

Exposé

Baugrundstück im Bieterverfahren



Ehrenstraße zwischen Haus-Nr. 72 und 74

Grundstücksverkauf der Stadt Duisburg in
Homberg-Hochheide

März 2025

Inhalt

1.	Lage / Objektbeschreibung	3
2.	Umgebung / Infrastruktur	3-4
3.	Planungsrecht und Städtebau	4-5
4.	Bauverpflichtung	5
5.	Grundstücksinformationen	5-7
6.	Verkaufsverfahren und Bewertungskriterien	7
7.	Kaufpreis	7
8.	Ansprechpartner	8
9.	Anforderungen an die Bewerbung	8
10.	Angebotsabgabe und Verfahren	8-9
11.	Abschluss des Verfahrens	9
12.	Vertragsinhalt	10
13.	Luftbild / Stadtplan / Lageplan	11-13

Hinweis

Aus Gründen einer besseren Lesbarkeit wird im Nachfolgenden ausschließlich die männliche Form verwendet. Diese Form gilt unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung für alle Geschlechter. Dies erfolgt ausschließlich aus zweckmäßigen Gründen und beinhaltet keinerlei Wertung.

1. Lage / Objektbeschreibung

Die Stadt Duisburg beabsichtigt den Verkauf eines unbebauten Grundstückes im Ortsteil Homberg-Hochheide des Stadtbezirkes Homberg/Ruhrort/Baerl. Hochheide liegt zwischen Alt-Homberg und der Stadt Moers.

Das Grundstück gehört zur direkten Denkmalumgebung des Baudenkmals Siedlung Rheinpreußen Südwest. Nördlich und westlich befinden sich neben einem kleinen Gewerbegebiet Wohnstrukturen. Im Süden grenzt der Essener Bruchgraben mit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im weiteren Verlauf die A 40 an. Im Osten befinden sich gemischt genutzte Flächen sowie weiter entfernt der Rhein. Die Siedlung Rheinpreußen mit ca. 600 Wohnungen besteht aus 1 ½- bis 2 ½-geschossigen meist traufständigen Doppel- und giebelständigen Einzelhäusern in offener Bauweise mit vielfältiger Fassaden- und Dachgestaltung und hervorgehobenen Eckhäusern

Hochheide stellt neben Alt-Homberg, mit der „Ladenstadt“ und der Moerserstraße das zweite Nebenzenrum in Homberg dar. Abgesehen von den städtebaulich dominanten „Weißen Riesen“ wird der Ortsteil durch eine vielseitige Baustruktur geprägt. Die Arbeitersiedlungen Johannenhof mit ca. 100 denkmalgeschützten Häusern und Rheinpreußensiedlung heben sich durch ihre städtebauliche Qualität ab.

Das Kaufgrundstück hat eine Größe von 487 m². Aktuell ist die Fläche zur Nutzung als Stellplatzfläche und Hausgarten verpachtet. Das Grundstück wird pachtfrei übergeben.

2. Umgebung / Infrastruktur

Die kreisfreie Stadt Duisburg an den Flüssen Rhein und Ruhr liegt zum einen im westlichen Bereich des Ruhrgebietes und ist zudem Teil der Metropolregionen Rhein-Ruhr und Rheinland. Das Stadtgebiet erstreckt sich zu beiden Seiten der Flüsse und bildet mit rund 500.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt in NRW.

Als eine der Sehenswürdigkeiten dieser Stadt ist der Duisburger Hafen zu nennen, welcher als der größte Binnenhafen Europas gilt. Insgesamt befindet sich die Stadt in einem Strukturwandel von einem der führenden Stahlstandorte zu einem internationalen Handels- und Logistikzentrum mit einer optimalen Anbindung an das Straßen-, Schienen- und Wasserstraßennetz.

Ebenso sind das Theater Duisburg, in dem die Deutsche Oper am Rhein, das Ballett am Rhein sowie die Duisburger Philharmoniker regelmäßig zu hören und zu sehen sind sowie die zahlreichen Museen kulturelle Anziehungspunkte dieser Stadt.

Angebote zu sportlichen bzw. wassersportlichen Aktivitäten sind im ganzen Stadtgebiet, insbesondere im Bereich der Regattabahn und des Naherholungsgebietes Sechs-Seen-Platte zu finden.

Gute Anbindungen an das überörtliche Straßennetz sind mit der Anschlussstelle Duisburg-Homberg an die Bundesautobahn A 40 und mit der Anschlussstelle Duisburg-Baerl an die Bundesautobahn A 42 gegeben. Eine Verbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird durch die in unmittelbarer Nähe gelegenen Bushaltestellen in Richtung Moers, bzw. Duisburg gegeben. Nur wenige Gehminuten entfernt findet man die Moerserstraße mit ihren unzähligen Ladenlokalen, Ärzten und Cafés. Grundschulen und Kindertagesstätten befinden sich unweit des Grundstücks. Auch weiterführende Schulen sind problemlos mit öffentlichen Verkehrsmitteln und in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

3. Planungsrecht und Städtebau

Planungsrecht:

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche im Bereich des Kaufgrundstückes als "Wohnbaufläche" dar.

Das Kaufgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB), jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung ist eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB vorzunehmen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine abschließende Aussage der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens bleibt der Prüfung im Rahmen eines Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage vorbehalten.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

Das Kaufgrundstück liegt im Bereich des Baudenkmals Siedlung Rheinpreußen Südwest, Denkmal Nr. 595. Unter Berücksichtigung der aus 1 1/2-geschossigen Zechenhäusern bestehenden Altbebauung muss eine Bebauung mit einem ebenfalls 1 1/2-geschossigen Wohnhaus mit einer Wohneinheit, welches sich der Höhe nach der umliegenden Bebauung einfügt, erfolgen. Die Bebauung ist entsprechend der bestehenden straßenseitigen Gebäudeflucht der denkmalgeschützten Bestandsbebauung zu errichten.

Darüber hinaus ist das Gebäude traufständig, mit Satteldach oder Walmdach zu errichten. Das Dach ist mit altfarbenen Doppelmuldenfalzziegeln einzudecken. Die Fassade des Gebäudes kann sowohl gedeckt hell verputzt als auch rot verklankert werden. Jegliche Abweichung der Gestaltung der Fassade ist nicht zulässig. Die Fenster sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung (NRW) entsprechend an das Fensterformat der umliegenden Bestandbebauung anzupassen.

Hinsichtlich der Einfriedungen sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Das Mäuerchen ist möglichst zu erhalten. Wenn jedoch durch eine notwendige Zufahrt nur noch weniger als die halbe Grundstückslänge eingefriedet ist, kann das Mäuerchen auch ganz entfallen.
- Zäune, Hecken und Sträucher rund um das Grundstück dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Zäune sind nur als Holzstaketenzäune oder grüne Drahtmattenzäune zulässig. Auf Kunststoffplanen oder Kunststoffeinfädelungen in den Zäunen ist zu verzichten.
- Die Tore sind entsprechend der Zaunart zu errichten.
- Zur Straße hingewandte Zäune sind straßenseitig durch Hecken oder blühende Sträucher zu begrünen.
- Der Vorgarten ist vollständig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Versiegelte Flächen sind nur für die erforderlichen Erschließungsflächen (Hauseingang ca. 1,50 m und Garageneinfahrt ca. 3 m und Müllstandplätze) zulässig. Schottergärten sind nicht erlaubt.

Die Errichtung von Stellplätzen für PKW auf dem Grundstück ist nur seitlich des Hauptgebäudes zulässig. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für eine Wohneinheit auf dem Grundstück ist die Errichtung einer Garage mit der dafür erforderlichen Erschließung / Zufahrt seitlich des Hauptgebäudes zulässig. Die Garage kann hinter die Fassade des Hauptgebäudes zurückspringen und mit einem an das Hauptgebäude angepassten Flachdach errichtet werden. Zum Erhalt des Mäuerchens ist die Garage südöstlich des Hauptgebäudes zu errichten.

4. Bauverpflichtung

Die Veräußerung durch die Stadt Duisburg erfolgt mit der Verpflichtung, das Kaufgrundstück innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss mit einem Wohnhaus zu bebauen. Bei Nichterfüllung dieser Pflicht wird der Kaufvertrag auf Kosten des Käufers rückabgewickelt.

5. Grundstücksinformationen

Historie / Denkmalschutz:

Ein auf dem Kaufgrundstück zu errichtendes Gebäude gehört zur direkten Denkmalumgebung des Baudenkmals Siedlung Rheinpreußen Südwest, Denkmal Nr. 595.

Gemäß § 9 des Denkmalschutzgesetzes NRW, bedarf auch derjenige einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, der in der engeren Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann. Das Bauvorhaben muss im Vorfeld mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.

Versorgungsleitungen:

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Grenzstraße verlaufen die Versorgungsleitungen der Netze Duisburg GmbH sowie ein Kanal der Wirtschaftsbetriebe Duisburg - AöR.

Kampfmittel:

Die Luftbild-Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf hat keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Hinweis:

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind Bauarbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Bürger- und Ordnungsamt, die Feuerwehr und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge:

Der Verkauf des Kaufgrundstückes erfolgt für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage Ehrenstraße erschließungs- und anschlussbeitragsfrei. Das bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage sowie der Kanalanschlussbeitrag gemäß Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) im Kaufpreis enthalten sind. Nicht enthalten hingegen sind die Kosten für die Hausanschlüsse und die privaten Hausanschlussleitungen, für die der Erwerber vom jeweiligen Versorgungsträger zur Zahlung herangezogen wird.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird im gegenwärtigen Zustand, wie es steht und liegt, angeboten. Besondere Beschaffenheitsvereinbarungen werden im Rahmen des Verkaufs grundsätzlich nicht zugesichert. Für das Kaufgrundstück besteht kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da das für diese Festlegung vorhandene Karten- und Archivmaterial nur Momentaufnahmen darstellt und aufgrund der Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen haben. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind. Für diese Fläche liegt eine Oberbodenuntersuchung vor, bei der die Werte für die Nutzung als Kinderspielfläche eingehalten werden.

Ebenso wurden für Duisburg stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt und eine Bodenbelastungskarte erstellt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Das Kaufgrundstück liegt in einem solchen Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Aus Gründen der Vorsorge sollten allgemeine Handlungsempfehlungen für die Gartennutzung beachtet werden. Ein entsprechendes Merkblatt hierzu kann auf Anfrage ausgehändigt werden.

Zu beachten bleibt, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung grundsätzlich nur auf der Basis gezielter Untersuchungen erfolgen kann.

Grundbuchstand:

Die Abteilungen II und III sind hinsichtlich des Kaufgrundstückes lastenfrei.

Baulasten:

Das Baulastenverzeichnis von Duisburg enthält für das Kaufgrundstück keine Eintragung.

Sonstiges:

Für Gebüschaufwuchs sind die gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten, nach denen solcher Bewuchs nur außerhalb der Zeit zwischen dem 01.03 und 30.09. beseitigt werden darf.

6. Verkaufsverfahren

Die Interessenten werden gebeten, bis zum 31.07.2025 ein Kaufangebot für das Grundstück abzugeben. Nach dem 31.07.2025 eingehende Angebote können nicht mehr berücksichtigt werden.

Mit diesem Kaufangebot müssen die Unterlagen, die unter der Ziffer 9 "Anforderungen an die Bewerbung" aufgeführt sind, beigelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Zusammenhang mit der Gebotsabgabe entstehende Kosten oder Gebühren, z. B. für Architektenentwürfe, Planunterlagen, etc. von der Stadt Duisburg nicht übernommen werden.

7. Kaufpreis

Das Kaufgrundstück ist in dem, in Ziffer 5 "Grundstücksinformationen" beschriebenen Zustand zu übernehmen.

Der Mindestkaufpreis beträgt

100.000,00 Euro

(in Worten: einhunderttausend Euro).

8. Ansprechpartner

Heike Micken
Königstraße 67-69
47051 Duisburg

Zimmer: 3.03
Tel.: 0203/283 2361
E-Mail: h.micken@stadt-duisburg.de

Babette Schulten
Königstraße 67-69
47051 Duisburg

Zimmer: 3.03
Tel.: 0203/283 3510
E-Mail: b.schulten@stadt-duisburg.de

9. Anforderungen an die Bewerbung

- Bonitätsnachweis durch Selbst- bzw. Bankauskunft
- Bestätigung eines inländischen Kreditinstitutes, dass im Falle des Zuschlags die Zahlung des gebotenen Kaufpreises sichergestellt ist. Die Bestätigung des Kreditinstitutes muss folgende Anforderungen erfüllen:
 - Vor- und Zuname des Bewerbers
 - Anschrift des Bewerbers
 - Bezug auf das Bauvorhaben
 - Unterschrift der finanzierenden Bank
- Darstellung der geplanten Bebauung

10. Angebotsabgabe und Verfahren

Die Angebote sind in verschlossenen Umschlägen bis zum **31.07.2025**
unter Angabe der Adresse

Stadt Duisburg
Liegenschaftsverwaltung
62-11 Frau Micken
Stichwort: "Ehrenstraße"
Königstraße 67 - 69
47051 Duisburg

mit dem Hinweis „**vertraulich**“ einzureichen.

Die Angebote sind in deutscher Sprache abzugeben.

Ferner gilt:

- Ein Bewerbungsformular wird nicht zur Verfügung gestellt.
- Die Unterlagen sind auf dem Postweg zu übersenden.
- Unterlagen, die per E-Mail oder Telefax eingereicht werden, bleiben unberücksichtigt.
- Die Bewerbung ist rechtsverbindlich zu unterzeichnen.
- Die Unterlagen werden nicht zurückgeschickt; ein Anspruch auf Aufwands- oder Kostenerstattung besteht nicht.

Es werden nur vollständig und korrekt eingereichte Bewerbungen berücksichtigt. Ein Wechsel in der Person des Bewerbers ist ausgeschlossen. Es wird ausschließlich an den Bewerber verkauft, der sich im Bieterverfahren beworben hat.

Des Weiteren behält sich die Stadt Duisburg vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt und ohne Angabe von Gründen zu ändern oder zu beenden. In einem solchen Fall lassen sich keine Ansprüche auf Verkauf des Grundstücks oder Erstattung ggf. im Zusammenhang mit der Gebotsabgabe entstandener Kosten oder Gebühren gegen die Stadt Duisburg ableiten.

11. Abschluss des Verfahrens

Nach Auswertung der Ergebnisse des Bieterverfahrens werden Sie umgehend über das Ergebnis informiert.

Der Verkauf des Grundstückes erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Duisburg und seinen Gremien. Mit dem Bieter, der den Zuschlag erhält, kann der entsprechende Grundstückskaufvertrag erst im Anschluss daran geschlossen werden.

Sämtliche mit dem Grundstückskaufvertrag und seiner Abwicklung verbundenen Kosten sind von dem Erwerber zu tragen.

12. Vertragsinhalt

Der Grundstückskaufvertrag wird unter anderem folgenden Inhalt haben:

- Bauverpflichtung zur Umsetzung des vom Käufer eingereichten und für die Vergabe des Grundstücks mitentscheidenden Bebauungsvorschlags zur Errichtung eines Einfamilienhauses innerhalb von drei Jahren
- Kaufpreisfälligkeit innerhalb eines Monats nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages und erstmaliger Zahlungsaufforderung durch den Verkäufer
- Regelungen von Vertragsstrafen
- Belastungsvollmacht nur in Höhe des Kaufpreises (ohne Baukosten)
- Wiederkaufsrecht für die Stadt Duisburg einschließlich Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung im Grundbuch, z. B. bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung

13. Luftbild / Stadtplan / Lageplan





