

NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES

OSTERSTRASSE 35

46397 Bocholt

LAGEPLAN



SCHLATTMANN WOHNBAU GmbH

PROJEKTIERUNG - BAUAUSFÜHRUNG - VERKAUF

BUSCHKAMP 10

48161 MÜNSTER

31.07.2024

Standortanalyse Stadt Bocholt

Die Stadt Bocholt an der deutsch-niederländischen Grenze liegt im westlichen Münsterland in Nordrhein-Westfalen. Sie ist mit über 72.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Borken im Regierungsbezirk Münster.

Bocholt ist eine Industrie- und Einkaufsstadt, in der die Firma Flender der größte Arbeitgeber in Bocholt ist. Weitere große Arbeitgeber in Bocholt sind die Firmen Autoeoneum, die Duvenbeck Unternehmensgruppe, die GILDE-Gruppe, Benning, LB-GmbH (ehem. WM-Group) mit div. Unternehmen in und um Bocholt, Olbrich, Sinnack, Elsinghorst, Pieron, Otto Spaleck-Group, Pergan, die Meier-Group, Verfahrenstechnik Hübers, die Grunewald-Group, die Bocholter-Transport-Gesellschaft und Rose Bikes sowie die Firma Lebo.

Die Beschäftigungssituation in der Stadt Bocholt hat sich im Zeitraum 2013 bis 2023 positiv entwickelt und lag im Kreis Borken bei 4,2 % deutlich unter dem Wert von Nordrhein-Westfalen (7,2 %).

Als Grenzgemeinde zu den Niederlanden besitzt die Stadt Bocholt eine besondere Funktion als Einzelhandelsstandort im gegenseitigen Austausch mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Besonders gefragte Sortimente seitens der Niederländer sind Lebensmittel sowie Drogeriewaren. Hinzu kommt die besondere städte-bauliche Atmosphäre i.V.m. dem Wochenmarkt.

Der Bildungsstandort Bocholt verfügt über 11 Grundschulen, 2 Förderschulen, 4 Gymnasien, 2 Realschulen, 2 Hauptschulen und einer Gesamtschule. Zudem ist Bocholt ein Standort der Westfälischen Hochschule für die Studiengänge Wirtschaft, Elektrotechnik, Maschinenbau und Bionik.

Die regionale verkehrliche Anbindung der Stadt erfolgt primär über die B473 an die A3 in das 20-30 Minuten entfernte Ruhrgebiet und über die B67 an die A 31 in Richtung Emden/ Bottrop und Münster.

Der Bahnhof am inneren Stadtring verbindet die Stadt Bocholt an das Netz der Deutschen Bahn. Die Regionalbahn verkehrt stündlich zwischen Bocholt und der Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Busbahnhof ist im Zentrum von Bocholt verortet. Die Linie S 75 bietet eine stündliche Anbindung über Borken nach Münster. Weitere Linien (61, 64, 95) stellen Anbindungen nach Rees, Hamminkeln und Wesel her. Die Stadt Bocholt bietet demnach eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln im öffentlichen Personennahverkehr. Zugleich ist auf die Bedeutung des Fahrrads zu verweisen, was sich auch an zahlreichen Radwegen im Stadtgebiet und der 6-maligen Erstplatzierung der fahrradfreundlichsten Stadt über 50.000 -100.000 Einwohner widerspiegelt.

Grundstück

Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage der Fußgängerzone der Bocholter Innenstadt, ca. 200m vom Marktplatz und historischem Rathaus entfernt. Es ist vom angrenzenden Liebfrauenplatz im Norden mit dem Pkw und aus dem Süden über die Fußgängerzone vom Ostermarkt zu erreichen. Angrenzend des Grundstücks ermöglicht ein Erschließungsgrundstück der Stadt Bocholt den Durchgang von der Gasthausstraße (Liebfrauenplatz) zur Osterstraße (Ostermarkt Fußgängerzone).

Mikrolage

Aufgrund der Innenstadtlage sind alle Einkäufe des täglichen Bedarfs und der medizinischen Versorgung fußläufig möglich. 2 große Lebensmittelmärkte (Aldi und Rewe) sind ca. 300m entfernt und 4-mal wöchentlich findet auf dem Marktplatz und dem Gasthausplatz der Wochenmarkt statt. Apotheken, Ärzte, Banken, Post, Bäckereien, Metzgereien; Restaurants, Einzelhandelsgeschäfte, Shopping Arkaden, 3 katholische Kirchen, 2 Kitas, 2 Grundschulen, 2 Gymnasien, der Busbahnhof, der Bahnhof, 2 Altenheime und die öffentliche Verwaltung sind in der Innenstadt anzutreffen und fußläufig zu erreichen. Das nahegelegene Naherholungsgebiet Aa-See ist in ca. 1km Fußweg entfernt. Auf diesem Weg durchquert man das neue noch in der Planung und Bau befindliche Kulturquartier, welches Kubaaai benannt wurde, wo sich Bildung, Arbeit, Kultur, Gastronomie, Wohnen und 2 bereits existierende Museen treffen werden und einen neuen Impuls zwischen der Innenstadt und dem Naherholungsgebiet des Aa-Sees legen werden.

Makrolage

Bei einer Betrachtung der Makrolage bis zu einem Umkreis von 5km sind alle infrastrukturellen Betriebe, Sportvereine, Naherholungsgebiete, Kirchen verschiedenster Religionen, Gewerbegebiete und das städtische Krankenhaus einer Mittelstadt anzutreffen. Darüber hinaus verfügt die Stadt Bocholt angrenzend am Außenbereich über das größte zusammenhängende, voll erschlossene Industrie- und Gewerbegebiet Nordrhein-Westfalens, welches weiter ausgebaut wird und dann ca. 300ha umfasst. Hier sind viele der bereits o.g. Firmen und viele mittelständische Unternehmen aus dem produzierenden und bauenden Bereich ansässig.

Grundstücksmarktbericht für eine angedachte Nutzung "studentisches Wohnen"

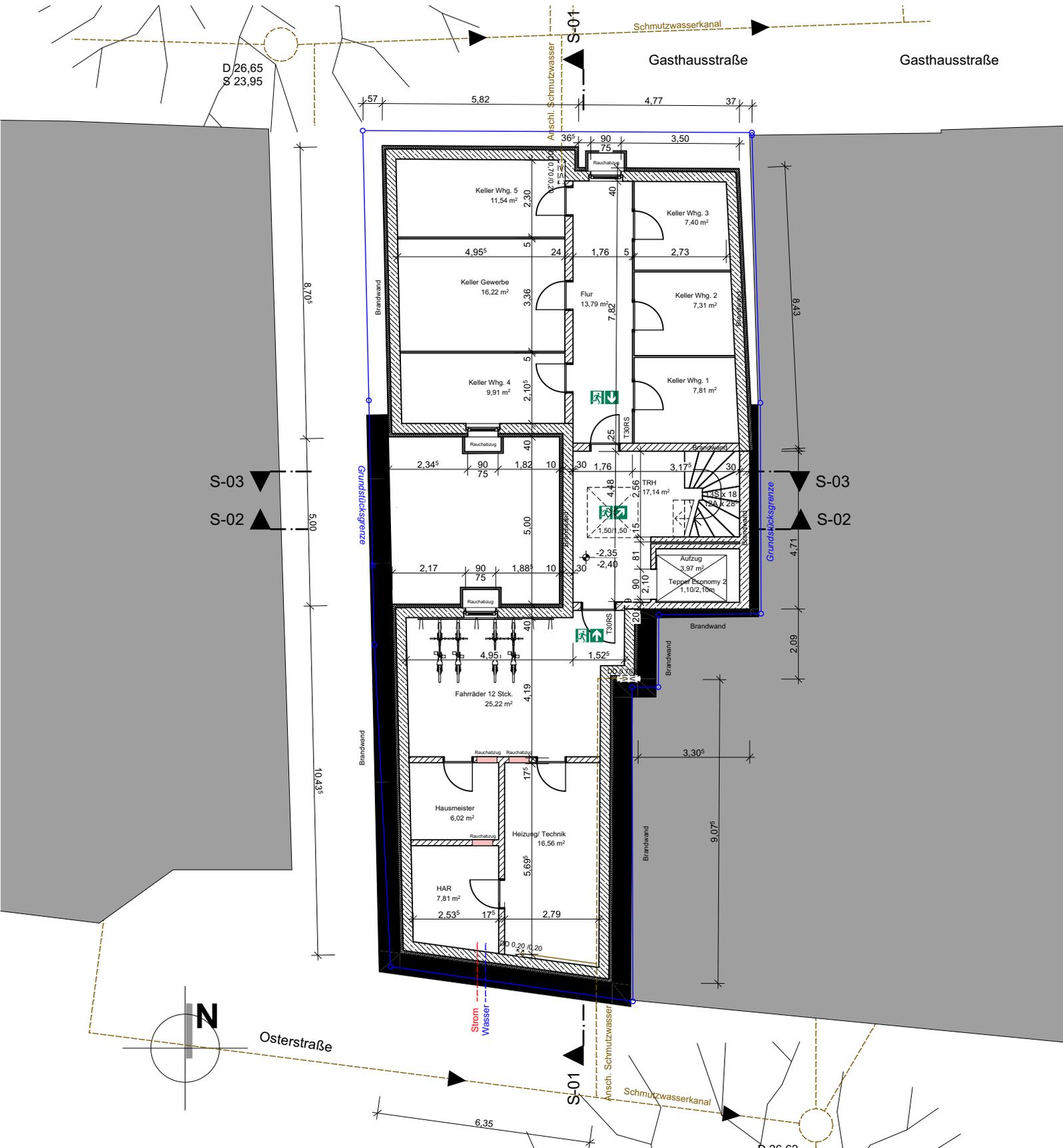
Im landesweiten Vergleich ist Bocholt mit knapp 1.645 Studierenden ein eher kleiner Hochschulstandort, aber durch ein sehr dynamisches Wachstum gekennzeichnet. Seit Anfang der 2000er Jahre hat sich die Studierendenzahl mehr als verdoppelt und liegt damit über der Wachstumsrate aller Hochschulen in NRW. Die in Bocholt lebenden Studierenden (nach einer durchgeführten Befragung sind dies 70% der Studierenden) wohnen zumeist in Wohngemeinschaften. Aber auch das 1 Raumapartment ist sehr gefragt. Vor diesem Hintergrund sind die Mieten bei kleinen Apartments sowie bei großen Wohnungen ab 100m² Wohnfläche in Bocholt am stärksten in den letzten Jahren gestiegen. Im bundesweiten Vergleich fällt auf, dass Wohnraum für Studierende in Bocholt nicht besonders preisgünstig ist. Dies liegt auch daran, dass es in Bocholt kaum die üblicherweise preisgünstigen Wohnheimplätze gibt, sondern sich der studentische Wohnungsmarkt fast ausschließlich auf den frei finanzierten Bereich konzentriert. Studentische Appartementshäuser sind ausschließlich an 3 Standorten in Bocholt mit insgesamt 81 Wohneinheiten zu finden.

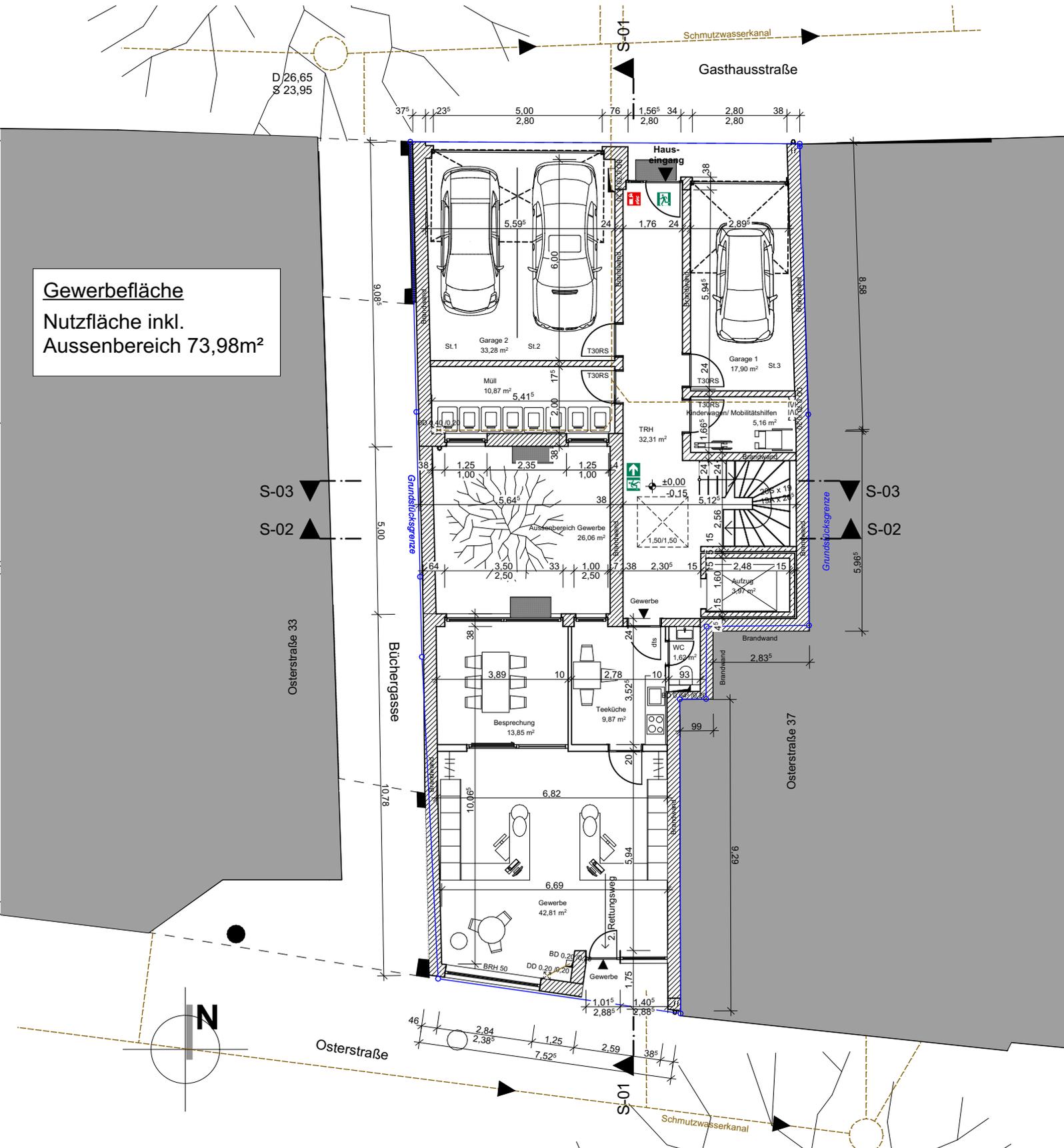


Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

Das Bestandsgebäude wurde in den 1950er Jahren nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg in zeitgemäßer Bauweise wieder aufgebaut, ist jedoch zur Ertüchtigung ungeeignet. Das Gebäude wird abgerissen, die Kelleraußenwände und zugehörigen Fundamente bleiben erhalten. Das Wohn- und Geschäftshaus wird von der Sohle an neu errichtet.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird von der Gasthausstraße erschlossen, an der sich auch 3 zugängliche Stellplätze im Gebäude befinden. Von dort aus gelangt man über einen allgemein zugänglichen Flur zum Treppenhaus mit Aufzug und weiter in die gewerbliche Einheit, welche auch von der Osterstraße mit großen Schaufenstern zugänglich ist. Diese verfügt über einen Aussenbereich, welcher von der Gewerbeeinheit erschlossen werden kann. Die Wohnungen in den oberen Geschossen können mittels Aufzug oder Treppenhaus erreicht werden und sind als 2 Spänner geplant mit jeweils einer Wohnung zur Osterstraße und Gasthausstraße, die Penthouse Wohnung als 1 Spänner. Diese teilen sich in 2-5 Zimmer Wohnungen mit Küche, Bad und WC auf. Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Loggien. Die vermietbare Fläche der Wohnungen und Gewerbeeinheit umfassen ca. 517m².



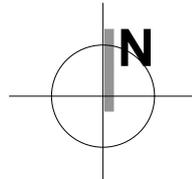
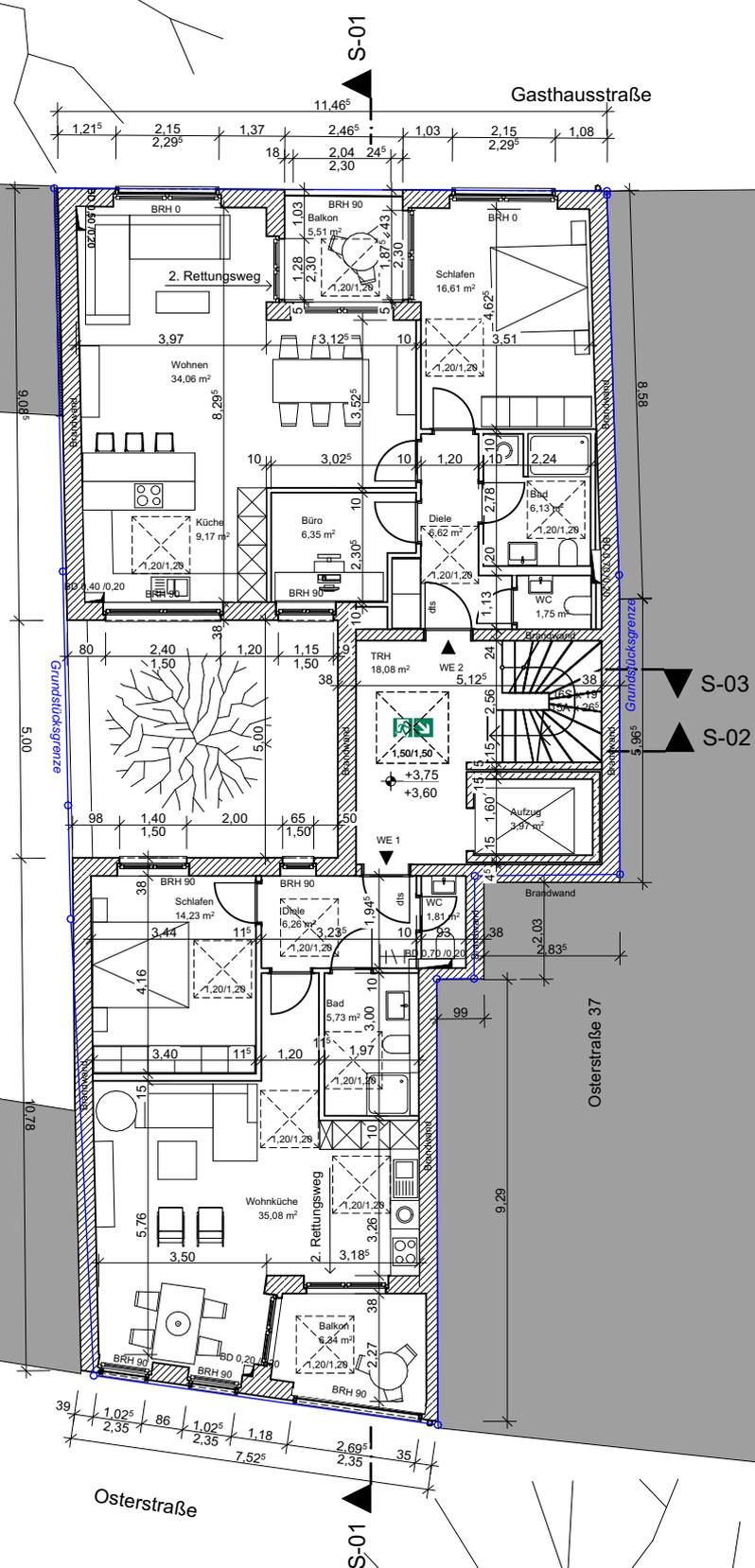


Gewerbefläche
Nutzfläche inkl.
Aussenbereich 73,98m²

Wohnfläche

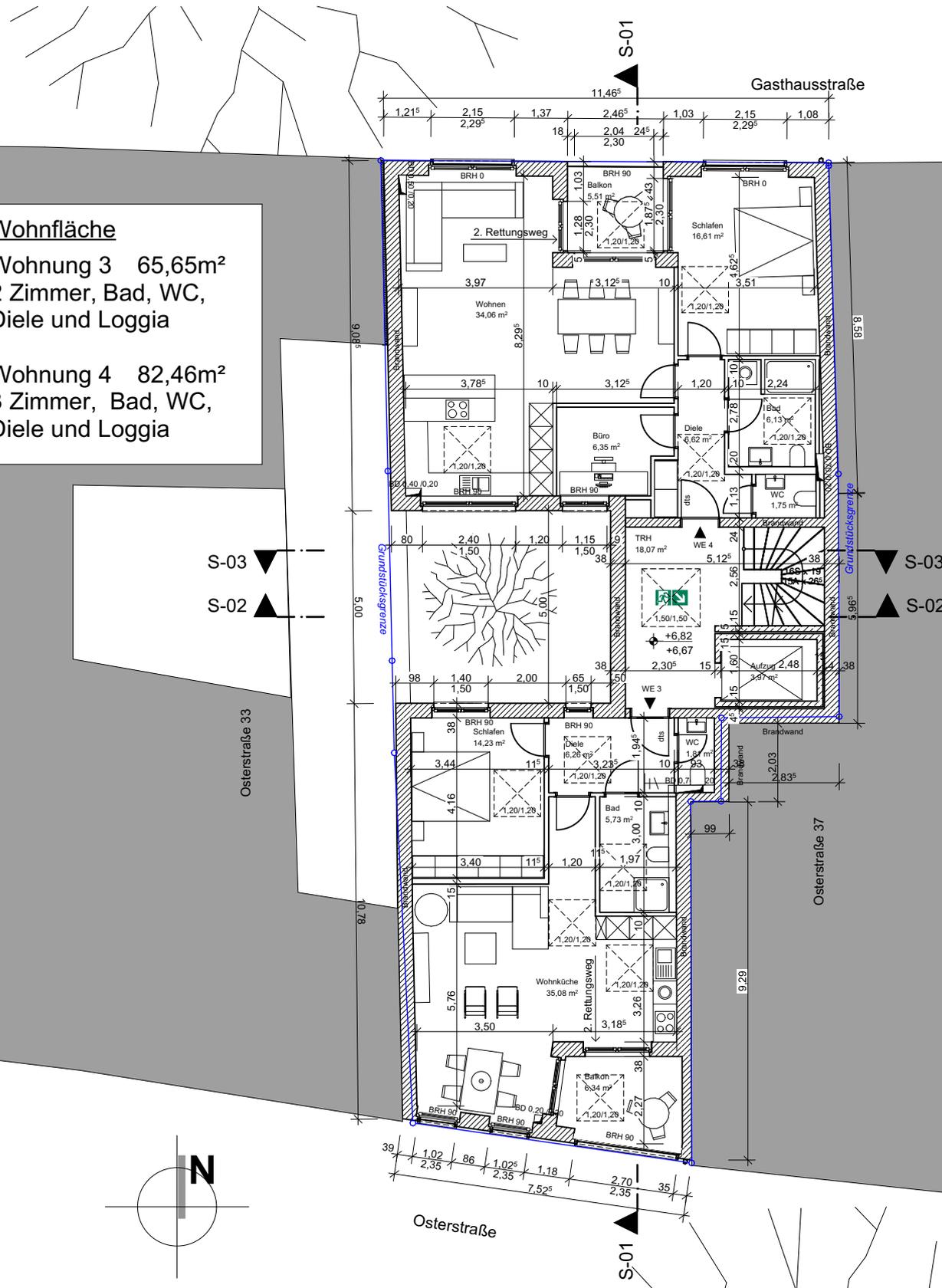
Wohnung 1 65,65m²
2 Zimmer, Bad, WC,
Diele und Loggia

Wohnung 2 82,46m²
3 Zimmer, Bad, WC,
Diele und Loggia



Wohnfläche
 Wohnung 3 65,65m²
 2 Zimmer, Bad, WC,
 Diele und Loggia

 Wohnung 4 82,46m²
 3 Zimmer, Bad, WC,
 Diele und Loggia



Wohnfläche

Wohnung 5 146,64m²

4 Zimmer, 2 Bäder, WC,
Diele, Ankleide und
Loggia

