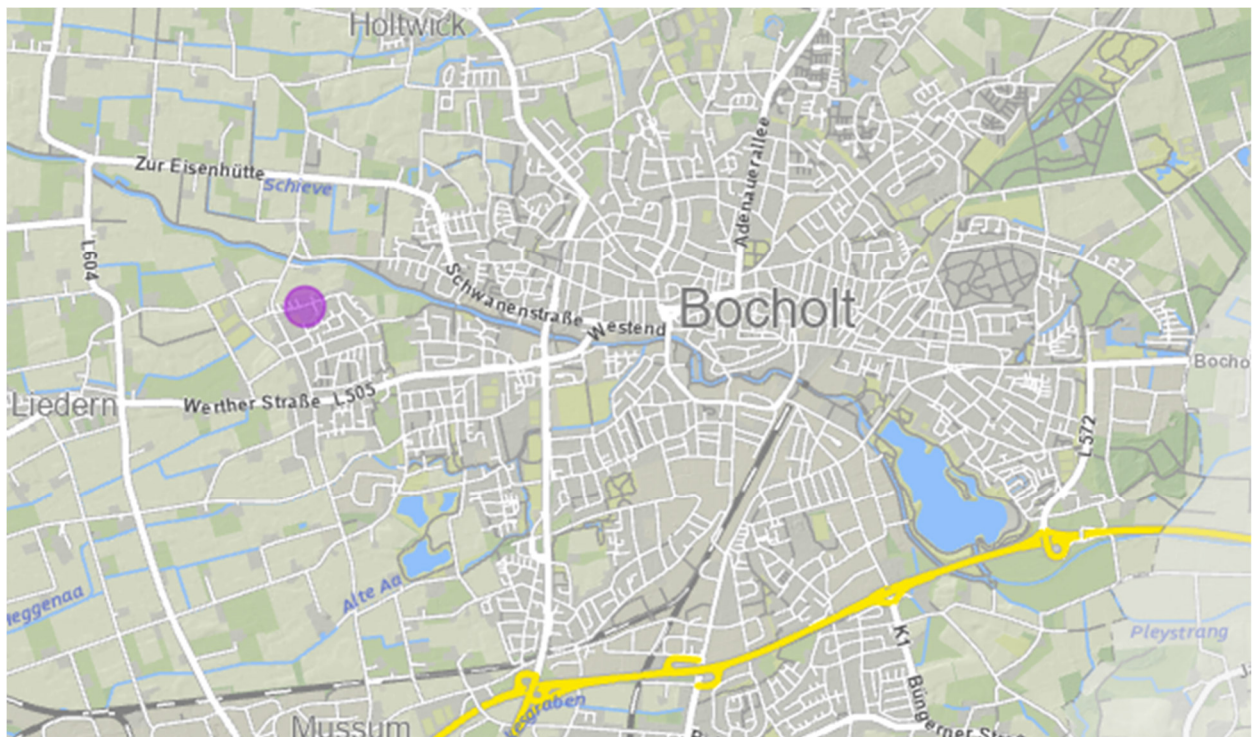




BOCHOLT

Exposé Baugebiet Lowick „Eisenpass – alte Grundschule St. Bernhard“

Vermarktung von 7 Grundstücken zur Bebauung mit
freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften



Frist zur Abgabe der Bewerbung:
13.12.2024 bis 23.59 Uhr

Beginn der Reservierungsgespräche:
07.01.2025

Möglicher Baubeginn:
Frühestens Anfang 2025

Hinweis:

Die in diesem Exposé verwendete männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen. Zugunsten einer besseren Lesbarkeit wird jedoch auf eine Mehrfachbezeichnung verzichtet.

Inhalt

Lage des Baugebietes.....	3
Bebauung der Grundstücke.....	4
Wärmeversorgung.....	5
Baureife.....	6
Kaufpreise u. Nebenkosten	6
Bewerbungsverfahren	7
Grundstückskaufvertrag	9
Vertragliche Pflichten u. rechtliche Hinweise	9
Grundstücksabsagen	11
Ansprechpersonen	11

Lage des Baugebietes

Auf dem Gelände der alten Grundschule St. Bernhard im Ortsteil Lowick entstehen eine neue fünfzügige Kita sowie freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften.

Die Erschließung des kleinen Neubaugebietes erfolgt über den Eisenpass. Die Wohnbebauung wird über einen vorhandenen Stichweg (Sackgasse) erschlossen. Für Fußgänger, Radfahrer und die Feuerwehr ist die Durchquerung Richtung Südwesten jedoch möglich.

In der näheren Umgebung befinden sich eine Kita, eine Grundschule, Spielplätze, der Sportverein SF 97/30 Lowick e.V. sowie Einkaufsmöglichkeiten für die tägliche Versorgung. Zum Zentrum von Bocholt sind es nur wenige Minuten mit dem Auto oder Fahrrad.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über die Bushaltestelle Eisenpass, die von der Stadtbus-Linie C6 in Richtung Lowick, Am Kolk sowie Innenstadt Bocholt angefahren wird, gesichert.

Grundstücksangebot:

3 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und

4 Grundstücke für eine Doppelhaushälfte



Bebauung der Grundstücke

Hinsichtlich der konkreten Bebauung der Grundstücke sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-N2, 17. Änderungsplan, maßgeblich. Dieser kann auf der städtischen Internetseite eingesehen werden: <https://www.bocholt.de/bauleitplanung>



Kurze Zusammenfassung:

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Anzahl der Wohnungen ist auf zwei je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

Das zweite Vollgeschoss ist mit einer Dachneigung von 40° bis 45° in Form eines Satteldaches zulässig. Im Bebauungsplan ist die maximale Trauf- sowie Firsthöhe festgesetzt.

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

Die privaten Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine) zu befestigen.

Die Wohngebäude an privaten Stichstraßen werden aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren. Um die Entsorgung der Müll- u. Wertstoffbehälter sicherstellen zu können, sind diese von den Anwohnern am Abfuhrtag an den, vom ESB, festgelegten Sammelpunkt zu stellen.

Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur standortgerechte Hecken und/oder bis maximal 1,00 m hohe Zaunanlagen zulässig.

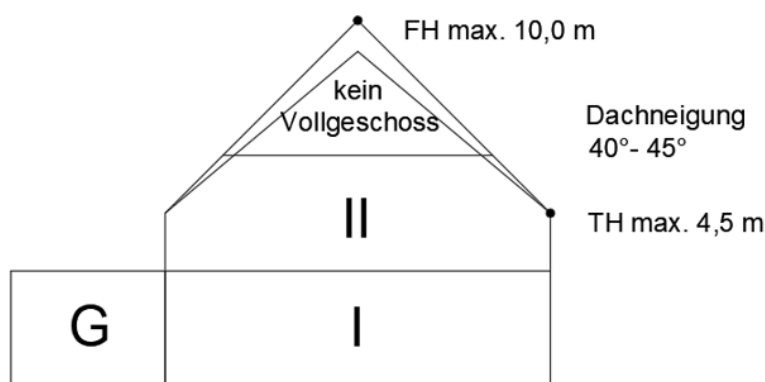
Damit das Gebiet ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild erhält, ist für zusammengehörige Doppelhaushälften eine einheitliche Firstrichtung und –höhen sowie Sockel- und Traufhöhen einzuhalten. Für Fassaden und Dacheindeckungen (einschl. Gauben und Dachaufbauten) sind einheitliche Materialien hinsichtlich Form u. Farbton zu verwenden.

Bei Doppelhäusern hat die Hausplanung daher immer vorvertraglich und in sachlicher und zeitlicher Abstimmung mit dem Hausnachbarn zu erfolgen. Das Planungsergebnis wird Gegenstand einer vertraglichen Bauverpflichtung.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächen mit Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen.

Nachfolgend eine Übersicht über die mögliche Bebauung in den jetzt angebotenen Baufeldern:

zulässige Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser, max. 2 Vollgeschosse)



Die Höhenfestsetzungen sind den Nutzungsschablonen des Bebauungsplans 8-23 zu entnehmen. Die max. Höhenangaben für die Traufhöhe (TH) und Oberkante bzw. Firsthöhe (OK) sind in Metern über Normalhöhennull angegeben. Gemessen ab dem Straßenniveau der künftigen Erschließungsstraße ergeben sich folgende ungefähre Höhenangaben, wie in der Abbildung dargestellt. Untergeordnete bauliche Anlagen können mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden, z.B. Flachdach.

Wärmeversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erschließung von Neubaugebieten in Bocholt mit einer Erdgasversorgung durch die BEW nicht mehr erfolgen wird.

Es wird daher die Verwendung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie, Wärmepumpen) empfohlen.

Baureife

Frühestens Anfang 2025

Der Verkauf erfolgt erst nach dem Abschluss aller vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen (Kanäle, Baustraßen). Bewerber können die Zeit von der Grundstücksreservierung bis zum möglichen Besitzübergang für eine vorvertragliche Hausplanung nutzen.

Kaufpreise u. Nebenkosten

Preis: 300,00 Euro/m² (inkl. Erschließungskosten) für eine DHH
360,00 Euro/m² (inkl. Erschließungskosten) für ein EFH

Grundstück Nr.	Ca. m ²	Bauweise	Gesamtpreis
1	442	EFH	159.120,00 €
2	438	EFH	157.680,00 €
3	317	DHH	95.100,00 €
4	317	DHH	95.100,00 €
5	361	DHH	108.300,00 €
6	387	DHH	116.100,00 €
7	559	EFH	201.240,00 €



Bauweise:

EFH = Einfamilienhaus, DHH = Doppelhaushälfte

Nebenkosten:

im Kaufpreis enthalten

- öffentlich-rechtliche Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB),
- Kostenerstattungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach dem BauGB,
- Kosten für die Erstvermessung der Baugrundstücke nach dem Bebauungsplankonzept,
- Kosten für die Anschlussleitung an den Schmutzwasserkanal bis zur Grundstücksgrenze.

im Kaufpreis nicht enthalten

- alle Kosten der vertraglichen Abwicklung (Notar, Grundbuchamt),
- Grunderwerbssteuer (aktuell in NRW 6,5 %),
- spätere Einmessung von Gebäuden für das Kataster,
- evtl. Abgrabungen und Aufschüttungen des Grundstücks,
- alle Versorgungsanschlüsse für Strom und Wasser (Anbieter BEW Bocholt),
- spätere Baumaßnahmen nach dem KAG Kommunalabgabengesetz NRW und sonstigen Rechtsvorschriften.
- Alle Kosten auf dem Baugrundstück trägt der Käufer.

Bewerbungsverfahren

Alle in der „städtischen Interessentenliste“ eingetragenen Bauwilligen werden per E-Mail über das Angebot informiert.

Wichtig: Die Stadt Bocholt haftet nicht für die ordnungsgemäße Zustellung von E-Mails. Bitte stellen Sie sicher, dass das von Ihnen angelegte E-Mail-Postfach erreichbar ist. Prüfen Sie auch immer Ihren Spam-Ordner.

Die Ausschreibung wird zusätzlich auf www.bocholt.de, in der regionalen Presse und in den sozialen Medien veröffentlicht.

Auch Neubewerbungen ohne Eintragung in die Interessentenliste sind daher möglich.

Wichtig: Sie können sich ausschließlich über den Online-Dienst „Bewerbung Baugrundstück“ auf der städtischen Internetseite um ein Grundstück bewerben! Den Link hierzu finden Sie u.a. auf der Seite „Bewerbungsverfahren“: <https://www.bocholt.de/wohnbaugrundstuecke-bewerbungsverfahren>
Falls Sie bereits in der Interessentenliste registriert sind, werden Ihre Daten bei der Bewerbung automatisch übernommen. Bitte denken Sie dann trotzdem daran, die Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen (z.B. Sind alle Haushaltsangehörigen, insbesondere minderjährige Kinder, richtig erfasst?)

Das ausgefüllte Online-Formular wird digital übermittelt. Sie erhalten hierüber eine Bestätigung (E-Mail). Die Bewerbung erfolgt nicht für ein bestimmtes Grundstück, sondern zunächst allgemein für die ausgeschriebenen Baugebiete. Die konkrete Auswahl eines Grundstückes erfolgt erst im persönlichen Vermarktungsgespräch und den dann noch freien, ausgeschriebenen Baugrundstücken.

Bitte beachten Sie die **Bewerbungsfrist** bis zum

13.12.2024, 23.59 Uhr.

Bis zu diesem Zeitpunkt muss Ihre Bewerbung digital eingegangen sein. Eine spätere Bewerbung wird nachrangig behandelt (2.Bewerbergruppe).

Bitte beachten Sie, dass Sie für Ihre Bewerbung folgende Unterlagen ebenfalls innerhalb der Bewerbungsfrist einreichen müssen, wenn das Kriterium auf Sie zutrifft:

- Nachweis über eine bestehende Schwangerschaft – **Stichtag ist der 13.12.24** – Danach können neue Schwangerschaften im laufenden Verfahren nicht mehr berücksichtigt werden.
- Haushaltsbescheinigung vom zuständigen Einwohnermeldeamt durch auswärtige Bewerber (Nur wenn minderjährige Kinder mit Hauptwohnsitz beim Bewerber berücksichtigt werden sollen.)

Das Fehlen der Belege führt zur Nichtanerkennung des Sachverhaltes, d.h. Sie erhalten für diese Kinder keine Punkte.

Diese Unterlagen können Sie innerhalb der Bewerbungsfrist als Anlage per E-Mail an grundstuecksvermarktung@bocholt.de senden.

Nach dem Bewerbungsschluss werden die Daten der Bewerber ausgewertet und auf Richtigkeit Ihrer Angaben geprüft.

In folgenden Fällen wird Ihre Bewerbung nicht berücksichtigt:

- Wenn Sie schuldhaft falsche Angaben zur persönlichen Situation machen oder
- wenn Sie bereits früher ein städtisches Baugrundstück in einem Vermarktungsverfahren erhalten haben.

Nach der Auswertung der fristgerecht eingegangenen Bewerbungen legt ein Kontrollgremium die Reihenfolge der Vermarktungsgespräche aufgrund der Punktzahl nach den Vergaberichtlinien gem. dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.2014 fest. Sie können Ihre eigene Punktzahl anhand der Vergaberichtlinien ermitteln.

Eintragungszeitpunkt in die Interessentenliste:

Bei „punktgleichen“ Bewerbungen wird die Gesprächsreihenfolge nach dem Datum der Eintragung in die allgemeine Interessentenliste gebildet. Bei Bauwilligen, die bisher nicht in der Interessentenliste eingetragen sind, gilt das Datum der Bewerbung.

Zwischenmitteilung:

Sie erhalten eine Zwischenmitteilung darüber, wie viele Bewerbungen insgesamt auf die ausgeschriebenen Baugebiete eingegangen sind und wie sich die Ränge/Gesprächsreihenfolge auf die Punktzahlen verteilt (z. B. Punktzahl 30 und mehr Punkte – bis Rang 14, 20 Punkte – bis Rang 44, usw.)

Einladung zum Vermarktungsgespräch:

Erste Gesprächstermine werden voraussichtlich ab 07.01.2025 angeboten.

Den Status der Grundstücke (frei, reserviert, verkauft) können Sie unserer städtischen Internetseite entnehmen.

Eine Grundstücksreservierung kann auch telefonisch oder per E-Mail erfolgen. Sie müssen nicht zwingend zu einem persönlichen Termin erscheinen.

Sollten Sie einen Termin nicht wahrnehmen können und auch keine telefonische Reservierung oder per Mail wünschen, so kann ein späterer Termin vereinbart werden. Zwischenzeitliche Vermarktungsgespräche mit weiteren Bewerbern und etwaige Reservierungen sind dann aber hinzunehmen.

Grundstücksreservierung:

Sie können sich im Vermarktungsgespräch für 1 noch freies Grundstück entscheiden. Zum Gespräch können Berater hinzugezogen werden. Inhalt einer Reservierung ist zunächst nur, dass die Verwaltung den Verkauf des gewünschten Grundstücks der Stadtverordnetenversammlung in nichtöffentlicher Sitzung vorschlagen und bis dahin keinem anderen Bewerber anbieten wird. Eine Reservierung ist bis zum Vergabebeschluss der Stadtverordnetenversammlung noch keine rechtlich verbindliche Verkaufszusage.

Sollten Sie das reservierte Grundstück später tauschen wollen, ist dieses zwar möglich, aber nur unter den dann noch frei verfügbaren Angeboten.

Baufinanzierung/Beratungsnachweis:

Zum Vermarktungsgespräch, jedoch **spätestens innerhalb von 4 Wochen** nach dem Gespräch, ist eine positive Beurteilung eines Fachberaters zur Finanzierung des Projektes vorzulegen. Das entsprechende Formular finden Sie auf der städtischen Internetseite zum Download <https://www.bocholt.de/wohnbaugrundstuecke-bewerbungsverfahren>

In besonderen Einzelfällen, insbesondere wenn die Förderzusage der Landesbank NRW eingeholt wird, kann die Frist verlängert werden.

Die frühzeitige und qualifizierte Finanzierungsberatung hilft Ihnen, die richtige Auswahlentscheidung hinsichtlich Ihres Bauprojektes zu treffen.

Wichtig: Der Beratungsnachweis ist spätestens 4 Wochen nach dem Verkaufsgespräch vorzulegen, ansonsten erlischt die Reservierung ohne weitere Mitteilung.

Es liegt im Interesse aller Beteiligten, dass Reservierungen nur mit einer ausreichenden finanziellen Basis für die Realisierung des Bauwunsches erfolgen.

Die Stadt Bocholt erfragt hierzu selber ausdrücklich keine Einkommens- und Vermögensdaten. Diese werden nur von Ihrem Berater geprüft. Die Beratungsbescheinigung löst gegenüber der Stadt Bocholt auch keine Bindung an den Finanzierungsberater aus.

Grundstückskaufvertrag

Die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages soll innerhalb von 3 Monaten nach dem Vergabebeschluss der Stadtverordnetenversammlung zeitnah erfolgen.

Wichtig: Fristverlängerungen müssen schriftlich beantragt und begründet werden. Ohne eine Fristverlängerung verfällt die Reservierung unter Ausschluss von Schadenersatzansprüchen.

Der Grundstückskaufvertrag kann bei einem Notar Ihrer Wahl beurkundet werden, sobald alle Erschließungseinrichtungen fertiggestellt und der Abschluss der bauplanungsrechtlichen Verfahren erfolgt sind. Erst mit dem vollständigen Zahlungseingang des Kaufpreises erfolgt die Besitzübergabe, verbunden mit dem Betretungs- bzw. Baurecht auf dem Grundstück. Risiken und zeitliche Verzögerungen, z. B. durch Wetterlagen oder Probleme bei der Vertragsabwicklung mit ausführenden Firmen sind möglich und begründen keine Schadenersatzansprüche gegenüber der Stadt Bocholt.

Die Bewerber haben ihrerseits die Möglichkeit, von der Kaufabsicht bis zur Beurkundung des Kaufvertrages zurückzutreten. Gegenüber der Stadt Bocholt entstehen hierdurch keine Kosten. Die Stadt Bocholt erstattet keine beim Bewerber angefallenen Kosten, sofern hierüber keine gesonderte schriftliche Vereinbarung gefasst wurde.

Vertragliche Pflichten u. rechtliche Hinweise

Die Stadt Bocholt hat Interesse daran, dass die städtischen Grundstücke auch zügig bebaut werden. Vertragliche Pflichten und Sanktionen (Rückerwerb, Nachzahlungen, Vertragsstrafen) dienen dem Schutz des Angebots für die sich vertragsgetreu verhaltenen Zielgruppen, insbesondere Familien mit einem Hausbauwunsch zur Eigennutzung.

Bau- und Eigennutzungsverpflichtung

Die Grundstückskäufer verpflichten sich zur Errichtung eines bezugsfertigen Wohnhauses innerhalb von 2 Jahren ab dem Vertragsabschluss. Mit den Bauarbeiten ist spätestens 1 Jahr ab dem Vertragsabschluss zu beginnen.

Die Grundstückskäufer verpflichten sich darüber hinaus zur Eigennutzung des zu errichtenden Gebäudes für eine Dauer von 5 Jahren ab dem notariellen Vertragsabschluss. Siehe hierzu auch Pkt. Einliegerwohnungen, Mehrgenerationenhäuser.

Sanktionen bei Nichterfüllung von Pflichten

Die Nichterfüllung von vertraglichen Selbstverpflichtungen und Zusagen der Käufer kann vertraglich sanktioniert werden (Rückerwerb, Vertragsstrafen, Nachzahlungen). Gleiches gilt für Falschangaben im Bewerbungsverfahren.

Vertragliche Pflichten werden mit Nachzahlungsvereinbarungen und verhältnismäßigen, aber erheblichen Vertragsstrafen abgesichert.

Rückauflassung

Die Stadt Bocholt sichert die vertraglichen Pflichten der Käufer immer mit einer dinglichen Rückerwerbsmöglichkeit (Rückauflassung) im Grundbuch für den Bindungszeitraum ab.

Einliegerwohnungen, Mehrgenerationenhäuser

Eine Einliegerwohnung (abgeschlossene 2. Wohnung) ist planungsrechtlich meist zulässig. Diese kann frei von der Eigennutzungsverpflichtung vermietet aber nicht verkauft werden. Ein Verkauf ist erst nach Ablauf der Bindungsfrist möglich. Bei Mehrgenerationenhäusern können nahe Angehörige (bis zum 3. Grad, § 15 der Abgabenordnung AO), wie z. B. Eltern, direkt Eigentümer der 2. Wohnung durch Bildung von Wohnungseigentum werden. Eine Realteilung des Grundstückes ist nicht möglich.

Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen

Doppel- und Reihenhäuser sind immer vorvertraglich zu planen und mit dem zukünftigen Nachbarn abzustimmen. Die Planung wird zum Inhalt einer vertraglichen Bau- und Erhaltungsverpflichtung gemacht.

Architektonisch oder technisch zusammengehörige Vorhaben wie Doppel- und Reihenhäuser sind nach den Festsetzungen von Bebauungsplänen mit einer einheitlichen Form-, Farb- und Materialwahl zu errichten.

Bewerber für benachbarte Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücke müssen sich vor Abschluss von Kaufverträgen einigen auf

- einen gemeinsamen Entwurfsverfasser (z. B. Architekt oder Fachplaner)
- eine einheitliche Konstruktion (z.B. Massiv- oder Holzrahmenbauweise)
- eine einheitliche Form-, Farb- und Materialwahl

Dies führt in der Regel zu einer Kostenersparnis durch eine gemeinsame Planung und Ausschreibung von Außengewerken auf getrennte Rechnung.

Es erfolgt eine vorvertragliche Prüfung des Planungsergebnisses durch den Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Bocholt. Das Planungsergebnis wird später zum verbindlichen Gegenstand des Kaufvertrages gemacht (Bau- und Erhaltungspflicht).

Wichtig: **Bereits vorliegende Planungsentscheidungen von Erstbewerbern (z. B. Wahl des Architekten, der Konstruktion, der Außengestaltung / Architektur) sind von nachrückenden Bewerbern für die zweite Haushälfte zu übernehmen.**

Hinweis aus aktuellem Anlass: **Keine Anlage von „Schottergärten“/Kunstrasen:**

So gestaltete Flächen haben mehrere negative Auswirkungen auf unsere Umwelt: Niederschlagswasser, das nicht versickern kann; Beeinträchtigung des Mikroklimas (u.a. starkes Aufheizen von Steinen); Rückgang der Artenvielfalt, da diese Flächen für z. B. Vögel und Insekten wertlos sind. Dies insbesondere in der Summe, wenn es innerhalb der Nachbarschaft viele Nachahmer gibt.

Spätestens seit 2009 gibt es in der Landesbauordnung NRW (§ 8 BauO NRW) ein Begrünungsgebot.

Zum 01.01.2024 erfolgte jetzt eine begriffliche Klarstellung zu diesem Thema in der Landesbauordnung: Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine zulässige Verwendung von nicht überbauten Flächen dar. Hiervon ausgenommen sind z. B. Stellplätze für Autos u. Fahrräder oder Unterstände für Mülltonnen.

Fazit: Schottergärten und Kunstrasen sind in NRW schon lange verboten – die neue Landesbauordnung hat dieses jetzt nur noch einmal klargestellt.

rechtlicher Charakter dieses Exposé:

Dieses Exposé ist kein Angebot, sondern eine Aufforderung zur Abgabe einer Bewerbung bzw. eines Angebots. Rechtsansprüche des Bewerbers werden durch dieses Exposé nicht begründet.

Zustimmung / weitere Haftungsausschlüsse

Alle Angaben stehen unter dem kommunalrechtlichen Vorbehalt der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bocholt. Vorher bestehen keine Rechte des Bewerbers. Alle Angaben erfolgen unverbindlich und unter Haftungsausschluss mit Ausnahme von Schäden durch Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Inhaltliche und Schreibfehler in diesem Exposé bleiben vorbehalten und begründen keine Rechtsansprüche des Bewerbers.

Soweit dieses Exposé Hinweise und Hyperlinks auf Websites enthält, macht die Stadt Bocholt sich den Inhalt dieser fremden Websites ausdrücklich nicht zu eigen und kann deshalb für deren inhaltliche Korrektheit, Vollständigkeit und Verfügbarkeit keine Gewähr leisten.

Grundstücksabsagen

Bewerber, die kein Grundstück erwerben konnten, erhalten eine Absage per E-Mail, wenn alle Grundstücke bzw. Erbbaurechte des laufenden Verfahrens (Biemenhorst und Elsenpass) vermarktet worden sind. Wir rechnen mit einer Verfahrensdauer von ca. 5 bis 10 Monaten.

Ansprechpersonen

Für das Bewerbungsverfahren:

Isabell Klaue
Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft
Kaiser-Wilhelm-Straße 52-58, 46395 Bocholt
Telefon: 0 28 71 / 953-3052

Zur möglichen Bebauung des Grundstückes:

Astrid Cox
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Kaiser-Wilhelm-Straße 52-58, 46395 Bocholt
Telefon: 0 28 71 / 953-3132

Informationen zur Eigenheimförderung:

[Wohnen: Eigenheimförderung: Kreis Borken \(kreis-borken.de\)](http://kreis-borken.de)