

# Wohnen im „Vogelwärterhäuschen“ in Bochum-Wattenscheid

---

Grundstücksangebot

# Übersicht

---

<u>Das Wichtigste in Kürze</u>	4
<u>Lage</u>	5
<u>Das Objekt</u>	7
<u>Impressionen</u>	8
<u>Bebaubarkeit des Grundstücks</u>	10
<u>Informationen zum weiteren Ablauf</u>	11
<u>Das Gebotsverfahren</u>	13
<u>Sonstige Anforderungen</u>	14
<u>Allgemeine Hinweise zur Vergabe</u>	15

# Stadtgartenring 13 44866 Bochum

---

Bebautes Grundstück im Eingangsbereich zum  
Wattenscheider Stadtgarten



# Das Wichtigste in Kürze

---

Objekttyp:	Einfamilienhaus
Gemarkung:	Wattenscheid, Flur 10, Flurstück 645
Grundstück:	948 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1954
Zustand:	stark sanierungsbedürftig
Zonaler Bodenrichtwert 2025:	570,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Mindestgebot:</b>	<b>450.000,00 EUR</b>



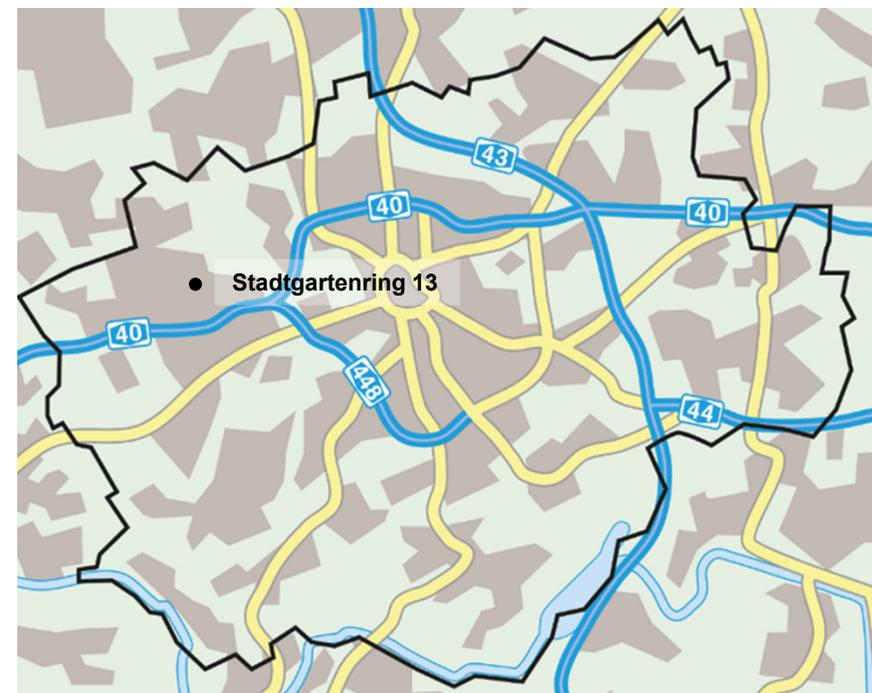
# Lage



# Lage

Das ehemalige Vogelwärterhäuschen grenzt direkt an den Eingangsbereich zum Stadtgarten. Zurzeit wird ein Gestaltungskonzept für die Neugestaltung des Eingangsbereiches erarbeitet. Der Wohnstandort bietet die Gelegenheit, den Bedürfnissen nach Ruhe, Erholung und Bewegung nachzukommen und somit ein echtes Stück Lebensqualität zu erlangen.

Zum Nahversorgungszentrum in Wattenscheid-Mitte sind es knapp 1,5 km. Die Stadtzentren von Essen, Gelsenkirchen und Bochum sind durch die gute Verkehrsanbindung innerhalb von 20 Minuten zu erreichen. Die Bushaltestelle „Stadtgartenring“ der Linie 363 ist ca. 170 m entfernt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist über die Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid der A 40 in etwa 2 km Entfernung gegeben. Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.



# Das Objekt

---

Das Grundstück wurde im Jahre 1954 zum Schutz und zur Überwachung des Vogelbestandes mit einem Wohnhaus (ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche) und einer Vogelvoliere/ Aviarium in massiver Bauweise (ca. 144 m<sup>2</sup> Grundfläche) bebaut. Es besteht ein direkter Zugang vom Wohnhaus zur Voliere. Das anderthalbgeschossige Wohngebäude ist vollunterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss und einen nicht ausgebauten Spitzboden. Hausanschlüsse sind vorhanden. Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist stark renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig.

Hinweis: Seit April 2025 wird das ungewöhnliche Gebäude temporär von einigen Künstlern als Ausstellungsraum genutzt.



# Impressionen

---



Foto 1: Vogelvoliere

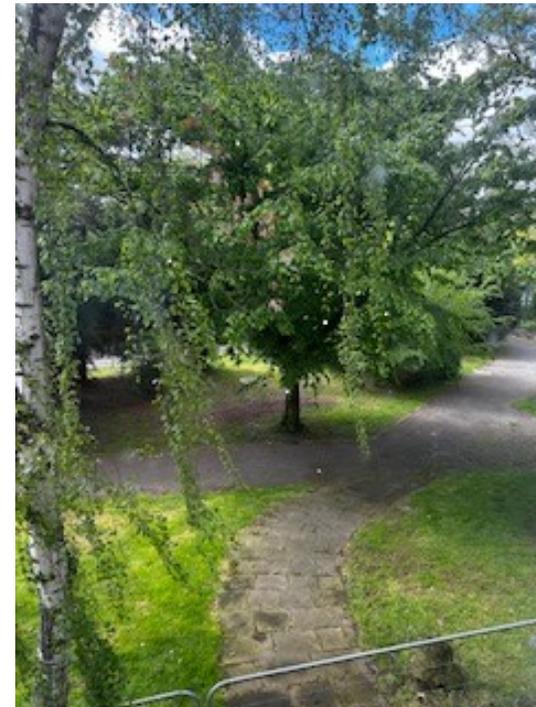


Foto 2: Blick in den Stadtgarten

# Impressionen

---



Foto 3: Durchgang zur Voliere



Foto 4: Wohnzimmer

# Bebaubarkeit des Grundstücks

---

Die Altbebauung kann erhalten und zukünftig wieder **als Wohnhaus genutzt werden**. Das Wohnhaus und die **Vogelvoliere könnten jedoch auch abgebrochen** werden. Es besteht die Möglichkeit, das Grundstück mit **maximal drei Wohneinheiten** zu bebauen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, somit richtet sich die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Ziel ist es, eine Bebauung zu entwickeln, die sich in Ihrer Gestalt gut in die vorhandene Bebauung einfügt.

Nach Bewerbungsschluss laden wir den Höchstbietenden zu einem Gespräch ein, um die Ideen und Vorstellungen gemeinsam zu erörtern und die wirtschaftliche, bauliche und zeitliche Realisierbarkeit einzuschätzen.

# Informationen zum weiteren Ablauf

---

Während des weiteren Verfahrens muss mit dem Bauordnungsamt eine mögliche Bebauung bzw. bauliche Erweiterung des Altbestandes grundsätzlich abgestimmt werden. Hierzu sind bereits Beratungstermine mit dem Baubürgerbüro abgestimmt.

Die „Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung“ sind zu beachten und **das Bauvorhaben muss vom Gestaltungsbeirat mit einem positiven Votum beschieden werden**. Folgende Leitziele sind daher bei der Planung zwingend zu beachten:

- Gestalterische und städtebauliche Einbindung in benachbarte Bebauung im Stadtteil

- Berücksichtigung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Qualitätvoller Umgang mit ruhendem Verkehr und Mülltonnenstellplätzen

# Informationen zum weiteren Ablauf

---

Bevor eine notarielle Beurkundung des Vertrages erfolgen kann, müssen die Planungsunterlagen, die ein positives Votum des Gestaltungsbeirates erhalten haben, eingereicht werden. Diese Unterlagen sind dann Bestandteil des Vertrages. Die Erwerbenden verpflichten sich, diese Planung umzusetzen und dafür eine Baugenehmigung zu erwirken. Eine Anhandgabe des Grundstücks kann im Laufe des Verfahrens jederzeit vereinbart werden.

Bitte beachten Sie, dass der Gestaltungsbeirat viermal jährlich tagt. Sie müssen daher die Planungsunterlagen zu den Sitzungen am 10.10.2025 oder spätestens am 12.12.2025 einreichen. Eventuell anfallende Kosten werden von der Stadt Bochum nicht erstattet.

## **Besichtigung des Objektes:**

Besichtigungstermine können in der Zeit vom 07.04.2025 bis zum 19.05.2025 telefonisch unter 0234/910-2919 mit Frau Pollmeier vereinbart werden.

## **Zusätzliche Kosten und Beiträge:**

- Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer tragen die Erwerbenden.
- Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nicht an. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz sind vom Erwerber zu tragen.

# Das Gebotsverfahren

---

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt nach dem Höchstgebotsverfahren. Interessent\*innen werden gebeten, ihr Gebot bis zum **19.05.2025** abzugeben.

Der dafür notwendige Biervordruck steht im Internet unter [www.bochum.de/grundstuecke](http://www.bochum.de/grundstuecke) zum Download und zur Onlineversendung zur Verfügung. Per Post versehen Sie bitte den Gebotsumschlag mit der Aufschrift:

**„Gebot zur Ausschreibung der Stadt Bochum vom 07.04.2025 - 62 31 – Stadtgartenring -“**

und senden ihn in einem zweiten Umschlag an:

**Stadt Bochum**

**Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster**

**44777 Bochum**

Für die Onlineversendung der Gebotsabgabe steht Ihnen der Formulardienst der Stadt Bochum zur Verfügung.

# Sonstige Anforderungen

---

- Im Rahmen der Bebauung des Grundstücks ist der Vorgartenbereich mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen aus ökologischen und klimatischen Gründen unversiegelt zu gestalten (auch keine Steinschüttungen). Diese Nutzungsbeschränkung wird grundbuchlich gesichert.
- Aufgrund des besonders hohen Parkdrucks in der direkten Umgebung ist, unabhängig von den Vorgaben der Stellplatzsatzung, mindestens ein PKW-Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Mit der Einfriedung des Grundstücks soll eine deutliche Abtrennung öffentlicher und privater (Frei-)Räume erfolgen. Zur Abgrenzung veranlasst die Stadt Bochum eine Heckenpflanzung. Eine Einzäunung kann nur dahinter auf privatem Grund erfolgen.
- Es befinden sich mehrere Bäume auf dem Grundstück. Der Baumbestand soll möglichst erhalten bleiben und bei der Neubauplanung berücksichtigt werden. Eine eventuelle Fällung erfolgt auf Kosten der Erwerbenden und muss gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bochum ersetzt werden.

# Allgemeine Hinweise zur Vergabe

---

Der Gebotsumschlag oder das elektronische Postfach bleibt bis zum Ablauf der Ausschreibungsfrist verschlossen bzw. ungeöffnet; die Öffnung erfolgt ohne Ihre Beteiligung durch die Stadt Bochum.

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. Interessenten stehen im Internet unter [www.bochum.de/grundstuecke](http://www.bochum.de/grundstuecke) zum Download die weitergehenden Planungsgrundlagen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

- Auszug aus der Flurkarte (.pdf)
- Luftbild (.pdf)
- Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung (.pdf)
- Baumschutzsatzung (.pdf)



# Kontakt

---

## Stadt Bochum

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

Technisches Rathaus

Hans-Böckler-Str. 19, 44787 Bochum

## Ihre Ansprechpartnerin:

Sabine Pollmeier

Telefon: 0234/910-2919

E-Mail: [SPollmeier@bochum.de](mailto:SPollmeier@bochum.de)