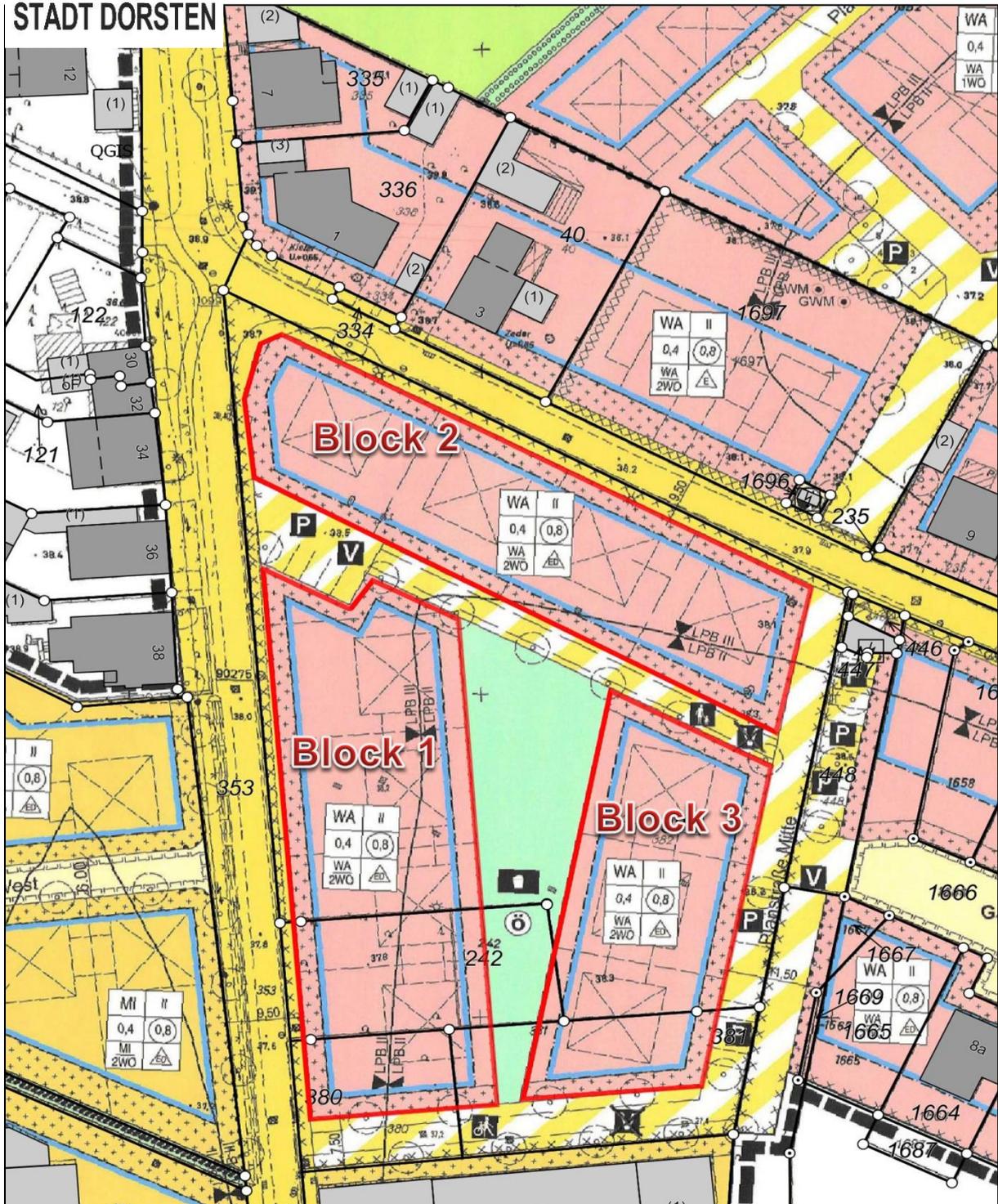




Baugrundstücke für Wohnhäuser

Bietverfahren der Stadt Dorsten für 3 Baublöcke
(s. rote Umrandung im Plan)



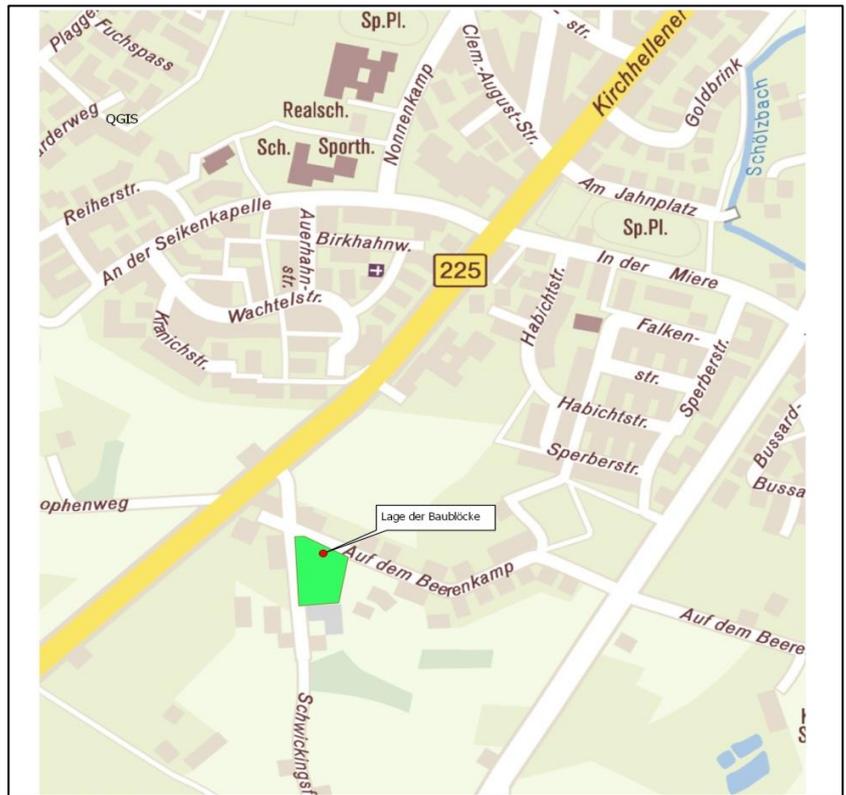
Planausschnitt: Bebauungsplan Dorsten Nr. 232.1 „Auf dem Beerenkamp / Schwickingsfeld“

Lage

Die angebotenen Baublöcke befinden sich im Süd-Westen des Stadtgebietes in der Nähe des Stadtzentrums (Entfernung ca. 1,6 km). Sie liegen im Ortsteil Dorsten Feldmark an den Straßen „Schwickingsfeld“ und „Auf dem Beerenkamp“.

In der Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.

Die A 31 erreichen Sie von hier aus in ca. 5 Minuten.



Eckdaten

Eigentümer

Stadt Dorsten

Objektart

unbebaute Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften

Lage und Größe der Blöcke

„Schwickingsfeld“, ca. 2.207 m² (Block 1)

„Auf dem Beerenkamp“, ca. 1.945 m² (Block 2)

„Planstraße Mitte“, ca. 1.458 m² (Block 3)

gesamt: ca. 5.610 m²

Grundbuchbelastungen und Baulasten

keine

Verfügbar

geplant Mitte 2018

Nach erfolgter Erschließung des Gebietes (Kanalbauarbeiten in vorhandenen Straßen sowie der Planstraße Mitte) und Beschlussfassung über den Verkauf durch die zuständigen Ausschüsse des Rates der Stadt Dorsten.
Die Erschließung der Baublöcke beginnt voraussichtlich im 4. Quartal 2017.

Restriktionen

- Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Kanalisation (Regen- und Schmutzwasser)
- keine Oberflächenwasserversickerung
- keine Entnahme von oberflächennahen Grundwasser
- Bebauungsverpflichtung

Bebauungsmöglichkeit
(gültig für alle Baublöcke)

11 Wohnbaugrundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern (max. 2 Wohneinheiten)
alternativ: Bebauung mit Doppelhäusern

Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 232.1 „Auf dem Beerenkamp / Schwickingsfeld“.

Den Bebauungsplan finden Sie auch auf der Homepage der Stadt Dorsten unter dem nachstehenden Link:

LINK zum Geodatenportal:

<http://178.63.96.21/dorsten/geodatenportal/start.html>

LINK zum Bebauungsplan:

http://178.63.96.21/htls/bpl/Do232_1.htm

Erschließungskosten

Die angebotenen Baublöcke sind zu den vorhandenen Straßen und der neuen „Planstraße Mitte“ nach § 127 BauGB beitragspflichtig. Der Erschließungsbeitrag beträgt 40 € pro Quadratmeter, für die noch zu vermessende Gesamtfläche von ca. 5.610 m² damit voraussichtlich insgesamt 224.400 €.

Im Kaufvertrag treffen Käufer und Verkäufer eine Ablösevereinbarung, so dass mit der Zahlung des Kaufpreises die vorerwähnten Erschließungskosten abgegolten sind. Ausgenommen sind Kosten für die Herstellung zusätzlicher Kanalhausanschlussstutzen, die über die Anzahl der vorgesehenen Stutzen für 11 Einfamilienhausgrundstücke erforderlich werden.

Ein Kaufpreisgebot für die Baublöcke muss mindestens die Erschließungsbeiträge in vorerwählter Höhe decken (**Mindestgebot**).

zusätzlicher Erschließungsaufwand
durch städtebaulichen Vertrag

Der Käufer hat den zwischen den Baublöcken (1) und (3) liegenden öffentlichen Kinderspielplatz in Größe von ca. 840 m² sowie die öffentliche Verkehrsfläche südlich des Baublockes (2) in Größe von ca. 500 m² nach den üblichen Regularien eines städtebaulichen Vertrages auszubauen und

die Kosten des Ausbaues zu tragen. Der wesentliche Inhalt des städtebaulichen Vertrages ist in einer Zusammenfassung als Anlage diesem Exposé beigefügt.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Dorsten zur Durchführung der v.g. städtebaulichen Maßnahmen ist Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des not. Kaufvertrages.

Sonstige Angaben zum Grundstück und den Erschließungsflächen

Die Grundstücke (Baublöcke und Erschließungsflächen) sind im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen unter dem Aktenzeichen 70/1 4307/2001 als Altlastenstandort (saniert) verzeichnet. Das Gelände der ehemaligen Dachpappenfabrik Dr. Kohl und ein Teil des benachbarten Grundstückes Auf dem Beerenkamp 8-12 wurden zwischen Oktober 2015 und Juni 2016 durch den Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) in Zusammenarbeit mit dem Kreis Recklinghausen und der Stadt Dorsten durch Bodenaustausch saniert. Grundlage war der Sanierungsplan vom 18.4.2011, welcher am 23.1.2013 durch den Kreis Recklinghausen für verbindlich erklärt wurde.

Als Schadensquelle wurde im Rahmen der Sanierungsuntersuchung eine unterirdische Teergrube erkannt. Ausgehend von dieser Teergrube haben sich über Jahrzehnte Teeröle mit dem Grundwasserstrom in ostnordöstlicher Richtung über das benachbarte Grundstück und den öffentlichen Straßenraum ausgebreitet. Sanierungsziel war es, belastete Böden zu entfernen.

Neben der Sanierung des Hauptschadensbereichs wurden auf der gesamten Fläche belastete Anschüttungen erkannt und durch Bodenaustausch ebenfalls saniert. Insgesamt wurden rund 35.300 t belasteter Boden und/ oder Bauschutt ausgehoben, verladen und einer geregelten Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.

Bei der Sanierung wurden Aushubtiefen zwischen 1 m und 5 m erreicht. Im Anschluss wurde die Fläche mit geeignetem Bodenmaterial der Bodenklasse 3 bis circa 30 cm unter geplanter Geländeoberkante wieder verfüllt. Der Einbau erfolgte lagenweise verdichtet. Auf den Grundstücken liegt kein Oberboden.

Nach der Sanierung ist das Gelände für die geplante Wohnbebauung geeignet.

Die Stadt Dorsten übernimmt keine Garantie für die Bebaubarkeit und empfiehlt, vor der Bebauung die Standfestigkeit des Bodens überprüfen zu lassen. Im Kaufvertrag wird hinsichtlich der Baublöcke ein Ausschluss für Sach- und Rechtsmängel sowie der Haftungsübergang des Altlastenrisikos auf den Käufer vereinbart.

Die Stadt Dorsten erwartet, dass der Kaufgegenstand in angemessener Zeit (3 Jahre nach Vertragsabschluss) bebaut wird, um die angrenzenden Straßen endgültig herstellen zu können. Im Kaufvertrag vereinbaren Käufer und Verkäufer hierzu eine entsprechende Bauverpflichtung, die im Falle einer bauträgerungebundenen Weiterveräußerung der Bauplätze an die Enderwerber weiterzugeben ist.

Nebenkosten des Kaufvertrages

Der Käufer trägt alle mit dem Abschluss und der Abwicklung des Kaufvertrages anfallenden Kosten (einschließlich der Kosten für die Vermessung und Katasterfortführung).

Hinweise:

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden und nachstehenden Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Das Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind die im späteren Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Nach endgültiger Vermessung der Baublöcke kann es zu Größenabweichungen kommen. Mehr- und Minderflächen werden bei Abweichungen mit dem vom Käufer gebotenen Preis pro Quadratmeter ausgeglichen.

Allgemeine Informationen zum Bietverfahren der Stadt Dorsten

Die Baublöcke werden insgesamt gegen Höchstgebot veräußert. Gebote, die unter dem angegebenen Mindestgebot (in Höhe der vorerwähnten Erschließungsbeiträge nach dem BauGB) liegen, finden keine Berücksichtigung.

Zur Abgabe eines Gebotes kann das beigefügte Muster auf der letzten Seite dieses Dokumentes verwendet werden. Mit Abgabe eines Angebotes haben Sie sich mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Informationen sowie den Eckdaten ausdrücklich einverstanden zu erklären. Juristische Personen werden gebeten, ihrem Gebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.

Ein Teilabverkauf der angebotenen Baublöcke ist ausgeschlossen. Es wird erwartet, dass bei Abgabe eines Angebots die Finanzierung des Kaufpreises einschließlich der Aufwendungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach dem städtebaulichen Vertrag sichergestellt ist. Vom Höchstbietenden ist innerhalb von 2 Wochen nach Aufforderung durch die Stadt Dorsten eine entsprechende Zusage des finanzierenden Kreditinstituts beizubringen. Wird ein Finanzierungsnachweis nicht beigebracht, behält sich die Stadt Dorsten vor, das Angebot unberücksichtigt zu lassen.

Auflagen- und bedingungsfreie Kaufgebote werden

spätestens bis zum 31.08.2017

in einem verschlossenen Umschlag erbeten. Kaufangebote richten Sie bitte, wie folgt beschriftet, an die:

Stadt Dorsten
Vermessungsamt (62)
Kaufpreisangebot - ungeöffnet weiterleiten -
Halterner Straße 5
46284 Dorsten

Während der Öffnungszeiten nehmen die Mitarbeiter des Vermessungsamtes Ihr Kaufangebot auch im Verwaltungsgebäude „Halterner Straße 28“ persönlich entgegen. Außerhalb der Öffnungszeiten steht für den Einwurf der Kaufangebote nur der Nachbriefkasten des Rathauses, Halterner Straße 5, zur Verfügung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine Ausschreibung nach VOB/VOL handelt. Die Stadt Dorsten bleibt in ihrer Veräußerungsentscheidung frei.

Die Stadt Dorsten behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufangebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Dorsten abgeleitet werden.

Mit der Veröffentlichung dieser Unterlage über die Website der Stadt Dorsten ist auch kein Maklerauftrag verbunden.

Ansprechpartner für Interessenten

Name	Stadt Dorsten Herr Willi Ridder
Anschrift	Halterner Straße 28, 46284 Dorsten
Telefon	(0 23 62) 66 - 50 10
Fax	(0 23 62) 66 - 57 62
E-Mail	willi.ridder@dorsten.de

Rahmenbedingungen für die Herstellung des Verbindungsweges und für die Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes

Der im Baugebiet ausgewiesene, öffentliche Verbindungsweg zwischen der Straße „Auf dem Beerenkamp“ und der Planstraße Mitte und der Kinderspielplatz sind von dem Investor spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Bezugsfertigkeit der angrenzenden Bebauung nach den folgenden Vorgaben herzustellen:

Verbindungsweg:

Der genaue Umfang des fertigzustellenden Weges ergibt sich aus der in Abstimmung mit der Stadt aufzustellenden Entwurfs- sowie detaillierten Ausbauplanung und Baubeschreibung. Dabei sind die gültigen Planungsrichtlinien (RASt 06) und bei der Herstellung die technischen Vorschriften zu beachten.

Deckenaufbau: Pflasterung 20/10/8 auf 20 cm Schottertragschicht 0/45

Seitlicher Abschluss: Randstein 8/20 aus Beton auf Betonfundament aus C 12/15. Die Randsteine erhalten eine eingeschaltete mindestens 10 cm dicke Rückenstütze aus C 12/15.

Straßenbeleuchtung: Die Stadt ist für die Erstellung sowie den Betrieb und die Instandhaltung von Straßenleuchten auf öffentlichen Verkehrsflächen zuständig. Der Investor hat die Herstellung der Straßenbeleuchtung mittels einer lichttechnischen Berechnung / Planung (u. a. Festlegung der Leuchtenstandorte, der Kabeltrassen und des Leuchtentyps) mit der Stadt abzustimmen.

Begrünung: Es sollen Bäume aus der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste der Sortierung 18/20 zur Verwendung kommen. Die genaue Artenauswahl und die Unterpflanzung der Bäume sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Stadt abzustimmen.

Kinderspielplatz:

Die im Baugebiet ausgewiesene öffentliche Spielfläche dient dem nicht beaufsichtigten Spielen und Aufenthalt von Kindern unterschiedlichen Alters, Heranwachsenden und Erwachsenen. Die Planung und Ausgestaltung der Spielfläche ist nach der räumlichen Lage und dem Einzugsgebiet unter Beachtung geltender Normen (z.B. DIN 18034) vorzunehmen.

Aus diesem Planungsansatz heraus ist die Spielfläche derart zu gestalten, dass die „soziale Integration“ gefördert wird. Das heißt, dass das Gelände für mehrere Altersgruppen benutzbar, reizvoll und vielgestaltig zu planen ist. Das Planungskonzept ergibt sich deshalb aus der zur Verfügung stehenden Spielfläche und dem zu versorgenden Wohngebiet.

Daraus abgeleitet ist die Spielfläche je nach Zuschnitt und Einzugsgebiet in Spielbereiche unterschiedlicher Ausprägung zu unterteilen. Die Unterteilung in Flächen und Räume erhöht den Spielwert der Einrichtung, weil damit eine Vielfältigkeit der Spielmöglichkeiten erreicht wird und die Bedürfnisse von Benutzergruppen unterschiedlichen Lebensalters berücksichtigt werden. Die Spielbereiche sind jedoch nicht voneinander isoliert zu gestalten, vielmehr muss eine optische wie räumliche Durchlässigkeit erhalten bleiben.

Die Spielbereiche sind nach folgenden Prinzipien zu planen:

- Prinzip der Anordnung von Ausstattungselementen (einzelne Spielaktivitäten werden zu Spielabläufen kombiniert, Kommunikationsfläche mit Sitzgelegenheiten an besonderer Stelle, etc.)
- Prinzip der Gliederung (Trennung von sich gegenseitig störenden Spielaktivitäten [z.B. getrennte Ball- und Sandspielflächen], Schutz der Kleinst- und Kleinkinder, etc.)
- Prinzip der Flexibilität (Berücksichtigung mono- und multifunktionaler Bereiche (nur Schaukel und/oder Rasenfläche für Ballspiel oder Turnen oder Ausruhen, etc.)
- Prinzip der Geländemodellierung und –gestaltung (Erdhügel, -wälle, -mulden; Sand-, Erd-, Hart-, Elastik-, Rasenflächen; Vegetation [„robuste“ Bäume, Sträucher, Bodendecker]; etc.)
- Prinzip der Sicherheit (Einzäunung, Verwendung nur TÜV-geprüfter Geräte, Einhaltung der Sicherheitsabstände und –bereiche, Einhaltung der technischen Regelwerke [DIN EN 1176, DIN EN 1177, DIN 18034], Verwendung ungiftiger Pflanzen, Trennung unterschiedlicher Altersgruppen, etc.)
- Prinzip der Unterhaltung (gesicherte Erschließung für die Zugänglichkeit und Pflege und Unterhaltung der Flächen, etc.)

Das Konzept zur Gestaltung der Spielbereiche ist in Absprache mit der Grünflächenabteilung des Tiefbauamtes vor Aufstellung der Planung abzustimmen.

Vermessung:

Der Weg und der Kinderspielplatz sind einzumessen. Bestandspläne über den Straßenkörper und des Kinderspielplatzes einschließlich deren Zubehörteile sind der Stadt für die Übernahme in die Straßen- bzw. Grünflächendatenbank zu übergeben.

Städtebaulicher Vertrag:

Weitere Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Ausbaurkosten und nach Fertigstellung des Weges und des Kinderspielplatzes eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Ausbaurkosten verlangt.

Muster für Gebotsabgabe:

Name, Vorname

(Anschrift, Telefonnummer)

Kaufpreisgebot

für die Liegenschaft Baublöcke 1 bis 3 in Dorsten an den Straßen „Schwickingsfeld bzw. Auf dem Beerenkamp“

Mein / Unser Angebot für die vorstehend bezeichnete Liegenschaft beträgt

_____ Euro.

(in Worten: _____ Euro).

Ich / Wir bestätigen hiermit, von den mir/uns vorliegenden Allgemeinen Informationen nebst Eckdaten der Stadt Dorsten Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein. Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt.

_____, _____ 2017
(Ort, Datum)

(Unterschrift)