

## Exposé BPL400-EFH26 - Einfamilienhaus (Erbpacht - Los)



### Hinweise zum Baugebiet:

Der Bebauungsplan Nr. 400 "Kiefernweg" bereitet die Entwicklung einer zusammenhängenden Gewerbefläche im Süden und einer hiervon räumlich getrennten Wohnbaufläche im Norden des Plangebietes vor.

Das Plangebiet umfasst knapp 8,68 ha und befindet sich im Süden des Stadtteils Rheda. Das Gebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch die Emser Landstraße im Osten, die Holunderstraße und im Süden und der Lindenstraße und dem Tannenweg im Westen.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 400 "Kiefernweg" neben der Deckung der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen auch eine Sicherstellung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes an Wohnbaugrundstücken. Aufgrund eines prognostizierten anhaltenden Bevölkerungswachstums in Rheda-Wiedenbrück ist auch mit einem weiteren Anstieg des Wohnraumbedarfs zu rechnen. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück beabsichtigt deshalb mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine verträgliche Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen.

### Objekt-Nr.: GR9475

**Grundstücksgröße: 590 qm**  
**Jährlicher Erbbauzins: 2.125,00 €**  
**Prozentsatz Erbbauzins: 2,00 %**  
**Laufzeit Erbbaurecht: 80 Jahre**

Flurstücksnummer: 467

**Adresse:**  
Kiefernweg  
Rheda  
33378 Rheda-Wiedenbrück

### Fakten

Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Angebotstyp	Erbbaurecht
Fläche	590 qm
Prozentsatz Erbbauzins	2,00 %
Jährlicher Erbbauzins	2.125,00 €
Laufzeit Erbbaurecht	80
Bebauungsplan rechtskräftig seit	29.01.2021
Erschließung	seit dem 30.06.2024 erschlossen
Bauzwang	ja , Verkauf nur an Einwohner von Rheda-Wiedenbrück mit mind. 1 Kind und ohne Wohnungseigentum (mit Einkommensgrenze). Bauverpflichtung innerhalb 2 Jahren nach Kaufvertragsabschluss Selbstnutzungsverpflichtung für 10 Jahre
Haustypen	Einfamilienhaus
Dachformen	Satteldach, Walmdach
GFZ	0,6
GRZ	0,3
Vollgeschosse	I + OG
Lage	Ortsteil RhedaLage in Sackgasse (Anliegerstraße) mit umliegender Wohnbebauung in Nähe zum Waldrand - südlich der benachbarten Wohnbauung hinter einem Lärmschutzwall befindet sich ein Gewerbegebiet.
Baugrund	Das Grundstück ist mit einem Einzelhaus (mit maximal 2 WE) bebaubar. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art erfolgt über die östlich angrenzenden Grundstücke entlang der jeweils südlichen Grundstücksgrenze. Entsprechende Leitungsrechte sind grundbuchlich gesichert. Die Zuwegung erfolgt über einen privaten Stichweg, welcher anteilig mit erworben wird. Hierauf ist ebenfalls ein grundbuchlich eingetragenes Wegerecht gesichert. Weitere Details zu den Bebaubarkeiten



### Ansprechpartner

**Herr Robil Sunal**  
Stadt Rheda-Wiedenbrück  
Telefon: 05242963533  
E-Mail: liegenschaften@rh-wd.de

### Ansprechpartner für baurechtliche Fragen

**Frau Celine Meier**  
Stadt Rheda-Wiedenbrück  
Telefon: 05242963386  
E-Mail: celine.meier@rh-wd.de

### Anbieter

Stadt Rheda-Wiedenbrück

powered by  **BAUPILOT**

finden Sie in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 400 "Kiefernweg".

Altlasten keine Altlasten bekannt

Einschränkungen **Hinweise zum Vergabeverfahren:**

Das Grundstück wird im Wege eines Erbbaurechtes vergeben. Das Erbbaurecht bezieht sich auf das eigentliche Baugrundstück (590 m<sup>2</sup>) sowie einen 1/3-Anteil (ca. 54 m<sup>2</sup>) am privaten Stichweg. Ein Kauf ist aktuell nicht möglich. Für die Grundstücksvergabe im Losverfahren können sich nur Privatpersonen mit Selbstnutzungsabsicht bewerben. Bauunternehmen sind vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Darüber hinaus muss jeder Bewerber folgende Zugangsvoraussetzungen erfüllen:

1. Der Bewerber wohnt seit mind. 1 Jahr mit Hauptwohnsitz in Rheda-Wiedenbrück ODER ist früher mind. 10 Jahre in Rheda-Wiedenbrück wohnhaft gewesen.....UND...
2. ...bildet eine Familie, Lebens-/Verantwortungsgemeinschaft mit mind. 1 Kind im Haushalt.....UND...
3. ...der Erwerber und alle künftig mit im Haushalt lebenden Personen besitzen noch kein Wohnungseigentum. ...UND...
4. ...der Erwerber erklärt, eine entsprechende Förderfähigkeit für Mittel der öffentlichen Wohnungsbauförderung (Förderweg B) des Landes NRW gegeben grundsätzlich gegeben ist (der Nachweis ist im weiteren Verfahren Voraussetzung für den späteren Vertragsabschluss mit der Stadt) Alle vorgenannten Kriterien (1-4) müssen für eine Bewerbung vorliegen, um die erweiterten Zugangsvoraussetzungen zu erfüllen und am Losverfahren teilnehmen zu können. Falsche oder unvollständige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren bzw. können eine Rücknahme des Baugrundstücks durch die Stadt begründen.

**Hinweise zum Losverfahren** Die Zuteilung des Grundstücks an einen Bewerber erfolgt per Losentscheid. Weitere Details zum Losverfahren können Sie dem Merkblatt: „Losverfahren“ entnehmen. Sie finden dieses in den Anlagen zum jeweiligen Baugebiet.

#### **Hinweise zur Ausgabe von Erbbaurechten (Kosten)**

Das Grundstück wird nicht verkauft, sondern im Wege eines Erbbaurechtes abgegeben. Hierfür ist ein jährlicher Erbbauzins an die Stadt zu entrichten. Das Erbbaurecht beinhaltet die Kosten (Erbbauzins) für Grund und Boden des Baugrundstücks sowie 1/3 privater Wegeanteil. Die Verzinsung wird am Tage der Beurkundung so festgelegt, dass sie 2%-Punkte unter den durchschnittlichen Immobilienkreditzinsen liegt - wenigstens jedoch 2% beträgt. Der Bodenwert entspricht dem Verkaufspreis städtischer Baugrundstücke in diesem Bereich (165,- €/m<sup>2</sup>). Der Erbbauzins wird indexiert. Das Erbbaurecht wird zunächst auf 80 Jahre abgeschlossen. Hinzu kommt eine erste Abschlagszahlung auf die Erschließungskosten nach BauGB in Höhe von 10,- €/m<sup>2</sup>. Eine mögliche Restzahlung in noch unbekannter Höhe wird nach dem Endausbau der Erschließungsanlagen durch Beitragsbescheid erhoben. **Besonderheit:** Das Grundstück liegt an einem privaten Stichweg, der insgesamt 3 Grundstücke erschließt. Der Käufer erwirbt einen 1/3-Eigentumsanteil an diesem Weg (ebenfalls auf Erbbauzinsbasis). Die für die Herrichtung des Weges angefallenen Kosten sowie weitere Kosten zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungsrechte, Leerschächte, Kanalbau etc.) wurden durch die Stadt ausgelegt und sind zusätzlich vom Erbbauberechtigten zu erstatten (ca. 13.000,- €). Ferner werden die Kosten für den einmaligen Kanalanschlussbeitrag nach KAG/Ortsrecht endgültig abgelöst (ca. 1.000,- €). Entsprechende Details zur Regelung der Zahlung/Ablösung

öffentlich-rechtlicher Beiträge werden im Erbbaurechtsvertrag aufgenommen. Vermessungskosten sowie Vertragsnebenkosten (z.B. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer etc.) kommen noch hinzu.

**Hinweise zu vertraglichen Verpflichtungen des Erwerbers:**

Jeder Erwerber eines städtischen Wohnbaugrundstücks hat sich vertraglich zu verpflichten: (1) ...innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluss einen Bauantrag zu stellen bzw. eine Bauanzeige im Freistellungsverfahren abzugeben, (2) ...das Grundstück innerhalb 2 von Jahren ab Genehmigung / Bauanzeige bezugsfertig mit einem Wohngebäude zu bebauen, (3) ...das errichtete Gebäude mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen und nicht an Dritte weiter zu veräußern (ausgenommen davon sind Übertragungen an Ehegatten und/oder Abkömmlinge der Käufer), (4) ...ein Niedrigstenergiegebäude gemäß den gesetzlichen Regelungen aus § 10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Der Käufer hat die Verpflichtung nach § 10 Abs. 2 S.3 GEG, zumindest anteilig erneuerbare Energien zu nutzen, um den Wärme- und Kältebedarf zu decken. Diese Vorgabe ist zu erfüllen, indem Strom aus solarer Strahlungsenergiegewinnung (PV-Anlage) nach Maßgabe des § 36 GEG genutzt wird. Vorstehende Verpflichtungen (1-4) werden durch eine grundbuchliche Rückkauflassungsvormerkung gesichert.

Einheimischenklausel ja