

Bekanntmachung der Absicht der Veräußerung von Grundstücken an der Pfarrer-Fellner-Straße in Kleinenbroich

I. Veröffentlichung einer Verkaufsabsicht

Mit der durch diese Veröffentlichung geäußerten Verkaufsabsicht der Stadt Korschenbroich in Bezug auf die nachstehend aufgeführten Grundstücke gibt die Stadt Informationen zu dem Verkaufsgegenstand und zu dem Verfahren, in dem diese erworben werden können.

Die Erwerbsinteressenten werden zur Abgabe eines Angebotes zum Abschluss eines Kaufvertrages über den Verkaufsgegenstand aufgefordert.

II. Darstellung des Verkaufsgegenstandes

1. Anzahl

Die Stadt Korschenbroich bietet vorliegend 5 Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern an, die einzeln oder zusammen erworben werden können, wobei 500 qm Wohnfläche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen sind.

2. Größe

Grundstück 1.01, Flurstücks-Nr. 418:	553 qm
Grundstück 1.02, Flurstücks-Nr. 417:	325 qm
Grundstück 1.03, Flurstücks-Nr. 416:	304 qm
Grundstück 1.04, Flurstücks-Nr. 415:	304 qm
Grundstück 1.05, Flurstücks-Nr. 414:	306 qm

3. Lage

Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Kleinenbroich, Flur 19, im Bebauungsplangebiet Nr. 20/42 „Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“, in dem auf insgesamt ca. 70 Grundstücken überwiegend Einfamilienhäuser entstehen.

Die 5 Grundstücke liegen im nördlichen Bereich des Baugebietes an der Pfarrer-Fellner-Straße und werden über diese Straße auch erschlossen werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzt das Schulgelände der städtischen Hauptschule an.

Die Wohnbaugrundstücke sind verkehrsmäßig hervorragend angebunden: der Haltepunkt der S 8 ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar; mit dem Auto ist man schnell auf den Autobahnen A 44, A 52, A 57 und A 61.

4. Entwässerung

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.

5. Grundbuchsituation

Die Grundstücke sind im Grundbuch von Kleinenbroich eingetragen und in den Abteilungen II und III lastenfrei.

Zur Sicherung eines bedingten Rückkaufanspruchs der Stadt Korschenbroich, für den Fall der Nichteinhaltung der Bebauungsverpflichtung durch den Erwerber, werden die Grundstücke im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses mit einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Korschenbroich belastet.

6. Baulasten

Auf den Grundstücken liegen nach Kenntnis der Stadt Korschenbroich keine Baulasten.

7. Möglicher Baubeginn

Nach erteilter Baugenehmigung.

8. Planungsrechtliche Situation

Gemäß Bebauungsplan Nr. 20/42 „Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße ist bei diesen fünf an der Pfarrer-Fellner-Straße gelegenen Grundstücken eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, mit einer maximalen Traufhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von max. 11 m zulässig (siehe Bezugshöhen im B-Plan!), wobei die Dachform nicht vorgeschrieben ist. Die Baufenster haben alle eine Tiefe von 14 m, wobei die GRZ 0,4 beträgt und die Abstandsflächen zu beachten sind. Hier ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Maßgebliche Einzelheiten zur Bebauung sind dem Bebauungsplan Nr. 20/42 „Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

9. Erschließung

a. Erschließungssituation

Erschließungsträger ist die Stadt Korschenbroich.

Die Baustraßen sind fertiggestellt. Die endgültige Fertigstellung erfolgt erst wenn der überwiegende Teil der Hochbauten fertiggestellt ist.

b. Erschließungskosten

- Beiträge nach §§ 127 BauGB

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sind nicht zu zahlen; diese sind mit Zahlung des Kaufpreises abgegolten.

- Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW

Ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW ist ebenfalls nicht zu zahlen, sondern im Kaufpreis enthalten und damit abgegolten.

- Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse nach § 10 KAG NRW

Der Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse nach § 10 KAG NRW ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

- Kostenersatz für Hausanschlüsse nach § 10 KAG NRW
Der Kostenersatz für Hausanschlüsse nach § 10 KAG NRW ist nicht im Kaufpreis enthalten und durch den Erwerber zu tragen.

c. Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze vorzusehen.

10. Grundstückseigenschaften

a. Grundwasser

Im gesamten Stadtgebiet Korschenbroichs ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an.

b. Fluglärm

Aufgrund der Nähe zum An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelastigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden.

c. Artenschutz

Der Artenschutz ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und der weiteren Artenschutzbestimmungen zu berücksichtigen.

d. Altlasten

Altlasten sind auf den angebotenen Grundstücken nicht bekannt.

e. Kampfmittel

Im Bereich des Plangebietes fanden während des 2. Weltkrieges vermehrt Kampfhandlungen statt. Die Existenz von Kampfmitteln kann für den Bereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

f. Schallschutz

Die DIN 4109 ist bei der Stadt Korschenbroich einsehbar oder beim Beuth-Verlag Berlin zu beziehen.

g. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklasse T [Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)], gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

→ ausführliche Informationen siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 20/42

III. Preis des Verkaufsgegenstandes

1. Mindestpreis:

In Ermangelung eines bereichsspezifischen Bodenrichtwertes für die konkrete Ortslage, in der die Grundstücke liegen, wird der Bodenrichtwert der angrenzenden Ortslage in Höhe von 280€/m² als Mindestpreis angesetzt.

2. Zusätzliche Zahlungspflichten:

- a. Kostenersatz Hausanschlüsse nach § 10 KAG NRW, sowie alle Versorgungsleitungen privater Anbieter (z.B. Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)
- b. Grunderwerbssteuer
- c. alle mit dem Kaufvertrag verbundenen Kosten (z.B. Beurkundungskosten)
- d. Kosten für u.U. erforderliche Anfüllungen und Erdarbeiten
- e. Kosten für ggfls. erforderliche Neuaufteilung, Zusammenlegung bzw. Neuvermessung der Grundstücke

IV. Vertragsgestaltung

1. Kaufpreisfälligkeit tritt ein vier Wochen nach Eingang der Genehmigungserklärung der rechtlichen Vertreter der Stadt Korschenbroich zu dem notariell beurkundeten Kaufvertrag.
2. Dem Erwerber wird eine Bauverpflichtung zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung auferlegt, die ihn zu einer Bebauung des erworbenen Grundstückes innerhalb von drei Jahren verpflichtet. Die Frist beginnt mit Abschluss des Kaufvertrages.
3. Bei Nichteinhalten der vorgenannten Bauverpflichtung entsteht ein Anspruch der Stadt Korschenbroich auf Rückerwerb der Fläche.
4. Zur Sicherung der Bauverpflichtung und des bei deren Nichterfüllung entstehenden Rückauflassungsanspruches der Stadt Korschenbroich wird in das Grundbuch eine Vormerkung zugunsten der Stadt Korschenbroich eingetragen.
5. Der/die Erwerber der an der Pfarrer-Fellner-Straße gelegenen Grundstücke wird verpflichtet mindestens 500 qm Wohnfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten und entsprechend zu vermieten.

V. Verfahren

1. Allgemeines

Bei der hier vorliegenden Veröffentlichung handelt es sich für die Stadt Korschenbroich als Anbieterin, um die Veröffentlichung einer Verkaufsabsicht.

Es handelt sich hierbei nicht um ein Vergabeverfahren im Sinne der §§ 97 ff. GWB.

Das Grundstücksangebot wird öffentlich gemacht und zwar

- im Amtsblatt der Stadt Korschenbroich
- auf der Homepage der Stadt Korschenbroich
- im Ausschreibungsblatt bi Medien GmbH

Ziel des Verfahrens ist, den Kaufinteressenten mit dem höchsten Kaufangebot zu ermitteln, der gleichzeitig geeignet ist, die planungsrechtlich vorgesehene Bebauung auf dem Grundstück auszuführen.

Die Kaufinteressenten werden aufgefordert, sich an diesem Angebotsverfahren bis zum **23. Oktober 2019, 11.00 Uhr**, zu beteiligen.

Hiernach eingehende Angebote bleiben unberücksichtigt.

Die Stadt Korschenbroich wird mit dem Höchstbietenden unter den gleichermaßen geeigneten Bietern den Kaufvertrag vor einem Notar formgerecht abschließen.

Bei gleichliegenden Höchstgeboten wird mit diesen Bietern nachverhandelt.

2. Eignungsnachweise

Berücksichtigt werden nur Angebote, welche den Eignungskriterien entsprechen. Eignungskriterien sind in diesem Verfahren das Vorliegen von Referenzen und der Nachweis der erforderlichen Liquidität.

a. Referenzen

Dem Angebot müssen mind. drei Referenzen beigefügt sein, aus denen sich ergibt, dass der Bieter in den letzten fünf Jahren erfolgreich Mehrfamilienhäuser in vergleichbarer Größenordnung errichtet hat bzw. hat errichten lassen.

b. Liquidität

Dem Gebot muss ein Nachweis der gesicherten Finanzierung des Bauvorhabens beigefügt sein.

c. Einverständniserklärung und Verpflichtungserklärung zur Errichtung eines Anteils der Wohnfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

3. Entscheidungskriterien

Die Bewertung der berücksichtigungsfähigen Kaufangebote erfolgt ausschließlich nach dem Kriterium des höchsten gebotenen Kaufpreises.

Berücksichtigungsfähig sind Angebote, die

- vollständig sind
- die Verfahrensvorgaben einhalten und
- die Eignungskriterien erfüllen

4. Angebotsunterlagen

Für die Teilnahme an dem Angebotsverfahren ist ein rechtsverbindlich unterschriebenes schriftliches und den vorgegebenen Mindestpreis übersteigendes Angebot mit folgenden Unterlagen einzureichen:

- a. Referenzen
- b. Finanzierungsnachweis
- c. Einverständnis- und Verpflichtungserklärung hinsichtlich der Errichtung eines Anteils der Wohnfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- d. Erklärung, dass der Verfahrensinhalt und die -bedingungen zur Kenntnis genommen wurden

5. Teilnahme

Die Angebotsunterlagen sind ausschließlich in Papierform und in deutscher Sprache

bis zum **23. Oktober 2019, 11.00 Uhr**

in einem geschlossenen Umschlag und versehen mit dem bereitgestellten Angebotsaufdruck

an folgende Adresse zu senden:

Stadt Korschenbroich
Der Bürgermeister
Zentrale Submissionsstelle
Sebastianusstr. 1
41352 Korschenbroich

6. Kontakt

Bei etwaigen Rückfragen werden Sie gebeten, sich schriftlich an die Zentrale Submissionsstelle zu wenden:

Kontakt: Herr Karl Züнкler
Telefon: 02161/ 613-252
Telefax: 02161/ 613-299
Email: karljosef.zuenkler@korschenbroich.de
Anschrift: Stadt Korschenbroich
Der Bürgermeister
Zentrale Submissionsstelle
Sebastianusstr. 1
41352 Korschenbroich

7. Hinweise

Bitte beachten Sie:

Alle Angaben in dieser Verkaufsabsichtserklärung und in den Anlagen sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Kaufvertrag soll kurzfristig nach Auswertung der Angebote beurkundet werden.

8. Anlagen

- a. Lageplan
- b. B-Plan Nr. 20/42 mit textlichen Festsetzungen
- c. Luftbild des Baugebietes
- d. Vordruck Verpflichtungserklärung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau
- e. Vordruck Kenntnisnahme Vertragsbedingungen
- f. Angebotsaufdruck