



Höchstgebotsverfahren – Sanierungsbedürftiges Wohnhaus

Stadt: Lengerich-Ringel
Standort: Otten Damm 83

November 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..... | 4 |
| 4. Informationen zum Grundstück..... | 5 |
| 4.1 Mindestkaufpreis | 5 |
| 4.2 Grundstücksangaben..... | 5 |
| 4.3 Beschreibung Grundstück | 5 |
| 4.4 Bauliche Anlagen..... | 5 |
| 4.5 Energieausweis | 7 |
| 4.6 Belastungen..... | 7 |
| 4.7 Vermietung / Verpachtung | 7 |
| 4.8 Baurecht | 7 |
| 4.9 Altlasten, Denkmalschutz | 8 |
| 4.10 Erschließung..... | 8 |
| 5. Bewerbungsablauf..... | 9 |
| 5.1 Angebotsabgabe | 9 |
| 5.2 Frist Angebotsabgabe..... | 9 |
| 5.3 Unterlagen Gebote | 9 |
| 5.4 Datenschutz- und Einwilligungserklärung | 9 |
| 5.5 Rechtliche Hinweise zum Verkaufsverfahren..... | 9 |
| 6. Links | 11 |
| 6.1 Homepage NRW.URBAN mit Veröffentlichung Ausschreibung | 11 |
| 6.2 Homepage Stadt, Bauordnungsamt..... | 11 |
| 7. Weitere Unterlagen..... | 11 |
| 8. Impressum | 12 |

2. Verkaufsverfahren

2.1

Höchstgebotsverfahren

Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG vermarktet das landeseigene Grundstück im Auftrag der Bezirksregierung Münster. 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 die Bezirksregierung Münster unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten.

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt mit Bebauung und Bepflanzungen, „wie sie steht und liegt“.

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 Bieterunde nennt die NRW.URBAN sämtlichen Bietern/ Interessenten aus der vorhergegangenen Bieterunde das Höchstgebot der letzten Bieterunde. Diese haben dann die Möglichkeit, das eigene Angebot zu verbessern, indem sie ein weiteres, neues Angebot abgeben. Wenn es sich um die letzte Bieterunde 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 Bieterrunde nicht berücksichtigt. Nicht rechtzeitig eingereichte Angebote führen nicht zum Ausschluss aus dem Verkaufsverfahren – der Bieter kann sein Angebot in gegebenenfalls weiteren Bieterunden erneut einreichen. Fristgerecht eingereichte Angebote von Bietern, die an einer vorherigen Bieterrunde nicht teilgenommen haben, werden berücksichtigt.

3. Lage

3.1

Makrolage

Das Grundstück befindet sich im ländlichen Raum in der Region „Tecklenburger Land“ in einem Ortsteil der Mittelstadt Lengerich. Diese liegt im nordrhein-westfälischen Kreis Steinfurt und gehört damit dem Regierungsbezirk Münster an. Lengerich hatte Ende 2020 rund 22.500 Einwohner und liegt ca. 50 km nordöstlich von der Landeshauptstadt Münster entfernt. Das Stadtgebiet grenzt ebenfalls an das Land Niedersachsen. Weitere Nachbarstädte sind Ladbergen (ca. 8 km entfernt) oder Bad Iburg (in Niedersachsen, ca. 12 km entfernt). Auch die Großstadt Osnabrück befindet sich in rund 25 km Entfernung.

3.2

Mikrolage

Das Ausschreibungsgrundstück liegt im Süden Lengerichs, im Ortsteil Ringel. Das Grundstück ist über die Kreisstraße K 10 „Ringeler Straße“ sowie durch die Landesstraße 475 mit der näheren Umgebung verbunden, die nächstgelegene Auffahrt auf die Bundesautobahn BAB 1 befindet sich mit der Anschlussstelle „Ladbergen“ in ca. 8 km Entfernung in westlicher Richtung. In fußläufiger Entfernung sind keine Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden.

4. Informationen zum Grundstück

4.1

Mindestkaufpreis

Der Mindestkaufpreis liegt bei **76.000,- €**. Angebote, die unter dem Mindestkaufpreis liegen, werden nicht berücksichtigt.

4.2

Grundstücksangaben

- Gemarkung: Lengerich
- Flur: 180
- Flurstück: 14
- Größe: 4.677 m²

Abt. II des Grundbuches: Wohnungsrecht für ein Ehepaar [Löschungsbe-
willigung liegt vor.]

Abt. III des Grundbuches: Die eingetragenen Belastungen werden im Zuge
des Verkaufsverfahrens gelöscht.

- Baulasten: keine

4.3

Beschreibung Grundstück

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und überwiegend eben. Es grenzt im Westen an die öffentliche Erschließungsanlage „Otten Damm“ an und ist auch hierüber verkehrstechnisch erschlossen.

Die Außenanlagen waren bis Ende 2021 erheblich vermüllt und wurden fachgerecht geräumt. Daher bestehen die Freiflächen zurzeit weitgehend aus freigelegtem Mutterboden, lediglich entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen befinden sich zahlreiche ältere Bäume.

4.4

Bauliche Anlagen

Wohnhaus:

Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück bestehen im Wesentlichen aus dem eingeschossigen Gebäude Otten Damm 83, das straßenseitig über einen zentralen Eingangsbereich erschlossen ist. Dabei handelt es sich um die ehemalige Bauernschaftsschule „Ringel II“, die um 1895 errichtet wurde. Das Schulgebäude wurde seinerzeit als massiver eingeschossiger Mauerwerksbau mit Satteldach auf rechteckigem Grundriss errichtet und ist teilunterkellert.

Die ehemaligen Klassenräume im Erdgeschoss wurden in den 70er-Jahren zu zwei Wohnungen umgebaut. In diesem Zusammenhang wurden neue Kunststofffenster mit geänderten Abmessungen eingebaut und der Nord-Giebel sowie die Westfassade durch eine nachträglich angebrachte Wärmedämmung verkleidet. Da auch die Ostfassade erheblich verändert wurde, ist die ursprüngliche Fensteranordnung der Klassenräume nur noch im Südgiebel erkennbar. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen gedeckt. Das Dachgeschoss wurde ca. 2000 großflächig in Leichtbauweise aufgestockt und zu einer kleineren und einer größeren Wohnung ausgebaut. Die Decke über der Teilunterkellerung ist baujahrstypisch als Kappendecke ausgeführt worden, während das Erdgeschoss durch Holzbalkendecken überdeckt wird. Die überbaute Grundfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 202 m².

Drei der vier Wohnungen sind unbefristet vermietet, eine steht leer.

Nebengebäude:

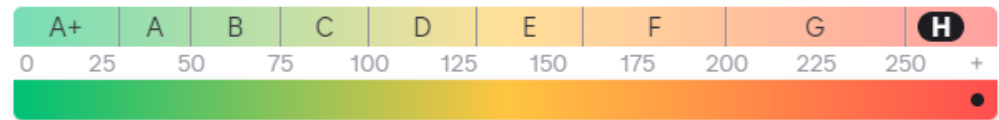
Die eingeschossigen Nebengebäude befinden sich östlich des Wohnhauses und bestehen aus unterschiedlichen Formen, Baustoffen und Materialien, die vor ungefähr 20 Jahren an einen älteren Fachwerkschuppen angebaut wurden. Die flachgeneigten Dachflächen bestehen überwiegend aus Betondachsteinen und einigen transparenten Kunststoff-Wellplatten.

Die Gebäude wurden bislang als Abstellfläche, Schuppen und Werkstatt genutzt und wirken überwiegend auffällig.

4.5

Energieausweis

Energie & Heizung



Energieausweistyp
Bedarfsausweis

Gebäudetyp
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis
1895

Effizienzklasse
H

Endenergiebedarf
688,50 kWh/(m²·a)

Weitere Energiedaten

Energieträger
Öl

Das Gebäude wurde über eine Ölheizung versorgt. Diese ist allerdings als abgängig. Daher wird das Gebäude derzeit über eine angemietete Elektroheizung mit Wärme versorgt. Eine dauerhafte Lösung bleibt dem Erwerber vorbehalten.

4.6

Belastungen

Das Bauamt des Kreises Steinfurt hat am 06.01.2022 schriftlich mitgeteilt, dass im Baulastenverzeichnis der Stadt Lengerich für das angefragte Grundstück keine Baulasten eingetragen sind.

4.7

Vermietung / Verpachtung

Drei der vier sich im Wohnhaus befindenden Wohnungen sind derzeit unbefristet vermietet. Eine Wohnung steht leer.

Der Erwerber wird mit allen Rechten und Pflichten als Vermieter in die bestehenden Verträge eintreten.

4.8

Baurecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lengerich stellt das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Es liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans noch im Bereich einer städtebaulichen Satzung. Da in der näheren Umgebung kein durchgehender baulicher Zusammenhang festgestellt wurde, ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

4.9

Altlasten, Denkmalschutz

Das Ausschreibungsgrundstück wurde im Jahr 2020 als Altlasten-Verdachtsfläche in das Kataster für altlastenverdächtige Flächen des Kreises Steinfurt eingetragen. Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2022 stellt aber keine Gefährdung für Boden und Grundwasser fest.

Nach Auskunft des Fachbereichs Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Lengerich handelt es sich bei dem Gebäude Otten Damm 83 nicht um ein Baudenkmal.

4.10

Erschließung

Das Ausschreibungsgrundstück ist durch eine öffentliche Straße im Außenbereich (Otten Damm) verkehrstechnisch erschlossen. Die Stadt hat bescheinigt, dass für diese Lage im Außenbereich keine Erschließungskostenbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB erhoben werden. Kanalanschlussbeiträge sind für das Grundstück bisher nicht erhoben worden, da das Grundstück bislang nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Die Entwässerung erfolgt über eine im Juni 2022 erneuerte Kleinkläranlage auf dem Grundstück. Für diese liegt eine bis zum 30.06.2037 befristete Erlaubnis vor. Der Grundstückserwerber kann in den bestehenden Wartungsvertrag zu unveränderten Bedingungen eintreten.

Für den Fall, dass das Grundstück zukünftig erschlossen werden sollte, würde sich die Erhebung von Kanalanschlussbeiträge nach Anschluss des Grundstücks an den Kanal nach den Regelungen der Kanalanschlussbeitragssatzung vom 16.11.1978 in der z.Z. gültigen Fassung richten. Der Bau von Kanalanlagen ist zurzeit allerdings nicht geplant.

Von den Versorgungsträgern werden bisher lediglich die Medien Strom und Telekommunikation in das Gebäude eingespeist. Die (Trink-)Wasserversorgung erfolgt in Eigenversorgung über einen Bohrbrunnen mit Pumpenanlage auf dem Grundstück. Die wurde im November 2022 erneuert. Zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung ist durch den Erwerber ein Wartungsvertrag abzuschließen.

5. **Bewerbungsablauf**

5.1

Angebotsabgabe

Die Angebote sind über das Formular auf der Homepage der NRW.URBAN ([Höchstgebotsverfahren sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus Lengerich-Ringel, Otten-Damm 83 – NRW.URBAN \(nrw-urban.de\)](https://www.nrw-urban.de)) einzureichen. Angebote per Post, Fax, E-Mail oder Telefon werden nicht berücksichtigt.

5.2

Frist Angebotsabgabe

Die Frist zur Abgabe eines Angebotes in der 1. Runde endet am **13.01.2023** (Uhrzeit: 23.59).

5.3

Unterlagen Gebote

In jeder Bieterunde sind Gebote vollständig, bedingungs- und vorbehaltlos innerhalb der Gebotsfrist einzureichen. Folgende Unterlagen sind für ein vollständiges und im Verfahren zugelassenes Gebot 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 die Bezirksregierung Münster behalten sich vor, jederzeit das Bieterverfahren abzubrechen und das Grundstück nicht zu

veräußern. Auch im Falle der Verfahrenseinstellung erstattet NRW.URBAN bzw. die Bezirksregierung Münster 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 oder die Bezirksregierung Münster im Zusammenhang mit der Durchführung oder Nichtdurchführung dieses Bieterverfahrens sind ausgeschlossen.

Die NRW.URBAN behält 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 beigefügten 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 voraus.

6. Links

6.1 [Homepage NRW.URBAN mit Veröffentlichung Ausschreibung Höchstgebotsverfahren sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus Lengerich-Ringel, Otten-Damm 83 – NRW.URBAN \(nrw-urban.de\)](#)

6.2 [Homepage Stadt, Bauordnungsamt Allg. Informationen | Lengerich - Stadt mit Weitblick](#)

7. Weitere Unterlagen

Bewerbungsformular

Datenschutz- und Einwilligungserklärung

Auszüge FNP

Fotodokumentation

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 Münster

**Bezirksregierung
Münster**



Domplatz 1 – 3
48143 Münster

Dortmund im November 2022