STADT BOCHUM

05

Unbebautes Grundstück in Bochum-Werne | Adrianistraße zum Neubau von mehreren Stadthäusern

Lage: Adrianistraße

Grundstücksgröße: ca. 1.516 m²

Mindestgebot: 379.000 €
(250 €/m²)

Kontakt:
Stadt Bochum
Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster,
Technisches Rathaus,
Hans-Böckler Str. 19, 44787 Bochum

Ansprechpartner:
Herr Jäger
Telefon 0234 910-2907
E-Mail ljaeger@bochum.de

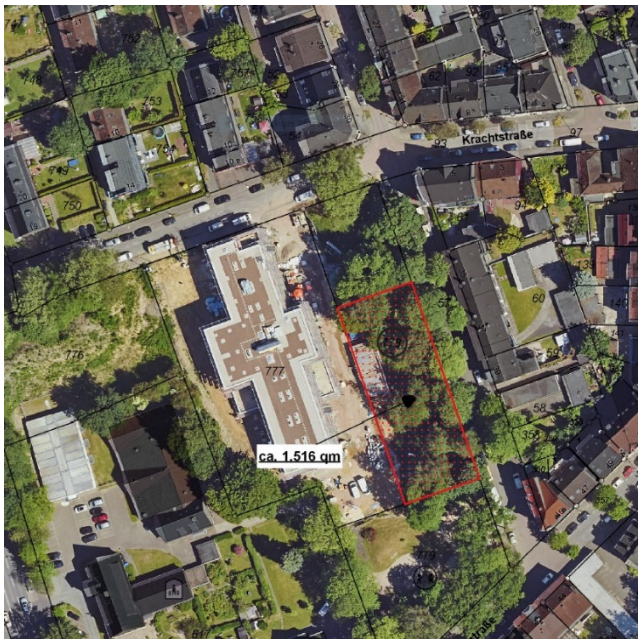
Bebauungsverpflichtung:

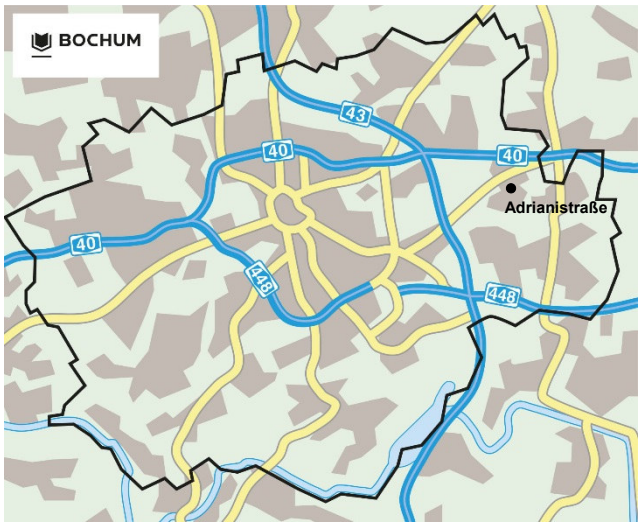
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 624. Dieser legt die Nutzung „WA“ fest. Die sonstige Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Die Altbebauung wurde bereits vor einigen Jahren abgebrochen. Die vorgesehene Bebauung im Stil von Stadthäusern wurde im Rahmen einer verwaltungsinternen Bauvoranfrage abgeprüft. Ein positiver Vorbescheid für realgeteilte Reihenhäuser liegt vor.

Das Grundstück ist mit mehreren dreigeschossigen Reihenhäusern mit integrierten Garagen zu bebauen. Die Gebäude sind innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages gebrauchsfertig zu erstellen.

Wichtig: Anmeldung erforderlich!

Interessenten haben bis zum 22.11.2021 die Möglichkeit, sich bei der Stadt Bochum zur Teilnahme am Verfahren anzumelden. Die Anmeldung kann gern formlos, per E-Mail erfolgen. Sie erhalten weitere Planungsunterlagen und können bis zum 10.01.2022 einen Entwurf erarbeiten (siehe auch Abschnitt „Verfahrensablauf“).





Lage / Umfeld / Infrastruktur:

Das Baugrundstück im Ortsteil Werne liegt etwa 8 km westlich der Innenstadt. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs sind im nahegelegenen Ortskern von Werne vorhanden. Auch Schulen und Kindergärten finden sich in fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist über die Anschlussstellen Bochum-Werne und Dortmund-Lütgendortmund der A 40 sowie die Anschlussstelle Bochum-Laer der A 43 gegeben.

Objektbeschreibung:

Das Grundstück liegt an einer reinen Wohnstraße im Stadtteil Werne. Die Lage ist geprägt durch das gründerzeitliche Wohnquartier, das einen besonders attraktiven Standort zum Leben und Wohnen in Werne darstellt.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein neu errichtetes Alten- und Pflegeheim der SBO Senioreneinrichtungen Bochum mit 80 stationären Pflegeplätzen und 12 solitären Kurzzeitpflegeplätzen.

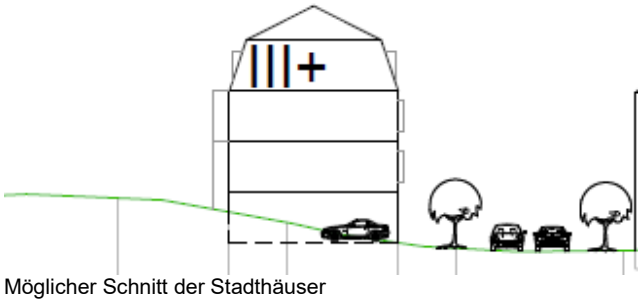
Das Grundstück hat eine besondere Topografie. Das Gelände steigt von der Adrianistraße nach Westen an. Einen Höhenplan (Anlage 10) des Grundstücks sowie weitere Planungsunterlagen stellen wir Ihnen bei Ihrer Anmeldung zum Verfahren zur Verfügung.

Planungsrecht und Verkehrssituation:

Die Neubebauung muss sich - unter Beachtung der erforderlichen Abstandflächen - entsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich dabei nach dem geltenden Recht und ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie dem Bauordnungsamt der Stadt Bochum abzustimmen.

Städtebauliche und architektonische Qualität:

Auf dem angebotenen Grundstück sind 8-11 Reihenhäuser zu errichten. KfZ- und Mülltonnenstellplätze sind in die Baukörper zu integrieren. Es müssen mindestens drei unterschiedliche Hausbreiten vorgesehen werden. Die unterschiedlichen Hausbreiten müssen sich jeweils um mindestens 1m unterscheiden (Beispiel: Typ-A 5,50m, Typ-B 6,50m, Typ-C 7,50m).



Möglicher Schnitt der Stadthäuser

Die Bebauung im Stil von Stadthäusern stellt die städtebauliche und architektonische Fortsetzung des neu zu bebauenden Eckgrundstücks dar. Die Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung (Anlage 7) und die folgenden Leitziele sind daher bei der Planung zwingend zu beachten.

Leitziele:

- Gestalterische und städtebauliche Einbindung in benachbarte Bebauung im Stadtteil
- Explizite Ausbildung einer Raumkante zum öffentlichen Raum
- Berücksichtigung von Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen
- Qualitätvoller Umgang mit ruhendem Verkehr und Mülltonnenstellplätzen
- Einheitlichkeit trotz Varianz

Auf dem Grundstück befanden sich mehrere Mehrfamilienhäuser, die zurückgebaut wurden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundamentreste vorliegen - dies wurde bei der Ermittlung des Mindestgebots berücksichtigt.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist das Gebäude direkt an das ebenfalls neu entstehende Mehrfamilienhaus anzubauen und somit grenzständig zu errichten. Das südliche Reihenendhaus ist ebenfalls grenzständig zu errichten. Die erforderlichen Abstands- und Freiflächenbaulasten auf dem städtischen Flurstück Nr. 779 (Spielplatz) können entschädigungslos eingeräumt werden.

Umgang mit Straßenbäumen:

Um die Bebauung im vorgesehenen Maße realisieren zu können, müssen Straßenbäume auf der westlichen Seite der Adrianistraße gefällt werden. Durch den Bieter sind hierfür nach Vorgabe der Stadt Bochum Ersatzpflanzungen in der Adrianistraße durchzuführen. Es ist ein Baumpaar am südlichen Ende der Adrianistraße im Straßenkörper zu pflanzen. Zwei weitere Straßenbäume sind auf der westlichen Seite der Adrianistraße zu pflanzen (Standorte 4, 5, 6 und 7 gem. Anlage 11).

Die exakten Baumstandorte und weitere Vorgaben - auch für die erforderliche Herstellung des Gehweges - werden im Realisierungsprozess mit der Stadt Bochum konkretisiert. Angedacht ist derzeit eine Einfassung mit Bordsteinen mit ca. 3 x 2 m und 12 m³ Pflanzraum.

Darüber hinaus befinden sich mehrere Bäume auf dem Grundstück, die auf Kosten des Bieters gefällt und gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bochum ersetzt werden müssen. Die erforderlichen Aufwendungen sind in der Ermittlung des Mindestgebots berücksichtigt.

Das Konzept „Grünes Rückgrat Werne“ (Anlage 6) gibt eine Orientierung für die vorgesehenen bzw. bereits durchgeführten Anpassungsmaßnahmen an Straßen, Gehwegen, PKW-Stellplätzen sowie die geplante paarweise Anordnung der Straßenbäume zur Schaffung einer Torwirkung (Seite 68 des Konzeptes) und geht Ihnen mit den weiteren Planungsunterlagen zu.

Verfahrensablauf:

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt zum Höchstgebot. Neben dem Gebot ist aber zwingend auch ein Entwurf einzureichen, der den Bochumer Grundsätzen zur städtebaulichen Gestaltung sowie den sonstigen Vorgaben entspricht.

Sollten die Qualitätsanforderungen an die Gestaltung der Gebäude nicht erfüllt werden, wird das Gebot vom Verfahren ausgeschlossen.

Aus diesem Grund wurde der Bewerbungszeitraum auf elf Wochen (vom 25.10.2021 bis zum 10.01.2022) verlängert. Interessenten, die sich bis spätestens zum 22.11.2021 formlos angemeldet haben, erhalten die weitergehenden Planungsgrundlagen digital über einen Austauschserver. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

1) Auszug aus der Stadtgrundkarte (.pdf)
2) Auszug aus der Flurkarte (.pdf)
3) Luftbild (.pdf)
4) Städtebauliche und gestalterische Kriterien (.pdf)
5) Fotodokumentation des Quartier „Werner Heide“ (.pdf)
6) Konzept Grünes Rückgrat Werne (.pdf)
7) Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung (.pdf)
8) Bewerbungsvordruck
9) Bietervordruck
10) Höhenplan (.pdf/.dwg)
11) Veränderung bei Straßenbäumen (.pdf)

Bitte beachten Sie, dass die Stadtverwaltung vom 24.12.2021 bis zum 02.01.2022 geschlossen ist und Fragen in diesem Zeitraum nicht beantwortet werden.

Hinweise zum Gebotsverfahren:

Die Vermarktung des Grundstücks erfolgt nach dem Gebotsverfahren. Einziges Zuschlagskriterium ist das höchste Gebot. Die Bieter werden aufgefordert, ihr Gebot bis zum **10.01.2022** abzugeben.

Für die Angebotsabgabe können Sie den **„Bietervordruck“** (Anlage 8) verwenden, der ihnen mit den weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt wird.

Den Gebotsumschlag versehen Sie bitte mit der Aufschrift:

„Gebot zur Ausschreibung der Stadt Bochum vom 25.10.2021 - 62 31 - Adrianistraße“

und senden ihn in einem zweiten Umschlag an die

Stadt Bochum
Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster, 44777 Bochum.

Der Gebotsumschlag bleibt bis zum Ablauf der Ausschreibungsfrist verschlossen; die Öffnung erfolgt ohne Beteiligung der Bieter durch die Stadt Bochum.

Hinweise zum Grundstückskauf:

- Der eingereichte Entwurf wird Bestandteil des Kaufvertrages.
- Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
- Allgemein wird darauf hingewiesen, dass der Kaufpreis innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu zahlen ist.
- Für die Krachtstraße und die Adrianistraße fallen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr an. Ggf. anfallende Beiträge nach Kommunalabgabengesetz sind vom Erwerber zu tragen.

Allgemeine Hinweise zur Vergabe:

- Die Stadt Bochum behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstück verkauft wird.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken der Stadt Bochum um ein Verfahren handelt, das mit der gleichnamigen Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistung (VOB), der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UvgO) nicht vergleichbar ist. Die öffentliche Ausschreibung von Grundstücken ist eine an einen unbestimmten Personenkreis gerichtete, für die Stadt Bochum unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Geboten.

Kartenauszug:

(Gemarkung Werne, Flur 8, Flurstück 778 tlw.)