





Angebot

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW veräußert im Rahmen eines öffentlichen Bieterverfahrens, ein bebautes Grundstück, mit einer Gesamtgröße von 3.863 m². Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Espelkamp und wurde bislang von der Kreispolizei Minden-Lübbecke genutzt, die den Standort zum 30.06.2024 aufgegeben hat.

Die als Polizeiwache genutzte Liegenschaft wurde über die Jahre nur sporadisch modernisiert bzw. saniert und befindet sich baulich, wie auch energetisch in einem schlechten Gesamtzustand. Überdies ist eine Drittverwendung des Objekts nur eingeschränkt möglich, so dass die Gebäude als abgängig erachtet werden können. Dies bietet die Möglichkeit, das Verkaufsgrund-

stück neu zu entwickeln, wozu ggf. ein Verfahren zur Aufstellung eines neuen B-Plans erforderlich ist (vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Der Verkauf der angebotenen Landesliegenschaft, erfolgt zum Höchstgebot auf Grundlage der §§ 63, 64 Landeshaushaltsordnung (LHO), im Wege eines mehrstufigen Bieterverfahrens. Die Liegenschaft wird ausschließlich im gegenwärtigen Ist-Zustand, wie sie "steht und liegt" verkauft. Die erforderliche Baurechtschaffung sowie die Grundstücksherrichtung im Falle einer Neubebauung (Gebäudeabriss und Grundstücksrodung), obliegen ausschließlich dem Höchstbieter/Käufer und fallen in dessen Risiko- und Kostensphäre.

Standort / Lage

Makrolage

Espelkamp ist eine ostwestfälische Stadt im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen. Sie gehört zum Kreis Minden-Lübbecke und hat rund 26.845 Einwohner (Stand 31.12.2023). Die nächstgelegenen Großstädte sind Osnabrück (45 km südwestlich) und Bielefeld (50 km südlich) sowie die Kreisstadt Minden (25 km östlich). Espelkamp ist über die Bundesstraße B 239 an die Autobahn A 30 angebunden. Der International Airport Münster/Osnabrück ist rund 83 km entfernt.

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in der Präses-Ernst-Wilm-Straße 1, in 32339 Espelkamp-Zentrum. Der Stadtkern ist ca. 2,0 km entfernt, der Bahnhof Espelkamp ca. 700 m. Die umliegende Bebauung ist maßgeblich von Wohngebäuden in lockerer und offener Bauweise (Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser) geprägt. Das nördlich angrenzende Grundstück ist stark bewaldet und unbebaut. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein bewaldeter Grünstreifen und dahinter eine aktiv befahrene Bahnstrecke der Deutschen Bundesbahn sowie die Bundesstraße B 239 (Bremer Straße).

Entfernungen	
Bielefeld Zentrum	ca. 50 km
Osnabrück Zentrum	ca. 45 km
Minden Zentrum	ca. 25 km
Anbindung BAB 30	ca. 26 km
International Airport Münster/Osnabrück	ca. 83 km



Liegenschaftsbeschreibung

Das Verkaufsgrundstück hat eine Größe von 3.863 m² und besteht aus den beiden Flurstücken, Grundbuch von Espelkamp, Blatt 5067, Flur 12, Flurstück 1216 (600 m²) und Flurstück 1271 (3.263 m²). Die Außenanlagen sind stark begrünt bzw. im rückwärtigen Bereich stark bewaldet, wodurch die Gebäude nur eine unterdurchschnittliche Sichtbarkeit haben.

Das Hauptgebäude wurde im Jahre 1981 mittels einem Holzständertragwerk in Leichtbauweise errichtet. Es ist teilweise unterkellert und hat eine Mietfläche von ca. 599 m² (EG und KG). Weiterhin befinden sich ein Geräteschuppen (Anbau an das Hauptgebäude) sowie zwei Einzelgaragen auf dem Grundstück, welches insgesamt über 2 Innen- und 15 Außenstellplätze (4 davon überdacht) verfügt.

Das eingeschossige Hauptgebäude mit Flachdach ist von einfacher Ausstattungsqualität und verfügt noch über Holzfensterrahmen mit Doppelverglasung aus dem Ursprungsbaujahr. Die Wärmedämmung des Gebäudes ist völlig unzureichend und entspricht nicht den heutigen Erfordernissen. Modernisierungen und Sanierungen wurden nur im geringen Umfang durchgeführt und dienten vor allem dem Erhalt des Gebäudes. So wurde in der Vergangenheit das Holzständertragwerk saniert, da die Tragfähigkeit aufgrund geschädigter Stützen (Fäulnis) nicht mehr gegeben war. Ebenso wurde das Flachdach wegen Undichtigkeiten mehrfach partiell saniert. Aufgrund des schlechten Gesamtzustandes sowie eingeschränkter Drittverwendungsmöglichkeiten, können die baulichen Anlagen als abgängig erachtet werden.

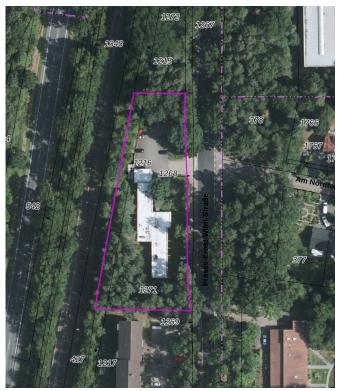












Quelle: Geo-Informations-System (GIS)

Eckdaten

Grundstücks- größe	3.863 m ²	
Flurstücke	Grundbuch von Espelkamp - Blatt 5067, Flur 12: Flurstück-Nr. 1216 mit 600 m² Flurstück-Nr. 1271 mit 3.263 m²	
Erschließungs- zustand	Das Grundstück ist vollständig über die Präses-Ernst-Wilm-Straße erschlossen.	
Rechte und Belastungen	Die Belastung in Abt. II des Grundbuchs (nur Flurstück 1216) ist vom Käufer zu übernehmen, einer Löschung hat die Deutsche Bahn AG nicht zugestimmt:	
	"Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, zu dulden, dass der Boden der Parzelle für die Dauer des Bestehens und Betriebes der Bahn zum Schutz gegen Feuergefahr durch die Eisenbahnverwaltung auf deren Kosten von feuergefährlichen Bodenüberzügen und Aufwuchs, insbesondere Gras, Moos, Heide und Nadelholz freigehalten wird."	
	Eingetragen am 16. Februar 1906 und von Espelkamp Blatt 1900 hierher übertragen am 04.09.2009. Berechtigte ist jetzt die Bundesrepublik Deutschland –Bundeseisenbahnvermögen.	
Sonstiges	Der Mietvertag ist zum 30.06.2024 ausgelaufen, die Liegenschaft wurde zwischenzeitlich freigezogen.	
Kaufpreis- vorstellung	330.000,00 Euro	

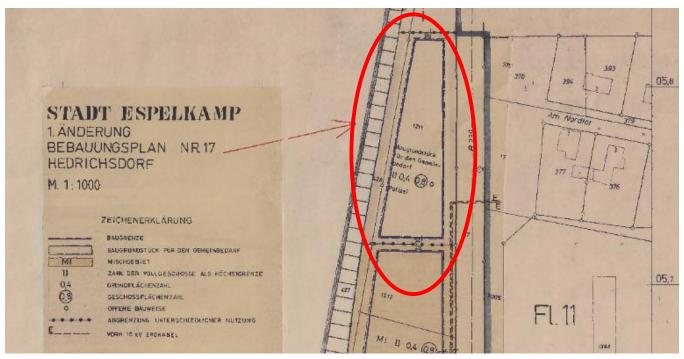
Baurecht / Nutzungsperspektiven

Nach dem regionalen Flächennutzungsplan der Stadt Espelkamp (in Kraft getreten am 07.12.1978), ist das Grundstück als Mischgebiet (Stand 08.11.2018) ausgewiesen, wobei sich die Mischgebietszone nur auf das Verkaufsgrundstück bezieht. Bei den umliegenden Gebieten handelt es sich überwiegend um Wohnbauflächen mit Ausnahme einer Sonderfläche (Caritative Anlagen) östlich des Verkaufsgrundstücks und Gewerbeflächen im Nordosten des Standorts.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 Hedrichdorf (1. Änderung) vom 05.09.1980. Laut Festsetzung handelt sich um ein Baugrundstück für den Gemeindebedarf (Polizei), wobei die Fläche als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ

von 0,8 ausgewiesen ist. Es sind zwei Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig.

Eine alternative Wohnbebauung wäre nach § 6 BauNVO möglich, wozu es jedoch einer Änderung des Bebauungsplans bedarf. Angesichts der unmittelbar am Grundstück vorbeiführenden Bahnlinie, sollte auf Anraten des Stadtplanungsamtes, die Genehmigungsfähigkeit einer Wohnbebauung, über eine vorgelagerte Bauvoranfrage auf Grundlage eines Schallschutzgutachtens geklärt werden. Sollte die Voranfrage positiv beschieden werden, kann das B-Planverfahren für eine Wohnbebauung eingeleitet werden. Die Genehmigungsfähigkeit einer Wohnbebauung im Rahmen eines B-Planverfahrens zu klären, hält das Stadtplanungsamt für nicht wirklich zielführend.



Quelle: Stadt Espelkamp



Quelle: Stadt Espelkamp

Hinweis zum B-planverfahren

Die erforderliche Baurechtschaffung obliegt dem Höchstbieter/Käufer und fällt in dessen Risikosphäre. Sofern ein Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich ist (vorhabenbezogener Bebauungsplan), obliegt die Verfahrensdurchführung ausschließlich dem Höchstbieter/Käufer. Wesentliche Fragen zur Bebaubarkeit sowie zum Bebauungsplanverfahren, sind vom Interessenten bereits während des Bieterverfahrens, vor Abgabe des finalen Gebots mit den zuständigen Stellen/Behörden zu klären. Es ist nicht möglich, derartige Klärungen in die Phase der Kaufvertragsverhandlungen nach Zuschlagserteilung zu verlagern. Eventuelle Verfahrensvorgaben der Stadt/ Gemeinde in Bezug auf die Baurechtschaffung (z.B. Qualifizierungsverfahren, städtebaulicher Wettbewerb) sind vom Käufer auf eigene Kosten durchzuführen. Dies gilt auch für den Fall, dass derartige Vorgaben erst nach dem finalen Gebot durch die Stadt entschieden werden bzw. erfolgen. Der Höchstbieter/Käufer trägt sämtliche Verfahrenskosten und hat diese in seinem Kaufgebot zu berücksichtigen und einzupreisen.

Hinweise zum Verkaufsverfahren

Der Verkauf der Landesliegenschaft erfolgt zum Höchstgebot auf Grundlage der §§ 63, 64 LHO, im Wege eines mehrstufigen Bieterverfahrens, dessen Grundlagen die Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO) sind. Die Liegenschaft wird ausschließlich im gegenwärtigen Ist-Zustand, wie sie "steht und liegt" verkauft. Erforderliche Abriss- und Rodungsarbeiten, obliegen im Falle einer Neubebauung dem Höchstbieter/Käufer, der gleichsam alle in dem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt.

Hinweise zum Bieterverfahren

Für die Teilnahme am Bieterverfahren ist vorab eine Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung auszufüllen und an den BLB NRW möglichst per E-Mail (als pdf-Datei an die unten genannte Ansprechperson) zu senden. Sollte uns diese Erklärung nicht vorliegen, ist die Bereitstellung weitergehender Informationen sowie eine Objektbesichtigung nicht möglich. Mögliche Besichtigungstage und -zeiten werden den Kaufinteressenten auf Nachfrage mitgeteilt.

Über dieses Exposé hinausgehende Informationen zum Verfahren, zur Gebotsabgabe, zum Kaufvertrag, zur

Objektbesichtigung und zum Download von Objektunterlagen, finden Sie in einem separatem Anwenderleitfaden, den Sie bitte aufmerksam durchlesen möchten. Datenschutzerklärung und Anwenderleitfaden sind auf der jeweiligen Immobilienplattform (Immoscout, Immowelt) und auf der Website des BLB NRW https://www.blb.nrw.de/service/immobilienangebote bei der entsprechenden Objektanzeige hinterlegt. Dort finden Sie auch Angaben zur Laufzeit des Bieterverfahrens sowie ggf. weitere Hinweise. Ferner finden Sie hier auch den Link zur elektronischen Bieterplattform, auf der Sie Ihr Kaufgebot abgeben können.

Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig ermittelt: Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben wird dennoch keine Gewähr übernommen. Ebenso wird keine Gewähr für die Richtigkeit der ggf. beigefügten Unterlagen (wie z.B. Maßstabstreue, Flächenangaben) übernommen. Zur Verifizierung der Angaben/ Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Kaufinteressenten durchzuführen.



Kontaktdaten:

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Fachbereich An- und Verkauf Mercedesstraße 12, 40470 Düsseldorf

Ansprechpartner: André Althoff Tel.: 0211 61700-312 E-Mail: andre.althoff@blb.nrw.de

