



# PHOENIXWERK®

Der Raum für Ihr Business



Werden Sie Teil  
eines kreativen  
Teams und starten  
Sie mit uns in eine  
erfolgreiche Zukunft!

Das lebendige Ruhrgebiet hat eine Menge zu bieten: Natur, (Industrie-)Kultur und eine angenehme Bodenständigkeit. All das macht es zu einem attraktiven und gefragten Unternehmensstandort. Und in der Mittagspause? Treffen sich alle Mitarbeiter\*innen in den gastronomischen Betrieben im Erdgeschoss und genießen in den großzügigen Gasträumen nicht nur leckeres Essen, sondern auch den spektakulären Ausblick auf die historische Umgebung. Das schafft automatisch die beste Arbeitsatmosphäre! Und: Wir befinden uns mitten im Naherholungs- und Freizeitgebiet. Fußläufig liegen der Romberg-, der Westfalenpark und der Phoenixsee. Überall wird der Strukturwandel mit Leben gefüllt. Spaziergänger, Jogger, Radfahrer und Skater prägen das Bild – und nach Feierabend natürlich auch die Betriebssportgruppe des PhoenixWERKS!

Wir bauen Ihre  
Zukunft! Mieten  
oder investieren Sie  
im PHOENIXWERK®.  
Wir freuen uns  
auf Ihre Nachricht!

Ihr Ansprechpartner:  
**Christoph Helbich**  
T +49 231 44 20 20 0  
F +49 231 44 20 20 10  
phoenixwerk@sha.de  
phoenixwerk.de

Herausgeber:  
© SHA Scheffler Helbich  
Architekten GmbH  
Phoenixplatz 3  
44263 Dortmund  
sha.de

Fotos:  
© Photodesign Christian Eblenkamp  
© gesche schmidt, designparaplu

Visualisierungen:  
© v-cube.de

Bauherr:  
HEJA Grundbesitz GmbH + Co. KG  
Bünnerhelfstr. 8  
44379 Dortmund

Stand: Juni 2021



Fertigstellung 2023  
Jetzt anfragen!



## Innovativer Arbeitsraum zwischen grüner Oase und historischer Industriekultur auf Phoenix West

Auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände Phoenix West im Dortmunder Süden entsteht derzeit ein zukunftsweisendes Büroensemble: das PhoenixWERK. Unmittelbar zwischen Warsteiner Music Hall und dem geschichtsträchtigen Hochofen sind 2020 die ersten beiden Bauteile fertiggestellt worden – und haben bereits die begehrte Auszeichnung „Architekturpreis Dortmund Hamm Unna“ erhalten. Zwischen der Hochofenstraße und dem Phoenixplatz werden langfristig insgesamt fünf Gebäude nach den Plänen von SHA Scheffler Helbich Architekten GmbH eine „neue Mitte“ an attraktivem Standort bilden. Mieten auch Sie hier Ihre neuen Räumlichkeiten!

Der äußere Eindruck ist prägnant: Mit seiner kompakten Bebauung stellt das PhoenixWERK einen Gegenpol zu den vorhandenen historischen und teils denkmalgeschützten Gebäuden dar.

Gleichzeitig wird die Formsprache der Industriearchitektur in der Materialität und Fassade aufgegriffen und setzt sich in den Grundrissen und der Detaillierung des Innenraums fort. So fügt sich das Büroensemble wie selbstverständlich in die historische Umgebung ein.

Und hinter der kraftvollen Backsteinfassade? Hier bilden repräsentative und einzigartige Büros beste Bedingungen für Ihr Team. Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten sind für etablierte Unternehmen und aufstrebende Start-ups gleichermaßen das richtige Markendach. Offene Foyers, großzügige Besprechungsräume, Einzel- oder Großraumbüros: Im PhoenixWERK ist alles denkbar. Kreative Teamarbeit in den kommunikativen Gemeinschaftszonen ist ebenso möglich wie temporärer Rückzug für konzentrierte Tätigkeiten. So entstehen wechselnde Arbeitsumgebungen, die

je nach Aufgabe ein unterstützendes Ambiente und die richtige Atmosphäre für flexibles und innovatives Arbeiten schaffen. Und: Die Flächen können nach Bedarf miteinander verbunden werden. Starre Vorgaben waren gestern! Eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise, modernste Technik und hochwertige Materialien sind dabei für das richtige Drumherum stilbildend. Auf individuelle Wünsche und Anforderungen der künftigen Mieter kann flexibel reagiert werden.

Zukünftig finden über 250 Beschäftigte hier Platz. Das Ganze folgt einer Campusidee: Das zugehörige Parkhaus PhoenixWERK garantiert Autofreiheit auf dem Gelände und gemeinsam mit dem grünen Innenhof eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Mieter.

Sprechen Sie uns an!

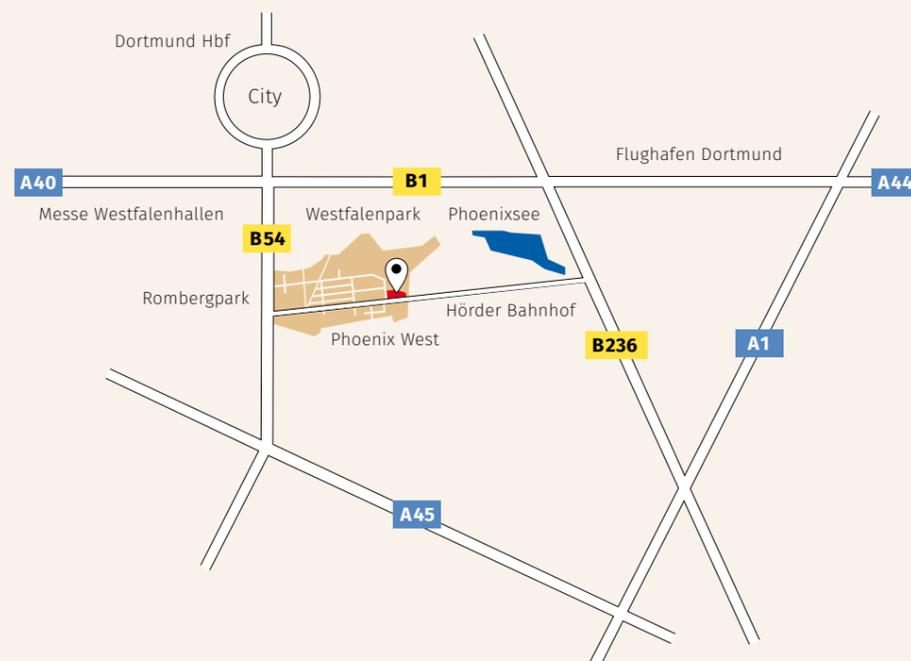
### Lage und Anbindung

#### zu Fuß

Warsteiner Music Hall	1 min
historischer Hochofen	1 min
Bus 445 PHOENIX Halle	1 min
Bus 441 Hochofenstraße	4 min
Bike-Sharing	5 min
Hörder Bahnhof	10 min
Hörder Innenstadt	10 min
U 49 Rombergpark	15 min

#### PKW

Messe Westfalenhallen	7 min
Dortmund Hbf	10 min
Flughafen Dortmund	20 min
Flughafen Düsseldorf	50 min



### Ihr Platz im PhoenixWERK

<b>Phoenixplatz 2</b>	<b>BT I</b>	<b>Erstbezug April 2020</b>	
	2.500 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	vermietet
<b>Phoenixplatz 3</b>	<b>BT II</b>	<b>Erstbezug April 2020</b>	
	2.300 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	vermietet
<b>Konrad-Zuse-Straße</b>	<b>BT III</b>	<b>Fertigstellung 2023</b>	
	1.600 m <sup>2</sup>	Büroflächen	<b>zu mieten</b>
	210 m <sup>2</sup>	Gastronomiefläche	<b>zu mieten</b>
<b>Hochofenstraße</b>	<b>BT IV</b>		
	580 m <sup>2</sup>	Grundstück	<b>zu kaufen</b>
	1.200 m <sup>2</sup>	Bürofläche	geplant
<b>Parkhaus</b>	<b>BT V</b>	<b>Fertigstellung Frühjahr 2021</b>	
	155	Parkplätze	<b>zu mieten</b>

Verfügbare Flächen  
Konrad-Zuse-Straße

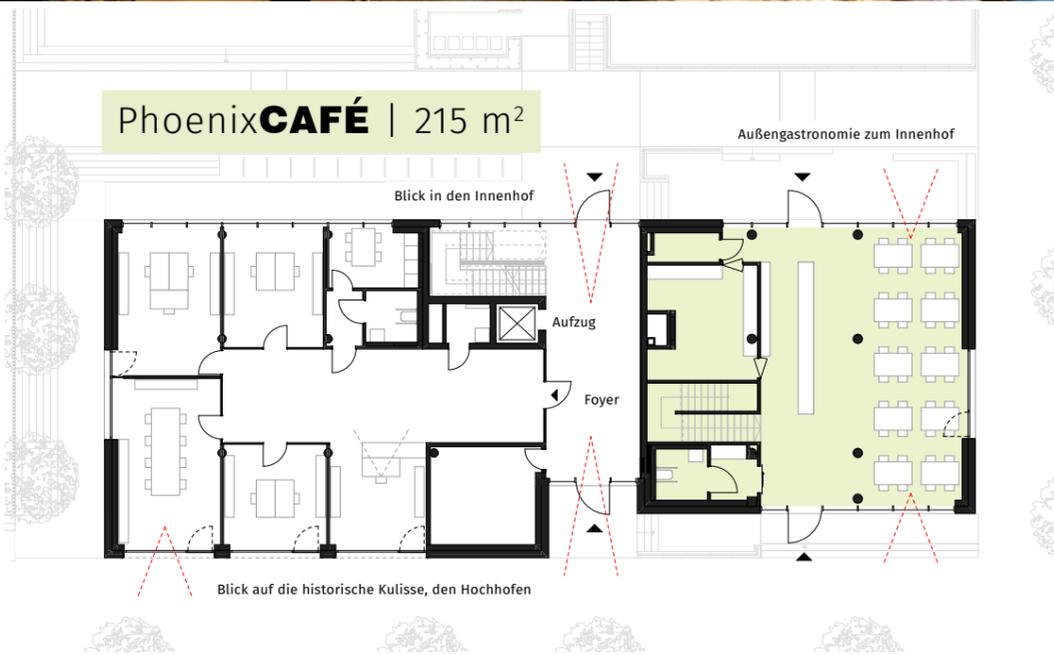


Sie benötigen mehr Fläche?  
Sprechen Sie uns an!



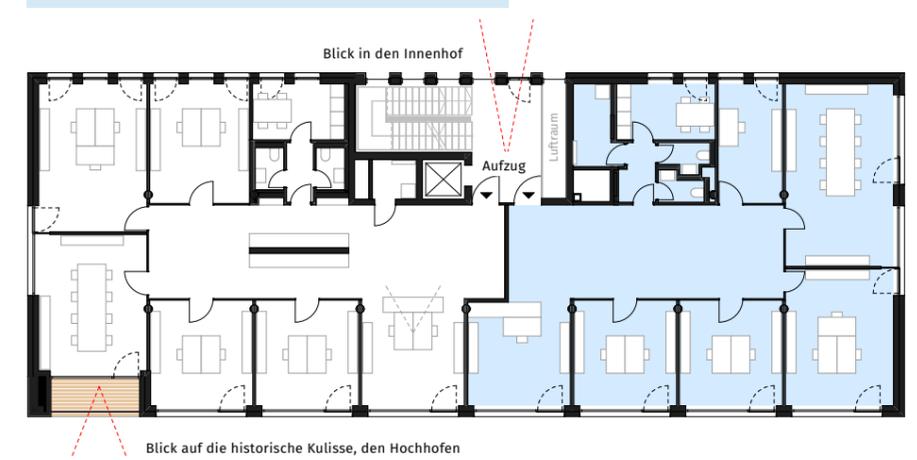
EG rechts  
Gastronomiefläche

UG rechts  
Lagerfläche  
für Gastronomie



1. OG rechts  
Bürofläche

Phoenix**FABRIK** | 215 m<sup>2</sup>

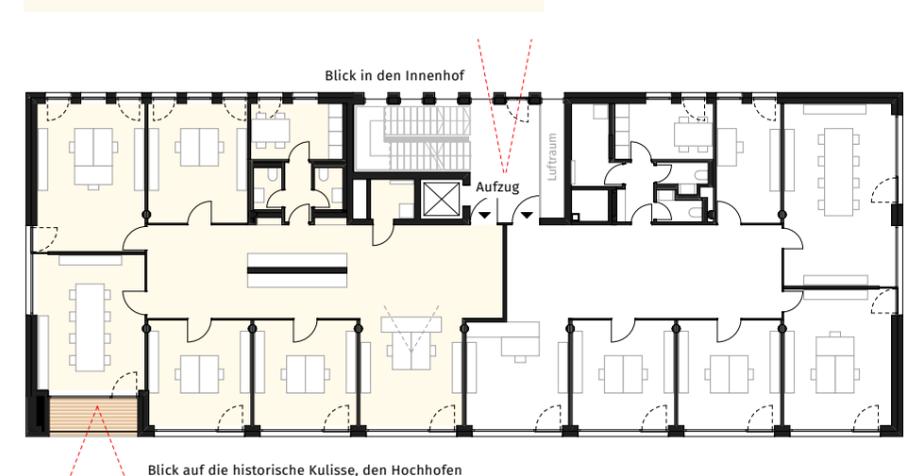


EG links  
Bürofläche



1. OG links  
Bürofläche

Phoenix**KONTOR** | 230 m<sup>2</sup>



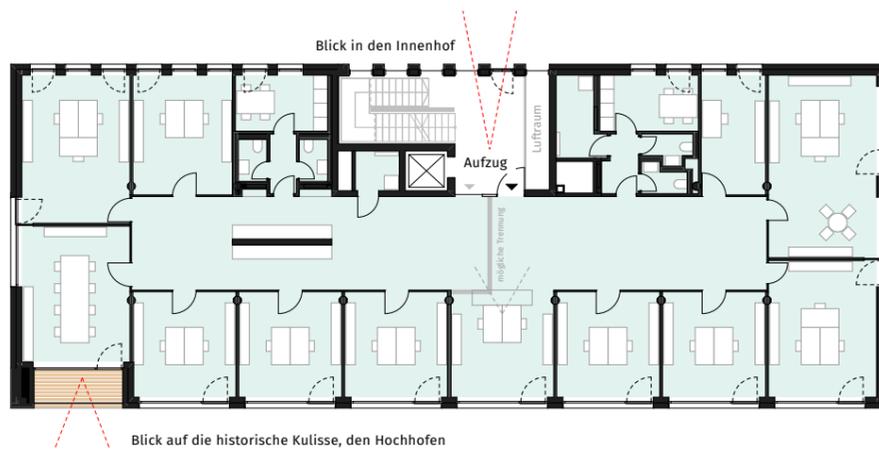


## Bestens ausgestattet: das PhoenixWERK



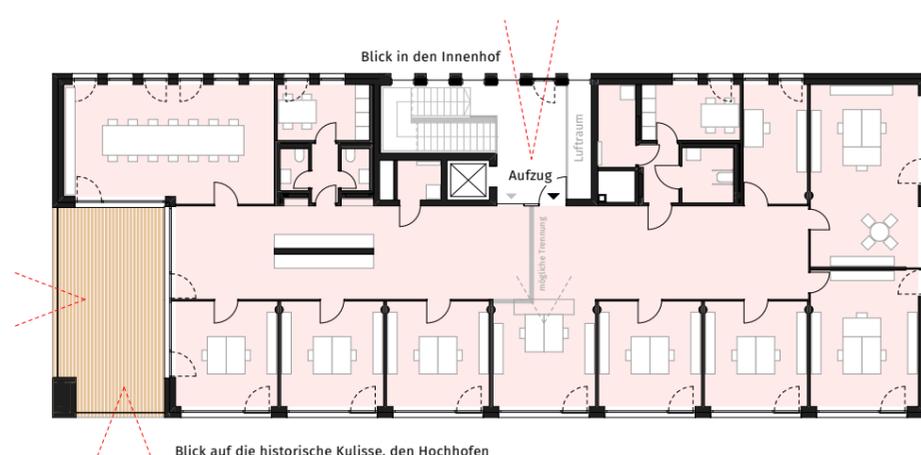
### 2. OG Bürofläche

#### Phoenix**STUDIO** | 448 m<sup>2</sup>



### 3. OG Bürofläche

#### Phoenix**ATELIER** | 449 m<sup>2</sup>



**Fassade** Charakteristische, hochwertige Klinkerfassade in Anlehnung an den historischen Bestand der Warsteiner Music Hall (früher: Phoenixhalle). Lichtdurchflutete, flexible Raumaufteilung durch die großzügige Fensterfront.

**Nachhaltigkeit** Neben einer ressourcenschonenden Bauweise nimmt die ökonomische und ökologische Betriebsweise einen besonders hohen Stellenwert ein. Mit Unterschreitung der aktuellen Energieeinsparverordnung soll das Gebäude mindestens einen KfW 55-Standard erreichen.

**Eingang** Der Eingang ist repräsentativ und barrierearm ausgebildet, mit einem direkten Durchgang zum gemeinsamen Innenhof.

**Aufzug** Der im Haupttreppenhaus liegende Acht-Personen-Aufzug wird rollstuhlgerecht ausgeführt. Wie auch die Haupttreppe verbindet er alle Etagen miteinander.

**räumliche Qualität** Die Gebäudetiefe beträgt ca. 14,00 m, die Gebäudelänge ca. 36,50 m. Die Büroräume verfügen über eine lichte Höhe von großzügigen 3,00 m. Die Nutzlast liegt bei 500 kg/m.

**Achsraster** Das Rastermaß von 1,50 m erlaubt eine wirtschaftliche und vielfältige Unterteilung der Bürogeschosse – je nach Ihren individuellen Bedarfen. Sie entscheiden, ob Sie Zellen-, Kombi- oder Großraumbüros wünschen.

**Raumtrennwände** Als Standard werden doppelt beplankte Trennwände für optimalen Schallschutz der Büroräume ausgeführt. Darüber hinaus sind andere Möglichkeiten wie bspw. Glas- oder Systemtrennwände nutzerabhängig umsetzbar.

**Natürliche Be- und Entlüftung** Das Gebäude kann über Fenster natürlich belüftet werden. Alle innenliegenden Räume verfügen zusätzlich über eine mechanische Belüftung.

**Sonnenschutz** Das Gebäude verfügt über einen außenliegenden, elektrisch betriebenen Sonnenschutz. Dieser ist individuell steuerbar.

**Schließ- und Einbruchmeldeanlage** Alle Bauteile des PhoenixWERKS haben ein elektromechanisch gesteuertes Schließsystem, das für die Hauptzugänge des Gebäudes mit einem Zutrittskontrollsystem via Chip funktioniert. Die Mieteinheiten werden für ein Zutrittskontrollsystem vorgerüstet. Eine Einbruchmeldeanlage kann auf Wunsch mieterseits ergänzt werden.

**Elektronik** Die elektrische Versorgung der Arbeitsplätze ist über Bodentanks gewährleistet. Eine Standard-Beleuchtung wird per Raster-Leuchten sichergestellt. Die Arbeitsplätze können auf Mieterwunsch mit abgedelnten Deckenleuchten realisiert werden. Die Treppenhaus- und WC-Beleuchtung werden über Präsenzmelder gesteuert. EDV- und Telefonverkabelung können nach mieterseitiger Anforderung umgesetzt werden.

**Kühlung** Die Kühlung der Räumlichkeiten ist über VFR-Anlagen (Split-Klimageräte) nach Mieterwunsch möglich. Die Installation ist bereits zentral vorgerüstet.

**Heizung** Die Bürogeschosse verfügen über Fußbodenheizung. Diese ist raumweise steuerbar.

**Bodenbelag** Der Bodenbelag ist in Rücksprache mit dem Mieter frei wählbar. Im Mietpreis inbegriffen ist ein strapazierfähiger, hochwertiger Teppichboden aus Nadelvlies in Büro- und Flurzonen. Die Farbe kann der Mieter entsprechend dem Musterkatalog auswählen.

**Decken** In den Bürogeschossen werden standardmäßig akustisch wirksame abgehängte Rasterdecken umgesetzt. Andere Ausführungen sind nach Vermieterabsprache möglich.

**Sanitäranlagen** Die Toilettenräume werden mit optisch ansprechenden, hochwertigen Markenfabrikaten ausgestattet. Wandhängende WCs und Urinale mit Unterputz-Wandarmatur sowie wandhängende Handwaschbecken mit Einhand-Mischbatterie sind als Grundausstattung vorgesehen. Sämtliche Accessoires sind in hochwertiger Edelstahl- oder Chromausführung.

**Teeküche** Auf Wunsch unterstützt Sie unser Architekturbüro gern bei der Planung hochwertiger Teeküchen inklusive Ausstattung.

**Werbung** Vorgesehen sind individuelle Werbemöglichkeiten im Rahmen der Gestaltungssatzung der Stadt Dortmund und unter Berücksichtigung eines einheitlichen Werbekonzepts für das Gebäude.

**Parken** Insgesamt stehen 155 Parkplätze im zum PhoenixWERK gehörenden Parkhaus zur Verfügung. Diese können von den Nutzern individuell angemietet werden.

**weitere Ausstattungswünsche** Haben Sie weitere Wünsche? Diese setzen wir nach Rücksprache und Möglichkeit gerne für Sie um.