

Exposé

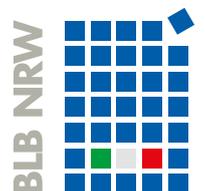


Foto: Thomas Range

# Unbebautes Grundstück / Entwicklungsfläche

WE 2474

Dietrich-Bonhoeffer-Weg / Rudolfstraße | 42285 Wuppertal



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

## Angebot

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW veräußert im Rahmen eines mehrstufigen Bieterverfahrens, ein interessantes Entwicklungsgrundstück in Wuppertal-Barmen, mit einer Gesamtgröße von 24.518 m<sup>2</sup>. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine potentielle Wohnbaufläche, die sich aufgrund der topografischen Situation (Steilhang) in zwei eigenständig zu betrachtende Teilflächen aufteilt, was auch im gegenwärtigen Bebauungsplan seinen Niederschlag findet. Das bestehende Baurecht ist jedoch überholt und für die angestrebte Wohnbebauung nicht geeignet. Es muss daher ein Verfahren zur Aufstellung eines neuen B-Plans (vorhabenbezogener Bebauungsplan) eingeleitet werden, dessen Durchführung ausschließlich dem Höchstbieter/Käufer obliegt. Daneben erwartet das Stadtplanungsamt einen vorgelagerten städtebaulichen Wettbewerb, der ebenfalls von der Käufer-

seite zu initiieren ist. Im Zuge der Neubebauung ist eine Mindestquote von 30% für öffentlich geförderter Wohnungsbau umzusetzen. Die Stadt Wuppertal, die die Wohnbebauung ausdrücklich begrüßt, hat als Vorgabe zur Entwicklung des neuen B-Plans ein Leitlinienpapier verfasst, welches als Anlage beigefügt ist.

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt zum Höchstgebot auf Grundlage der §§ 63, 64 LHO, im Wege eines mehrstufigen Bieterverfahrens, dessen Grundlagen die Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO) sind. Die Liegenschaft wird dabei nur in Gänze und im gegenwärtigen Ist-Zustand, wie sie „steht und liegt“ verkauft. Die erforderliche Baurechtschaffung obliegt allein dem Höchstbieter/Käufer und fällt in dessen Risikosphäre.



Quelle: BLB NRW

## Standort und Lage

### Makrolage

Mit rund 365.860 Einwohnern (Stand 30.09.2023) ist Wuppertal die größte Stadt und gleichsam das Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die kreisfreie Großstadt liegt südlich des Ruhrgebiets, im Regierungsbezirk Düsseldorf und ist eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen und seit 1972 Universitätsstadt. Die Topografie der Stadt ist geprägt durch das Tal der Wupper, welches von Ost nach West verläuft sowie durch die Steilhänge im Norden und Süden. Entlang einer zentralen Achse aus Hauptverkehrsstraße (B7), Haupt-eisenbahnlinie und Schwebebahn, reihen sich alle wichtigen Funktionen im Tal der Stadt auf einer Länge von rund 15 Kilometern aneinander. Mit dem gut ausgebauten innerstädtischen ÖPNV-Netz, lassen sich alle Ziele innerhalb des Stadtgebiets zügigerreichen. Darüber hinaus ist Wuppertal über die Autobahnen A 46, A 1 und A 535 auch überregional sehr gut angeschlossen, wobei der Stadtteil Barmen über die Anschlussstellen W-Barmen (A 46) und W-Langerfeld (A 1) erreichbar ist.



### Mikrolage

Die Entwicklungsfläche selbst befindet sich im Stadtteil Unterbarmen, nordöstlich der Hardt-Anlagen und dem Botanischen Garten, im Quartier Loh. Die unmittelbare Umgebung ist vergleichsweise dünn besiedelt und im Süden und Westen durch eine Kleingartenanlage geprägt. Östlich der Grundstücksfläche steht ein viergeschossiges Seniorenheim. Im Norden grenzen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser entlang der Rudolfstraße an.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstücks, verläuft die beliebte Wuppertaler Nordbahntrasse, ein breit ausgebauter und gut 22 km langer Fahrrad- und Freizeitweg, der die Stadtteile Nächstebreck und Vohwinkel verbindet. Darüber hinaus verläuft die Hauptverkehrsachse mit der B7 durch das nahe gelegene Stadtteilzentrum von Barmen. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum Grundstück, die Schwebebahnhaltestelle „Alter Markt“ ist rund 1,5 Km entfernt. Kindergärten u. sämtliche Schulen befinden sich in einem Umkreis von 2,0 Km.

### Entfernungen

Zentrum Wuppertal	ca. 2,8 Km
Düsseldorf Stadtmitte	ca. 38,7 Km
Anbindung BAB 46	1,4 Km
Flughafen Düsseldorf	ca. 43,6 Km



Quelle: Stadt Wuppertal

## Liegenschaftsbeschreibung

Die Entwicklungsfläche ist südlich der Rudolfstraße gelegen und verläuft entlang des Dietrich-Bonhoeffer-Wegs, von dem aus eine Stichstraße mit Wendehammer in das Areal führt. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 24.518 m<sup>2</sup>, die sich aus 6 Flurstücken ergibt. Mit Ausnahme eines kleineren Lagergebäudes ist das Grundstück unbebaut, jedoch ist es stark bewaldet und muss zur Bebauung, unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung und sonstiger Regularien, umfassend gerodet werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Dietrich-Bonhoeffer-Weg und der davon abgehenden öffentlichen Stichstraße, in der bereits ein Schmutz- und Regenwasserkanal anliegt. Die südlichen Flurstücke 10/3, 10/2 und 97, liegen an einem Abschnitt des „Dietrich-Bonhoeffer-Wegs“, der zurzeit keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 II BauGB darstellt.

Das Areal selbst ist durch einen Steilhang geprägt (ca. 13 m Höhe), der eine unbebaubare Fläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> definiert. Darüber hinaus teilt der Steilhang das Grundstück in zwei eigenständig zu betrachtende Plangebiete auf, was auch im bestehenden Bebauungsplan Nr. 669 seinen Niederschlag findet.



Quelle: Stadt Wuppertal

Das nördliche Plangebiet liegt mit einer Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf dem Straßenniveau der Rudolfstraße und mündet in den Fuß des Steilhangs. Das südliche Plangebiet ist ca. 12.500 m<sup>2</sup> groß und liegt als Plateau oberhalb des Steilhangs, wobei die Plateaufläche nach Süden hin ansteigt.

Zwischen 1890 und 1936 befand sich eine Ziegelei auf dem nördlichen Grundstücksteil, der nach aktueller Auskunft als Verdachtsfläche mit dem Hinweis auf großflächige Altablagerungen (teilverfüllte Ziegelei-grube) im Altlastenkataster geführt wird. Ebenso sind drei verfüllte Bombenrichter auf dem Grundstück kartiert.

Laut Bodengutachten aus dem Jahre 2013, weisen die Auffüllungsböden erhöhte PAK-Summengehalte auf, die jedoch keine Grundwassergefährdung darstellen. Bei einer Umnutzung des Grundstücks ist jedoch mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen, sofern die Auffüllungsböden bautechnisch bedingt aufgenommen werden müssen. Weitere Kosten fallen für die Aufnahme von vorhandenen Betonfundamenten, Bodenplatten und sonstigem Bauschutt an.



Quelle: Stadt Wuppertal

## Rechte und Belastungen

### Altlasten/Kampfmittel

Der nördliche Grundstücksteil ist als Teilfläche einer großflächigen Altablagerung (teilverfüllte Ziegelei-grube) im Altlastenkataster aufgeführt. Außerdem sind auf dem Gesamtgrundstück drei Bombenrichter samt Füllmaterial kartiert. Die Art der Verfüllung ist nicht bekannt.

### Sonstiges

Die Ausläufer der Hardt-Höhlen unterlaufen die Liegenschaft in Teilen und erstrecken sich vom Grundstück aus über den gesamten Hardtberg in Richtung Süden.

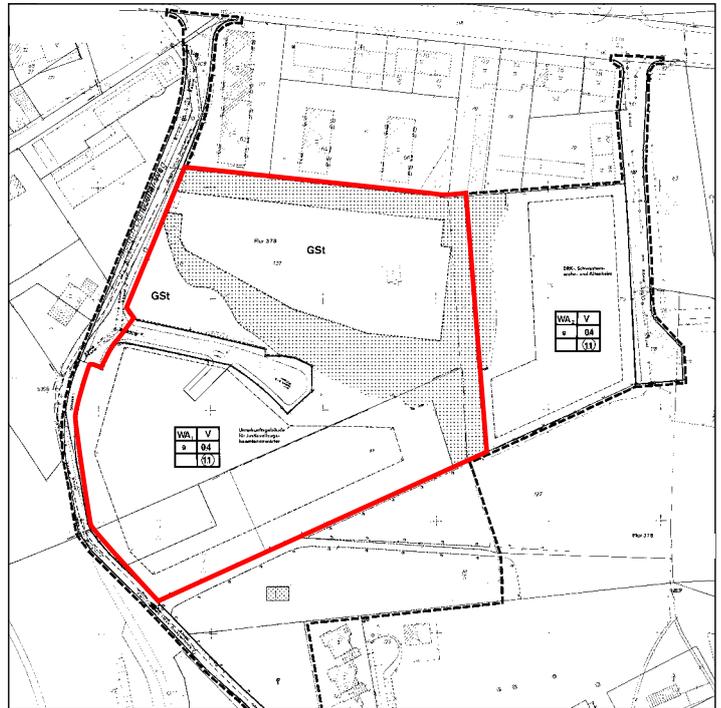
## Baurecht / Nutzungsperspektiven

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 669 aus dem Jahr 1985, der für den nördlichen Teilbereich Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Waldfläche ausweist und für den südlichen Teilbereich, allgemeines Wohngebiet (WA1) mit Sondernutzung „Unterkunftsgebäude für Justizvollzugsbeamtenanwärter“ festsetzt. Alle anderen Nutzungen sind mithin ausgeschlossen.

Das bestehende Baurecht ist überholt und für die angestrebte Wohnbebauung nicht geeignet, weshalb ein Verfahren zur Aufstellung eines neuen B-Plans eingeleitet werden muss (vorhabenbezogener Bebauungsplan). Für die Neubebauung des Grundstücks, erwartet die Stadt Wuppertal, dass die städtebauliche Konzeption im Rahmen eines vorgelagerten städtebaulichen/architektonischen Qualifizierungsverfahrens gefunden wird.

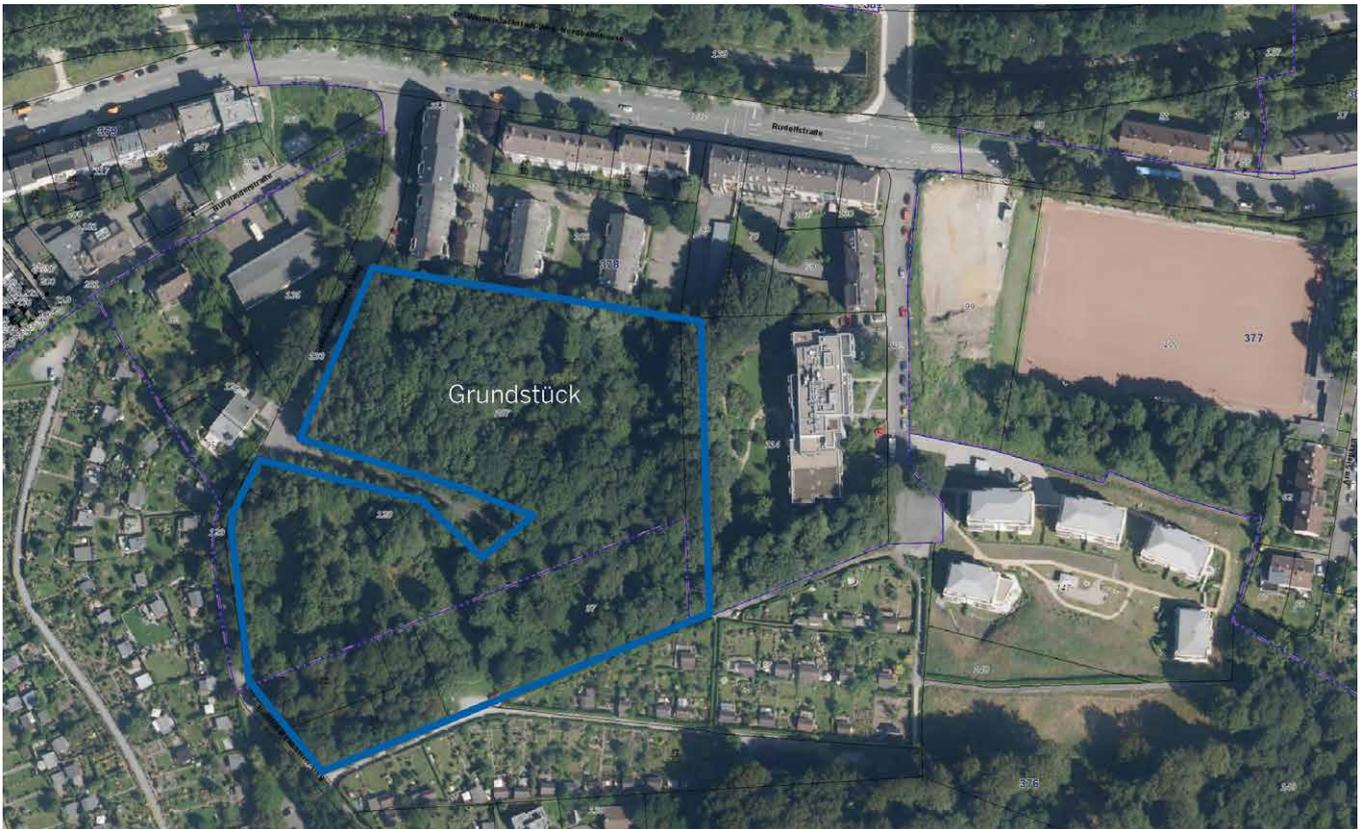
Zur Entwicklung eines neuen B-Plans, hat das Stadtplanungsamt ein Leitlinienpapier verfasst, welches als Anlage beigefügt ist. Für den nördlichen Planbereich macht das Papier die Vorgabe Wohnbebauung mit III bis IV Geschossen plus Staffelgeschoss bzw. Satteldach. Für die höherliegende Südfäche ist individueller Wohnungsbau (EFH, DHH, RH) und/oder kleinteiliger Geschosswohnungsbau, mit einer Geschossigkeit von II plus Satteldach bzw. Staffelgeschoss zu planen.

Im Rahmen der Neubebauung ist eine Mindestquote von 30% für öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen.



## Eckdaten

<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 24.518 m <sup>2</sup>
<b>Flurstücke</b>	<p>Grundbuch von Barmen – Blatt 2467 Flur 378:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Flurstück-Nr. 91 mit 868 m<sup>2</sup></li><li>▪ Flurstück-Nr. 107 mit 16.800 m<sup>2</sup></li><li>▪ Flurstück-Nr. 128 mit 153 m<sup>2</sup></li></ul> <p>Grundbuch von Barmen – Blatt 7953 Flur 376:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Flurstück-Nr. 97 mit 4.227 m<sup>2</sup></li><li>▪ Flurstück-Nr. 10/3 mit 1.005 m<sup>2</sup></li></ul> <p>Grundbuch von Barmen – Blatt 10171 Flur 376:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Flurstück-Nr. 10/2 mit 1.465 m<sup>2</sup></li></ul>
<b>Erschließungszustand</b>	Das Grundstücksareal ist über den Dietrich-Bonhoeffer-Weg und der davon abgehenden Stichstraße erschlossen. Ein Schmutz- und Regenwasserkanal liegt in der Stichstraße an.



Quelle: BLB NRW

## Hinweise zum Verkaufsverfahren

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt zum Höchstgebot auf Grundlage der §§ 63, 64 LHO, im Wege eines mehrstufigen Bieterverfahrens, dessen Grundlagen die Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO) sind. Die Liegenschaft wird dabei nur in Gänze und im gegenwärtigen Ist-Zustand, wie sie „steht und liegt“ verkauft.

Ferner erfolgt der Verkauf unter Beachtung des § 15 Abs. 3 Nr. 2 b Haushaltsgesetz (HHG 2021), mit der Auflage, dass öffentlich geförderter Wohnraum nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) zu schaffen ist. Der Höchstbieter/Käufer ist verpflichtet, auf dem Kaufobjekt in einem Gesamtumfang von mindestens 30% der realisierbaren Bruttogrundfläche (ohne Kellergeschoss), geförderten Wohnraum durch Neubau oder Neuschaffung im Bestand zu errichten. Der so geschaffene Wohnraum ist für die Dauer von mindestens 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit (Bindungszeitraum) ausschließlich als geförderter Wohnraum entsprechend der in der Förderzusage getroffenen Zweckbestimmung zu nutzen.

## Hinweise zum Bieterverfahren

Für die Teilnahme am Bieterverfahren ist vorab eine Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung auszufüllen und an den BLB NRW möglichst per E-Mail (als pdf-Datei an die unten genannte Ansprechperson) zu senden. Sollte uns diese Erklärung nicht vorliegen, ist die Bereitstellung weitergehender Informationen sowie eine Objektbesichtigung nicht möglich. Mögliche Besichtigungstage und -zeiten werden den Kaufinteressenten auf Nachfrage mitgeteilt.

Über dieses Exposé hinausgehende Informationen zum Verfahren, zur Gebotsabgabe, zum Kaufvertrag, zur Objektbesichtigung und zum Download von Objektunterlagen, finden Sie in einem separaten Anwenderleitfaden, den Sie bitte aufmerksam durchzulesen möchten. Datenschutzerklärung und Anwenderleitfaden sind auf der jeweiligen Immobilienplattform (Immoscout, Immowelt) und auf der Website des BLB NRW <https://www.blb.nrw.de/service/immobilienangebote> bei der entsprechenden Objektanzeige hinterlegt. Dort finden Sie auch Angaben zur Laufzeit des Bieterverfahrens sowie ggf. weitere Hinweise. Ferner finden Sie hier auch den Link zur elektronischen Bieterplattform, auf der Sie Ihr Kaufgebot abgeben können.



### Kontakt:

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW**  
Fachbereich An- und Verkauf  
Mercedesstraße 12, 40470 Düsseldorf

Ansprechpartner: André Althoff  
Tel.: 0211 61700-312  
E-Mail: [andre.althoff@blb.nrw.de](mailto:andre.althoff@blb.nrw.de)

