

Exposé /Ausschreibungsunterlagen



Abb. 01

**Baugrundstück für Wohnbebauung mit Erbbaurecht,
Zentrale -Lage im Stadtzentrum Oberursel (Taunus):
Baugrundstück in zentraler Lage, am alten Bahnhof Oberursel,
Frankfurter Landstraße 1-3 / Lenastraße**

Terminübersicht:

Frist zur Abgabe der Angebotsunterlagen

30.01.2025

Ihre Ansprechpartner für das Bewerbungsverfahren

Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH
Hauptstraße 47-49
63486 Bruchköbel

Tel: 06181 978013

f.alexander@hermann-immobilien.de



Gemeinsam entwickeln wir Oberursel.

Inhalt

1.	Das Projekt auf einem Blick.....	3
2.	Erbbaurecht.....	3
3.	Standort und Lage.....	4
4.	Angaben zum Grundstück	6
4.1	Grundstück	6
4.2	Grundbuchbelastungen.....	6
4.3	Baulasten	6
4.4	Verkehrswert.....	6
4.5	Aktuelle Nutzung.....	7
4.6	Erschließung	7
4.7	Altlasten.....	7
4.8	Denkmalschutz	7
4.9	Naturräumliche Situation	7
4.10	Sonstiges.....	7
5.	Bebauung des Grundstückes	8
5.1	Allgemeines zum Grundstück	8
5.2	Klimagerechtes Bauen.....	8
5.3	Wärmeversorgung.....	8
5.4	Anforderungen an die Planung	9
5.5	Gutachten	9
5.6	Stellungnahme.....	9
6.	Bau- und Wohnverpflichtungen.....	9
7.	Berechnung der Erbbauzinskonditionen und Kosten	10
8.	Vertragsbestandteile/ wichtige Inhalte des Erbbaurechtsvertrages	10
9.	Zuschlagskriterien.....	10
10.	Ansprechpartner.....	10
11.	Anlagen	11



Gemeinsam entwickeln wir Oberursel.

1. Das Projekt auf einem Blick

Das Grundstück „Lenastraße/ Frankfurter Landstraße 1-3“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Oberursel und im Bereich Flur 81, Flurstück 8890/26 in der Gemarkung Bommersheim. (vgl. Abbildung 2 /3; Anlage 01 Lageplan)

Eigentümerin ist die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH Oberursel (Tanus), nachfolgend auch SEWO GmbH, genannt.

Das Grundstück liegt brach, eine Teilfläche wird temporär als Containerstellfläche genutzt.

Das ca. 1.353 m² große Grundstück wird in Erbpacht mit anschließender Vermietung angeboten.

Ziel des Verfahrens ist ein Angebot, über die Machbarkeit zur Errichtung eines Wohnhauses oder eines Wohn- und Geschäftshauses in Erbpacht mit dem zu kalkulierenden Erbpachtzins und anschließender Vermietung.

Der Schwerpunkt liegt dabei in der Schaffung von förderfähigen Mietwohnraum für Haushalte mittleren Einkommens zu gedeckelten Fördermieten, die sich auf dem aktuellen Wohnungsmarkt nur schwer mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können.

Es soll eine preisgebundene Kaltmiete in Höhe von ca. 10,30€/m² bis 10,80€/m² Kaltmiete, (zzgl. Betriebskosten) berücksichtigt werden.

Es gelten die Mietobergrenzen des Hochtaunuskreises unter möglicher Berücksichtigung der Förderungen nach der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung mit einer mindestens 25-jährigen Bindung. (Richtlinie des Landes Hessen, Kapitel 5 / Variante 3)

Sonstige Möglichkeiten zur Beantragung von Fördermitteln sind zu berücksichtigen,

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre. Zum Zeitablauf ist eine Verlängerung möglich. Bauvorhaben werden nach dem künftigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“ beurteilt. Der Bebauungsplan liegt dem Magistrat der Stadt Oberursel in Beschlussreife als Vorlage vor und soll voraussichtlich im November 2024 beschlossen werden. Die Unterlagen wie z.B. textliche Festsetzungen, Planfassung etc. zum Bebauungsplan Nr. 269 sind unter dem nachfolgenden Link abrufbar.

https://oberursel.ratsinfomanagement.net/vorgang/?_UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZY_H-fmywhm7kACt3MrnoKs

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste, in sich stimmigste Angebot und nach Höhe des vom Bieter zu kalkulierenden Erbpachtzinses.

2. Erbbaurecht

Das Grundstück wird ausschließlich im Wege des Erbbaurechts vergeben. Ein Kauf – jetzt oder später – ist ausgeschlossen.

Mit einem Erbbaurecht der SEWO GmbH erhält der Erbbaurechtnehmer das Recht, auf dem Grundstück der SEWO GmbH ein Gebäude zur Schaffung von Wohnraum zu errichten und es für den vereinbarten Zeitraum zu vermieten.

Das heißt, es wird zwischen Eigentum am Grundstück und Eigentum am noch zu errichtenden Gebäude unterschieden. Die SEWO GmbH bleibt Eigentümerin des Grundstückes (Erbbaurechtsgeberin) und der Errichter wird Eigentümer des Gebäudes (Erbbaurechtsnehmer).

3. Standort und Lage

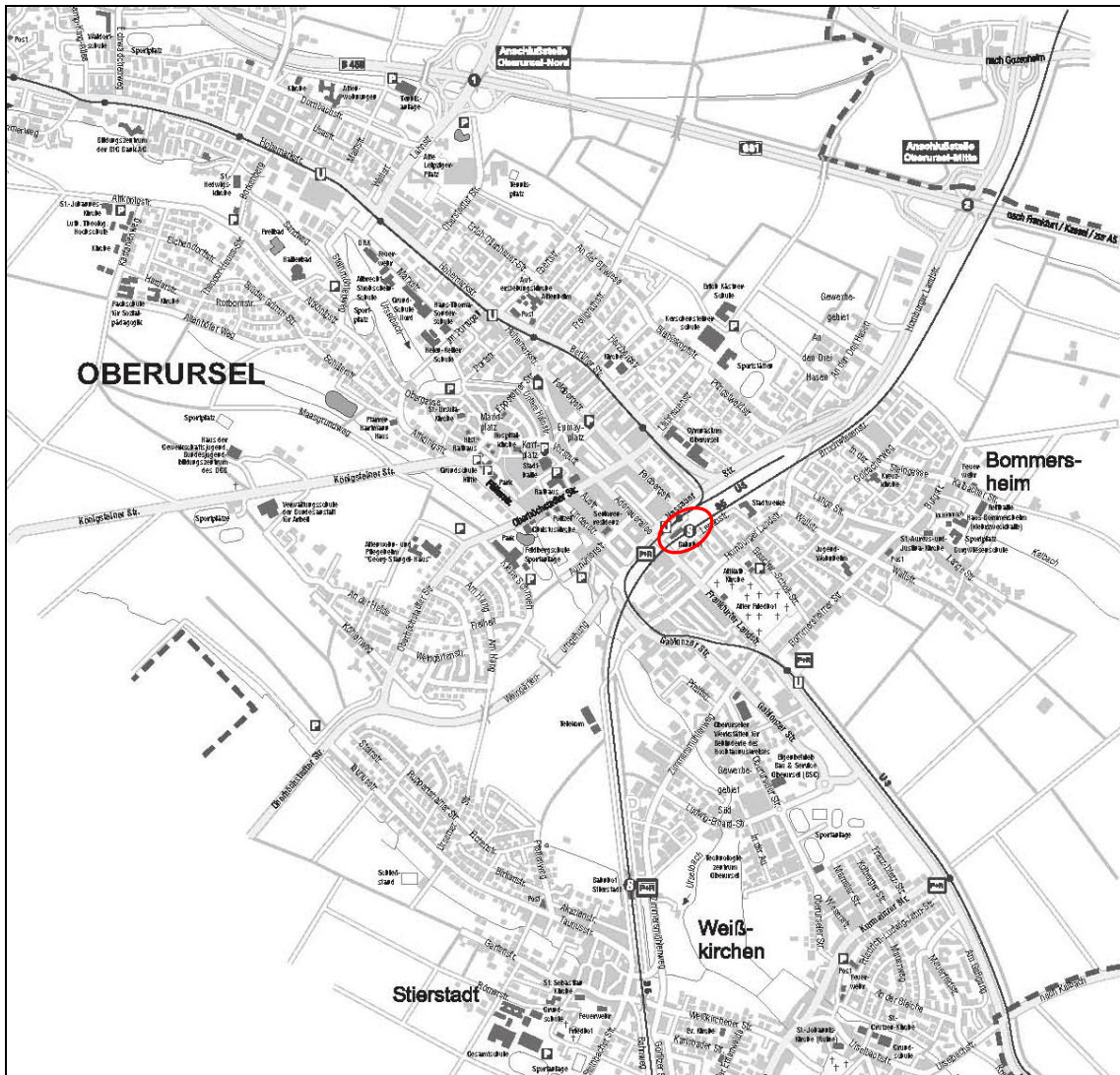


Abb. 02

Das Baugrundstück Lenastraße/ Frankfurter-Landstraße 1-3 (rot umrandet) liegt südlich des 2012 sanierten denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude. Das Bahnhofsareal liegt am südöstlichen Rand der Oberurseler Innenstadt, ca. 300 m vom Hauptgeschäftszentrum entfernt. Die Vorstadt als zentrale Geschäftsachse ist über die Adenauerallee innerhalb nur weniger Gehminuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung des Gebietes sowohl bezüglich des Individualverkehrs als auch des öffentlichen Verkehrs ist gesichert.

Über die Anschlussstelle Oberursel-Mitte wird eine direkte und schnelle Anbindung an die A 661 sowie den Autobahnknoten „Bad Homburger Kreuz“ mit Anschluss an das überregionale Autobahnnetz (A 5) gewährleistet.

Die benachbarten Siedlungsbereiche sind vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Westlich der Frankfurter Landstraße ist in Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung die Hauptverwaltung der Braas Monier Building Group (Herstellung von Dachsystemen) angesiedelt.



Gemeinsam entwickeln wir Oberursel.

Mit der S-Bahn-Linie S 5 sowie der U-Bahn-Linie U 3 ist der Standort optimal an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Frankfurter Innenstadt, der Hauptbahnhof und die Messe sind umsteigefrei zugänglich zu erreichen. Auch der Campus Riedberg der Goethe-Universität Frankfurt ist über den ÖPNV sehr gut erreichbar.

Die Erschließung der nordwestlich liegenden Siedlungsbereiche der Stadt Oberursel werden über die U 3 in Richtung Hohemark gewährleistet. Darüber hinaus übernehmen drei Linien des Stadtverkehrs Oberursel (41, 42 und 43), drei Abendlinien (44, 45 und 46) und eine Nachtbuslinie (n31) innerstädtische Erschließungsaufgaben. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch Linien des Regionalbusverkehrs mit Direktverbindungen u.a. nach Königstein und in die Landeshauptstadt Wiesbaden.

Der Bahnhof Oberursel verknüpft bereits heute diverse Verkehrsträger miteinander: Neben den erwähnten ÖPNV-Linien (S-Bahn, U-Bahn, Regional- und Stadtbusse) stehen am Bahnhof mehrere Carsharing-Autos und Taxen bereit. Der Umstieg zwischen den Verkehrsmitteln wird durch gut ausgebaute Bike & Ride- sowie Park & Ride-Plätze ergänzt.

Neben der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV zeichnet sich die Umgebung durch seine Nähe zur Schulen, einem Ärztehaus und einem Park aus, die in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar sind.

Die für den täglichen Bedarf nötigen Geschäfte wie Bäcker, Lebensmittelläden und Boutiquen befinden sich ebenfalls in der in wenigen Gehminuten fußläufig, erreichbaren Innenstadt.

Darüber hinaus bietet Oberursel durch die Nähe zum Taunus hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und diverser Freizeitaktivitäten.

Erreichbarkeit einiger zentraler Punkte im Rhein-Main Gebiet (mit ÖPNV)

Flughafen Frankfurt am Main ca. 30min

Bahnhof Frankfurt am Main ca. 15-20min

Messe Frankfurt am Main ca. 15-20min

Darmstadt Innenstadt ca. 40-60min

4. Angaben zum Grundstück

4.1 Grundstück

Das 1.353 m² große Grundstück Lenaustraße/ Frankfurter-Landstraße 1-3, umfasst das im Folgenden dargestellte Flurstück, Flur 81, Flurstücks Nummer 8890/26, der Gemarkung Bommersheim.

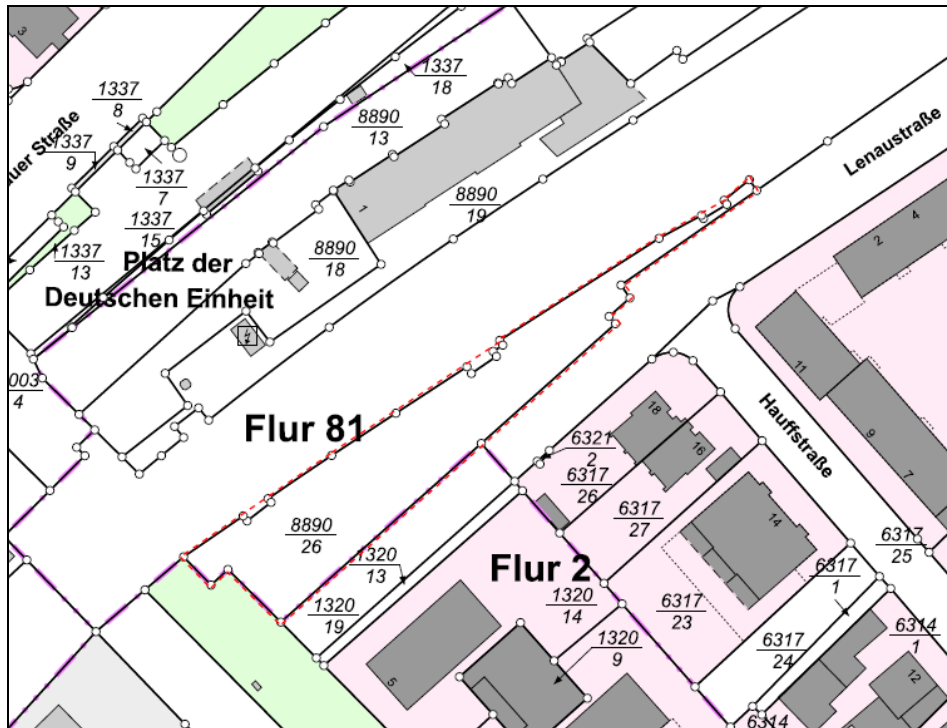


Abb. 3: Bildausschnitt Liegenschaftskarte
Quelle: Geoportal Hessen / ALKIS

4.2 Grundbuchbelastungen

Es sind folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug vom 29.05.2024 eingetragen.

- DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Duldung von Immissionen aller Art, Versorgungsleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Einfriedung des Betriebsgeländes, Duldung und Unterhaltung, Sicherung und Duldung der Oberleitungs Masten)
- Stadt Oberursel (Bau-Service Oberursel) Kanalrecht

4.3 Baulasten

Es sind gem. Baulastenverzeichnis vom 03.06.2024 keine Baulasten (weder belastende noch begünstigende) eingetragen

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ergibt sich aus der Grundstücksgröße und dem derzeitigen Bodenrichtwert.



Gemeinsam entwickeln wir Oberursel.

4.5 Aktuelle Nutzung

Das Grundstück ist derzeit mit Pollern eingefriedet und wird temporär als Abstellfläche für Bürocontainer genutzt. Die Oberfläche des Grundstücks ist geschottert. Das Grundstück ist nördlich mit einem Stabmattenzaun eingefriedet und räumlich vom daran anschließenden Gleisbereich abgegrenzt.

4.6 Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich gut erschlossen. Es liegt direkt an der Frankfurter-Landstraße 1-3 und wird von der südlich am Grundstück angrenzenden Lenastraße erschlossen. Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Trink- und Löschwasser, Abwasser und Gas liegen in der Verkehrsfläche. Für die Versorgung mit Elektrizität ist in Abstimmung mit dem örtlichen Energieversorger auf dem Grundstück eine Fläche von ca. 6,00 x 7,00 [m] für die Errichtung einer Trafostation vorzuhalten, die genaue Lage ergibt sich aus dem Entwurf und in Abstimmung mit dem Energieversorger, weitere Anforderung ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen des B-Plans.

Über den Bahnübergang an der Frankfurter-Landstraße sowie der Bahnunterführung in der Lenastraße, können die nördlich angrenzenden Haltestellen von S- und U-Bahn am Bahnhof Oberursel fußläufig, direkt erreicht werden. Stellplätze im öffentlichen Raum sind in der Lenastraße und den angrenzenden Nebenstraßen in ausgewiesenen Teilflächen vorhanden.

4.7 Altlasten

Für das Grundstück liegt eine Stellungnahme zum Altlastenkataster aus dem Jahr 2013 vom RP Darmstadt vor, für das Grundstück wird gemäß hessischer Altflächendatei ALTIS, kein Handlungsbedarf gesehen. Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück sollten Eingriffe in den Untergrund fachgutachterlich begleitet werden.

Für das Grundstück liegt eine Stellungnahme bezüglich möglicher Kampfmittel im Untergrund aus dem Jahr 2010 vor, gemäß Stellungnahme ist nicht mit Funden von Kampfmitteln auf dem Grundstück zu rechnen. Es gelten die Empfehlungen der BG Bau.

4.8 Denkmalschutz

Das Grundstück in der Lenastraße/Frankfurter-Landstraße 1-3 liegt im Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gesamtanlage Adenauerallee sowie des Kulturdenkmals, Sachgesamtheit Bahnhof Oberursel. Bauvorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedürfen gem. §18 Abs. 2 HDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Der Entwurf ist bereits bei der Erarbeitung mit der unteren Behörde für Denkmalschutz Oberursel (Ts.) abzustimmen.

4.9 Naturräumliche Situation

Der westlich gelegene Baumbestand ist zu erhalten. Entlang der Bahntrasse dürfen keine rankenden oder schnellwüchsigen Pflanzen zum Zweck der Einfriedung oder als Sichtschutz gepflanzt werden. Einzelheiten entnehmen Sie den textlichen Festsetzungen zum B-Plan.

4.10 Sonstiges

Die ergänzenden Regelungen gemäß textlichen Festsetzungen zum B-Plan sind zu berücksichtigen.



Gemeinsam entwickeln wir Oberursel.

5. Bebauung des Grundstückes

5.1 Allgemeines zum Grundstück

Die Bebauung richtet sich nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (z.B. Bebauungsplan, Landesbauordnung). Die Art und Gestaltung des Grundstücks wird im Rahmen der zulässigen Bebaubarkeit selbst bestimmt. Selbstständige Abstimmungen mit Behörden und Fachdienststellen u.a. Amt für Denkmalschutz, sind zwingend erforderlich.

Das Grundstück in der Lenastraße/Frankfurter-Landstraße 1-3 liegt im Geltungsbereich des noch zu beschließenden Bebauungsplans Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“ sind maßgeblich.

Fragen zum Bebauungsplan können an die zuständigen Stellen der Stadt Oberursel /Ts. /Rathausplatz 1, gestellt werden. (Einsicht Bebauungsplan siehe Link, Seite 3)

Maß der baulichen Nutzung

max. GRZ	max. GFZ	max. Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe in m
0,6	1,2	III+	15,00

Aus den Vorgaben des Bebauungsplans ergibt sich die Option einer Bebaubarkeit des Grundstücks mit ca. 18 bis 23 Wohneinheiten sowie einer möglichen gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss.

Die genaue Anzahl der Wohnungen ergibt sich aus dem Entwurf, den geplanten und unterschiedlichen großen Wohneinheiten. Dabei ist auf eine gute Durchmischung von förderfähigen Wohnungsgrößen und Personenhaushalte zu achten. Die Wohnfläche einer Wohnung sollte 35 m² nicht unterschreiten.

1Person WE – 45 m²

2Person WE – 60 m²

Für jede weitere Person 12 m² mehr

Es sind 1-2 Zimmer Wohnungen zu ca. 65% - und 3-4 Zimmer Wohnungen zu ca. 35% Flächenanteil zu planen.

Die zu ermittelnde Wohnfläche ergibt sich nach DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung.

5.2 Klimagerechtes Bauen

Anforderungen gemäß textlichen Festsetzungen des B-Plans sowie den aktuellen Anforderungen gemäß Neubaurichtlinie.

5.3 Wärmeversorgung

Es wird eine Verwendung regenerativer Energiequellen (wie z.B. Solar- oder Wärmepumpe) empfohlen, weitere Anforderungen an den ökologischen Standard ergeben sich aus den Vorgaben des B-Plans. Das Grundstück ist über den öffentlichen Straßenraum mit einer Erdgasversorgung erschlossen. Bezüglich der Versorgungsanschlüsse wenden Sie sich bitte an die Stadtwerke Oberursel.



Gemeinsam entwickeln wir Oberursel.

5.4 Anforderungen an die Planung

(siehe textliche Festsetzungen zum B-Plan, u.a.)

- Anforderungen Denkmalschutz
- Erhöhte Anforderungen an den Schallschutz auf Grund der Nähe zur DB Gleisanlage
- Nähe zu den Bahnanlagen, Planung/ Baumaßnahme muss mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden
- Kreuzender Kanal Bau-Service Oberursel, Sohltiefe ca. -4,50m GOK , Bauabstand von 2,50m zur Kanalachse, es dürfen keine Bauwerkslasten auf den Kanal einwirken, der Kanal darf nicht überbaut werden (Bestandsplan BSO, Anlage 08)

5.5 Gutachten

(siehe textliche Festsetzungen zum B-Plan, u.a. liegen bei SEWO ältere Gutachten vor)

- Bodengutachten (Anlage 02)
- baudynamisches Gutachten (Anlage 03)
- Schallschutzgutachten Außenlärm/ Gebäude (Anlage 04)
- Gutachten Umweltbelange (Anlage 05)

5.6 Stellungnahme

(siehe textliche Festsetzungen zum B-Plan, u.a. liegen bei SEWO ältere Stellungnahmen vor)

- Kampfmittelräumdienst (Anlage 06)
- Deutsche Bundesbahn (Anlage 07)
- Bau-Service Oberursel (BSO) (Anlage 08)
- Denkmalrechtliche Belange

6. Bau- und Wohnverpflichtungen

Die SEWO GmbH hat ein Interesse, dass das Grundstück zügig bebaut wird. Daher ist mit der Bebauung des Grundstückes innerhalb von vier Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zu beginnen (tatsächliche Bauausführung).

- Es sind die Mietobergrenzen des Hochtaunuskreises zu berücksichtigen (www.hochtaunuskreis.de)
- Mietpreisbindung von ca. 10,30€/m² bis 10,80€/m² Kaltmiete, (zzgl. Betriebskosten)
- Die Mietgrenzen gelten in Anlehnung an die Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung mit einer mindestens 25 jährigen Bindung. (Anlage Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung, Kap. 5 / Var. 3)

<https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2021-07/Richtlinie%20Mietwohnungsbau.pdf>



Gemeinsam entwickeln wir Oberursel.

7. Berechnung der Erbbauzinskonditionen und Kosten

Die SEWO GmbH vergibt das Grundstück ausschließlich im Wege des Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 99 Jahren.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen gemäß Bebauungsplan, den Gegebenheiten an das Grundstück und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist ein marktüblicher Erbpachtzins zu kalkulieren.

8. Vertragsbestandteile/ wichtige Inhalte des Erbbaurechtsvertrages

Das Erbbaurecht wird durch einen notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrag bestellt. Die Kosten sind wie üblich vom Erbbaurechtsnehmer zu tragen.

In dem Erbbaurechtsvertrag werden u.a. folgende Vertragsinhalte aufgenommen:

- a.) Verpflichtung zur Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks (Zweckbestimmung, „Errichtung eines Wohnhauses oder Wohn- und Geschäftshauses mit anschließender Vermietung)
- b.) Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall)
- c.) Verpflichtungen des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen
- d.) Sicherung des Förderbetrages
- e.) Übernahme der Vertragsnebenkosten wie z.B. Notargebühren, Gerichtskosten
- f.) Anzeige und Nachweis Bankenwechsel
- g.) Das Grundstück wird übergeben, wie es steht und liegt

9. Zuschlagskriterien

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste, in sich stimmigste Angebot und nach Höhe des vom Bieter zu kalkulierenden Erbpachtzinses.

Hinweis: ohne Maklerprovision

10. Ansprechpartner

Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH
Hauptstr. 47-49
63486 Bruchköbel
Mail: f.alexander@hermann-immobilien.de
Telefon 06181 9780-13

Fragen zum Bebauungsplan:
Info Center Stadtentwicklung Oberursel
Rathausplatz 1
4. OG des Rathauses
61440 Oberursel (Taunus)
Mail: stadtentwicklung@oberursel.de
06171 502441



Gemeinsam entwickeln wir Oberursel.

11. Anlagen

Bei Interesse können zuvor genannte Anlagen nach Kontaktaufnahme mit Hermann Immobilien, über einen zur Verfügung gestellten, separaten Link in einer „cloud“ eingesehen werden.

- Anlage 01, Lageplan
- Anlage 02, Bodengutachten
- Anlage 03, baudynamisches Gutachten
- Anlage 04, Schallschutzgutachten Außenlärm/ Gebäude
- Anlage 05, Gutachten Umweltbelange
- Anlage 06, Kampfmittelräumdienst
- Anlage 07, Deutsche Bundesbahn
- Anlage 08, Bau-Service Oberursel (BSO)