Witten
Universitätsstadt an der Ruhr

Exposé

Stand 10/2025

Investorenauswahlverfahren

Verkauf von einem Baugrundstück

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 120 B/2, 1. Änderung
der Gemeinde Witten

© RVR, 2023, GeoFly GmbH, DatenlizenzDeutschland - Namensnennung – Version 2.0

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Exposé das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht- auf alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1 Angaben zum Grundstück 3

1.1 Allgemeine Angaben 4

1.2 Baugrund 4

2 Erschließung 4

3 Bau- und Planungsrecht 4

4 Städtebauliche Zielvorgabe 6

5 Kaufpreis 6

6 Verfahren 6

6.1 Teilnahmevoraussetzungen 6

6.2 Angebotsunterlagen 7

6.3 Gebotsabgabe 7

6.4 Wertung des Angebotes 8

7 Allgemeine Vertragsbedingungen 8

8 Anlagen 9

9 Gewährleistung 9

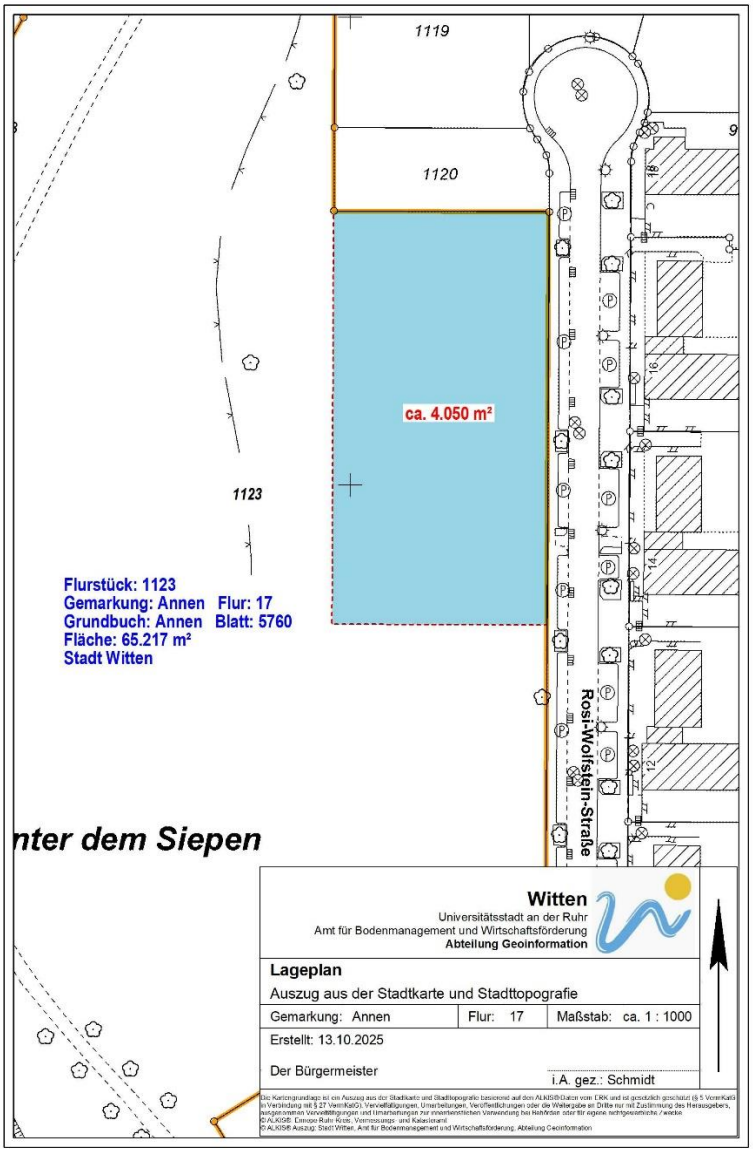
1 Angaben zum Grundstück

Die Stadt Witten liegt im südlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen und ist die größte kreisangehörige Stadt des Ennepe-Ruhr-Kreises im Regierungsbezirk Arnsberg.

Der Standort Witten liegt darüber hinaus in verkehrstechnisch hervorragender Lage. Die Stadt Witten ist über die Bundesautobahnen 43, 448 und 45 optimal an das regionale und überregionale Fernstraßennetz angebunden.

Dieses Grundstück befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Annen. In direkter Nachbarschaft liegen die Universität Witten/Herdecke, das FEZ (Forschungs- und Entwicklungszentrum), das ZBZ (Zahnmedizinisch-Biowissenschaftliches Forschungs- und Entwicklungszentrum) Witten-, sowie Forschungseinrichtungen und technologie- und zukunftsorientierte Unternehmen verschiedener Branchen.

Der Stadtteil Annen zeichnet sich durch seine attraktive Wohnstruktur mit vielen Grünflächen aus. Einkaufmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich entlang der Dortmunder Straße. Kindertageseinrichtungen, Schulen und Gemeindeeinrichtungen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden. Der Stadtteil ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Die Anschlussstelle der Autobahn A 448 ist in wenigen Autominuten erreichbar. Die östliche Straßenseite ist vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt.



1.1 Allgemeine Angaben

Größe	Ca. 4.050 m² (s. Anlage 1 – Lageplan)
Katasterangaben	Gemarkung Annen Flur 17, Teilfläche aus Flurstück 1123
Grundbuch	Das Grundstück ist im Grundbuch von Annen Blatt 5760 unter lfd. Nr. 82 des Bestandsverzeichnisses verzeichnet. Abt. II: Grunddienstbarkeit für eine Trafostation zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 1117-1120 Der Grundbesitz ist in Abt. III unbelastet. Eigentümerin des gesamten Grundstückes ist die Stadt Witten.
Miet-/ Pachtverhältnisse	Pachtverhältnisse werden von Stadt gekündigt
Vorhandene Leitungen	In der Straße befinden sich an Ver- und Entsorgungsleitungen: Strom, Gas, Wasser, Telefon und der öffentliche Kanalanschluss.
Baulasten	keine
Anliegerbeiträge	Kanalanschlussbeitrag: 6,7025 €/m² (im Kaufpreis enthalten)
Ausgleichskosten lt. B-Plan	Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen: 36.649,11 € (im Kaufpreis enthalten) Kosten für Waldausgleich: 13.461,28 € (im Kaufpreis enthalten)

1.2 Baugrund

Altlasten	keine Erkenntnisse; es wird auf die Begründung des B-Plans 120 B/2, 1. Änderung verwiesen
Bergbau	Das Baugrundstück liegt über zwei Bergwerksfeldern, welche sich im Besitz der E.ON SE befinden. Die 2020 durchgeführte Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund hat ergeben, dass im Baufeld kein auf die Tagesoberfläche einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken.
Kampfmittel	Eine durchgeführte Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg ergab, dass in diesem Gebiet die Flächen unter Beschuss gestanden haben. Es wird darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung nach dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf dem untersuchten Gelände Kampfmittel befinden. Daher ist bei Durchführung von Baumaßnahmen vor Bodeneingriffen eine Sondierung durchzuführen.

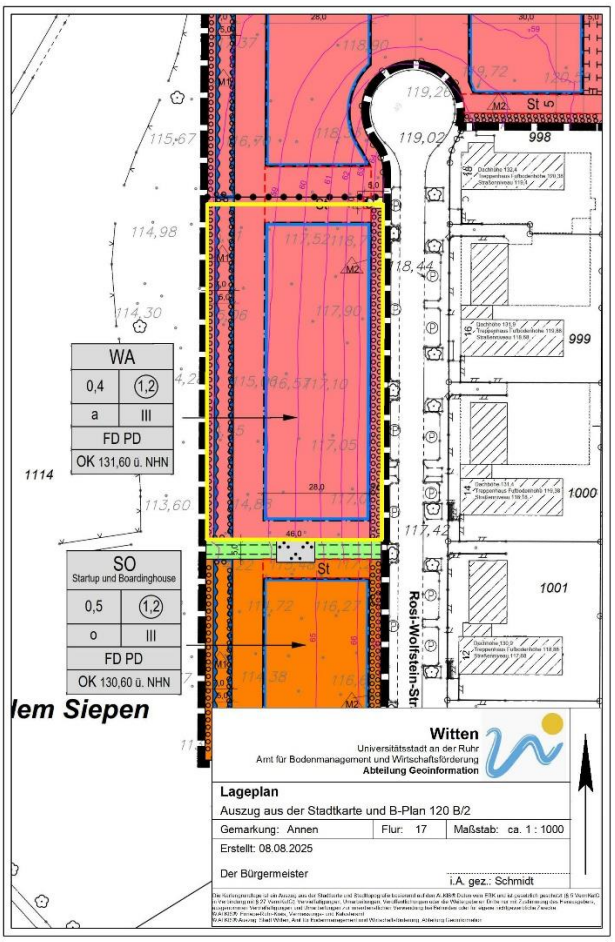
2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Rosi-Wolfstein-Straße und ist vom Käufer zu errichten.

3 Bau- und Planungsrecht

Die Ausschreibungsfläche liegt westlich der Straße der Rosi-Wolfstein-Straße, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 B/2, 1. Änderung. Den Bebauungsplan finden Sie im Geoportalruhr https://bplan.geoportal.ruhr/

Die Bebaubarkeit des Grundstückes richtet sich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.



Auszug Bebauungsplan Nr. 120 B/2 „Technologiepark Dortmunder Straße“ 1. Änderung (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen s. Anlage…….)

Hierbei sind folgenden Festsetzungen von besonderer Relevanz:

- Festgesetzt ist WA mit einer dreigeschossigen Bauweise
- GRZ: 0,4
- GFZ: 1,2
- Dachform Flachdach/Pultdach
- Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu schaffen
- Die Gestaltungsfestsetzungen des B-Plans sind zu beachten
- Das Niederschlagswasser muss vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerungsanlage ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA A-138) zu bemessen und bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde
- Weitere für das Vorhaben relevante Festsetzungen sind dem Bebauungsplan und der Begründung zu entnehmen (siehe Anlagen 3 u. 4).

Es wird empfohlen, die geplanten baulichen Vorhaben persönlich, nach vorheriger Terminvereinbarung, mit der Bauordnungsbehörde (Servicebüro Baudezernat) sowie dem Planungsamt abzustimmen.

Bauservicebüro:

Herr Ceglarski, Frau Güner, Frau Krause

Tel.: 02302/581-4360

Planungsamt:

Frau Bexen, Tel. 02302 / 581-4149

4 Städtebauliche Zielvorgabe

- Wohnbebauung ist in Abhängigkeit zum Stellplatzschlüssel möglich
- Das Grundstück kann flexibel genutzt werden, um sowohl Pflege- und Betreuungsangebote als auch Wohnformen für Senioren oder Menschen mit Beeinträchtigungen zu ermöglichen. Um eine vielseitige, soziale und integrierte Quartiersentwicklung zu fördern sind u. a. auch spezifische Wohnformen wie studentisches Wohnen, Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen möglich. Das Grundstück soll jedoch nicht verkauft werden, um Eigenheime oder Eigentumswohnungen zu bauen; eine Nutzung durch den Eigentümer oder Dritten ist nur im Sinne der Erhaltung, Pflege und dem Betrieb der vorgesehenen Einrichtungen vorgesehen.
- Für die geplante Nutzung sind ausreichend Stellplätze auf dem Verkaufsgrundstück bereitzustellen.
- Klimaschutzmaßnahmen:
  Die Bebauung stellt einen Eingriff in das Stadtklima dar. Die dadurch verursachten Beeinträchtigungen können durch individuelle Maßnahmen gemildert werden. Das Konzept muss entsprechende Maßnahmen enthalten wie zum Beispiel die Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen der Bebauung, Photovoltaik, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattungen, Erhaltung von Grünflächen und die Nutzbarkeit von Freiflächen.

Die im Zusammenhang mit der Baugenehmigung und dem Bau erforderlichen zusätzlichen Untersuchungen und Gutachten sind in der Kalkulation der Investitionskosten mit zu berücksichtigen.

5 Kaufpreis

Das Mindestgebot für den Kauf der Ausschreibungsfläche beträgt 240,00 €/m². Der Wert ist erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei (s. auch Ziff. 1.1).

Voraussetzung ist, dass der Teilnehmer ein Gebot abgibt, das in der Höhe mindestens dem Mindestgebot entspricht und der Teilnehmer bereit und wirtschaftlich in der Lage ist, dieses Gebot nach Zuschlag zu zahlen. Das Unterschreiten des Mindestgebots führt zum Ausschluss vom Verfahren nach Vorprüfung.

6 Verfahren

6.1 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnahmevoraussetzungen
Teilnahmeberechtigt am Verfahren sind
- Investoren (auch in Bietendengemeinschaft),
- Projektentwickler (auch in Bietendengemeinschaft),
- Bauträger (auch in Bietendengemeinschaft),
- Wohnungsbaugenossenschaften,
- Bauherrengemeinschaften,

jedoch <u>ausschließlich in Zusammenarbeit mit einem Büro der Architektur</u>.

Zur Qualitätssicherung des architektonischen Bebauungskonzepts bleibt die Zusammenarbeit des Investors mit dem Büro der Architektur im Falle einer Verkaufszusage der Stadt Witten bis mindestens zum Abschluss der Ausführungsplanung (Lph 4 nach HOAI 2021) verpflichtend.
Als Architekten sind natürliche und juristische Personen bzw. Arbeitsgemeinschaften teilnahmeberechtigt, deren Mitglieder bzw. Gesellschafter die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen und die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt befugt sind.

Eine Bewerbung, die ausschließlich durch einen Investor (u.a. siehe oben) erfolgt, ist nicht zulässig. Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten. Die Teilnahmeberechtigung ist von jedem Bieter eigenverantwortlich zu prüfen.
Der Bieter erklärt sich mit den Verfahrensbedingungen inkl. den Teilnahmebedingungen und den wesentlichen Vertragsinhalten (siehe Ziff. 7) durch die Abgabe eines Angebots einverstanden.
Mit dem Gebot ist ein Konzept abzugeben, das Pläne und Zielaussagen zur Bebauung sowie Erschließung, Freiflächen und zur Energiethematik beinhaltet.

Folgende **Leistungen** sind von den ausgewählten Bewerbern zu erbringen:

- Allgemeine Angaben zum Bewerber
- Darstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Investors/Bauträgers
- Mit dem Konzept sollen evtl. vorhandene Referenzen für vergleichbare Objekte vorgelegt werden

6.2 Angebotsunterlagen

Folgende Pläne und Erläuterungen sind einzureichen:

1) Lageplan des Vorhabens mit Eintragung des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters (1:500)
2) Grundrisskonzept der jeweiligen Geschosse (1:200)
3) Straßenansichten und Schnitte (1:200)
4) Skizze mit Außen- und Freiflächen
5) Erläuterungstext zum Entwurf, insbesondere mit Aussagen zur Nutzungsstruktur (max. 2 DIN-A-4-Seiten)
6) Aussagen zu den ökologischen Standards und zum Energiekonzept
7) Nachweis mind. eines Referenzprojektes aus den letzten 10 Jahren

Die Pläne sind im Format DIN A2 einzureichen. Es wird zudem um Übersendung der Unterlagen in digitaler Form an den sharefiledienst gebeten. Ein Link wird dem Bewerber auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Die hierbei entstehenden etwaigen Auslagen werden nicht erstattet.

Ohne vertragliche Bindung entstandene Kosten werden seitens der Stadt Witten nicht übernommen.

6.3 Gebotsabgabe

Der Bieter muss sich schriftlich mit den allgemeinen Vertrags- und Verkaufskonditionen der Stadt Witten einverstanden erklären. Die bietende Person entspricht der/dem späteren Käufer des Grundstücks im Falle der Zuschlagserteilung. Bitte beachten Sie bei Ihrer Angebotsabgabe daher darauf, das Angebot von den für das Grundstücksgeschäft zeichnungsberechtigten Vertretenden unterzeichnen zu lassen.

Bei Kaufinteresse sind

a) Bewerbungsschreiben mit Kaufpreisangebot

b) die Investoren- und Architektenerklärung (Vordrucke stehen auf der städtischen Homepage zur Verfügung).

c) Finanzierungsbestätigung sowohl für den Grundstückskauf als auch das Bauvorhaben (Absichtserklärung einer Bank, Sparkasse, Versicherung, o.ä.)

d) Konzeptunterlagen (s. Ziff. 6.2) einzureichen.
Die Unterlagen sind in verschlossenem Umschlag mit der Aufschrift "Gebot Rosi-Wolfstein-Straße – ungeöffnet weiterleiten" an die Stadt Witten, Amt für Bodenwirtschaft, Annenstraße 111b, 58453 Witten zu richten. **Angebotsfrist: 11.02.2026 12:00 Uhr**

Eine persönliche Abgabe im Verwaltungsgebäude Annenstr. 111b, Eingang 2 bei Frau Marion Wenzel (Zi. A103) ist ebenfalls möglich. Die Einreichung per E-Mail oder Fax ist jedoch nicht zulässig. Es werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltsfrei innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden. Bewerbungen, die nach dem Fristablauf eingehen oder nicht entsprechend der oben aufgeführten Vorgaben beschriftet sind, können nicht berücksichtigt werden.

6.4 Wertung des Angebotes

Bei der Bewertung des Bebauungskonzeptes finden die städtebauliche und architektonische Qualität des Entwurfs, die Funktionalität, soziale Wohnungsbaukomponenten sowie ökologische und klimatischen Aspekte eine besondere Berücksichtigung. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Kaufgrundstück zu errichten. Energiestandards, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen und zu geringeren Mietnebenkosten führen, werden positiv beurteilt.

Gewichtung der Bewertung:

Bebauungskonzept: 45 %
Kaufpreis: 55 %

Die Bewertung der Entwürfe erfolgt durch ein Auswahlgremium mit Vertretern der städtischen Verwaltung anhand des Ausschreibungstextes und der städtebaulichen Zielvorgabe.

Die abschließende Verkaufsentscheidung trifft das zuständige politische Gremium. Eine Verpflichtung der Stadt Witten zur Gebotsannahme besteht nicht.

7 Allgemeine Vertragsbedingungen

- Vor der Beurkundung des Kaufvertrages ist vom Käufer durch geeignete Nachweise zu belegen, dass die Umsetzung der geplanten Bebauung finanziell abgesichert ist.
- Nach Ablauf von sechs Monaten nach Übersendung des Vertragsentwurfes hat die Stadt Witten das Recht, die Verhandlungen abzubrechen und das Grundstück gegebenenfalls erneut öffentlich zum Verkauf anzubieten oder alternativ dem im Rahmen der Auswahlentscheidung unmittelbar nachfolgenden Bewerber den Zuschlag zu erteilen.
- Kaufpreisfälligkeit: 1 Monat nach Vertragsbeurkundung. Sämtliche mit dem Erwerb des Grundstückes verbundenen Kosten wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Vermessungskosten sind vom Käufer zu übernehmen.
- Zum Zeitpunkt der Fälligkeit wird der Erwerber noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein. Es wird empfohlen, bei etwaigen Finanzierungsgesprächen Kreditinstitute darauf hinzuweisen, dass keine Eintragungen in Abt. III des städtischen Grundbuchs erfolgen dürfen.
- Garantieausschluss für die Beschaffenheit des Grundstücks
- Bau- und Nutzungsbeschränkung:

  Das eingereichte Konzept wird Bestandteil des Kaufvertrages und somit bindend.

  Spätestens zwölf Monate nach Abschluss des Kaufvertrages ist ein Bauantrag zu stellen. Nach Vorlage der Baugenehmigung muss die Bezugsfertigstellung des Gesamtbauwerks innerhalb von 24 Monaten erfolgen.

  Die Nutzungsbindung des Kaufgrundstücks, die Konzeptbindung und die Bauverpflichtungsfrist werden durch die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts (gesichert durch Auflassungsvormerkungen im Grundbuch) sowie durch die Vereinbarung von Vertragsstrafen im Einzelnen näher geregelt.

  Da das Konzept Teil der Bewertung ist, darf das Grundstück auf die Dauer von 10 Jahren ab dem Tag der Beurkundung nur zu dem im Kaufvertrag festgelegten Zweck bebaut und genutzt werden.

Weiterveräußerung: Die ganze oder teilweise Weiterveräußerung des Grundstückes oder die Bestellung eines Erbbaurechtes ist vor Erfüllung der Bauverpflichtung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt Witten zulässig.

8 Anlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan (Anlage 1)
- Orthofoto (Anlage 2)
- B-Plan Nr. 120 B/2, 1. Änderung (Anlage 3)
- Begründung zum B-Plan 120 B/2, 1. Änderung (Anlage 4)
- Übersichtskarte Kampfmittel (Anlage 5)
- Investorenerklärung (Anlage 6)
- Architektenerklärung (Anlage 7)

9 Gewährleistung

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.
Alle Angaben dienen ausschließlich Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.
Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand der Verkaufssache können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Stadt Witten für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Exposé. Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben im Exposé ausdrücklich vor. Aus dem Exposé kann zudem keinerlei Anspruch auf Verkauf des Baugrundstückes mit den im Exposé genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden. Mit der Veröffentlichung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Witten nicht honoriert. Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer werden vorbehalten.
Ohne vertragliche Bindung entstandene Kosten werden seitens der Stadt Witten nicht übernommen. Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.