



Exposé



Entwicklungsfläche in zentraler Lage

32049 Herford
Waltgeristraße 85

Inhaltsverzeichnis

1. Eckdaten.....	3
2. Lagebeschreibung.....	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....	4
4. Angaben zur Energieeinsparverordnung.....	6
5. Planungssituation.....	6
6. Erschließung.....	6
7. Besonderheiten.....	7
8. Kaufpreisvorstellung.....	10
9. Allgemeine Informationen.....	10
10. Besichtigungstermine	11
11. Anlagen.....	12

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Dortmund, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 32049 Herford, Waltgerstraße 85 zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes	Innenstadt, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1,4 km
Kaufpreisvorstellung	870.000,00 €
Grundstücksgröße	12.675 m²
Nutzungsart	Mischnutzung Wohnen und Gewerbe
Bebauung	3 Gebäude (Abriss vorgesehen)
Erschließung	Verkehrlich erschlossen über die Waltgerstraße
Planungssituation	B-Plan Nr. 9.33. „Eimterstraße/Breslauer Straße“ GE (N) II, o GRZ 0,8 (Änderung im Zuge der Entwicklung)
Handelsbezogene Kennzahlen (Stand 2015)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer(Bund=100) 99,2 Umsatzkennziffer (Bund=100) 115,5 Zentralitätskennziffer (Bund=100) 116,4
Besichtigungstermine	Um Vereinbarung von Besichtigungsterminen wird gebeten

2. Lagebeschreibung

Die Hansastadt Herford mit etwa 65.000 Einwohnern liegt im Herzen Ostwestfalens, 15 Kilometer nordöstlich von Bielefeld und 46 Kilometer östlich von Osnabrück. Als Kreisstadt ist Herford das kulturelle, wirtschaftliche und politische Zentrum des gleichnamigen Kreises. Wirtschaftliche Schwerpunkte sind die Textil- und Möbelindustrie, der Maschinenbau sowie die Kunststoffindustrie.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Paderborn/Lippstadt mit einer Entfernung von etwa 85 Kilometern. Die Flughäfen Hannover-Langenhagen und Dortmund sind jeweils ca. 100 Kilometer entfernt.

Herford liegt direkt an der Autobahn A 2 und ist über die B 239 verkehrsgünstig an die A 30 angebunden. Die Bundesstraßen 239 und 61 leiten den Fernverkehr über die Umgehungsstraße, die zwischen der Bündler Straße und der Autobahnanschlussstelle Herford/Bad Salzuflen vierspurig ausgebaut ist, ins Umland.

Die Stadt verfügt über einen Bahnhof für den Personenverkehr und ist an die Ost-West Bahnstrecke Berlin-Aachen angeschlossen, der Hauptverbindung aus dem Ruhrgebiet nach Hannover und Berlin. Im Schienenpersonennahverkehr ist Herford nach Bielefeld der zweitgrößte Eisenbahnknotenpunkt im

Regionalverkehr Ostwestfalens mit stündlich verkehrenden Nahverkehrszügen, einer Intercity-Verbindung sowie mehreren täglichen ICE-Verbindungen Richtung Hannover bzw. Ruhrgebiet. Weitere Informationen zum Stadt Herford finden Sie unter www.herford.de

Waltgeristraße

Die von britischen Stationierungsstreitkräften ehemals für Nahversorgungszwecke genutzte Liegenschaft mit einer Größe von 12.675 m² befindet sich in der Waltgeristraße im nördlichen Innenstadtbereich Herfords. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt ca. 1,7 km, die Anschlussstelle Herford-Ost der Autobahn 2 (Hannover – Dortmund) ist ca. 4,5 km entfernt.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Herford im Grundbuch von Herford, Blatt 951 eingetragen:

Lfd. Nr. im Grundbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
222	Herford	28	321	Gebäude- und Freifläche, Waltgeristraße	23
240	Herford	28	394	Gebäude- und Freifläche, Waltgeristraße 85	12.652

Als Eigentümerin ist in Abteilung I des Grundbuches die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eingetragen. In der Abteilung II und III sind keine Eintragungen vorhanden.

Die Liegenschaft wurde bis September 2015 von den britischen Streitkräften genutzt. Sie ist mit einem Bürogebäude (Block 1, ca. 787 m² Nutzfläche) und einem Geschäfts- und Clubhaus (Block 2, ca. 1.100 m² Nutzfläche) aus dem Jahre 1936 sowie dem NAAFI-Kaufhaus (Block 3, ca. 3.671 m² Nutzfläche) aus dem Jahre 1973 bebaut. Die Grundrisspläne zu den Gebäuden Block 1, 2 und 3 finden Sie auf unserer Homepage unter www.bundesimmobilien.de.

Des Weiteren befinden sich eine Trafostation, ein Unterstand und ein Wachturm auf der Liegenschaft.

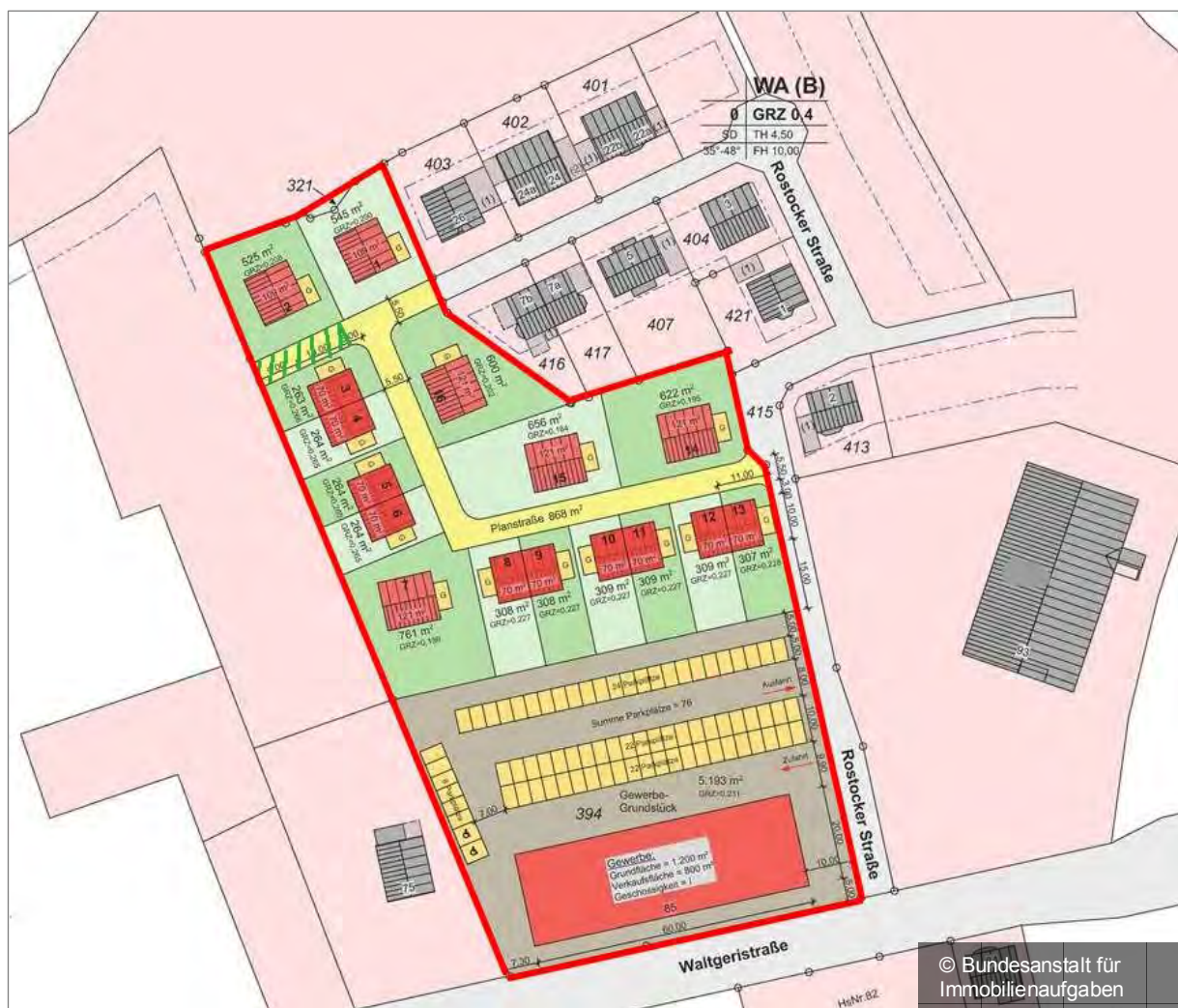
Eine Nutzung der drei aufstehenden Gebäude im Bestand ist nicht vorgesehen. In enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Stadt Herford ist das Grundstück als Entwicklungsfläche gedacht.

Grundlage für die Neuentwicklung ist der Beschluss der Stadt Herford zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 9.33. „Eimterstraße/Breslauer Straße“.

Die (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplans ist in Abstimmung mit der Stadt Herford seitens des Käufers zu veranlassen.

Die vorgesehene zukünftige Nutzung sieht eine Aufteilung der Liegenschaft in zwei Bereiche vor. Für den nördlichen Bereich ist eine Wohnbebauung in Erweiterung der östlich angrenzenden Siedlung als zukünftige Nutzung mit ca. 7.575 m² vorgesehen. Der südliche Bereich sieht eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (in Anlehnung an bestehendes Planungsrecht; Nahversorgung unter 800 m² Verkaufsfläche) mit einer Größe ca. 5.100 m² vor.

Nachfolgendes Entwicklungskonzept der Bundesanstalt stellt exemplarisch eine mögliche Nutzung und Aufteilung des Grundstücks dar.



4. Angaben zur Energieeinsparverordnung

Für Gebäude, für die eine Verwendung mit der zuständigen Kommune (noch) nicht abgestimmt ist, ist ein Energieausweis nach den Anforderungen der EnEV (noch) nicht erstellbar. Vorgesehen ist der Abriss der Bestandsgebäude.

5. Planungssituation

Im Bebauungsplan Nr. 9.33/B 215 "Eimterstraße/Breslauer Straße" ist die Liegenschaft derzeit noch als eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Festsetzungen „GE(N), II, o, GRZ=0,8“ ausgewiesen, auf der bei Neuansiedlung und Umnutzung ausschließlich nicht wesentlich störende Betriebe und Betriebsteile zulässig sind. Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von über 100 m² ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich für Betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs zulässig.

Eine Nutzung der drei aufstehenden Gebäude im Bestand ist nicht vorgesehen.

Vorgesehene zukünftige Nutzung:

- nördlicher Bereich: Wohngebiet in Erweiterung der östlich angrenzenden Siedlung
- südlicher Bereich: Eingeschränktes Gewerbegebiet (in Anlehnung an bestehendes Planungsrecht; Nahversorgung unter 800 m² Verkaufsfläche).

Die Änderung des Bebauungsplans ist in Abstimmung mit der Stadt Herford seitens des Käufers zu veranlassen.

Ihr Ansprechpartner bei der Stadt Herford im Zusammenhang mit Planungsrecht, Erschließung, der Genehmigungsfähigkeit von Nutzungskonzepten u. a. ist Herr Gehle, der unter folgenden Kontaktdaten zu erreichen ist:

Telefon: +49 (0) 5221 189-485
Telefax: +49 (0) 5221 189-691
E-Mail: Pascal.Gehle@Herford.de

Anschrift: Stadt Herford
Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten
Auf der Freiheit 21
32052 Herford

6. Erschließung

Die Grundstücke sind von der Waltgeristraße und der Rostocker Straße erschlossen. Bei der Rostocker Straße handelt es sich um eine Gemeindestraße die über einen Erschließungsvertrag ausgebaut wurde. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an. Die Waltgeristraße wurde in den 1939-iger Jahren endausgebaut. 1991 erfolgte eine Grunderneuerung der Fahrbahn. Die erhobenen Straßenbaubeiträge wurden 1997 erhoben und gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist für die Flurstücke 394 und 321, Flur 28, bereits abgegolten. Mit weiteren Beiträgen nach § 8 KAG für die Entwässerung muss nicht gerechnet werden. Je nach zukünftiger Bebauung könnte ein Aufwandersatz für zusätzliche Hausanschlüsse nach § 10 KAG in Frage kommen.

7. Besonderheiten

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis weist für die Flurstücke 394 und 321, Flur 28 keine Baulasten aus.

Rückbaukosten

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat die GEOscan Consulting GmbH beauftragt, die Rückbaukosten bei einem Abriss der vorhandenen Gebäude zu ermitteln und die Ergebnisse in Form einer Massen- und Kostenabschätzung zusammenfassend darzustellen.

Hierbei wurde eine augenscheinliche, ausschließlich beprobungslose Überprüfung der Gebäude und Außenanlagen durchgeführt und eine Massenabschätzung für den vollständigen Rückbau der Gebäude und Außenanlagen vorgenommen.

Für die nachfolgend aufgelisteten Ergebnisse der GEOscan Consulting GmbH kann seitens der Bundesanstalt für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Rückbau Gebäude

Kostenschätzung Rückbau Bausubstanz

Die Kostenabschätzung beinhaltet den vollständigen Rückbau (ober- und unterirdisch) aller aktuell vorhandenen Gebäude einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung aller dabei anfallenden Materialien und Abfälle. Schätzgrundlage sind Personal-, Material- und Entsorgungskosten mit Stand 01/2016.

Beim Gebäude Block 3 (NAAFI-Kaufhaus) müssen neben einem möglichen Schadstoffpotential auch die Separation der EPS-Dämmungen in den Waschbetonplatten berücksichtigt werden. Sollten die Waschbetonplatten vor Ort mittels einer Brechanlage (= automatische Trennung Beton / EPS) aufbereitet werden entstehen keine weiteren Kosten. Sollte behördlicherseits die Aufstellung einer mobilen Brechanlage im Rahmen von Abbrucharbeiten verboten werden, so müssen die Waschbetonplatten einer externen Aufbereitung zugeführt werden.

Weitere Kosten für Baustelleneinrichtung, Verfüll-/Planierarbeiten, Statik, Verbau, Wasserhaltung, Ingenieurleistungen/gutachterl. Begleitung, Analytik, Genehmigungen etc. sind in der Kostenabschätzung nicht enthalten.

		Kosten vollständiger Rückbau (€)	
Objekt Nummer (BLB)	Bezeichnung	von ca.	bis ca.
Block 1	Bürogebäude	65.000,00	85.000,00
Block 2	SSVC Geschäfts- und Clubgebäude	60.000,00	70.000,00
Block 3	NAAFI- Kaufhaus	180.000,00	235.000,00
Block 3	NAAFI- Kaufhaus (externe Separation Waschbetonfassade und EPS-Kern)	120.000,00	120.000,00
	Lager	210,00	300,00
	Trafo	300,00	600,00
	Unterstand	50,00	150,00
	Wachturm	150,00	250,00
Gesamtkosten, netto (ohne MwSt.)		305.710,00	391.300,00
Gesamtkosten, netto (ohne MwSt.) bei externen Entsorgung Waschbetonplatten und EPS		425.710,00	511.300,00

Quelle: Geoscan Consulting GmbH

Kostenschätzung gem. AH Recycling

Die Kostenabschätzung beinhaltet jeweils den vollständigen Rückbau (ober- und unterirdisch) eines bestimmten Gebäudetyps einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung aller dabei anfallenden Materialien und Abfälle (inkl. angenommener Schadstoffe).

Weitere Kosten, welche bei einer ggf. zukünftig stattfindenden Baureifmachung des Geländes zusätzlich anfallen, sind in der vorliegenden Kostenabschätzung nicht enthalten.

Objekt Nummer (BLB)	Bezeichnung	Kosten vollständiger Rückbau (€)
Block 1	Bürogebäude	73.874,00
Block 2	SSVC Geschäfts- und Clubgebäude	93.009,00
Block 3	NAAFI- Kaufhaus	261.495,00
	Lager	535,00
	Trafo	1.225,00
	Unterstand	125,00
	Wachturm	340,00
Gesamtkosten, netto (ohne MwSt.)		430.603,00

Quelle: Geoscan Consulting GmbH

Rückbau Außenanlagen

Die Kostenabschätzung beinhaltet den vollständigen Rückbau aller aktuell vorhandenen Oberflächen und Einfriedungen (ober- und unterirdisch) sowie den vollständigen Ausbau der unterirdischen Leitungen einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung aller dabei anfallenden Materialien und Abfälle.

Weitere Kosten, welche bei einer ggf. zukünftig stattfindenden Baureifmachung des Geländes zusätzlich anfallen, sind in der vorliegenden Kostenabschätzung nicht enthalten.

Objekt Bezeichnung	Kosten vollständiger Rückbau (€)	
	von ca.	bis ca.
Sicherheitszaun, mit Stacheldraht	2.100,00	4.200,00
Metallzaun (zur Straße), Sockel, Stützen	600,00	700,00
Oberflächenbefestigungen aus Betonsteinpflaster	26.250,00	45.150,00
Oberflächenbefestigungen aus Natursteinpflaster	3.300,00	5.500,00
Oberflächenbefestigungen aus Asphalt	15.000,00	25.000,00
Beleuchtung, sonstige Laternen	800,00	1.200,00
Schmutz-/Mischwasserleitung	5.400,00	12.000,00
Abscheideranlagen (Fett, inkl. Schlammfang)	1.500,00	3.500,00
Regenwasserleitung	9.000,00	19.000,00
Wasser (Versorgung)	4.000,00	8.250,00
Gasleitung	1.600,00	3.600,00
Elektro-, Fernmelde-, PC-Leitungen	1.500,00	7.500,00
Gesamtkosten, netto (ohne MwSt.)	71.050,00	135.600,00

Quelle: Geoscan Consulting GmbH

Das vollständige Gutachten kann bei Bedarf als PDF-Datei zur Verfügung gestellt werden.
In der Anlage 11.4 finden Sie eine Auflistung der Rückbau- und Entsorgungskosten.

Altlasten

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat die MSP Dr. Mark, Dr. Schewe & Partner GmbH mit der Durchführung einer Historischen Recherche über die Liegenschaft beauftragt. Laut Gutachten vom 07.08.2016 gibt es vier kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) auf der Liegenschaft. Im Block 3: Heizzentrale des NAAFI, Einflussbereich ehem. Öltank der Bäckerei, Einflussbereich ehem. Öltank der Werkstatt und Einflussbereich ehem. Tankstelle (Anlage 11.5). Das vollständige Gutachten kann bei Bedarf als PDF-Datei zur Verfügung gestellt werden.

Die Orientierende Untersuchung der Liegenschaft (OU) ist ebenfalls beauftragt worden; die Ergebnisse und das Gutachten liegen der Bundesanstalt noch nicht vor.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt:

Für Los A	Gewerbefläche	375.000,00 €
Für Los B	Wohnbaufläche	495.000,00 €
Für Los C	Gesamtfläche	870.000,00 €

Es besteht für die Interessenten die Möglichkeit getrennte Angebote für die Gewerbefläche (Los A) und Wohnbaufläche (Los B), sowie ein Gesamtangebot für die ganze Fläche (Los C) abzugeben.

Der Verkauf erfolgt zum wirtschaftlichsten Angebot. Der Erwerb ist für den/die Käufer provisionsfrei.

Dem Kaufangebot sollte, auch in Ihrem eigenem Interesse, hinsichtlich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des vorgesehenen Nutzungskonzeptes, eine schriftliche Einschätzung der Stadt Herford sowie eine Finanzierungsbestätigung beigelegt werden, aus der - vorbehaltlich der abschließenden Kreditentscheidung - die grundsätzliche Bestätigung einer Finanzierung des Kaufpreises hervorgeht.

Bitte geben Sie bei einem Kaufpreisangebot für jeweils Los A (Gewerbefläche) und Los B (Wohnbaufläche) die m²-Zahl an, die Ihrer Kaufpreisberechnung/Angebot zugrunde liegt.

9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor,

- ob,
- wann,
- an wen
- und zu welchen Bedingungen

das Grundstück verkauft wird.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Angebot mit dem Betreff

„Angebot für Entwicklungsfläche Waltgerstraße 85 in 32049 Herford“

bis zum **25.11.2016** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Sparte Verkauf
z. Hd. Frau Trautmann
Ravensberger Straße 117
33607 Bielefeld

Bei Korrespondenz geben Sie bitte das Geschäftszeichen DOVK.VK-147696/0001-01.3006 an.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der Käufer.

10. Besichtigungstermine

Die Gebäude können nur nach vorheriger Terminvereinbarung besichtigt werden. Für sämtliche Fragen zum Veräußerungsverfahren sowie zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Frau Julia Trautmann zur Verfügung. Die Kontaktdaten entnehmen Sie bitte der Fußzeile.

Es steht Ihnen frei, die Besichtigungstermine mit externen Fachleuten aus dem Bau- bzw. Finanzwesen wahrzunehmen.

11. Anlagen

11.1	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu).....	13
11.2	Fotos.....	14
11.3	Luftbild	17
11.4	Auflistung Rückbau- und Entsorgungskosten.....	18
11.5	Zusammenstellung der erfassten kontaminationsverdächtigen Flächen	25
11.6	Vordruck zur Angebotsabgabe	26

11.1 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



11.2 Fotos



Zufahrt mit Unterstand



Bürogebäude Block 1



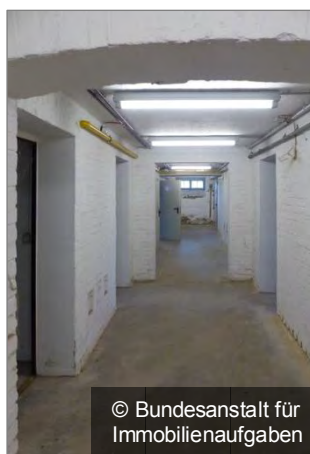
Büro Block 1



Flur Block 1



Sanitäranlage Block 1



Keller Block 1



Geschäfts- und Clubhaus Block 2



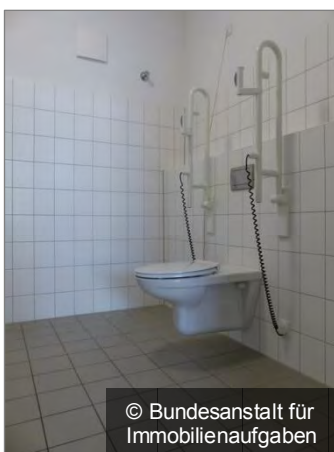
Flur Block 2



Sanitäranlage Block 2



Lager Block 2



WC Block 2



NAAFI Kaufhaus Block 3



Eingangsbereich Block 3



Verkaufshalle Block 3



Verkaufshalle Block 3



Verkaufshalle Block 3



Sanitäranlage Block 3

11.3 Luftbild



11.4 Auflistung Rückbau- und Entsorgungskosten

Kostenermittlung Rückbau und Entsorgung nach der Bestandsaufnahme und Erstbewertung

Stand: 17.05.2016

Projekt

Projektbez. Rückbau von Bausubstanz (Phase 1), ehem. NAAFI der Brit. Streitkräfte - Waltgerstr. 85, 32049 HF

Gebäude Block 1: Bürogebäude

BRI 4.250 m³

Wahl des Gebäudetyps mit Basiswerten für die Mengenschätzung

Auswahl	Typ	Beton t/m³ BRI	Ziegel t/m³ BRI	Holz t/m³ BRI	Stahl/Metalle t/m³ BRI	Restabfall/sonst t/m³ BRI
	Massivbau vor 1918	0,125	0,214	0,008	0,007	0,003
1	Massivbau 1918 - 1948	0,116	0,224	0,009	0,006	0,006
	Massivbau ab 1949	0,137	0,206	0,008	0,003	0,018
	Holz-Fachwerkhäuser	0,036	0,238	0,028	0,003	0,005
	Stahlbeton-Skelettbau	0,230	0,006	0,004	0,002	0,004
	Beton-Massivbau	0,369	0,050	0,002	0,006	0,004
	Stahl-Fachwerk-Gebäude	0,077	0,023	0,009	0,016	0,002

Quelle: LfU Baden-Württemberg: Abbruch von Wohn- und Verwaltungsgebäude - Handlungshilfe.- Karlsruhe, 2001

Rückbaukosten

	Gesamtvolumen [m³ BRI]		Einheitskosten [€/m³ BRI]		Kosten [€]
Entkernung des Gebäudes	4.250	x	2,50 €	=	10.625 €
Rückbaukosten entkerntes Gebäude	4.250	x	6,50 €	=	27.625 €
sonstige Rückbaukosten	4.250	x		=	0 €
Gesamtkosten Rückbau [€]					38.250 €

Entsorgungskosten

	Bauabfall [t]		Einheitskosten [€/t]		Kosten [€]
Entsorgung Beton	493	x	7,00 €	=	3.451 €
Entsorgung Ziegel	952	x	10,00 €	=	9.520 €
Entsorgung Holz	38	x	40,00 €	=	1.530 €
Entsorgung Stahl/Metalle	26	x	-150,00 €	=	-3.825 €
Entsorgung Restabfall/sonst.	26	x	145,00 €	=	3.698 €
Entsorgung Problemstoffe			pauschal		21.250 €
Gesamtkosten Entsorgung [€]					35.624 €

Kostenermittlung für Rückbau und Entsorgung

73.874 €

© GEOscan Consulting GmbH

Kostenermittlung Rückbau und Entsorgung nach der Bestandsaufnahme und Erstbewertung

Stand: 17.05.2016

Projekt

Projektbez. Rückbau von Bausubstanz (Phase 1), ehem. NAAFI der Brit. Streitkräfte - Waltgerstr. 85, 32049 HF

Gebäude Block 2: SSVC Geschäfts- und Clubgebäude

BRI 6.700 m³

Wahl des Gebäudetyps mit Basiswerten für die Mengenschätzung

Auswahl	Typ	Beton t/m³ BRI	Ziegel t/m³ BRI	Holz t/m³ BRI	Stahl/Metalle t/m³ BRI	Restabfall/sonst t/m³ BRI
	Massivbau vor 1918	0,125	0,214	0,008	0,007	0,003
1	Massivbau 1918 - 1948	0,116	0,224	0,009	0,006	0,006
	Massivbau ab 1949	0,137	0,206	0,008	0,003	0,018
	Holz-Fachwerkhäuser	0,036	0,238	0,028	0,003	0,005
	Stahlbeton-Skelettbau	0,230	0,006	0,004	0,002	0,004
	Beton-Massivbau	0,369	0,050	0,002	0,006	0,004
	Stahl-Fachwerk-Gebäude	0,077	0,023	0,009	0,016	0,002

Quelle: LfU Baden-Württemberg: Abbruch von Wohn- und Verwaltungsgebäude - Handlungshilfe.- Karlsruhe, 2001

Rückbaukosten

	Gesamtvolumen [m³ BRI]		Einheitskosten [€/m³ BRI]		Kosten [€]
Entkernung des Gebäudes	6.700	x	2,50 €	=	16.750 €
Rückbaukosten entkerntes Gebäude	6.700	x	6,50 €	=	43.550 €
sonstige Rückbaukosten	6.700	x		=	0 €
Gesamtkosten Rückbau [€]					60.300 €

Entsorgungskosten

	Bauabfall [t]		Einheitskosten [€/t]		Kosten [€]
Entsorgung Beton	777	x	7,00 €	=	5.440 €
Entsorgung Ziegel	1.501	x	10,00 €	=	15.008 €
Entsorgung Holz	60	x	40,00 €	=	2.412 €
Entsorgung Stahl/Metalle	40	x	-150,00 €	=	-6.030 €
Entsorgung Restabfall/sonst.	40	x	145,00 €	=	5.829 €
Entsorgung Problemstoffe			pauschal		10.050 €
Gesamtkosten Entsorgung [€]					32.709 €

Kostenermittlung für Rückbau und Entsorgung 93.009 €

© GEOscan Consulting GmbH

Kostenermittlung Rückbau und Entsorgung nach der Bestandsaufnahme und Erstbewertung

Stand: 17.05.2016

Projekt

Projektbez. Rückbau von Bausubstanz (Phase 1), ehem. NAAFI der Brit. Streitkräfte - Waltgerstr. 85, 32049 HF

Gebäude Block 03: NAAFI-Kaufhaus

BRI 19.500 m³

Wahl des Gebäudetyps mit Basiswerten für die Mengenschätzung

Auswahl	Typ	Beton t/m³ BRI	Ziegel t/m³ BRI	Holz t/m³ BRI	Stahl/Metalle t/m³ BRI	Restabfall/sonst t/m³ BRI
	Massivbau vor 1918	0,125	0,214	0,008	0,007	0,003
	Massivbau 1918 - 1948	0,116	0,224	0,009	0,006	0,006
	Massivbau ab 1949	0,137	0,206	0,008	0,003	0,018
	Holz-Fachwerkhau	0,036	0,238	0,028	0,003	0,005
1	Stahlbeton-Skelettbau	0,230	0,006	0,004	0,002	0,004
	Beton-Massivbau	0,369	0,050	0,002	0,006	0,004
	Stahl-Fachwerk-Gebäude	0,077	0,023	0,009	0,016	0,002

Quelle: LfU Baden-Württemberg: Abbruch von Wohn- und Verwaltungsgebäude - Handlungshilfe.- Karlsruhe, 2001

Rückbaukosten

	Gesamtvolumen [m³ BRI]		Einheitskosten [€/m³ BRI]		Kosten [€]
Entkernung des Gebäudes	19.500	x	2,50 €	=	48.750 €
Rückbaukosten entkerntes Gebäude	19.500	x	6,00 €	=	117.000 €
sonstige Rückbaukosten	19.500	x		=	0 €
Gesamtkosten Rückbau [€]					165.750 €

Entsorgungskosten

	Bauabfall [t]		Einheitskosten [€/t]		Kosten [€]
Entsorgung Beton	4.485	x	7,00 €	=	31.395 €
Entsorgung Ziegel	117	x	10,00 €	=	1.170 €
Entsorgung Holz	78	x	40,00 €	=	3.120 €
Entsorgung Stahl/Metalle	39	x	-150,00 €	=	-5.850 €
Entsorgung Restabfall/sonst.	78	x	145,00 €	=	11.310 €
Entsorgung Problemstoffe			pauschal		54.600 €
Gesamtkosten Entsorgung [€]					95.745 €

Kostenermittlung für Rückbau und Entsorgung

261.495 €

© GEOscan Consulting GmbH

Kostenermittlung Rückbau und Entsorgung nach der Bestandsaufnahme und Erstbewertung

Stand: 17.05.2016

Projekt

Projektbez. Rückbau von Bausubstanz (Phase 1), ehem. NAAFI der Brit. Streitkräfte - Waltgerstr. 85, 32049 HF

Gebäude Lager

BRI 30 m³

Wahl des Gebäudetyps mit Basiswerten für die Mengenschätzung

Auswahl	Typ	Beton t/m³ BRI	Ziegel t/m³ BRI	Holz t/m³ BRI	Stahl/Metalle t/m³ BRI	Restabfall/sonst t/m³ BRI
	Massivbau vor 1918	0,125	0,214	0,008	0,007	0,003
	Massivbau 1918 - 1948	0,116	0,224	0,009	0,006	0,006
1	Massivbau ab 1949	0,137	0,206	0,008	0,003	0,018
	Holz-Fachwerkhäuser	0,036	0,238	0,028	0,003	0,005
	Stahlbeton-Skelettbau	0,230	0,006	0,004	0,002	0,004
	Beton-Massivbau	0,369	0,050	0,002	0,006	0,004
	Stahl-Fachwerk-Gebäude	0,077	0,023	0,009	0,016	0,002

Quelle: LfU Baden-Württemberg: Abbruch von Wohn- und Verwaltungsgebäude - Handlungshilfe.- Karlsruhe, 2001

Rückbaukosten

	Gesamtvolumen [m³ BRI]		Einheitskosten [€/m³ BRI]		Kosten [€]
Entkernung des Gebäudes	30	x	2,50 €	=	75 €
Rückbaukosten entkerntes Gebäude	30	x	6,50 €	=	195 €
sonstige Rückbaukosten	30	x		=	0 €
Gesamtkosten Rückbau [€]					270 €

Entsorgungskosten

	Bauabfall [t]		Einheitskosten [€/t]		Kosten [€]
Entsorgung Beton	4	x	7,00 €	=	29 €
Entsorgung Ziegel	6	x	10,00 €	=	62 €
Entsorgung Holz	0	x	40,00 €	=	10 €
Entsorgung Stahl/Metalle	0	x	-150,00 €	=	-14 €
Entsorgung Restabfall/sonst.	1	x	145,00 €	=	78 €
Entsorgung Problemstoffe			pauschal		100 €
Gesamtkosten Entsorgung [€]					265 €

Kostenermittlung für Rückbau und Entsorgung 535 €

Kostenermittlung Rückbau und Entsorgung nach der Bestandsaufnahme und Erstbewertung

Stand: 17.05.2016

Projekt

Projektbez. Rückbau von Bausubstanz (Phase 1), ehem. NAAFI der Brit. Streitkräfte - Waltgerstr. 85, 32049 HF

Gebäude Trafo

BRI 50 m³

Wahl des Gebäudetyps mit Basiswerten für die Mengenschätzung

Auswahl	Typ	Beton t/m³ BRI	Ziegel t/m³ BRI	Holz t/m³ BRI	Stahl/Metalle t/m³ BRI	Restabfall/sonst t/m³ BRI
	Massivbau vor 1918	0,125	0,214	0,008	0,007	0,003
	Massivbau 1918 - 1948	0,116	0,224	0,009	0,006	0,006
1	Massivbau ab 1949	0,137	0,206	0,008	0,003	0,018
	Holz-Fachwerkhäuser	0,036	0,238	0,028	0,003	0,005
	Stahlbeton-Skelettbau	0,230	0,006	0,004	0,002	0,004
	Beton-Massivbau	0,369	0,050	0,002	0,006	0,004
	Stahl-Fachwerk-Gebäude	0,077	0,023	0,009	0,016	0,002

Quelle: LfU Baden-Württemberg: Abbruch von Wohn- und Verwaltungsgebäude - Handlungshilfe.- Karlsruhe, 2001

Rückbaukosten

	Gesamtvolumen [m³ BRI]		Einheitskosten [€/m³ BRI]		Kosten [€]
Entkernung des Gebäudes	50	x	2,50 €	=	125 €
Rückbaukosten entkerntes Gebäude	50	x	6,50 €	=	325 €
sonstige Rückbaukosten	50	x		=	0 €
Gesamtkosten Rückbau [€]					450 €

Entsorgungskosten

	Bauabfall [t]		Einheitskosten [€/t]		Kosten [€]
Entsorgung Beton	7	x	7,00 €	=	48 €
Entsorgung Ziegel	10	x	10,00 €	=	103 €
Entsorgung Holz	0	x	40,00 €	=	16 €
Entsorgung Stahl/Metalle	0	x	-150,00 €	=	-23 €
Entsorgung Restabfall/sonst.	1	x	145,00 €	=	131 €
Entsorgung Problemstoffe			pauschal		500 €
Gesamtkosten Entsorgung [€]					775 €

Kostenermittlung für Rückbau und Entsorgung 1.225 €

© GEOscan Consulting GmbH

Kostenermittlung Rückbau und Entsorgung nach der Bestandsaufnahme und Erstbewertung

Stand: 17.05.2016

Projekt

Projektbez. Rückbau von Bausubstanz (Phase 1), ehem. NAAFI der Brit. Streitkräfte - Waltgerstr. 85, 32049 HF

Gebäude Unterstand

BRI 6 m³

Wahl des Gebäudetyps mit Basiswerten für die Mengenschätzung

Auswahl	Typ	Beton t/m³ BRI	Ziegel t/m³ BRI	Holz t/m³ BRI	Stahl/Metalle t/m³ BRI	Restabfall/sonst t/m³ BRI
	Massivbau vor 1918	0,125	0,214	0,008	0,007	0,003
	Massivbau 1918 - 1948	0,116	0,224	0,009	0,006	0,006
	Massivbau ab 1949	0,137	0,206	0,008	0,003	0,018
1	Holz-Fachwerkhaus	0,036	0,238	0,028	0,003	0,005
	Stahlbeton-Skelettbau	0,230	0,006	0,004	0,002	0,004
	Beton-Massivbau	0,369	0,050	0,002	0,006	0,004
0	Stahl-Fachwerk-Gebäude	0,077	0,023	0,009	0,016	0,002

Quelle: LfU Baden-Württemberg: Abbruch von Wohn- und Verwaltungsgebäude - Handlungshilfe.- Karlsruhe, 2001

Rückbaukosten

	Gesamtvolumen [m³ BRI]		Einheitskosten [€/ m³ BRI]		Kosten [€]
Entkernung des Gebäudes	6	x	2,50 €	=	15 €
Rückbaukosten entkerntes Gebäude	6	x	6,00 €	=	36 €
sonstige Rückbaukosten	6	x		=	0 €
Gesamtkosten Rückbau [€]					51 €

Entsorgungskosten

	Bauabfall [t]		Einheitskosten [€/t]		Kosten [€]
Entsorgung Beton	0	x	7,00 €	=	2 €
Entsorgung Ziegel	1	x	10,00 €	=	14 €
Entsorgung Holz	0	x	40,00 €	=	7 €
Entsorgung Stahl/Metalle	0	x	-150,00 €	=	-3 €
Entsorgung Restabfall/sonst.	0	x	145,00 €	=	4 €
Entsorgung Problemstoffe			pauschal		50 €
Gesamtkosten Entsorgung [€]					74 €

Kostenermittlung für Rückbau und Entsorgung 125 €

© GEOscan Consulting GmbH

Kostenermittlung Rückbau und Entsorgung nach der Bestandsaufnahme und Erstbewertung

Stand: 17.05.2016

Projekt

Projektbez. Rückbau von Bausubstanz (Phase 1), ehem. NAAFI der Brit. Streitkräfte - Waltgerstr. 85, 32049 HF

Gebäude Wachturm

BRI 20 m³

Wahl des Gebäudetyps mit Basiswerten für die Mengenschätzung

Auswahl	Typ	Beton t/m³ BRI	Ziegel t/m³ BRI	Holz t/m³ BRI	Stahl/Metalle t/m³ BRI	Restabfall/sonst t/m³ BRI
	Massivbau vor 1918	0,125	0,214	0,008	0,007	0,003
	Massivbau 1918 - 1948	0,116	0,224	0,009	0,006	0,006
1	Massivbau ab 1949	0,137	0,206	0,008	0,003	0,018
	Holz-Fachwerkhaus	0,036	0,238	0,028	0,003	0,005
	Stahlbeton-Skelettbau	0,230	0,006	0,004	0,002	0,004
	Beton-Massivbau	0,369	0,050	0,002	0,006	0,004
	Stahl-Fachwerk-Gebäude	0,077	0,023	0,009	0,016	0,002

Quelle: LfU Baden-Württemberg: Abbruch von Wohn- und Verwaltungsgebäude - Handlungshilfe.- Karlsruhe, 2001

Rückbaukosten

	Gesamtvolumen [m³ BRI]		Einheitskosten [€/m³ BRI]		Kosten [€]
Entkernung des Gebäudes	20	x	2,50 €	=	50 €
Rückbaukosten entkerntes Gebäude	20	x	6,50 €	=	130 €
sonstige Rückbaukosten	20	x		=	0 €
Gesamtkosten Rückbau [€]					180 €

Entsorgungskosten

	Bauabfall [t]		Einheitskosten [€/t]		Kosten [€]
Entsorgung Beton	3	x	7,00 €	=	19 €
Entsorgung Ziegel	4	x	10,00 €	=	41 €
Entsorgung Holz	0	x	40,00 €	=	6 €
Entsorgung Stahl/Metalle	0	x	-150,00 €	=	-9 €
Entsorgung Restabfall/sonst.	0	x	145,00 €	=	52 €
Entsorgung Problemstoffe			pauschal		50 €
Gesamtkosten Entsorgung [€]					160 €

Kostenermittlung für Rückbau und Entsorgung 340 €

© GEOscan Consulting GmbH

11.5 Zusammenstellung der erfassten kontaminationsverdächtigen Flächen



Historische Recherche NAAFI-Gelände, Herford

Zusammenstellung der erfassten kontaminationsverdächtigen Flächen

KVF-Nr.	Bezeichnung der KVF	Nr.	Größe (m²)	umweltrelevante Nutzungen	Schadstoffpotential
1	Block 3: Heizzentrale des NAAFI	[3-3]	85	Handhabungsverluste, Leckagen, Überfüllungen	MKW
2	Einflussbereich ehem. Öltank der Bäckerei	[10/12]	1.000	Handhabungsverluste, Leckagen, Überfüllungen	MKW
3	Einflussbereich ehem. Öltank der Werkstatt	[11-5]	50	Handhabungsverluste, Leckagen, Wartungsfehler	MKW
4	Einflussbereich ehem. Tankstelle	[14]	500	Handhabungsverluste, Leckagen, Überfüllungen, Wartungsfehler	MKW, BTEX

Bochum, den 07.08.2016

Dr. Mark, Dr. Schewe
& Partner GmbH





Dr. Harald Mark

© MPS

11.6 Vordruck zur Angebotsabgabe

Kaufpreisangebot

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Dortmund
Frau Julia Trautmann
Ravensberger Straße 117
33607 Bielefeld

Kaufangebot für die Liegenschaft: Entwicklungsfläche Waltgerstraße 85 in 32049 Herford

I. Kaufinteressent

Name, Vorname / Firma		
PLZ	Ort	Straße
Telefon	Fax	E-Mail

Ich bin/ wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) bzw. der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:

☐ ja ☐ nein

Ich bin/ wir sind mit der Aufnahme in Ihre Interessentendatenbank einverstanden:

☐ ja¹ ☐ nein²

¹ Dies dient nur zur Zusendung von Informationen zu am Markt angebotenen Verkaufsobjekten. Diese Angaben werden nicht an Dritte weitergegeben.

² Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

II. Kaufangebot

Für:	Ihr Kaufpreisangebot in Euro	Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)
Los A (Gewerbefläche)		
Los B (Wohnbaufläche)		
Los C (Gesamtfläche)		

Ort

Datum

Unterschrift

Unterschrift