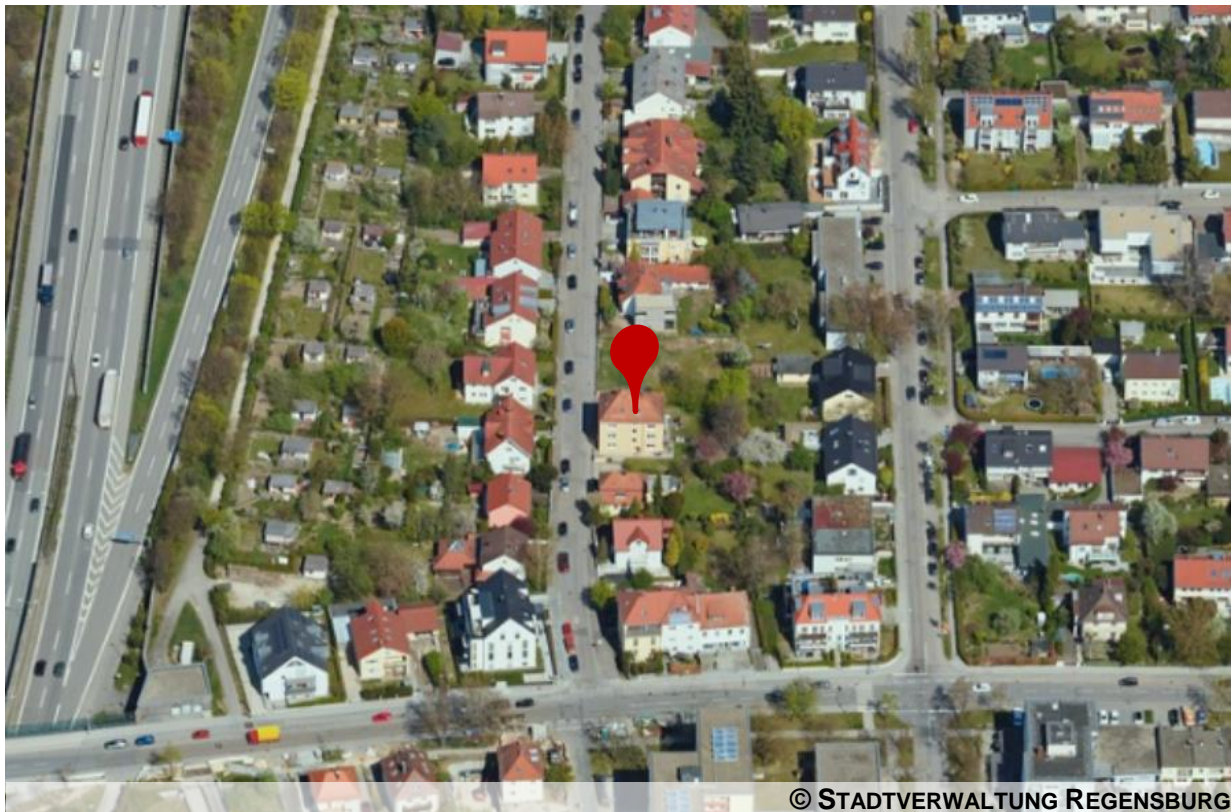


Stand: Oktober 2024

Exposé

MARKTERKUNDUNG für die Vergabe eines
bebauten Grundstückes im Erbbaurecht
Flst.Nrn. 3672/4 und 3672/5, Gemarkung Regensburg



© STADTVERWALTUNG REGENSBURG

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	5
B.3	Informationen zum Erbbaurecht.....	6
Teil C	Weitere Informationen.....	6
C.1	Inhalt, Form und Frist für die Interessenbekundung.....	6
C.2	Ansprechpartnerin	7
C.3	Abschließende Hinweise.....	7
C.4	Anlage	8

Teil A Allgemeine Verfahrensbedingungen

A.1 Anlass und Gegenstand der Markterkundung

Die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt – beabsichtigt als Vertreterin einer städtisch verwalteten Stiftung ein im Inneren Westen Regensburgs gelegenes Grundstück, welches aktuell mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, im Erbbaurecht zu vergeben.

Neben der Sanierung und/oder Erweiterung der vermieteten Bestandsimmobilie ist auch ein Neubau möglich.

Als Grundlage für die geplante Grundstücksvergabe führt die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt –, als Vertreterin der städtisch verwalteten Stiftung, dieses Interessenbekundungsverfahren durch. Das Verfahren dient einer Einschätzung, ob die angedachten Rahmenbedingungen für potentielle Investoren, Bauträger, Genossenschaften oder Wohnungsbauunternehmen attraktiv sind. Weitere Informationen hierzu sind unter B.2 und B.3 enthalten.

Alle Investorinnen und Investoren, Bauträgerinnen und Bauträger, Genossenschaften oder Wohnungsbauunternehmen, die an der Vergabe des Mehrfamilienhausgrundstückes samt vermietetem 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 ist zunächst eine Markterkundung geplant. Die Teilnahme an der Markterkundung ist freiwillig und unverbindlich. Dies ist kein Vergabeverfahren.

Im Anschluss daran wird die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt –, als Vertreterin der städtisch verwalteten Stiftung, das Vergabeverfahren zur Vergabe des Mehrfamilienhausgrundstückes mit vermieteten 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 Erbbaurechtsinformationen

B.1 städtebauliche Eckpunkte

Das Baugrundstück liegt im Inneren Westen Regensburgs in einer Seitenstraße mit überwiegender Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung. Durchgangs- oder Parksuchverkehr herrscht dort nicht vor.

Die Regensburger Altstadt mit ihrem UNESCO Weltkulturerbe ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich Lebensmittel- und Drogeriegeschäfte bzw. diverse Dienstleistungen sowie die Bundesautobahn A 93 (Hof – Regensburg – Kiefersfelden) (ca. 3 Autominuten). Ebenso ist im Umkreis von ca. 15 Gehminuten die medizinische Versorgung u.a. das Krankenhaus Barmherzige Brüder Regensburg und diverse Apotheken und Fachärzte erreichbar. Zusätzlich verbessert die Anbindung an den ÖPNV eine bedarfsgerechte Mobilität. Kindergärten und –krippen, Grund- und Mittelschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in nächster Nähe. Das größte innerstädtische Naherholungsgebiet Regensburgs, der Donaupark sowie verschiedene Sporteinrichtungen, welche in ca. 7 Radminuten Entfernung liegen, bieten Erholungswert für die Bewohner/-innen des Regensburger Westens.

Auch die einzigartige Gastro-Szene mit ihren unterschiedlichsten Lokalitäten trägt zum Flair des Dolce Vita in der „nördlichsten Stadt Italiens“ bei.

B.2 Informationen zum Grundstück

B.2.1 Informationen zur Bebauung und Erschließung

Das Erbbaugrundstück besteht derzeit noch aus zwei Grundstücken (Flst.Nrn. 3672/4 und 3672/5, je Gemarkung Regensburg), welche jedoch bis zur Grundstücksvergabe im Erbbaurecht vereinigt und miteinander verschmolzen werden. Das Objekt liegt in keinem Bebauungsplangebiet, sodass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt.

Das Baugrundstück ist über die öffentlichen Verkehrsflächen (Zieblandstraße) erschlossen sowie an die Versorgungs- (Frischwasser, Strom und Gas) und Entsorgungseinrichtungen (Abwasser) angeschlossen. Des Weiteren liegen die Grundstücke nicht im Überschwemmungs- bzw. einem Sanierungsgebiet. Ebenso sind im Altlastenkataster keine Altlasten vermerkt und das vermietete Mehrfamilienhaus nicht in die Denkmalliste der Stadt Regensburg eingetragen. Allerdings sind Blindgänger und andere Kriegshinterlassenschaften auf den Grundstücken nicht auszuschließen, da auf den Luftbildern von 1945 westlich in ca. 100 m Entfernung ein Bombentrichter zu erkennen ist.



Die beiden Grundstücke, mit einer Gesamtgröße von 965 m², sind mit einem Mehrfamilienhaus (fünf Wohnungen, alle vermietet) in Massivbauweise und Keller (Baujahr 1965, Sanierung 2006) mit Walmdach in Firstrichtung Ost-West-Ausrichtung sowie drei Garagen in Nord-Süd-Ausrichtung und Flachdach bebaut. Die Restfläche wird als Garten, in welchem einige Bestandsbäume stehen, genutzt. Zur Wärme- und Warmwasserversorgung steht eine Gastherme zur Verfügung. Die derzeitige bauliche Ausnutzung beträgt ca. 0,20 Grundflächenzahl und ca. 0,52 Geschossflächenzahl.

Für das vermietete Bestandsobjekt besteht die Möglichkeit einer Sanierung inkl. Erweiterung bzw. es könnte auch eine Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus inkl. Tiefgarage erfolgen. Nähere Informationen erhalten Sie hierzu beim Bauordnungsamt der Stadt Regensburg im Rahmen eines rechtsunverbindlichen Auskunftsverfahrens.

B.2.2 Informationen zu Mietverhältnissen

Die fünf Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses sind allesamt unbefristet vermietet. Sofern von Seiten des zukünftigen Erbbaurechtsnehmers eine Neubebauung auf diesen beiden Grundstücken vorgesehen ist, müsste die Entmietung der Wohnungen in Eigenregie des zukünftigen Erbbaurechtsnehmers durchgeführt werden.

B.3 Informationen zum Erbbaurecht

Das unter B.2.1 näher beschriebene Grundstück wird ausschließlich im Erbbaurecht vergeben. Nachfolgend ein Ausschnitt der bereits feststehenden wesentlichen Inhalte des Erbbaurechts, die im Rahmen des Vergabeverfahrens nicht verhandelbar sind:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre.
- Die Grundstücksgröße beträgt 965 m².
- Der positive Erbbauzins ist laufend, d.h. vierteljährlich im Voraus am 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. eines jeden Jahres über die gesamte Laufzeit zu entrichten.
- Die Erbbauzinsanpassung erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 9a Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG), d.h. die erstmalige Überprüfung 3 Jahre nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinserhöhung und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung.
- Die Bestandsimmobilie – wie sie steht und liegt – und die bestehenden Mietverhältnisse sind im Erbbaurecht zu übernehmen.

Die Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt –, als Vertreterin der städtisch verwalteten Stiftung 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 oder Wohnungsbauunternehmen, die an der Vergabe des Mehrfamilienhausgrundstückes mit vermietetem 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 13.12.2024, 12.00 Uhr zu übersenden.

C.2 Ansprechpartnerin

Bei Rückfragen zur Interessentenbekundung und anschließendem Vergabeverfahren können Sie gerne unsere Ansprechpartnerin kontaktieren:

Stadt Regensburg – Liegenschaftsamt
Eva Wild
Bruderwöhrdstraße 15 a
93055 Regensburg
Telefon 0941 / 507-2233
Fax 0941 / 507-4239
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 als Vertreterin einer städtisch verwalteten Stiftung, eine Übersicht darüber verschaffen, welche Investorinnen und Investoren, Bauträgerinnen und Bauträger, Genossenschaften oder Wohnungsbauunternehmen Interesse an der Vergabe eines mit vermieteten Bestandsobjekt bebauten Mehrfamilienhausgrundstückes im Erbbaurecht haben. Sie 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, als Vertreterin der städtisch verwalteten Stiftung 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 -, als Vertreterin der städtisch verwalteten Stiftung als auch die Stiftung 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, als Vertreterin der städtisch verwalteten Stiftung, als auch gegen die Stiftung selbst 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 als Vertreterin der städtisch verwalteten Stiftung keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Informationen.

C.4 Anlage

Formular „Interessenbekundung“