



Wasserschloss Kellenberg

Steinweg in 52428 Jülich

Exposé



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

STANDORT UND LAGE

Makrolage

Die Stadt Jülich (ca. 34.000 Einwohner, Kreis Düren) ist ein bedeutendes Mittelzentrum, das zentral zwischen den Städtereigionen Aachen, Düsseldorf und Köln liegt.

Durch die Nähe zu den Autobahnen A 44 und A4 sowie die Bundesstraßen B 55 und B 56 ist Jülich sehr gut an das nationale (Richtung Köln, Aachen, Düsseldorf) und internationale (Richtung Belgien, Niederlande) Straßennetz angebunden. Die Regionalbahn RB 21 (Linnich-Jülich-Düren mit Haltepunkten Bf Jülich und Jülich Nord) sowie ein Schnellbus (SB 20 Jülich-Aachen) sorgen für den schnellen Anschluss an das Schienennetz nach Köln und Aachen. Die Flughäfen Düsseldorf, Köln und Maastricht sind jeweils in weniger als einer Stunde Fahrzeit zu erreichen.

Entfernungen

Innenstadt Jülich	7 km
Aachen	30 km
Internationaler Flughafen Köln	60 km

Quelle: BLB NRW

In Jülich sind bedeutende Bildungs- und Forschungseinrichtungen ansässig, so etwa das Forschungszentrum Jülich, der Campus Jülich der Fachhochschule Aachen sowie das Technologiezentrum Jülich. Durch den neuen Brainergy-Park und die erwarteten Firmenansiedlungen wird Jülich ein wichtiges Zentrum der Energiewende in Deutschland mit entsprechenden Zukunftsperspektiven. Die ortsansässige Wirtschaft und Region profitieren bereits jetzt von der Nähe zu den Forschungs- und Bildungseinrichtungen, so dass die Arbeitslosenquote mit 6,3% deutlich unter dem Landesdurchschnitt (7,3%) liegt (2021). Auch zahlreiche Projekte und Fördermaßnahmen im Rahmen des Strukturwandels Rheinisches Revier im Umfeld werden positive Auswirkungen auf den im sogenannten Indeland gelegenen Standort haben.

Mikrolage

Das zu verkaufende Grundstück liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Jülich im Ortsteil Barmen idyllisch in einem Naturschutzgebiet und umgeben von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie Wohnhäusern des Ortsteils Barmen. Die nächste Bushaltestelle (Barmen Post) ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar, die dortige Linie 279 bietet eine direkte Verbindung zum Bahnhof Jülich.

DAS VERKAUFSSOBJEKT

Bei dem Verkaufsobjekt handelt es sich um die historische Anlage „Schloss Kellenberg“, bestehend aus der Hauptburg mit Herrenhaus und der Vorburg sowie land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen (letztere derzeit verpachtet). Die Burganlage ist vollständig mit einem Wassergraben umgeben, sie verfügt entsprechend über 3 Brücken. Zudem ist auf einer der landwirtschaftlichen Flächen ein Unterstand für Landmaschinen vorhanden.

Die Hauptburg umfasst den „Dicken Turm“/Nordflügel, das Hauptgebäude/Westflügel und den Querriegel/Südflügel. Sie wurde ca. im 13. oder 14. Jahrhundert errichtet. Die Vorburg beinhaltet ein Wohngebäude nebst Eckturm, Stallungen sowie eine Scheune. Sie stammt aus dem 15. oder 16. Jahrhundert. Zwischen dem 17. und 19. Jahrhundert erfolgte in mehreren Baustufen der Aus- und Umbau der Burganlage zu einem Barockschloss.

Ein Brand im Jahre 1992 hat das Dachgeschoss der Hauptburg schwer beschädigt. Seit dem Brand in 1992 ist die Hauptburg daher ungenutzt. Aufgrund des Brandes und der fehlenden Nutzung sind die baulichen Anlagen stark sanierungsbedürftig. Dies gilt auch für die drei zum Objekt gehörenden Brücken.

Das Wohngebäude der Vorburg wurde bis Anfang 2022 bewohnt, Es steht seitdem leer, befindet aber in verhältnismäßig gutem Zustand. Die Stallungen und die Scheune werden als Lager genutzt. Das Satteldach und der Dachstuhl des Stallgebäudes sind von 2017 – 2020 denkmalschutzgerecht saniert worden.

Aufgrund der zeit- und ortsgeschichtlichen Bedeutung ist für das Gebäude und Teile der Außenanlagen Denkmalschutz zu berücksichtigen. Dies erfordert einerseits die Abstimmung mit den Denkmalbehörden, eröffnet andererseits aber auch die Möglichkeit der Beantragung von Fördermitteln, um dieses Kleinod herzurichten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

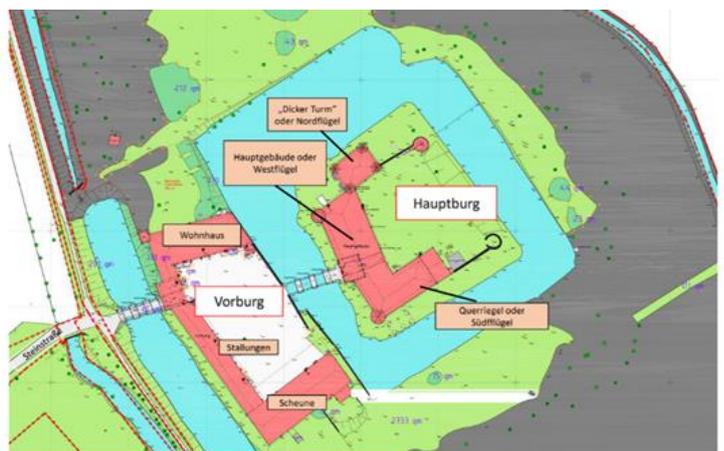
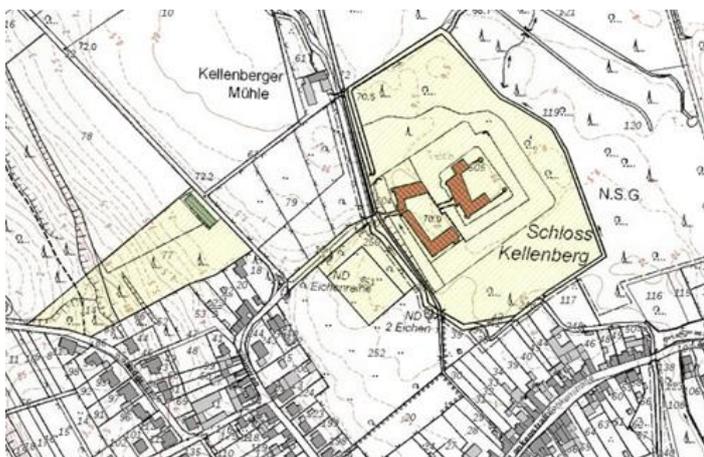


Quelle BLB NRW

Eckdaten

Grundstücksangaben	<p>Grundbuch: Amtsgericht Jülich, Grundbuch von Barmen, Blatt 1037, Flur 3 (Flurstück 114), Flur 4 (Flurstücke 15, 77), Flur 10 (Flurstücke 119, 503, 504, 505), Flur 14 (Flurstücke 36, 42, 248, 250, 251)</p> <p>Grundstücksfläche: 70.907 m², davon ca. 47.901 m² Schloss (inkl. Wasserflächen), ca. 3.850 m² Vorburg, 20.156 m² Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>Topographie: weitgehend eben mit Wasserflächen/Schlossgraben</p> <p>Bodendenkmal (vgl. Tabelle 6)</p>
Gebäude	<p>2 Bauteile, Hauptburg und Vorburg, 3-geschossig, zudem drei Brücken und 1 Unterstand (Holz) für Landmaschinen etc.</p> <p>Baujahre: Erste Bebauung ca. 13.-14. Jahrhundert (Hauptburg) Erweiterung/Ausbau ca. 15. - 16. Jahrhundert (Vorburg) Umgestaltung ca. 17. – 19. Jahrhundert</p> <p>Denkmaleigenschaft (vgl. Tabelle 6)</p> <p>Nutzfläche: ca. 4.300 m², davon ca. 1.767 m² Hauptburg, ca. 2.553 m² Vorburg</p> <p>Zustand: stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig</p> <p>Verschiedene Gebäudeteile der Hauptburg sind einsturzgefährdet. Sicherungsarbeiten erfolgten Ende der 1990er Jahre. Es besteht die Notwendigkeit einer kompletten Erneuerung wesentlicher tragender und nichttragender Bauteile.</p>
Erschließung und Versorgung	<p>Kein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, Abwassersammlung in Kleinkläranlage (Kapazität 12 Personen)</p> <p>Anschluss an Versorgungsmedien (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, Gas) tlw. nur bis in die Vorburg.</p> <p>Aktuell fallen keine Erschließungs- Straßenausbau-/Kanalanschlussbeiträge oder Kostenerstattungsbeiträge für Maßnahmen aus Naturschutz an. Eventuelle künftige Umbau- oder Erneuerungsmaßnahmen sind beitragsrechtlich zu prüfen.</p>
Energieausweis	entfällt, da Denkmalschutz

Quelle BLB NRW



NUTZUNGSPERSPEKTIVE

Bei dieser einzigartigen Liegenschaft mit hohem Entwicklungspotenzial sind neben wohnwirtschaftlichen auch gewerblichen Nutzungen wie Büro oder Hotel oder eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen am Standort prüfenswert.

Die Wohnlage am Standort ist als gut einzuschätzen. Angesichts der zahlreichen Forschungs- und Bildungsinstitute besteht zudem eine gute Nachfrage nach Wohnraum. Insofern könnte eine Aufteilung in einzelne Wohneinheiten eine Perspektive darstellen. Zudem werden derartige Liegenschaften mit Charakter oftmals auch zu Seniorenresidenzen umgebaut (vgl. z.B. Schloss Trips bei Geilenkirchen).

Eine spätere Hotelnutzung ist insbesondere auf die Lagemerkmale und die Bedarfe der Umgebung abzustimmen. Hier resultiert Nachfrage insbesondere aus den Aktivitäten der FH Aachen, des Forschungszentrums Jülich sowie des Technologieparks Jülich. Mit zunehmender Entwicklung des Brainery-Park Jülich sind weitere Nachfragepotenziale für Hotelübernachtungen zu erwarten, die Großstädte in der Umgebung bieten bereits jetzt Potenzial für Übernachtungsbedarfe, insbesondere zu Messezeiten.

Als Bürostandort verfügt die Liegenschaft über einen einzigartigen Charme und Charakter, so dass eine derartige Liegenschaften als repräsentativer Firmensitz interessant wäre. Zudem ist eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten denkbar (vgl. z.B. Schloss Rahe in Aachen).

Zur Realisierung künftiger Nutzungen können gemäß Fördermittelrichtlinien des Landes NRW zur Förderung von denkmalpflegerischen Einzelprojekten bei Gemeinden und Gemeindeverbänden, Kirchen und Religionsgemeinschaften bis zu 30% und bei Privaten bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben als nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt werden.

Insbesondere mögliche künftige Nutzungen, die Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Themen des Denkmal- und Naturschutzes sind vom Interessenten/Käufer auf eigene Kosten mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Inwiefern Fördermittel zur Verfügung stehen und tatsächlich gewährt werden können ist ebenfalls vom Käufer in eigener Verantwortung zu klären.

Zugehörige Grundstücksflächen

Flur	Flurstück	Nutzung lt. Grundbuch	Nutzung lt. FNP	Flurstücksgröße (m ²)
4	15	Verkehrsfläche, Steinweg	Grünfläche	957
10	119	Wasserfläche, Kellenberg	Waldfläche	2.196
10	503	Erholungsfläche, Zukamp	Waldfläche	557
10	504	Verkehrsfläche, Zukamp	Waldfläche	668
10	505	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Erholungsfläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche, Schloss Kellenberg	Waldfläche	47.032
14	36	Wasserfläche, Mühlenteich	Wasserfläche	938
14	42	Wasserfläche, Mühlenteich	Wasserfläche	179
3	114	Waldfläche, Sandgracht	Waldfläche	3.330
4	77	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Kellenberger Kamp	Grünfläche	10.583
14	248	Verwaltung	Wasserfläche	181
14	250	Garagen, Werkstatt	Grünfläche	2.118
14	251	Küche / Kantine (D)	Grünfläche	3.168
			Summe	71.907

Flurstücke sämtlich Gemarkung Barmen

Gebäudeflächen

Gebäudeteil	HNF (m ²)	NNF (m ²)	VF (m ²)	Mietfläche (m ²)
Hauptburg	1328	439	0	1767
Vorburg	2258	296	0	2554
			Summe	4.321

Tabelle 6: Rechte und Belastungen

Abteilung II:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (öffentlicher Weg für Fußgänger und Fahrradfahrer) für die Stadt Jülich (betroffen Flur 10, Flurstück 504). ▪ Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Barmen Flur 4 Flurstück 61 (betroffen Flur 4 Flurstück 15 sowie Flur 10 Flurstücke 503, 504) <p>Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Barmen Flur 3, Flurstücke 106 und 109 (betroffen Flur 3 Flurstück 114).</p>
Baulasten:	keine
Altlasten (Boden):	keine Eintragung im Altlastenkataster
Schadstoffe (Gebäude):	nicht bekannt
Verträge (Objekt):	<p>Bestehender Pachtvertrag mit Privatperson für Anteil an Flurstück 77 (10.583 m²), vom Käufer zu übernehmen.</p> <p>Bestehender Pachtvertrag mit Privatperson inkl. Unterverpachtungen für Flurstücke 250, 251, vom Käufer zu übernehmen.</p> <p>Vereinbarung zwischen RWE Power AG und dem Voreigentümer über Betrieb des zur Wasserzuführung des Schlossgrabens dienenden Grundwasserbrunnens VU 631 und die Errichtung eines neuen Trinkwasserbrunnens im Innenhof der Hauptburg als Ersatz für den bisherigen Trinkwasserbrunnen in der Hauptburg vom 10.3.2008</p>
Kampfmittel	keine Anhaltspunkte
Wasserrecht	Der BLB NRW bzw. das Land NRW verfügt als Eigentümer der Liegenschaft über das Recht, Grundwasser zu fördern, um die Bausubstanz des Schlosses zu erhalten (u.a. übernommenes Recht, zum Betrieb eines zur Wasserzuführung des Schlossgrabens dienenden Grundwasserbrunnens VU 631 (Vereinbarung mit RWE Power AG).
Denkmalschutz:	<p>Die Stadt Jülich teilte mit, dass sich auf den Grundstücken Flur 4, Flurstück 15, Flur 10, Flurstücke 119, 503, 504 und 505 das Baudenkmal Nr. 45 Schloss Kellenberg befindet.</p> <p>Seit 1989 sind Schloss Kellenberg und Teile der Schlossanlage als Bodendenkmal Nr. 113 registriert. Bodeneingriffe im gesamten Schutzbereich bedürfen der Abstimmung mit dem Fachamt und der vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde.</p>
Planungsrecht	Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wald-, Grün- und Wasserfläche dargestellt. Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein Großteil der Liegenschaft befindet sich im Naturschutzgebiet DN-016 NSG Schloss Kellenberg.

FOTOS QUELLE BLB NRW



1 HAUPTBURG (HB)



2 DICKER TURM (HB)



3 HAUPTGEBÄUDE (HB)



4. QUERRIEGEL (HB)



5 VORBURG AUßEN(VB)



6 WOHNGEBÄUDE (VB)



7 SCHEUNE (VB)



8 STALLUNGEN (VB)



BRÜCKE 1 HAUPTBURG



BRÜCKE 2 VORBURG



BRÜCKE 3 ZUFAHRT



UNTERSTAND



GEWÄSSER HAUPTBURG



GEWÄSSER HAUPTBURG



GEWÄSSER HAUPTBURG



GEWÄSSER VORBURG



RÜCKSEITE HAUPTGEBÄUDE



RÜCKSEITE WOHNGEBÄUDE



WIESENFLÄCHE 1



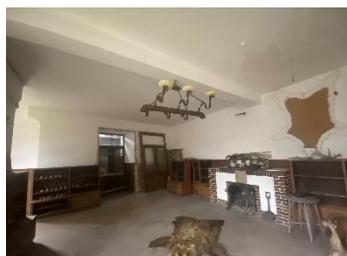
WIESENFLÄCHE 2



ZIMMER DICKER TURM



KAPELLE DICKER TURM



JAGDZIMMER HAUPTGEB. 1



JAGDZIMMER HAUPTGEB. 2

VERKAUFVERFAHREN

Für die Teilnahme am Bieterverfahren ist vorab eine Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung auszufüllen und an den BLB NRW möglichst per Email (pdf, siehe 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 sowie zum Kaufvertrag finden Sie in einem separaten Anwenderleitfaden. 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 jeweiligen Objektanzeige hinterlegt. Dort finden Sie auch Angaben zur Laufzeit des Bieterverfahrens sowie ggf. weitere Hinweise.

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN VERKAUF

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt zum Höchstgebot auf Basis §§ 63, 64 LHO im Wege eines mehrstufigen Bieterverfahrens, dessen Grundlagen die Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO) sind.

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt nur in Gänze mit Bebauung „wie sie steht und liegt“. Ein Verkauf des Grundstücks erfolgt somit im aktuellen sanierungsbedürftigen Zustand mit den heutigen rechtlichen Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, eingeschränktes Baurecht, Naturschutz) im Ist-Zustand bei Besitzübergang. Eine Klärung von Bau- und Sanierungsmöglichkeiten, denkmalschutzrechtlicher Belange, Nutzungsmöglichkeiten etc. liegt im Risikobereich des Käufers.

Es ist erforderlich, dass sich die Interessenten bereits im Zuge des Bieterverfahrens mit den zuständigen Stellen/Behörden zu sämtlichen Belangen für das geplante Projekt bzw. die geplante Nutzung abstimmen und eventuelle Fragen zu den relevanten Themenbereichen (insbes. Nutzungen, Baurecht, Denkmal- und Naturschutz) mit den zuständigen Stellen klären. Es wird nicht möglich sein, diese Gespräche in eine Kaufvertragsverhandlungsphase zu verlagern.

Kaufpreisvorstellung: 300.000€



 Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig ermittelt: Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben wird dennoch keine Gewähr übernommen. Ebenso wird keine Gewähr für die Richtigkeit der ggf. Beigefügten Unterlagen (wie z.B. Maßstabstreue, Flächenangaben) übernommen. Zur Verifizierung der Angaben/Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Kaufinteressenten durchzuführen.

Ansprechpartnerin: Frau Franziska Rüth

Telefon: 0211 61700-209 | franziska.rueth@blb.nrw.de

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW | www.blb.nrw.de



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW