

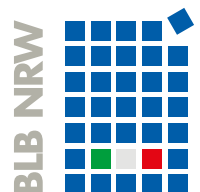
Exposé



# Attraktive Grundstücksfläche für ein Wohngebiet (WA) in ruhiger Innenstadtlage

Fläche: 11.975 m<sup>2</sup>

WE 1624 | Rotdornweg | 52441 Linnich



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

## Standort / Lage

Linnich (ca. 14.000 Einwohner, Kreis Düren) verbindet ländlichen Charme mit guter Verkehrsanbindung zu den Metropolregionen Aachen, Düsseldorf und Köln und ist daher ein beliebter Wohnstandort, der durch seine historische Altstadt und die naturnahe Lage an der Rur besticht. Das Objekt befindet sich im erweiterten Kernbereich der Stadt, nahe zum Rathaus und einem medizinischen Versorgungszentrum, jedoch in ruhiger Wohnlage am Ende des Rotdornweges (Stichstraße) und angrenzend zum Mühlenteich-Bach.

Das Grundstück ist verkehrsgünstig gelegen. Die Bushaltestelle Linnich Rathaus ist nur ca. 200 m (Linien 277, 278, 279, 287), der Bahnhof Linnich ca. 1,2 km entfernt, von dort verkehrt die Rurtalbahn in Richtung

Düren. Die Autobahnanschlüsse Jülich West (A 44) und Erkelenz Süd (A 46) sind nur wenige Kilometer entfernt und gewährleisten schnelle Verbindungen nach Aachen (ca. 35 Min.), Köln (ca. 45 Min) und Düsseldorf (ca. 50 Min.) inklusive der dort befindlichen Flughäfen.

Die Versorgungsinfrastruktur ist durch die Nähe zum Stadtkern sehr gut, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und weitere Bildungs- und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Insgesamt besteht eine hohe Lagequalität für Wohnnutzung, aber ggf. auch das Potenzial für ergänzende (z.B. soziale) Einrichtungen.

### Entfernungen

Zentrum Linnich (Place de Lesquin)	ca. 1 km
Bushaltestelle (Rathaus)	ca. 200 m
Bahnhof Linnich	ca. 1,2 km
Anbindung A 44 (Jülich West)	ca. 9 km
Anbindung A46 (Erkelenz)	ca. 12 km
Flughafen Düsseldorf	ca. 70 km
Flughafen Köln/Bonn	ca. 80 km
Flughafen Maastricht/Aachen	ca. 52 km
Ganztagsgrundschule (Bendenweg 21)	ca. 1,1 km
Gesamtschule Aldenhoven-Linnich (Bendenweg 19-21)	ca. 1,1 km
Lebensmitteldiscounter (Netto)	ca. 280 m
Lebensmitteldiscounter (Aldi)	ca. 900 m
Lebensmittelvollsortimenter (Edeka)	ca. 1,1 km



## Objektbeschreibung

Das zu veräußernde Grundstück wurde bis 2013 als Polizeistandort genutzt, es war ursprünglich mit 3 Gebäuden bebaut, von denen 2 bereits abgerissen wurden. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück noch ein ehemaliges Schulgebäude (Abrissobjekt, Baujahr 1960) und ein Kita-Gebäude in Containerbauweise. Das Kita-Gebäude wurde auf Basis eines Gestattungsvertrags auf einer Teilfläche (Flurstück 272) errichtet, zum Ende des Gestattungsvertrages am 31.12.2028 ist der Containerbau vom Vertragspartner zurückzubauen. Monatlich ist ein Entgelt für die Grundstücksnutzung an den Eigentümer zu zahlen.

Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken (271, 272, 126/1) mit einer Gesamtfläche von 11.975 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke 272 und 272 mit einer Gesamtfläche von 9.058 m<sup>2</sup> sind nahezu eben, das Flurstück 126/1 mit einer Fläche von 2.917 m<sup>2</sup> bildet den stark abfallenden und mit Bäumen und Buschwerk bewachsenen Böschungsbereich zum Mühlenteich-Bach, der im Osten des Kaufobjektes angrenzt.



## Eckdaten

<b>Gebäude (Bestand)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ehem. Schulgebäude, Baujahr 1960</li> </ul>
<b>Flächen Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 896 m<sup>2</sup> Mietfläche</li> <li>ca. 1.084 m<sup>2</sup> BGF</li> </ul>
<b>Grundstück</b>	<p>ca. 11.975 m<sup>2</sup>, davon</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Flurstück 271 mit 3.864 m<sup>2</sup></li> <li>Flurstück 272 mit 5.194 m<sup>2</sup></li> <li>Flurstück 126/1 mit 2.917 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>unregelmäßig geschnitten und mit Gefälle zum Mühlenteich-Bach</p>
<b>Erschließungs- zustand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung über Rotdornweg. Der Rotdornweg ist nicht öffentlich gewidmet, jedoch sichert die Stadt Linnich die jederzeitige öffentliche Nutzung zu</li> </ul>
<b>Energieausweis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>entfällt, da Abrissobjekt</li> </ul>
<b>Kaufpreis- vorstellung</b>	<b>1.400.000 €</b>

**Bild 1:** Zufahrt zum Grundstück

**Bild 3:** Containerbau Kita

**Bild 2:** ehem. Schulgebäude (Leerstand)

**Bild 4:** Freifläche hinter Schulgebäude



## Nutzungsperspektiven

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Linnich weist die Flurstücke 271 und 272 als Sonderbaufläche und das Flurstück 126/1 als „Sonstige Grünfläche“ aus. Der aktuelle Entwurf des FNP sieht vor, die Flurstücke 271 und 272 sowie eine kleine Teilfläche des Flurstücks 126/1 als Wohnbaufläche auszuweisen, für den größeren Teil des Flurstücks 126/1 soll es bei der Darstellung als „Sonstige Grünfläche“ bleiben.

Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Gemäß Auskunft der Stadt Linnich wäre eine Bebauung der Fläche auf Grundlage des FNP und des § 34 BauGB nicht grundsätzlich unzulässig. Die Stadt Linnich empfiehlt jedoch die Baurechtschaffung im Wege eines (Angebots-) Bebauungsplans.

Dabei würde sich nach Auskunft der Stadt Linnich als Nutzungsperspektive die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) anbieten. Im Rahmen dieser Festsetzung wären gemäß der Stadt Linnich grundsätzlich alle Formen einer zeitgemäßen Siedlungsentwicklung sowie ggf. auch die planerische Ausweisung einer festen Form der jetzt provisorisch eingerichteten Kindertagesstätte möglich.

Künftige Nutzungen / Baumaßnahmen sind vom Käufer in jedem Fall auf eigene Kosten mit den relevanten Behörden (insbes. Stadt Linnich, Kreis Düren) abzustimmen.

## Rechte und Belastungen

<b>Abteilung II</b>	Keine Eintragungen
<b>Baulasten</b>	Erschließungsbaulast auf Flurstück 271 (jedoch innerhalb des Kaufgegenstandes)
<b>Altlasten (Boden)</b>	gemäß Altlastenauskunft keine
<b>Denkmalschutz</b>	nein
<b>Belastungen (Gebäude)</b>	Baujahrestypische Verdachtsmomente auf Schadstoffe, teilw. Schimmel
<b>Sonstiges</b>	Gestattungsvertrag mit Laufzeit bis 31.12.2028 für Kitagebäude (Interim, Containerbau) auf Flurstück 272 gegen Entgelt

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt mit Bebauung „wie sie steht und liegt“. Die Gebotsabgabe erfolgt ausschließlich im Wege eines elektronischen Bieterverfahrens nach vorheriger Registrierung über die Bieterplattform des BLB NRW. Grundlage des Verfahrens sind die Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (insbes. §§ 63, 64 LHO).

Der BLB NRW führt zur Veräußerung der Liegenschaft ein zweistufiges Bieterverfahren zum Höchstgebot durch, d.h. es finden zwei Bierrunden statt. Mit dem/der Höchstbietenden der zweiten Bierrunde (Last and Final) werden die Vertrags- bzw. Verkaufsgespräche mit dem Ziel des Verkaufs geführt.

Für die Teilnahme am Bieterverfahren ist eine Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung auszufüllen und an den BLB NRW (Ansprechpartner und Email-Adresse siehe Erklärung) zu senden. Sollte uns diese nicht vorliegen, ist eine Objektbesichtigung sowie die Bereitstellung weitergehender Informationen nicht möglich.

Über dieses Exposé hinausgehende Informationen zum Verfahren, zum Kaufvertrag und zur elektronischen Gebotsabgabe finden Sie in einem separaten Anwenderleitfaden.

Datenschutzklärung und Anwenderleitfaden sind auf der jeweiligen Immobilienplattform (Immoscout, Immowelt) oder auf der Website des BLB NRW (<https://www.blb.nrw.de/service/service-fuer-immobilieninteressenten/immobilienangebote>) bei der jeweiligen Objektanzeige hinterlegt. Dort finden Sie auch Informationen zu Beginn und Ende der Bierrunde sowie den Link zur Bieterplattform, auf der Sie Ihr Gebot abgeben können.

Nicht rechtzeitig oder über andere Wege (z.B. Fax, Email, Brief, Telefon) abgegebene Gebote sind nicht zugelassen und werden nicht berücksichtigt!

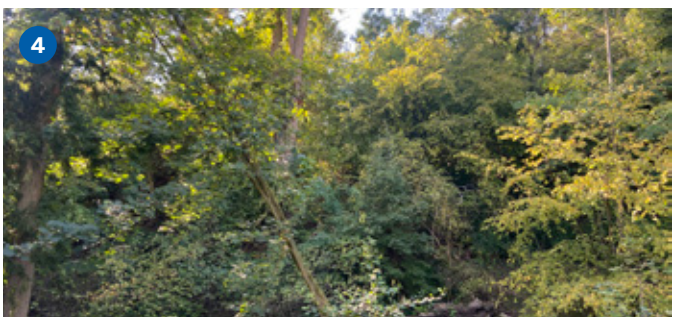
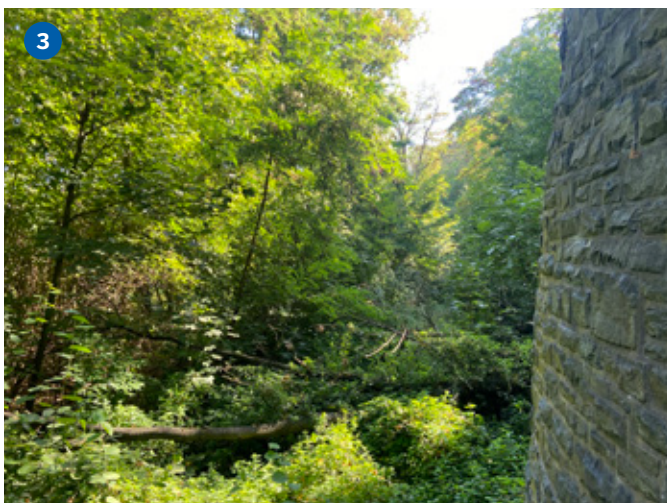
Die Höhe des Höchstgebotes unterliegt der Vertraulichkeit und wird den Teilnehmern nicht mitgeteilt. Ebenso macht der BLB NRW keine Angaben zur Anzahl und Rangfolge der abgegebenen Gebote.

**Bild 1:** Blick von Süd-Ost auf Schul- und Nachbargebäude

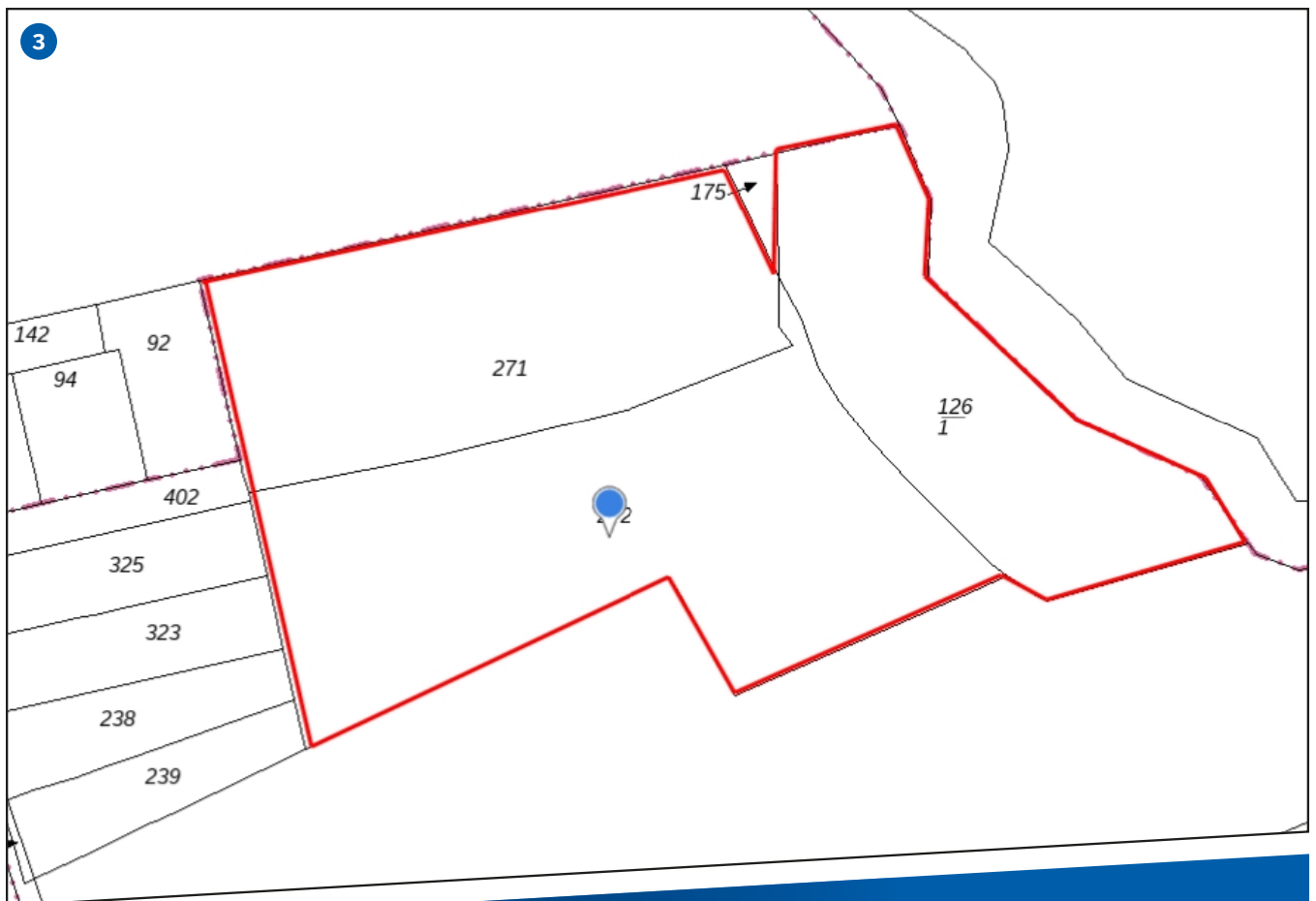
**Bild 3:** 7 Blick seitlich Böschungsbereich Mühlenteich-Bach

**Bild 2:** Grundstücksfreifläche Blick nach Osten

**Bild 4:** Blick auf Böschung Mühlenteich-Bach von Osten







#### Kontakt:

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW**  
 Fachbereich An- und Verkauf  
 Mercedesstraße 12, 40470 Düsseldorf

Ansprechpartner: Herr Lentz  
 Tel.: 0211 61700-843  
 E-Mail: [johannes.lentz@blb.nrw.de](mailto:johannes.lentz@blb.nrw.de)



**Disclaimer:** Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig ermittelt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben wird dennoch keine Gewähr übernommen. Ebenso wird keine Gewähr für die Richtigkeit der ggf. beigefügten Unterlagen (wie z.B. Maßstabstreue, Flächenangaben) übernommen. Zur Verifizierung der Angaben/Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Kaufinteressenten durchzuführen.