

Exposé

Attraktives Baugrundstück zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Essen-Haarzopf



Für Bauträger und Investoren:
Tommesweg 72

STADT
ESSEN

Amt für Grundstücksmanagement
und Wohnraumförderung

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Schäfer

Telefon: 0201 88 68224 Fax: 0201 88 68025

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

Aktenzeichen 68-2-2 / 18669

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 attraktive Baugrundstück liegt am Tommesweg 72 im südwestlichen Stadtteil Haarzopf, einer der begehrtesten Wohnlagen Essens. Haarzopf ist geprägt durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Grundstücken sowie ein gepflegtes, gehobenes Wohnumfeld. Die Einbettung zwischen den etablierten Stadtteilen Bredeney, Margarethenhöhe und Schuir sowie die Nähe zu Mülheim an der Ruhr unterstreichen die überdurchschnittliche Standortqualität.

Die Lage spricht insbesondere eine zahlungskräftige Zielgruppe mit hoher Wohn- und Lebensqualitätsorientierung an. Der unmittelbare Zugang zu Naherholungsräumen wie dem Rumbachtal, Rossenbecktal, Nachtigallental sowie den angrenzenden Waldgebieten und dem Ruhrtal stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar. Ergänzt wird dies durch die Nähe zum Baldeneysee, der als regionaler Freizeit- und Erholungsanker zusätzliche Attraktivität schafft.

Die infrastrukturelle Anbindung ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger überzeugend: Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungsangebote (Kitas, Schulen) sowie Nahversorgungsstrukturen sind im direkten Umfeld vorhanden. Ergänzende Angebote in den Stadtteilzentren Margarethenhöhe und Rüttenscheid sichern eine hohe Versorgungsqualität und erhöhen die langfristige Vermietungs- und Vermarktungsfähigkeit.

Verkehrstechnisch ist der Standort sehr gut angebunden. Der öffentliche Nahverkehr (unter anderem U17 sowie mehrere Buslinien) gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Essener Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile. Auch für Autofahrer*innen ist die Lage optimal: Die Autobahnanschlüsse A52 (circa 1,5 Kilometer) und A40 (circa 4 Kilometer) sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet, nach Düsseldorf und in das Bergische Land.

Insgesamt bietet das Grundstück eine ausgezeichnete Grundlage für die Entwicklung hochwertiger Wohnprojekte in einer stabilen, nachgefragten Lage mit überzeugendem Vermarktungspotential.



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

2. Eckdaten zum Baugrundstück und Bebauungsmöglichkeiten

Das bebaute Grundstück mit einer Fläche von **871 Quadratmetern** befindet sich am **Tommesweg 72** im Essener Stadtteil Haarzopf (Gemarkung Haarzopf Flur 5 Flurstücke 143, 150, 302). Es liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Durchführungsplanes Nummer 187 „Am Wünesberg“, welcher für den Bereich entlang des Tommeswegs ein reines Wohngebiet festsetzt. Der Durchführungsplan enthält für das betreffende Grundstück keine konkreten Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit. Die entlang des Tommeswegs vorhandene Bebauung ist jedoch überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude geprägt.

Vorgesehen ist der Abbruch des auf dem Grundstück befindlichen Bestandsgebäudes. **Die Durchführung des Abbruchs ist vom Erwerbenden zu übernehmen und vertraglich sicherzustellen.** Im Anschluss ist der Neubau eines **zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Staffelgeschoss** geplant. Das geplante Bauvorhaben greift die städtebauliche Prägung der Umgebung auf und gewährleistet eine harmonische Einfügung in das bestehende Ortsbild.

Zur grundsätzlichen Klärung der Genehmigungsfähigkeit wurde für das Grundstück bereits eine **Bauvoranfrage** gestellt, in der das Vorhaben in seinen wesentlichen Parametern beschrieben wurde. Diese wurde von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde **positiv beschieden**, sodass die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens bestätigt ist. Die konkrete Genehmigungsfähigkeit ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.



Unverbindliche KI-gestützte Visualisierung einer möglichen Bebauung. Die Darstellung dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt keine genehmigte oder verbindliche Planung dar. Die tatsächliche Bebaubarkeit ist durch den Erwerbenden eigenständig zu prüfen.

3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Im Rahmen der Vermarktung ist entsprechend dem Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus ein angemessener Anteil der Gesamtwohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten. In Anlehnung an den Beschluss des Rates der Stadt Essen vom 08.07.2026 (Antrag 1095/2026) ist grundsätzlich ein Anteil von **mindestens 40 Prozent der Gesamtwohnfläche** anzustreben.

Informationen zu den aktuellen Förderprogrammen und Förderkonditionen des Landes Nordrhein-Westfalen erhalten Sie unter: www.essen.de/wohnraumförderung

4. Weitere Informationen zum Baugrundstück

Altlasten:

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

Grundbucheintragungen:

Im Grundbuch Haarzopf Blatt 1929 sind folgende Dienstbarkeiten und Rechte einzutragen:

- Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Trafostationsrecht – für die Stromnetz Essen GmbH & Co. KG in Abteilung II an rangbereitetester Stelle
- Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Leitungsrecht – für die Stromnetz Essen GmbH & Co. KG in Abteilung II an rangbereitetester Stelle

5. Kaufpreis / Mindestgebot

Das aktuelle Verkehrswertgutachten aus Juni 2026 bewertet das Baugrundstück unter Berücksichtigung der Ecklage in einem Wohngebiet sowie der Nutzungseinschränkung durch die vorhandene Trafostation mit **480.000 Euro**.

Für den Abbruch der vorhandenen Bestandsgebäude fallen Kosten in Höhe von **circa 90.000 Euro** an. Diese werden vom Verkehrswert in Abzug gebracht.

Das Mindestgebot beträgt somit 390.000 Euro.

6. Bewerbung und Auswahlverfahren

Der Verkauf des Baugrundstücks **Tommesweg 72** erfolgt im **Höchstbieterverfahren**, wobei das

Mindestgebot 390.000 Euro
(in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro)

beträgt.

Einziges Vergabekriterium ist die Höhe des eingereichten Kaufpreisangebotes. Interessierte Käufer*innen werden gebeten, ein schriftliches Kaufpreisangebot einzureichen. Dieses muss folgende Angaben enthalten: Datum, vollständiger Name, Anschrift, Beschreibung des geplanten Bauvorhabens sowie eine eigenhändige Unterschrift. Das Angebot muss frei von Auflagen sein.

Das Kaufpreisangebot ist bis spätestens **06.01.2027 (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 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 (**06.01.2027**) 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.

7. 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 Kaufvertrages 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 4 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.

Nach Ablauf von **drei Monaten** nach Übersendung des Vertragsentwurfes hat die Stadt Essen das Recht, die Verhandlungen abubrechen und das Grundstück gegebenenfalls erneut öffentlich zum Verkauf anzubieten oder alternativ dem im Rahmen der Auswahlentscheidung unmittelbar nachfolgenden Bewerber den Zuschlag zu erteilen.

Vor der Beurkundung des Kaufvertrages ist vom Käufer durch geeignete Nachweise zu belegen, dass die Umsetzung der geplanten Bebauung finanziell abgesichert ist.

Spätestens **sechs Monate** nach Abschluss des Kaufvertrages ist sowohl **ein Bauantrag als auch ein Förderantrag für die öffentlich geförderten Wohnungen** zu stellen. Spätestens vor Förderantragstellung ist der Wohnungsmix mit der Ansprechperson

für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (siehe Punkt 9 Kontakt) abzustimmen. Nach Vorlage der Baugenehmigung sowie der Förderbewilligung muss die Bezugsfertigstellung des Gesamtbauwerks **innerhalb von 24 Monaten** erfolgen.

Zur Sicherung der Fertigstellung wird eine **Rückkaufassungsvormerkung** (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 Grunderwerbsteuer – trägt der*die Käufer*in.

Als Zeitpunkt des Besitzübergangs gilt der Monatserste nach Eingang des Kaufpreises bei der Stadt Essen. 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.

8. 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 Nachbareigentümern*Nachbareigentümerinnen, insbesondere im Hinblick auf Lärm und sonstige Belästigungen.

9. 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 Ansprechpersonen im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung:

Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Tel.: 0201-88 61531
E-Mail: Bauberatung@amt61.essen.de

Ihre Ansprechpersonen im Zusammenhang mit öffentlicher Wohnraumförderung:

Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung

Tel.: 0201-88 68422

E- Mail: wohnungsbaufinanzierung@amt68.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.

10. 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.

11. 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](#)

12. Anlagen zum Exposé

- Fotoaufnahmen des Kaufgrundstücks
- Stadtplanansicht des Kaufgrundstücks
- Lageplan des Kaufgrundstücks
- Wegweiser Bewerbungen bei Veröffentlichungen zur Vermarktung



Foto: FB 68, Stadt Essen

Ansicht vom Garten auf das Gebäude



Foto: FB 68, Stadt Essen

Ansicht vom Garten auf das Gebäude



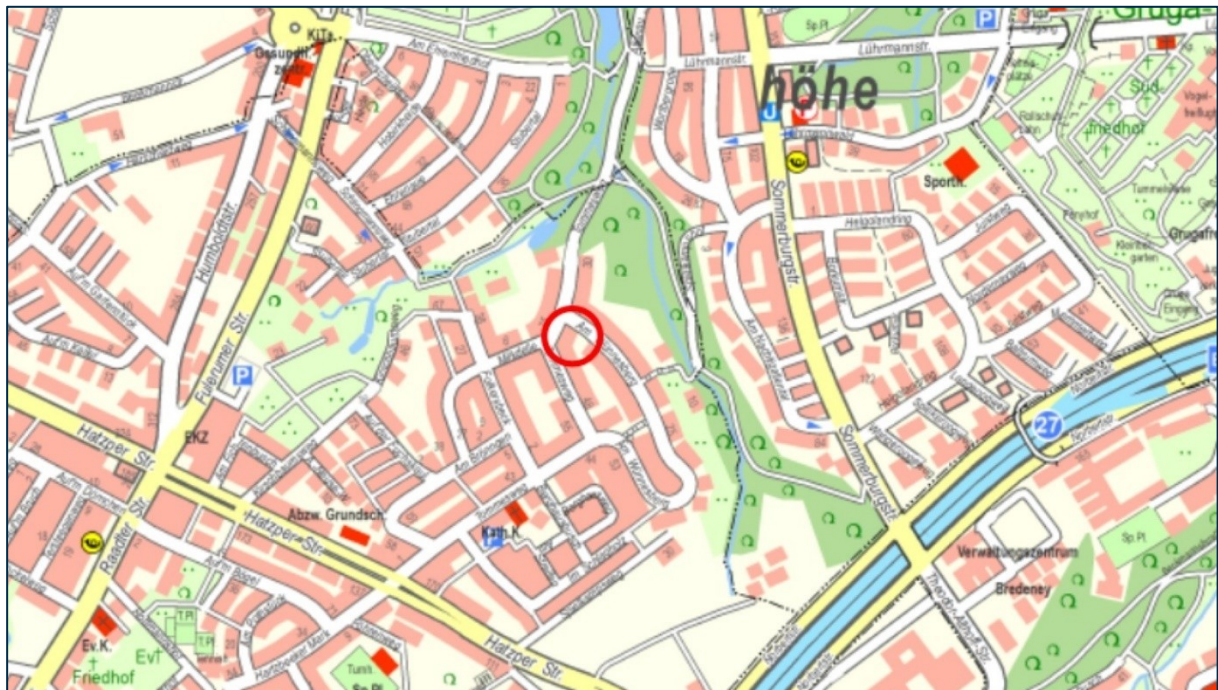
Foto: FB 68, Stadt Essen

Ansicht vom Tommesweg auf die Garage



Foto: FB 68, Stadt Essen

Ansicht vom Tommesweg auf die Trafostation



Kartengrundlage: FB 62, Stadt Essen

Stadtplanansicht



Kartengrundlage: FB 62, Stadt Essen

Lageplan

1. Bewerbungsanschreiben erstellen:

- Vor- und Nachname, Postanschrift, Kontaktdaten (Telefon, E-Mail), Datum
- Verbindliches Kaufpreisangebot
- Eigenhändige Unterschrift
- Ihr Schreiben sollte zudem enthalten:

„Mir sind die städtischen Auflagen / Bedingungen) zum Beispiel Bauverpflichtung / 40 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsbau / Anbauverpflichtung) bekannt.“

Hinweis: Die Bewerbung darf keine Einschränkungen wie zum Beispiel „nur gültig falls“ enthalten.

2. Inneren Bewerbungsumschlag vorbereiten und beschriften:

- Legen Sie Ihr Schreiben in einen Bewerbungsumschlag
- Verschließen Sie diesen Bewerbungsumschlag
- Beschriften Sie den Bewerbungsumschlag wie folgt:

**„Verschlossenes Gebot für die Veröffentlichung des Grundstücks Tommesweg 72.
Bitte nicht vor dem Eröffnungstermin öffnen.“**

3. Äußeren Postumschlag verwenden und adressieren:

- Platzieren Sie den verschlossenen Bewerbungsumschlag in einem Postumschlag
- Verschließen Sie auch diesen Postumschlag
- Adressieren Sie den Postumschlag an:

Stadt Essen

Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung

Abteilung FB 68-2-2

Fristsache Gebot

45121 Essen

4. Ausschlussfrist und rechtzeitigen Zugang beachten

- Frankieren Sie den Außenumschlag ausreichend und senden Sie ihn rechtzeitig ab
- Sorgen Sie dafür, dass das Schreiben bis spätestens 06.01.2027 bei der Stadt Essen eingeht
- Alternativ: Werfen Sie den Umschlag bis spätestens 24 Uhr am Tag des Fristablaufs in den 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