



Foto: Peter Bell

Verkaufsexposé

für ein
Baugrundstück

Stadt Halver

Thomasstraße 18, 58553 Halver

INHALT

03

Beschreibung und Lage

05

Grundstücksdaten im Überblick

07

Ergebnisse der Standortanalyse

08

Nutzungsvorschlag: Hotel

10

Fotos

11

Kontakt

BESCHREIBUNG UND LAGE

Halver liegt im westlichen märkischen Sauerland an der Grenze zwischen dem Rheinland und Westfalen.

Das Märkische Sauerland ist eine erfolgreiche Wirtschaftsregion inmitten einer attraktiven Landschaft, geprägt von Bergen, Tälern, Wäldern, Flüssen und Stauseen.

Die Stadt zählt rund 16.400 Einwohner.

Von Halver bis in die Kreisstadt Lüdenscheid sind es etwas mehr als 10 Kilometer.

Das Stadtgebiet von Halver umfasst insgesamt rund 77 km², wovon rund 28 km² Waldflächen sind und rund 38 km² landwirtschaftlich genutzt werden. Die Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen machen 4,3 km² aus.

Durch Halver verläuft die Bundesstraße 229, die bei Remscheid eine Anbindung an die A 1 (Hamburg–Bremen–Münster–Dortmund–Köln) herstellt. Östlich von Halver verläuft die A 45, die sogenannte Sauerlandlinie mit den Anschlussstellen Lüdenscheid-Nord, Lüdenscheid und Lüdenscheid-Süd.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Brügge, einem Stadtteil von Lüdenscheid, von wo aus

Verbindungen in Richtung Hagen, Lüdenscheid und Köln existieren.

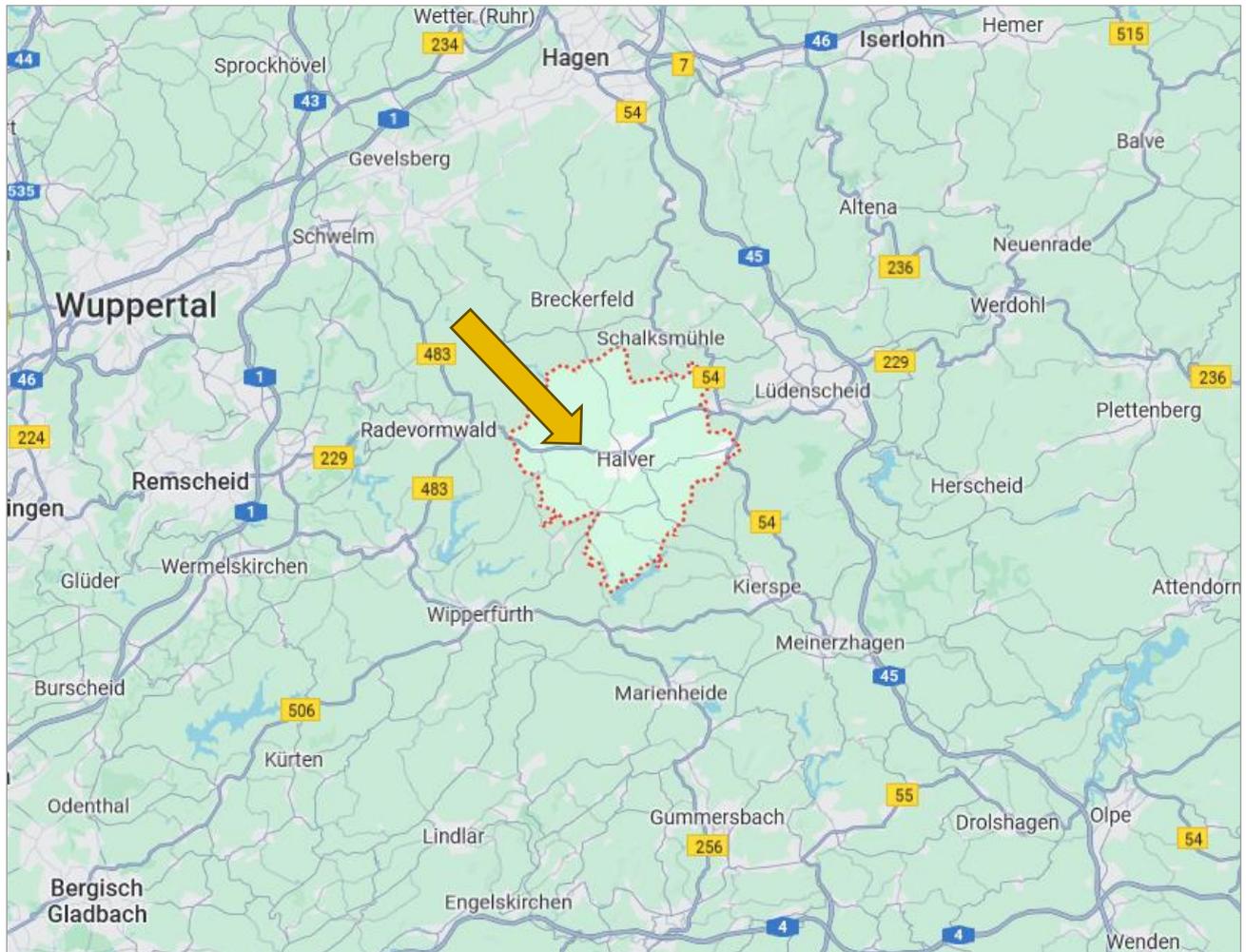
Am ehemaligen Bahnhof Halver befindet sich heute der sogenannte Kulturbahnhof sowie P+R-Parkplätze, Taxihaltestellen und eine Bushaltestelle.

Südlich des Kulturbahnhofs ist ein großflächiges Einzelhandelszentrum mit Filialen bekannter Lebensmittel- und Drogerieketten, Schuh- und Bekleidungsmärkten angesiedelt.

Halver ist Standort einiger größerer Unternehmen im Produzierenden Gewerbe. Auch gibt es ein vielfältiges und attraktives Gastronomieangebot.

Das Baugrundstück befindet sich auf dem Areal des Kreativ-Quartier Wippermann, nördlich des Parkplatzes am Kulturbahnhof.

Stadt Halver
im
Märkischen Kreis



Entfernungen

Halver – Lüdenscheid	13 km	ca. 25 Min. Pkw-Fahrzeit	(B 229)
Halver – Hagen	26 km	ca. 45 Min. Pkw-Fahrzeit	(B 54)
Halver – Remscheid	26 km	ca. 40 Min. Pkw-Fahrzeit	(B 229)
Halver – Wuppertal	37 km	ca. 50 Min. Pkw-Fahrzeit	(B 229, A 1)
Halver – Flughafen Düsseldorf	73 km	ca. 70 Min. Pkw-Fahrzeit	(A 1, A 46, A 3)
Halver – Flughafen Dortmund	58 km	ca. 50 Min. Pkw-Fahrzeit	(A 45)

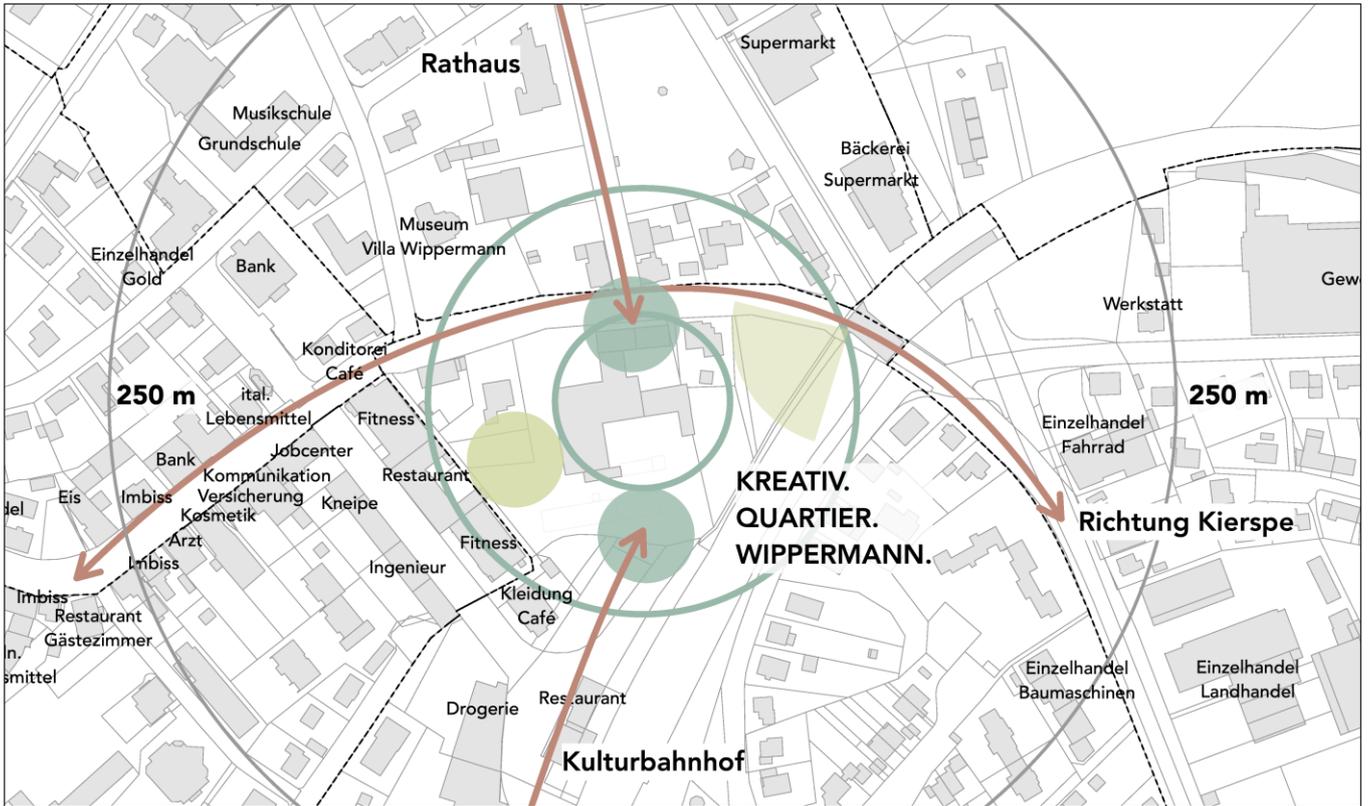
GRUNDSTÜCKSDATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar
Größe	ca. 2.500 m ²
Kaufpreis	475.000 €
Flurstück	749
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	2

Das Gesamt-Areal umfasst 10.500 m² und soll mit der dort bereits vorhandenen Nutzung durch den Werkhof in zwei Bauabschnitten zu einem innerstädtischen Kreativ-Quartier entwickelt werden. Das Projekt ist Bestandteil der REGIONALE 2025. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden bereits erfolgreich REGIONALE 2013 Projekte umgesetzt; die Bahnhofstraße sowie das Umfeld des Kulturbahnhofs wurden aufgewertet.

Das angebotene Grundstück liegt im Bereich des zweiten Bauabschnitts.

Die fußläufige Anbindung des Grundstücks an das südliche Fachmarktzentrum ist geplant.



ERGEBNISSE DER STANDORTANALYSE

1. Sehr hoher Beschäftigtenanteil im Produzierenden Gewerbe (61,5%)
2. 37 Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes einschließlich des Bergbaus und der Gewinnung von Steinen und Erden (Stand 2022)
3. Positiver Pendlersaldo, attraktive Arbeitgeber (-firmen) am Standort
4. EH-Kaufkraftkennziffer leicht überdurchschnittlich (103,4)
5. Sehr geringes Angebot von Hotelbetten in Halver (Stand 2022: 36 Hotelbetten)
6. Hotelmarkt im Einzugsgebiet vorwiegend geprägt durch kleine Beherbergungsbetriebe mit geringen Zimmerkapazitäten (< als 20 Zimmer)
7. Nachbarstadt Lüdenscheid mit relativ großem Bettenangebot (Mercure)
8. Hotelstandort Halver für Hotelkonzerne/Hotelketten nicht interessant
9. Verkehrsanbindung der Stadt Halver eher durchschnittlich
10. Gute innerstädtische Verkehrsanbindung des Grundstücks ist geplant.
11. Mehrere attraktive Gastronomien und großflächiges Fachmarktzentrum mit Lebensmitteleinzelhandel im fußläufigen Umfeld vorhanden
12. Lage und Umgebung des Grundstücks (Mischgebiet) maximal für Midscale- bzw. für Economy- Segment (d.h. 2- bis 3-Sterne-Kategorie gemäß DEHOGA) geeignet
13. Bekanntheitsgrad Märkischer Kreis und Halver als touristische Destination eher unterdurchschnittlich ausgeprägt; Tourismusregionen wie (Hoch-) Sauerland, Münsterland und Eifel dominieren den regionalen Markt für Kurzurlaube (in der Natur, Wandern, Radfahren).

NUTZUNGSVORSCHLAG: HOTEL STANDORT-

Betriebsart:	Hotel Garni	
Kategorie:	Budget plus / Economy	
Beherbergung:	Hotelzimmer	ca. 20 bis 25
	Mikro-Apartments	ca. 3 bis 7
Gastronomie:	Frühstücksbereich	
Empfang/Rezeption und kleine Lobby		

Nachfragepotenziale und Zielgruppen

- Firmenkunden und Geschäftsreisende (Business)
- Privatreisende (z. B. Gäste privater Feierlichkeiten, Hochzeiten etc.)
- Freizeit- bzw. touristisch motivierte Übernachtungen (Leisure)
- Longstays: Monteure, Arbeiter auf Baustellen, Techniker u. ä.; Personen mit vorübergehendem Wohnungsbedarf
- Nachfragespitzen in umliegenden Großstädten (Dortmund, Essen, Düsseldorf, Köln)

Themenfelder für Alleinstellungsmerkmale

- **Digitalisierung**
"Smarthotel", (digitalisierte/r Hotelbuchung, Check in, Check out, Bezahlung), Entertainment/Medien, Technik
- **Nachhaltigkeit, Klimaneutralität und Energieeffizienz**
(Baumaterialien, Technologie, erneuerbare Energien, Recycling etc.)
- **Inklusionsbetrieb**
Ein Inklusionshotel bietet Menschen mit Behinderungen, die auf dem allgemeinen Arbeitsplatz auf besondere Schwierigkeiten stoßen, die Möglichkeit einer beruflichen Perspektive bzw. Teilhabe.

Musterkalkulation

Hotel garni

Kapazitäten:	27 Einheiten /54 Betten
angenommene Auslastung:	zwischen 54% und 62%
geschätztes Investitionsvolumen:	um ca. 4,0 Mio. €
realisierbarer Pachtzins:	um ca. 96 T€ p.a.

Betreiber*innen-Profil

- Klassische Hotelkarriere bzw. -laufbahn nicht zwingend erforderlich
- Kaufmännische Qualifikation
- Unternehmerische Qualitäten
- Idealerweise Affinität zum Thema Digitalisierung (von Prozessen)
- Gastgeberqualitäten sowie hohe Kunden- und Serviceorientierung
- Hohes Maß an Eigenverantwortung und Initiative
- Bereitschaft zu flexiblen Arbeitszeiten
- Idealerweise gut vor Ort vernetzt
- Erforderliche Bonität, ggf. Eigenkapitalnachweis

FOTOS



01

02



03



01. Grundstück zwischen Kulturbahnhof und Wippermann-Areal

02. Grundstück neben Werkhof

03. P&R - Parkplatz am Kulturbahnhof

KONTAKT



Stadt Halver

Ihr Ansprechpartner:
Simon Thienel
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer
Fachbereich 1 – Zentrale Dienste und Finanzen

Thomasstr. 18, 58553 Halver

Tel. 02353 73-102

Fax 02353 73-702

E-Mail: s.thienel@halver.de