



Bestgebotsverfahren – Eigentumswohnung in Mönchengladbach-Rheydt

Stadt: Mönchengladbach (Rheydt)
Standort: Werner-Gilles-Str. 8

Juli 2026

1. Inhalt

1. Inhalt.....	2
2. Verkaufsverfahren.....	4
2.1 Höchstgebotsverfahren.....	4
2.2 Zielgruppen/ Bieter.....	4
3. Lage.....	5
3.1 Makrolage.....	5
3.2 Mikrolage.....	6
3.3 Entfernungen.....	6
3.4 Umgebung.....	6
4. Informationen zum Grundstück.....	7
4.1 (Mindest-)Kaufpreis.....	7
4.2 Grundstücksangaben.....	7
4.3 Verkaufsobjekt.....	7
4.4 Beschreibung Grundstück.....	8
4.5 Beschreibung Bebauung.....	8
4.6 Energieausweis.....	9
4.7 Baumängel/ Bauschäden.....	9
4.8 Belastungen.....	9
4.9 Baurecht.....	9
4.10 Altlasten, Denkmalschutz.....	10
4.11 Miete/ Pacht.....	10
4.12 Erschließung.....	10
5. Bewerbungsablauf.....	11
5.1 Angebotsabgabe.....	11
5.2 Bewerbungsfrist.....	11
5.3 Bewerbungsunterlagen.....	11
5.4 Datenschutz- und Einwilligungserklärung.....	11
5.5 Rechtliche Hinweise zum Verkaufsverfahren.....	11

6.	Links	13
6.1	Homepage NRW.URBAN mit Veröffentlichung Ausschreibung	13
6.2	Homepage Stadt Mönchengladbach – Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz	13
6.3	Anzeige/ Veröffentlichung Ausschreibung bei Immowelt	13
7.	Weitere Unterlagen	13
8.	Impressum	14

2. Verkaufsverfahren

2.1

Höchstgebotsverfahren

Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG vermarktet das landeseigene Objekt 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. 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 Biiterrunde nicht berücksichtigt. Nicht rechtzeitig eingereichte Angebote führen nicht zum Ausschluss aus dem Verkaufsverfahren – der Bieter kann sein Angebot in gegebenenfalls weiteren Biiterrunden erneut einreichen. Fristgerecht eingereichte Angebote von Bietern, die an einer vorherigen Biiterrunde nicht teilgenommen haben, werden berücksichtigt.

3. Lage

3.1

Makrolage

Das Verkaufsobjekt befindet sich in Mönchengladbach im Stadtteil Rheydt. Mönchengladbach ist die größte Stadt am linken Niederrhein, gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und weist durch seine zentrale Lage eine hohe wirtschaftliche Signifikanz auf.

Mönchengladbach ist eine Großstadt, die aufgrund der Nähe zu weiteren großen und relevanten Städten sowie zu den Benelux-Ländern einen interessanten Wirtschaftsstandort darstellt. Touristisch interessant ist die niederrheinische Großstadt unter anderem aufgrund der ausgeprägten Fußball-Kultur. Das Stadion Borussia Park ist weithin bekannt und Ziel zahlreicher Reisender. Zum anderen wird die Großstadt hierdurch zu einem beliebten Ziel für Ausflügler, was wiederum der Tourismusbranche zugutekommt.

Die Infrastruktur in Mönchengladbach ist funktional und praktisch ausgerichtet. Durch die vier Bundesautobahnen A52, A61, A44, A46, 2 Hauptbahnhöfe, S-Bahn, Busse und Züge lassen sich nahe und ferne Ziele einfach erreichen. Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Rhein-Ruhr in Düsseldorf. Hinzu kommen gute Anbindungen zu der Binnen- und Seefahrt. Lage und Infrastruktur sind entscheidende Gründe für die Beliebtheit von Mönchengladbach als Wirtschaftsstandort sowie als Wohnort.

Die Stadt Mönchengladbach ist heute wirtschaftliches Oberzentrum und gleichzeitig größte Stadt am linken Niederrhein. Hervorzuheben sind die räumliche Nähe zu Düsseldorf (ca. 35 km östlich), Köln (ca. 50 km südöstlich) sowie zur niederländischen Grenze (ca. 30 km westlich) mit den Städten Venlo und Roermond.

Die Besonderheit der Stadt Mönchengladbach liegt in ihrer Bipolarität mit den beiden Zentren Mönchengladbach und Rheydt, wobei Mönchengladbach das Haupt-

zentrum darstellt und Rheydt eher regionale Bedeutung zukommt. Die Existenz paralleler Angebote beziehungsweise zentraler städtischer Institutionen ist in der Gesamtstadt deutlich erkennbar. Zudem liegen die beiden Innenstädte nur ca. 4 km voneinander entfernt. Die Bevölkerungsschwerpunkte finden sich dementsprechend in den Bezirken Stadtmitte und Rheydt-Mitte.

3.2

Mikrolage

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses im südlichen Teil der Stadt Mönchengladbach und Nahe des Zentrums von Rheydt. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist durch gut ausgebaute Buslinien sowie die S-Bahn-Linie S8 sichergestellt.

Das Verkaufsobjekt grenzt an die Werner-Gilles-Straße an. In direkter Nachbarschaft befinden sich Wohnhäuser, Schulen, ein Park sowie Einrichtungen des täglichen Lebens.

3.3

Entfernungen

Die Städte Düsseldorf (ca. 35 km östlich), Köln (ca. 50 km südöstlich) sowie zur niederländischen Grenze (ca. 30 km westlich) mit den Städten Venlo und Roermond liegen in räumlicher Nähe. In ca. 4,5 km Entfernung befindet sich die A 61 in die Richtungen Venlo und Koblenz.

3.4

Umgebung

Das Verkaufsobjekt befindet sich an der Werner-Gilles-Straße, die dort als einspurige Wohnstraße mit beidseitigem Fußweg ausgebaut ist. Die nähere Umgebung um das Verkaufsobjekt ist überwiegend durch eine wohnbauliche Nutzung in Form mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in sowohl offener als auch geschlossener Bauweise mit unterschiedlichen Dachformen und Stilrichtungen geprägt.

Das Zentrum von Rheydt liegt rd. 1,5 km entfernt und bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Das Theater Mönchengladbach liegt rd. 1,8 km entfernt. Der nächstgelegene Supermarkt ist in rd. 300 m Entfernung gelegen. Das Stadtbad Rheydt ist ebenfalls mit 400 m fußläufig erreichbar. Eine EGS-Grundschule an der Pahlkestraße ist rd. 400 m und das Hugo-Junkers- Gymnasium in rd. 120 m Entfernung gelegen.

4. Informationen zum Grundstück

4.1

(Mindest-)Kaufpreis

Der Kaufpreis ergibt sich im Rahmen des Bieterverfahrens. Das Mindeststartgebot liegt bei 221.000,- €.

4.2

Grundstücksangaben

- Gemeinde: Mönchengladbach
- Gemarkung: Rheydt
- Flur: 29
- Flurstück 46
- Grundbuch:
 - Bestandsverzeichnis: Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss, Nr. 2 des Aufteilungsplanes
 - Abt. II: keine Eintragungen
 - Abt. III: eine Grundsuld und eine Hypothek
(Im Rahmen des Verkaufsverfahrens löscher)

4.3

Verkaufsobjekt

Der genaue Errichtungszeitraum des Wohnhauses ist unbekannt. Aufgrund der Eigenschaften des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich der Fassade und der Kappendecken im Keller, wird ein Baujahr zwischen 1850 und 1930 unterstellt. – ein zeittypischer Baustil mit bleibendem Charme.

- Solide Grundsubstanz
- Umfassende Modernisierungen (ca. 1995)
- Ruhige Wohnlage
- Familienfreundliches Umfeld
- Hohe Wohnqualität durch große Wohnfläche, Balkon
- Wertsteigerung durch Investitionen möglich

Typische Merkmale für Wohnhäuser aus dieser Zeit sind Außenwände aus Vollziegelmauerwerk, aufwändig gestaltete Straßenfassaden mit Stuckornamenten, Geschossdecken als Holzbalkendecken, Mehrflügelige Fenster mit Profilierung, große Räume.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert. Die aufwendig gestaltete Fassade ist verputzt und gestrichen. Die Dachentwässerung erfolgt über verzinktes Stahlblech. Haustüranlage und Fenster bestehen aus Holz. Auf dem Dachgeschoss wurden Gauben zur Straßen- und Hofseite errichtet.

Das Grundstück umfasst ca. 316 m². Von dem Balkon aus ist ein Blick in einen gepflegten Garten mit Freizeitqualität möglich.

4.4

Beschreibung Grundstück

Das Verkaufsobjekt Werner-Gilles-Straße 8 setzt sich aus einem Flurstück mit einer Größe von rd. 316 m² zusammen. Der Miteigentumsanteil beträgt 36,90/ 100, was einer ungefähren Fläche von 113 m² entspricht.

Das Flurstück ist weitgehend eben und hat einen regelmäßigen rechteckigen Zuschnitt.

4.5

Beschreibung Bebauung

Wohnhaus:

Der genaue Errichtungszeitraum des Wohnhauses ist unbekannt. Auf jeder der drei Etagen befindet sich ein Wohnungs- und Teileigentum. Zu jedem Wohnungseigentum gehört ein separater Kellerraum. Die weiteren Räume im Keller (Wasch- und Heizungsräume) werden gemeinschaftlich genutzt. Der Garten ist dem Wohneigentum im Erdgeschoss zugehörig. Die Wohnungen werden über den gemeinsam genutzten Hausflur erreicht.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert. Die aufwendig gestaltete Fassade ist verputzt und gestrichen. Die Dachentwässerung erfolgt über verzinktes Stahlblech. Haustüranlage und Fenster bestehen aus Kunststoff mit diversen Lichtausschnitten. Das Dach konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Der Keller wurde teilweise verputzt und gestrichen. Die Gewölbedeckung wurde ebenfalls gestrichen. Der Fußboden aus Beton wurde gestrichen oder überfließt. Anschlüsse für Frischwasser, Abwasser und Gas befinden sich ebenfalls in den Kellerräumen. In der Waschküche sind ausreichend Steckdosen und Wasseranschlüsse vorhanden.

Der Hausflur ist verputzt und gestrichen. Fußboden und Treppenstufen sind gefliest. Stromzählerschrank und Stromkasten mit FI-Schalter befinden sich im Hausflur.

Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschosses des Wohnhauses und ist über das Treppenhaus erreichbar. Die Wohnfläche beträgt rd. 102 m².

Die Wände sind überwiegend gestrichen. In den Badezimmern und in der Küche befinden sich teilweise Fliesen. Der Fußboden ist überwiegend gefliest. Die Decken wurden überwiegend abgehängt und Lichter integriert.

Die Fenster sowie die beiden Türen zum Balkon sind zweifach verglast und aus Kunststoff hergestellt worden. Der Balkon wurde mit einem Holzboden verkleidet.

Elektroinstallation: übliche Elektroinstallation in ausreichender Anzahl, überwiegend Unterputzverlegung.

Sanitärinstallationen: Gäste-WC mit Handwaschbecken und WC. Bad mit Handwaschbecken, WC und Duschkabine. Warmwasser über Gaszentralheizung.

4.6

Energieausweis

Ein Energieausweis wird derzeit erstellt.

4.7

Baumängel/ Bauschäden

Im Bereich des Kellergeschosses gibt es baujahrestypische Merkmale von Feuchtigkeit.

4.8

Belastungen

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

4.9

Baurecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach weist für das Verkaufsobjekt eine Wohnbaufläche (W) aus.

Ein Bebauungsplan wurde nicht veröffentlicht. Demnach ergibt sich das Bebauungsrecht nach § 34 BauGB als innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Verbindliche Auskünfte zu baulichen Änderungen sind bei der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz einzuholen:
<https://www.moenchengladbach.de/de/rathaus/buergerinfo-a-z/planen-bauen-mobilitaet-umwelt-dezernat-vi/fachbereich-bauordnung-und-denkmalschutz-63/kon-takt-einfaches-genehmigungsverfahren-ansprechperson-nach-stadtgebiet>

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Sanierungs- oder Erhaltungssatzung und ist nicht Bestandteil eines Umlegungsgebietes. Das Verkaufsgrundstück befindet sich innerhalb einer städtebaulichen Maßnahme. Umfangreiche städtebauliche Entwicklungs- und Fördermaßnahmen tragen zur nachhaltigen Verbesserung des Quartiers bei und stärken die Attraktivität des Standorts für Bewohner und Investoren gleichermaßen.

4.10

Altlasten, Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Mönchengladbach liegen für das Verkaufsgrundstück keine Erkenntnisse über Altstandorte oder Altablagerungen vor. Es wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

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

4.11

Miete/ Pacht

Die Wohnung ist vermietet.

4.12

Erschließung

Das Verkaufsgrundstück ist über die öffentliche Verkehrsfläche Werner-Gilles-Straße verkehrstechnisch erschlossen und an die Kanalisation angebunden.

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

Gemäß Auskunft der Stadt Mönchengladbach (Fachbereich Straßenbau und Verkehrstechnik) fallen weder Erschließungsbeiträge nach BauGB noch Kanalanschlussbeiträge nach KAG NRW für die Erschließungsanlage Werner-Gilles-Straße an.

5. **Bewerbungsablauf**

5.1

Angebotsabgabe

Die Angebote sind über das Formular auf der Homepage der NRW.URBAN ([Mönchengladbach-Rheydt: Bestgebotsverfahren Eigentumswohnung](#)) 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 **06.09.2026** (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 Objekt 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/bestgebotsverfahren-eigentumswohnung-in-mnchengladbach-rheydt/>

6.2

Homepage Stadt Mönchengladbach – Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz

<https://www.moenchengladbach.de/de/rathaus/buergerinfo-a-z/planen-bauen-mobilitaet-umwelt-dezernat-vi/fachbereich-bauordnung-und-denkmalschutz-63/kontakt-einfaches-genehmigungsverfahren-ansprechperson-nach-stadtgebiet>

6.3

Anzeige/ Veröffentlichung Ausschreibung bei Immowelt

Scout ID: 169264271

7. Weitere Unterlagen

Bewerbungsformular

Datenschutz- und Einwilligungserklärung

Luftbild, Fotos Grundstück und Gebäude

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 Düsseldorf des Landes Nordrhein-Westfalen

Bezirksregierung
Düsseldorf



Dortmund, im Juli 2026