

Exposé

Baugrundstücke Alter Kirchweg II



Wohnbaugrundstücke in Langerfeld

Wuppertal-Langerfeld, Alter Kirchweg: Baugrundstücke stehen für die Errichtung zweier Doppelhaushälften zum Verkauf
Gemarkung Langerfeld, Flur 463, Flurstücke 100 und 261

Kurzbeschreibung

- Bebauung mit zwei Doppelhaushälften nach den Maßgaben des Bebauungsplans Nr. 746
- Grundstücksgröße insg. **508 m²**
- keine Bindung an Bauträger oder Architekten
- eine Vermarktung einzelner Flurstücke ist nicht möglich!
- Mindestgebot ab **127.000,- €**



Stadt Wuppertal

Die Oberbürgermeisterin
Grundstückswirtschaft
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

Kontakt

Herr Davies-Garner
0202 563-7953
nicholas.davies-garner@stadt.wuppertal.de
www.wuppertal.de/grundstuecke

Die Stadt Wuppertal verkauft provisionsfrei zwei Baugrundstücke für die Errichtung zweier Doppelhaushälften



Lage & Umgebung

Die Fläche liegt am Alten Kirchweg im Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg.

Die Grundstücke befinden sich im Bereich eines Wohngebiets. Die nahegelegene B7 sorgt sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus für eine gute Anbindung. Die Bahnhöfe Wuppertal-Oberbarmen und Wuppertal-Langerfeld sind beide innerhalb von 15 bis 20 Minuten fußläufig erreichbar.

Die nächstgelegenen Schulen, die Gesamtschule Langerfeld sowie die Gemeinschaftsgrundschule Mercklinghausstr. sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Die nahegelegene Schwarzbachtrasse bietet auch mit dem Fahrrad eine gute Anbindung an die westlich gelegenen Stadtteile Wuppertals.

Mit dem Auto erreichen Sie über die Auffahrt Wuppertal-Langerfeld die Autobahn 1 und hierüber in kurzer Zeit auch die Autobahnen 43 und 46, wodurch auch eine überregionale Anbindung gewährleistet ist.

Auch die Einkäufe für den täglichen Bedarf im Supermarkt, beim Bäcker oder in der Apotheke sowie verschiedene Restaurants können mit dem Auto oder Bus über die B7 innerhalb von wenigen Minuten erreicht werden.



Bebaubarkeit

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 746. Der Bebauungsplan setzt für die Fläche ein reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Für die geplante Bebauung mit zwei Doppelhaushälften wurde 2023 eine positiv beschiedene Bauvoranfrage gestellt. Der Bauvorbescheid ist diesem Exposé in den Anlagen beigelegt.

Im Bauvorbescheid wurde grundsätzlich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB

hinsichtlich der Errichtung einer baulichen Anlage in der nicht überbaubaren Grundstücksteilfläche sowie der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit zugestimmt.

Für die Grundstücke ist grundsätzlich eine Bebauung mit zwei Doppelhaushälften gemäß des Bauvorbescheides möglich. **Bitte machen Sie sich mit den im anhängenden Bauvorbescheid genannten Auflagen sowie mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 746 vertraut.**

Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine separate Anschlussleitung der in der Straße „Alter Kirchweg“ liegenden öffentlichen Abwasseranlage für Schmutzwasser unter Beachtung der gesetzlichen und

technischen Bestimmungen, insbesondere der Bestimmungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal, zuzuführen. Auf § 9 der vorgenannten Satzung wird besonders hingewiesen.

Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers

Das auf den (neu) versiegelten und/oder bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine separate Anschlussleitung der in der Straßen „Alter Kirchweg“ liegenden öffentlichen Abwasseranlage für Niederschlagswasser unter

Beachtung der gesetzlichen und technischen Bestimmungen, insbesondere der Bestimmungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal, zuzuführen. Auf § 9 der vorgenannten Satzung wird besonders hingewiesen.

Baumschutz

Der Rat der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung vom 23. September 2019 die Einführung einer Baumschutzsatzung beschlossen. Eine Rodung von Bäumen, die nach Maßgabe dieser Satzung unter Schutz stehen, ist mit Inkrafttreten der Satzung ab dem 29.10.2019 verboten.

Nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde könnte ein Teil des Bewuchses auf der Fläche der Baumschutzsatzung unterliegen. Im Baugenehmigungsverfahren werden die erforderlichen Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen festgelegt.

Altlasten

Für die Grundstücke liegen laut Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal (R 106.23) vom 29.09.2015 zurzeit keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Weitergehende Bodenuntersuchungen haben nicht stattgefunden.

Diese Altlastenmitteilung stellt kein Baugrundgutachten dar. Lt. Mitteilung der Unteren Bodenschutzbehörde vom 02.07.2024 ist die vorgenannte Stellungnahme weiterhin gültig.

Grundbuchliche Belastungen, Baulasten und Leitungen

Die Abteilungen II und III des Grundbuches sind lastenfrei. Die Grundstücke sind frei von Baulasten. Es befinden sich keine Leitungen oder Anlagen der Stadt Wuppertal oder der Telekom Deutschland GmbH auf der Fläche. Innerhalb des Flurstücks 100 befindet sich eine Wasserrohrleitung der

WSW Energie & Wasser AG, welche im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern ist. Eine Eintragungsbewilligung sowie der dazugehörige Lageplan sind dem Exposé als Anlage beigelegt.

Eckdaten & Preise

Bezeichnung	Gemarkung Langerfeld, Flur 463, Flurstücke 100 und 261 – Bitte beachten Sie, dass die beiden Flurstücke nur gemeinsam veräußert werden!
Grundstücksgröße in m²	Insg. 508 m ²
Mindestgebot	127.000,- € (im Mindestgebot ist bereits der Erschließungsbeitrag i. H. v. 8.409,01 € und der Kanalanschlussbeitrag i. H. v. 14.443,45 € enthalten)

Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, einen vollständigen Bauantrag innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsschluss bei der Stadt Wuppertal – Ressort Bauen und Wohnen – einzureichen. Ab dem Zeitpunkt der positiven Bescheidung des Bauantrags ist der Käufer verpflichtet, innerhalb von drei Jahren einen Neubau (zwei Doppelhaushälften zu Wohnzwecken) auf den Grundstücken zu errichten.

Bei Verstößen gegen diese Regelung wird im Kaufvertrag ein grundbuchlich gesichertes Rückübertragungsrecht für die Stadt Wuppertal vereinbart. Die Regelung zur Bauverpflichtung ist an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem anhängenden Kaufvertragsentwurf.

Anlagen

Die Anlagen zum Exposé finden Sie im Downloadbereich des Grundstücksangebotes:

- Muster des Kaufvertragsentwurfes. Die Stadt Wuppertal behält sich vor, Änderungen vorzunehmen, insofern Besonderheiten des Einzelfalls dies erforderlich machen.
- Lageplan der Grundstücke
- Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde
- Eintragungsbewilligung + Lageplan Wasserrohrleitung WSW
- Bauvorbescheid
- Information zur Erhebung persönlicher Daten gemäß DSGVO

Diese Exposéangaben dienen nur zur Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Das Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Häufig gestellte Fragen

Wie erfolgt der Abschluss des Kaufvertrages?

Herr Davies-Garner von der Grundstückswirtschaft der Stadt Wuppertal hilft Ihnen gerne bei allen Fragen rund um den Kaufvertrag und das Höchstgebotsverfahren weiter:
Telefon: 0202 563-7953, E-Mail: nicholas.davies-garner@stadt.wuppertal.de

Welche Nebenkosten entstehen mir für den Kaufvertrag?

Es fallen Grunderwerbsteuer und Notarkosten an. Des Weiteren entstehen Gerichtsgebühren für notwendige Eintragungen im Grundbuch. Insgesamt betragen diese Nebenkosten ca. 10 % des Kaufpreises. Sämtliche Kosten trägt der Käufer.

Muss ich Erschließungsbeitrag und Kanalanschlussbeitrag zahlen?

Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist im Kaufpreis in Höhe von 8.409,01 € (3.592,04 € für Flurstück 261 und 4.816,97 € für Flurstück 100) enthalten. Der Kanalanschlussbeitrags nach § 8 KAG NRW ist ebenfalls im Kaufpreis in Höhe von 14.443,45 € (6.169,74 € für Flurstück 261 und 8.273,71 € für Flurstück 100) enthalten.

Wo reiche ich meinen Bauantrag ein?

Herr Klaas und Herr Becker von der Bürgerberatung Bauen der Stadt Wuppertal helfen Ihnen bei Ihren Fragen rund um die Baugenehmigung weiter:
Telefon: 0202 563-6060, E-Mail: fritz.klaas@stadt.wuppertal.de
Telefon: 0202 563-5069, E-Mail: michael.becker@stadt.wuppertal.de

Woher beziehe ich Strom, Gas, Wasser usw.? Wer verlegt meine Versorgungsleitungen und welche Kosten kommen auf mich zu?

Ansprechpartner hierfür sind die Mitarbeiter der jeweiligen Dienstsparten der Wuppertaler Stadtwerke AG.

Sollte das Grundstücksangebot Ihr Interesse gefunden haben, beachten Sie bitte die nachfolgenden Vorgaben des Bieterverfahrens:

Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt nach Veröffentlichung des Exposés auf der städtischen Internetseite sowie auf dem Immoscout24-Account der Wirtschaftsförderung Wuppertal ab dem 03.08.2026 gegen Höchstgebot an den jeweils Meistbietenden. Gebote

unterhalb des Mindestkaufpreises, Gebote unter Vorbehalt oder unklare Willensäußerungen finden keine Berücksichtigung.

Das Gebot, das schriftlich abzugeben ist, muss folgenden **Mindestinhalt** haben:

1. Angabe der Grundstücke aus dem Exposé („Baugrundstück DH Alter Kirchweg II“), damit die Grundstücke eindeutig identifiziert werden können.
2. Gebotener Kaufpreis für diese Grundstücke in EUR
3. Name, Anschrift und Unterschrift des Bietenden

Ihr Gebot senden Sie bitte spätestens bis zum **31.08.2026, 12 Uhr** in einem verschlossenen Umschlag an die folgende Anschrift:

Stadtverwaltung Wuppertal
Ressort 403 – z. Hd. Frau Jennifer Wego
Stichwort: „Baugrundstücke DH Alter Kirchweg II“
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

Angebote, welche nach Ablauf der Frist eingehen, finden keine Berücksichtigung.

Bitte vermerken Sie auf dem Umschlag ebenfalls, dass dieser nicht von der Poststelle geöffnet werden soll, sondern vertraulich für das Ressort 403 – Frau Wego bestimmt ist!

Hinweis

Die Stadt übernimmt keine Haftung für die rechtzeitige Weiterleitung von Geboten, die bei anderen Anschriften und Räumen der Stadtverwaltung als der vorgenannten Anschrift eingehen. Gebote, die aufgrund falscher Adressierung oder Einwurf zum genannten Termin nicht an der vorgenannten Adresse vorliegen, gelten als nicht rechtzeitig eingegangen und nehmen nicht am Bieterverfahren teil.

Bei mehreren Geboten einer Person für dasselbe Grundstück gilt das Höchstgebot.

Sollten zwei identische Gebote von unterschiedlichen Bietern abgegeben worden sein und sollte es sich hierbei um Höchstgebote handeln, entscheidet das Los.

Am Bieterverfahren können sowohl natürliche als auch juristische Personen teilnehmen.

Reservierungspauschale

Sollten Sie das Höchstgebot für die Fläche abgegeben haben, erhebt die Stadt Wuppertal zur Sicherung Ihrer Kaufabsicht nach Erteilung des Zuschlags eine Reservierungspauschale für die Grundstücke in Höhe von 4.000,00 €, die innerhalb von 10 Tagen nach der schriftlichen Information über die Zuschlagserteilung zu zahlen ist. Dieser Betrag wird bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags selbstverständlich auf den Kaufpreis angerechnet. Die Beurkundung des Kaufvertrags ist spätestens 4 Monate nach der Zuschlagserteilung vorgesehen. Sollte der Käufer vor Beurkundung des Kaufvertrags sein Höchstgebot zurückziehen und vom Grundstückskauf Abstand nehmen, wird die Reservierungspauschale **nicht** zurückerstattet.

Sie haben Fragen zum Bieterverfahren?

Herr Davies-Garner von der Grundstückswirtschaft der Stadt Wuppertal hilft Ihnen gerne weiter:

Telefon: 0202 563-7953, E-Mail: nicholas.davies-garner@stadt.wuppertal.de