

Bekanntmachung der Absicht der Veräußerung von Grundstücken

I. Veröffentlichung einer Verkaufsabsicht

Mit der durch diese Veröffentlichung geäußerten Verkaufsabsicht der Stadt Korschenbroich in Bezug auf die nachstehend aufgeführten Grundstücke gibt die Stadt Informationen zu dem Verkaufsgegenstand und zu dem Verfahren, in dem diese erworben werden können.

Die Erwerbsinteressenten werden zur Abgabe eines Angebotes zum Abschluss eines Kaufvertrages über den Verkaufsgegenstand aufgefordert.

II. Darstellung des Verkaufsgegenstandes

1. Anzahl

Die Stadt Korschenbroich bietet vorliegend zwei Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einem 20%-Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus an, die einzeln oder zusammen erworben werden können.

2. Größe

Grundstück 1.25, Flurstücks-Nr. 131, 898 qm

Grundstück 1.26, Flurstücks-Nr. 132, 898 qm

3. Lage

Die beiden Grundstücke liegen in der Gemarkung Korschenbroich, Flur 30, in dem zukünftigen Baugebiet „An der Niers-Aue“, in dem auf insgesamt ca. 300 Grundstücken überwiegend Einfamilienhäuser entstehen werden, wovon etwa 150 Grundstücke im ersten (südlichen) Bauabschnitt ab 2018 bebaut werden.

Der Grundbesitz wird an der Straße „An der Niers-Aue“ liegen und darüber erschlossen sein.

Die Wohnbaugrundstücke sind verkehrsmäßig hervorragend angebunden: der Haltepunkt der S 8 ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar; mit dem Auto ist man schnell auf den Autobahnen A 44, A 52, A 57 und A 61.

4. Entwässerung

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.

5. Grundbuchsituation

Die beiden Grundstücke werden im Rahmen eines Umlegungsverfahrens im Grundbuch von Korschenbroich eingetragen und sind in den Abteilungen II und III lastenfrei.

Zur Sicherung eines bedingten Rückkaufanspruchs der Stadt Korschenbroich, für den Fall der Nichteinhaltung der Bebauungsverpflichtung durch den Erwerber, werden die Grundstücke

im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses mit einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Korschenbroich belastet.

6. Baulasten

Auf dem Grundstück liegen nach Kenntnis der Stadt Korschenbroich keine Baulasten.

7. Möglicher Baubeginn

Voraussetzung für den Beginn des Bauvorhabens ist die gesicherte Erschließung der Baugrundstücke. Die Baustraße wird voraussichtlich Ende des I. Quartals 2018 fertiggestellt.

8. Planungsrechtliche Situation

Gemäß Bebauungsplan Nr. 10/37 „An der Niers-Aue“ ist eine 3-geschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m zulässig.

Für beide Gebäude sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (max. 10 °) vorgeschrieben. Beide Baufenster haben eine Länge von 26 m und eine Tiefe von 15 m, wobei die Grundfläche maximal 359 qm (= 0,4 GRZ) betragen darf und die Abstandsflächen zu beachten sind. Einzelheiten zur Bebauung sind dem Bebauungsplan und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

9. Erschließung

a. Erschließungssituation

Erschließungsträger ist die Fa. Amand GmbH & Co. KG, Ratingen.

Mit den Erschließungsarbeiten wurde bereits begonnen; die Fertigstellung der Baustraßen ist für Ende des I. Quartals 2018 geplant.

b. Erschließungskosten

ba. Beiträge nach §§ 127 BauGB

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sind nicht zu zahlen, da die Erschließungsanlagen auf Basis eines Erschließungsvertrags errichtet werden und die dabei entstehenden Erschließungskosten bereits im Kaufpreis enthalten sind.

bb. Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW

Ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW ist ebenfalls nicht zu zahlen, sondern im Kaufpreis enthalten und damit abgegolten.

bc. Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse nach § 10 KAG NRW

Der Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse nach § 10 KAG NRW ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

bd. Kostenersatz für Hausanschlüsse nach § 10 KAG NRW

Der Kostenersatz für Hausanschlüsse nach § 10 KAG NRW ist nicht im Kaufpreis enthalten und durch den Erwerber zu tragen.

ee. Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze vorzusehen.

10. Grundstückseigenschaften

a. Grundwasser

Im gesamten Stadtgebiet Korschenbroichs ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an.

b. Fluglärm

Aufgrund der Nähe zum An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelästigungen [mittlerer Maximalpegel von bis zu 60,7 dB (A)] durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden.

c. Artenschutz

Der Artenschutz ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und der weiteren Artenschutzbestimmungen zu berücksichtigen.

d. Altlasten

Altlasten sind auf den angebotenen Grundstücken nicht bekannt.

e. Kampfmittel

Im Bereich des Plangebietes fanden während des 2. Weltkrieges vermehrt Kampfhandlungen statt. Die Existenz von Kampfmitteln kann für den Bereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

f. Schallschutz

Die Grundstücke liegen teilweise im Lärmpegelbereich III. Entsprechende Maßnahmen sind vorzusehen.

g. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklasse T [Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)], gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

→ ausführliche Informationen siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 10/37

III. Preis des Verkaufsgegenstandes

1. Mindestpreis:

In Ermangelung eines bereichsspezifischen Bodenrichtwertes für die konkrete Ortslage, in der die Grundstücke liegen, wird der Bodenrichtwert der angrenzenden Ortslage in Höhe von 300€/m² als Mindestpreis angesetzt.

2. Zusätzliche Zahlungspflichten:

- a. Kostenersatz Hausanschlüsse nach § 10 KAG NRW, sowie alle Versorgungsleitungen privater Anbieter (z.B. Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)
- b. Grunderwerbsteuer
- c. alle mit dem Kaufvertrag verbundenen Kosten (z.B. Beurkundungskosten)
- d. Kosten für u.U. erforderliche Anfüllungen und Erdarbeiten

IV. Vertragsgestaltung

1. Kaufpreisfälligkeit tritt ein vier Wochen nach Eingang der Genehmigungserklärung der rechtlichen Vertreter der Stadt Korschenbroich zu dem notariell beurkundeten Kaufvertrag.
2. Dem Erwerber wird eine Bauverpflichtung zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung auferlegt, die ihn zu einer Bebauung des erworbenen Grundstückes innerhalb von drei Jahren verpflichtet. Die Frist beginnt mit Fertigstellung der Baustraße.
3. Bei Nichteinhalten der vorgenannten Bauverpflichtung entsteht ein Anspruch der Stadt Korschenbroich auf Rückerwerb der Fläche.
4. Zur Sicherung der Bauverpflichtung und des bei deren Nichterfüllung entstehenden Rückauffassungsanspruches der Stadt Korschenbroich wird in das Grundbuch eine Vormerkung zugunsten der Stadt Korschenbroich eingetragen.
5. Der Erwerber wird verpflichtet mindestens 20% der Wohnfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten und entsprechend zu vermieten.

V. Verfahren

1. Allgemeines

Bei der hier vorliegenden Veröffentlichung handelt es sich für die Stadt Korschenbroich als Anbieterin, um die Veröffentlichung einer Verkaufsabsicht.

Es handelt sich hierbei nicht um ein Vergabeverfahren im Sinne der §§ 97 ff. GWB.

Das Grundstücksangebot wird öffentlich gemacht und zwar

- im Amtsblatt der Stadt Korschenbroich
- auf der Homepage der Stadt Korschenbroich
- im Ausschreibungsblatt bi Medien GmbH

Ziel des Verfahrens ist, den Kaufinteressenten mit dem höchsten Kaufangebot zu ermitteln, der gleichzeitig geeignet ist, die planungsrechtlich vorgesehene Bebauung auf dem Grundstück auszuführen.

Die Kaufinteressenten werden aufgefordert, sich an diesem Angebotsverfahren bis zum **10. November 2017, 11.00 Uhr**, zu beteiligen.
Hiernach eingehende Angebote bleiben unberücksichtigt.

Die Stadt Korschenbroich wird mit dem Höchstbietenden unter den gleichermaßen geeigneten Bietern den Kaufvertrag vor einem Notar formgerecht abschließen.
Bei gleichliegenden Höchstgeboten wird mit diesen Bietern nachverhandelt.

2. Eignungsnachweise

Berücksichtigt werden nur Angebote, welche den Eignungskriterien entsprechen.
Eignungskriterien sind in diesem Verfahren das Vorliegen von Referenzen und der Nachweis der erforderlichen Liquidität.

a. Referenzen

Dem Angebot müssen mind. drei Referenzen beigefügt sein, aus denen sich ergibt, dass der Bieter in den letzten fünf Jahren erfolgreich Mehrfamilienhäuser in vergleichbarer Größenordnung errichtet hat bzw. hat errichten lassen.

b. Liquidität

Dem Gebot muss ein Nachweis der gesicherten Finanzierung des Bauvorhabens beigefügt sein.

c. Einverständniserklärung und Verpflichtungserklärung zur Errichtung eines Anteils der Wohnfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Sofern die öffentlichen Kassen die entsprechenden Mittel bereithalten, ist ein Anteil von 20% der Wohnfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten.

3. Entscheidungskriterien

Die Bewertung der berücksichtigungsfähigen Kaufangebote erfolgt ausschließlich nach dem Kriterium des höchsten gebotenen Kaufpreises.

Berücksichtigungsfähig sind Angebote, die

- vollständig sind
- die Verfahrensvorgaben einhalten und
- die Eignungskriterien erfüllen

4. Angebotsunterlagen

Für die Teilnahme an dem Angebotsverfahren ist ein rechtsverbindlich unterschriebenes schriftliches und den vorgegebenen Mindestpreis übersteigendes Angebot mit folgenden Unterlagen einzureichen:

- a. Referenzen
- b. Finanzierungsnachweis
- c. Einverständnis- und Verpflichtungserklärung hinsichtlich der Errichtung eines Anteils der Wohnfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- d. Erklärung, dass der Verfahrensinhalt und die -bedingungen zur Kenntnis genommen wurden

5. Teilnahme

Die Angebotsunterlagen sind ausschließlich in Papierform und in deutscher Sprache

bis zum **10. November 2017, 11.00 Uhr**

in einem geschlossenen Umschlag und versehen mit dem bereitgestellten Angebotsaufdruck

an folgende Adresse zu senden

Stadt Korschenbroich
Der Bürgermeister
Zentrale Submissionsstelle
Sebastianusstr. 1
41352 Korschenbroich

6. Kontakt

Bei etwaigen Rückfragen werden Sie gebeten, sich schriftlich an die Zentrale Submissionsstelle zu wenden:

Kontakt: Herr Karl Zünkler
Telefon: 02161/ 613-252
Telefax: 02161/ 613-299
Email: karljoef.zuenkler@korschenbroich.de
Anschrift: Stadt Korschenbroich
Der Bürgermeister
Zentrale Submissionsstelle
Sebastianusstr. 1
41352 Korschenbroich

7. Hinweise

Bitte beachten Sie:

Alle Angaben in dieser Verkaufsabsichtserklärung und in den Anlagen sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Kaufvertrag soll kurzfristig nach Auswertung der Angebote spätestens jedoch bis zum 31.03.2018 beurkundet sein.

8. Anlagen

- a. Lageplan
- b. B-Plan Nr. 10/37 mit textlichen Festsetzungen
- c. Luftbild des Baugebietes
- d. Vordruck Verpflichtungserklärung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau
- e. Vordruck Kenntnisnahme Vertragsbedingungen
- f. Angebotsaufdruck