

Baugrundstück in exklusiver Innenstadtlage



OBJEKT EHEMALIGES HADEMAREBAD

Seit seiner Errichtung im Jahr 1973 prägte das Hademarebad über Jahrzehnte hinweg das Stadtbild der Hemeraner Innenstadt. Mit der Inbetriebnahme des gegenüberliegenden Felsenmeerbades im Herbst 2024 wurde der bisherige Hallenbadstandort aufgegeben und steht nun vor einer neuen Phase seiner städtebaulichen Nutzung.

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 durch ansprechende Gestaltung attraktiver werden, die Nutzungsvielfalt ausgebaut und im Gesamten die Funktion der Innenstadt als zentraler Ort von Handel, Dienstleistungen, Wohnen 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.

KONTAKTADRESSE

Stadt Hemer
Fachdienst Liegenschaften

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

EXPOSÉ

LAGE

Hemer, Bahnhofstraße 13, Märkischer Kreis

Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 33, Flurstück 293; Fläche 2.677 qm

ORTSBESCHREIBUNG

Hemer ist eine mittlere kreisangehörige Stadt mit rund 35.000 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).

GRUNDSTÜCK

Die gesamte Grundstücksgröße des ehemaligen Hallenbades betrug mit der vorgelagerten Parkplatzfläche 5.110 m². Für die geplante Nachnutzung steht allerdings nur das neu vermessene Flurstück 293 zur Verfügung (Anlage 1). Es handelt sich um die derzeit durch das Hademarebad überbaute Fläche.



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 NordSüd 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.

ALTLASTEN

Eine Beteiligung des Märkischen Kreises im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum BPlan Nr. 30 Ib hat den Hinweis gebracht, dass der Stadtkernbereich um das Hallenbad in der Altlastenverdachtsfläche Hallebad" (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. Eine kurze Erstbewertung hinsichtlich der Bodenverunreinigungen wurde im Jahr 2021 von einem Büro durchgeführt und kann bei Interesse eingesehen werden.

STÄDTEBAULICHES NUTZUNGSKONZEPT

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 Stadtentwicklung erforderlich. Je nach Konzept könnte auch eine Genehmigung auf Grundlage des neu eingeführten § 246e BauGB – dem sogenannten „BauTurbo“ erfolgen.

Die folgenden 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 ab dem 1. OG

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

GRUNDSTÜCKSWERT

Der Bodenrichtwert (BORISNRW) beträgt 145 €/m² (erschließungsbeitragsfrei). Die Abbruchkosten des Hademarebades werden auf ca. 800.000,-- € geschätzt.



HEMER



INTERESSENSBEKUNDUNG UND KONTAKT

Wenn Sie Interesse haben, würden wir gern zunächst im persönlichen Gespräch die gegenseitigen Vorstellungen erläutern und das weitere Vorgehen besprechen.

Wenden Sie sich hierzu (oder bei Rückfragen) bitte an:

Stadt Hemer

Fachdienst Liegenschaften

Frau Just

Tel.: 02372 | 551137

E-Mail: u.m.just@hemer.de

WEITERE UNTERLAGEN

Der aktuelle Bebauungsplan 030/Ib Hademareplatz kann unter folgendem Link aufgerufen werden: <https://www.hemer.de/lebenwohnen/planenbauen/bauleitplanung/rechtskraeftigebbauungsplaene>

Das aktuelle Einzelhandelskonzept von Juli/ Oktober 2011 sowie das aktuelle Stadtentwicklungskonzept aus August 2021 können gerne bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

ANHÄNGE

Anlage 1:

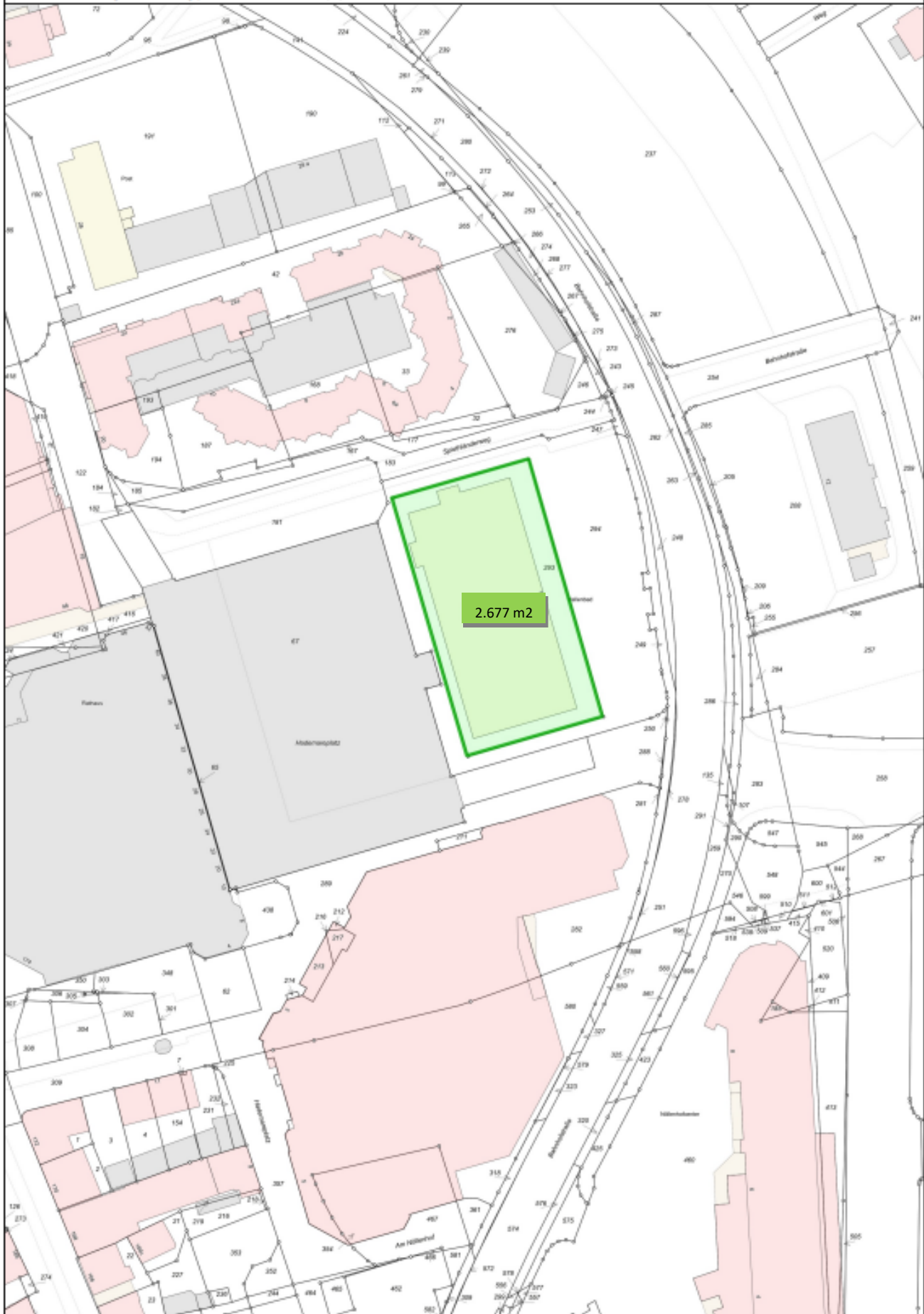
Auszug Geodatenportal
(Quelle Märkischer Kreis)

Anlage 2:

Auszug Geodatenportal
(Quelle Märkischer Kreis)

Anlage 3:

Auszug Stadtplan
(Quelle Stadt Hemer)



Anlage 1: Auszug Geodatenportal (Quelle Märkischer Kreis)



Kartenauszug aus GEOPORTAL - Hemer

Maßstab ca. 1 : 1322 Datum: 27.02.2026

Die dargestellten Sachverhalte wurden nicht auf ihre Richtigkeit und Aktualität geprüft.



Anlage 2: Auszug Geodatenportal (Quelle Märkischer Kreis)



Anlage 3: Auszug Stadtplan (Quelle Stadt Hemer)