

Exposé

Baugrundstück zur Errichtung einer Doppelhaushälfte in Essen-Gerschede



**Für private Bauinteressierte:
Ewald-Dutschke-Straße [12]**

**STADT
ESSEN**

**Amt für Grundstücksmanagement
und Wohnraumförderung**

1. Lagebeschreibung	Seite 3
2. Eckdaten zum Baugrundstück und Bebauungsmöglichkeiten	Seite 4
3. Weitere Informationen zum Baugrundstück	Seite 5
4. Kaufpreis / Mindestgebot	Seite 5
5. Bewerbung und Auswahlverfahren	Seite 5
6. Kaufvertragliche Konditionen	Seite 6
7. Besichtigungsmöglichkeiten	Seite 7
8. Kontakt	Seite 8
9. Allgemeine Hinweise	Seite 8
10. Informationen nach Artikel 13 Datenschutz- Grundverordnung (EU- DSGVO) bei der Erhebung personenbezogener Daten im Amt für Grundstücks- management und Wohnraumförderung	Seite 9
11. Anlagen zum Exposé	Seite 9

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Schäfer

Tel.: 0201 88 68224 Fax: 0201 88 68025

E-Mail: sandra.schaefer@amt68.essen.de

Aktenzeichen 68-2-2 / 27711 A

Lindenallee 6-8, Zimmer 427.1

45121 Essen

Impressum

Herausgeberin	Stadt Essen, Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung (Fachbereich 68)
Titelfoto	Stadt Essen, Fachbereich 68
Stand	August 2026

1. Lagebeschreibung

Das Baugrundstück liegt in einer ruhigen Seitenstraße der Ewald-Dutschke-Straße im nordwestlichen Stadtteil Gerschede, eingebettet zwischen den beliebten Essener Stadtteilen Borbeck, Frintrop und Dellwig. Gerschede besticht durch seinen charmanten Ruhrgebiets-Charakter, geprägt von kleinteiliger Bebauung, idyllischen Bachläufen und ruhigen Wohnstraßen – ideal für naturnahes und entspanntes Wohnen.

Naturliebhaber*innen profitieren von der Nähe zu verschiedenen Naherholungs- und Naturschutzgebieten. Ein malerischer Rad- und Wanderweg entlang des Pausmühlenbachs verbindet Gerschede zudem mit dem Schlosspark in Essen-Borbeck und lädt zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Kindergärten, Schulen sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das lebendige Stadtteilzentrum von Borbeck ist schnell erreichbar und bietet zahlreiche weitere Versorgungs- und Freizeitangebote.

Für Pendler*innen und Reisende sorgt die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für hohen Komfort: Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie der S-Bahnhof Essen-Gerschede sind fußläufig erreichbar. Die S-Bahn-Linie S 9 verbindet direkt mit dem Essener Stadtkern, Wuppertal und Haltern am See.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer optimalen Lage: Die Autobahnanschlüsse A 42 (circa zwei Kilometer) und A 40 (circa acht Kilometer) sind schnell erreichbar und gewährleisten eine bequeme Anbindung an das Ruhrgebiet und das Umland. In nur etwa zehn Minuten erreichen Sie das Westfield Centro Oberhausen, eines der größten Einkaufs- und Freizeitzentren Europas.

Diese Lage vereint somit ruhiges, naturnahes Wohnen mit exzellenter Infrastruktur und schneller Anbindung – perfekt für Familien, Berufspendler*innen und alle, die Lebensqualität mit urbaner Nähe verbinden möchten.



Luftbild: RVR, 2024, dl-de/by-2-0

2. Eckdaten zum Baugrundstück und Bebauungsmöglichkeiten

Das unbebaute Baugrundstück mit einer Fläche von **297 Quadratmetern** befindet sich in der **Ewald-Dutschke-Straße [12]** im Essener Stadtteil Gerschede (Gemarkung Gerschede Flur 7 Flurstück 115). Es liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nummer 16/69 „Kraienbruch, Haus-Horl-Straße, Levinstraße, Gerscheder Weiden“.

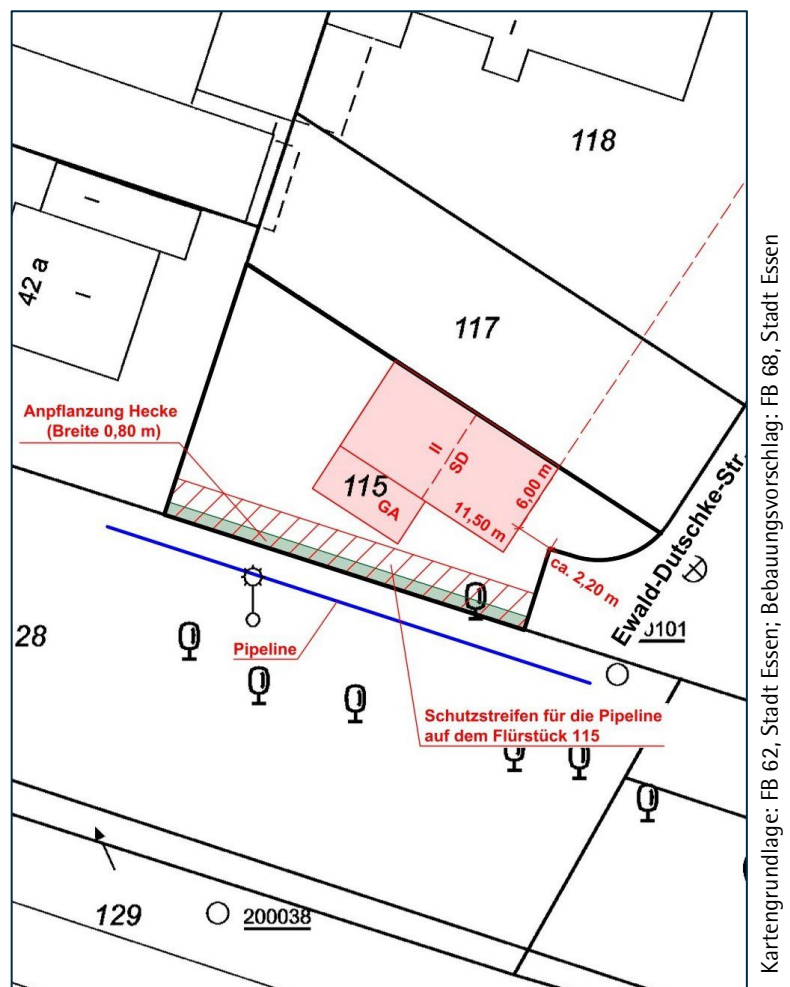
Das Gebiet ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Weitere Informationen zu dem zugrundeliegenden Bebauungsplan erhalten Sie unter:

<https://wapps.essen.de/BauleitplanungExt/Bauverfahren?ApiKey=de43bbfe-b952-40e4-89ca-f46b69776e0f&tordnr=16/69>.

Für das Grundstück besteht eine Baulast, die den Neubau des Hauses an der Grenze zum unbebauten Nachbargrundstück (Flurstück 117) vorschreibt.

Zur Veranschaulichung der Bebauungsmöglichkeiten wurde ein Bebauungsvorschlag erstellt, der von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht. Geplant ist eine **zweigeschossige Doppelhaushälfte**, orientiert an der bereits vorhandenen ein- und zweigeschossigen Bebauung in der Nachbarschaft. Dieser Vorschlag berücksichtigt wichtige planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben und wurde mit dem Nachbareigentümer abgestimmt – die Zustimmung liegt bereits vor.

Bitte beachten Sie: Aufgrund der Nähe zur angrenzenden Bahnlinie ist im Genehmigungsverfahren der Nachweis für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen (zum Beispiel besonders schallschützende Fenster). Zudem ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünanlage eine **0,80 Meter breite und dichte Schnitthecke** zu pflanzen.



3. Weitere Informationen zum Baugrundstück

Altlasten:

- Das Flurstück 115 ist aktuell nicht im Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst. Somit bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine bekannten Bodenbelastungen.

Erschließung und Grundbucheintragungen:

Im Grundbuch Gerschede Blatt 1753 sind folgende Dienstbarkeiten und Rechte eingetragen:

- Grunddienstbarkeiten (Wegerecht, Kanalrecht und Leitungsrecht) zugunsten des Nachbargrundstücks (Gemarkung Gerschede Flur 7 Flurstück 120)
- Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Ferngasleitung und Kabelrecht (Anschluss Heizkraftwerk Krupp Essen) sowie ein Baubeschränkungsrecht zugunsten der Open Grid Europe GmbH (ehemals Ruhrgas AG) mit einem Schutzstreifen von acht Metern entlang der Pipeline.

4. Kaufpreis / Mindestgebot

Das aktuelle Verkehrswertgutachten Mai 2026 bewertet das Baugrundstück unter Berücksichtigung der Lage an einem öffentlichen Fußweg, dem Grundstückszuschnitt sowie den Nutzungsbeschränkungen an der südlichen Grundstücksgrenze auf **66.000 Euro**.

Das Mindestgebot ist der Verkehrswert.

5. Bewerbung und Auswahlverfahren

Der Verkauf des Baugrundstücks in der **Ewald-Dutschke-Straße [12]** erfolgt im **Höchstbieterverfahren**, wobei das

Mindestgebot 66.000 Euro
(in Worten: sechshundsechzigtausend Euro)

beträgt.

Als einziges Vergabekriterium gilt die Höhe des eingereichten Kaufpreisangebotes.

Interessierte Käufer*innen werden gebeten, ein schriftliches Kaufpreisangebot einzureichen. Dieses muss folgende Angaben enthalten: Datum, vollständiger Name, Anschrift sowie eine eigenhändige Unterschrift. Das Angebot muss frei von Auflagen sein. Das Kaufpreisangebot ist bis spätestens **21.10.2026 (Ausschlussfrist)** bei der Stadt Essen einzureichen.

Bitte beachten Sie, dass die Bewerbung für ein faires Auswahlverfahren in einem **verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Fristsache“** eingereicht werden muss. Dieser Umschlag sollte wiederum in einem zweiten verschlossenen Umschlag versendet werden. Einen Wegweiser hierzu, nebst Musterschreiben finden Sie weiter unten im Exposé.

Die vollständige Adresse für die Einreichung lautet:

**Amt für Grundstücksmanagement
und Wohnraumförderung**
Abteilung 68-2/Fristsache
Lindenallee 6 - 8
45121 Essen

Alternativ zur postalischen Einreichung besteht die Möglichkeit, Ihre Bewerbung bis zum Ende des Tages der Ausschlussfrist (**21.10.2026**) in den Nachtbriefkasten am Rathaus Essen (Eingang Rathaus Galerie, Brunnenseite) einzuwerfen.

Bitte beachten Sie, dass die endgültige Auswahlentscheidung unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Ratsgremien der Stadt Essen steht. Eine Begründung der Entscheidung erfolgt nicht.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Zusammenhang mit der Bewerbung entstehende Kosten oder Aufwendungen, die Sie im Vertrauen auf einen Vertragsschluss tätigen, von der Stadt Essen nicht erstattet werden.

6. Kaufvertragliche Konditionen

Das Baugrundstück wird **wie besichtigt** verkauft. Ansprüche wegen Sachmängeln des Grundstücks sind vollständig ausgeschlossen. Die Stadt Essen übernimmt keine Haftung für bestimmte Eigenschaften des Grundstücks, wie etwa Größe, Beschaffenheit, Verwendbarkeit für geplante Zwecke oder für die Freiheit verborgener Mängel.

Die Beurkundung des Kaufvertrags soll innerhalb von **zwei Monaten** nach Übersendung des Vertragsentwurfs erfolgen. Bei unbegründeten Verzögerungen behält sich die Stadt Essen vor, einem anderen Bewerber den Zuschlag zu erteilen.

Der Kaufpreis ist **zwei Wochen nach Beurkundung** fällig.

Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalem Abgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NW) sind bereits abgegolten. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine weitere Beitragspflicht nach § 8 KAG NW auslösen könnten, sind derzeit nicht gemeldet.

Der Verkauf erfolgt **pfand- und lastenfrei**, mit Ausnahme der noch einzutragenden Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs – darunter das Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Essen als beschränkte persönliche Dienstbarkeit – sowie die unter Punkt 3 des Exposés genannten Eintragungen.

Die Fertigstellung des Neubaus inklusive Außenanlagen soll **innerhalb von zwei Jahren** nach Vertragsabschluss erfolgen. Der*die Käufer*in muss die ordnungsgemäße Fertigstellung durch Vorlage der Bescheinigung des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung nachweisen.

Zur Sicherung der Fertigstellung wird eine **Rückkauf Vormerkung** (Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Essen) im Grundbuch eingetragen. Die Stadt Essen wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Löschungsbewilligung unverzüglich erteilen.

Alle mit dem Grundstückserwerb verbundenen Kosten – einschließlich Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbssteuer – trägt der*die Käufer*in.

Als Besitzübergabe gilt der Tag der Kaufvertragsbeurkundung. Ab diesem Zeitpunkt gehen sämtliche Rechte und Pflichten sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer Verschlechterung des Grundstücks auf den*die Käufer*in über.

Insbesondere trägt der*die Käufer*in ab diesem Tag die Grundsteuer und alle weiteren Grundbesitzabgaben.

7. Besichtigungsmöglichkeiten

Das Grundstück kann **jederzeit eigenständig** besichtigt werden. Eine Haftung der Stadt Essen für etwaige Schäden oder Unannehmlichkeiten im Zusammenhang mit der Besichtigung wird jedoch ausgeschlossen. Wir bitten um Rücksichtnahme gegenüber den angrenzenden Grundstückseigentümern*Grundstückseigentümerinnen, insbesondere im Hinblick auf Lärm und sonstige Belästigungen.

8. Kontakt

Ihre Ansprechpartnerin im Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung:

Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung

Frau Schäfer, Tel.: 0201- 88 68224,

E- Mail: sandra.schaefer@amt68.essen.de

Ihre Ansprechpartner im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung:

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Tel.: 0201-88 61531,

E-Mail: Bauberatung@amt61.essen.de

Persönliche Beratungsgespräche finden ausschließlich nach vorheriger schriftlicher oder telefonischer Terminvereinbarung und auf Einladung der zuständigen Ansprechpartner*innen statt. Spontane Vorsprachen sind derzeit nicht möglich.

9. Allgemeine Hinweise

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Angaben wird keine Haftung übernommen. Insbesondere alle Angaben zur Bebauung und Bebaubarkeit dienen ausschließlich Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Allgemeine Auskünfte beziehungsweise verbindliche Angaben im Rahmen eines formellen Bauantrages oder einer formellen Bauvoranfrage werden durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen, Lindenallee 10, 45121 Essen erteilt.

Maßstabsgetreue Originalpläne beziehungsweise weitere Auszüge aus der Flurkarte sind – gegen Gebühr– beim Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Abteilung Katasteramt, Lindenallee 10, 45121 Essen, erhältlich.

10. Informationen nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) bei der Erhebung personenbezogener Daten im Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung

Im Zusammenhang mit der Anbahnung und Durchführung von Immobilienkaufverträgen werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet.

Bitte beachten Sie hierzu die Datenschutzhinweise auf der Internetseite:

[Datenschutzinformationen Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung](#)

11. Anlagen zum Exposé

- Fotoaufnahmen des Kaufgrundstücks
- Lagepläne des Kaufgrundstücks
- Wegweiser Bewerbungen bei Veröffentlichungen zur Vermarktung



Foto: FB 68, Stadt Essen

Ansicht von der Ewald-Dutschke-Straße



Foto: FB 68, Stadt Essen

Ansicht von der Radstraße

1. Bewerbungsanschreiben erstellen:

Vor- und Nachname, Postanschrift, Kontaktdaten (Telefon, E-Mail), Datum

Ihr Schreiben sollte enthalten:

- „Mir sind die städtischen Auflagen/ Bedingungen) zum Beispiel Bauverpflichtung / 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsbau/ Anbauverpflichtung) bekannt
- „Mein Kaufpreisgebot beträgt _____ Euro“
- Eigenhändige Unterschrift

Hinweis: Die Bewerbung darf keine eigenen Auflagen „nur gültig falls“ enthalten.

2. Bewerbungsumschlag vorbereiten:

Legen Sie Ihr Schreiben in einen Bewerbungsumschlag.
Verschließen Sie diesen Bewerbungsumschlag.

3. Bewerbungsumschlag beschriften:

Fristsache Gebot
„Ewald-Dutschke-Straße [12]“

4. Postumschlag verwenden:

Platzieren Sie den verschlossenen Bewerbungsumschlag in einem Postumschlag.
Verschließen Sie auch diesen Postumschlag.

5. Postumschlag beschriften und abschicken:

Adressieren Sie den Postumschlag an:

Stadt Essen
Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung
Abteilung FB 68-2-2
45121 Essen

Ergänzen Sie: Fristsache Gebot „Ewald-Dutschke-Straße [12]“.
Frankieren Sie den Umschlag ausreichend und senden Sie ihn ab.

Oder

Werfen Sie den Umschlag in den Tag- beziehungsweise Nachtbriefkasten am Rathaus
(Porscheplatz 1, 45127 Essen, Eingang vor der Rathausgalerie rechts, Brunnenseite).

Alle eingegangenen Gebote werden einige Tage nach Fristende geöffnet.
Etwa zwei Wochen nach Fristende erhalten alle Bewerber*innen eine Rückmeldung.