

Baugrundstück in exklusiver Innenstadtlage

hier: Interessenabfrage



Seit seinem Bau im Jahr 1973 ist das Hademarebad ein Gebäude, das die Innenstadt von Hemer wesentlich prägt. Dieser Zustand neigt sich nun dem Ende entgegen. In den nächsten Jahren wird die Stadt Hemer ein neues Hallenbad an einem anderen Standort errichten; die Inbetriebnahme soll Ende des Jahres 2022 erfolgen. Damit verbunden ist auch die Aufgabe des bisherigen Hallenbadstandortes. Die Stadt Hemer steht daher gegenwärtig vor der Aufgabe, eine Nachnutzung für diese Fläche zu finden. Ein langfristiger Leerstand bzw. das Entstehen einer Brachfläche soll vermieden werden. Gleichzeitig soll aufgrund der zentralen Lage aber auch ein Mehrwert für den innerstädtischen Bereich generiert werden. Die Innenstadt soll attraktiver werden (durch ansprechende Gestaltung), die Nutzungsvielfalt ausgebaut und im Gesamten die Funktion der Innenstadt als zentraler Ort von Handel, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen gestärkt werden.

In einem ersten Schritt will die Stadt Hemer zunächst die Interessenlage im Hinblick auf eine Nachnutzung abfragen und mit potentiellen Investoren ins Gespräch kommen. Ziel ist es, einen ersten Eindruck zu bekommen, welche realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten von Investorensseite aus gesehen werden. Die hierfür relevanten Eckdaten des Grundstückes sind in der folgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt. Der Klarheit halber wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich hierbei noch nicht um ein Verkaufsangebot handelt.

Parallel zu dieser Interessenabfrage wird in den kommenden Monaten ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Innenstadtbereich erarbeitet, welches auch

diesen Standort umfasst und entsprechende Handlungsoptionen und Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen soll.

Grundstücksdaten

Lage: Das Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 33, Flurstück 252 befindet sich in zentraler Innenstadtlage, in 58675 Hemer, Bahnhofstraße 13, im Märkischen Kreis.



Ortsbeschreibung: Hemer ist eine mittlere kreisangehörige Stadt mit rund 37.500 Einwohnern. Sie liegt im Norden des Sauerlandes und gehört zum Märkischen Kreis. Überregional bekannt ist Hemer durch die im Jahr 2010 durchgeführte Landesgartenschau und durch das in Deutschland einmalige Geotop Felsenmeer. Heute wird der Sauerlandpark Hemer als Nachfolger der Landesgartenschau als Erholungsgebiet genutzt. Der Sauerlandpark Hemer hat jährlich ca. 300.000 Besucherinnen und Besucher zu Gast.

Verkehrsanbindung: Der Standort ist gut von der A 46 über Ein- und Ausfallstraßen in ca. 6 - 8 Autominuten zu erreichen. Die Nachbarstädte Iserlohn und Menden erreicht man in 10 - 15 Autominuten. Die Stadt verfügt über zwölf lokale und regionale Buslinien, die im Wesentlichen durch die Märkischen Verkehrsgesellschaft betrieben werden. Die nächstgelegenen Großstädte sind Hagen (ca. 28 km entfernt) und Dortmund (ca. 41 km entfernt).

Lagequalität: Aufgrund seiner Lage erfüllt das Grundstück sowohl die Funktion als gestalterisches Element entlang der Bahnhofstraße als auch als Eingang in die Innenstadt. Es liegt an einer wichtigen und stark frequentierten Verkehrsachse (s. Anlage 2 und Anlage 3).

Die Bahnhofstraße ist eine der wichtigsten Nord-Süd Verbindungen im Stadtgebiet und auch die unmittelbar vor dem Grundstück endende Ostenschlahstraße hat - als zentrale Verkehrsanbindung zum Sauerlandpark - eine wichtige Funktion. Die Verkehrsbelastung auf der Bahnhofstraße liegt an den Normalwerktagen bei ca. 18.000 Kfz.

Das Grundstück ist ein zentrales städtebauliches Element, was auch von Auswärtigen deutlich wahrgenommen wird. Für all diejenigen, die entweder fußläufig aus Richtung Sauerlandpark oder den Fachmarktcentren in die Innenstadt wollen oder mit dem Auto auf dem Hademareparkplatz parken möchten, bildet das Grundstück zugleich den Eingang in die Innenstadt.

Grundstücksgröße:

Die gesamte Grundstücksgröße des Flurstückes Gemarkung Hemer, Flur 33, Flurstück 252 beträgt 5.110 m² (Hallenbad + vorgelagerter Parkplatz Bahnhofstraße). Für die geplante Nachnutzung steht allerdings lediglich eine Teilfläche von ca. 1.800 m² aus diesem Grundstück zur Verfügung (s. gelb markierte Fläche – Anlage 1). Es handelt sich um die derzeit durch das Hademarebad überbaute Fläche.

**Bebaubarkeit/
Anforderungen:**

Bei der zukünftigen Bebauung wird besonderer Wert auf die Architektur gelegt. An dieser prägnanten Stelle darf sich das Gebäude durchaus ein wenig von der Nachbarbebauung abheben, um vor allem auch neben dem großen Hademarecenter optisch bestehen zu können. Wichtig ist es, ein nachhaltiges Konzept zu entwickeln, das den Ansprüchen und Herausforderungen der Innenstadt begegnet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 I b „Hademareplatz“. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hallenbad“ fest. Um eine Nachnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Fachbereich Planung, Umwelt, Bauordnung, Verkehr erforderlich. Zielführend ist aufgrund der zentralen Lage voraussichtlich die Festsetzung eines Kerngebietes.

Die folgenden im Kerngebiet zulässigen Nutzungen sind aus Sicht der Stadtverwaltung an dieser Stelle denkbar:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans

In Frage kommt z.B. ein Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude mit einer Wohnnutzung ab dem ersten oder zweiten Obergeschoss.

Seitens der Stadt Hemer besteht Interesse, ergänzend zu privaten Nutzungen auch öffentliche Nutzungen, z.B. für Kindertages- und Schulkinderbetreuung oder für Teilbereiche der Stadtverwaltung an diesem Standort zu verwirklichen. Ein Beispiel einer solchen Nutzung im Erdgeschoss könnte die Unterbringung eines Sozialen Rathauses mit Büroflächen von ca. 1.400 m² ergänzt um einen Bereich für die Schulkinderbetreuung im Rahmen der OGS von ca. 400 m² sein.

Altlasten:

Eine Beteiligung des Märkischen Kreises im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum B-Plan Nr. 30 Ib hat den Hinweis gebracht, dass der Stadtkernbereich um das Hallenbad in der Altlastenverdachtsfläche „Hallenbad“ (Aktenzeichen 04/44) liegt. Hier befand sich in der Vergangenheit u.a. eine Schrauben- und Nietfabrik mit einer Beizerei.

Ob und in wie weit beim Bau des Hallenbades bzw. der anderen dort vorhandenen baulichen Einrichtungen die damals eventuell vorhandenen Verunreinigungen der Betriebsgebäude beseitigt wurden, ist nicht bekannt.

Grundstückswert:

Der Bodenrichtwert beträgt ca. 215,-- €/m² (erschließungsbeitragsfrei). Die Abbruchkosten des „Hademarebades“ werden auf ca. 800.000,-- € geschätzt.

Ansprechpartner:

Wenn Sie Interesse haben, würden wir gern zunächst im persönlichen Gespräch die gegenseitigen Vorstellungen erläutern und das weitere Vorgehen besprechen. Wenden Sie sich hierzu (ober bei Rückfragen) bitte an:

Stadt Hemer
Fachdienst Liegenschaften
Frau Just
Tel.: 02372-551-137
E-Mail: U.M.Just@hemer.de

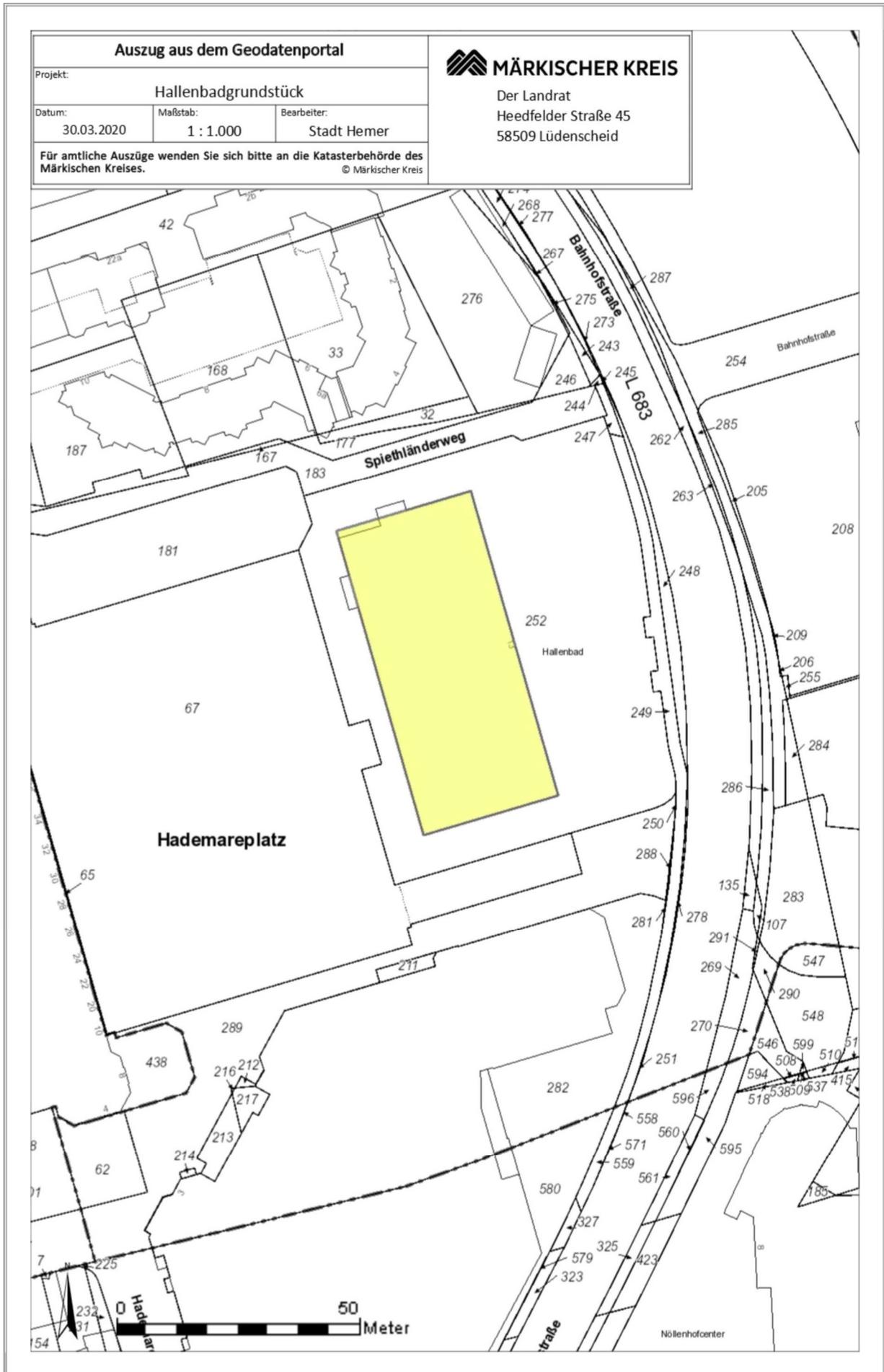
Der aktuelle Bebauungsplan 030/Ib Hademareplatz kann unter folgendem Link aufgerufen werden:

<https://www.hemer.de/leben-wohnen/planen-bauen/bauleitplanung/rechtskraeftige-bebauungsplaene>

Das aktuelle Einzelhandelskonzept von Juli/Okttober 2011 kann gerne bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Angebotsabgabe:

Ihr Angebot reichen Sie bitte bis zum 30.09.2021 an vorgenannte Adresse ein. Bitte erstellen Sie eine möglichst detaillierte Erläuterung des von Ihnen geplanten Vorhabens. Bei der Vergabe werden neben dem Kaufpreisangebot, die Architektur und das geplante Nutzungskonzept zu gleichen Teilen in die Bewertung einfließen.



Anlage 1: Auszug Geodatenportal (Quelle Märkischer Kreis)



Anlage 2: Auszug Geodatenportal (Quelle Märkischer Kreis)



Anlage 3: Auszug Stadtplan (Quelle Stadt Hemer)