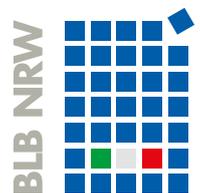


Exposé

Ehemalige Landesfinanzschule

WE 1010
Kaiserstraße 10-14 | 42781 Haan

Entwicklungsgrundstück
(30 % geförderter Wohn-
raum i.S.d. WFNG NRW)



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Standort und Lage

Die Gartenstadt Haan liegt im Landkreis Mettmann; hier leben rund 30.250 Menschen. Die Stadt Haan profitiert von einer sehr hohen Branchenvielfalt. Am Standort befindet sich u.a. die Niederlassung der Bohle AG, einem Weltmarktführer für Werkzeuge, Maschinen und Verbrauchsmaterialien für die Glasverarbeitung/-veredelung.

Durch die Bundesautobahn 46, die auch auf die Bundesautobahn 3 führt, und die Bundesstraße 228 ist die Stadt in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Insgesamt gibt es zwei Bahnhöfe, welche von Regionalbahnen sowie S-Bahnen des Verkehrsverbundes Rhein Ruhr angefahren werden.

Das Verkaufsobjekt befindet sich am Rande des Stadtzentrums von Haan. Im Zentrum befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, medizinische Einrichtungen, Restaurants und Cafés sowie diverse Bankfilialen.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, eine Senioren-Wohnanlage, ein Pfarrzentrum, eine KiTa und eine Wohnbebauung von gehobener Wohnqualität.

Die nächste Bushaltestelle ist 150 m entfernt; den Bahnhof Haan erreicht man nach etwa 550 m. Die Infrastruktur um das Gebäude sowie die verkehrliche Anbindung einschließlich ÖPNV sind gut.



Entfernungen

Düsseldorf	16 km
Wuppertal	15 km
Solingen	5 km
Flughafen Düsseldorf	30 km

Das Verkaufsobjekt

Das Grundstück ist ca. 6.562 m² groß; der Zuschnitt ist unregelmäßig.

Die Liegenschaft ist bebaut mit einem Verwaltungsgebäude (sog. Seminargebäude) sowie zwei ehemaligen Internatshäusern, das Haus Rheinland und das Haus Westfalen.

Verwaltungsgebäude/Seminargebäude

Das 1968 errichtete Gebäude an der Kaiserstraße verfügt über 3 Vollgeschosse und ist voll unterkellert. Es befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand.

Haus Rheinland

Das 1896 errichtete und 1924 erweiterte Haus Rheinland befindet sich im südwestlichen Teil des Grundstücks und verfügt über 5 Vollgeschosse. Es ist vollständig unterkellert. Das Gebäude weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Ausstattung und der Flächenzuschnitt sind veraltet.

Haus Westfalen

Das 1958 errichtete Haus Westfalen befindet sich im südöstlichen Teil des Grundstücks und verfügt über 5 Vollgeschosse und ist teilweise unterkellert. Das Gebäude verfügt über eine großflächige Dachterrasse. Es weist ebenfalls einen hohen Sanierungsbedarf auf.

Trafogebäude

An Haus Rheinland angrenzend befindet sich die Transformatorstation für die Energieversorgung der Liegenschaft.

Eckdaten

Grundbuch/ Grundstücks- angaben	Grundbuch von Haan, Blatt 682, lfd. Nr. 25, Flur 22, Flurstück 222, Gebäude- und Freifläche
Gebäudedaten	Verwaltung-/Seminargebäude: 1.810 m ² MF / 2.206 m ² BGF Haus Rheinland: 3.790 m ² MF / 5.120 m ² BGF Haus Westfalen: 1.879 m ² MF / 2.174 m ² BGF Trafostation: 30 m ² BGF
Gebäude- schadstoffe	Nach derzeitigem Stand liegen keine Hinweise auf Schadstoffe zu den Gebäuden vor.
Erschließungs- beiträge	Es sind keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB zu entrichten. Kanalanschlussgebühren nach dem KAG wurden gezahlt.
Energieaus- weis für Nicht- Wohngebäude	<ul style="list-style-type: none">▪ Ein bis 17.3.2024 gültiger Energieausweis liegt vor und wird derzeit aktualisiert.▪ Die Wärmeversorgung der gesamten Liegenschaft erfolgt über die Heizzentrale (Gasheizung) im Seminargebäude.

Rechte und Belastungen

Altlasten Boden	Es gibt im Altlastenkataster keine Hinweise zu altlastenbedingten Beeinträchtigungen.
Belastungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Abt. II und III des Grundbuchs sind lastenfrei▪ Baulast: Der Grundstücksteil ist in Richtung der Eigentumsgrenze zum Nachbarflurstück 221 in voller Breite und 6 m Tiefe von baulichen Anlagen freizuhalten.

Rechte und Belastungen

Denkmal-schutz	<p>Das Verwaltungs-/Seminargebäude an der Kaiserstraße befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalebereichssatzung.</p> <p>Die Liegenschaft an sich liegt im Erhaltungs- und Gestaltungssatzungsgebiet der Stadt. In der Erhaltungssatzung sind Genehmigungsvorbehalte gegenüber dem Rückbau, der Errichtung, der Änderung und der Nutzungsänderung von im Erhaltungssatzungsbereich befindlichen Grundstücke und Gebäude festgeschrieben. Diese erstrecken sich auf die gesamte Liegenschaft; bauliche Veränderung bzw. Rückbau sind dementsprechend genehmigungspflichtig.</p>
Bestehende Verträge	<p>Gewerbemietvertrag mit der Stadt Haan; die Nutzung der Stadt Haan erstreckt sich auf das Verwaltungs-/Seminargebäude an der Kaiserstraße</p>
Kampfmittel	<p>Gemäß Bezirksregierung Düsseldorf liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.</p>
Planungsrecht / B-Plan	<p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 und ist formell als Kerngebiet ausgewiesen mit der Festsetzung für das Baugrundstück „Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Landesfinanzschule“.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans ist erforderlich.</p>
Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB	<p>Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 20.6.2023 das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB für die Entwicklung des Grundstücks beschlossen</p>
Sonstiges	<p>Schaffung von 30 % gefördertem Wohnraum i.S.d. WFG NRW</p>

Nutzungsperspektive

Grundlage für den rechtskräftigen B-Plan Nr. 4 der Stadt Haan ist die BauNVO 1962. Für das Grundstück ist - zumindest formell - ein Kerngebiet festgesetzt.

Die derzeitige tatsächliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks ist durch die Festsetzung eines Baugrundstücks für Gemeinbedarf und der Zweckbestimmung Landessteuerschule abschließend geregelt und entsprechend auf diese Nutzung beschränkt. Eine Änderung des B-Plans und des Flächennutzungsplans ist in jedem Fall erforderlich. Misch- oder Kerngebietenutzungen sind nicht möglich.



Verkaufsverfahren

Der Verkauf des Objektes erfolgt gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 b) Haushaltsgesetz in der derzeit gültigen Fassung aufgrund eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens mit der Auflage zur Schaffung von gefördertem Wohnraum. Dies ist im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) umzusetzen.

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufobjekt in einem Gesamtumfang von 30 % der Bruttogrundfläche (ohne Kellergeschoss) geförderten Wohnraum zu errichten. Der neu 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.

Kaufpreisvorstellung: 2.460.000 Euro

Rahmenbedingungen für den Verkauf

Das Verkaufsverfahren erfolgt durch ein elektronisches Bieterverfahren. Für die Teilnahme ist bereits vorab eine Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung auszufüllen und vorab per eMail (pdf) an den BLB NRW zu senden. Sollte uns diese nicht vorliegen, sind eine Objektbesichtigung sowie die Bereitstellung von weiteren Informationen und Unterlagen zum Objekt nicht möglich. In der Regel werden zur fundierten Ankaufsprüfung und Gebotsabgabe ein Datenraum mit Objektunterlagen zur Verfügung gestellt und eine Objektbegehung angeboten. Informationen zum Verfahren, zum Kaufvertrag und zur elektronischen Gebotsabgabe finden Sie in einem separaten Anwenderleitfaden. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit, diese Dokumente herunterzuladen.

Die Auflagen der NRW.Bank sind zu berücksichtigen. Informationen hierzu finden Sie unter <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15346/mietwohnraumfoerderung---neuschaffung.html>

Weitere Auskünfte zur Wohnraumförderung erhalten Sie bei der zuständigen Bewilligungsbehörde des Kreises Mettmann:

E-Mail-Adresse: wrf@kreis-mettmann.de

Telefonnummer: 02104 - 99-2659

Zur weiteren Beachtung

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.

Bild 1: Verwaltungsgebäude / Seminargebäude, Quelle: BLB NRW

Bild 3: Verwaltungsgebäude / Seminargebäude, Quelle: BLB NRW



Bild 2: Haus Rheinland, Quelle: BLB NRW

Bild 4: Haus Westfalen, Quelle: BLB NRW



Kontakt:

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

Ansprechpartner: Claudia Petersen
Tel.: 0211 61700-690
E-Mail: claudia.petersen@blb.nrw.de

