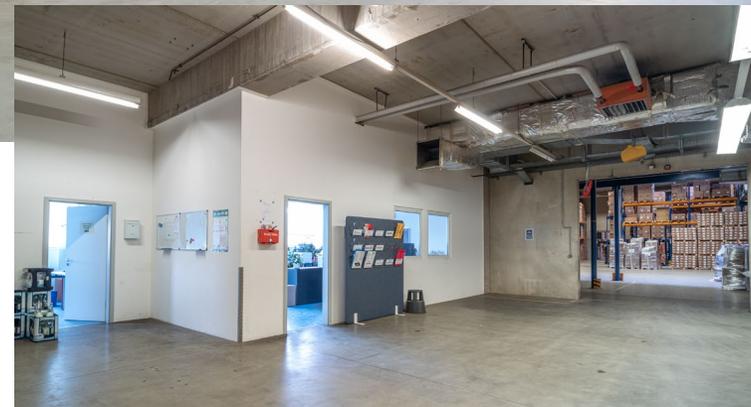
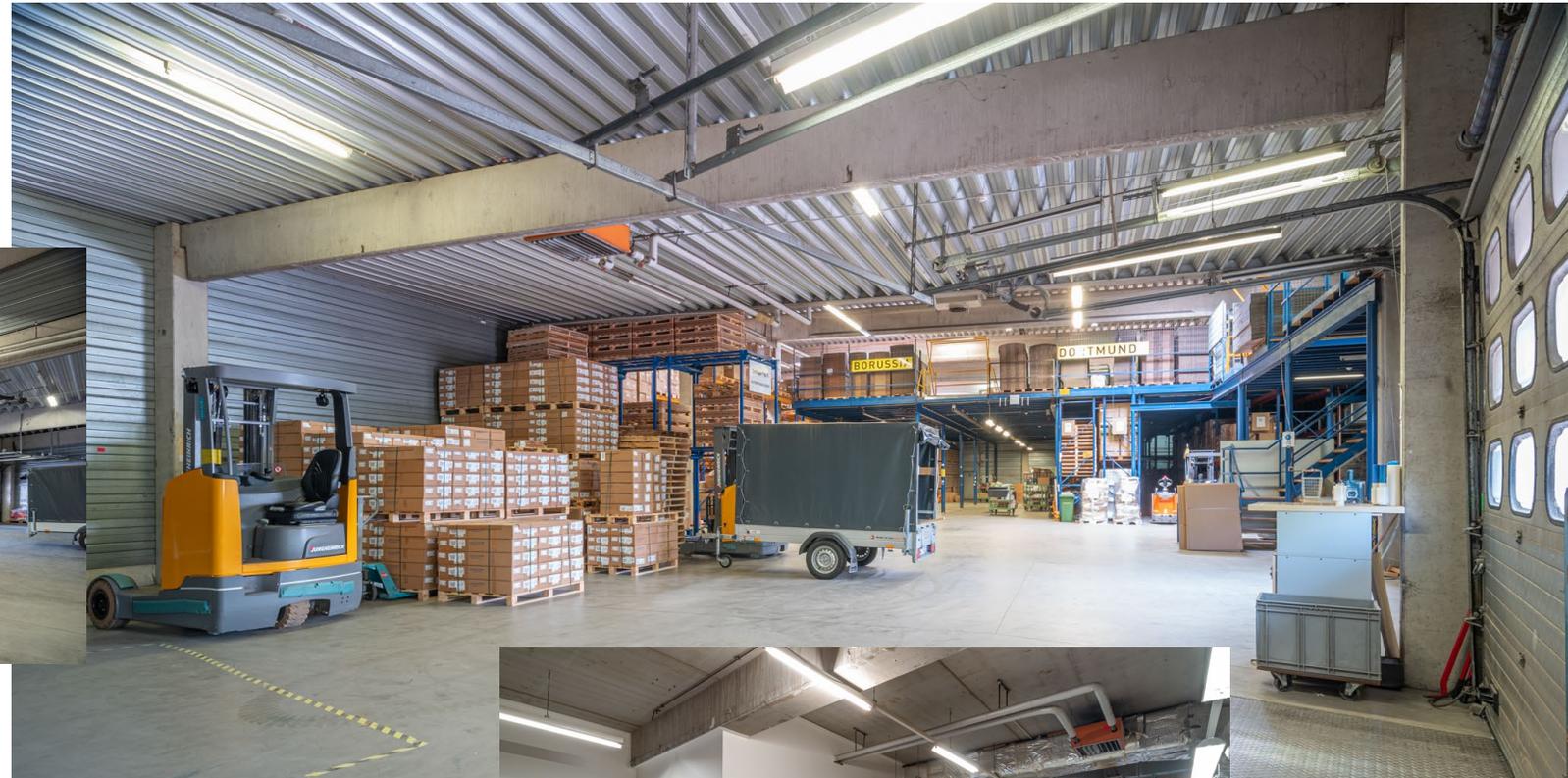
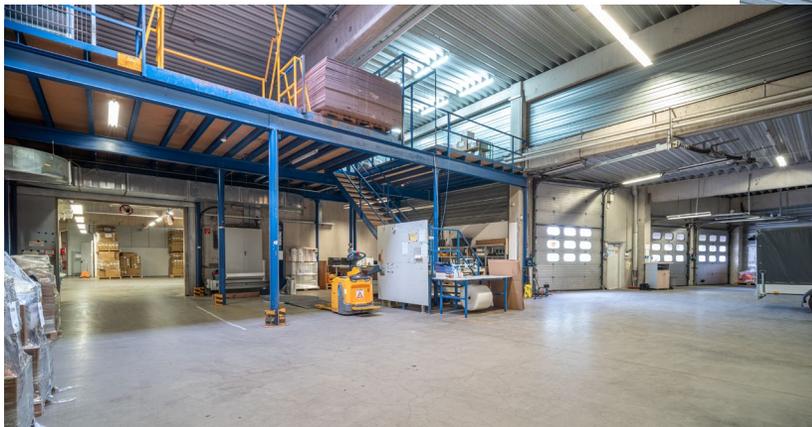
 15 Minuten



# Außensicht



# Lagerflächen



Erdgeschoss Halle 1

# Lagerflächen



Erdgeschoss

# Obergeschoss



Obergeschoss



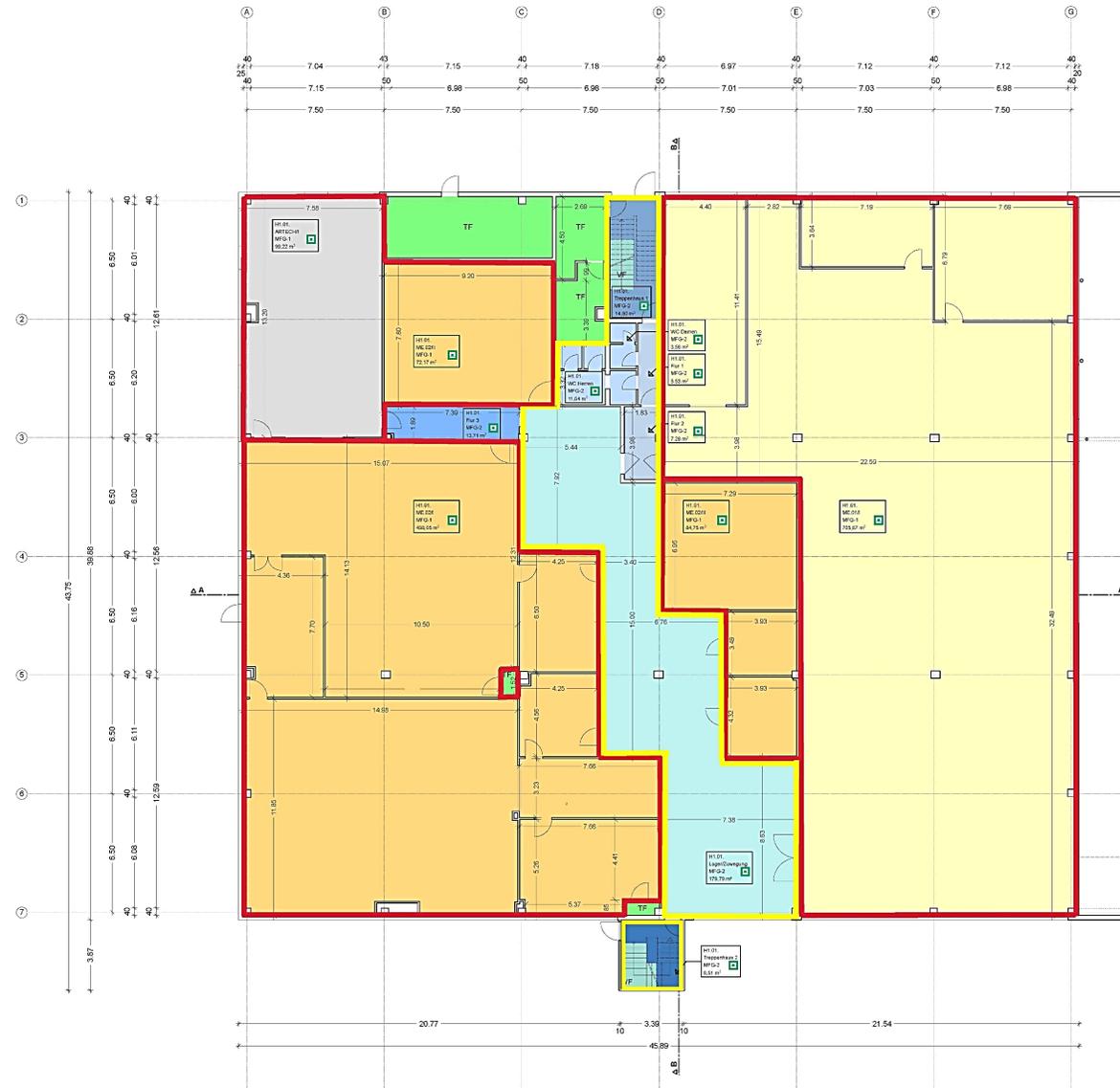
# Obergeschoss



Obergeschoss

# GRUNDRISS

Erdgeschoss Halle 1



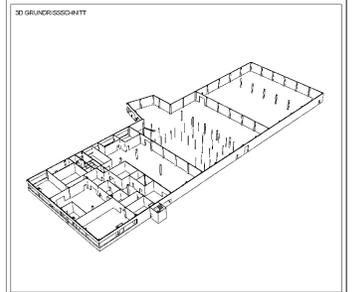
- Legende
- Gemeinschaftliche Mietfläche
  - Exklusive Mietfläche

Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)	
<span style="color: green;">■</span> MFG-0	TF Technikfläche (Keine Mietfläche)
<span style="color: yellow;">■</span> MFG-0	VF Verkehrsfläche (Keine Mietfläche)
<span style="color: orange;">■</span> MFG-1	Mietfläche ME.01 Aps (Exklusive Mietfläche)
<span style="color: lightblue;">■</span> MFG-1	Mietfläche ME.02 Ineo (Exklusive Mietfläche)
<span style="color: lightblue;">■</span> MFG-1	Mietfläche ARTECH (Exklusive Mietfläche)
<span style="color: lightblue;">■</span> MFG-2	Flur 3 ME.01, 02, 05, ARTECH (Gemeinschaftl. Mietfläche)
<span style="color: lightblue;">■</span> MFG-2	Flur 3 ME.02, ARTECH (Gemeinschaftl. Mietfläche)
<span style="color: lightblue;">■</span> MFG-2	Lager/Zwengung ME.02, ARTECH (Gemeinschaftl. Mietfläche)
<span style="color: lightblue;">■</span> MFG-2	Treppenhaus 1 ME.01, 02, 03, 04, ARTECH (Gemeinschaftl. Mietfläche)
<span style="color: lightblue;">■</span> MFG-2	Treppenhaus 2 ME.02, 04, ARTECH (Gemeinschaftl. Mietfläche)
<span style="color: lightblue;">■</span> MFG-2	Sanitär ME.01, 02, Artech (Gemeinschaftl. Mietfläche)
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">□</span>	Mietflächen entsprechen MFG-1a/2a

Stahlbetonstütze  
 Stahlstütze  
 Wände  
 Glasprofil Fassade

N

Keine Ausführungsplanung. Alle Flächenangaben in Quadratmeter sind ca.-Angaben. Alle verdeckt liegenden Bauteile wurden nicht vor Ort gemessen. Deren Aufbauten wurden sinnhaft angenommen. Es wurden keine zerstörerischen Proben vorgenommen.

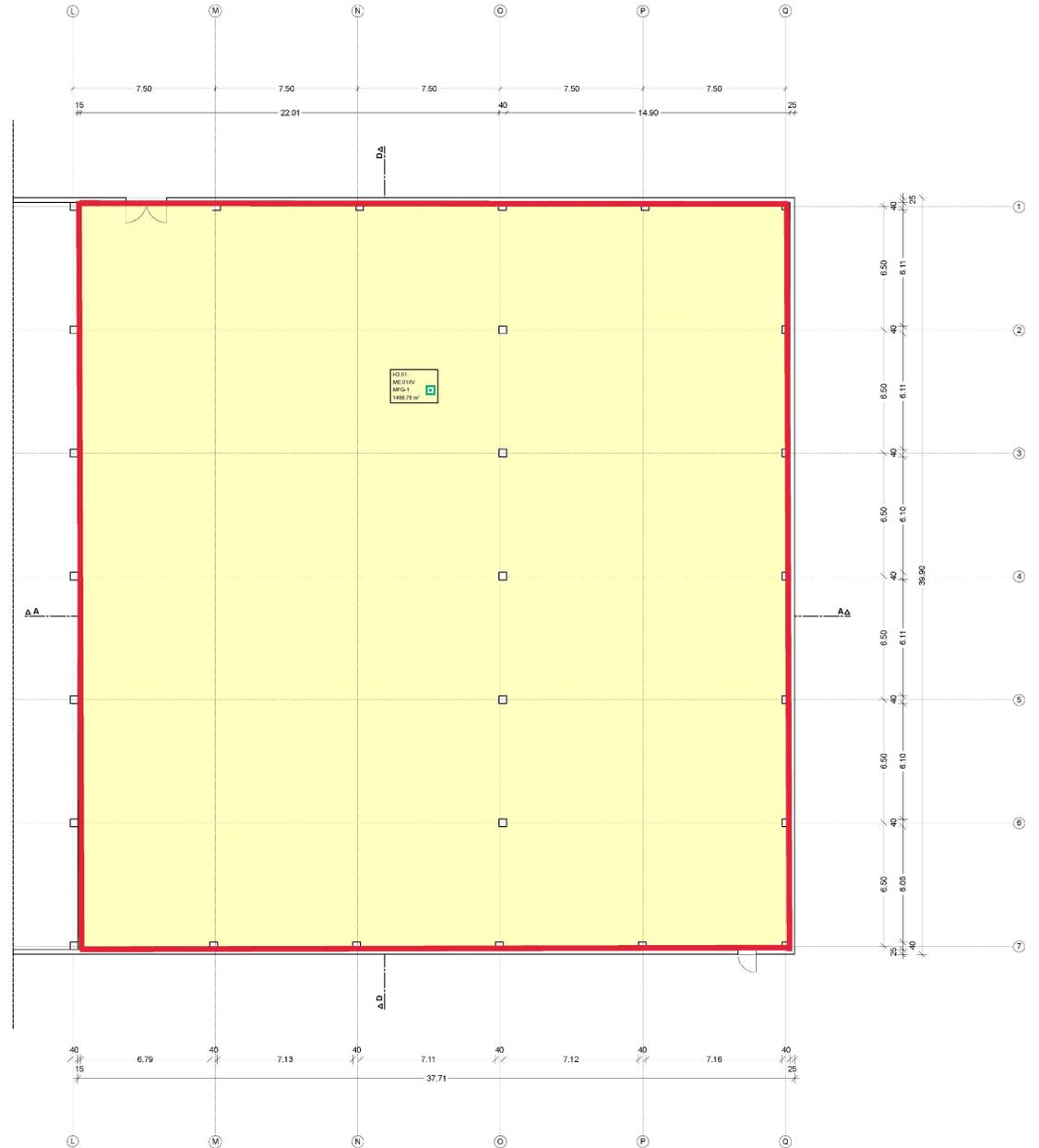
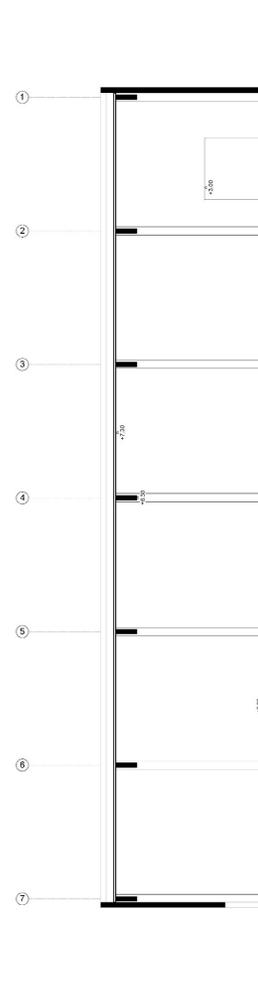


INDEX	ÄNDERUNGEN/ ERGÄNZUNGEN	SEZ.	DATUM

Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum

# GRUNDRISSSE

Erdgeschoss Halle 2





# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **23.06.2025**

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2015-000554283

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gebäude für Produktion, Werkstätten, Lagergebäude größer 3.500 m² NGF	
Adresse	Feldbacher 10, 44149 Dortmund	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1988-1997	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1988	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	7.196,0 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachllüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

EnergieEffizienz Hochbau  
Dipl.-Ing. Architekt Jan Krebs / saSV SWS  
Landgrafenstraße 153  
44139 Dortmund

24.06.2015

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

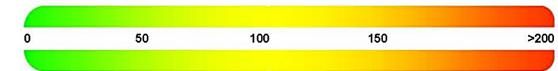
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2015-000554283

2

### Primärenergiebedarf

### "Gesamtenergieeffizienz"

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m² a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m² a) Anforderungswert  kWh/(m² a)

#### Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

### Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m² a) für		Gebäude insgesamt
			Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

### Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf:  kWh/(m² a)

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  %

verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf:  kWh/(m² a)

### Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

weitere Zonen in der Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>6</sup> nur bei Neubau  
<sup>7</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

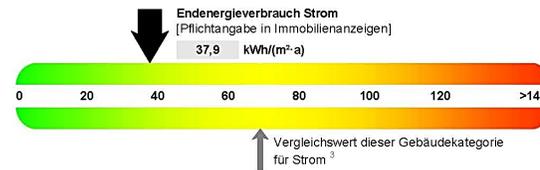
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** <sup>2</sup> NW-2015-000554283 **3**

### Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

### Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>4</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
22.04.2011	30.04.2014	Erdgas E	1,10	625995		625995	1,10	
01.01.2012	31.12.2014	Strom						818047

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes **125,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte <sup>3</sup>	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Gebäude für Produktion, Werkstätten, Lagergebäude, größer 3.500 m <sup>2</sup> NGF	79,6 %	110	65
Bürogebäude, temperiert, mechanisch belüftet	20,4 %	110	85

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> veröffentlicht unter [www.bbsf-energieeinsparung.de](http://www.bbsf-energieeinsparung.de) durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

<sup>4</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer** <sup>2</sup> NW-2015-000554283 **4**

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Beleuchtung	Austausch der Beleuchtung / LED	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeugung	Austausch Heizkessel / Gas-Brennwert-Kessel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wärmeverteilung	Dämmung der Verteilung, Einbau Hocheffizienz-Pumpen, hydraulischer Abgleich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kältemaschine	Anpassung an den Bedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Fenster	Sukzessiver Austausch / Uw-Wert = max. 1,3 W/m <sup>2</sup> K gem. EnEV Anlage 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: EnergieEffizienz Hochbau, Dipl.-Ing. Architekt Jan Krebs / saSV Wsch

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# FAKTEN UND KENNZAHLEN

## BAUTEILE

1 Gebäude

## GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Insgesamt 7.196 m<sup>2</sup>

## ZU VERMIETENDE BÜROFLÄCHE/ LAGERFLÄCHE IM EG

Insgesamt 4.300 m<sup>2</sup>

## ZU VERMIETENDE BÜROFLÄCHE IM 1.OG

Insgesamt ca.744 m<sup>2</sup>

## PKW-STELLPLÄTZE

Stellplätze auf dem Grundstück verfügbar

## DREI ROLLTORE

2 x Anlieferungstor 2,75m x 2,75m  
(Anfahrtshöhe = 1,10m)  
1 x Ebenerdiges Tor H: 4,00 m x B: 3,75 m

**MIETE EXKL. BK:** 5,50 € m<sup>2</sup>

**BETRIEBSKOSTEN:** 1,25 €/m<sup>2</sup>

Im 1. OG des Gebäudes befinden sich eine Bürofläche, ein Sozialbereich nebst Dusche und WC, ein Lagerraum (Archiv) sowie eine Lagerbühne (Sperrlager). Der gesamte Bürobereich des 1. OG ist mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Im EG befinden sich drei Hallen. Davon sind die Halle 1 und Halle 2 mit Regenanlagen ausgestattet. Eine direkte Anlieferungsmöglichkeit besteht an der Halle 2. In den Nebenflächen der Halle 2 befindet sich eine Kälteanlage sowie eine Vollmer Lüftung. Zu den Nebenflächen der Halle 3 gehören eine Alarmanlage, eine Heizung, ein Sicherheitslager, ein Transformatorraum, ein WC für Damen und Herren sowie das Treppenhaus.

Die Hallen sind ausgestattet mit Gas-Gebläseheizungen, Leuchtstofflampen, zwei Rampen, einem Sektionaltor sowie einer Lagerbühne. Die Höhe, bis Unterkante Binder in der Halle, beträgt 6,50 m.

Die Lager sind komplett mit Hochregalen ausgestattet. Kleinregale stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Maße der drei Rolltore betragen:

- 2 x Anlieferungstor = 2,75m x 2,75m (Anfahrtshöhe = 1,10m)
- 1 x ebenerdiges Tor = 4,00m hoch x 3,75m breit

Regenwasserauffangbecken, Elektro-, EDV- und TK-Verkabelung, Glasfaser, Schließanlage, Alarmanlage und Zutrittskontrolle sowie Rauchabzugsanlagen vervollständigen die Ausstattung des Gewerbekomplexes.



**Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG**

Hörder Burgstraße 15, 44263 Dortmund

0231 43430

info@freundlieb.de

freundlieb.de

# ANSPRECHPARTNER



## Michael Behnke

**Leiter Immobilien**

T 0231 43 43 210

M 0175 22 52 142

M m.behnke@freundlieb.de

Kontaktieren Sie Herrn Behnke gerne, um weitere Informationen und Unterlagen zu erhalten.

**Rechtshinweis**

Die Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der im Exposé genannten Angaben. Alle Angaben zum Objekt basieren ausschließlich auf Informationen des Auftraggebers. Der Zwischenverkauf / die Zwischenvermietung bleibt ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, es wurde eine Vereinbarung über eine Kaufzusage/Reservierung oder Mietvertrag/Reservierung mit der Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG abgeschlossen.

Dieses Exposé dient einer Vorabinformation. Rechtsgrundlage ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag beziehungsweise abgeschlossene Mietvertrag.

**FIM**  
IMMOBILIEN  
MANAGEMENT

**FREUNDLIEB**

BAUEN AUF VERTRAUEN