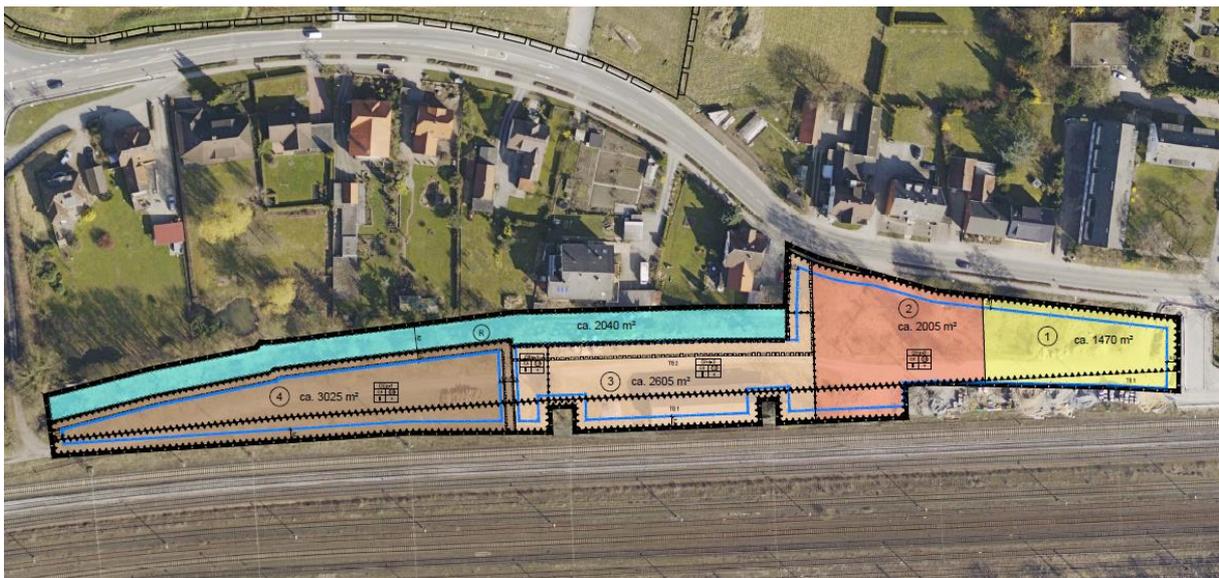


EXPOSÉ

Gemeinde Hasbergen

Interessenbekundungsverfahren zum Verkauf von „Gewerbeflächen Bahnhof West“ in Hasbergen

Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung



Herausgeber

Gemeinde Hasbergen
Bürgermeister Holger Elixmann
Martin-Luther-Str. 12
49205 Hasbergen
Tel.: 05405-502-322
E-Mail: elixmann@gemeinde-hasbergen.de

Verfahrensbetreuung

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Bernd Caffier
Kamp 1c, 49074 Osnabrück
Tel. 0541 2023 94 47
E-Mail: bcaffier@baubeconstadtsanierung.de



Sanierungsgebiet Hasbergen - Ortskern
Interessenbekundungsverfahren „Gewerbeflächen Bahnhof West“
Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung

1. Ausgangssituation / Einführung

Die Gemeinde Hasbergen gestaltet aktuell ihr Zentrum umfassend neu. Der Ortskern von Hasbergen wird in einem umfassenden Sanierungsverfahren grundlegend erneuert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Neugestaltung des Ortskerns. Gegenüber der bereits bestehenden Geschäftszeile an der Tecklenburger Straße entsteht hier in den nächsten zwei bis drei Jahren das um einen zentralen Platz angeordnete neue Rathaus mit Bürgersaal ergänzt um weitere Nutzungen mit Wohn-, Gewerbe- und gastronomischen Angeboten.

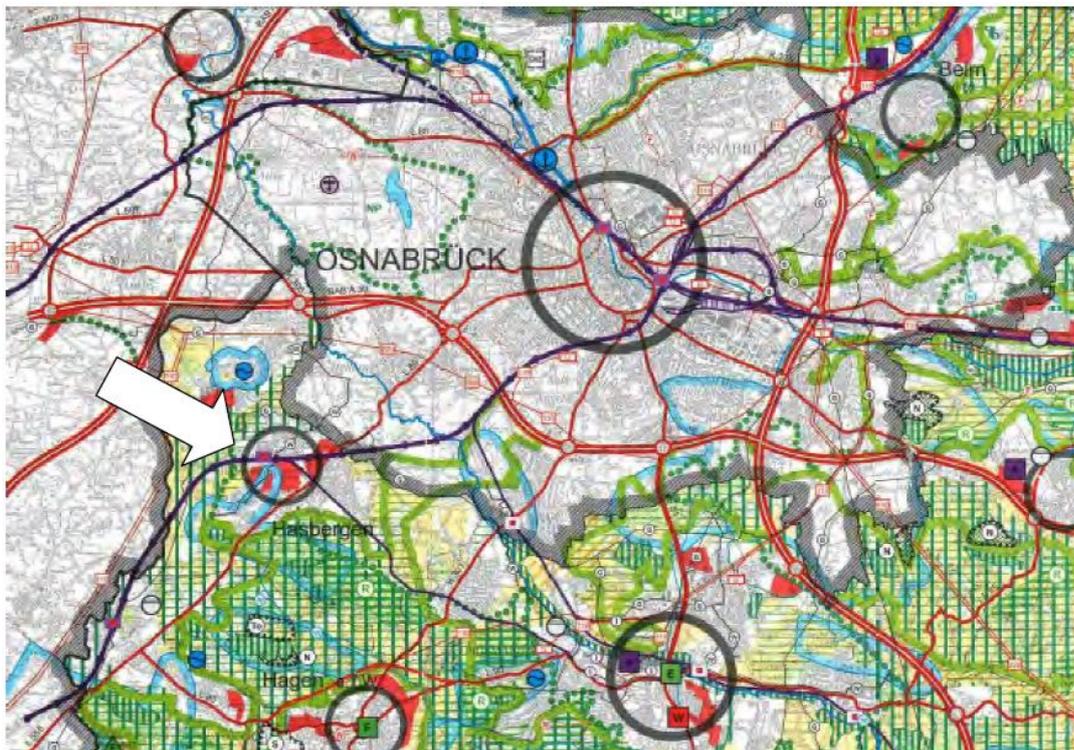
Bereits umgesetzt wurde die Neugestaltung im Bereich des Hasbergener Bahnhofs. So konnte das ehemalige Bahnhofsempfangsgebäude an einen privaten Investor veräußert werden, der das denkmalgeschützte Gebäude umfassend modernisiert hat. Im Umfeld des Bahnhofs wurden Pendlerstellplätze neu geschaffen und die Aufenthaltsqualität im Bahnhofsumfeld optimiert.

Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens veräußert die Gemeinde gewerbliche Baugrundstücke mit Bauverpflichtung westlich angrenzend an das Bahnhofsumfeld an einen oder mehrere Kaufinteressenten.

1.1 Die Gemeinde Hasbergen

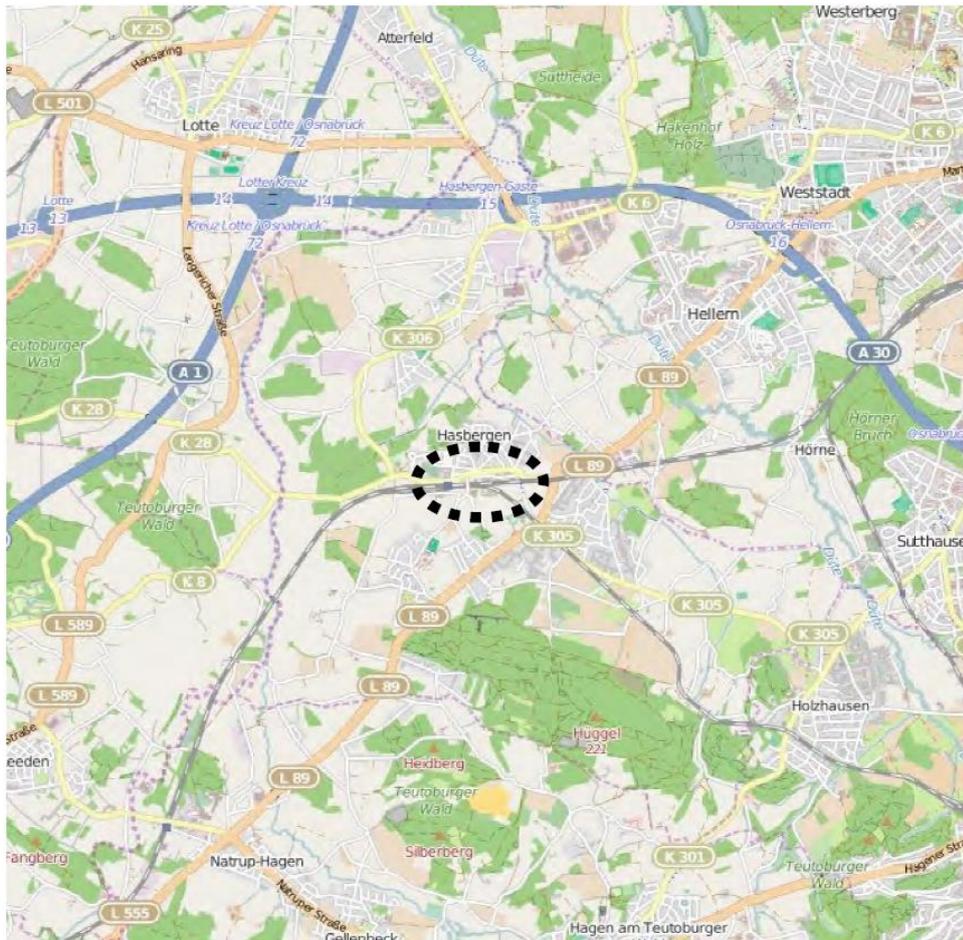
Die rund 11.000 Einwohner zählende Gemeinde Hasbergen (Erste urkundliche Erwähnung im Jahre 936) liegt am Rand des nördlichen Teutoburger Waldes etwa 8 Kilometer südwestlich von Osnabrück. Nahverkehrstechnisch ist Hasbergen nicht zuletzt durch den Bahnhof ideal an die Oberzentren Osnabrück und Münster angebunden. Mit dem PKW ist Hasbergen über die A1 und A30 bequem zu erreichen.

Die „Neue Mitte“ stellt das Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs dar. Dieser ist gekennzeichnet von einem Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe und Wohnen.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Sanierungsgebiet Hasbergen - Ortskern Interessenbekundungsverfahren „Gewerbeflächen Bahnhof West“ Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung



Gemeindegebiet Hasbergen (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

1.2 Entwicklung des Ortskerns von Hasbergen

Mit Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ konnten in den vergangenen Jahren bereits verschiedene und vielfältige Maßnahmen umgesetzt werden, die Hasbergen zu einem attraktiven, prosperierenden und lebenswerten Ort machen. Inzwischen wurde die Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ überführt.

So wurde der Bereich um den Bahnhof umfassend erneuert und bietet für Pendler und Besucher ideale Gegebenheiten. Ergänzend hierzu wurden und werden Straßen neu gestaltet und Gebäude modernisiert.

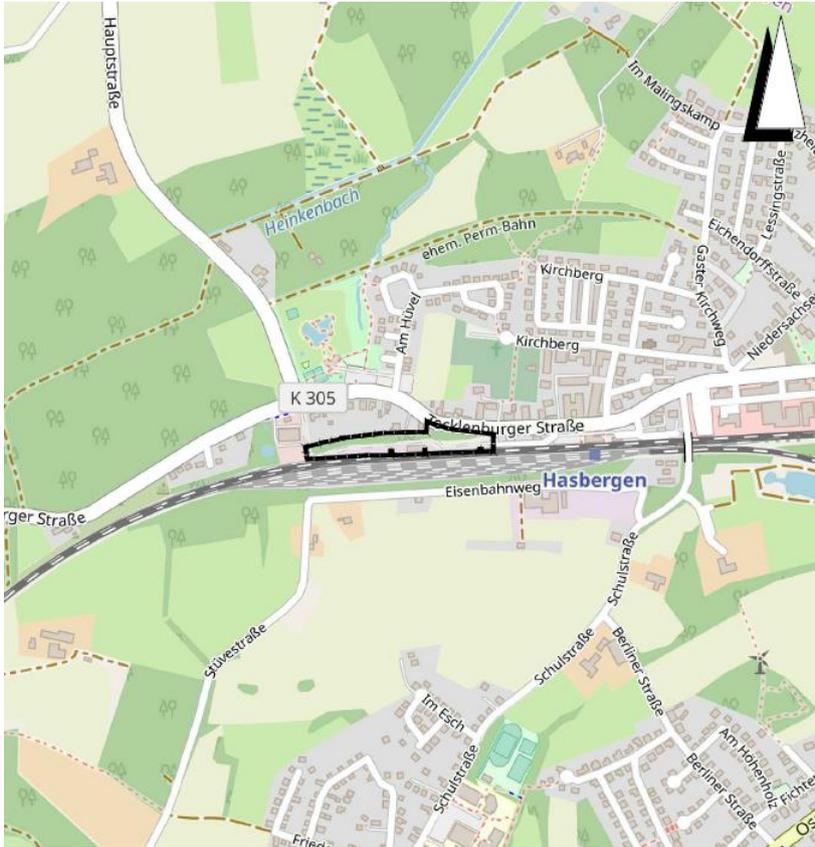
Im östlichen Bereich direkt am Kreisverkehr finden sich Verbrauchermärkte, die in den letzten Jahren modernisiert und erweitert wurden und ein zeitgemäßes Einkaufserlebnis bieten.

Das Zentrum aber bildet die „Neue Mitte“ Hasbergens an der Tecklenburger Straße im Schnittpunkt zur Niedersachsenstraße. Auf Basis eines umfangreichen Beteiligungsprozesses wird hier nach den Plänen des Siegerentwurfs zum Realisierungswettbewerb ab Mitte 2021 u.a. das neue Rathaus Hasbergens mit Bürgersaal erbaut. Der dabei neu entstehende zentrale und öffentliche Platzbereich wird zukünftig den Fokus des gemeindlichen Lebens darstellen. Östlich angrenzend an das neue Rathaus entstehen Gebäude für Wohnen und Gewerbe.

Sanierungsgebiet Hasbergen - Ortskern
Interessenbekundungsverfahren „Gewerbeflächen Bahnhof West“
Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung

1.3 Gewerbegrundstücke – Bahnhof West

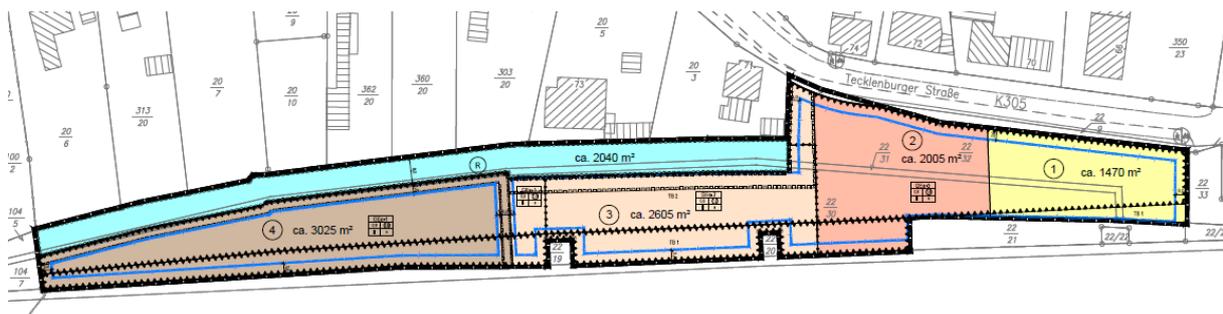
Zur Veräußerung stehen vier Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Bahnhof West“. Die Grundstücke befinden sich westlichen angrenzend an den Hasberger Bahnhof und erstrecken sich entlang der Bahnlinie Münster – Osnabrück.



Der favorisierte Parzellierungsvorschlag (siehe Anlage) sieht eine Grundstücksaufteilung in 4 Grundstücke vor. In Abhängigkeit der eingereichten Kaufangebote sind Größenanpassungen denkbar.

Die Grundstücksgrößen betragen:

- Grundstück 1 ca. 1.470 m²
- Grundstück 2 ca. 2.005 m²
- Grundstück 3 ca. 2.605 m²
- Grundstück 4 ca. 3.025 m²



Sanierungsgebiet Hasbergen - Ortskern
Interessenbekundungsverfahren „Gewerbeflächen Bahnhof West“
Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung

Eine Bewerbung ist auch für mehrere Grundstücke denkbar, beispielsweise eine Bewerbung auf die Grundstücke Nr. 3 und Nr. 4.

Der Bewerber hätte dann die Möglichkeit, ein größeres Grundstück vor dem Hintergrund zu nutzen, kein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten eines weiteren Grundstücks einräumen zu müssen. Somit wäre auch eine bessere Bebaubarkeit des nunmehr größeren Grundstücks gewährleistet.

Mit der Deutschen Bahn werden derzeit Gespräche geführt, um das südlich der Kaufgrundstücke 1 und 2 gelegene Flurstück 22/21 größtenteils den neuen Nutzungen zuschlagen zu können. In die Überlegungen der Bieter sollte dies mit einbezogen werden, auch wenn eine Umsetzung momentan nicht gewährleistet werden kann.

2 Sanierungs- und förderrechtliche Vorgaben, Kaufpreis

Aus der Lage des Objekts im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ergeben sich besondere sanierungs- und förderrechtliche Vorgaben.

Die Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB finden Anwendung. Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. Straßenausbaubeiträge nach NKAG werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht erhoben.

Der Verkauf erfolgt zum sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert (sog. Endwert), der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück ermittelt wurde. Dabei wurde eine Einzelbetrachtung auf Grundlage der in Punkt 1.3 dargestellten Parzellierung und der sich daraus ggf. ergebenden Zu- und Abschläge durch den Gutachterausschuss vorgenommen. Es wurden – je nach Grundstück und Variante - Werte zwischen 25,00 €/m² und 45,00 €/m² ermittelt (siehe Anlage). Diese Werte sind bindend, eine Abweichung vom festgesetzten Bodenrichtwert ist aus sanierungsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Sanierungsgebiet Hasbergen - Ortskern
Interessenbekundungsverfahren „Gewerbeflächen Bahnhof West“
Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung

3 Verfahren

3.1 Terminrahmen

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Veröffentlichung Exposé | ab 30.04.2021 |
| - Neue Osnabrücker Zeitung (NOZ) | |
| - Westfälische Nachrichten (WN) | |
| - Hasberger Rundschau / Hüggelkurier | |
| - Homepage Gemeinde Hasbergen | |
| - Ende Abgabefrist Interessenbekundung | 26.07.2021 |
| - Sichtung der Angebote und Verhandlungsgespräche | anschließend |
| - Abschluss Kaufvertrag | 4.QT 2021
bzw. 1.QT 2022 |

3.2 Leistungen des Interessenten

Gesucht werden Kaufinteressenten, die mit einer dem Grundstück angemessenen Nutzungs- und Bebauungsidee überzeugen können und sich damit in das städtebauliche Umfeld konfliktfrei einfügen. Voraussetzung ist eine gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Nutzung für das Grundstück.

Von den Interessenten werden folgende Leistungen erwartet:

- Bekundung des Interesses an der Realisierung der Maßnahme mit genauer Beschreibung des Gewerbes
- Skizzen, Darstellung des Neubaus und des Nutzungskonzepts (schriftlich / grafisch)
- Angaben zum gestalterischen Konzept, Grundrisse
- Angaben zur Gestaltung der Außenanlagen
- Nachweis der Leistungsfähigkeit, ggf. Referenzen
- Bebauungspflicht: Fertigstellung bis 31.12.2023

Vom Bieter ist daher anzugeben, auf welches Grundstück bzw. welche Grundstücke sich sein Angebot bezieht. Ein Bieter kann auch auf mehrere zusammenhängende Grundstücke ein Angebot abgeben. Die letztliche Zuordnung erfolgt durch die Gemeinde Hasbergen.

3.3 Einlieferung und Sichtung der Interessenbekundungen, Vergabeentscheidung

Ende der Abgabefrist ist der 26.07.2021, 11:00 Uhr bei der Gemeinde Hasbergen, Martin-Luther-Straße 12, 49205 Hasbergen. Die Unterlagen können per Briefpost oder alternativ per E-Mail an elixmann@gemeinde-hasbergen.de eingereicht werden.

Die Sichtung der eingereichten Interessenbekundungen bzw. der angebotenen Konzepte und die Durchführung eventueller Verhandlungsgespräche erfolgen durch die BauBeCon Sanierungsträger GmbH gemeinsam mit der Gemeinde Hasbergen.

Sanierungsgebiet Hasbergen - Ortskern
Interessenbekundungsverfahren „Gewerbeflächen Bahnhof West“
Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung

Die Gemeinde behält sich vor, den Kreis der Interessenten zu begrenzen.

Die politischen Gremien der Gemeinde Hasbergen entscheiden anschließend über die Vergabe.

Da der Kaufpreis durch den Gutachterausschuss festgelegt wird, gelten als Kriterien für die Vergabeentscheidung

- a) die Art des Gewerbes
- b) die Qualität des eingereichten Vorentwurfs hinsichtlich städtebaulicher Qualität, Architektur und Nutzungskonzept.
- c) der vorgesehene energetische Standard

4 Weitere Rahmenbedingungen / Vorgaben

4.1 Nutzungsvorstellungen / Art des Gewerbes

Die Gemeinde erhofft sich durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und Büronutzungen eine Bereicherung und weitere Belebung des Ortskerns von Hasbergen. Gesucht werden Kaufinteressenten, die mit einer dem jeweiligen Grundstück angemessenen Nutzungs- und Bauungsidee überzeugen können, sich damit in das städtebauliche Umfeld konfliktfrei einfügen und zu einer positiven Entwicklung des Ortskerns beitragen können.

Die Art des Gewerbes wird daher bei der Vergabeentscheidung Berücksichtigung finden.

4.2 Gestalterische Vorgaben

Die Gestalterischen Vorgaben ergeben sich aus dem Bebauungsplan Nr. 72 „Bahnhof West“. So darf die Dachneigung im Gewerbegebiet höchstens 20° betragen. Dachflächen größer 50m² sind zu begrünen.

Das Gestaltungskonzept sollte sich in das nähere Umfeld einfügen. Dies ist ggf. im weiteren Abstimmungsprozess zwischen Gemeinde und Käufer/Investor bzw. dessen Planer weiter auszuarbeiten.

4.3 Planungsrechtliche Vorgaben / bauordnungsrechtliche Vorgaben

Die planungsrechtlichen Vorgaben ergeben sich aus dem Bebauungsplan Nr. 72 „Bahnhof West“, der für diesen Bereich ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet vorsieht. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise und einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen zur Nutzung und Gebäudehöhen (u.a. Trauf- und Firsthöhe) sowie passive Schallschutzmaßnahmen etc. sind dem anliegenden Bebauungsplan Nr. Nr. 72 zu entnehmen (vgl. Anlage). Besonders hingewiesen wird darauf, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise, z.B. in unterirdischen Staubehältern oder -kanälen, zurückzuhalten und von dort gedrosselt in die vorhandene Vorflut oder die angrenzende Regenwasserkanalisation einzuleiten ist.

Eine Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Neubebauung ist ausgeschlossen.

Sanierungsgebiet Hasbergen - Ortskern
Interessenbekundungsverfahren „Gewerbeflächen Bahnhof West“
Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung

4.4 Erschließung / Verkehr

4.2.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke über die Tecklenburger Straße. Zur Erschließung des Grundstücks 4 ist ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht auf Grundstück 3 einzutragen.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus ist das an das Plangebiet im Südosten angrenzende Flurstück 22/21 ggf. für eine Nutzung als Parkplatz vorgesehen. Für das sich im Eigentum der Gemeinde Hasbergen befindende Flurstück könnte zu diesem Zweck ein Gestattungsvertrag zwischen einem oder mehreren Interessenten und der Gemeinde abgeschlossen werden.

4.5 Immissionsschutz/ Duldung von Einwirkungen /Dienstbarkeiten/ Schutzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Bahnanlagen:

Durch die unmittelbare Nähe zu den Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG sind im Kaufvertrag ggf. unter Beteiligung der Deutschen Bahn AG diesbezügliche Regelungen zu treffen.

Einwirkungen auf das Grundstück durch den Betrieb der benachbarten Anlagen der Deutschen Bahn sind zu dulden. Abgesichert wird dies durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn / DB Netz AG im Grundbuch wie folgt:

"Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen- gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - auf den Kaufgegenstand erfolgen, sind entschädigungslos von dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung - insbesondere Fahrleitungs-, Speiseleitungs- und Signalanlagen -. Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden."

Falls es notwendig sein sollte, zugunsten öffentlicher Versorgungsunternehmen zu deren Gunsten weitere Dienstbarkeiten eintragen zu lassen, sind auch diese Eintragungen vorzunehmen.

Der Käufer verzichtet zudem auf Abwehrmaßnahmen aus den zivilrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 1004, 906 BGB) sowie auf jegliche Abwehrmaßnahmen aus dem öffentlichen Recht (z. B. Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG).

Der Grundstückseigentümer muss im Gegenzug eigene Schutzvorkehrungen für ggf. durch den Bahnbetrieb verursachte Beeinflussungen von Monitoren, medizinischen Geräten und anderen magnetfeldempfindlichen Geräten treffen.

Die Standsicherheit und die Funktionstüchtigkeit der bahnbetriebstechnischen Anlagen (insbesondere der Gleise und Oberleitungen) dürfen nicht gestört oder eingeschränkt werden. Für ggf. auf dem Grundstück vorhandene oder direkt angrenzende Oberleitungsmasten ist in Absprache mit der Deutschen Bahn auf Kosten des Grundstückseigentümers ein geeigneter Anprallschutz einzurichten.

Sanierungsgebiet Hasbergen - Ortskern
Interessenbekundungsverfahren „Gewerbeflächen Bahnhof West“
Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung

Die auf dem Grundstück eingerichteten Beleuchtungsanlagen (gilt auch für Lichtwerbung) dürfen keine Blendwirkungen für die Triebfahrzeugführer der Deutschen Bahn verursachen.

4.5.1 Einfriedung des Grundstücks

Für den Käufer besteht eine Einfriedungspflicht für das Grundstück, die in Höhe und Zustand geeignet ist, den Zugang zu den Bahnanlagen für Unbefugte zu verhindern und im Einvernehmen mit der Deutschen Bahn zu errichten ist. Ggf. ist dafür eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG/ DB Netz AG einzutragen.

4.6 Energieversorgung

Bei der Vergabeentscheidung findet das angebotene energetische Konzept besondere Berücksichtigung. Innovative alternative Energieversorgungssysteme sind wünschenswert.

4.7 Natur- und Klimaschutz

Soweit möglich, sollen im Hinblick auf Natur und Landschaft sowie die Klimabilanz im Gestaltungskonzept auf den Freiflächen des Grundstücks sowohl Grünflächen als auch die Anpflanzung einheimischer Gehölze - mithin eine möglichst weitreichende Durchgrünung des Grundstücks - vorgesehen werden. Dabei müssen die Anpflanzungen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Anpflanzungen in unmittelbarer Nähe der Gleisanlagen sind zu vermeiden.

Auch in diesem Bereich werden innovative Ideen bei der Vergabeentscheidung berücksichtigt.

Anlagen

Folgende Unterlagen werden den Interessenten neben dem Exposé ab dem Tag der Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde unter <http://www.hasbergen.de> zur Verfügung gestellt:

- Bebauungsplan Nr. 72 „Bahnhof West“
- Parzellierungsvorschlag
- Verkehrswertgutachten