

Baugebiet Schneeflären in Kehl

Informationen zur Vermarktung
der Baugrundstücke im Erbbaurecht



Vorwort

Die Stadt Kehl entwickelt mit dem Baugebiet Schneeflären ein neues Wohnquartier in hochattraktiver Lage ca. einen Kilometer südlich des Stadtzentrums und in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Es wird bis zu ca. 800 Bewohnern einen neuen Lebensraum bieten und soll als Stadtquartier mit eigener Identität wahrgenommen werden. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept wirkt auf ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild hin, das gleichzeitig den Bauherren Raum für individuelle Architektur lässt. An Verkehrs-, Umwelt- und Energiestandards werden in Schneeflären hohe Ansprüche gestellt.

Die Stadt Kehl berücksichtigt bei der Vermarktung die vielfältigen und sich stetig wandelnden Vorstellungen und Ansprüche an das Wohnen. So werden erstmalig Baugrundstücke mit Priorität für Baugruppen angeboten. Das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Generationen, unterschiedlicher kultureller Hintergründe, von Menschen mit und ohne Behinderungen etc. soll gefördert werden. Projekte mit sozialem Charakter sollen in das Gebiet integriert werden und der soziale Wohnungsbau einen besonderen Stellenwert erhalten.

Daneben soll auch das Erbbaurecht mehr Gewicht erhalten. Sozial-, wohnungs- und familienpolitisch ist das Erbbaurecht sinnvoll, weil es Anpassung an sich verändernde Lebensumstände und Lebensphasen erlaubt. Das Wohnen im eigenen Heim soll für junge Familien mit Kindern genauso möglich sein wie für Rentnerinnen und Rentner. Das Erbbaurecht wird zu einer spürbaren wirtschaftlichen Verbesserung für Erbbaurechtsnehmerinnen und -nehmer führen.

Ziel ist, dass ein lebendiges Quartier mit einer großen Vielfalt an Bewohnern, Nutzungen und Architekturen entsteht. Der Austausch zwischen den neuen Nachbarn und das Bewohnerleben sollen dazu beitragen, dass sich Bewohner und Besucher in Schneeflären wohl fühlen.

Seit Fertigstellung des ersten Bauabschnitts werden die Baugrundstücke in dem ca. 10 Hektar großen Gebiet vermarktet. Die Lage, Größe und die beschriebene besondere Qualität des Baugebiets haben die Stadt Kehl veranlasst, für die Vermarktung ein Verfahren zu entwickeln, das den hohen Ansprüchen gerecht wird.

Etwa 60% des Nettobaulands werden für Geschosswohnungsbau und den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Auf weiteren 25% der Fläche sollen Reihenhäuser entstehen; 15% sind für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die für Sie entscheidenden Fakten sind hier zusammengefasst. Wir wünschen Ihnen viele neue Perspektiven und Erkenntnisse rund um das Erbbaurecht in Kehl.

Inhalt

Vorwort.....	1
Das Erbbaurecht für Ein- und Zweifamilienhäuser	2
Wesentliche Vertragsbedingungen	2
Erbbaurecht für den Geschosswohnungsbau	3
Eckpunkte für Erbbaurechte im Geschosswohnungsbau.....	4
Fragen zum Erbbaurecht?	5

Das Erbbaurecht für Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundgedanke:

Hauseigentum bilden, ohne ein Grundstück kaufen zu müssen

Das Erbbaurecht ist bereits in vielen Kommunen ein erprobtes Instrument Menschen Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen bereitzustellen. Speziell in den 1950er Jahren wurden in Kehl eine Reihe von Erbbaurechten durch die Stadt Kehl vergeben, um so die Menschen beim Wiederaufbau Ihrer Stadt zu unterstützen. Das Erbbaurecht ermöglicht Freiräume für Menschen, die ihr Leben etwas unabhängiger von der Preisspirale am Immobilienmarkt gestalten wollen. Ein großer Vorteil ist auch, dass sich mit dem Erbbaurecht die finanziellen Belastungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer eines Gebäudes auf einen Erbbaugrundstück mindern.

Wesentliche Vertragsbedingungen

1. Grundsätzliche Laufzeit:

Die Laufzeit der Erbbaurechte für den privaten Wohnungsbau ist in Kehl auf 99 Jahre festgelegt. Eine Verlängerung oder ein Weiterverkauf des Erbbaurechts ist möglich. Weitere Details finden Sie unter dem Abschnitt: *Verlängerung und Weiterverkauf*.

2. Bau- und Nutzungsverpflichtung:

Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags bezugsfertig zu errichten. Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen und darin mindestens zehn Jahre lang ununterbrochen den Hauptwohnsitz zu behalten, wobei der Erbbaurechtsnehmer bei Schaffung von mehr als einer Wohneinheit die Hauptwohnung zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs selbst zu nutzen hat. Darüber hinaus entstandener nicht selbstgenutzter Wohnraum darf vermietet werden.

3. Regelerbbauzins:

Der Regelerbbauzins beträgt 3 % p.a. Der konkrete Erbbauzins errechnet sich aus der Grundstücksgröße und dem reinen Bodenwert des Grundstücks. Aufgrund der langen Laufzeit des Erbbaurechts wird der Erbbauzins im Rhythmus von allen 3 Jahren an die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (Inflationsausgleich) angepasst. In den Verträgen der Stadt Kehl ist eine Anpassung in Anlehnung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) vorgesehen. Vor unverhältnismäßigen Erhöhungen sind die Erbbaurechtsnehmer hierbei durch die Regelungen des § 9a Erbbaurechtsgesetz geschützt.

4. Verlängerung und Weiterverkauf an Dritte:

Bei einer Verlängerung oder dem Verkauf eines Erbbaurechts werden die Erbbaurechtskonditionen angepasst. Es kann individuell zwischen den Laufzeiten von 25 und 50 und 75 Jahren gewählt werden. Bei den Laufzeiten von 25 und 50 Jahren erfolgen Abschläge auf den Erbbauzins. Bei der Weitergabe innerhalb der Familie bleiben die Konditionen ohne Änderung bestehen.

5. Entschädigung bei Zeitablauf:

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt der Grundstückseigentümer den Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Vergütung bzw. Entschädigung von 2/3 des Verkehrswerts der Bauwerke und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Ablaufs. Berechnungsgrundlage ist der gutachterlich bestimmte Verkehrswert des in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Bauwerks.

Erbbaurecht für den Geschosswohnungsbau

Das Erbbaurecht kann auch für Akteure aus dem Wohnungsmarkt ein vermögenswirtschaftlich sinnvolles Zukunftsmodell sein. Vor dem Hintergrund schrumpfender Grundstücksangebote und mit Blick auf die geringere Anfangsinvestition ist das Erbbaurecht eine Alternative zu Investitionen auf Grundstücke im Volleigentum und kann so für privatwirtschaftliche und speziell auf Wohnimmobilien ausgerichtete Unternehmen, Genossenschaften oder Investoren eine neue Option eröffnen. Für die Stadt Kehl wirkt das Erbbaurecht als Werkzeug gegen Bodenspekulationen und ist ein wichtiger Baustein für eine langfristige und nachhaltigere Bodenpolitik.



Schneeflärenplatz, Perspektive K9 Architekten

Eckpunkte für Erbbaurechte im Geschosswohnungsbau

1. Grundsätzliche Laufzeit:

Die Laufzeit des Erbbaurechts in Kehl für den Geschosswohnungsbau ist auf 80 Jahre festgelegt. Eine Verlängerung des Erbbaurechts ist möglich und auch im Interesse der Stadt.

2. Vermarktungsstrategien:

Für eine passgenaue Umsetzung ermöglichen Erbbaurechte die Anpassung an individuelle Konditionen entsprechend der sozial-, wohnungs- oder familienpolitischen Zielsetzungen in dem Baugebiet. Weiterführende Einzelheiten hierzu besprechen wir gerne persönlich mit den Interessenten.

3. Erbbauzinshöhe:

Der Regelerbbauzins von 3 % p.a. gilt für den einheitlichen Vertrag am Grundstück und errechnet sich aus dem an die bauliche Ausnutzbarkeit angepassten reinen Bodenwert für Häuser ohne Mietpreisbindung.

Beim Neubau mit Eigentumswohnungen auf einem Erbbaugrundstück treten für die einzelnen Wohnungen (Wohnungserbbaurechte) im Grundsatz die Regeln in Kraft, die auch für Ein- und Zweifamilienhäuser gelten.

Für Flächen des geförderten Wohnungsbaus gilt ein reduzierter Erbbauzins von 2 % für die Dauer der Mietbindung (33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete).

4. Bauverpflichtung:

Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke innerhalb von vier Jahren nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags bezugsfertig zu errichten.

5. Verkauf eines ganzen Gebäudes mit Mietwohnungen:

Wird ein Gebäude mit Mietwohnungen innerhalb der engeren Familie weitergegeben, bleiben die bisherigen Konditionen bestehen, wenn keine Änderung am Vertrag gewünscht wird. Bei einem Verkauf an Dritte werden die Konditionen mit dem Käufer des Erbbaurechts entsprechend neu vereinbart.



Bild Stadt Tübingen Quartiersplatz

Fragen zum Erbbaurecht?

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Produktbereich Liegenschaften mit Grundbucheinsichtsstelle der Stadtverwaltung Kehl stehen Ihnen gerne bei Fragen zu Ihrem Erbbaurecht zur Verfügung.

Stadtverwaltung Kehl

Liegenschaften mit Grundbucheinsichtsstelle

Postanschrift: Rathausplatz 1

Dienstsitz: Blumenstraße 8

77694 Kehl

Telefon: 07851 – 883150

liegenschaften@stadt-kehl.de

Quellen:

Vom Gemeinderat der Stadt Kehl entschiedene Grundsätze der Erbbaurechtsverwaltung sowie spezielle Vermarktungsgrundsätze des Baugebiets Schneeflären (Vorlagen 200/23 und 016/17).