

Exposé

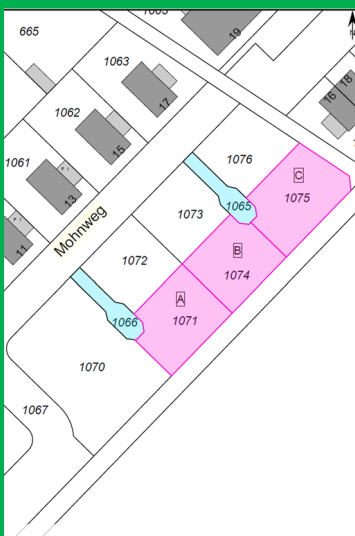


Stadt Leverkusen
Konzernsteuerung/Liegenschaften
erbbaurechte@stadt.leverkusen.de
Miselohestraße 4
51379 Leverkusen

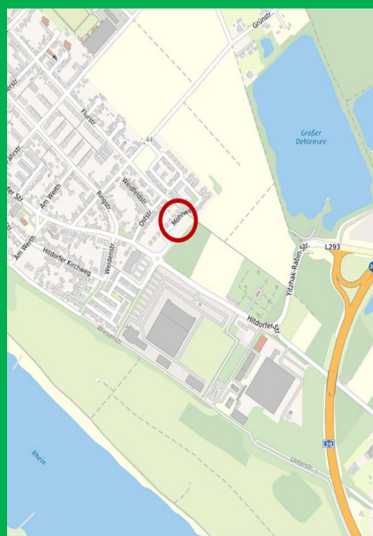
Vergabe von 3 Erbbaurechten

Drei Wohnbaugrundstücke
für die Bebauung mit jeweils einem
freistehenden Einfamilienhaus

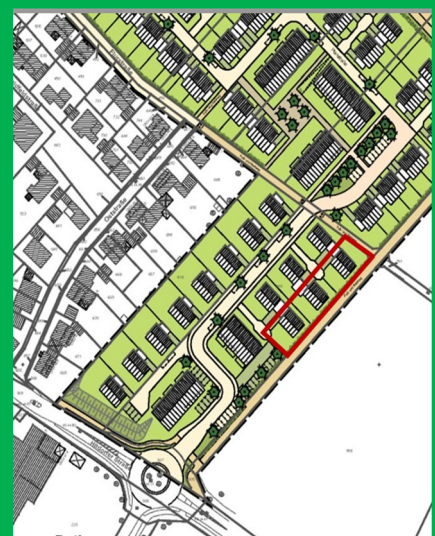
“Mohnweg”
Leverkusen-Hitdorf



Baufeld



Lage im Stadtgebiet



Bebauungsvorschlag

Kurzbeschreibung

Die Grundstücke liegen am Mohnweg im Leverkusener Stadtteil Hitdorf und somit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 217/I- „Hitdorf-Ost/ nördlich Flurstraße“ und sind dort als Wohnbauflächen festgesetzt. Die Flächen sind jeweils für die Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus geeignet und werden im Wege des Erbbaurechts vergeben.

Für jedes Grundstück wird ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 4 % des Verkehrswertes festgesetzt. Über einen Zeitraum von 20 Jahren wird hierauf ein Rabatt in Höhe von 30 % gewährt. Zur Förderung einer vorteilhaften energetischen Bauweise wird für einen Zeitraum von 10 Jahren ein weiterer schuldrechtlicher Rabatt von 10 % eingeräumt.

Über eine mögliche Gewährung des pauschalen Rabattes in Höhe von 30 % über den Zeitraum von 20 Jahren hinausgehend, wird die Stadt Leverkusen zu gegebener Zeit entscheiden. Eine diesbezügliche Entscheidung ist u.a. abhängig von der konjunkturellen Entwicklung, der Bodenwertentwicklung und der zukünftig geltenden Zinssituation. Einen Anspruch seitens der Erbbauberechtigten auf eine weitere Gewährung des Rabatts besteht nicht.

Der Erbbauzins wird zudem über die Laufzeit wertgesichert anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) und wird turnusgemäß alle fünf Jahre überprüft und ggf. angepasst.

Ausgehend von den vorgenannten Grundsätzen zur Berechnung des Zinssatzes, werden sich die Erbbauzinsen wie folgt darstellen (Anpassungen über die Wertsicherungsklausel nach VPI nicht einbezogen):

Bau- platz	Größe	Verkehrswert	Erbbauzins 4% ab dem 21. Jahr	Inkl. Rabatt von 30 % über 20 Jahre	Inkl. Rabatt von 10 % über 10 Jahre
A	403 m ²	194.500 €	7.780 €	5.446 €	4.668 €
B	369 m ²	181.500 €	7.260 €	5.082 €	4.356 €
C	453 m ²	212.000 €	8.480 €	5.936 €	5.088 €

- Jeder Bewerber kann sich auf ein Wunschgrundstück bewerben und mehrere Alternativgrundstücke angeben
- Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (siehe Kriterienkatalog unten) erhält den Zuschlag
- bei Punktegleichstand entscheidet das Los
- Mit Abgabe der Bewerbung wird ein Finanzierungsnachweis des Bauvorhabens erbeten. (s. Punkt 4 des Bewerbungsbogens)

Um einen reibungslosen Ablauf der Bautätigkeiten für die geplanten Wohngebäude zu ermöglichen, erfolgt die Vermarktung der vorgelagerten Flurstücke **1072**, **1073** und **1076** zu einem späteren Zeitpunkt.

Privatwege:

Die Wohnbaugrundstücke werden über private Stichwege (Flurstücke 1065 und 1066, vgl. Lageplan S. 9) erschlossen. Erbbauzinsen für die Wegeflächen werden nicht erhoben.

Zu Gunsten des Erbbaurechtsgrundstück A (Flurstück 1071) wird auf der angrenzenden Wegeparzelle 1066 eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen. Die Bauplätze B und C (Flurstücke 1073 u. 1075) erhalten gleichlautende Dienstbarkeiten für den parallel verlaufenden Privatweg (Flurstück 1065). Zusätzlich sind Eintragungen von Erschließungsbaukosten erforderlich. Diese werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Die Kosten der Eintragungen ins Baulastenverzeichnis trägt die Stadt.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Wegeflächen verbleibt beim Erbbaurechtsnehmer und werden über einen schuldrechtlichen Vertrag geregelt.

Die Erbbaurechtsnehmer verpflichten sich, zur anteiligen Zahlung der Herstellungskosten der Privatwege auf den jeweils dienenden Flurstücken 1065 und 1066.

Für die Erbbaurechtsnehmer der Bauplätze B und C fallen einmalig zu zahlende Beträge von jeweils 16.120,68 € (25 %) für den Weg an.

Die anteiligen Herstellungskosten (25%) der Wegefläche (Flurstück 1066) betragen 15.967,08 € und sind einmalig vom Erbbaurechtsnehmer des Bauplatzes A zu zahlen.

Diese Beträge enthalten die jeweiligen Anteile an den Gesamtkosten für Tiefbau, Mehrkosten für den Bodenaushub, Katastergebühren, Vermessungskosten sowie der Hausanschlusskosten bis zur Grundstücksgrenze.

Die Zahlung der Beträge wird fällig mit der Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch.

Weiterhin sind vom Erbbaurechtsnehmer die Grundstücks- bzw. Hausanschlusskosten, d.h. alle vom Versorgungsträger geltend gemachten Kosten für den Anschluss der Gebäude (z.B. Baukostenzuschüsse des Energieversorgers etc.) zu entrichten.

Abgabeschluss der Bewerbung:

30.09.2023

Erläuterungen zum Erbbaurecht

Was ist ein Erbbaurecht?

Sie erwerben das Recht, innerhalb von drei Jahren ein Gebäude auf fremden Grund zu bauen und das Haus samt Grundstück exklusiv zu nutzen. Die Erbbaurechte der Stadt Leverkusen werden für die Dauer von 80 Jahren vergeben.

Erbbaurechte sind veräußerlich und vererblich. Somit können sie über Generationen im Familienbesitz bleiben.

Kosten eines Erbbaurechtes

Das zu errichtende Wohnhaus wird Eigentum des Erbbaurechtsnehmers. Es steht auf städtischem Grund und Boden. Somit kann die Finanzierung eines Grundstückskaufs erspart werden. Im Gegenzug zahlt der Erbbaurechtsnehmer einen jährlich wiederkehrenden Erbbauzins. Dieser beträgt grundsätzlich 4 % vom Bodenwert. Angenommen wird für die gesamte Vertragslaufzeit der Bodenwert zum Zeitpunkt des Vertragschlusses. Der sich daraus ergebende Erbbauzins wird mittels einer Wertsicherungsklausel gemäß Verbraucherpreisindex wertgesichert. Derzeit werden aufgrund der hohen Bodenwerte in der Stadt Leverkusen zeitlich beschränkte Rabatte auf den Erbbauzins gewährt.

Rechtliche Absicherung eines Erbbaurechtes

Der Erbbaurechtsvertrag ist sowohl für den Erbbaurechtsnehmer als auch für den Erbbaurechtsgeber bindend. Die Stadt Leverkusen kann das Erbbaurecht nicht ohne Weiteres wieder zurücknehmen. Eine Rücknahme - der sog. Heimfall- kann nur erfolgen, wenn der Erbbauberechtigte in grober Art und Weise gegen den Erbbaurechtsvertrag verstößt (z.B.: Zwei aufeinander folgende Erbbauzinsraten bleiben unbezahlt). Von der Redlichkeit der Erbbauberechtigten ausgehend, kann man sicher mit dem Erbbau-recht als eigentumsähnliches Recht rechnen und planen.

Finanzierung des zu errichtenden Wohngebäudes

Da bei der Vergabe eines Erbbaurechtes das Eigentum am Grund und das Eigentum am Gebäude getrennt wird, gibt es auch zwei Grundbücher: Eines für den Grund, in dem die Stadt Leverkusen als Eigentümerin eingetragen bleibt und eines für das Erbbaurecht (Wohnhaus), in welchem der Erbbauberechtigte eingetragen wird. Im sogenannten Erbbaugrundbuch können Grundschulden und Hypotheken zur Absicherung von Krediten eingetragen werden.

Verfahren am Ende der Vertragslaufzeit oder beim Heimfall

Das Wohnhaus kann man zum Ende der Vertragslaufzeit oder beim Heimfall natürlich nicht "mitnehmen". Bei Zeitablauf des Erbbaurechtes zahlt der Erbbaurechtsgeber in eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Wertes, den das Gebäude bei Ablauf des Erbbaurechtes hat. Grundsätzlich kann dann aber auch eine Vertragsverlängerung in Frage kommen.

Bei einem Heimfall wird eine Entschädigung durch die Stadt in Höhe von $\frac{2}{3}$ des Gebäudewertes gezahlt.

Rückfragen

Für Rückfragen stehen wir Ihnen per Email unter erbaurechte@stadt.leverkusen.de, sowie telefonisch unter 0214/406-2266 oder unter 0214/406-2276 zur Verfügung.

Lage im Stadtgebiet



Grundstücksmerkmale

Grundbuch und private Rechte

Grundbuchbezirk:	Hitdorf
Grundbuchblatt:	8
Datum der Einsichtnahme:	21.01.2021, zuletzt 13.07.2023
Bewertungsrelevante Eintragungen:	keine vorhanden
Sonstige private Rechte:	keine bekannt

Planungsrecht:

Ausweisung Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung:	gem. Bebauungsplan Nr. 217 / I „Hitdorf Ost-nördl. Flurstr.“ (rechtskräftig seit dem 11.01.2018)
Nutzbarkeit:	Allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossige Bauweise, Satteldach (SD) mit einer Neigung von 40 – 45°, GRZ 0,4, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstige festgestellte Pläne:	Sanierungssatzung Hitdorf

Baulasten

Datum der Einsichtnahme ins GIS:	19.01.2022, zuletzt 13.07.2023
Bewertungsrelevante Eintragungen:	nicht bekannt
Sonstiges öffentliches Recht:	nicht bekannt

Lage, Grundstücksart und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit

Grundstücksart:	selbstständige Grundstücke
Lagebeschreibung:	Die Grundstücke liegen am Mohnweg im Stadtteil Hitdorf.
Nutzung:	unbebaut
Grundstückszuschnitt:	nahezu rechteckig

Oberflächenbeschaffenheit:	eben
Bodenbeschaffenheit:	Die o. g. Flurstücke sind nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) geführt. Hinweise auf Altlasten / schädliche Bodenveränderungen liegen bislang nicht vor.
Immissionseinflüsse:	-

Erschließung

Erschließungsstraße:	Mohnweg
Versorgungsleitungen:	vorhanden
Abwasserbeseitigung:	In der o. a. Straße ist ein öffentlicher Kanal im Mischsystem verlegt.
Anschlussmöglichkeiten für (weitere) Bauvorhaben:	Bestehen Gem. § 44 (1) LWG ist das Niederschlagswasser der Dächer, der Häuser und Garagen ohne Anschluss an die öffentliche Kanalisation ortsnah zu beseitigen.
Sonstiges:	-

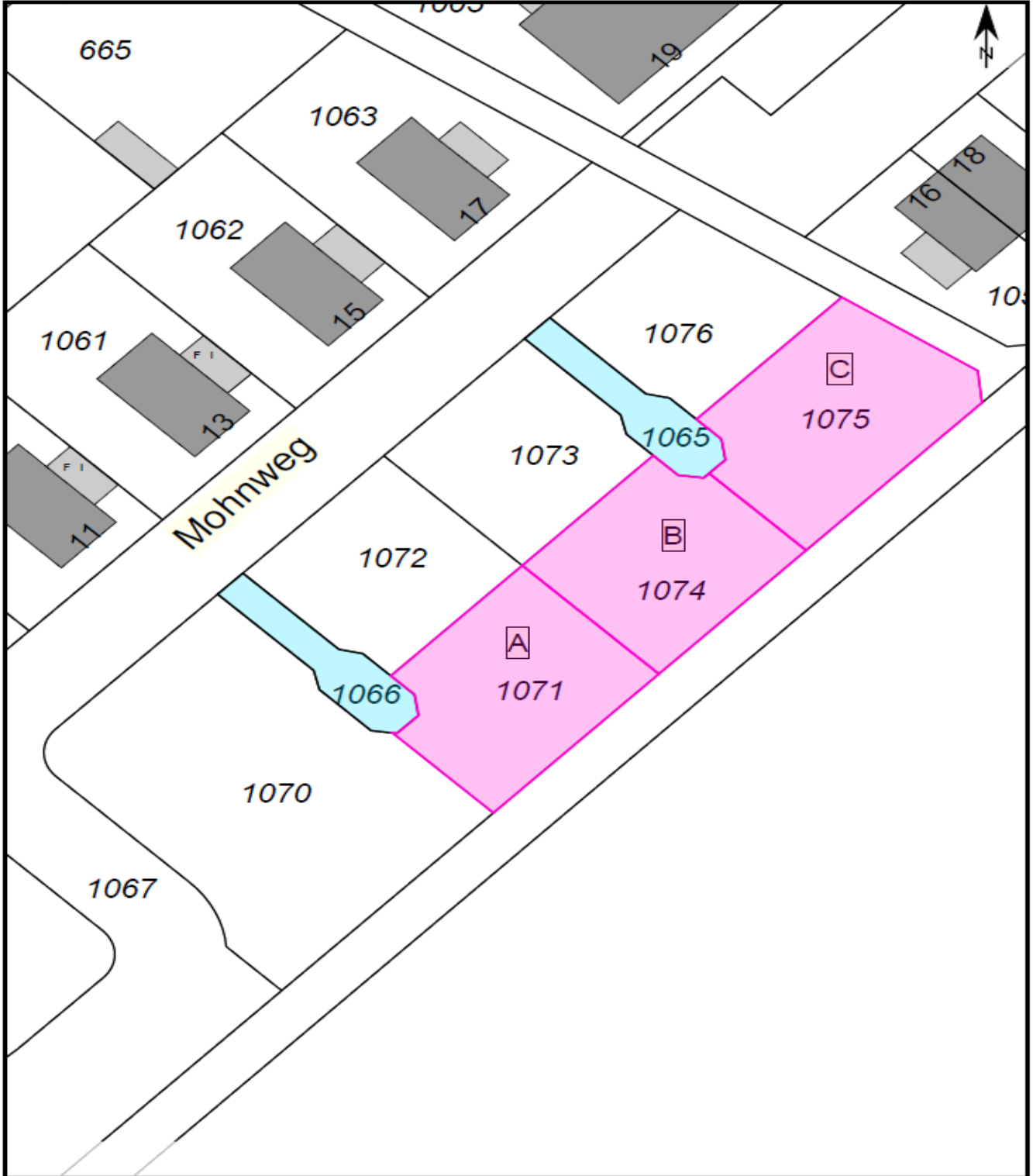
Beiträge

Erschließungsbeiträge nach BauGB:	noch zu veranlagern (Anschluss der Privatwege an die öffentliche Straße „Mohnweg“)
Kanalanschlussbeiträge nach KAG:	noch nicht veranlagt worden, weil es sich um städtische Grundstücke handelt
Straßenbaubeitrag nach KAG:	z. Zt. nicht zu zahlen

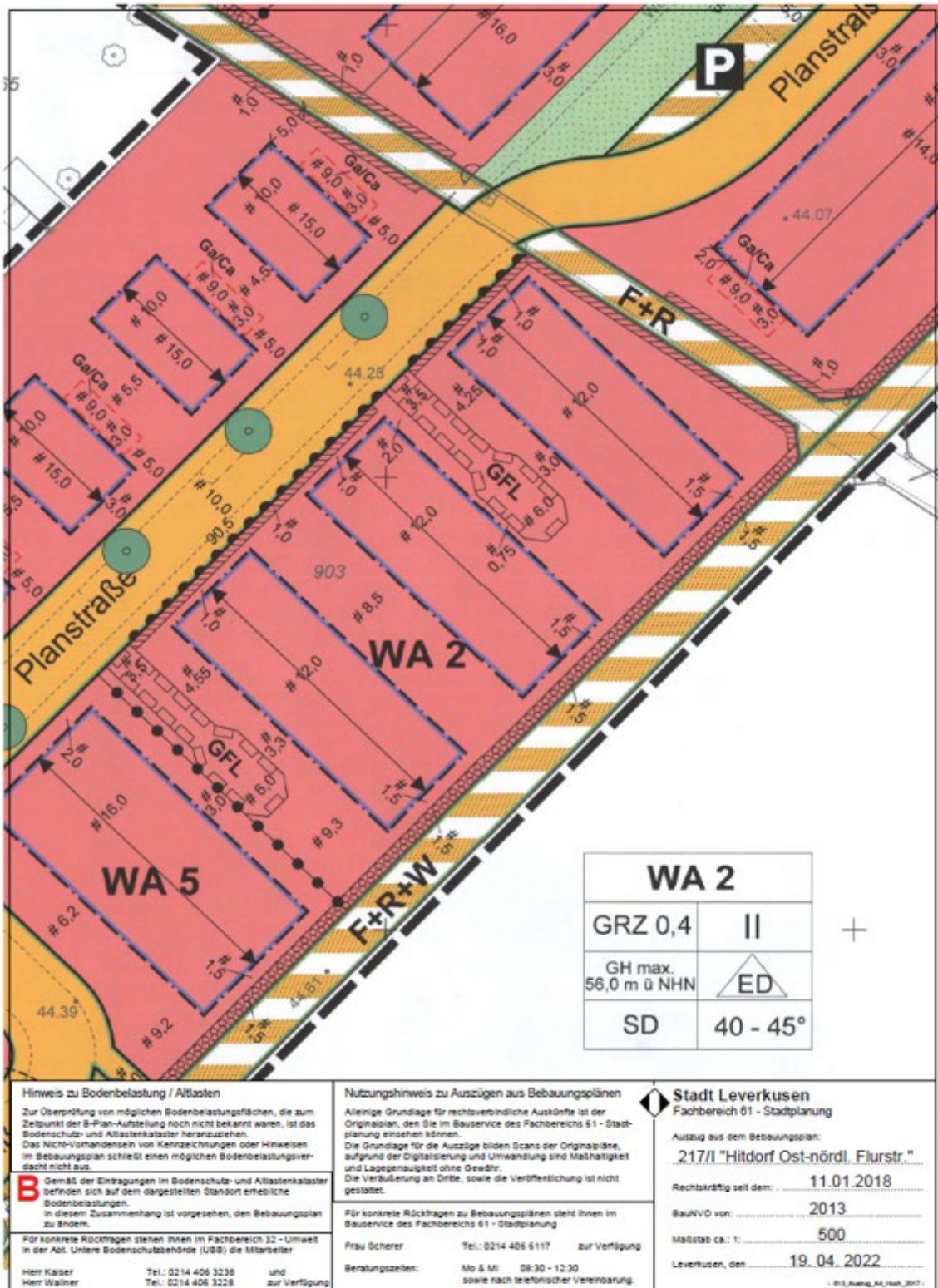
Bebauungsvorschlag



Lageplan



Planungsrecht



Hinweis zu Bodenbelastung / Altlasten
 Zur Überprüfung von möglichen Bodenbelastungsfächen, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung noch nicht bekannt waren, ist das Bodenschutz- und Altlastenkataster heranzuziehen. Das Nicht-Vorkommen von Kennzeichnungen oder Hinweisen im Bebauungsplan schließt einen möglichen Bodenbelastungsverdacht nicht aus.

B Gemäß der Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster befinden sich auf dem dargestellten Standort erhebliche Bodenbelastungen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, den Bebauungsplan zu ändern.

Für konkrete Rückfragen stehen Ihnen im Fachbereich 32 - Umwelt in der Abl. Untere Bodenschutzbehörde (UBS) die Mitarbeiter
 Herr Kaiser Tel.: 0214 406 3238 und
 Herr Walner Tel.: 0214 406 3229 zur Verfügung

Nutzungshinweis zu Auszügen aus Bebauungsplänen
 Alleine Grundlage für rechtsverbindliche Auskünfte ist der Originalplan, den Sie im Bauservice des Fachbereichs 61 - Stadtplanung einsehen können. Die Grundlage für die Auszüge bilden Scans der Originalpläne, aufgrund der Digitalisierung und Umwandlung sind Maßhaltigkeit und Lagegenauigkeit ohne Gewähr. Die Veröffentlichung an Dritte, sowie die Veröffentlichung ist nicht gestattet.

Für konkrete Rückfragen zu Bebauungsplänen steht Ihnen im Bauservice des Fachbereichs 61 - Stadtplanung
 Frau Scherer Tel.: 0214 406 6117 zur Verfügung

Beratungszeiten: Mo & Mi 09:30 - 12:30 sowie nach telefonischer Vereinbarung.

Stadt Leverkusen
 Fachbereich 61 - Stadtplanung

Auszug aus dem Bebauungsplan:
 „217/II "Hitdorf Ost-nördl. Flurstr.“

Rechtskräftig seit dem: 11.01.2018

BauNVO von: 2013

Maßstab ca.: 1: 500

Leverkusen, den 19. 04. 2022

- B1_LANING_AU_Hit_2017 -

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die zum Bebauungsplan 217/I- „Hitdorf-Ost –nördl. Flurstraße“ gehörigen textlichen Festsetzungen können Sie im Internet, auf dem [Geoportal der Stadt Leverkusen](#) einsehen.

++ wichtig ++

++ wichtig ++

++ wichtig ++

HINWEIS:

Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung oder zu etwa erforderlichen Baulasten oder Grunddienstbarkeiten sind unverbindlich.

Der Bauservice der Stadt Leverkusen, Stadtplanung, steht Ihnen für Rückfragen bei Bebauungsplänen während der Öffnungszeiten gerne zur Verfügung.

Nach telefonischer Vereinbarung

Sie finden uns: Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen

Planungsrechtliche Auskünfte erteilt

Frau Scherer: 0214/406-6117

Auswahlkriterien für die Vergabe eines Erbbaurechtes (Punktesystem)

1. Lokale Kriterien:

a) Gemeldeter, tatsächlicher Wohnsitz in Leverkusen seit:

1 bis 5 Jahren	80 Punkte
6 bis 10 Jahren	85 Punkte
11 oder mehr Jahren	90 Punkte

Eine ehemalige Hauptwohnsitzzeit wird hier angerechnet.

Plus:

Wohnsitz in der Gemarkung des Baugebietes (min. seit 2 Jahren)	70 Punkte
--	-----------

Eine ehemalige Hauptwohnsitzzeit in der Gemarkung des Baugebietes wird hier ebenfalls angerechnet.

b) Ausübung einer Erwerbstätigkeit in Leverkusen seit:

1 bis 5 Jahren	30 Punkte
6 bis 10 Jahren	35 Punkte
11 oder mehr Jahren	40 Punkte

Als Erwerbstätige gelten neben den sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigten auch Beamte und Selbstständige.

c) Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit unter Vorlage der Ehrenamtskarte:

Ehrenamtliche Tätigkeit	15 Punkte
-------------------------	-----------

2. Soziale Kriterien:

a) Familienstand:

Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft	30 Punkte
Alleinerziehend	30 Punkte

Als Alleinerziehende werden die Elternteile bezeichnet, welche mit einem oder mehreren Kindern unter 18 Jahren zusammenleben und diese allein erziehen.

Plus:

Jung verheiratet (beide < 40 J. alt) und < 5 Jahre verheiratet.	5 Punkte
---	----------

b) Kinder (je Kind bis 25 Jahren i. S. d. § 32 Einkommensteuergesetzes im Haushalt gemeldet und wohnhaft):

1. bis 2. Kind	10 Punkte
3. bis weiteres Kind	20 Punkte

Zu den Kindern gehören auch die noch ungeborenen Kinder ab der 13. Schwangerschaftswoche.

c) Behinderung einer Bewerberin oder eines Bewerbers oder eines im Haushalt lebenden Familienangehörigen:

Grad der Behinderung (0 – 49 %)	20 Punkte
Grad der Behinderung (50–100 %)	25 Punkte

d) Pflegebedürftigkeit einer Bewerberin oder eines Bewerbers oder eines im Haushalt lebenden Familienangehörigen:

Pflegegrad 1 – 3	20 Punkte
Pflegegrad 4 – 5	25 Punkte

e) Personen, die das 55. Lebensjahr vollendet haben:

Ab Vollendung des 55. Lebensjahres	20 Punkte
------------------------------------	-----------

f) Einhaltung der Einkommensgrenze des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW:

Es ist ein Wohnberechtigungsschein vorzulegen

Einkommensgrenze eingehalten	45 Punkte
------------------------------	-----------

Bewerbungen für ein Erbbaurecht sind nur unter Verwendung des dafür vorgesehenen Formulars möglich (siehe Anlage Bewerbungsbogen).

Bei der Vergabe der Erbbaurechte werden die Bewerberinnen bzw. Bewerber mit der höchsten kumulierten Punktezahl berücksichtigt. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

Hinweis:

Alle Angaben im vorliegenden Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt. Dennoch kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden. Alle Angaben dienen ausschließlich der Information. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.