

- Interessensbekundungsverfahren mit Mindestgebot -  
Verkauf einer denkmalgeschützten ehemaligen Dorfschule in  
Dortmund-Menglinghausen



|                   |  |
|-------------------|--|
| Lage:             | Hegemanns Heide 3  |
| Grundstücksgröße: | rd. 2.680 m <sup>2</sup> - Gemarkung Menglinghausen; Flur 2,<br>Flurstück 2 (Teilfläche) |
| Gebäude:          | rd. 276 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche im EG und OG                                     |
| Baujahr:          | kurz vor 1900; Umbau und Renovierung nach 1960   |
| Wohn-/Nutzfläche: | 134 m <sup>2</sup> Wohnfläche (OG) / 142 m <sup>2</sup> Nutzfläche (EG)                  |
| Angebotsende:     | 17.07.2026   |
| Preis:            | Mindestgebot 195.000 €   |

Ihr Ansprechpartner  
Herr Reinecke  
Tel. 50-24615  
Fax 50-25590  
E-Mail: sreinecke@stadtdo.de  
Ostwall 60  
44135 Dortmund

Stadtbezirk: Hombruch  
 Ortsteil: Menglinghausen  
 Prägende Nutzung: Wohnbebauung, Gemeinbedarfsflächen, Land- und Forstwirtschaftliche Fläche

Lageplan:



Luftbild:



## Wichtiges im Überblick:

### Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren richtet sich an Interessenten/-innen, die beabsichtigen und nachweislich in der Lage sind eine dauerhafte Nutzung im Bestand zu realisieren.

Im Zuge der Einreichung eines Angebotes ist der geplante Nutzungszweck anzugeben. Das Mindestgebot beträgt 195.000 €.

Ortsbesichtigungen können nach Absprache außerhalb der vermieteten Bereiche ermöglicht werden.

Nach Ende der Frist (17.07.2026) werden die vorliegenden Angebote ausgewertet.

Die Auswahl des Angebots erfolgt nach Nutzungszweck und Kaufpreishöhe.

Für eine Folgenutzung ist ein Bauantrag zu stellen. Vor Antragsstellung ist die Realisierungsmöglichkeit der beabsichtigten Nutzung durch den Interessenten mit dem Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund zu klären.

Bitte beachten Sie auch die Hinweise zum Denkmalschutz und zur Bauleitplanung.

Mit dem Gebot wird erwartet, dass Bieter Hinweise auf eine Tätigkeit als städtische Mitarbeitende geben und auch verwandtschaftliche Verhältnisse zu städtischen Mitarbeitenden offenlegen. Hierzu ist von allen Bietern der separate Vordruck dem Gebot beizufügen.

### Besonderheiten:

Für den Fall, dass für die geplante Nutzung keine Baugenehmigung erteilt wird, wird ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag vereinbart.

Für den Fall eines Weiterverkaufs wird ein Vorkaufsrecht für die Stadt Dortmund dinglich im Grundbuch gesichert.

Planungsrecht: Beurteilung nach § 35 BauGB (Außenbereich); Der Außenbereich soll grds. von einer Bebauung freigehalten werden. Einzelne dennoch zulässige Vorhaben müssen den Anforderungen des § 35 BauGB genügen.

Landschaftsschutzgebiet: Darstellung der Fläche als Teil des Landschaftsschutzgebietes L-34

Flächennutzungsplan: Darstellung tlw. als Wohnbaufläche, Grünfläche und Landwirtschaftliche Fläche

Das Gebäude ist in der **Denkmalliste** der Stadt Dortmund eingetragen. Hiermit ist eine Reihe von öffentlich-rechtlichen Pflichten und Beschränkungen verbunden. Das Gebäude ist dauerhaft im Bestand zu erhalten. Beabsichtigte bauliche Maßnahmen dürfen erst nach Erhalt der denkmalrechtlichen Erlaubnis durchgeführt werden.

#### Hinweis zum Nachbargrundstück:

An der nördlich angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 2 (Hegemanns Heide 1) ist die Errichtung und der Betrieb einer Tageseinrichtung für Kinder geplant.

#### Gebäudebeschreibung:

Ehem. Schulgebäude in Massivbauweise, jetzt Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und sowie Versammlungs- und Freizeiträumen; 2-geschossig, mit Eingangsvorbau, ausbaufähiges Dachgeschoss; teilweise unterkellert.

KG: Kellerräume, Kellerflur mit Treppe

EG: zwei Versammlungs- bzw. Freizeiträume

OG: zwei abgeschlossene Wohnungen

DG: Bodenräume

#### Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes

Ausreichender Gesamtzustand

Diverse Baumängel/-schäden vorhanden

Instandhaltungsstau, u.a. an Fenstern, haustechnische

Anlagen, Dacheindeckung; Feuchtigkeitsanzeichen in den Außenwänden.

Heizung & Elektroinstallation überwiegend nicht mehr zeitgemäß

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Gas, Kanal

#### Mietverträge

Zwei laufende Wohnungsmietverträge im OG und ein gewerblicher Mietvertrag im EG (Sportverein); eine Mieteinheit im EG im Leerstand (ca. 60 m<sup>2</sup>).

Mieteinnahmen pro Monat insgesamt (Netto-Kaltmieten): 904,76 €

Im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis sind keine Einträge vorhanden.

#### Altlasten

In der Übersichtskarte über Altstandorte und Altablagerungen im Gebiet der Stadt Dortmund sind folgende belastende Eintragungen enthalten:

Grubenfeld Nr. 129 Kaiser Friedrich

Verdachtsgebiet als "Bombenabwurfgebiet"

Die zur Veräußerung anstehende Grundstücksfläche gehört nach der „Karte der potentiellen Gasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund“ zu einem Gebiet der Methangaszone 0, in dem Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.

#### Leitungsrechte

In der zur Veräußerung anstehenden Grundstücksfläche befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanäle o.ä.), die im Zuge der Veräußerung zu Gunsten der Leitungsbetreiber im Grundbuch gesichert werden müssen.

#### Baurechtliche Vorgaben

Auskünfte erteilt die Bauaufsicht des Planungs- und Bauordnungsamtes. Die baurechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Die öffentlich-rechtlichen Befugnisse der Stadt Dortmund in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde nach den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zur Genehmigung oder Ablehnung von Bauanträgen bleiben ebenso unberührt wie ihre öffentlich-rechtlichen Befugnisse als örtliche Planungsbehörde mit dem Recht, verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, die sich auf die zur Veräußerung anstehende Grundstücksfläche beziehen können.

#### Allgemeine Hinweise:

Die Prospektangaben dienen nur zur Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der Prospekt stellt kein rechtsgeschäftliches Angebot dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Eine rechtsverbindliche Annahme des Kaufpreisgebotes entsteht für die Stadt Dortmund erst mit der notariellen Beurkundung.

Die Interessenten werden gebeten, ihre Gebote schriftlich bis zum 17.07.2026 bei der Stadt Dortmund, Fachbereich Liegenschaften, abzugeben. Zur Wahrung der Frist können Gebote auch per E-Mail (sreinecke@stadtdo.de) abgegeben werden. Diese Gebote werden nur gewertet, wenn binnen dreier Werktagen nach Zugang des elektronisch übermittelten Gebots eine schriftliche Bestätigung bei der auslobenden Stelle vorliegt. Das Verfahren kann mehrfach wiederholt werden. Die Ausschreibung des Grundstücks ist für die Stadt Dortmund lediglich eine öffentliche, unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes.

Die Stadt Dortmund behält die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.

Zum Verkauf bedarf es eines notariellen Vertrages, der jedoch erst rechtswirksam abgeschlossen werden kann, wenn die entscheidungsbefugten städtischen Gremien einen diesbezüglichen Beschluss gefasst haben.

Die Stadt Dortmund behält sich auch vor, die Bietenden zu Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Bonität bzw. Finanzierung zu verlangen. Die Stadt Dortmund ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder einem Gebot den Zuschlag zu erteilen. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Neben der Kaufpreiszahlung sind mit dem Erwerb einer Immobilie weitere Ausgaben verbunden. Hierzu gehören insbesondere die Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Gerichtsgebühren, ggf. Vermessungskosten etc. Diese Vertragsnebenkosten sind von der Käuferin/dem Käufer zu übernehmen.

Werden nach Abschluss eines Kaufvertrages Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder Vorauszahlungen auf Erschließungsbeiträge oder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW fällig, so sind diese von der Käuferin/dem Käufer ohne Berücksichtigung des Zeitpunktes ihrer Entstehung zu tragen.

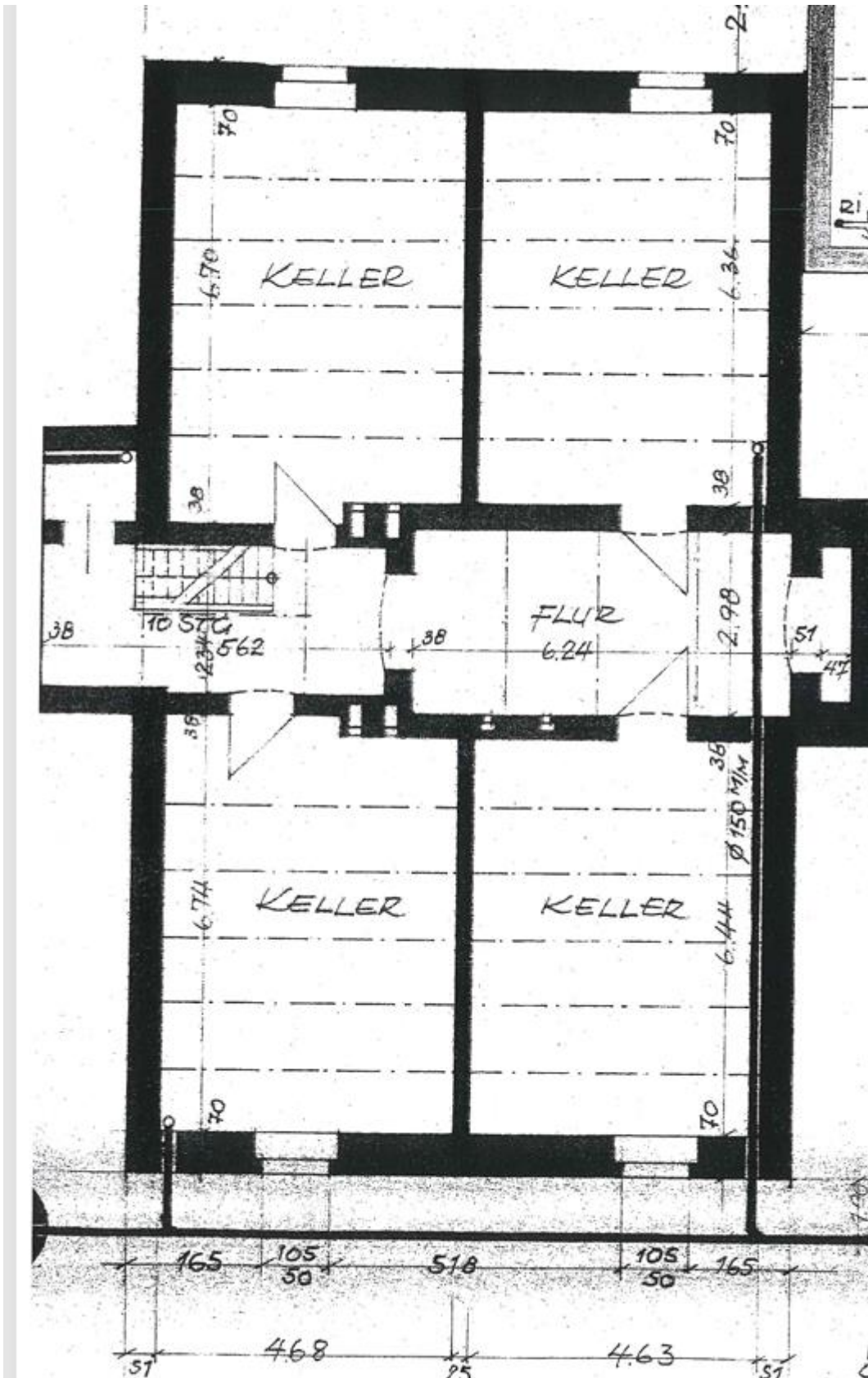
Aufwendungen jeglicher Art werden grundsätzlich nicht ersetzt.







Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Obergeschoss

