



Höchstgebotsverfahren – Landwirtschaftliche Flächen

Stadt: Witten - Herbede
Standort: Durchholzer Straße/
Neue Welt

Dezember 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
4. Informationen zum Grundstück	5
4.1 (Mindest-)Kaufpreis	5
4.2 Grundstücksangaben	5
4.3 Beschreibung Grundstück/ Bebauung	5
4.4 Belastungen	6
4.5 Baurecht	6
4.6 Altlasten, Denkmalschutz	6
4.7 Miete/ Pacht	6
4.8 Erschließung	6
5. Bewerbungsablauf	7
5.1 Angebotsabgabe	7
5.2 Bewerbungsfrist	7
5.3 Bewerbungsunterlagen	7
5.4 Datenschutz- und Einwilligungserklärung	7
5.5 Rechtliche Hinweise zum Verkaufsverfahren	7
6. Links	9
6.1 Homepage NRW.URBAN mit Veröffentlichung Ausschreibung	9
6.2 Homepage Stadt Witten – Planungsamt	9
6.3 Anzeige/ Veröffentlichung Ausschreibung bei immowelt	9
7. Weitere Unterlagen	9
8. Impressum	10

2. Verkaufsverfahren

2.1

Höchstgebotsverfahren

Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG vermarktet das landeseigene Grundstück aus einer Fiskalerbschaft im Auftrag der Bezirksregierung Münster. 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 „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. Dieses Bieterverfahren kann aus bis zu drei Bieterunden bestehen.

In der zweiten und ggf. dritten Bieterunde nennt die NRW.URBAN sämtlichen Bieter/ 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 Bierrunde nicht berücksichtigt. Nicht rechtzeitig eingereichte Angebote führen nicht zum Ausschluss aus dem Verkaufsverfahren – der Bieter kann sein Angebot in gegebenenfalls weiteren Bierrunden erneut einreichen. Fristgerecht eingereichte Angebote von Bietern, die an einer vorherigen Bierrunde nicht teilgenommen haben, werden berücksichtigt.

3. Lage

3.1

Makrolage

Das Verkaufsgrundstück befindet sich im Stadtteil Herbede südwestlich der Stadt Witten, die Ende 2022 rd. 98.7500 Einwohner (Quelle Homepage der Stadt Witten) aufwies und im Norden des Ennepe-Ruhr-Kreises liegt. Die kreisangehörige Stadt Witten ist dem Regierungsbezirk Münster zugeordnet und liegt im zentralen Bereich von Nordrhein-Westfalen am südlichen Rand des Ruhrgebietes.

3.2

Mikrolage

Das Verkaufsgrundstück liegt im Außenbereich rd. 150 m nördlich des Ortsteils Vormholz (rd. 3.250 Einwohner) unmittelbar an der L 733 und rd. 2 km südlich von Herbede.

3.3

Entfernungen

Verkehrsgeographisch ist die Stadt Witten durch die Bundesstraße B 226 sowie die umliegenden Autobahnen BAB 1, 40, 43, 45 und 448 erschlossen. Der Flughafen Dortmund ist rd. 25 km (Luftlinie) entfernt. Über den Hauptbahnhof Witten ist die Stadt an das regionale und überregionale Schienennetz der DB AG angeschlossen. Entlang der L 733 verkehren Buslinien des ÖPNV. Im Osten grenzt das Naherholungsgebiet Stadforst Vormholz an.

4. Informationen zum Grundstück

4.1

(Mindest-)Kaufpreis

Der Kaufpreis ergibt sich im Rahmen des Bieterverfahrens. Der Mindestkaufpreis des Objektes liegt bei **76.000,- €**. Angebote, die unter dem Mindestkaufpreis liegen, werden nicht berücksichtigt.

4.2

Grundstücksangaben

- Gemeinde: Witten
- Gemarkung: Vormholz
- Flur: 12
- Flurstück: 168
- Größe: 22.786 m²
- Grundbuch:
 - Abt. II: lastenfrei
 - Abt. III: diverse Grundschulden und Sicherungshypotheken

4.3

Beschreibung Grundstück/ Bebauung

Das Verkaufsgrundstück besteht aus dem Flurstück 168 mit einer Gesamtgröße von 22.786 m², ist grob rechteckig geschnitten und weist insgesamt einen Anstieg des Geländes von Nordwesten nach Südosten auf, wobei im nördlichen und südlichen Bereich Einschnitte im Gelände vorhanden sind. Die Grundstücksbreite beträgt an der schmalsten Stelle rd. 55 m und an der breitesten Stelle rd. 130 m; die Grundstückslänge von Norden nach Süden beträgt insgesamt rd. 270 m. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich schmale langgestreckte Splissparzellen der angrenzenden Nutzungen (Grünland/ Parkplatz). Daran angrenzend verläuft ein rd. 2,3 Meter breiter Fahrweg, der nach Auskunft der Stadt Witten zur rein faktischen Erschließung der Grundstücke Durchholzer Straße 29, 31, 33 (mit Stichweg in östlicher Richtung) und 41 dient. Die Fahrbahn ist mit einer Asphaltdecke befestigt, die teilweise am Rand abbröckelt. Jeweils nördlich und südlich des Stichweges befinden sich bewirtschaftete Grünlandflächen. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gehölzstreifen, an den sich östlich eine Laubholzfläche anschließt.

4.4

Belastungen

Die Stadt Witten hat im April 2023 schriftlich mitgeteilt, dass im Baulastenverzeichnis für das angefragte Verkaufsgrundstück keine Baulast im Sinne des § 85 der BauO NRW eingetragen ist.

4.5

Baurecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Witten stellt das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der überwiegende Teil der Fläche befindet sich im Landschaftsschutz.

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Witten aus Mai 2023 bestehen keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück. Das Flurstück zählt zum Außenbereich, unterliegt also der Beurteilung nach § 35 BauGB.

Verbindliche Auskünfte zur Nutzung und Bebauung sind bei der Stadt Witten, Planungsamt, einzuholen (<http://www.witten.de/>).

4.6

Altlasten, Denkmalschutz

Für das Verkaufsobjekt sind gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Witten in die Denkmalliste der Stadt Witten keine denkmalrechtlichen Beschränkungen eingetragen.

4.7

Miete/ Pacht

Das Grundstück wird aktuell als Grünlandfläche von einem Pächter bewirtschaftet. Für den Pächter besteht eine Nutzungserlaubnis zur unentgeltlichen Nutzungsüberlassung des Grundstücks zur ausschließlichen Nutzung zur Heugewinnung. Die Nutzungserlaubnis wurde am 02.03.2023 erteilt und endet spätestens am 31.12.2023 mit jederzeitiger Widerrufsmöglichkeit. Die Erlaubnis erfolgt unentgeltlich.

4.8

Erschließung

Das Grundstück ist über die Durchholzer Straße erschlossen. Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB sowie Kanalanschlussbeiträge gem. § 8 KAG NW sind mehr zu entrichten.

5. **Bewerbungsablauf**

5.1

Angebotsabgabe

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

5.2

Bewerbungsfrist

Die Frist zur Abgabe eines Angebotes in der **1. Runde** endet am **30.01.2024** (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 (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 Ausar-

beitung 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-witten-herbede-landwirtschaftliche-flaechen/>
- 6.2 **Homepage Stadt Witten – Planungsamt**
<http://www.witten.de/>
- 6.3 **Anzeige/ Veröffentlichung Ausschreibung bei immowelt**
<https://www.immowelt.de/expose/2c6ww5m>

7. Weitere Unterlagen

Bewerbungsformular

Datenschutz- und Einwilligungserklärung

Luftbild, Fotos Grundstück

Auszüge aus Übersichtskarte und Stadtplan

Auszug aus Flächennutzungsplan

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 des Landes Nordrhein-Westfalen

**Bezirksregierung
Münster**



Dortmund im Dezember 2023