

# Exposé

## Baugrundstück im Bieterverfahren



Auf der Gest 57



Grundstücksverkauf der Stadt Duisburg in  
Baerl

April 2024

# Inhalt

---

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

# 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 Baerl des Stadtbezirkes Homberg/Ruhrort/Baerl. Es ist der flächenmäßig größte Stadtteil Duisburgs und der nördlichste der linksrheinischen Duisburger Stadtteile. Er grenzt an die Städte Moers und Rheinberg. Baerl ist ein ländlich geprägter Stadtteil und gehört mit dem angrenzenden Baerler Busch und dem Naherholungsgebiet Lohheider See zu den bevorzugten Wohnlagen Duisburgs.

Das Ortsbild ist überwiegend geprägt von ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung. Der überwiegende Teil der Straße 'Auf der Gest' ist als verkehrsberuhigte Zone / Fahrzeuge nur mit Schrittgeschwindigkeit ausgewiesen.

Das Kaufgrundstück hat eine Größe von 455 m<sup>2</sup>.

# 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 "Duisport" 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.

Die Autobahnen A 40 und A 42 sind in wenigen Minuten zu erreichen. Damit ist eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem Grundstück. Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindergärten und Ärzte sowie Geschäfte und Betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen, ebenso wie das Kultur- und Freizeitzentrum in der Ortsmitte von Baerl.

# 3. Planungsrecht und Städtebau

---

## Planungsrecht:

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

Das Kaufgrundstück liegt im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1037 für den Ortsteil Baerl zwischen der Flingerstraße, Schulstraße und südöstlich der Straße „Auf der Gest“, der durch eine eher kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet ist. Hier wurde der Nachfrage nach großzügigen Baugrundstücken unter Beibehaltung des dörflichen Charakter Baerls Rechnung getragen werden. Die Baugrundstücke wurden so angelegt, dass attraktive Eigenheime auf großzügigen Grundstückszuschnitten mit mindestens 400 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften möglich sind.

Eine bauliche Nutzung des Grundstücks ist nach Maßgabe der Regelungen des Bauungsplans möglich. Festgesetzt ist unter anderem eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,6. Zulässig sind auf dem zu veräußern- den Grundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich Einzel- und Doppelhäuser. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf eine je Baugrundstück begrenzt.

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

## Städtebauliche Zielvorstellungen:

Aufgrund der bereits vorhandenen einseitigen Doppelhausbebauung ist auf dem Grundstück (Gemarkung Baerl, Flur 10, Flurstück 2208) nur noch die Bebauung einer Doppelhaushälfte mit direktem Anbauebot an das Gebäude „Auf der Gest“ 57a zulässig. Darüber hinaus sind die Ausbildung der Traufen, die Traufhöhe, die Firsthöhe, ein gegebenenfalls geplanter Dremmel, die Dachneigung sowie die Art und Farbgebung der Dachpfannen, ebenso wie die Gestaltung der Fassade in Farbton und Material an die angrenzenden Doppelhaushälfte („Auf der Gest“ 57a) anzupassen.

# 4. Bauverpflichtung

---

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

# 5. Grundstücksinformationen

---

## **Historie / Denkmalschutz:**

Für den Bereich des Kaufgrundstücks sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. In dem Umfeld gab es jedoch Funde bzw. Informationen über römische und mittelalterliche Funde. Diese enthalten wichtige Kenntnisse über die römische und mittelalterliche Besiedlung von Baerl. Es besteht deshalb der Verdacht, dass im Zuge von Baumaßnahmen ebenfalls solche Funde angeschnitten werden. Um dem begründeten Verdacht archäologischer Funde im Bereich der Baumaßnahme im Sinne des DSchG NRW Rechnung zu tragen, wird die Untere Denkmalbehörde die Erdingriffe von Beginn an archäologisch begleiten.

## **Versorgungsleitungen:**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Grenzstraße verlaufen die Versorgungsleitungen der Netze Duisburg GmbH und der Stadtwerke Duisburg AG 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. Da für den Bereich des Kaufgrundstückes jedoch Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vorliegen, wird seitens der Bezirksregierung Düsseldorf in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang möglicher Bodeneingriffe vor dem Baubeginn eine geophysikalische Untersuchung der Fläche empfohlen. Die Pflicht zur Erstattung der anfallenden Kosten ergibt sich aus dem Erlass des Innenministeriums NRW zur Kostentragung in der Kampfmittelbeseitigung.

### **Hinweis:**

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

## **Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge:**

Der Verkauf des Kaufgrundstückes erfolgt für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage auf der Gest 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 ermöglicht 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.

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.

#### **Bergbau:**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1037 ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet mit: Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

Der Käufer ist gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.

#### **Grundbuchstand:**

Die Abteilungen II und III sind hinsichtlich des Kaufgrundstückes lastenfrei.

#### **Baulasten:**

Im Baulastenverzeichnis von der Stadt Duisburg ist eine Baulast mit der Verpflichtung ohne Grenzabstand zum Nachgrundstück zu bauen enthalten.

#### **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 17.06.2024 ein Kaufangebot für das Grundstück abzugeben. Nach dem 17.06.2024 eingehende Angebote können nicht mehr berücksichtigt werden.

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

**163.000,00 Euro**

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro).

## 8. Ansprechpartner

---

Frau  
Heike Micken  
Königstraße 67-69  
47051 Duisburg

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

Frau  
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

## 10. Angebotsabgabe und Verfahren

---

Die Angebote sind in verschlossenen Umschlägen bis zum **17.06.2024** unter Angabe der Adresse

Stadt Duisburg  
Liegenschaftsverwaltung  
62-11 Frau Micken  
Stichwort: "Auf der Gest 57"  
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 Errichtung einer Doppelhaushälfte innerhalb von zwei 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, z. B. bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung

# 13. Luftbild / Stadtplan / Lageplan







