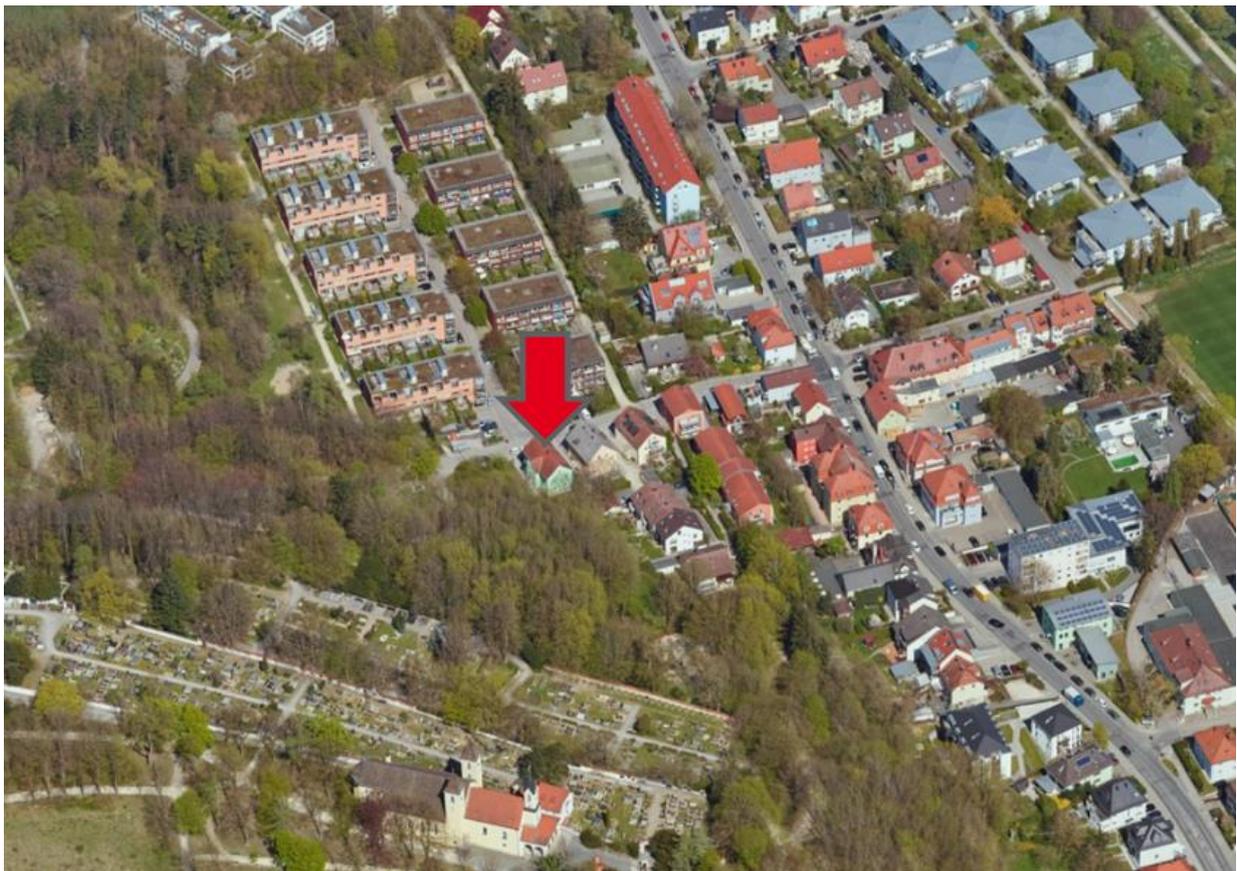


Stand: Mai 2025

Exposé

Interessenbekundung für die Vergabe einer bebauten Grundstücksteilfläche im Erbbaurecht
Fl.Nr. 213/2, Gemarkung Steinweg



Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt
Bruderwöhrdstraße 15a
93055 Regensburg

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Allgemeine Verfahrensbedingungen	3
A.1	Anlass und Gegenstand der Markterkundung.....	3
A.2	Markterkundung.....	3
Teil B	Grundstücks- und Erbbaurechtsinformationen.....	4
B.1	städtebauliche Eckpunkte.....	4
B.2	Informationen zum Grundstück	4
B.2.1	Informationen zur Bebauung und Erschließung.....	4
B.2.2	Informationen zu Mietverhältnissen.....	6
B.3	Informationen zum Erbbaurecht	7
Teil C	Weitere Informationen.....	7
C.1	Inhalt, Form und Frist für die Interessenbekundung	7
C.2	Ansprechpartner	8
C.3	Abschließende Hinweise	8
C.4	Anlage.....	9

Teil A Allgemeine Verfahrensbedingungen

A.1 Anlass und Gegenstand der Markterkundung

Die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt – beabsichtigt eine im Stadtteil Steinweg-Pfaffenstein gelegene Teilfläche eines Grundstücks, welches aktuell mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, im Erbbaurecht zu vergeben.

Neben der Sanierung und/oder Erweiterung der leerstehenden Bestandsimmobilie ist auch ein Abriss mit anschließendem Neubau grundsätzlich – in Abhängigkeit einer baurechtlichen Zulässigkeit – vorstellbar.

Im Vorfeld der geplanten Grundstücksvergabe führt die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt – dieses Interessenbekundungsverfahren durch. Das Verfahren dient einer Einschätzung, ob seitens potenzieller Investoren, Bauträger, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen oder sonstiger Interessierter Interesse an der Immobilie besteht. Weitere Informationen hierzu sind unter B.2 und B.3 enthalten.

Alle Investorinnen und Investoren, Bauträgerinnen und Bauträger, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen oder sonstige Interessierte, die an der Vergabe einer noch zu vermesenden Teilfläche des Mehrfamilienhausgrundstückes samt leerstehendem Bestandsobjekt im Erbbaurecht interessiert sind, werden hiermit gebeten, ihr Interesse bei der Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt – zu bekunden. Nähere Informationen hierzu erfolgen unter C.1.

A.2 Markterkundung

Vor Durchführung der Grundstücksvergabe im Erbbaurecht findet zunächst eine Markterkundung mit Hilfe dieses Interessennbeukundungsverfahrens statt. Die Teilnahme an der Markterkundung ist freiwillig und unverbindlich. Hierbei handelt sich explizit um kein Vergabeverfahren.

Im Anschluss daran wird die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt – das Vergabeverfahren zur Vergabe des Mehrfamilienhausgrundstückes mit leerstehendem Bestandsobjekt im Erbbaurecht vorbereiten. Die Informationen, die im Rahmen dieser Markterkundung eingehen, dienen ebenso der Verfahrensvorbereitung.

Die Teilnahme am Vergabeverfahren wird unabhängig von einer Beteiligung an dieser Markterkundung möglich sein.

Weitere Informationen zur Interessenbekundung können unter C.1 entnommen werden.

Teil B Grundstücks- und Erbbauerechtsinformationen

B.1 städtebauliche Eckpunkte

Das Baugrundstück liegt im Stadtteil Steinweg-Pfaffenstraße in einer Seitenstraße (Geiersbergweg) mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung. Aufgrund der Nähe zum Friedhof am Dreifaltigkeitsberg ist mit geringfügigem Durchgangs- oder Parksuchverkehr zu rechnen.

Die Regensburger Altstadt mit ihrem UNESCO Weltkulturerbe ist fußläufig in ca. 30 Minuten erreichbar. Die Bundesautobahn A 93 (Hof – Regensburg – Kiefersfelden) ist in ca. 5 Autominuten gut zu erreichen.

Zusätzlich trägt die vorherrschende Anbindung an den ÖPNV zu einer bedarfsgerechten Mobilität bei. Kindergärten und –krippen sowie Grundschulen befinden sich ebenfalls in der Nachbarschaft. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Donautalandschaft mit den Winzerer Höhen“. Die unmittelbare Nähe zum Regen bietet zudem Erholungswert für die Bewohner/-innen des Stadtteils.

B.2 Informationen zum Grundstück

B.2.1 Informationen zur Bebauung und Erschließung

Beim beabsichtigten Erbbaugrundstück handelt es sich um eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks (Fl.Nr. 213/2 Gemarkung Steinweg). Die zu vermessende Teilfläche soll nach Vermessung als eigenständiges Buchgrundstück geführt werden.

Das Objekt liegt in keinem Bebauungsplangebiet und wird dem Außenbereich zugeordnet, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgt.

Das Baugrundstück ist über die öffentlichen Verkehrsflächen (Geiersbergweg) erschlossen. Aufgrund des länger anhaltenden Leerstands wurden Strom- sowie Wasserzähler innerhalb des Bestandsgebäudes ausgebaut. Das Grundstück liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungs- bzw. Sanierungsgebiet. Ebenso sind im Altlastenkataster keine Altlasten vermerkt und das Bestandsgebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Regensburg eingetragen.



ABBILDUNG 1: © STADTVERWALTUNG REGENSBURG

Das Grundstück, mit einer Gesamtgröße von 6.852 m², ist mit einem derzeit leerstehenden Mehrfamilienhaus (Keller, EG, OG, DG mit insgesamt sechs Wohnungen, alle leerstehend) mit einer Wohnfläche in Höhe von ca. 165 m² bebaut. Das Baujahr kann mit ca. 1920 angegeben werden. Eine letzte Instandsetzung erfolgte 1989, wobei die Substanz des Gebäudes keiner Instandsetzung zugeführt wurde. Die Wärmeversorgung erfolgt über Einzelöfen mit Ölbeheizung. Die aktuell genehmigte Nutzung sieht betreutes Wohnen für Erwachsene vor. Das Gebäude ist zwingend grundlegend zu sanieren.

Bei Großteilen der Grundstücksfreifläche handelt es sich um ein kartiertes Biotop. Weitere Infos, u.a. zur Biotopkartierung, können auch dem Geoportal unter <https://geoportal.regensburg.de/geoportal/Basic/> entnommen werden.

Die Größe der künftigen Erbbaurechtsfläche als Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 213/2 Gemarkung Steinweg richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf eines künftigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Vorhabens. Die grundsätzliche Zulässigkeit ist eigenständig im Rahmen eines rechtsunverbindlichen Auskunftsverfahrens mit dem Bauordnungsamt der Stadt Regensburg abzuklären. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das gesamte Grundstück im Landschaftsschutzgebiet befindet. Inwiefern sich dieses auf die Zulässigkeit eines Vorhabens auswirkt, ist ebenfalls in Eigenständigkeit mit dem Bauordnungsamt, ggf. unter Einbezug des Umweltamts abzuklären.

Klarestellt wird, dass das Bestandsgebäude mit der Hausnummer 13 samt Abstellplatz, Parkplätzen und Zufahrt nicht im Umgriff der künftigen Erbbaurechtsfläche liegt und somit kein Bestandteil des Interessenbekundungsverfahrens darstellt. Der ungefähre Umgriff dieser vorgenannten Flächen kann nachfolgender Darstellung entnommen werden.



Abbildung 2: Kein Bestandteil der Erbbaurechtsfläche
© Stadtverwaltung Regensburg

B.2.2 Informationen zu Mietverhältnissen

Das Bestandsgebäude Geiersbergweg 11 ist derzeit vollständig unvermietet. Teile der Freiflächen sind derzeit an Dritte zur Gartennutzung vermietet. Die Mietverträge können aber – sofern notwendig - bis zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages aufgehoben werden. Ansonsten bestehen keine Miet-/Pacht-/Nutzungsverträge oder sonstige Rechte zugunsten Dritter. Im Grundbuch sind keine Eintragungen vorhanden.

B.3 Informationen zum Erbbaurecht

Das unter B.2.1 näher beschriebene Grundstück wird ausschließlich im Erbbaurecht vergeben. Aufgrund der derzeit unklaren Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie, welche von den Interessenten in Eigenständigkeit abzuklären sind, ist es nicht möglich, detaillierte Rahmenbedingungen des beabsichtigten Erbbaurechtsvertrags wie Laufzeit, Erbbauzinshöhe, etc. festzulegen. Folgende Aussagen können dennoch getroffen werden:

- Die Größe der Erbbaurechtsfläche ist, abgesehen von der Freihaltefläche gem. Abbildung 2, grundsätzlich variabel und von den Ergebnissen des Interessenbekundungsverfahrens abhängig. Die aktuell bebaute Grundstücksfläche samt dazugehöriger Freihaltefläche beträgt ca. 600 – 700 m².
- Der positive Erbbauzins ist laufend, d.h. jährlich im Voraus am 01.01. eines jeden Jahres über die gesamte Laufzeit zu entrichten.
- Die Bestandsimmobilie – wie sie steht und liegt – ist im Erbbaurecht zu übernehmen.

Die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt – als Grundstückseigentümerin behält sich vor, den wesentlichen Inhalt des Erbbaurechts im Rahmen der Vorbereitung des Vergabeverfahrens weiter zu definieren bzw. zu ergänzen oder zu ändern.

Teil C Weitere Informationen

C.1 Inhalt, Form und Frist für die Interessenbekundung

Investorinnen und Investoren, Bauträgerinnen und Bauträger, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen oder sonstige Interessierte, die an der Vergabe des Mehrfamilienhausgrundstückes mit unvermietetem Bestandsobjekt im Erbbaurecht interessiert sind, werden hiermit gebeten, das zum Download zur Verfügung gestellte Formular „Interessenbekundung“ ausgefüllt

an ausschließlich folgende E-Mailadresse

vermarktung@regensburg.de

der Stadt Regensburg bis zum 01.09.2025, 12.00 Uhr zu übersenden.

C.2 Ansprechpartner

Bei Rückfragen zur Interessentenbekundung und anschließendem Vergabeverfahren können Sie gerne unseren Ansprechpartner kontaktieren:

Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt
Dennis Karg
Bruderwöhrdstraße 15 a
93055 Regensburg
Telefon 0941 / 507-1239
E-Mail vermarktung@regensburg.de

C.3 Abschließende Hinweise

Bei dieser Markterkundung handelt es sich um ein nichtförmliches, transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren, das noch nicht darauf ausgerichtet ist, einen bestimmten Vertragspartner auszuwählen oder ein konkretes Angebot abzufragen. Die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt – will sich eine Übersicht darüber verschaffen, welche externen Akteure Interesse an der Vergabe eines mit leerstehendem Bestandsobjekt bebauten Mehrfamilienhausgrundstückes im Erbbaurecht haben. Zudem soll das Verfahren Erkenntnisse über zulässige und umsetzbare Nutzungsmöglichkeiten bringen. Die Stadt Regensburg wird die Erkenntnisse aus der Markterkundung bei der Ausarbeitung der Vermarktung berücksichtigen. Konkrete Angebote werden erst im anschließenden Vergabeverfahren erwartet und berücksichtigt.

Die Interessenten sind an ihre im Rahmen der Markterkundung getroffenen Aussagen weder vertraglich noch im Rahmen eines etwaigen späteren Vergabeverfahrens gebunden.

Im Falle einer Interessenbekundung bzw. Kontaktaufnahme weisen wir Sie darauf hin, dass Ihre Kontaktdaten bei uns gespeichert werden sowie ggfs. die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Stadt Regensburg übergehen. Weitere Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten und zu Ihren diesbezüglichen Rechten finden Sie auf unserer Datenschutzerklärung unter [Stadt Regensburg - Datenschutz - Datenschutzrechtliche Hinweise](#).

Ggfs. wird die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt – die Interessenten kontaktieren, die sich an dieser Markterkundung beteiligt haben, wenn weitere Informationen hinsichtlich der Interessenbekundung bzw. zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens benötigt werden.

Weiter möchten wir Sie darüber informieren, dass die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt - selbst keine Kosten, die für die Interessenbekundung entstehen, erstattet, sondern diese im Geschäftsrisiko des Interessenten liegen und der Rechtsweg ausgeschlossen ist.

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass aus der Abgabe einer Interessensbekundung keinerlei Anspruch auf die Durchführung eines Vergabeverfahrens oder auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages resultiert und auch keine Ansprüche gegen die Stadt Regensburg geltend

gemacht werden können, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Interessenbekundungen oder für den Fall, dass eine Erbbaurechtsvergabe, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die Markterkundung wird im Amtsblatt der Stadt Regensburg sowie auf der Homepage der Stadt Regensburg veröffentlicht. Zusätzlich werden unverbindlich vorgemerkte Interessenten für Wohnungsbau per Email über die Markterkundung informiert.

Die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt – übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Informationen.

C.4 Anlage

Formular „Interessenbekundung“