

Exposé

Bebautes Wohnbaugrundstück



Schalker Straße 138, Essen-Katernberg

**STADT
ESSEN**

**Amt für
Grundstücksmanagement und
Wohnraumförderung**

Lindenallee 6-8 / Zimmer 317
45127 Essen

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Beck

Tel. 0201 / 88-68241 Fax. 0201 / 88-68025

E-Mail: thomas.beck@amt68.essen.de

1. Lagebeschreibung

Das angebotene Wohnbaugrundstück befindet sich an der Schalker Straße im Essener Stadtteil Katernberg direkt an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen. Die Innenstädte von Essen und Gelsenkirchen sind mit dem Auto in zehn Minuten und mit der Straßenbahn in circa zwanzig Minuten erreichbar.

Das Stadtteilzentrum von Essen-Katernberg ist mit dem Auto in fünf Minuten zu erreichen. Dort ist mit dem Bahnhof Zollverein-Nord auch eine Anbindung an den Bahnverkehr gegeben. Dieser wird von zwei Regionalbahnen, einer Straßenbahnlinie sowie vier Buslinien bedient. Somit bestehen direkte Verbindungen zur Stadtmitte von Essen, ins westliche und östliche Ruhrgebiet sowie ins Rheinland.

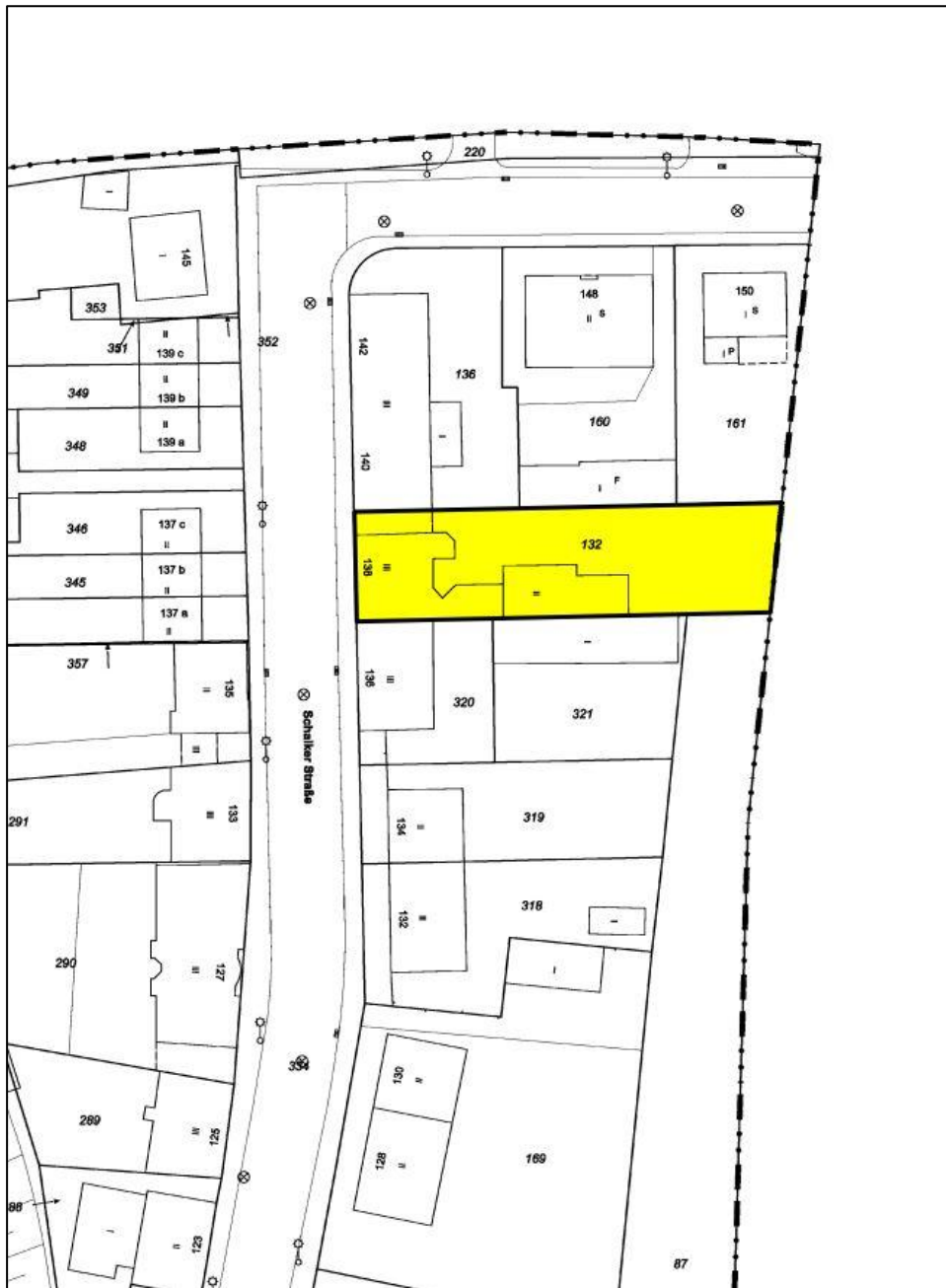
In nur etwa 800m Entfernung vom Grundstück befindet sich zudem eine Autobahnauffahrt zur A42 (Oberhausen/Gelsenkirchen) für den Individualverkehr.

Innerhalb von fünf Minuten lässt sich zu Fuß zudem das weitläufige Naherholungsgebiet Zollverein erreichen, das sich insbesondere durch eine dichte Begrünung auszeichnet und diverse Möglichkeiten für Wanderungen und Spaziergänge bietet. Mit der Trabrennbahn und dem Nienhausenpark sind weitere Freizeitangebote im direkten Umfeld auf Gelsenkirchener Stadtgebiet in wenigen Minuten erreichbar.

Das nur drei Kilometer entfernte Welterbe Zollverein als Monument der Industriekultur bietet darüber hinaus verschiedene kulturelle Angebote.



Stadtplanansicht © Stadt Essen (ohne Maßstab)



Lageplan (ohne Maßstab)

2. Die wichtigsten Eckdaten zum Objekt

- Bebautes Grundstück mit III-geschossigem Wohngebäude, angebautem II-geschossigen Hintergebäude mit integrierter Garage sowie sieben Stahlblechgaragen an der südlichen und östlichen Grenze des Grundstücks
- Gemarkung Katernberg Flur 14 Flurstücke 132
- Grundstücksgröße: 864 m²

Planungsrechtliche Festsetzung:

Der Regionale Flächennutzungsplan weist den Bereich als Wohnbaufläche aus.

Ein Bebauungsplan wurde für diesen Bereich nicht aufgestellt.

Das Grundstück liegt in einer im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die nähere Umgebung ist durch eine überwiegend II-III geschossige Wohnbebauung geprägt. Das Grundstück ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen und als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.

Demnach müssen sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der rückwärtige, zweigeschossige und grenzständige Anbau genießt lediglich Bestandschutz. Eine Neubebauung im Hintergelände ist nur mit untergeordneten Nebenanlagen möglich.

3. Weitere Informationen zum Objekt/ Grundstück und Gebäude

Das Grundstück befindet sich im Städtebaufördergebiet des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt – Sozialer Zusammenhalt Stadtbezirk VI – Zollverein, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus (sechs Wohneinheiten) mit ausgebautem Dachgeschoss, einem angebauten zweigeschossigen Hintergebäude mit integrierter Garage sowie mit sieben Stahlblechgaragen an der südlichen und östlichen Grenze des Grundstücks bebaut.

Am Haupthaus befindet sich eine seitliche Hofdurchfahrt. Das Haupthaus ist teilunterkellert. Das Hintergebäude ist nicht unterkellert.

Die Gebäude sind vollständig freigezogen und unvermietet.

Grundbuch

In den Abteilungen II und III des Grundbuches sind für das Grundstück keine Belastungen eingetragen.

Denkmalschutz

Denkmalschützerische Belange sind nicht betroffen.

Baugrund

Für das Grundstück sind keine Einträge im Altlastenkataster vorhanden.

Jedoch liegen Hinweise vor, dass sich auf dem o. g. Grundstück eventuell ein Gewerbe mit einer altlastenrelevanten Nutzung befunden haben soll. Ob es sich hierbei tatsächlich um potentielle altlastrelevante Standorte handelt, ist zurzeit noch nicht geklärt.

Eine Gefährdung wird derzeit nicht angenommen, Maßnahmen sind nicht erforderlich. Sollte jedoch im Rahmen einer Baumaßnahme in das Erdreich eingegriffen werden, so können nach weiterer Prüfung Auflagen des Umweltamtes, Untere Bodenschutzbehörde, erforderlich werden.

Art und Umfang der Auflagen wären dann von dem jeweiligen Bauvorhaben abhängig. Informationen über den Baugrund und zum Bergbau liegen z. Zt. nicht vor. Daher können auch keine Aussagen zu möglicherweise auftretenden Mehrgründungskosten gemacht werden.

Baulasten

Das Grundstück ist frei von Baulasten.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Grundstück vor. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Gebäude

Zur Ermittlung des Gebäudezustands wurde im Auftrag des Stadt Essen im September 2020 ein Bausubstanzgutachten erstellt, welches auf Wunsch eingesehen werden kann.

Demnach befindet sich das Hauptgebäude in einem stark vernachlässigten Bau- und Unterhaltungszustand und ist im derzeitigen Zustand nicht nutz- oder vermietbar.

Es besteht ein erhöhter Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

Eine Wiederherstellung der Nutzbarkeit/Vermietbarkeit des Hauptgebäudes, die heutigen Wohnbedürfnissen entspricht, ist nur durch eine umfangreiche Sanierung mit hohem finanziellem Aufwand zu erreichen.

Das Hintergebäude sowie die angebauten Garagen sind zu stark heruntergekommen und daher voraussichtlich nicht mehr instandsetzbar.

4. Künftige Nutzung

Die Hintergebäude und Garagen sollen niedergelegt werden. Das Haupthaus ist für eine zukünftige Wohnnutzung umfangreich zu sanieren und instand zu setzen. Auf Wunsch des Käufers wird auch einem vollständigen Abbruch des Gebäudes bei anschließender Neubebauung zu Wohnzwecken zugestimmt.

Die Fläche des heutigen Hintergebäudes soll nach dem Abriss als Außenbereich für die Mieter dienen.

Die Aufteilung der Wohnungen ist frei wählbar und wird sich aus den statischen Grundlagen ergeben.

Für eine Wohnnutzung des Dachgeschosses liegt derzeit keine Baugenehmigung vor. Diese müsste bei Bedarf eingeholt werden.

Aufgrund der Notwendigkeit zur Schaffung weiteren, bezahlbaren Wohnraums in Essen, soll eine nachhaltige Aufwertung des Objekts erzielt werden und an dieser Stelle wieder ein attraktiver Wohnstandort entstehen.

5. Förderungen

Sowohl von Seiten des Bundes als auch von Seiten des Landes Nordrhein-Westfalen gibt es verschiedene Förderprogramme für die Modernisierung und den Umbau von Mietwohnraum. Im Stadterneuerungsgebiet Stadtbezirk VI / Zollverein besteht außerdem die Möglichkeit Förderzuschüsse für die Gestaltung von Fassaden- und Hofflächen zu beantragen.

Nähere Informationen zum Hof- und Fassadenprogramm erhalten Sie unter: https://www.essen.de/leben/planen_bauen_und_wohnen/essen_plant_und_baut/_staedti-sche_bauprojekte/_hof_und_fassadenprogramm_.de.html.

Es obliegt dem/der Interessent*in sich über die jeweiligen Fördermöglichkeiten und -konditionen zu informieren.

6. Vermarktung

Die Ausschreibung richtet sich an Interessenten/-innen, die beabsichtigen und nachweislich in der Lage sind, eine entsprechende Nutzung zu realisieren.

Im Kaufvertrag wird eine Sanierungs- bzw. Bauverpflichtung innerhalb einer zeitlich noch festzulegenden Dauer vereinbart; im Falle eines Verstoßes kann die Stadt die Rückübertragung des Objekts auf die Stadt Essen verlangen. Des Weiteren wird ein Weiterverkauf innerhalb von mindestens drei Jahren ausgeschlossen. Die Bestellung eines Erbbaurechtes ist konzeptabhängig denkbar.

Bei Interesse wird um ein detailliertes Konzept gebeten.

Anforderungen

1. Wir erwarten ein besonderes Konzept, in dem Ihr Vorhaben/Ihre Nutzung umfassend beschrieben wird. Bei der Konzepterstellung sind die o.g. Aspekte zu berücksichtigen.
2. Interessenten/Interessentinnen sind verpflichtet, die Sanierung oder einen Abbruch mit anschließender Neubebauung fachgerecht umzusetzen. Bitte erläutern Sie in Ihrem Konzept, wie dies sichergestellt wird.
3. Referenzen, insbesondere im Wohnungsbau sind erforderlich. Ggf. können auch erfahrene Fachfirmen mit entsprechenden Referenzen mit einbezogen werden.

7. Bewerbung/Kaufpreisgebot

Zur Teilnahme am Auswahlverfahren für das Kaufgrundstück ist vom Erwerbsinteressenten ein schriftliches, mit Datum, Angabe des vollständigen Namens des Erwerbsinteressenten, der Adresse des Ansprechpartners und Unterschrift versehenes, auflagenfreies Kaufpreisangebot einschließlich entsprechender Referenzen sowie eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes einzureichen.

Die vorgenannten Unterlagen müssen bis zum

15. Juli 2026 (Ausschlussfrist)

bei der Stadt Essen eingegangen sein. Achten Sie bitte darauf, dass Ihre Bewerbung zur Sicherstellung eines fairen Verfahrens in einem **verschlossenen Umschlag** mit der Aufschrift „Fristsache“, der sich wiederum in einem verschlossenen Umschlag befindet, bei der Stadt Essen eingeht. Adressat ist die

Stadt Essen
Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung
Abteilung 68-2 / Schalker Straße 138
45121 Essen

Außerdem besteht die Möglichkeit, Ihr Gebot bis zum Ablauf des Tages der Ausschlussfrist in den Nachtbriefkasten des Rathauses Essen (Eingang Rathaus Galerie-Brunnenseite) einzuwerfen.

Das vom Bewerber einzureichende schriftliche auflagenfreie Kaufpreisangebot muss

mindestens 1,00 €

betragen.

Weitere durch den Erwerber vorzulegende Unterlagen

- Nutzungs- / Gestaltungsbeschreibung (z.B. Angaben zur beabsichtigten Wohnnutzung und zu den vorgesehenen Modernisierungsschritten)
- Bauzeitenplan mit Eckterminen (Abbruchanzeige, Vollzug des Abbruchs, Bauantrag, Baubeginn, Baufertigstellung)
- Referenzen zur Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung oder Neubau vergleichbarer Mehrfamilienhäuser inkl. Angaben zur Objektlage (Anschrift, etc.) und Innenansichten

8. Auswahlverfahren

Das Grundstück wird in einem sogenannten Höchstgebotsverfahren angeboten. Das Mindestgebot entspricht dem Verkehrswert.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts wurden auch die voraussichtlichen Abbruchkosten für die Niederlegung der Hintergebäude und Garagen berücksichtigt.

Sollten keine entsprechenden Referenzen vorgelegt werden, führt dies zum sofortigen Ausschluss des jeweiligen Bewerbers.

Sollten beide vorgenannten Kriterien (Mindestgebot und Referenzvorlage) erfüllt sein, sind weitere Auswahlkriterien das abgegebene Kaufpreisangebot (Gewichtung 50 %) und die eingereichten Modernisierungs- und Nutzungsangaben (Gewichtung 50 %).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswahlentscheidung unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Ratsgremien der Stadt Essen steht. Die Bewerber erhalten eine Nachricht, wenn sie nicht ausgewählt wurden; eine gesonderte Begründung der Entscheidung erfolgt nicht. Die Stadt Essen behält sich außerdem vor, die Verkaufsabsichten für dieses Grundstück erneut zu veröffentlichen, wenn keine der eingereichten Bewerbungen in Betracht kommt oder wenn ein Kaufvertrag mit dem ausgewählten Bewerber nicht zustande kommt.

Sollte kein Bewerber ausgewählt werden, wird die Stadt Essen dies den Bewerbern schriftlich bekannt geben. Eine Begründung der Entscheidung erfolgt hierbei nicht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Ihnen für im Zusammenhang mit der Bewerbung entstehende Kosten bzw. für Aufwendungen im Vertrauen auf einen Vertragsschluss von der Stadt Essen kein Ersatz geleistet wird.

9. Kaufvertragliche Konditionen

- Die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages soll innerhalb von 2 Monaten nach Übersendung des Kaufvertragsentwurfes erfolgen. Bei unbegründeten Verzögerungen erhält der nächstplatzierte Bewerber den Zuschlag.
- Der Kaufpreis ist 4 Wochen nach Vertragsbeurkundung fällig.
- Der Erwerb erfolgt im gegenwärtigen Zustand.
- Der Verkauf erfolgt mit Ausnahme der noch einzutragenden Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs (Auflassungsvormerkung) pfand- und lastenfrei.
- Zugunsten der Stadt Essen wird zur Umsetzung der künftigen Bebauung/Modernisierung eine Rückauflassungsvormerkung (Wiederkaufsrecht) in das Grundbuch eingetragen.
- Die Erschließungsbeiträge nach BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge nach KAG NW sind bereits abgegolten. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gem. § 8 KAG NW auslösen, liegen derzeit nicht als Meldung vor.

- Sämtliche mit dem Erwerb des Grundstücks verbundenen Kosten, wie z.B. die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer übernimmt der Käufer.
- Sollte im Zuge des Baus/der Modernisierung und Instandsetzung der Bau und die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen notwendig sein, so haben diese Arbeiten auf Kosten des Käufers, in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, zu erfolgen.
- Bauverpflichtung/Modernisierungsverpflichtung (eine entsprechende Frist zur Fertigstellung wird noch festgelegt)
- Die Abbruchanzeige für die Hintergebäude muss zeitnah nach der Beurkundung erfolgen (Der genaue Zeitpunkt wird noch festgelegt).
- Der Vollzug des Abbruchs ist anzuzeigen (eine entsprechende Frist wird noch festgelegt).
- Vertragsstrafe bei Verstoß gegen die vorgenannten Pflichten
- Der Erwerber wird verpflichtet, das Objekt nach Fertigstellung mindestens drei weitere Jahre im Eigentum zu halten und nicht vor Ablauf dieser Frist wieder zu veräußern.

10. Besichtigungstermine

Das Grundstück kann nach vorheriger Terminabsprache besichtigt werden. Die Kontaktadresse ist unter Ziffer 11 angegeben.

11. Ansprechpartner

im Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung:
 Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung
 Herr Beck, Tel: 0201 88-68241,
 E- Mail: thomas.beck@amt68.essen.de

im Zusammenhang mit dem Hof- und Fassadenprogramm:
 Amt für Stadtplanung und -entwicklung
 Herr Krause, Tel: 0201 88-61425,
 E- Mail: florian.krause@amt61.essen.de

im Zusammenhang mit der Realisierbarkeit künftiger Nutzungsmöglichkeiten:
 Amt für Stadtplanung und -entwicklung
 Herr Haske, Tel.: 0201 88-61533,
 E-Mail: matthias.haske@amt61.essen.de

12. Anlagen zum Exposé (© Stadt Essen)

- Luftbild
- Ansichten

- Grundrisse

13. Datenschutzinformation nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)

Im Rahmen der Anbahnung und Durchführung von Grundstückskaufverträgen werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet.

Bitte beachten Sie hierzu die Datenschutzinformation aufgrund der Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Rahmen der Anbahnung und Durchführung von Grundstückskaufverträgen durch das Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung der Stadt Essen: https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/68/datenschutz/2/DS_FB_68_2_FB_68_Grundstuecksvertraege_2020_7941_bf.pdf

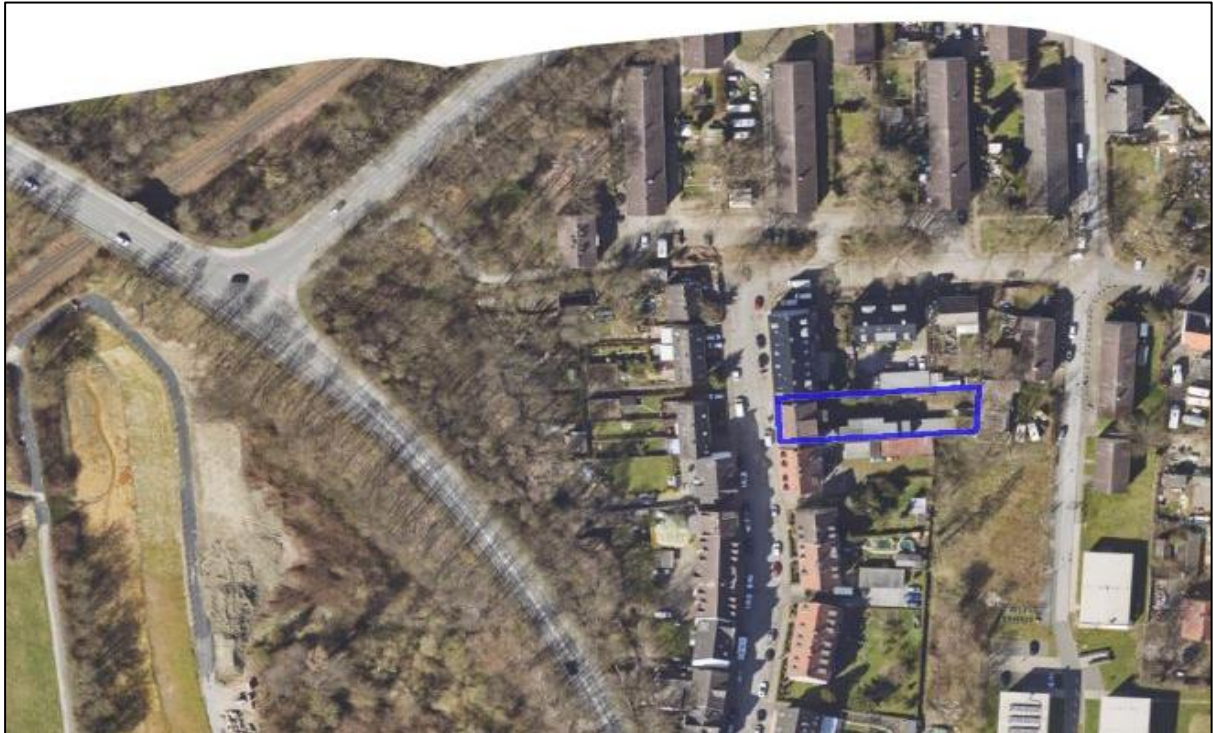
14. Allgemeine Hinweise

Dieses Exposé stellt kein vertragliches oder rechtsgeschäftliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Angaben wird keine Haftung übernommen. Insbesondere alle Angaben zur Bebauung dienen ausschließlich zu Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Eine rechtsverbindliche Annahme des Kaufgebots entsteht für die Stadt Essen erst mit Abschluss eines Kaufvertrags. Allgemeine Auskünfte bzw. verbindliche Angaben im Rahmen eines formellen Bauantrages oder einer formellen Bauvoranfrage werden durch das Amt für Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Essen, Lindenallee 10, 45121 Essen erteilt. Maßstabsgetreue Originalpläne zum Grundstück bzw. weitere Auszüge aus der Flurkarte sind -gegen Gebühr- beim Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Abteilung Katasteramt, Lindenallee 10, 45121 Essen, erhältlich.

Weitere Hinweise unter www.essen.de/immobilienangebote

Anlagen

Luftbild



Ansicht von Schalker Straße



Ansicht Haupthaus von Hofseite



Ansicht Hintergebäude



Ansicht Anbau im Hinterhof



Ansicht Garagen



Blick auf rückwärtiges Gebäude



Hofdurchfahrt



Zufahrt zu rückwärtigem Gelände (vollständig zugewachsen)



Grundriss 1. und 2. OG

