

# Exposé

## Baugrundstück im Bieterverfahren



Wanheimer Straße Ecke Atroper Straße

---

Grundstücksverkauf der Stadt Duisburg in  
Wanheim-Angerhausen

April 2022

# Inhalt

---

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

# 1. Objektbeschreibung / Lage

---

Die Stadt Duisburg beabsichtigt den Verkauf eines unbebauten Grundstückes im Ortsteil Wanheim-Angerhausen. Die zum Verkauf stehende Grundstücksfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> befindet sich auf den Flurstücken 135 und 136 (siehe Lageplan). Im Zuge des Grundstücksverkaufs ist die neue Grundstücksgrenze so zu legen, dass der Gehweg Atroper Straße eine durchgehende Breite von 2,50 m erhält.

Die Bebauung im näheren Umfeld ist durch offene und geschlossene Bebauung mit vorwiegend III bis IV Geschossen geprägt.

Die Rheinuferpromenade liegt keine 200 m entfernt und lädt zu Spaziergängen ein.

# 2. Infrastruktur / Umgebung

---

Die Autobahn A 59 ist in wenigen Minuten zu erreichen und gewährleistet damit eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 903 in 300 m Entfernung ist eine direkte Verbindung an die Innenstadt.

Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Krankenhaus etc. sowie Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln zeitnah zu erreichen.

Die kreisfreie Stadt Duisburg liegt an Rhein und Ruhr und gehört sowohl zur Region Niederrhein als auch zum westlichen Rand des Ruhrgebietes. Das Stadtgebiet erstreckt sich zu beiden Seiten der Flüsse und bildet mit rd. 490.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt in NRW. Der Duisburger Hafen "Duisport" gilt als der größte Binnenhafen Europas und als Sehenswürdigkeit der Stadt. 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.

Wanheim-Angerhausen ist ein Stadtteil im Duisburger Süden. In dem Stadtteil leben 12.352 Menschen auf 377,4 ha.

Im Norden von Wanheim-Angerhausen befindet sich der Stadtteil Wanheimerort, im Osten der Stadtteil Buchholz und im Süden die Stadtteile Huckingen und Hüttenheim. Die Westgrenze des Stadtteils bildet der Rhein. Auf der linken Rheinseite liegt der Stadtteil Friemersheim. Die Stadtbahnlinie 903 der Duisburger Verkehrsgesellschaft verbindet den Stadtteil mit den Endhaltepunkten im Süden Hüttenheim und im Norden mit der Nachbarstadt Dinslaken.

# 3. Planungsrecht und Städtebau

---

## **Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche derzeit als „Mischgebiet“ dar. In der Neuaufstellung des FNP (Entwurf) ist eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB. Planungsrechtlich ist der Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Art und Maß der Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung.

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 Klärung der baurechtlichen Zulässigkeit kann nur im Rahmen eines Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen.

## **Städtebauliche Zielvorstellungen:**

An der Atroper Straße muss zwingend ein Gehweg mit einer durchgehenden Breite von 2,50 m eingeplant werden, dessen Grenze im Rahmen des Grundstücksverkaufs neu zu legen ist.

Die neue Bebauung muss, sowohl an der Atroper Str. als auch an der Wanheimer Str., in Flucht mit den Bestandsgebäuden stehen.

Der neue Baukörper muss sich in Proportionen sowie Dimensionierung in die Bestandsumgebung einfügen und sich auf dem Verkaufsgrundstück einpassen.

Die Bebauung muss drei Vollgeschosse aufweisen.

Die Bebauung muss mit Flachdach und Dachbegrünung konzipiert werden.

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze und Müllentsorgungsstellen müssen auf dem zum Verkauf stehenden Flurstücken nachgewiesen werden.

Die Fassade des Bauvorhabens muss architektonisch gegliedert sein.

Die Fassade soll langfristig werthaltige Materialien aufweisen, dabei sollen geschlossene Fassaden vermieden werden.

## **Hinweis:**

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

## 4. Bauverpflichtung

---

Die Stadt Duisburg verkauft mit einer Bauverpflichtung, das Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss zu bebauen. Bei Nichterfüllung dieser Pflicht wird der Kaufvertrag auf Kosten des Käufers rückabgewickelt.

## 5. Grundstücksinformationen

---

### Historie

Die Aufbauten auf dem Grundstück wurden 1992 abgerissen. Im Boden könnten noch Fundamentreste enthalten sein.

### Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge

Das Kaufgrundstück wird für die derzeit vorhandene Erschließungsanlagen Wanheimer Straße und Atroper Straße erschließungs- und anschlussbeitragsfrei verkauft.

### Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg gibt es für die Verkaufsfläche keine konkreten Hinweise auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind. 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.

### Kampfmittel

Für das Kaufgrundstück gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

### Leitungsrechte

An der neu entstehenden Grundstücksgrenze Atroper Straße verlaufen Versorgungsleitungen der Netze Duisburg GmbH. Diese befinden evtl. auf der Verkaufsfläche jedoch außerhalb der bebaubaren Fläche.

### Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

# 6. Verkaufsverfahren und Bewertungskriterien

---

Die Interessenten werden gebeten, bis zum 31.08.2022 ein Kaufangebot für das Grundstück abzugeben. Später eingehende Angebote können nicht mehr berücksichtigt werden.

Mit diesem Kaufangebot müssen die Unterlagen, die unter dem Abschnitt „Anforderungen an die Bewerber“ aufgeführt sind, beigefügt 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 für die Planung evtl. entstehende Kosten oder Gebühren (z. B. für Architektenentwürfe, Planunterlagen) von der Stadt Duisburg nicht übernommen werden.

Der Käufer muss sich vertraglich verpflichten, das von ihm eingereichte und für die Vergabe des Grundstücks mitentscheidende Bebauungskonzept umzusetzen.

In das Verfahren fließen folgende Bewertungskriterien ein:

Kaufpreisangebot: 50 %

Städtebauliches Bebauungskonzept: 50 %

- 1) An der Atroper Straße **muss zwingend** ein Gehweg mit einer durchgehenden Breite von 2,50 m eingeplant werden, dessen Grenze im Rahmen des Grundstücksverkaufs neu zu legen ist.
- 2) Die neue Bebauung **muss**, sowohl an der Atroper Str. als auch an der Wanheimer Str., in Flucht mit den Bestandsgebäuden stehen.
- 3) Die neue Bebauung **muss** sich in Proportionen sowie Dimensionierung in die Bestandsumgebung einfügen und sich auf dem Verkaufsgrundstück einpassen.
- 4) Die Bebauung **muss** drei Vollgeschosse aufweisen.
- 5) Die Bebauung **muss** mit Flachdach und Dachbegrünung konzipiert werden.

- 6) Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze und Müllentsorgungsstellen **müssen** auf dem zum Verkauf stehenden Flurstücken nachgewiesen werden.
- 7) Die Fassade des Bauvorhabens **muss** architektonisch gegliedert sein.
- 8) Die Fassade **soll** langfristig werthaltige Materialien aufweisen, dabei **sollen** geschlossene Fassaden vermieden werden.

Innovative Konzepte, z.B. bezogen auf 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 – 8) eingehalten werden.**

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

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 Grundstück wird im gegenwärtigen Zustand, wie es steht und liegt veräußert. Besondere Beschaffenheitsvereinbarungen werden nicht zugesichert. Das Kaufgrundstück wird für die derzeit vorhandene Erschließungsanlagen Wanheimer Straße und Atroper Straße erschließungs- und anschlussbeitragsfrei verkauft.

In diesem Zustand ist das Grundstück von dem Erwerber zu übernehmen.  
Der Mindestkaufpreis beträgt

**150.000,00 Euro.**

Die Kosten für die Teilungsvermessung und Übernahme in das Liegenschaftskataster trägt der Käufer.

## 8. Ansprechpartner

---

Herr  
Mehmet Özay  
Am Burgacker 3  
47051 Duisburg

Zimmer: 413  
Tel.: 0203/283 4612  
E-Mail: [m.oezay@stadt-duisburg.de](mailto:m.oezay@stadt-duisburg.de)

Frau  
Claudia Meier  
Am Burgacker 3  
47051 Duisburg

Zimmer: 420  
Tel.: 0203/283 4161  
E-Mail: [c.meier@stadt-duisburg.de](mailto:c.meier@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
- Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren



# 10. Angebotsabgabe und Verfahren

---

Die Angebote sind in verschlossenen Umschlägen bis zum **31.08.2022** unter Angabe der Adresse

Stadt Duisburg  
Liegenschaftsverwaltung  
62-12, Herr Özay  
Stichwort: „Wanheimer Str. Ecke Atroper Str.“  
Am Burgacker 3  
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 Postwege 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.

Mit dem Bieter, der den Zuschlag erhält, schließt die Stadt Duisburg - vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Duisburg - einen Kaufvertrag über das Grundstück ab.

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

# 12. Vertragsinhalt

---

Der Kaufvertrag wird unter anderem folgenden Inhalt haben:

- Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren
- Kaufpreisfälligkeit innerhalb von einem Monat nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages
- Wiederkaufsrecht seitens der Stadt Duisburg
- Regelung von Vertragsstrafen
- Belastungsvollmacht nur in Höhe des Kaufpreises (ohne Baukosten)
- Erstrangige Rückauflassungsvormerkung der Stadt Duisburg im Grundbuch

# 13. Luftbild / Stadtplan / Lageplan

---





