

EXPOSÉ

Die Stadt Hürth vergibt 2 Baugrundstücke im Wege des Erbbaurechts im Baugebiet 807 b „Jabachstraße“ in Alstädten-Burbach



(Die Baugrundstücke sind rot umrandet)

Standort und Lage

Das Baugebiet 807 b „Jabachstraße“ befindet sich im Stadtteil Alstädten-Burbach. In unmittelbarer Nähe zu den Baugrundstücken befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule.

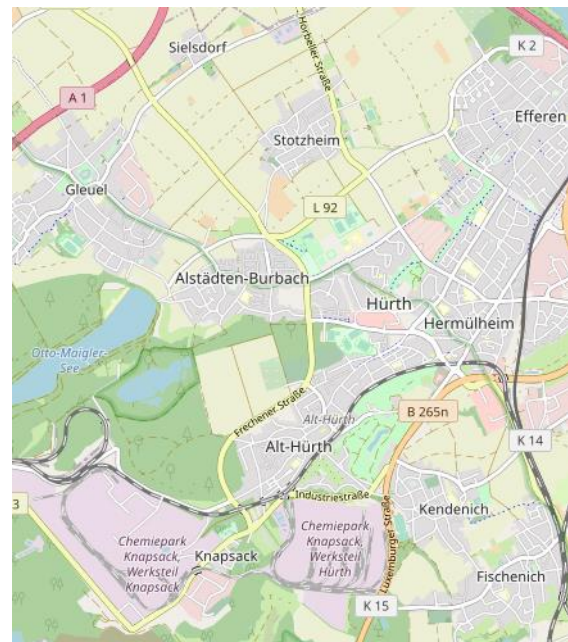
Alstädten-Burbach ist am Villehang gelegen. In wenigen Gehminuten erreicht man den Otto-Maigler-See mit Schwimmbad und Regattastrecke.

Im Ort finden Sie z.B. Spielplätze, einen Bolzplatz, Bäckereien, Friseurbetriebe und einen Hofladen.

Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in den angrenzenden Stadtteilen Gleuel, Alt-Hürth und Hermülheim.

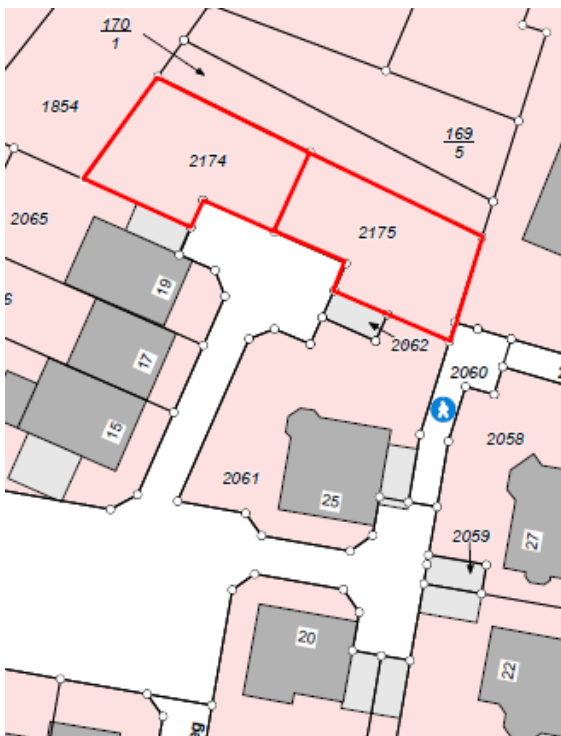
Mit dem Fahrrad oder dem Auto ist das 1,5 km entfernte Hürth-Park-EKZ mit über 150 Geschäften und Gastronomiebetrieben sowie einem UCI-Kino schnell erreicht. Hier befindet sich auch der zentrale Omnibusbahnhof.

Die Stadtbusse des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) fahren im 20-Minuten-Takt.



(Alstädten-Burbach und umliegende Stadtteile)

Die zur Vermarktung anstehenden Hausgrundstücke liegen in der Gemarkung Hürth, Flur 5, Flurstücke 2174, groß 207 m² und 2175, groß 210 m².



(Flurkarte mit eingezeichneten Baugrundstücken)

Erbbaurecht und Konditionen

Die Grundstücke werden ausschließlich im Wege des Erbbaurechts vergeben. Ein Kauf ist ausgeschlossen.

Mit einem Erbbaurecht von der Stadt Hürth erhalten Sie das Recht, auf einem städtischen Grundstück ein Gebäude zu errichten und es für einen bestimmten Zeitraum zum Wohnen zu nutzen. Das heißt, es wird zwischen Eigentum am Grundstück und Eigentum am Gebäude unterschieden. Die Stadt Hürth bleibt Eigentümerin des Grundstückes (Erbbaurechtsgeberin) und Sie werden Eigentümer des Gebäudes (Erbbaurechtsnehmer). Das Erbbaurecht wird als grundstücksgleiches Recht ähnlich wie ein normales Grundstück behandelt.

Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück als Kreditsicherheit in Anspruch genommen werden.

Die Stadt Hürth vergibt das Erbbaurecht an den vorbezeichneten Grundstücken, mit einer Laufzeit von 99 Jahren, in einem sogenannten Einheimischenmodell gemäß den städtischen Richtlinien vom 11.08.2023. Sie behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Überlassung des Erbbaurechts erfolgt zu einem Erbbauzins in Höhe von 4% vom aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 520 EUR pro m², somit bei dem Flurstück 2174 bei der Fläche von 207 m² insgesamt 4.305,60 EUR jährlich (Bodenrichtwert von 520 EUR x 207 m² x 4 %) und bei dem Flurstück 2175 bei der Fläche von 210 m² insgesamt 4.368,00 EUR jährlich (Bodenrichtwert von 520 EUR x 210 m² x 4 %).

Dieser Erbbauzins erhöht sich alle 5 Jahre ab Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags um 8% des zu dem Zeitpunkt der Erhöhung zu zahlenden Erbbauzinses.

Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 807 b „Jabachstraße“. Die Bebauung richtet sich nach den Vorgaben dieses Plans nebst Änderungen sowie der Gestaltungsatzung.

- Reines Wohngebiet
- eingeschossige Bebauung (ein Vollgeschoss)
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 (Die Grundflächenzahl gibt den Flächeninhalt eines Baugrundstücks an, der überbaut werden darf)
- geschlossene Bauweise

- Fernwärmeversorgung ist möglich (unter Bau- und Wohnverpflichtungen gibt es eine Verpflichtung zur Nutzung von Fernwärme)
- Auf dem Baugrundstück 2174 gibt es einen Verdacht auf einen Bombenblindgänger. Dieser ist frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten noch durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu überprüfen
- Im Bereich der Jabachstraße wurde ein hoher Grundwasserstand ermittelt. Daher wird es voraussichtlich während der Bauzeit notwendig sein Wasser abzupumpen und eine Abdichtung der Fundamente (schwarze oder weiße Wanne) mit einzukalkulieren
- Auf beiden Grundstücken lasten Baulasten, die bei der Bebauung der Grundstücke berücksichtigt werden müssen. Auf dem Baugrundstück 2174 lastet eine Abstandsflächen-Baulast, an der Grenze zum Flurstück 2065 (Jabachstraße 19) muss eine Fläche von 9,54 m x 0,83 m dauernd von baulichen Anlagen freigehalten werden. Die Garage kann wie im BPL vorgesehen grenzständig gebaut werden. Das Haus muss jedoch um 83 cm versetzt werden, um der Abstandsflächenbaulast zu genügen. Damit kein 83 cm breiter Grünstreifen zwischen Garage und Haus entsteht, kann die Garage entsprechend bis zum Baukörper des Hauses verbreitert werden. Auf beiden Baugrundstücken lastet entlang der Grenze zwischen den Baugrundstücken eine Baulast zur Übernahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Flurstücke 170/1, 169/5 und für die hier zu vergebenden Baugrundstücke

Informationen zum Bebauungsplan erhalten Sie bei Frederik Berger vom Planungsamt, Tel. 53-441. Informationen zu Bauanträgen erhalten Sie bei Kevin Langner vom Bauordnungsamt, Tel. 53-468.

Erschließung

In diesem Gebiet wird Fernwärme angeboten. Der Anschluss und Bezug der Fernwärme wird auf privatrechtlicher Basis im Erbbaurechtsvertrag vereinbart und durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Erschließungsbeiträge/Kostenerstattungsbeiträge

Die Erschließungskosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen gem. § 127 Absatz 2 in Verbindung mit § 128 Absatz 1 Baugesetzbuch sind mit dem Erbbauzins abgelöst.

Entgelte und Abgaben für Anlagen gem. § 127 Absatz 4 Baugesetzbuch und sonstige Anlagen, insbesondere Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für Versorgungsanlagen (Wasser, Strom, Fernwärme, Gas, Telekommunikation etc.) sowie Abgaben für Entsorgungsanlagen (Kanal) trägt der Erbbauberechtigte, ebenfalls alle Grundstücksanschlusskosten.

Später etwa anfallende Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch für weitere Erschließungsanlagen gem. § 127 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz trägt der Erbbauberechtigte.

Voraussetzungen der Vergabe

Die Vergabe erfolgt nach den Richtlinien zur Veräußerung von städtischen Grundstücken/Vergabe von Grundstücken im Wege des Erbbaurechts zum Bau von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, die unter folgendem Link

https://www.huerth.de/medienpool/downloads/Veräußerung_staedtische_Baugrundstuecke_Vergaberichtlinien.pdf

zu finden sind. Es werden grundsätzlich nur volljährige Bewerber berücksichtigt, die nicht Eigentümer eines bebaubaren oder bebauten Grundstücks in Hürth sind, außer wenn das Eigentum nachweislich zur Finanzierung des geplanten Bauvorhabens veräußert wird.

Die Erbbaurechtsgeberin ist unabhängig von der Erfüllung der übrigen Vergabebedingungen berechtigt, einen Bewerber zurückzuweisen, wenn feststeht, dass die Finanzierung des Bauvorhabens nicht gesichert ist.

Über die Vergabe der Grundstücke entscheidet der Hauptausschuss. Die Grundstücksvergabe wird voraussichtlich in der Hauptausschusssitzung am 05.11.2024 behandelt.

Bau- und Wohnverpflichtungen sowie weitere Verpflichtungen

Im Erbbaurechtsvertrag müssen sich die Bewerber verpflichten:

- innerhalb von 6 Monaten nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen und das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

Für den Fall, dass diese Fristen nicht eingehalten werden, ist die Stadt Hürth berechtigt die Übertragung des Erbbaurechts an sich selbst, oder einen Dritten zu verlangen (Heimfallrecht),

- nicht ohne vorherige schriftliche Einwilligung der Stadt Hürth das Erbbaurecht ganz oder teilweise vor Erfüllung der Bauverpflichtung zu veräußern oder anders als zum Zwecke der Bauerrichtung zu nutzen oder nutzen zu lassen,
- innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung auf mind. 35 % der Nettodachflächen eine Photovoltaik-Anlage errichten,
- das zu errichtende Bauvorhaben an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Hürth anzuschließen und mit Fernwärme zu beheizen sowie Brauchwasser zu erwärmen, wobei die Photovoltaik-Anlage ebenfalls zum Beheizen und zur Erzeugung von Wärme für Brauchwasser eingesetzt werden darf,
- das Haus 10 Jahre lang selbst zu bewohnen. Für den Fall, dass dieser Zeitraum nicht eingehalten wird, wird eine Vertragsstrafe vereinbart. Von der Vertragsstrafe wird abgesehen, wenn ein sozialer Härtefall (z.B. Verlust des Arbeitsplatzes, Wechsel des Arbeitsplatzes, Pflegebedürftigkeit oder bei Scheidung/Trennung etc.) dazu führt, dass das Haus nicht mehr selbst bewohnt werden kann.

Alle mit dem Erbbaurecht verbundenen Kosten, wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten sowie anfallende Steuern sind vom Erbbauberechtigten zu zahlen.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden An-

gaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen und Zwischenvergabe bleiben vorbehalten.

Alle Angaben zur Bebauung dienen ausschließlich zu Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch im Hinblick auf das öffentlich-rechtliche Baugenehmigungsverfahren.

Allgemeine Auskünfte bzw. verbindliche Angaben im Rahmen eines formellen Bauantrages oder einer formellen Bauvoranfrage werden durch das Bauordnungsamt der Stadt Hürth, 50351 Hürth, erteilt.

Alle Bewerbungen und im Zusammenhang mit den Bewerbungen eventuell verbundenen Vorarbeiten der Bewerber, wie z. B. Erstellung von Plänen, das Einreichen einer Bauvoranfrage u. ä. erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko der jeweiligen Bewerber.

Bewerbungsverfahren

Eine Bewerbung ist nur mit dem Antrag auf Erwerb eines Baugrundstückes von der Stadt Hürth, den Sie unter folgendem Link

<https://www.huerth.de/vv/produkte/rathaus/dezernat2/liegenschaftsamt/immobilien.php.media/67824/Antrag-auf-Erwerb-Baugrundstueck-Jabachstrasse.pdf>

herunterladen oder von der Stadt schriftlich oder telefonisch anfordern können, möglich. Es werden nur Anträge berücksichtigt, die vollständig ausgefüllt, unterschrieben und mit den geforderten Anlagen fristgerecht beim Liegenschaftsamt eingehen.

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Es sind daher

folgende Nachweise zusammen mit dem Antrag einzureichen:

- Nachweis über ausreichendes Eigenkapital zur Finanzierung des Bauvorhabens **oder**
- Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank/Sparkasse über die Finanzierung des Bauvorhabens.

Es ist nachzuweisen, dass die Finanzierung eines Bauvorhabens im Wert von mindestens 300.000,00 EUR gesichert ist.

Anträge ohne die vorgenannten Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

Terminübersicht:

Abgabefrist der Bewerbungsunterlagen:

13.09.2024

Ihre Ansprechpartnerin für die Vermarktung und das Bewerbungsverfahren:

Raphaela Piron
Liegenschaftsamt
Friedrich-Ebert-Straße 40
50354 Hürth

Tel.: 02233/53-559
E-Mail: rpiron@huerth.de