

## **Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück in Bochum-Werne „Ecke Krachtstraße/Adrianstraße“ - zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (öffentlich gefördert)**

**Lage:** Krachtstraße/Adrianstraße

**Grundstücksgröße:** ca. 770 m<sup>2</sup>

**Festpreis:** 192.500,- € (250 €/m<sup>2</sup>)

**Anfänglicher Erbbauzins:** 1.925,- €/Jahr

### **Kontakt:**

Stadt Bochum

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster,  
Technisches Rathaus,  
Hans-Böckler-Str. 19, 44787 Bochum

### **Ansprechpartner:**

Herr Jäger

Telefon 0234 910-2907

E-Mail [ljaeger@bochum.de](mailto:ljaeger@bochum.de)

### **Bebauungsverpflichtung:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 624. Dieser legt die Nutzung „WA“ fest. Die sonstige Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Die Altbebauung wurde bereits vor einigen Jahren abgebrochen. Die vorgesehene Bebauung mit einem Eckgebäude wurde im Rahmen einer verwaltungsinternen Bauvoranfrage abgeprüft. Ein positiver Vorbescheid liegt vor.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu bebauen. Das Gebäude ist innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages gebrauchsfertig zu erstellen.

### **Wichtig: Anmeldung erforderlich!**

Interessenten haben bis zum 22.11.2021 die Möglichkeit, sich bei der Stadt Bochum zur Teilnahme am Verfahren anzumelden. Die Anmeldung kann gern formlos, per E-Mail erfolgen. Nach der Anmeldung erhalten Sie weitere Planungsunterlagen und können bis zum 10.01.2022 einen Entwurf erarbeiten (siehe auch Abschnitt „Verfahrensablauf“).





### Lage / Umfeld / Infrastruktur:

Das Baugrundstück im Ortsteil Werne liegt etwa 8 km westlich der Innenstadt. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs sind im nahegelegenen Ortskern von Werne vorhanden. Auch Schulen und Kindergärten finden sich in fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist über die Anschlussstellen Bochum-Werne und Dortmund-Lütgendortmund der A 40 sowie die Anschlussstelle Bochum-Laer der A 43 gegeben.

### Objektbeschreibung:

Das Grundstück liegt an einer reinen Wohnstraße im Stadtteil Werne. Die Lage ist geprägt durch das gründerzeitliche Wohnquartier, das einen besonders attraktiven Standort zum Leben und Wohnen in Werne darstellt.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein neu errichtetes Alten- und Pflegeheim der SBO Senioreneinrichtungen Bochum mit 80 stationären Pflegeplätzen und 12 solitären Kurzzeitpflegeplätzen.

Das Grundstück hat eine besondere Topografie. Das Gelände steigt von der Adrianstraße nach Westen an. Die ausgeprägte Hanglage soll in den Entwürfen berücksichtigt werden. Einen Höhenplan des Grundstücks stellen wir Ihnen nach Ihrer Anmeldung mit den Planungsunterlagen zur Verfügung.

Auf dem Grundstück befanden sich mehrere Mehrfamilienhäuser, die zurückgebaut wurden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundamentreste vorliegen - dies wurde bei der Ermittlung des Mindestgebots berücksichtigt.

### Städtebauliche und architektonische Qualität:

Auf dem angebotenen Grundstück ist ein Eckgebäude zu errichten, das den öffentlichen Raum besonders prägen soll. Als viertes Gebäude wird es die Bebauung an der Kreuzung Krachtstraße und Adrianstraße komplettieren. Es sind deutliche Raumkanten entlang der Krachtstraße und der Adrianstraße herauszubilden.

Ziel ist es, ein Mehrfamilienhaus zu entwickeln, das sich in seiner Gestalt gut in die vorhandene Gründerzeitsiedlung einfügt. Geprägt wird das durchgrünte Quartier und seine Bebauung durch eine gute Mischung aus gestalterischer Vielfalt (Farben, Versprünge, Erker und der Gliederung der Fassaden), aber auch durch eine überwiegende Einheitlichkeit im Baustil. Dieses städtebauliche Gefüge modern zu ergänzen, ist die Herausforderung der neuen wohnbaulichen Entwicklung. Die Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung (Anlage 7) und die folgenden Leitziele sind daher bei der Planung zwingend zu beachten.

### Leitziele:

- Gestalterische und städtebauliche Einbindung in benachbarte Bebauung im Stadtteil
- Explizite Ausbildung von Raumkanten im Kreuzungsbereich
- Berücksichtigung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Qualitätvoller Umgang mit ruhendem Verkehr und Mülltonnenstellplätzen
- Vollständig öffentlich geförderter Wohnraum

An der südlichen Grundstücksgrenze ist das Gebäude direkt an die ebenfalls neu entstehenden Stadthäuser anzubauen und somit grenzständig zu errichten.



### Umgang mit Baumbestand:

Um die Bebauung im vorgesehenen Maße realisieren zu können, müssen Straßenbäume gefällt werden. Durch den Bieter sind hierfür nach Vorgabe der Stadt Bochum Ersatzpflanzungen durchzuführen. Es sind ein Baum in der Krachtstraße und ein Baumpaar am nördlichen Ende der Adrianstraße im Straßenkörper zu pflanzen (Standorte 1, 2 und 3 gem. Anlage 11).

Die exakten Baumstandorte und weitere Vorgaben - auch für die erforderliche Herstellung des Gehweges - werden im Realisierungsprozess mit der Stadt Bochum konkretisiert. Angedacht ist derzeit eine Einfassung mit Bordsteinen mit ca. 3 x 2 m und 12 m<sup>3</sup> Pflanzraum.

Darüber hinaus befinden sich mehrere Bäume auf dem Grundstück, die auf Kosten des Bieters gefällt und gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bochum ersetzt werden müssen. Die erforderlichen Aufwendungen sind in der Ermittlung des Festpreises berücksichtigt.

Das Konzept „Grünes Rückgrat Werne“ (Anlage 6) gibt eine Orientierung für die vorgesehenen bzw. bereits durchgeführten Anpassungsmaßnahmen an Straßen, Gehwegen, PKW-Stellplätzen sowie die geplante paarweise Anordnung der Straßenbäume zur Schaffung einer Torwirkung (Seite 68 des Konzeptes) und geht Ihnen mit den weiteren Planungsunterlagen zu.

### Planungsrecht und Verkehrssituation:

Die Neubebauung muss sich - unter Beachtung der erforderlichen Abstandflächen - entsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

### Bitte bedenken Sie, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen sind.

Die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich dabei nach dem geltenden Recht und ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie dem Bauordnungsamt der Stadt Bochum abzustimmen.

### Öffentlich geförderter Wohnungsbau:

Das Gebäude ist im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus (Einkommensgruppe A) zu realisieren. Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen sind zu berücksichtigen. Die Mietpreis- und Belegungsbindung hat für mindestens 30 Jahre zu erfolgen. Die geltenden Förderbestimmungen sowie weitere Informationen zur Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen finden Sie auf der Internetseite des zuständigen Ministeriums:

<https://www.mhkgb.nrw/wohnen/wohneninderStadt/Foerderung/index.php>

Bitte informieren Sie sich frühzeitig!

### Verfahrensablauf:

Neben dem Bietervordruck ist zwingend auch ein Entwurf einzureichen, der den Bochumer Grundsätzen zur städtebaulichen Gestaltung (Anlage 7) und den sonstigen Vorgaben entspricht. Sollten die Qualitätsanforderungen an die Gestaltung von Gebäude- und Außenflächen nicht erfüllt werden, wird das Gebot vom Verfahren ausgeschlossen. Aus diesem Grund haben wir den Bewerbungszeitraum auf elf Wochen (vom 25.10.2021 bis zum 10.01.2022) verlängert.

Interessenten, die sich bis spätestens zum 22.11.2021 formlos angemeldet haben, erhalten die weitergehenden Planungsgrundlagen digital über einen Austauschserver. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

- 1) Auszug aus der Stadtgrundkarte (.pdf)
- 2) Auszug aus der Flurkarte (.pdf)
- 3) Luftbild (.pdf)
- 4) Städtebauliche und gestalterische Kriterien (.pdf)
- 5) Fotodokumentation des Quartiers „Werner Heide“ (.pdf)
- 6) Konzept Grünes Rückgrat Werne (.pdf)
- 7) Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung (.pdf)
- 8) Broschüre Wohnraumförderung in Bochum“ (.pdf)
- 9) Informationen zum Erbbaurecht (.pdf)
- 10) Konditionen Erbbaurecht (.pdf)
- 11) Veränderung bei Straßenbäumen (.pdf)
- 12) Bewerbungsvordruck Erbbaurecht (.pdf)
- 13) Bietervordruck (.pdf)
- 14) Höhenplan (.pdf/.dwg)

Bitte beachten Sie, dass die Stadtverwaltung vom 24.12.2021 bis zum 02.01.2022 geschlossen ist und Fragen in diesem Zeitraum nicht beantwortet werden.

### Kartenauszug:



(Gemarkung Werne, Flur 8, Flurstück 778 tlw.)

### **Hinweise zum Gebotsverfahren:**

Die Vergabe des Erbbaurechts erfolgt nach dem Gebotsverfahren. Einziges Zuschlagskriterium ist die zugesicherte Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung über den Zeitraum von 30 Jahren hinaus. Dies wird Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages. Sichern mehrere Bieter die gleiche Laufzeit zu, entscheidet das Los über den Zuschlag. Die Bieter werden aufgefordert, ihr Gebot bis zum **10.01.2022** abzugeben.

Für die Angebotsabgabe können Sie den **„Bietervordruck Erbbaurecht“** (Anlage 12) verwenden, der ihnen mit den weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt wird. Den Gebotsumschlag versehen Sie bitte mit der Aufschrift:

**„Gebot zur Ausschreibung der Stadt Bochum vom 25.10.2021 - 62 31 – Ecke Krachtstraße/Adrianstraße“**

und senden ihn in einem zweiten Umschlag an die

**Stadt Bochum  
Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster, 44777 Bochum.**

Der Gebotsumschlag bleibt bis zum Ablauf der Ausschreibungsfrist verschlossen; die Öffnung erfolgt ohne Beteiligung der Bieter durch die Stadt Bochum.

### **Allgemeine Hinweise zur Vergabe:**

- Die Stadt Bochum behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstück vergeben wird.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken der Stadt Bochum um ein Verfahren handelt, das mit der gleichnamigen Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistung (VOB), der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UvgO) nicht vergleichbar ist. Die öffentliche Ausschreibung von Grundstücken ist eine an einen unbestimmten Personenkreis gerichtete, für die Stadt Bochum unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Geboten.

### **Hinweise zum Erbbaurecht:**

Das Grundstück wird durch die Stadt Bochum im Wege des Erbbaurechts vergeben. Der jährliche Erbbauzins für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 1 % vom Festpreis i.H.v. 192.500 €. Nach Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt der Erbbauzins 2 % des Festpreises. Die Höhe des Erbbauzinses wird regelmäßig an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes angepasst. Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt 75 Jahre. Weitere Informationen zur inhaltlichen Ausgestaltung des Erbbaurechts finden sich in der Anlage 10, die Ihnen mit den weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt wird.

Da die genaue Grundstücksgröße noch nicht feststeht, wird für den Fall, dass die Grundstücksgröße abweicht, für die Kaufpreisfindung die endgültige Grundstücksgröße mit 250 €/m<sup>2</sup> multipliziert.

- Der eingereichte Entwurf wird Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages.
- Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.
- Für die Krachtstraße und die Adrianstraße fallen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr an. Ggf. anfallende Beiträge nach Kommunalabgabengesetz sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.