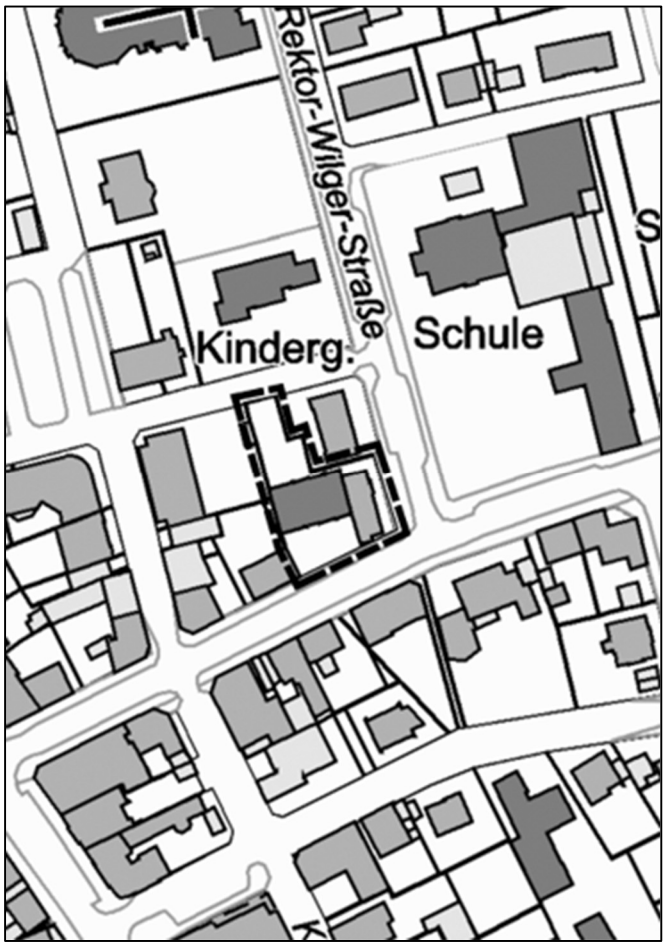
STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Exposé

Grundstück Spiekersstraße 9, 59269 Beckum – Neubeckum

Veräußerung im Bieterverfahren



Übersichtplan ohne Maßstab
Lizenz: Datenlizenz Deutschland –
Kreis Warendorf (2026) – Version 2.0

Verkäuferin:
Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Weststraße 46
59269 Beckum
liegenschaften@beckum.de

Stand: 26.11.2026

Vorbemerkung und wichtige Verfahrensregeln zur besonderen Beachtung

Das Bieterverfahren ist freibleibend; es stellt keine Ausschreibung nach den Vorschriften des GWB, der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), der Vergabe und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) oder der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebotes lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Beckum herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass ein Verkauf des Grundstücks nicht erfolgt.

Die Stadt Beckum behält sich vor, das Bieterverfahren jederzeit zu ändern oder ohne Angabe von Gründen abzubrechen. Ein Anspruch auf Zuschlag besteht nicht

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt im Bieterverfahren zum Höchstgebot. Das Bieterverfahren besteht aus einer Runde.

Mit der Teilnahme am Bieterverfahren und der Abgabe eines Gebots entstehen für die Interessenten keine Ansprüche gegen die Kommune. Die Erstellung und Einreichung eines Gebots sowie alle im Vorfeld eventuell anfallenden Kosten verbleiben in voller Höhe beim Bietenden. Eine Erstattung dieser Kosten durch die Kommune ist ausgeschlossen, auch wenn kein Kaufvertrag zustande kommt oder das Verfahren abgebrochen wird.



Abbildung 1: Blick Ecke Spiekersstraße/Rektor-Wilger-Straße (Quelle: Stadt Beckum)

Kurzüberblick

Objekt:	ehemaliges Feuerwehrgerätehaus mit Halle, zwei Wohnungen und Schulungsräumen
Adresse:	Spiekersstraße 9, 59269 Beckum-Neubeckum
Baujahr:	1910, Erweiterung 1963
Grundbuch von:	Beckum
Gemarkung:	Beckum
Grundbuchblatt:	7107
Flur:	307
Flurstück:	505
Grundstücksfläche:	1 041 Quadratmeter
Belastungen Abt. II:	keine
Belastungen Abt. III:	keine
Altlasten:	das Grundstück wird nicht im Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster geführt
Mietverhältnis:	eine Wohnung ist vermietet, der Erwerbende tritt gemäß § 566 BGB in das Mietverhältnis ein; Zusätzlich besteht aktuell eine Nutzungsvereinbarung über den Gartenraum, diese wird vor Kaufvertragsabschluss beendet
Verkaufsverfahren:	Bieterverfahren
Mindestgebot:	**200.000 Euro**
Kaufnebenkosten:	vom Erwerbenden zu tragen
Verpflichtung:	Abriss der bestehenden Bebauung und anschließende Neubebauung mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau
Besichtigung:	Es sind keine Besichtigungstermine vorgesehen
Angebotsfrist:	26.02.2027, 11:00 Uhr
Angebotsabgabe:	ausschließlich über den Vergabemarktplatz NRW

Lage

Makrolage

Die Stadt Beckum liegt im südlichen Teil des Kreises Warendorf, eingebettet in die münsterländische Landschaft, die von Landwirtschaft geprägt ist und eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

Mit den Stadtteilen Beckum, Neubeckum, Roland und Vellern ist die Stadt ein attraktives Mittelzentrum. Ein vielseitiges Kulturangebot, attraktive Einkaufsmöglichkeiten und eine abwechslungsreiche Naturlandschaft prägen die Lebensqualität der Stadt.

Beckum liegt im Süden des Bezirks Münsterland an der Achse zwischen Dortmund und Bielefeld. Beide Städte liegen jeweils circa 60 Kilometer entfernt. Eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn 2 (BAB 2) Ruhrgebiet – Hannover ist vorhanden. Ein Bahnhaltepunkt der Deutschen Bahn AG befindet sich im Stadtteil Neubeckum.

Wohnraumbedarf

Die am 19.12.2017 vom Rat der Stadt Beckum beschlossene Wohnbedarfsanalyse geht für die kommenden circa 20 Jahre von einem jährlichen Baubedarf von durchschnittlich 70 Wohneinheiten aus.

Mikrolage

Das Grundstück liegt im Stadtteil Neubeckum an der „Spiekersstraße“, Ecke „Rektor-Wilger-Straße“.

Neben den Geschäften des täglichen Bedarfes (Edeka, ALDI, K+K), den soziokulturellen Einrichtungen (Stadtteilwohnzimmer Verve! Neubeckum e.V., Stadtteilzentrum Freizeithaus Neubeckum), den Schulangeboten in Form von zwei Grundschulen und weiterführenden Schulen sind die Fußgängerzone sowie Gastronomie-Angebote fußläufig zu erreichen. Zudem sind die nahe Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz (BAB 2) sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bahnhof Neubeckum) zu erwähnen.



Abbildung 2: Übersichtsplan Neubeckum, unmaßstäblich (Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Kreis Warendorf (2026) – Version 2.0)

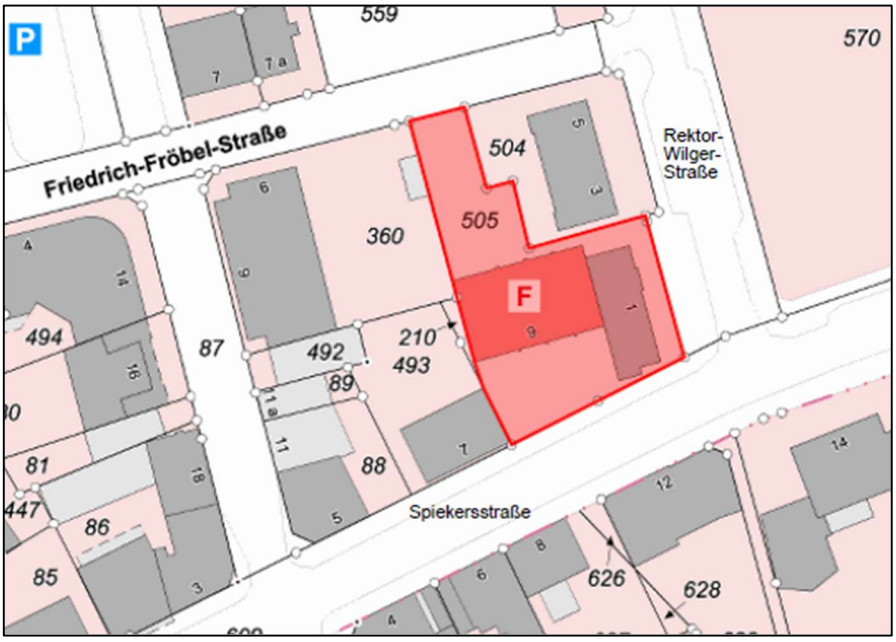


Abbildung 3: Geltungsbereich, unmaßstäblich (Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Kreis Warendorf (2026) – Version 2.0)

Nutzungsanforderung

Das zu vermarktende Objekt wurde bis September 2024 als Feuerwehrgerätehaus genutzt. Neben den Hallen und Schulungsräumen bestehen 2 Wohnungen. Hiervon ist eine Wohnung vermietet. Das Mietverhältnis hat am 01.03.2002 begonnen. Der Erwerbende tritt gemäß § 566 BGB in das bestehende Mietverhältnis ein. Zusätzlich besteht aktuell eine unentgeltliche Nutzungsvereinbarung über den Gartenraum. Diese wird vor Kaufvertragsabschluss beendet.

Für das Grundstück wird eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Objektes verpflichtet sich die kaufende Partei das Bestandsgebäude abzubrechen und das Grundstück mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau neu zu bebauen.

Planungsrecht

Das Kaufgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“, welcher das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festsetzt.

Für die Umsetzung des angestrebten Entwicklungsziels, ein überwiegender Wohnungsbau mit der Option auf einen untergeordneten Gewerbeanteil wird eine Realisierung des Bauvorhabens vorrangig im Rahmen der Sonderregelungen des § 246e BauGB („Bauturbo“), alternativ durch das erforderliche Bauleitplanverfahren nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen, angestrebt. Ein Anspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans oder die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e BauGB besteht nicht.

Altlasten

Das Grundstück wird derzeit nicht im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster geführt.

Erschließung

Die Haupterschließung der Fläche erfolgt im Bestand über die Rektor-Wilger-Straße bzw. Spiekersstraße.

<u>Entwässerung</u>

In der Straße „Rektor-Wilger-Straße“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.

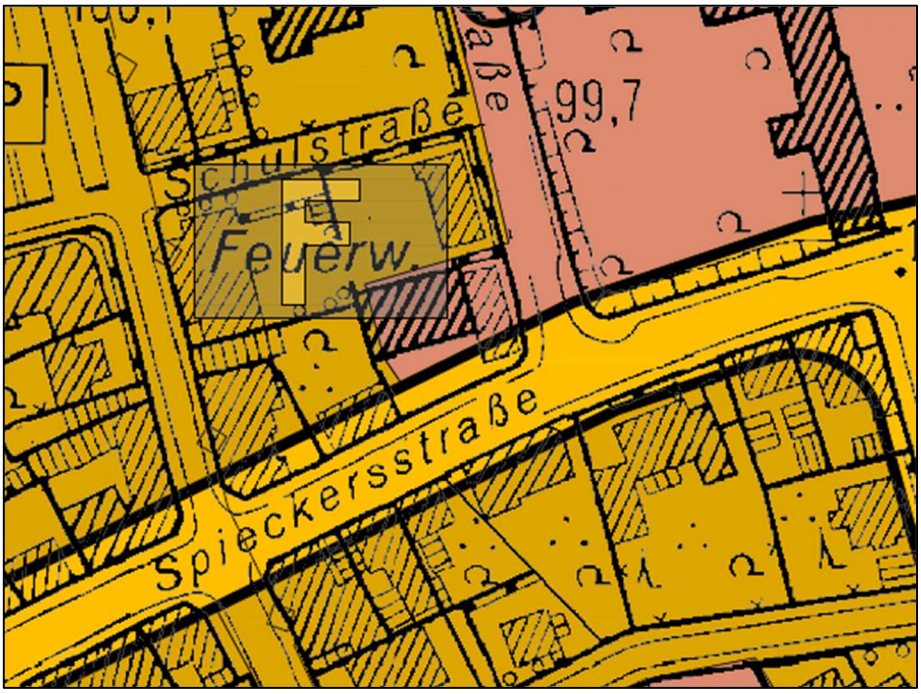


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Beckum, unmaßstäblich (Quelle: Stadt Beckum, 2023)



Abbildung 5: Blick von der Rektor-Wilger-Straße (Quelle: Stadt Beckum)



Abbildung 6: Blick von der Spiekersstraße (Quelle: Stadt Beckum)

Verfahrensablauf

Gebote können von natürlichen und juristischen Personen oder aus mehreren natürlichen und/oder juristischen Personen bestehende Gemeinschaften eingereicht werden. Beabsichtigt eine Bewerberin, ein Bewerber oder eine Bewerbergemeinschaft, das Grundstück nach Zuschlag auf eine noch zu gründende Objektgesellschaft zu übertragen, ist dies bereits mit Abgabe des Gebotes mitzuteilen. Die formellen und materiellen Voraussetzungen (insbesondere Geeignetheit) für den Zuschlag sind auch in der Person der Objektgesellschaft nachzuweisen.

Die Angebote sind über den Vergabemarktplatz NRW einzureichen. Das Bieterverfahren umfasst eine Bieterrunde. Besichtigungstermine werden nicht angeboten. Der Verkauf des Grundstücks soll unter der Voraussetzung erfolgen, dass die im Exposé beschriebene vorgesehene Entwicklung der Fläche durch die Erwerberin oder den Erwerber umgesetzt wird.

Das Auswahlverfahren erfolgt nach dem höchsten Gebot unter den wertbaren Geboten. Bei zwei oder mehreren höchsten Geboten entscheidet das Los.

Kaufpreis

Der Mindestkaufpreis liegt bei 200.000 Euro.

Dieser Wert beruht auf einem ermittelten Potenzialwert des Grundstücks und orientiert sich an aktuellen Entwicklungen am Boden- und Immobilienmarkt.

Sofern der Mindestkaufpreis unterschritten wird, behält sich die Stadt Beckum die Einstellung des Verfahrens vor.

Bewerbungsfrist

Das Bieterverfahren startet am 26.11.2026. Die Frist zur Abgabe eines Angebots endet am 26.02.2027 um 11:00 Uhr.

Nach Ablauf der Angebotsfrist eingehende Angebote werden nicht berücksichtigt.

Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind für ein vollständiges und im Verfahren zugelassenes Gebot digital im Datenformat PDF einzureichen:

- Formlose Anerkennung der Verfahrens- und Verkaufsbedingungen
- allgemeine Angaben zur Bewerberin/ zum Bewerber bzw. zur Bietergemeinschaft (insbesondere Name, Rechtsform und Kontaktdaten)
- Das Gebot in vollen Euro, bedingungs- und vorbehaltsfrei
- Finanzierungsbestätigung

Zuschlagserteilung

Die Entscheidung über den Zuschlag obliegt dem zuständigen politischen Gremium der Stadt Beckum.

Die Zuschlagserteilung erfolgt durch Brief. Mit der Zuschlagserteilung wird ein bindender Vorvertrag auf Eingehung des Grundstücksverkaufs zu den Konditionen dieser Vergabeunterlagen und des Angebots geschlossen.

Bieterinnen und Bieter, deren Angebot keinen Zuschlag erhält, werden ebenfalls per Brief darüber informiert.

Vertragliche Vereinbarungen des Kaufvertrages

Unter anderem werden folgende Einzelheiten im Kaufvertrag und gegebenenfalls in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

<u>Zahlungsverpflichtung</u>

Die Zahlung des gesamten Kaufpreises ist fällig bis zum Ablauf von 30 Tagen nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages.

<u>Bauverpflichtung</u>

Der Erwerbende verpflichtet sich, das auf dem Grundstück bestehende Gebäude innerhalb von 2 Jahren nach notarieller Vertragsbeurkundung fachgerecht auf eigene Kosten abzubrechen und nach Abbruch innerhalb von 2 Jahren schlüssel- und bezugsfertig zu bebauen. Die Käuferin oder der Käufer werden zur Umsetzung innerhalb des Kaufvertrages verpflichtet.

Nutzungsverhältnisse

Es besteht ein Mietvertrag. Der Erwerbende tritt gemäß § 566 BGB in das bestehende Mietverhältnis ein.

Abbruch der aufstehenden Gebäude:

Der Abbruch der aufstehenden Gebäude ist von der Käuferin oder vom Käufer auf dessen Kosten durchzuführen.

Wiederkaufsrecht

Ein Wiederkaufsrecht wird im Rahmen des abzuschließenden Kaufvertrages zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtungen vereinbart. Nach Fertigstellung und Abnahme des Objektes erfolgt die Löschung des Wiederkaufsrechtes auf Kosten der kaufenden Partei.

Kosten

Alle mit der Bewerbung und dem gegebenenfalls anschließenden Erwerb des Grundstücks verbundenen Kosten (zum Beispiel Notarkosten, Grunderwerbssteuer) sowie Kosten einer eventuellen Vermessung werden von der Käuferseite übernommen.

Ausschluss von Gewährleistung und Haftung für Objekt- und Sachangaben

Das Grundstück wird verkauft wie es steht und liegt. Mangelfreiheit des Kaufgegenstandes wird von der Stadt Beckum nicht geschuldet. Rechte und Ansprüche der Käuferin oder des Käufers wegen Sachmängeln aller Art werden ausgeschlossen.

Die Stadt Beckum schuldet keine Bau- oder Bodenbeschaffenheit, keinen Bauzustand der Gebäude, sowie keine Verwendbarkeit, Bebaubarkeit und Eignung des Kaufgegenstandes für bestimmte Zwecke.

Die Freiheit des Kaufobjektes von Altlasten wird nicht geschuldet: Der Erwerbende stellt die Stadt Beckum von Inanspruchnahmen zur Untersuchung/Beseitigung von Altlasten frei.

Die Stadt Beckum übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben und Unterlagen in diesem Exposé. Die Angaben gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit oder Eigenschaften im Sinne des § 434 des Bürgerlichen Gesetzbuches und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz und Arglist.

Weiterveräußerung

Im Falle der Weiterveräußerung oder sonstigen Übertragung des Kaufgegenstandes hat die Käuferin oder der Käufer sämtliche Verpflichtungen auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.

Anlagen: Lageplan