KREFELD

Exposé

St. Töniser Straße: Verkauf eines sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhauses mit Entwicklungspotenzial

Die Stadt Krefeld beabsichtigt, das derzeit mit einem sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück an der St. Töniser Straße 67, groß 203 m² (Gemarkung Krefeld, Flur 22, Flurstück 468) im Rahmen eines Bieterverfahrens zu veräußern. Die Option zum Abriss des Bestandsobjektes besteht und wäre wünschenswert.Das Grundstück wird ausschließlich durch die Stadt Krefeld angeboten. Eine Käuferprovision fällt nicht an. Eine Bauträger- oder Architektenbindung besteht ausdrücklich nicht. Das Grundstück wird im jetzigen Zustand verkauft. Die Stadt Krefeld behält sich vor, darüber zu entscheiden ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück veräußert wird. Dieses Exposé versteht sich als unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes. Es handelt sich bei diesem Bieterverfahren nicht um ein Verfahren im Sinne der Richtlinie 18/2004/EG sowie des Vergaberechts und unterliegt insbesondere nicht den Regelungen des Gesetzes gegen die Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Verträge (VgV) oder der VOB/A, der VOL/A beziehungsweise der VOF. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages oder die Erstattung etwaiger eigener Aufwendungen für Planung, Beratung etc. Die Stadt Krefeld behält sich ausdrücklich vor, das Verfahren jederzeit zu stoppen oder einzustellen, ohne dass hierdurch Ansprüche potenzieller Interessenten geltend gemacht werden können. Eine Aufwandsentschädigung seitens der Stadt Krefeld gegenüber den Bietern - auch bei Nichtrealisierung des Vorhabens - ist ausgeschlossen. Aus der Angebotsabgabe lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Krefeld herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Stadt Krefeld geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Veräußerung des Grundstückes, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt. Die Stadt Krefeld ist weder gebunden noch verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen. Insbesondere werden seitens der Stadt Krefeld auch keine „Reservierungsbestätigungen“ vorgenommen, die zu schuldrechtlichen Ansprüchen führen.Über den Verkauf des Grundstückes oder die Aufhebung des Verfahrens entscheiden die nach der Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Krefeld zu ständigen Gremien.Für den Abschluss des Kaufvertrages ist die Vorlage einer verbindlichen Finanzierungszusage oder eines Nachweises über das Vorhandensein von Eigenmitteln zwingend erforderlich. Diese Nachweise dienen der Sicherstellung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Erwerbers und sind Voraussetzung für die weitere Abwicklung des Verkaufsprozesses. Ich bitte um Berücksichtigung, dass Bewerbungen ohne Einreichung eines entsprechenden Nachweises zum Ausschluss am Bewerbungsverfahren führen können.

Bei ernsthaftem Interesse ist die Vereinbarung eines Besichtigungstermines möglich.

Fakten

Nutzung	Mischgebiet
Angebotstyp	Verkauf (Höchstpreisverfahren)
Fläche	203 qm
Mindestgebot	120.000,00 €
Quadratmeterpreis	591,13 €/qm
Bebauungsplan rechtskräftig seit	keine Angabe
Erschließung	bereits erschlossen
Bauzwang	ja , Der Käufer hat das Grundstück innerhalb eines

Objekt-Nr.: GR15546

Grundstücksgröße: 203 qm
Mindestgebot (je qm): 591,13 €

Flurstücksnummer: 468

Adresse:
St. Töniser Straße 67
Kempener Feld / Baackeshof
47803 Krefeld



Ansprechpartner

Frau Tanja Großholdermann
Stadt Krefeld

Telefon: 02151 861756
E-Mail:
t.grossholdermann@krefeld.de

Anbieter

Stadt Krefeld

powered by
BAUPILOT

Zeitraumes von 4 Jahren, gerechnet vom Tage des Besitzüberganges an, zu ertüchtigen (Abriss inkl. Neubau oder Sanierung). Die Bebauungsverpflichtung wird durch ein dingliches Wiederkaufsrecht für die Stadt Krefeld gesichert. Für den Fall, dass der Käufer seiner Obliegenheit zur Bebauung des Kaufgegenstandes innerhalb der vereinbarten Frist nicht nachkommt, hat er an die Verkäuferin eine angemessene Vertragsstrafe zu zahlen.

Haustypen	Mehrfamilienhaus
Dachformen	Satteldach
Vollgeschosse	III
Lage	Das Grundstück Gemarkung Krefeld, Flur 22, Flurstück 468 befindet sich im westlichen Teil der Stadt Krefeld im Stadtteil Kempener Feld / Baackeshof. Nach den Gegebenheiten des Flächennutzungsplanes (Mischgebiet) ist das gesamte Grundstück als baureifes Land für eine Misch-/Mehrgeschossige Bauweise zu qualifizieren.Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Stadtkern von Krefeld liegt ca. 1 km in östlicher Richtung. Die Autobahnauffahrt zur A 57 (Krefeld-Zentrum) befindet sich ca. 7 km östlich, die Autobahnauffahrt zur A 44 (Krefeld-Fichtenhain) ca. 8 km südlich. Schulen und Kindergärten sowie Haltestellen des ÖPNV sind im Umfeld gut fußläufig erreichbar.
Baugrund	Das Grundstück ist 203 m² groß und liegt innerhalb des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 405 (FLP - Fluchtlinienplan). Nach Ausweisung des vorgenannten Fluchtlinienplans ist die Straßenrandbebauung in dem Bereich zwingend bis zur Baufluchtlinie zu führen. Weitere planungsrechtliche Ausweisungen existieren aktuell nicht. Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus als Mittelhaus einer geschlossenen Straßenrandbebauung nebst zweigeschossigem Flügelgebäude mit einem angebauten Abstellraum bebaut. Das Wohnhaus verfügt insgesamt über fünf abgeschlossene Wohneinheiten. In den Jahren 1893/1894 erfolgte die Ersterfassung im Kataster. Der Zustand des Wohnhauses wird insgesamt als gänzlich sanierungsbedürftig beurteilt. Es bestehen diverse Mängel, insbesondere betreffend den Brandschutz. Als bauordnungsrechtliche Mängel werden unter anderem folgende Tatbestände aufgezählt:- Aufenthaltsraum im Dachgeschoss ohne Baugenehmigung und ohne zweiten Rettungsweg- fehlende feuerhemmende Ausführung der Haustreppe aus Holz- Nachweiserbringung einer hochfeuerhemmenden Feuerwiderstandsfähigkeit des Treppenraumes- Bekleidung, Putze, Dämmstoffe und Einbauten bestehen teilweise aus brennbaren Baustoffen- zwischen dem Keller- und Erdgeschoss wurden Durchbrüche für Leitungen erstellt und nicht fachgerecht geschlossen bzw. brandschutztechnisch geschottet- die unveränderte Nutzung der Flügelwohnung im 1. Obergeschoss ist aufgrund des fehlenden zweiten Rettungsweges aktuell nicht zulässig. Mit Datum vom 29.10.2024 wurde eine Nutzungsuntersagung durch den Fachbereich Bauaufsicht der Stadt Krefeld ausgesprochen. Die Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken ist somit erst nach bauordnungsrechtlicher Freigabe möglich. Das Gebäude ist leerstehend und geräumt. Der im Kellergeschoss befindliche Gasheizkessel wurde im Jahre 1997 installiert. Aufgrund der zuvor dargestellten Bausubstanz sowie der Notwendigkeit einer erheblichen brandschutztechnischen Ertüchtigung des

	Bestandsgebäudes kommt für einen potenziellen Investor neben einer vollumfänglichen Sanierung ebenfalls ein Rück- und Neubau in Frage. Die Bebaubarkeit ist gegebenenfalls über eine Bauvoranfrage zu prüfen.
Altlasten	Das Grundstück ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Krefeld erfasst.
Einschränkungen	Der Kaufpreis versteht sich erschließungsbeitragsfrei. Der Kanalanschlussbeitrag ist bereits abgegolten. Im Kaufpreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsnebenkosten (bspw. Kosten für Notar, Gericht und die Grunderwerbsteuer) sowie die Kosten für die Hausanschlüsse im Falle des Rück- und Neubaus. Diese sind durch die Erwerber auf eigene Rechnung in Auftrag zu geben. Die oben angeführten und eventuell aufzuwendenden Kosten, wie bspw. für eine Bauvoranfrage oder für ggfs. weitere erforderliche Genehmigungen sind durch den Erwerber zu tragen.Der Verkauf des Grundstückes erfolgt seitens der Stadt Krefeld unter Ausschluss jeglicher Gewährleistungsansprüche nach dem Bundesbodenschutzgesetz, also „so wie es steht und liegt“.In den Vertrag werden ein dauerhaftes Vorkaufsrecht für die Stadt Krefeld aufgenommen sowie eine Bebauungs- bzw. Ertüchtigungsverpflichtung bzw. -obliegenheit für den Käufer. Die Ertüchtigung ist innerhalb von 4 Jahren nach Eigentumsübergang vorgesehen; sofern ein Abbruch nebst Neubau geplant ist, sind angemessene Fristen für den Abbruch bzw. die Neubebauung zu vereinbaren. Die Bebauungs- bzw. Ertüchtigungsverpflichtung sollen durch ein dingliches Wiederkaufsrecht für die Stadt Krefeld gesichert werden; mittels einer zu vereinbarenden Vertragsstrafe soll die Motivation zur Behebung des Leerstandes erhöht werden. Vorkaufsrecht und Wiederkaufsrecht des Verkäufers gehen eventuellen Grundschulden im Rang vor.

Infrastruktur

- ✔ Wasserversorgung
- ✔ Nah- oder Fernwärme
- ✔ Energieversorgung
- ✔ Gas

Umgebung

- ✔ Kitas
- ✔ Spielplätze
- ✔ Kindergarten
- ✔ Ärzte
- ✔ Krankenhäuser / Kliniken
- ✔ Sporteinrichtungen
- ✔ Sozialstationen
- ✔ Alten- und Pflegeheime
- ✔ Öffentlicher Personennahverkehr
- ✔ Schwimmbäder / Badeseen
- ✔ Kinderkrippe
- ✔ Einkaufsmöglichkeiten
- ✔ Mobiler Pflegedienst

Schulen