

Flächenpass: Ehemaliger Bahnhof Loh in Schwelm

Initialansiedlung DHL

21.385 m ²	Flächengröße
Käufer	Privater
	Gewerbe



- Bau einer neuen Zustellbasis der Deutschen Post
- Entstehung von 120 Arbeitsplätzen
- Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen

Typologie Flächenentwicklung		
Entwicklung	<input type="checkbox"/> Quartiersentwicklung <input type="checkbox"/> Einzelgrundstück	<input checked="" type="checkbox"/> Neues Baugebiet <input type="checkbox"/> Arrondierung
Neue Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen <input type="checkbox"/> Dienstleistung <input type="checkbox"/> Grün/ A&E	<input checked="" type="checkbox"/> Gewerbe <input type="checkbox"/> Einzelhandel <input type="checkbox"/> Verkehr / Infrastruktur
Erwerber	<input type="checkbox"/> Kommune <input type="checkbox"/> Kommunalen Zwischenerwerb	<input type="checkbox"/> Privat / Eigennutzung <input checked="" type="checkbox"/> Privat / Investor
Förderung Fläche	<input type="checkbox"/> Moderation <input type="checkbox"/> Grunderwerb <input type="checkbox"/> äußere Erschließung	<input type="checkbox"/> Aufbereitung Boden/ Rückbau <input type="checkbox"/> innere Erschließung <input type="checkbox"/> Keine



Die Entwicklung des Bahnhof Loh begann 2002 damit, sich mit der Stadt Schwelm auf einen Nutzungsmix aus GE, MI und Wohnen zu verständigen – anstatt einer reinen gewerblichen Folgenutzung – sowie mit einer Machbarkeitsstudie zur Anpassung der noch in Betrieb befindlichen Bahnanlage zur Andienung eines benachbarten Wertstoffhändlers. Es folgte ein langwieriges Bebauungsplanverfahren, für das die BEG mit Landesmitteln die wesentlichen Planungen und Gutachten finanziert hat, mit 2. Offenlage 2009 sowie parallel die Herbeiführung der Freistellungsreife. Danach führten politische Veränderungen in Schwelm sowie neue Nutzungsüberlegungen zu einem Stillstand, der 2013 mit der Kaufanfrage Kadans Real Estate GmbH überwunden wurde. Mit erneuten gutachterlichen Vorleistungen der BEG sowie viel Detailarbeit bei der Kaufvertragsgestaltung – z.B. Verpflichtung des Käufers, Hochwasserschutzmaßnahmen für das gesamte B-Plan-Gebiet zu realisieren – konnte die Stadt Schwelm unterstützt werden, innerhalb von 7 Monaten die Rechtskraft des Bebauungsplan herbeizuführen.

Ende März 2014 war Spatenstich für die Mechanisierte Zustellbasis – kurz MechZB – von DHL, Mitte Juni konnte bereits Richtfest gefeiert werden und im November soll der Betrieb aufgenommen werden. Etwa 120 Arbeitsplätze werden entstehen.



Zahlen, Daten und Fakten zur Flächenentwicklung	
Rahmendaten Kommune & Standort	
Einwohnerzahl	ca. 28.250
Siedlungstyp	Mittelgroße Kommune m Umfeld von Zentren
Verfahren	1. Liegenschaftspaket Bahnflächenpool NRW
Flächengröße	21.385 m ² (Gesamtfläche rd. 10 ha)
Standortlage	Stadtteil
Vorherige Nutzung	Güterbahnhof, gewerbliche Nutzung
Erwerb und Entwicklung	
Erwerber	Kadans Real Estate GmbH
BEG-finanzierte Planungen und Gutachten	Bebauungsplan, Rückbauplanung/Herbeiführung Freistellungsreife, Bodenuntersuchung, Baugrunduntersuchung, Verkehrsuntersuchung, Erschließungsplanung, Lärmgutachten, Grünrückschnitt, Hochwasserplanung, Gleisrückbau, Neutrale Wertermittlung
Aktivierungskosten	6 € / m ²
Maßnahmen und Ziele des Erwerbers	Errichtung einer Mechanisierte Zustellbasis für DHL, 5.600 m ² Hallenfläche (einschließlich Verwaltungstrakt), 84 Zustellbezirke im 2-Wellenverfahren, ca. 110 Fahrzeuge Herstellung eines Überleitungsbauwerkes zur Behebung eines Engpasses in der Verrohrten Schwelme (Hochwasserschutz)
Investitionen	Angabe folgt
Förderung	keine
Ansprechpartner	
Barbara Eickelkamp	Tel.: 0201 / 747 66-14; E-Mail: barbara.eickelkamp@beg.nrw.de



Baubeginn DHL 2014



Fläche mit Ruderalaufwuchs, Restfundamenten etc., Oktober 2013