



## Exposé D11

**BERWEBUNGSZEITRAUM: 08.12.2025 - 11.01.2026**

Die Gemeinde Altenberge vermarktet aktuell Wohnbaugrundstücke im Wege des Erbbaurechts im Neubaugebiet "Bahnhofshügel Teil II". Nach Abschluss einer ersten Vergaberunde wurden 6 Grundstücke, die sich je für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte eignen, nicht zugeteilt. Im o.a. Bewerbungszeitraum können sich Bauwillige bei der Gemeinde Altenberge um eines der 6 Erbbaugrundstücke bewerben. Im o.a. Bewerbungszeitraum können sich Bauwillige bei der Gemeinde Altenberge um ein Erbbaugrundstück bewerben. Nachfolgend sind die Informationen für die Erbbaugrundstück zur Eigennutzung veröffentlicht. Die Erbbaugrundstücke Nr. D6, D7, D11, D13, D14 und D15 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 „Bahnhofshügel Teil II“ im Nutzungsbereich WA-2. Einzelheiten zu den Bauvorgaben sind unten dargestellt und können dem Bebauungsplan, der im Internet unter <https://www.o-sp.de/altenberge... „Rechtskräftige Bebauungspläne - Bebauungsplan Nr. 94 „Bahnhofstraße Teil II“>) veröffentlicht ist, entnommen werden. Bewerbungsverfahren Um ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren sicherzustellen, erfolgt die Vergabe der Bauplätze nach den vom Gemeinderat am 15.05.2017 verabschiedeten Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung. Die Vergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren (1. Stufe: Allg. Bewerbungsphase // 2. Stufe: Zuteilungsphase). Zunächst erfolgt die Bewerbung nicht auf ein konkretes Einzelgrundstück, sondern allgemein um ein Grundstück im Wohngebiet. Erst nach Bewerbungsschluss und Auswertung aller Daten können die anhand der Vergabekriterien bestplatzierten Bewerber im Rahmen der Zuteilungsphase eine konkrete Einzelauswahl treffen und sich ein Grundstück reservieren. Inhalt einer Reservierung ist zunächst nur, dass das gewünschte Grundstück keinem anderen Bewerber angeboten wird. Falls auf dem reservierten Grundstück die Bauwünsche nicht umgesetzt werden können, kommt ein Grundstücktausch nur unter dann eventuell noch nicht reservierten Grundstücken in Frage. Nach der Reservierung und noch vor Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages kann der Erbbaurechtsnehmer auf eigenes Risiko mit der Planungsphase beginnen. Die Gemeinde Altenberge tritt nicht für verlorene Kosten (z.B. Architekten oder sonstige Planungskosten, Beratungs- und Finanzierungskosten) ein, falls eine Planung bzw. ein Erwerb des Erbbaurechts wider Erwarten scheitern sollte. Rechte werden erst mit dem notariellen Erbbaurevertrag begründet. Baureife der Baugrundstücke Das Wohngebiet wird in zwei Bauabschnitten erschlossen und vermarktet. Die Erschließungsarbeiten im 1. Bauabschnitt sind abgeschlossen. Eine Realisierung des zweiten Bauabschnitts ist derzeit noch nicht terminiert. Alle Hausanschlusskosten (z.B. Wasseranschluss) inklusive der Kosten für die Errichtung der Kontrollschräfte für Schmutz- und Regenwasser auf dem Baugrundstück sind vom Käufer zu tragen! Ein Gasnetz ist im Wohngebiet nicht vorhanden. Konditionen Die Erbbaugrundstücke werden im Wege eines Untererbaurechts von der Gemeinde Altenberge vergeben. Bei einer Eigennutzung des Grundstücks beträgt der jährliche Erbbauzins inkl. einer Reallast aktuell 2,82 €/m<sup>2</sup>. Die Erbbaukonditionen sind wertgesichert und an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes (VPI) gekoppelt. Ändert sich der VPI um mehr als 10 % erhöht bzw. vermindert sich der Erbbauzins sowie die Reallast entsprechend. Eine Anpassung kann frühestens alle drei Jahre vorgenommen werden. Neben den jährlichen Erbbauzinsen inkl. der Reallast haben Erbbaunehmer einmalig Kosten zu tragen. Für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen im Wohngebiet nach BauGB sind die nachfolgenden Erschließungskosten pp. nach BauGB an die Kommune zu entrichten: Erschließungskostenbeitrag 89,560 €/m<sup>2</sup> Kanalanschlussbeitrag 11,663 €/m<sup>2</sup> Kostenerstattungsbeitrag 4,356 €/m<sup>2</sup> Vermessungskosten 9,48 €/m<sup>2</sup> Die einmaligen Gesamtkosten, die dadurch pro Grundstück anfallen, sind den jeweiligen Grundstücksdetails zu entnehmen. Sie sind innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss des Untererbaurevertrages fällig. Einmalig ist auch eine Vertragsabschlusszahlung an die Kommune zu entrichten. Die Höhe der Vertragsabschlusszahlung orientiert sich an dem Kostenaufwand, den die Kommune für das Erbbaurecht (Zahlung von Erbbauzinsen seit 10/2023) bis zur Beurkundung des Untererbaurechts aufgewandt hat. Im Rahmen der Baureifmachung sind auch



**Objekt-Nr.: GR14473**

**Grundstücksgröße: 285 qm**  
**Jährlicher Erbbauzins: 803,37 €**  
**Laufzeit Erbbaurecht: 98 Jahre**  
**Erbbauzins Einmalzahlung:**  
**32.791,82 €**

Flurstücksnummer: 449

**Adresse:**  
Friedensweg (Hausnummer noch nicht vergeben)  
Bahnhofshügel  
48341 Altenberge



**Ansprechpartner**

**Herr Noah Diekamp**  
Gemeinde Altenberge  
Telefon: 02505 8268  
E-Mail: [noah.diekamp@altenberge.de](mailto:noah.diekamp@altenberge.de)

**Ansprechpartner für  
baurechtliche Fragen**

**Herr Christoph Rövekamp**  
Leiter Fachbereich III-Bauwesen u.  
Liegenschaften  
Gemeinde Altenberge  
Telefon: 02505/82-46  
Telefax: 02505/82-40  
E-Mail: [christoph.roevekamp@altenberge.de](mailto:christoph.roevekamp@altenberge.de)

**Anbieter**

Gemeinde Altenberge

alle Hausanschlusskosten (z.B. Wasser- und Stromanschluss) inklusive der Kosten für die Errichtung der Kontrollsäume für Schmutz- und Regenwasser auf dem Baugrundstück zu tragen. Weitere Bestimmungen- Das Grundstück ist innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu bebauen. - Das Wohnhaus ist für die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen. Die Nutzungsüberlassung untergeordneter Teile des geschaffenen Wohnhauses an Dritte (etwa die Vermietung einer „Einliegerwohnung“ auf max. 40% der Gesamtwohnlächen) ist dabei zulässig, wobei sich hierbei der fällige Erbbauzins erhöht.

#### Hinweis der Verwaltung:

In der Bewerbung kann ein weiter Bewerber angegeben werden, mit dem man ein Doppelhaus bauen möchte. Unter Berücksichtigung der Vergaberichtlinien wird die Gemeinde Altenberge versuchen, diesen Wünschen nachzukommen. Eine Berücksichtigung kann grundsätzlich nur erfolgen, wenn die Bewerber das Wohnhaus selber nutzen.

Hinweis zu Bewerberangaben Sollten falsche Bewerberangaben zu der Vergabe eines Baugrundstücks führen, sieht die Gemeinde Altenberge im Erbbauvertrag die Zahlung einer Vertragsstrafe (25 % des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Bodenrichtwerts) vor. Darüber hinaus bleibt die Geltungsmachung weiterer Ansprüche unberührt. Soweit Käufer die genannten Verpflichtungen (Verpflichtung zur Bauerrichtung, Veräußerungsverbot, Selbstnutzungsverpflichtung) nicht einhalten, behält sich die Gemeinde Altenberge durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung das Recht vor, vom Vertrag zurückzutreten und die kosten- und lastenfreie Rückauflassung des Grundstücks gegen Erstattung des gezahlten Kosten ohne Zinsentschädigung zu verlangen.

## Fakten

Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Angebotstyp	Erbbaurecht
Fläche	285 qm
Jährlicher Erbbauzins	803,37 €
Laufzeit Erbbaurecht	98
Erbbauzins Einmalzahlung	32.791,82 €
Bebauungsplan rechtskräftig seit	keine Angabe
Erschließung	bereits erschlossen
Bauzwang	ja , Der Käufer verpflichtet sich auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen das im Rahmen der Bewerbung um ein kommunales Baugrundstück genannte Bauvorhaben nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes bezugsfertig zu errichten.
Haustypen	Doppelhaus
Dachformen	Satteldach
GFZ	0,8
GRZ	0,4
Vollgeschosse	II
Max. Gebäudehöhe	9 m

## Infrastruktur

-  Energieversorgung
-  Wasserversorgung

## Kommunikation

- 
- ✓ DSL
  - ✓ Glasfaseranschluss

## Umgebung

---

- ✓ Alten- und Pflegeheime
- ✓ Kindergarten
- ✓ Sportheime
- ✓ Schwimmbäder / Badeseen
- ✓ Mobiler Pflegedienst
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten
- ✓ Ärzte
- ✓ Schulen
- ✓ Spielplätze
- ✓ Öffentlicher Personennahverkehr