



Höchstgebotsverfahren – Sanierungsbedürftiges Einfamilienreihenhaus

Stadt: Mönchengladbach (Eicken)
Standort: Eickener Straße 150

November 2023

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
3.3 Entfernungen	4
3.4 Umgebung	4
4. Informationen zum Grundstück	5
4.1 Kaufpreis	5
4.2 Grundstücksangaben	5
4.3 Beschreibung Grundstück	5
4.4 Beschreibung Bebauung	5
4.5 Beschreibung Konstruktion/ Ausführung	6
4.6 Flächengrößen	7
4.7 Baumängel/ Bauschäden	7
4.8 Belastungen	8
4.9 Baurecht	8
4.10 Altlasten, Denkmalschutz	8
4.11 Miete/ Pacht	9
4.12 Erschließung	9
5. Bewerbungsablauf	9
5.1 Angebotsabgabe	9
5.2 Bewerbungsfrist	9
5.3 Bewerbungsunterlagen	10
5.4 Datenschutz- und Einwilligungserklärung	10
5.5 Rechtliche Hinweise zum Verkaufsverfahren	10
6. Links	11
6.1 Homepage NRW.URBAN mit Veröffentlichung Ausschreibung	11
6.2 Homepage Stadt Mönchengladbach – Stadtentwicklung und Planung	11
6.3 Veröffentlichung Ausschreibung bei immowelt	11

7. Weitere Unterlagen.....	11
8. Impressum	12

2. Verkaufsverfahren

2.1

Höchstgebotsverfahren

Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG vermarktet das landeseigene Grundstück aus einer Fiskalerbschaft im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf. Zur Veräußerung der Liegenschaften des Landes NRW 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.

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt mit Bebauung „wie es 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. Für dieses Bieterverfahren ist eine Bieterrunde vorgesehen.

Nicht rechtzeitig eingereichte Angebote werden nicht berücksichtigt.

3. Lage

3.1

Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der kreisfreien Stadt Mönchengladbach im Westen von Nordrhein-Westfalen. Die als Oberzentrum eingestufte Stadt liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf und wies Ende 2022 rd. 275.00 Einwohner auf. Sie ist sowohl die größte Stadt am westlichen Niederrhein als auch des IHK-Bezirks Mittlerer Niederrhein. Mönchengladbach liegt ca. 16 km westlich des Rheins im niederrheinischen Tiefland und ist Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr. An die Stadt grenzen folgende Städte und Gemeinden: Viersen im Norden, Korschenbroich und Neuss im Osten, im Süden Jüchen und Grevenbroich und Wegberg im Westen. Ebenfalls im Süden grenzt der Braunkohletagebau Garzweiler II an das Stadtgebiet an.

3.2

Mikrolage

Das 139 m² große Verkaufsgrundstück befindet sich im Stadtbezirk Nord im Stadtteil Eicken rd. 2 km nördlich der Innenstadt von Mönchengladbach.

3.3

Entfernungen

In rd. 150 m Entfernung befindet sich die nächste Bushaltestelle "Eicken Markt" mit Anschluss durch die Linien 002, 003, 033 in Richtung Mönchengladbach Hauptbahnhof. Der Hauptbahnhof liegt rd. 1 km und das Mönchengladbacher Stadtzentrum rd. 2 km entfernt. Die Autobahnauffahrt Mönchengladbach Nord auf die A 52 liegt ca. 3 km entfernt.

3.4

Umgebung

Das Wertermittlungsgrundstück liegt in der Eickener Straße, die dort als Fußgängerzone gestaltet ist. Rückwärtig grenzt das Wertermittlungsgrundstück an die Thüringer Straße.

Die Bebauung in der Eickener Straße ist geprägt durch eine überwiegend dreigeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise. Das Erdgeschoss der Gebäude an der Eickener Straße wird teilweise als Ladenlokal oder gastronomisch genutzt. In rd. 50 m Entfernung befindet sich der Marktplatz des Stadtteils Eicken.

Entlang der Thüringer Straße und der angrenzenden Buschallee liegt eine III-IV geschossige Wohnbebauung vor.

4. Informationen zum Grundstück

4.1

Kaufpreis

Der Kaufpreis ergibt sich im Rahmen des Bieterverfahrens. Das Mindeststartgebot liegt bei 85.000 €.

4.2

Grundstücksangaben

- Gemeinde: Mönchengladbach
- Gemarkung: Mönchengladbach
- Flur: 16
- Flurstück: 200
- Größe: 139 m²
- Grundbuch:
 - Abt. II: Nießbrauchrecht (Rechtsinhaberin mittlerweile verstorben)
 - Abt. III: keine Eintragungen

4.3

Beschreibung Grundstück

Das Verkaufsgrundstück Eickener Straße 150 besteht aus dem Flurstück 200 mit einer Gesamtgröße von 139 m² und hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Die Straßenfront zur Eickener Straße beträgt ca. 6 m und zur Thüringer Straße ca. 6,7 m bei einer mittleren Tiefe von ca. 23,5 m. Das Gelände ist weitgehend eben.

Das Grundstück ist im Westen zur Eickener Straße mit einem dreigeschossigen, beidseitig angebauten Wohngebäude bebaut. Im Osten des Grundstücks befindet sich eine verwilderte Garten-/ Hoffläche. Augenscheinlich liegt das Grundstück schon seit längerem brach. Eine ca. 2 m hohe Mauer grenzt das Grundstück zur Thüringer Straße hin ab. Der rückwärtige Zugang zum Grundstück wird durch eine Stahltür ermöglicht.

4.4

Beschreibung Bebauung

Bei dem aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges, voll unterkellertes, beidseitig angebautes Wohnhaus mit Flachdach. Das Gebäude wurde um 1947 im Erdgeschoss wiederaufgebaut, um 1957 im 1.

und 2. Obergeschoss ausgebaut und 1968 um einen ein-/ bzw. zweigeschossigen Anbau mit Dachterrasse erweitert. Das Wohnhaus wurde in der Vergangenheit von zwei Parteien bewohnt. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss stehen schon seit längerem leer, die Räumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoss stehen nun ebenfalls leer. Aufgrund der baulichen Ausführung (Wohnungseingangstür zur Abgeschlossenheit fehlt/ kleinteiliger Zuschnitt/ gefangene Räume) bietet sich eine Nutzung durch eine Partei an.

4.5

Beschreibung Konstruktion/ Ausführung

Bei dem aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen massiven Mauerwerksbau. Die Außenwände im Kellergeschoss (KG) sind verputzt und gestrichen bzw. nur gestrichen. Die Innenwände bestehen ebenfalls aus verputzt und gestrichenem massivem Mauerwerk. Die Außenwände im Erdgeschoss (EG) sowie den Obergeschossen (OG) sind straßenseitig verputzt, gestrichen und gartenseitig verkleinert. Die Innenwände des EG`s und des 1. und 2. OG`s bestehen vorwiegend aus massivem Mauerwerk mit Putz, Anstrich oder Tapete. Die nicht tragenden Innenwände im 2. OG sind als Leichtbaukonstruktion ausgeführt.

Die Geschosdecke im Keller ist als massive Stahlbetondecke ausgeführt. Im Kellerraum zur Eickener Straße befindet sich noch die ursprüngliche Kappendecke. Bei den Geschosdecken im EG, 1. und 2. OG handelt es sich vermutlich um Holzbalkendecken.

Die Fenster sind im Keller als Stahlgitterfenster ohne Glaseinsatz ausgeführt, im EG sind gartenseitig Holzfenster älteren Baujahres mit Einfachverglasung und Rollläden eingebaut. Im straßenseitigen EG sowie im 1. und 2. OG sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden aus dem Jahr 1989 eingebaut. Die Fensterbänke im Erdgeschoss sind aus Holz und in den Obergeschossen aus Kunststein ausgeführt.

Die Hauseingangstür ist als Aluminiumrahmentür mit Ornamentglasfüllungen ausgeführt. Die Außentüren zum Garten bzw. zur Dachterrasse sind als Holztüren ausgeführt. Im Erd- und in den Obergeschossen wurden Innentüren aus Holz mit Holzzargen eingebaut.

Bei der Kellertreppe und den Geschosstreppen handelt es sich um viertelgewendelte Holztreppen, in den Obergeschossen mit Teppichbelag.

Die Fußbodenbeläge bestehen im Keller aus Beton, teilweise mit Anstrich. Im EG befinden sich PVC-, Teppichboden- und Fliesenbeläge. Der Fußboden im 1. OG ist im Bad mit Fliesen und in den übrigen Bereichen mit Parkett

ausgelegt. Im 2. OG befinden sich Beläge aus Parkett, PVC und Teppichboden.

Die sanitären Anlagen sind in einfachem Standard ausgeführt. Im EG befindet sich ein Bad mit einem Stand-WC mit Druckspüler, einem Waschbecken und einem Wannenbad sowie ein Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche. Im 1. OG befindet sich ein zweites Bad mit einem Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, einem Waschbecken und einer Duschtasse. Im 2. OG ist eine Küchenzeile mit Kaltwasseranschluss installiert.

Die Elektroinstallation ist ebenfalls in einfachem Standard ausgeführt. Die Heizungsinstallation erfolgte ursprünglich für die beiden ehemaligen Wohneinheiten separat über zwei Heizungsanlagen im Keller. Die Heizungsanlage für die Wohneinheit im EG ist nicht mehr funktionstüchtig. Bei der Heizungsanlage für die ehemalige Wohneinheit im 1. und 2. OG handelt es sich um eine Gaszentralheizung, die augenscheinlich noch funktionstüchtig war. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt. Im Erd- und in den Obergeschossen befinden sich Radiatoren mit Zuleitungen auf Putz. Der Keller ist nicht beheizt.

Die vom 2. OG aus zugängliche Dachterrasse ist mit Bitumenbahnen belegt und mit einem Metallgeländer umrandet. Von der Dachterrasse führt eine Außentreppe aus Beton mit Metallgeländer in die Hof-/ Gartenfläche.

4.6

Flächengrößen

Überbaute Fläche:	ca. 84 m ²
Bruttogrundfläche:	ca. 254 m ² (KG, EG, 1.OG, 2.OG)
Wohnfläche:	ca. 147 m ² (EG: ca. 60 m ² , 1.OG: ca. 48 m ² , 2. OG: ca. 39 m ²)

4.7

Baumängel/ Bauschäden

Der Anstrich des straßenseitigen Fassadensockels ist überaltert. Im Keller waren Feuchtespuren an den Außen- und Innenwänden sowie im Bodenbereich erkennbar, was auf eine mangelnde Horizontalisolation schließen lässt. An den Wand-, Decken- und Bodenbekleidungen im Keller waren Putz- und Anstrichmängel erkennbar.

Das Geländer der Dachterrasse im 1. OG und der Außentreppe sind erneuerungsbedürftig. Die Betontreppe weist ebenfalls starke Verwitterungsspuren auf. Die Holz-Außentür zur Dachterrasse ist abgängig.

An den Innenwänden und der Decke der Küche im 2. OG waren Feuchte-spuren sichtbar; die Dichtigkeit des Flachdaches ist zu prüfen. Im Abstell-raum war ein Riss an einer Ecke der Innenwand erkennbar.

Die Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation ist in allen Geschossen über-altet und erneuerungsbedürftig. Nahezu sämtliche Ausbaumaterialien wie Wand-, Decken- oder Bodenbeläge sind ebenfalls überaltert und erneue-rungsbedürftig. Die Holzfenster und Holzaußentüren sind abgängig, die Kunststofffenster sind stark überaltert.

Zusammenfassend ist aufgrund des langen Leerstandes insbesondere für das EG eine Kernsanierung erforderlich. Für die beiden Obergeschosse sind ebenfalls umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig.

4.8

Belastungen

Gemäß Auskunft der Stadt Mönchengladbach (Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz) sind im Baulastenverzeichnis für das Verkaufsgrund-stück keine Eintragungen enthalten.

4.9

Baurecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach stellt das Verkaufs-grundstück als Kerngebietsfläche (MK) dar. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 338/III vom 21.10.1992. Demnach liegen folgende Festsetzungen für das Verkaufs-grundstück vor: MK (Kerngebiet); III Vollgeschoss bei 14 m Vorderhaus-tiefe, ansonsten I-geschossige Bebauung; geschlossene Bauweise; GRZ 1,0; GFZ 2,0.

Verbindliche Auskünfte zu baulichen Änderungen sind bei der Stadt Mön-chengladbach, Fachbereich Stadtentwicklung und Planung, einzuholen:
<https://www.moenchengladbach.de/de/rathaus/buergerinfo-a-z/planen-bauen-mobilitaet-umwelt-dezernat-vi/fachbereich-stadtentwicklung-und-planung-61>

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Sanierungs-oder Erhaltungssatzung und ist nicht Bestandteil eines Umlegungsgebietes.

4.10

Altlasten, Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Mönchengladbach (Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung) von 2015 lagen für das Verkaufsgrundstück keine Erkennt-nisse über Altstandorte oder Altablagerungen vor. Es wird insofern von ei-nem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Für das aufstehende Gebäude liegt kein Eintrag in die Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach vor.

4.11

Miete/ Pacht

Das Grundstück ist derzeit ungenutzt und es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

4.12

Erschließung

Das Verkaufsgrundstück ist über die öffentliche Verkehrsfläche Eickener Straße, die als Fußgängerzone ausgebaut wurde und über die Thüringer Straße verkehrstechnisch erschlossen. Das Grundstück ist an die Kanalisation in der Eickener Straße angebunden.

Von den Versorgungsträgern werden die Medien Strom, Gas, Telekommunikation und Wasser von der Eickener Straße in das Gebäude eingespeist.

Gemäß Auskunft der Stadt Mönchengladbach (Fachbereich Tiefbau und Stadtgrün) fallen Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kanalanschlussbeiträge nach KAG NRW für die Erschließungsanlagen Eickener Straße und Thüringer Straße nicht mehr an. Ebenfalls sind keine Straßenbaubeiträge nach KAG NRW zu entrichten.

5.

Bewerbungsablauf

5.1

Angebotsabgabe

Die Angebote sind über das Formular auf der Homepage der NRW.URBAN (<https://nrw-urban.de/hoechstgebotsverfahren-moenchengladbach-sanierungsbeduerftiges-einfamilienreihenhaus/>) einzureichen. Angebote per Post, Fax, E-Mail oder Telefon werden nicht berücksichtigt.

5.2

Bewerbungsfrist

Die Frist zur Abgabe eines Angebotes endet am **11.12.2023** (Uhrzeit: 23:59).

5.3

Bewerbungsunterlagen

In jeder Bieterunde 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 (Cent Beträge sind nicht zulässig) bedingungslos: Das Angebot des Bieters darf an keinerlei Voraussetzungen geknüpft sein.
- Vorbehaltlos: 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 abzubrechen 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 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](https://nrw-urban.de/hoechstgebotsverfahren-moenchengladbach-sanierungsbeduerftiges-einfamilienreihenhaus/)

6.2 [Homepage Stadt Mönchengladbach – Stadtentwicklung und Planung](https://www.moenchengladbach.de/de/rathaus/buergerinfo-a-z/planen-bauen-mobilitaet-umwelt-dezernat-vi/fachbereich-stadtentwicklung-und-planung-61Anzeige)

6.3 [Veröffentlichung Ausschreibung bei immowelt](https://www.immowelt.de/expose/2cw5u5j)

7. Weitere Unterlagen

Bewerbungsformular

Datenschutz- und Einwilligungserklärung

Luftbild, Fotos Grundstück und Gebäude

Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten

Auszüge aus Übersichtskarte und Stadtplan

Auszug aus Bebauungsplan

8. Impressum

Verantwortlich:



NRW.URBAN GmbH & Co KG
Revierstraße 3
44379 Dortmund

info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf des Landes Nordrhein-Westfalen

Bezirksregierung
Düsseldorf



Dortmund im November 2023