



Höchstgebotsverfahren – Tiefgaragenstellplatz



Stadt: Pulheim

Standort: Nordring 100-102

Mai 2022

1. Inhalt

1. Inhalt	2
2. Verkaufsverfahren	3
2.1 Höchstgebotsverfahren	3
2.2 Zielgruppen/ Bieter	3
3. Lage	4
3.1 Makrolage	4
3.2 Mikrolage	5
4. Informationen zum Ausschreibungsobjekt	5
4.1 Mindestkaufpreis	5
4.2 Grundstücksangaben	5
4.3 Beschreibung Grundstück	6
4.4 Bauliche Anlagen	6
4.5 Baurecht	7
4.6 Denkmalschutz	8
4.7 Altlasten/ Bodenbeschaffenheit	8
4.8 Erschließung	8
5. Bewerbungsablauf	9
5.1 Angebotsabgabe	9
5.2 Bewerbungsfrist	9
5.3 Bewerbungsunterlagen	9
5.4 Datenschutz- und Einwilligungserklärung	10
5.5 Rechtliche Hinweise zum Verkaufsverfahren	10
6. Links	11
7. Weitere Unterlagen	12
8. Impressum	13

2. Verkaufsverfahren



2.1

Höchstgebotsverfahren

Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG vermarktet einen Tiefgaragenplatz im Mehrfamilienhaus in Pulheim, Nordring 100 - 102 im Auftrag der Bezirksregierung Köln. Hierzu wird ein mehrstufiges Bieterverfahren zum Höchstgebot unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO) und des europäischen Rechts durchgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren handelt und nicht mit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) vergleichbar ist.

Dieses Verfahren ist eine an einen unbestimmten Personenkreis gerichtete, für die NRW.URBAN und das Land NRW unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten.

Die Beurkundung soll nach Erteilung des Zuschlages kurzfristig erfolgen.

Nach erfolgter Prüfung und Entscheidung zur Verfahrensdurchführung, erhält der Bieter mit dem höchsten Gebot (Höchstgebot) den Zuschlag.

2.2

Zielgruppen/ Bieter

Im Bieterverfahren sind natürliche und juristische Personen oder Zusammenschlüsse von natürlichen und/ oder juristischen Personen als Bieter bzw. Bietergemeinschaften zugelassen. Bietergemeinschaften müssen gesamtschuldnerisch haften und einen für die Vertretung der Bietergemeinschaft in dem Bieterverfahren bevollmächtigten Vertreter bestimmen. Dieses Bieterverfahren kann aus bis zu drei Bieterunden bestehen.

In der zweiten und ggf. dritten Bierrunde nennt die NRW.URBAN sämtlichen Bieter/ Interessenten aus der vorhergegangenen Bierrunde das Höchstgebot der letzten Bierrunde. Diese haben dann die Möglichkeit, das eigene Angebot zu verbessern, indem sie ein weiteres, neues Angebot abgeben. Wenn es sich um die letzte Bierrunde handelt, informiert NRW.URBAN alle Bieter/ Interessenten über diesen Umstand, sodass diese ihr letztes Angebot („last and final offer“) abgeben können.

Nicht rechtzeitig eingereichte Angebote werden in der jeweiligen Bierrunde nicht berücksichtigt. Fristgerecht eingereichte Angebote von Bietern, die an einer vorherigen Bierrunde nicht teilgenommen haben, werden berücksichtigt.

3. Lage



3.1

Makrolage

Der zu verkaufende Tiefgaragenplatz liegt in der Stadt Pulheim, die zum Rhein-Erft-Kreis und damit zum Regierungsbezirk Köln gehört. Der Rhein-Erft-Kreis liegt im Südwesten von Nordrhein-Westfalen und grenzt östlich an das Stadtgebiet der Großstadt Köln an. Die Entfernung zwischen den Stadtzentren von Köln und Pulheim beträgt rund 13 km Luftlinie.

Die Stadt Pulheim liegt verkehrsgünstig nahe dem Kölner Autobahnring und ist über die Landstraße L 183 und die Bundesstraße B 59 an die Bundesautobahnen A 1, A 4 und A 57 angeschlossen. Das Stadtgebiet wird tagsüber von acht Buslinien der REVG und von einer Linie der KVB angefahren.

Über den zentral gelegenen Bahnhof von Pulheim kann der Kölner Hauptbahnhof mit dem RE 8 und RB 27 in ca. 15 Minuten Fahrtzeit erreicht werden. Die RB 27 bietet im Stundentakt eine direkte Verbindung zum Flughafen Köln/Bonn, die Fahrtzeit beträgt ca. 30 Minuten.

3.2

Mikrolage

Das Ausschreibungsobjekt liegt am nördlichen Rand der Innenstadt von Pulheim und ist verkehrsmäßig über den Nordring bzw. den Luchsweg erschlossen. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend mit Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Vielfältige Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Apotheken und sonstige Dienstleistungsangebote sind in fußläufiger Entfernung in der verkehrsberuhigten Einkaufszone der Innenstadt vorhanden.

4.

Informationen zum Ausschreibungsobjekt



4.1

Mindestkaufpreis

Der Mindestkaufpreis für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 liegt bei **4.900,- €**. Angebote, die unter dem Mindestkaufpreis liegen, werden nicht berücksichtigt.

4.2

Grundstücksangaben

Veräußert wird ein Tiefgaragenstellplatz mit einem Miteigentumsanteil von 0,90323/1.000 an dem Grundstück

- Gemarkung: Pulheim
- Flur: 10
- Flurstücke: 674, 2460, 2461
- Der Stellplatz Nummer 22 befindet sich auf dem Flurstück 674
- Grundbuch, Abt. II: lastenfrei
- Grundbuch, Abt. III: Die eingetragenen Belastungen sollen im Zuge des Verkaufsverfahrens gelöscht werden.

4.3

Beschreibung Grundstück

Das Grundstück Nordring 100 - 102 ist mit einem achtgeschossigen Hochhaus mit insgesamt 64 Wohneinheiten sowie einem (oberirdischen) zweizeiligen Garagenhof bzw. einer Tiefgarage bebaut. Es besteht aus den Flurstücken Nr. 674, 2460 und 2461 und hat eine Gesamtgröße von rd. 3.769 m². Es ist unregelmäßig geschnitten und grenzt im Westen an die Worringer Straße, ein Garagenhof sowie der zu verkaufende Stellplatz in der Tiefgarage sind vom Nordring aus verkehrstechnisch erschlossen. Der Haupteingang des Hochhauses ist von dem Wendehammer des Luchsweges aus zugänglich.

Die Zufahrt zu der Tiefgarage befindet sich auf dem Flurstück 2461 zwischen dem Hochhaus und der westlichen Garagenzeile; die eigentliche Tiefgaragenebene mit insgesamt 34 Stellplätzen liegt überwiegend auf dem Flurstück 674 und damit unter dem Garagenhof.

4.4

Bauliche Anlagen

Neben einem achtgeschossigen Hochhaus ist das Grundstück Nordring 100 - 102 in Pulheim mit einem zweizeiligen Garagenhof bebaut, unter dem sich eine Tiefgarage befindet. Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um Wohnungs- bzw. Teileigentum.

Aktuelle Nutzung:	Die Tiefgarage wird bestimmungsgemäß genutzt.
Gebäudetyp:	eingeschossige zweizeilige Tiefgarage als Stahlbetonbau; mit seitlich angeordneter Zu- und Ausfahrtsrampe. Auf der Stahlbetondecke befindet sich ein ebenfalls zweizeiliger Garagenhof mit insgesamt 28 Einzel-Fertigaragen.
Baujahr:	ca. 1974.
Anzahl der Stellplätze:	in der Tiefgarage befinden sich insgesamt 34 Stellplätze; im Erdgeschoss darüber 2 x 14 Einzelgaragen.
Fundamente:	vermutlich Stahlbeton-Streifen- und Punktfundamente.

Außenwände und Stützen:	Stahlbeton. Keine Wärmedämmung feststellbar.
Innenwände:	keine bis auf die Trennwand aus Kalksandstein-Mauerwerk zur Notausgangstreppe.
Decke:	lastverteilende Stahlbeton-Decke ohne Unterzüge, unterseitig schalungsrauh.
Fußböden:	Stahlbeton-Bodenplatte mit Verbundestrich. Rampe mit Beton-Pflastersteinen belegt.
Innen- u. Außentüren:	breites Sektional-Rolltor am Ende der Rampe; Notausgangstür aus Stahlblech in Eckzarge; sonst keine Innentüren.
Fenster:	keine Fenster.
Elektroinstallation:	Ältere Langfeld-Deckenaufbauleuchten, Schalter als Aufputz-Installation. Video-Überwachung.
Sanitärinstallation:	3 Bodeneinläufe in der TG, Entwässerungsrinne am Ende der Rampe.
Lüftungsinstallation:	2 Lüftungsgeräte, zeitgesteuert.
Bauschäden/ -mängel:	Rissbildungen, Putzabplatzungen und abblätternde Anstriche an den Außenwänden, insbesondere an der Außenrampe sichtbar. Die lichte Raumhöhe der Tiefgarage beträgt 2 Meter bis Unterkante Betondecke, unter den Leuchten und Hinweisschildern entsprechend weniger.

Zustand:

Die Tiefgarage befindet sich in einem altersgemäß abgenutzten Zustand.

4.5

Baurecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pulheim mit Stand September 2018 stellt das Grundstück Nordring 100 - 102 als Wohnbaufläche dar, der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Ortsteil Pulheim“ als Allgemeines Wohngebiet.

4.6

Denkmalschutz

Die Stadt Pulheim hat im Oktober 2021 mitgeteilt, dass es sich bei der angefragten Liegenschaft Nordring 100-102 weder um ein Baudenkmal noch um ein Bodendenkmal handelt und auch kein Umgebungsschutz besteht.

4.7

Altlasten/ Bodenbeschaffenheit

Die Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises hat im November 2021 mitgeteilt, dass für die angefragten Ausschreibungsgrundstücke im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises keine Eintragungen vorhanden seien. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesen Grundstücken schließen ließen, seien bisher nicht bekannt.

4.8

Erschließung

Das Hochhaus ist im Nordosten über den Luchsweg erschlossen, während der Garagenhof sowie die Tiefgarage über den südlich gelegenen Nordring verkehrstechnisch angefahren werden können.

Die Tiefgarage verfügt über 3 Bodeneinläufe sowie eine Entwässerungsrinne am Fußpunkt der Zufahrtsrampe.

Die Erschließungsabteilung der Stadt Pulheim hat im Oktober 2021 mitgeteilt, dass die erstmalige Herstellung des Nordrings sowie des Luchsweges im Rahmen von Erschließungsverträgen zwischen verschiedenen Firmen und der Stadt Pulheim erfolgt sei und die angefragten Flurstücke nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch unterliegen würden. Bei der „Worringer Straße“ handele es sich um eine Landesstraße (L 183), die nicht erschließungsbeitragspflichtig sei.

Der Kanalbau war Gegenstand der oben genannten Verträge, so dass die angefragten Flurstücke ebenfalls nicht mehr der Kanalanschlussbeitragspflicht nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW unterliegen.

Zu Straßenbaubeiträgen nach § 8 KAG NRW für evtl. (nachmalige) Herstellungs-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen im Bereich der die Flurstücke erschließenden öffentlichen Anlagen sowie zu Aufwendungen für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Unterhaltung und Beseitigung eines Grundstücksanschlusses gemäß § 10 KAG NRW teilte die Stadt mit, dass Erhebungen vorbehalten bleiben.

5. **Bewerbungsablauf**



5.1 **Angebotsabgabe**

Die Angebote sind über das Formular auf der Homepage der NRW.URBAN ([Höchstgebotsverfahren Pulheim, Tiefgaragenstellplatz, Nordring 100-102 – NRW.URBAN \(nrw-urban.de\)](#)) einzureichen. Angebote per Post, Fax, E-Mail oder Telefon werden nicht berücksichtigt.

5.2 **Bewerbungsfrist**

Die Bewerbungsfrist der 2. Und letzten Runde endet am 01.08.2022 (Uhrzeit: 23.59).

5.3 **Bewerbungsunterlagen**

In jeder Bierrunde sind Angebote vollständig, bedingungs- und vorbehaltlos innerhalb der Angebotsfrist einzureichen. Folgende Unterlagen sind für eine vollständige und im Verfahren zugelassenen Bewerbung notwendig:

- vollständiger Name und Adresse des Bieters/ der Bietergemeinschaft
- gegebenenfalls Angabe des bevollmächtigten Vertreters
- das Gebot mit Währung in vollen Euro (Centbeträge sind nicht zulässig)

Das Angebot des Bieters darf an keinerlei Voraussetzungen, Bedingungen oder Befristungen geknüpft sein. Das Angebot des Bieters darf keine Einschränkungen beinhalten.

5.4

Datenschutz- und Einwilligungserklärung

Interessenten werden gebeten, der Datenschutz- und Einwilligungserklärung zuzustimmen. Diese Zustimmung ist zur Teilnahme am Verfahren notwendig und wird durch Aktivierung des entsprechenden Kästchens im Bewerbungsformular erteilt.

5.5

Rechtliche Hinweise zum Verkaufsverfahren

Die NRW.URBAN und das Land NRW behalten sich vor, jederzeit das Bieterverfahren abubrechen und das Grundstück nicht zu veräußern. Auch im Falle der Verfahrenseinstellung erstattet NRW.URBAN bzw. die Bezirksregierung keine Kosten für die Beteiligung am Verfahren und/ oder die Ausarbeitung von Angeboten. Sämtliche Aufwendungen des Bieters/ Interessenten aus oder im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an dem Verfahren sind durch ihn selbst zu tragen.

Schadensersatzansprüche oder sonstige Ansprüche gegen NRW.URBAN, das Land NRW oder die Bezirksregierung im Zusammenhang mit der Durchführung oder Nichtdurchführung dieses Bieterverfahrens sind ausgeschlossen.

Die NRW.URBAN und das Land NRW behalten sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen die Veräußerung erfolgt.

Die NRW.URBAN erteilt keinen Maklerauftrag und übernimmt keine Maklerentgelte. Der Erwerber trägt sämtliche Kosten des Vertragsabschlusses und seiner Durchführung, einschließlich der Grunderwerbsteuer.

Auf Verlangen der NRW.URBAN hat der künftige Erwerber eine belastbare Finanzierungsbestätigung einzureichen.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben sowie verlinkter Webseiten übernimmt NRW.URBAN keinerlei Haftung, ebenso wenig für die Richtigkeit der beigelegten Unterlagen (wie z.B. Maßstabstreue). Der Interessent hat sich selbst bei den zuständigen Behörden zu informieren. Zur Verifizierung der Angaben/ Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Kaufinteressenten durchzuführen.

Die im Rahmen des Bieterverfahrens zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen ausschließlich im Rahmen dieses Verfahrens und nur für die Zwecke der Beteiligung an dem Bieterverfahren verwendet werden. Eine weitergehende oder anderweitige Nutzung setzt die vorherige schriftliche Einwilligung der NRW.URBAN GmbH & Co.KG voraus.

6. Links



Homepage NRW.URBAN mit Veröffentlichung Ausschreibung

[Höchstgebotsverfahren Pulheim, Tiefgaragenstellplatz, Nordring 100-102 – NRW.URBAN \(nrw-urban.de\)](#)

Homepage Stadt (Bauordnungsamt)

[https://www.pulheim.de/vv/oe/dezernat-iv/bauordnungsamt/index.php?p=%2Findex.php%2C%2Fvv%2Forganism.php%2C%2Fvv%2Foe%2Fdezernat-iv%2Findex.php%2C4586](#)

7. Weitere Unterlagen



Bewerbungsformular

Datenschutz- und Einwilligungserklärung

Fotos Tiefgaragenstellplatz

Lageplan

8. Impressum



Verantwortlich:



NRW.URBAN GmbH & Co KG

Revierstraße 3

44379 Dortmund

info@nrw-urban.de

www.nrw-urban.de

im Auftrag der Bezirksregierung Köln des Landes Nordrhein-Westfalen

Bezirksregierung Köln



Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

Dortmund im Mai 2022