

Erbbaurecht zur Realisierung eines MFH

Baugebiet BE28 Unterm Knieberg, Pfalzel

Eckdaten

Grundstücksfläche:	1.621 m ²
Erbbauzins anfänglich:	7.200,00 EUR p.a.
Anteil öff. geförderter Mietwohnungsbau:	100%



Quelle: Amt für Bodenmanagement u. Geoinformation

1. Allgemeines zum Baugebiet BE28 Unterm Knieberg

Das Baugebiet BE 28 „Unterm Knieberg“ mit einer Größe von ca. 2,9 ha befindet sich zwischen der Ehranger Straße, dem Friedhof Biewer und der Straße „Am Knieberg“.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus Einzelhäusern und Hausgruppen z. B. in Form von Reihenhäusern, sowie einen Bauplatz für Geschosswohnungsbau vor. Es sind unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen 450 bis 664 qm vorhanden. Die Art der Bebauung garantiert eine den Planungszielen entsprechende bauliche Verdichtung bei hoher Wohn- und Freizeitqualität durch gut nutzbare Gärten sowie unmittelbar angrenzende Freizeiteinrichtungen. Hiermit wird auch dem Aspekt des kosten- und flächensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) besonders Rechnung getragen. Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Karl-Berg-Straße. An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet über die Haltestellen in der Ehranger Straße sowie des Mäushecker Wegs angeschlossen. In fußläufiger Entfernung des neuen Baugebietes liegen Einkaufsmöglichkeiten an der Ehranger Straße sowie das Schulzentrum Mäusheckerweg. Ein Bahnhofspunkt im Bereich der Hafenstraße ist in Planung. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt 15 Autominuten (14 km). Erreichbar ist die Innenstadt über die Ehranger Straße – Bonner Straße bzw. über die Umgehungsstraße B 53.

2. Anlass und Ziel der Ausschreibung

Infolge einer aktuellen Untersuchung, kommt das Pestel Institut zu dem Ergebnis, dass in Deutschland derzeit rund 910.000 Sozialwohnungen fehlen. Hierzu berichtete der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB) in seinem DStGB Aktuell 0324-18 vom 19. Januar 2024 Folgendes:

"Der Studie zufolge gab es Ende 2022 in Deutschland nur noch knapp 1,1 Millionen Sozialwohnungen. Noch im Jahr 2007 lag der Bestand bei annähernd 2 Millionen geförderten Wohneinheiten. Mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Sozialwohnungen in den kommenden Jahren weiter stark ansteigen wird.[...]"

Auch die Stadt Trier verzeichnet seit Jahren den wachsenden Bedarf an Wohnraum. Dieser Mangel an Wohnraum insbesondere im geförderten Wohnungsbau wurden durch die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse bestätigt. Im Rahmen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung sollen vielfältige Wohnangebote für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen entstehen. In einem städtebaulich zeitgemäßen Umfeld im Baugebiet „Unterm Knieberg“ sollen öffentlich geförderte Mietwohnangebote für Haushalte mit geringem Einkommen geschaffen werden. Mit den Vorgaben

zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der „Karl-Berg-Straße“ und seinen verschiedenen Angebots- und Wohnqualitäten wird der Versorgungsbedarf unterschiedlicher generationenübergreifender Haushaltsstrukturen im Sinne der sozialgerechten Bodennutzung gedeckt. Entstehen soll ein attraktives und nachhaltiges Angebot an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Zudem soll ein Potenzial an barrierefreien Wohnqualitäten verfügbar sein, das einen Wohnungswechsel im Alter unter Verbleib im Wohnquartier zugunsten der Bewohnerschaft unterstützt.

Im Baugebiet „Unterm Knieberg“ bietet die Stadt Trier daher ein Grundstück mit einer Größe von 1.621 qm zur Vergabe im Wege eines Erbbaurechtes an.

3. Das Grundstück

Liegenschaftskataster und Grundbuch

Gemarkung: Pfalzel

Flur: 4

Flurstück: 715

Größe: 1.621 m²



Abbildung: Lageplan – Quelle: Amt für Bodenmanagement und Geoinformation – unmaßstäblich

Grundbuchinformationen und Baulasteneinsicht:

Grundbuch von Pfalzel Blatt 5517:

Abteilung I:	Eigentümer: Stadtgemeinde Trier
Abteilung II:	Lasten und Beschränkungen: keine Eintragungen
Abteilung III:	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Keine Eintragungen
Baulasten:	keine Baulasten eingetragen

Erschließungsbeiträge/ Kanalhausanschlusskosten

Im Bereich des Baugebietes werden für die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB keine Erschließungs- und Ausbaubeiträge (KAG) erhoben. Diese, sowie die erstmaligen Vermessungskosten, sind bereits im Verkehrswert und somit im Erbbauzins enthalten. Die Bildung der neuen Grenzen für die Baugrundstücke im Baugebiet „BE 28 „Unterm Knieberg“ ist verfahrenstechnisch durch eine „Sonderung nach dem Aufteilungsplan“ ohne vorherige örtliche Vermessung und Abmarkung der Grundstücksgrenzen erfolgt. Die Endabmarkung erfolgt nach Abschluss der Aushubarbeiten und wird durch und auf Kosten des Amtes für Bodenmanagement und Geoinformation durchgeführt.

Kosten der Versorgungsleitungen und der Hausanschlüsse für Strom und Wasser sowie sonstige Leitungen (z. B. Telefon u. a.) sowie die Baukostenzuschüsse für Versorgungseinrichtungen wie Strom und Wasser sowie Telekommunikation, sind nicht im Erbbauzins enthalten. Der Erbbaurechtsnehmer hat hierfür die erforderlichen Regelungen mit den Versorgungsunternehmen zu treffen, deren technische Hinweise zu beachten und die Kosten zu tragen.

Altlasten

Für das zu vermarktende Grundstück sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Baugrund und Grundwasserstand

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Zur Höhe eines evtl. Grundwasserspiegels können keine Angaben gemacht werden. Die Stadt Trier weist darauf hin, dass die Überprüfung der bautechnischen und baustatischen Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes durch den Investor zu erfolgen hat. Vor Inanspruchnahme des Grundstückes sind vorbereitende Untersuchungen o. ä. mit der Stadt Trier abzustimmen.

Kampfmittelüberprüfung

Der Stadt Trier liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Untergrund vor.

Allgemeiner Hinweis: Eine komplette Kampfmittelfreiheit kann von der Stadt Trier nicht bestätigt werden. Baumaßnahmen sollten daher mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden.

4. Städtebauliche und planungsrechtliche Parameter

Das Grundstück an der „Karl-Berg-Straße“ liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „[BE 28 Unterm Knieberg](#)“, der am 01.09.2015 in Kraft getreten ist.

Die Bebaubarkeit des Grundstückes richtet sich nach diesem Bebauungsplan

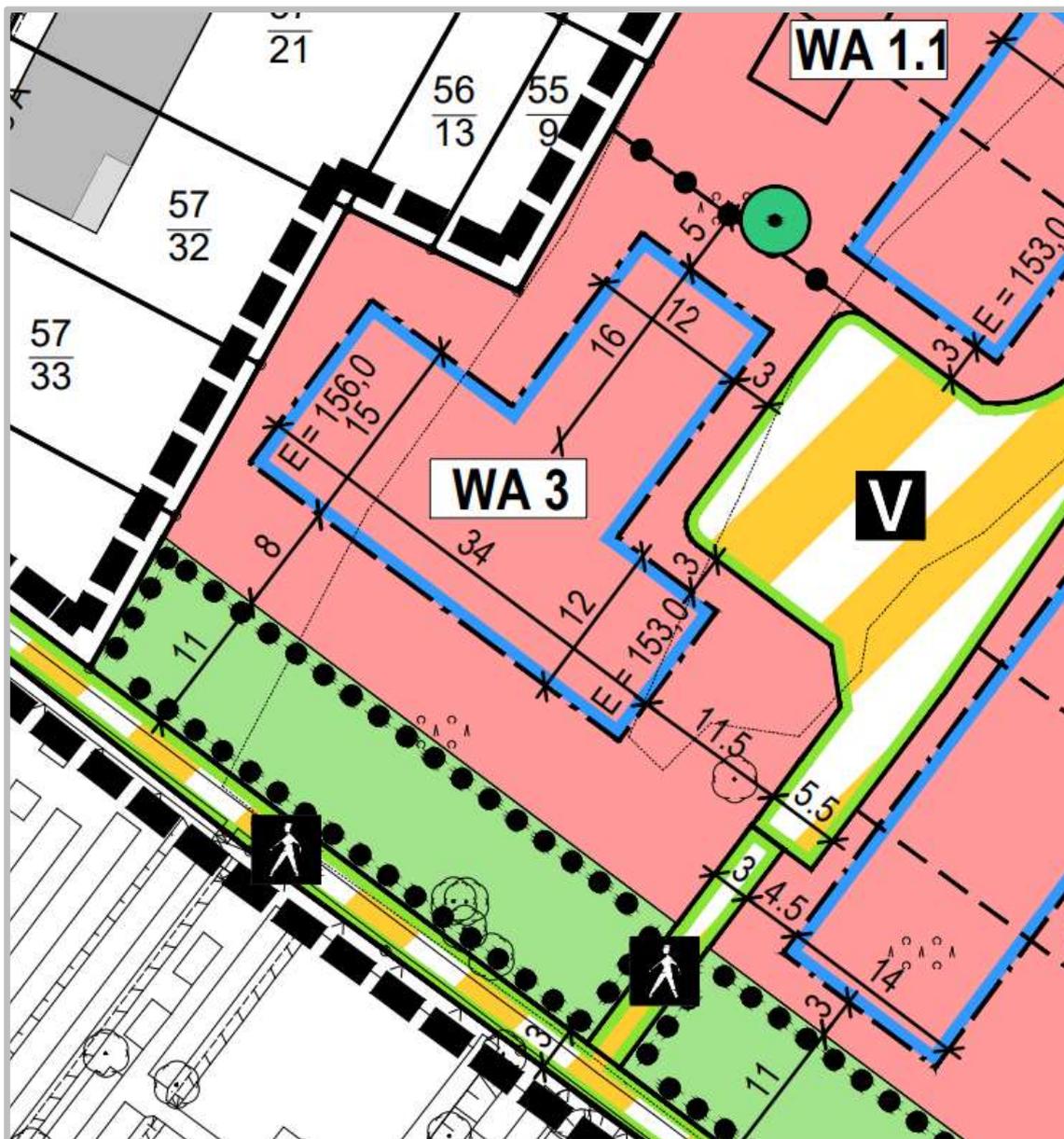
Ausweisung gem. Bebauungsplan BE28:

- WA3 (allgemeines Wohngebiet)
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Zahl der Vollgeschosse 2
- Gebäudehöhe 6,50 m
- Flachdach

Die weiteren Vorschriften können dem vorgenannten Bebauungsplan nebst textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Bei Neubauvorhaben der Stadt Trier wird auf klimaschonende, energie- und ressourcensparende Konzepte größten Wert gelegt. Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energienutzung, zur Stromsparkonzeption etc. erwartet. Es besteht eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage.

Weitere raumbezogene Informationen zum Verkaufsobjekt bzw. zu dessen Umfeld finden sich im Geoportal der Stadt Trier (www.trier.de/bauen-wohnen/geoinformationen/).



ART DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE
GRZ	ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE
(OK) GEBÄUDE-OBERKANTE	DACHFORM

WA 3	o
0,4	II
6,50m	FD

Abbildung: Ausschnitt Bebauungsplan BE 28 Unterm Knieberg– Quelle: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung - unmaßstäblich

5. Erbbaurecht

Die Stadt Trier vergibt dieses Baugrundstück ausschließlich im Erbbaurecht.

Die entstehende Wohnfläche ist zu 100% als öffentlich geförderter Mietwohnraum für wohnberechtigte Haushalte zu errichten, deren anrechenbares Einkommen, die Einkommensgrenzen nach § 13 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) nicht übersteigt.

Erbbauzins

Der Erbbauzins wird vom Verkehrswert abgeleitet. Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt 480.000,00 EUR zum Stichtag 01.01.2024.

Der Erbbauzinssatz beträgt für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung 1,5 %, wodurch sich ein anfänglicher Erbbauzins von 7.200,00 EUR p.a. ergibt. Nach Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung erhöht sich der Erbbauzins ab dem 31. Jahr auf 3 % des dann aktuellen Bodenwertes. Der Erbbauzins wird mittels des durch das Statistische Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex (VPI) ab dem 11. Jahr wertgesichert.

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 60 Jahre. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 30 Jahre. Es ist möglich, den Erbbauzins bei Fortführung der Mietpreis- und Belegungsbindung ab dem 31. Jahr bei den entsprechenden Konditionen (anfänglich 7.200,00 EUR p.a.) zu belassen. Der Investor hat dabei aktiv nachzuweisen, dass die Mietpreis- und Belegungsbindung weiter beibehalten wird. Ab dem Tage des Besitzübergangs bis zur Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch ist für eine vorherige Inanspruchnahme des Grundstücks eine Nutzungsentschädigung in Höhe des monatlichen Erbbauzinses an die Stadt Trier zu zahlen.

Informationen zu Fördermöglichkeiten durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) erhalten Sie über deren Internetseite auf www.isb.rlp.de.

Erbbaurechtsvertrag

In den Erbbaurechtsvertrag werden u. a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Laufzeit 60 Jahre
- Verpflichtung zur Errichtung, Instandhaltung, Verwendung, Versicherung des Bauwerkes und Wiederaufbau im Falle der Zerstörung
- Mietpreis- und Belegungsbindung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
- 25% der Wohnungen müssen barrierefrei sein
- Bauverpflichtung: Baubeginn innerhalb von 18 Monaten ab Beurkundung und Bezugsfertigstellung innerhalb weiterer 18 Monate (insgesamt 36 Monate)
- Heimfallrecht der Stadt Trier bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung sowie bei Vorliegen der Heimfallgründe
- Zustimmungserfordernis der Stadt Trier für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts und Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von bis zu 90 % der nachzuweisenden Herstellungskosten

- Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf die Stadt Trier zu übertragen (sog. Heimfall)
- Entschädigung des Erbbauberechtigten in Höhe von 100 % des Verkehrswertes des Bauwerks bei Ablauf des Erbbaurechts und bei Ausübung des Heimfallrechts
- Vertragsstrafen bei Nichterfüllung von Pflichten: fehlende Photovoltaikanlage (10.000,00 EUR), nicht durchgeführter öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (50.000,00 EUR pro Wohnung)
- Die Stadt Trier behält sich vor, die Vertragsstrafen und den Heimfall nebeneinander auszuüben.
- Wertsicherung des Erbbauzinses ab dem 11. Jahr
Anpassungsverpflichtung bei höherer Ausnutzung
- Mietanpassungen gemäß der Förderrichtlinien der ISB
- Gegenseitige dingliche Vorkaufsrechte für den Verkaufsfall
- Haftungs- und Garantiausschluss
- Ausschluss von Wohnungserbbaurechten
- Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben
- Der Erbbauzins ist jährlich zum 01.01. eines Jahres im Voraus zu zahlen.
- Werbeanlagen jeglicher Art und Warenautomaten sind auf dem Grundstück sowie an dem noch zu errichtenden Gebäude und den zu errichtenden Anlagen unzulässig.

Weitere Hinweise zum Erbbaurechtsvertrag

Kulturhistorisch bedeutsame Strukturen

Der Bebauungsplan BE 28 „Unterm Knieberg“ enthält in seiner Begründung die Ausführung, dass im Plangebiet des BE 28 „Unterm Knieberg“ keine kulturhistorisch bedeutsamen Strukturen vorhanden sind. Es hat sich jedoch bei Bauarbeiten im Rahmen des Vorstufenausbaus gezeigt, dass bei Aushubarbeiten, die zum Bau der Erschließungsstraße und zur Errichtung der Stellplatzanlage und des Wendehammers notwendig waren, in unterschiedlichen Grabungstiefen kulturhistorisch zu dokumentierende Strukturen gefunden wurden. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist es erforderlich, dass der Erbbaurechtsnehmer/Bauinteressent einen flächendeckenden Aushub im Bereich des Baufeldes bis zur statisch notwendigen Bausohle in Abstimmung mit dem Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Ansprechpartner: Herr Dr. Joachim Hupe, Tel. 0651/9774-152, Email: joachim.hupe@gdke.de) durchführt.

Mit der Teilnahme an diesem Bewerbungsverfahren erkennt der Bewerber diese Auflage, die auch im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben wird, ausdrücklich an. Kosten für hierdurch evtl. entstehende Mehraufwendungen übernimmt die Stadt Trier nicht.

Nebenkosten

Sämtliche Vertragsnebenkosten (wie z.B. Notargebühren, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuern) sowie weitere Vermessungskosten (wie z.B. das Anzeigen des Grundstücks in der Örtlichkeit, Absteckung des „Schnurgerüstes“, die Gebäudeeinmessung) sind durch den Investor zu tragen.

Reservierungsentgelt

Nach Vorliegen des Stadtratsbeschlusses und Mitteilung über die Vergabe der Liegenschaft hat der Erbbaurechtsnehmer ein Reservierungsentgelt in Höhe von 5.000,00 EUR, innerhalb einer Frist von 4 Wochen zu zahlen. Der Erbbaurechtsvertrag ist innerhalb von 2 Monaten nach Zahlung des Reservierungsentgelts zu beurkunden.

Bei Erbbaurechtsvertragsabschluss wird das Reservierungsentgelt zinslos in voller Höhe auf den Erbbauzins des 1. Jahres angerechnet. Kommt es durch Umstände, die die Stadt Trier nicht zu vertreten hat, nicht zu dem geplanten Erbbaurechtsvertrag, wird die Stadt Trier die im Rahmen der Reservierung angefallenen Aufwendungen und Zinsverluste geltend machen.

6. Vergabe

Bewerberauswahlkriterium

Bewerberinnen und Bewerber haben ein verbindliches Gebot zur Höhe der Miete bei Bezugsfertigkeit der Wohnungen (=Startmiete) abzugeben.

Den Zuschlag für die Vergabe des Erbbaurechtes erhält, wer gemäß geltender Wohnraumförderbestimmungen zum Zeitpunkt der Bewerbung und ungeachtet möglicher Ausnahmeregelungen die geringste Startmiete unterhalb des in den Förderbestimmungen festgelegten Betrages für die Bewilligungsmiete in Höhe von 6,80 EUR/ m² Wohnfläche bietet (Mietförderstufe 6 - Haushalte deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenzen nach § 13 LWoFG nicht übersteigt).

Gebote oberhalb der maximalen Startmiete je 6,80 EUR/ m² Wohnfläche, gleitende oder mit Bedingungen bzw. Auflagen versehene Angebote finden keine Berücksichtigung. Die Bewerbung mit der geringsten Startmiete erhält den Zuschlag. Liegen mehrere Bewerbungen mit der gleichen Startmiete vor, entscheidet das Los. Nach verwaltungsinterner Prüfung über den Zuschlag für die Liegenschaft obliegt die endgültige Entscheidung über die Erbbaurechtsbestellung dem Stadtrat.

Bewerbungsunterlagen

Voraussetzungen zur Teilnahme am Ausschreibungsverfahren sind:

- Ausgefüllter und unterschriebener Bewerbungsbogen (allgemeine Angaben/ Gebot auf die Startmiete)
- Investoren-Kurzportrait (allgemeine Angaben/ ggf. Referenzen)

Form der Bewerbung

Die Bewerbung einschließlich aller aufgeführten und geforderten Unterlagen und Nachweise sind in einem Umschlag mit der Aufschrift:

P/4/715 Erbbaurecht – Mehrfamilienhaus – Unterm Knieberg – Name, Anschrift des Bewerbers / der Bewerberin

bis spätestens Freitag, den 28. Juni 2024 um 13:00 Uhr der Stadt Trier – Amt für Bodenmanagement und Geoinformation, Am Augustinerhof, 54290 Trier, zuzustellen, wobei das Eingangsdatum maßgeblich ist. Der Umschlag kann auch persönlich beim Amt für Bodenmanagement und Geoinformation (v. g. Adresse, Dachgeschoss Zimmer 34) abgegeben oder in den Nachtbriefkasten der Stadt Trier, Am Augustinerhof, eingeworfen werden.

Die v. g. Frist ist eine Ausschlussfrist; Fristverlängerungen sind nicht möglich. Der tatsächliche Eingang bei der angegebenen Stelle ist maßgebend. Im Zweifel haben Bewerberinnen und Bewerber den rechtzeitigen Zugang nachzuweisen. Nicht rechtzeitig abgegebene Gebote finden im Vergabeverfahren keine Berücksichtigung. Gleiches gilt für unvollständige Gebote.

7. AnsprechpartnerInnen

Ansprechpartner/innen:

- ... zum Städtebau und zum Bebauungsplan (Amt für Stadt- und Verkehrsplanung):
Roman Walczak, Tel. 0651/ 718-2612
- ... zur Grundstücksvergabe (Amt für Bodenmanagement und Geoinformation):
Vera Baumann, Tel. 0651 / 718-3623
- ... zum öffentlich geförderten Wohnungsbau (ISB):
www.isb.rlp.de
<https://isb.rlp.de/foerderung/551.html>

Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Trier: Jutta Arenz, Tel. 0651 / 718-1534

8. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die im Exposé enthaltenen Bilder und Flächenangaben ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Jeder Bewerber wird daher aufgefordert, sich über den Zustand und die Lage der Liegenschaft selbst zu informieren und die notwendigen Feststellungen zu treffen.

Die persönlichen Daten werden ausschließlich für Zwecke der Bestellung eines Erbbaurechts am Grundstück Gemarkung Pfalzel, Flur 4, Flurstück 715, erhoben und genutzt. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt.

Es besteht gegenüber der Stadt Trier kein Anspruch auf Zuteilung der Liegenschaft unter den abgegebenen Bewerbungen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass mit der Übersendung des Exposés zu diesem Objekt keine Beauftragung von Maklerdiensten verbunden ist. Ebenso kann mit der Zusendung des Exposés kein Anspruch auf Zuteilung der Liegenschaft hergeleitet werden.

Alle Bewerbungen und im Zusammenhang mit evtl. verbundenen Vorarbeiten von Seiten der Bewerber entstehenden Kosten und Aufwendungen (wie z. B. Fertigung von Plänen, die Stellungnahme einer Bauvoranfrage etc.) erfolgen auf eigenes Risiko und sind vom Bewerber zu tragen.

Downloads:

Lageplan/Flurkarte

Bewerbungsbogen

Datenschutzhinweise

Lageplan



Abbildung: Lageplan – Quelle: Amt für Bodenmanagement und Geoinformation – unmaßstäblich