

Exposé

Baugrundstück im Bieterverfahren



Kückendellstraße

Grundstücksverkauf der Stadt Duisburg in
Mittelmeiderich

August 2023

Inhalt

1.	Lage / Objektbeschreibung	3
2.	Umgebung / Infrastruktur	3
3.	Planungsrecht und Städtebau.....	4
4.	Bauverpflichtung.....	5
5.	Grundstücksinformationen	5
6.	Verkaufsverfahren und Bewertungskriterien	7
7.	Kaufpreis	8
8.	Ansprechpartner	9
9.	Anforderungen an die Bewerbung.....	9
10.	Angebotsabgabe und Verfahren	9
11.	Abschluss des Verfahrens	10
12.	Vertragsinhalt.....	11
13.	Luftbild / Stadtplan / Lageplan	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 Mittelmeiderich des Stadtbezirkes Meiderich/Beeck. Das Ortsbild ist überwiegend geprägt von Wohnbebauung in ein- bis dreigeschossiger Bauweise sowie einzelnen Geschäftshäusern. Das Wohngebiet ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Der Landschaftspark Duisburg Nord, der sich mittlerweile zu einem touristischen Anziehungspunkt von überregionaler Bedeutung entwickelt hat, ist gut über die neugestalteten Rad- und Wanderwege bzw. in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

Das Kaufgrundstück hat eine Größe von 506 m². Aktuell ist die Fläche mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und zur Nutzung als Hausgarten verpachtet. Der Pachtvertrag ist mit einer Frist von einem Monat kündbar.

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.

Das Kaufgrundstück liegt in gut erreichbarer Nähe der Anschlussstelle Duisburg-Meiderich der Autobahn A 59 und wird somit sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Mit den in ca. 250 m entfernt gelegenen Buslinien 909 und 910 besteht darüber hinaus ein guter Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), welches durch den Meidericher Bahnhof mit dem ZOB (zentraler Omnibus-Bahnhof) in den letzten Jahren nachhaltig optimiert wurde.

Infrastruktureinrichtungen wie die städtische Kindertageseinrichtung Regenbergastraße einschließlich des Familienzentrums sowie die Otfried-Preußler-Grundschule sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen ebenso wie die Geschäftsstraße "Vonder-Mark-Straße" in unmittelbarer Nähe.

3. Planungsrecht und Städtebau

Planungsrecht:

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche im Bereich des Kaufgrundstückes derzeit als "Mischgebiet" dar. In der Neuaufstellung des FNP (Projekt Duisburg 2027) ist eine Darstellung als "Wohnbaufläche" vorgesehen.

Das Kaufgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB), jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist insofern eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB vorzunehmen. Danach 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:

Die Bebauung der Kückendellstraße ist wohnbaulich in erster Linie mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Die vorhandene Bebauung setzt sich aus ein- bis dreigeschossigen Baukörpern mit Satteldach zusammen, die überwiegend traufständig zur Straße positioniert sind. Die künftige Bebauung des Kaufgrundstückes muss aus einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus bestehen, welches unmittelbar an das Nachbargebäude Kückendellstraße 6 anzubauen ist. Dabei sollte die Bauflucht der Bebauung der umliegenden Flurstücke 291, 331 sowie 440 aufgegriffen werden.

Aus ökologischer Verantwortung verfolgt die Stadt Duisburg eine reine Flachdachbebauung bzw. eine Bebauung mit einem flach geneigten Pultdach (< 15°) mit mindestens extensiver Dachbegrünung. Ziel ist die Retention von Niederschlagswasser, die Verbesserung kleinklimatischer Belange und die Wahrung städtebaulicher Qualitäten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollte aus städtebaulichen Gesichtspunkten in einer Tiefgarage erfolgen. Erforderliche Stellplatzanlagen, die oberirdisch angeordnet werden, sind aus ökologischen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu begrünen.

Die Fassadengestaltung soll sich in der Materialwahl in die Umgebung einfügen. Zur Wahl stehen hier eine Ziegel- und/oder eine Putzfassade.

Hinweis:

Innovative Konzepte, z. B. bezogen auf die Nachhaltigkeit, Energieversorgung etc. sind ausdrücklich erwünscht und wirken sich positiv auf die Bewertung aus.

4. Bauverpflichtung

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

5. Grundstücksinformationen

Historie / Denkmalschutz:

Für den Bereich des Kaufgrundstückes besteht derzeit kein konkreter Bodendenkmalverdacht, es handelt sich somit nicht um ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW). Ebenso handelt es sich nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht um ein Denkmal im Sinne von § 23 DSchG NRW.

Hinweis:

Gemäß § 16 DSchG NRW sind alle entdeckten Bodendenkmäler von jedem Entdecker sofort anzuzeigen und bis zum Ablauf von einer Woche nach dieser Anzeige unverändert zu belassen.

Versorgungsleitungen:

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Kückendellstraße verlaufen die Versorgungsleitungen der Netze Duisburg GmbH und der Stadtwerke Duisburg AG sowie ein Kanal der Wirtschaftsbetriebe Duisburg - AöR.

Zudem befindet sich vor dem Kaufgrundstück im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine Beleuchtungsanlage. Die Netze Duisburg GmbH ist als Betreiber dieser Beleuchtungsanlage für eine möglicherweise erforderliche Verlegung der zuständige Ansprechpartner.

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. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie von den unter Ziffer 8 genannten Ansprechpartner*Innen.

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 Kückendellstraße 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.

Grundbuchstand:

Die Abteilungen II und III sind hinsichtlich des Kaufgrundstückes lastenfrei.

Baulasten:

Das Baulastenverzeichnis von Duisburg enthält für das Kaufgrundstück keine Eintragung.

sonstiges:

Auf dem Kaufgrundstück befinden sich Bäume. Sofern diese aufgrund des Bauvorhabens beseitigt werden müssen, sind die Vorschriften des Artenschutzes, insbesondere § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zu beachten. 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 und Bewertungskriterien

Die Interessenten werden gebeten, ein Kaufangebot für das Grundstück abzugeben.

Mit diesem Kaufangebot müssen die Unterlagen, die unter dem Abschnitt "Anforderungen an die Bewerbung" aufgeführt sind, beigelegt werden. Zusätzlich ist ein städtebauliches Bebauungskonzept unter Berücksichtigung der in diesem Exposé enthaltenen Zielvorstellungen vorzulegen.

Einzureichende Unterlagen:

- Kaufangebot
- Plan mit Darstellung des städtebaulichen Konzeptes im Maßstab 1:500
- Plan mit Darstellung des städtebaulichen Konzeptes im Maßstab 1:1000

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.

In das Verfahren fließen folgende Bewertungskriterien ein:

Kaufpreisangebot:	50 %
Städtebauliches Bebauungskonzept:	50 %

Die Gewichtung der Kriterien ergibt sich wie folgt:

muss zwingend	=	Ausschlusskriterium bei Abweichung
muss	=	Kriterium muss erfüllt sein (Hohe Gewichtung)
Soll	=	Kriterium ist wünschenswert (Geringere Gewichtung)

Kriterien:

- 1) Das Grundstück **muss** mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden.
- 2) Das zu errichtende Gebäude **muss** zwingend unmittelbar an das Bestandsgebäude "Kückendellstraße 6" anschließen.
- 3) Die neue Bebauung **muss** die Bauflucht der Bebauung der Flurstücke 291, 331 sowie 440 aufnehmen.

- 4) Die Bebauung **soll** drei Vollgeschosse aufweisen.
- 5) Die Bebauung **muss** mit Flachdach oder einem flach geneigten Pultdach (<15°) und extensiver Dachbegrünung konzipiert werden.
- 6) Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs **soll** in einer Tiefgarage erfolgen.
- 7) Für den Fall, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf einer oberirdischen Stellplatzanlage erfolgt, **muss** diese begrünt werden.
- 8) Die Gebäudefassade muss in Form von Ziegeln, und/oder Putz ausgebildet werden. Als untergeordnetes Material (bis 20% einer Einzelfassade) können auch andere Materialien (auch in anderen Farben) verwendet werden.

Hinweis:

Innovative Konzepte, z. B. bezogen auf die Nachhaltigkeit, Energieversorgung etc. sind ausdrücklich erwünscht und wirken sich positiv auf die Bewertung aus.

Eine Teilnahme am Vergabeverfahren ist nur möglich, wenn die benannten städtebaulichen Kriterien (Pkt. 1 – 3, 5, 7,8) eingehalten werden.

Die Stadt Duisburg behält sich vor, die genannten Kriterien im Rahmen der Verhandlungen noch zu präzisieren und anzupassen. Insbesondere kann sie auf einzelne Kriterien gänzlich verzichten, wenn und soweit die damit verbundenen Anforderungen an die Bewerber für alle Bieter einheitlich verbindlich vorgegeben werden.

7. Kaufpreis

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

Der Mindestkaufpreis beträgt

91.000,00 Euro

(in Worten: einundneunzigtausend Euro).

8. Ansprechpartner

Frau
Gabriele Kuhmann
Königstraße 67-69
47051 Duisburg

Zimmer: 3.14
Tel.: 0203/283 2862
E-Mail: g.kuhmann@stadt-duisburg.de

Herrn
Alexander Lange
Königstraße 67-69
47051 Duisburg

Zimmer: 3.13
Tel.: 0203/283 2048
E-Mail: a.lange@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
- Bebauungsvorschlag

10. Angebotsabgabe und Verfahren

Die Angebote sind in verschlossenen Umschlägen unter Angabe der Adresse

Stadt Duisburg
Liegenschaftsverwaltung
62-11 Frau Kuhmann
Stichwort: "Kückendellstraße"
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 Angaben 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 mitentscheidende Bebauungskonzept 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 seitens der Stadt Duisburg

13. Luftbild / Stadtplan / Lageplan





