

Stadt Bochum Dezernat VI 44777 Bochum

Rechtsanwaltskanzlei
Erich Eisel Notar a. D.
Am Neggenborn 32
44892 Bochum

Dezernat VI
Bauen, Umwelt, Mobilität
und Nachhaltigkeit
Willy-Brandt-Platz 2 – 6
44777 Bochum

Dr.-Ing. Markus Bradtke
Rathaus, Zi. 300 H
Tel XXXXXXXXXX

mbradtke@bochum.de
www.bochum.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
M-0145/25-E v. 08.12.25

Mein Zeichen (Bei Antwort
bitte angeben)

VI

Eckpunktepapier

Grunderwerbsverhandlungen „Auf den Holln 1 - 3“

Bochum, 15.12.2025

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Eisel,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 08.12.2025 sowie dem bereits geführten Gespräch am 10.11.2025 sende ich Ihnen wie angekündigt folgendes Eckpunktepapier zu dem städtischen Grundstück „Auf den Holln 1 - 3“ in 44894 Bochum.

1. Überblick:

Lage	Auf den Holln 1 - 3, 44894 Bochum
Objekttyp	Wohnhaus
Gemarkung	Gemarkung Werne, Flur 16, Flurstück 200 tlw.
Grundstück	ca. 1.380 m ²
Wohnfläche	ca. 550 m ²
Baujahr	1898
Zustand	stark sanierungsbedürftig und denkmalgeschützt
Kaufpreis	1 EUR
Finanzierungszusage	mind. 1.000.000 EUR notwendig

2. Zustand und Sanierung

- Die alte Direktorenvilla ist in die Hausnummern 1 und 3 aufgeteilt. Hausnummer 1 wird im ersten Obergeschoss von einer Wohnpartei bewohnt. Dieses ordentliche Mietverhältnis wird bei einem Kauf übernommen.
- Das Objekt befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und steht zudem zu großen Teilen (wie etwa Außenhülle, Dach, Treppen, Fenster) unter Denkmalschutz. Das Grundstück, einschließlich der Stützmauer, die entlang der nördlichen Grenze zur Bahntrasse verläuft sowie das Gebäude „Auf den Holln 1 - 3“ sind dem/der Käufer*in vollumfänglich bekannt.
- Der/die Käufer*in verpflichtet sich das Gebäude denkmalgerecht zu erhalten, in Stand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen.
- Die Nutzbarkeit des Gebäudes als überwiegende Wohnnutzung muss wiederhergestellt und dauerhaft erhalten werden.
- Vor Beginn der Sanierung ist ein Antrag nach § 9 DSchG NRW zu stellen. Die Sanierungsarbeiten dürfen erst nach Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis durchgeführt werden.

Die Sanierungsarbeiten dürfen nur im unbewohnten Zustand des Gebäudes durchgeführt werden. Die Wiederaufnahme der Nutzung ist erst nach Freigabe durch die Stadt Bochum gestattet.

Die Ordnungsverfügung vom 27.11.2025 und die zugrundeliegenden Gutachten sind dem/der Käufer*in vollumfänglich bekannt. Eine Nutzung ist aufgrund der Gefährdungslage aktuell bauordnungsbehördlich untersagt. Die Nutzungsuntersagung wird dinglich gesichert.

3. Wirtschaftliche Eckdaten:

- Der Kaufpreis beträgt 1 EUR.
- Zur Sicherstellung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist eine Finanzierungszusage über mindestens 1.000.000 EUR eines Kreditinstitutes mit Sitz im Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) notwendig.
- Es besteht ein vollständiger Bergschadensverzicht, der grundbuchlich gesichert ist. Die weitere Handhabung desselbigen obliegt dem/der Käufer*in. Hierzu liegen Stellungnahmen der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg und der GfV als Eigentümerin der Bergbauberechtigungen vor. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

4. Planungs-, baurechtliche und sonstige Rahmenbedingungen:

- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 764 und ist als Mischgebiet festgesetzt. Eine Nutzbarkeit richtet sich nach den einschlägigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.
- Die Nutzbarkeit als überwiegende Wohnnutzung muss innerhalb von drei Jahren wiederhergestellt werden.
Eine Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bochum ist hierbei verpflichtend.
- Das Grundstück liegt in einem Altbergbaugebiet. Sich hieraus ergebende Auflagen und Hinweise sind entsprechend fachkundig abzuklären und zu berücksichtigen.

- Auf dem Grundstück befindlicher Aufwuchs ist hinsichtlich der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum zu überprüfen. Die dortigen Bestimmungen sind verpflichtend zu beachten und einzuhalten.
- Das Kaufgrundstück wird schulden- und lastenfrei übertragen mit Ausnahme der folgenden Belastungen:
 - Vollständiger Bergschadensverzicht (s. o.)
 - Verbot von Schottergärten
 - Einhaltung der Nutzungsuntersagung der Ordnungsverfügung (s. o.)
 - Sicherung etwaiger Ver- und Entsorgungsleitungen Dritter

Ich freue mich auf Ihre baldige Rückmeldung und darauf, das weitere Vorgehen gemeinsam mit Ihnen und Ihren Mandant*innen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Dr.-Ing. Markus Bradtke
Stadtbaurat