

Öffentliches Interessensbekundungsverfahren der  
Stadt Nettetal – Bongartzstiftung -  
Doerkesplatz 11, 41334 Nettetal zum Verkauf und zur  
Entwicklung des ehemaligen Bauernhofes in  
41334 Nettetal-Lobberich, Sassenfeld 160

Ansprechpartner für das Verfahren:  
NetteBetrieb - Zentrale Dienste, Liegenschaftsmanagement -



### Eigentümer

Die Hofanlage befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Lobberich, Flur 1, Flurstück 598. Eigentümer des Grundstücks ist die Stadt Nettetal -Bongartzstiftung-. Die Bongartzstiftung in Nettetal wird seit dem 1. Januar 1973 in Anwendung der §§ 93 ff der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und entsprechend den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung geführt.

Die Bongartzstiftung ist eine örtliche Stiftung im Sinne des § 87 der GO NW und wurde bis zum 31. Dezember 1982 als ausgegliedertes Sondervermögen nach den Grundsätzen der kaufmännischen Rechnungslegung getrennt verwaltet. Sie stellt ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Nettetal ohne eigene Rechtspersönlichkeit dar.

### Lage des Grundstücks / Wohnen in naturverbundener Wohnlage

In 41334 Nettetal-Lobberich, Sassenfeld 160, an beliebter Wohnstraße in Ortsrandlage mit fußläufiger Anbindung in die Natur sowie mit unverbaubarem Blick in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Lobberich verfügt über eine ausgereifte Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Ärzte, Krankenhaus, Stadttheater, Einkaufsmöglichkeiten etc.

Bei der zur Veräußerung anstehenden Hofanlage im Eigentum der Stadt Nettetal – Bongartzstiftung - handelt es sich um eine ca. 4.412 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Lobberich, Flur 1, Flurstück 598 mit dem aufstehenden Gebäude Sassenfeld 160. Bzgl. der genauen Lage und des Zuschnitts wird auf den Aufteilungsplan des ÖbVI Günter Freudenberg (Aufteilungsentwurf 3, s. Anlage) verwiesen. Die Veräußerungsfläche ist in diesem Plan mit F2 bezeichnet und hellblau hinterlegt.

Darüber hinaus wird dem Hofgebäude und der örtlich vorhandenen Verkehrsfläche der Straße Sassenfeld vorgelagerte ca. 145 m<sup>2</sup> große Teilfläche (im Eigentum der Stadt Nettetal stehend) mit zur Übernahme angeboten. Die Teilfläche (im Lageplan mit F 4 bezeichnet) wird im Zusammenhang mit der noch durchzuführenden Teilungsvermessung neu gebildet und nach Übernahme in das Liegenschaftskataster dem neuen Grundstück der Hofanlage zu geschlagen. Der auf dieser Grünfläche befindliche Baum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (wird vertraglich abgesichert).

### Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lo-2 (Bauzonen- und Baugestaltung) und ist dort Teil eines Bereiches, der als „ländliches Wohngebiet“ ausgewiesen ist. Die Nutzung muss sich daher an der Umgebung orientieren § 34 BauGB ist hier maßgeblich.

### Sonstige Grundstücksmerkmale

Die genaue Festlegung der neuen Grundstücksgrenzen erfolgt in Abstimmung mit dem Käufer, orientiert sich aber im Wesentlichen an der aktuell im Kataster ausgewiesenen Hoffläche. Angrenzende Weideflächen sind nicht Bestandteil dieses Verkaufes.

Die Hoffläche ist über eine weitere Zufahrt, die im Eigentum der Stadt Nettetal verbleibt, erreichbar. Hier kann ein Geh- und Fahrrecht – sofern erwünscht – in Aussicht gestellt

werden.

Das Grundstück ist im Grundbuch in Abteilung II und III unbelastet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Nach derzeitiger Kenntnis liegen auch keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen im Grundstücksbereich vor.

Die Hofanlage ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

#### Bausubstanz der Hofanlage

Die Hofstelle ist äußerst sanierungsbedürftig. Die augenscheinlich größten Schäden befinden sich im feuchten Mauerwerk. Das Gebäude ist insgesamt nass, auch die Innenwände, wodurch Putzablösungen und Beulenbildungen zu erkennen sind. Die Decken hängen durch die Feuchtigkeit herab und im Obergeschoss des Wohnhauses haben sich Pfützen gebildet. Hinzu kommen weitere Schäden am Dach (Undichtigkeit, Instabilität). Durch die Feuchtigkeitsschäden besteht die Gefahr, dass die Gebäudestatik beeinträchtigt ist.

#### Verfahren

Die Interessenten sind aufgefordert, ein schriftliches Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Gebäude vorzulegen, das den Erhalt des Charakters des Urhofes gewährleistet. Das Haupthaus ist zu erhalten. Nicht zwingend ist der Erhalt jedoch in der Gesamtheit für alle nachträglich angebauten Objekte und die Scheunen.

Folgende weitere Kriterien sind zu erfüllen

- Mindestgebot:
  - a) 110.000 € für ca. 4.412 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Gemarkung Lobberich, Flur 1, Flurstück 598
  - b) 5.000 € für ca. 145 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Gemarkung Lobberich, Flur 1, Flurstück 591. Es handelt sich hier um eine Option zu Übernahme der Teilfläche. Die Pflicht zur Pflege und zum dauerhaften Erhalt des aufstehenden Baumes wird im Kaufvertrag gesichert.
- Es muss eine Eigennutzung der Hofanlage gewährleistet sein. Der Weiterverkauf des Hofes in einem Zeitraum von 30 Jahren ist nicht zulässig. Eine Vermietung des Hofes in einem Zeitraum von 10 Jahren ist ebenfalls nicht zulässig.
- Verkauf oder Vermietung dürfen in diesen Zeiträumen nur im Ausnahmefall und nur mit Zustimmung der Stiftungsleitung und des Rates der Stadt Nettetal erfolgen. Darüber hinaus muss die in einem Sanierungskonzept dargelegte Ertüchtigungs-Maßnahme in einer Frist von bis zu drei Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages umgesetzt werden.

- Die unmittelbar an die zum Verkauf stehende Hofanlage angrenzenden landwirtschaftlichen Teilflächen - Weideland ca. 20.000 m<sup>2</sup> und Obstwiese ca. 815 m<sup>2</sup> - sind aktuell pachtfrei und sollten vom Käufer der Hofanlage möglichst gepachtet werden. Die v.g. Flächen stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Der noch abzuschließende Kaufvertrag wird ein Rücktritts- und Wiederkaufsrecht für die Stadt Nettetal und Regelungen zu Vertragsstrafen beinhalten, und zwar für den Fall, dass die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt werden.

Das vorliegende Verfahren wird in Form eines Interessenbekundungsverfahrens durchgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Kosten, die einem Interessenten mit der Teilnahme am Bieterverfahren entstehen, nicht erstattet werden.

#### Kaufpreis/Nebenkosten

Neben dem Kaufpreis hat der Käufer alle Kosten des Vertrages und seiner Durchführung zu tragen. Auch bereits angefallene und anfallende Gebühren und Kosten, die im Zusammenhang mit der Bildung der zu erwerbenden Grundstücksteilflächen und der Eintragung von Baulasten, die durch die Grundstücksteilung notwendig werden, hat der Käufer zu tragen.

Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen nach der notariellen Beurkundung zu zahlen.

### Form des Kaufangebotes

Das schriftliche Kaufangebot ist gemeinsam mit dem Nutzungskonzept spätestens bis zum 30.09.2024, per Post oder E-Mail ([thomas.dohmen@nettetal.de](mailto:thomas.dohmen@nettetal.de)) an die Stadt Nettetal, NetteBetrieb, Zentrale Dienste, Doerkesplatz 11, 41334 Nettetal zu übersenden. Maßgebend ist das Eingangsdatum.

Mit der Abgabe der Bewerbung bzw. des Angebotes zum Erwerb des Grundstücks ist verbindlich schriftlich zu erklären, dass

1. Sie die Informationen dieses Exposés durchgelesen haben und die Rahmenbedingungen als verbindlich anerkennen,
2. die Finanzierung des unterbreiteten Kaufangebotes sichergestellt ist und
3. Ihnen bekannt ist, dass alle mit Abschluss und Durchführung eines zu beurkundenden Vertrags verbundenen Kosten, incl. der Vermessungskosten von Ihnen zu tragen sind.

**Angebote / Bewerbungen, die diese Erklärungen nicht enthalten, können im Verfahren nicht berücksichtigt werden!**

### Wirkung des Kaufangebotes

Bei diesem Verkaufsverfahren handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes gemäß BGB. Die endgültige Verkaufsentscheidung trifft die Stadt Nettetal. Sie behält sich diese vor.

Aufwendungen und Auslagen, die den Bewerbern im Zusammenhang mit dem Einreichen einer Bewerbung entstehen, werden nicht erstattet.

### Weitere Auskünfte und Rückfragen

Für Rückfragen und ggf. zur Terminabsprache zwecks Besichtigung wenden Sie sich bitte an:

#### Stadt Nettetal – Bongartzstiftung -

Frau Oriane Gommans / Tel. 02153 898 4012 / E-Mail [oriane.gommans@nettetal.de](mailto:oriane.gommans@nettetal.de)

#### NetteBetrieb - Zentrale Dienste -

Herr Thomas Dohmen / Tel. 02153 898 6005 / E-Mail [thomas.dohmen@nettetal.de](mailto:thomas.dohmen@nettetal.de)

### Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Lageplan mit Kennzeichnung der zu veräußernden Teilfläche
3. Aufteilungsentwurf ÖbVI G. Freudenberg (bereits abgestimmt)
4. Grundriss Wohnung / ehemaliger Kuhstall EG
5. Grundriss Wohnung OG
6. Fotos