

Grundstücksexposé

Baugebiet Hinter Hoven

Objekt-Nummer 7210 | Gemarkung Langel, Flur 3 und 13



Beschreibung in Kurzform:

- ruhige Lage mit dörflichem Charakter
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- sofort bebaubar mit acht freistehenden Einzelhäusern und drei Doppelhaushälften
- vorwiegend eingeschossige Bauweise möglich
- erschließungsbaubeitragspflichtiger Verkauf
- Grundstücke ab 400 Quadratmeter
- Baubreiten: ab acht Meter
- Bautiefe: ab 12,5 Meter
- KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV₂₀₀₉) erforderlich
- keine Bindung an Bauträger oder Architekten
- Kaufpreis ab 88.000 Euro

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister
Amt für Liegenschaften, Vermessung
und Kataster
Liegenschaftsabteilung
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Kontakt:

Frau Castan / Herr Rashidi
Telefon: 0221-221 23257
Telefax: 0221-221 24500
Email: liegenschaften@stadt-koeln.de
www.stadt-koeln.de

Die Stadt Köln verkauft Einfamilienhausbaugrundstücke in Köln-Langel provisionsfrei direkt an Endverbraucher

Lage

Das Baugebiet Hinter Hoven liegt im Ortskern des rechtsrheinischen Stadtteils Langel, das einen ländlichen und ruhigen Charakter aufweist. Dennoch ist die Kölner Innenstadt gut über den Autobahnanschluss Wahn oder durch die S-Bahnlinien 12 und 13 beziehungsweise die Straßenbahnlinie 7 in Köln-Zündorf angebunden. Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 7 ist zum Beispiel mit dem Bus (Haltestelle ca. 300 Meter vom Baugebiet entfernt) in circa acht Minuten erreichbar.

Vor Ort befinden sich zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule. Im angrenzenden Stadtteil Zündorf befinden sich weiterführende Schulen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs. Vom Rhein durch einen Damm geschützt, verdient die Freizeitinsel "Groov" in Zündorf mit ihren Rad- und Gehwegen, Liegewiesen, Sport- und Spielplätzen, einen Minigolfplatz sowie Kombi- und Gartenlokale und Biergärten besondere Erwähnung.

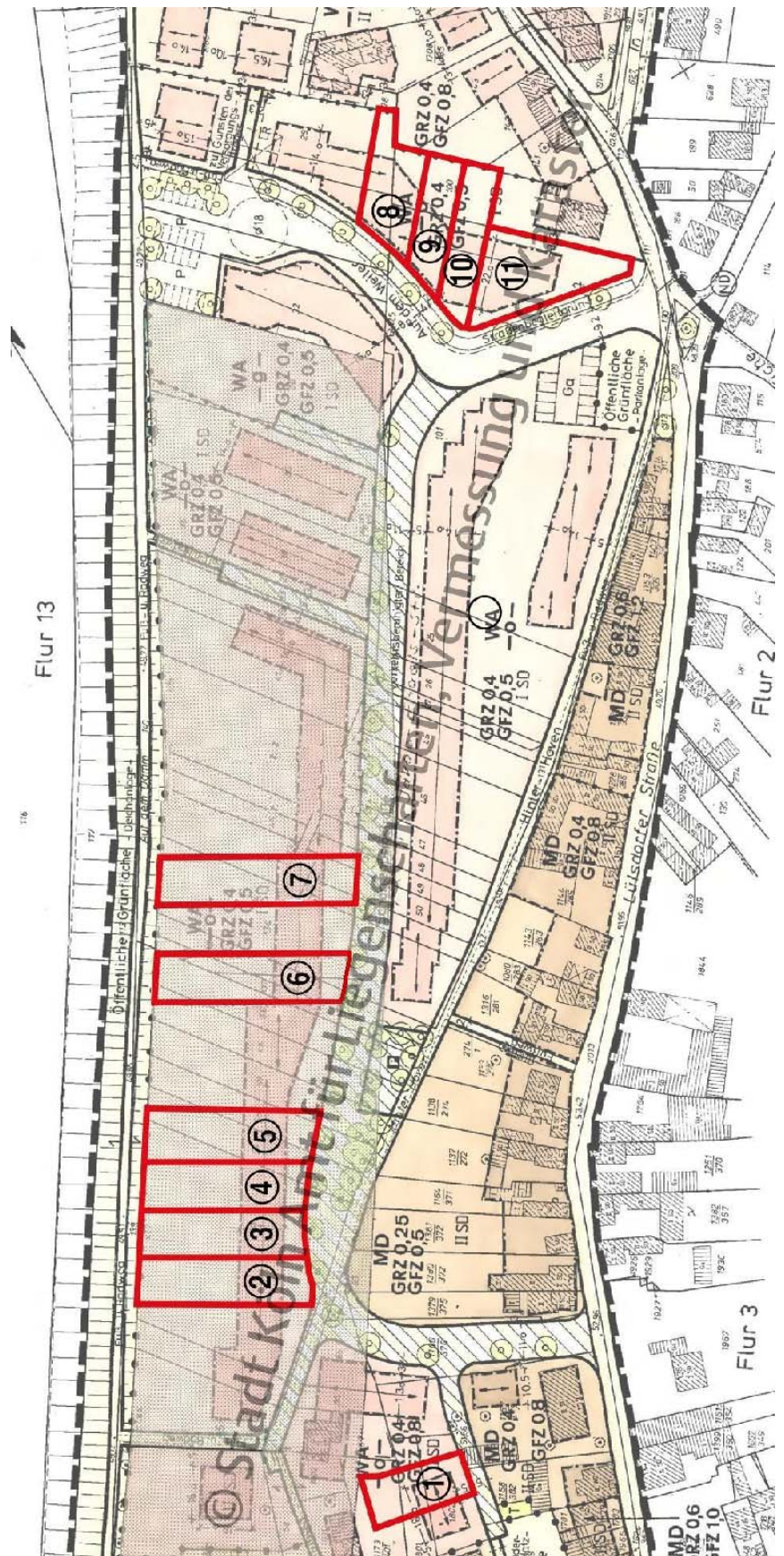


Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet umfasst sowohl städtische als auch private Grundstücke und kann mit insgesamt circa 50 Einfamilienhäusern bebaut werden.

Die elf städtischen angebotenen Grundstücke können mit acht freistehenden Einzelhäusern sowie drei Doppelhaushälften bebaut werden und werden ausschließlich an Endverbraucher veräußert. Angaben über Baubreite und Bautiefe der einzelnen Grundstücke sind der Preisliste zu entnehmen.

Die Bebauung richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70350/03 vom 17. August 1992, der bezüglich der Art beziehungsweise des Maßes der zulässigen Nutzung für die Grundstücke folgende Festsetzungen trifft:





o = offene Bauweise	
WA = Allgemeines Wohngebiet	
II = zweigeschossige Bauweise	I = eingeschossige Bauweise
GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4 Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.	
GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,8 Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.	GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,5 Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
zulässig sind nur Gebäude mit Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung von 35-40 Grad Die angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.	
Die Höhenlage der Erdgeschoss - Oberkante (EFOK) bezogen auf die angrenzende Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 48,20 Meter über Normal Null (NN) betragen.	
Firsthöhe = 11,50 Meter	Firsthöhe = 8,75 Meter

Wichtige Hinweise zum Hochwasserschutz / Grundwassersituation

Das Stadtplanungsamt der Stadt Köln weist ausdrücklich auf folgende Problematik hin:

Der Bebauungsplan 70350/03 mit dem Arbeitstitel "Hinter Hoven" ist seit dem 17. August 1992 rechtskräftig und liegt größtenteils in einem Risikogebiet für Überflutungen durch den Rhein.

Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan unter anderem die textliche Festsetzung, dass die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) mindestens 48,20 Meter über Normal Null (NN) liegen muss. Das Hochwasserschutzkonzept der Stadt Köln sieht für Köln-Langel einen aktiven Hochwasserschutz von 49,52 Meter über NN oder einen Kölner-Pegelstand (KP) von 11,30 Meter vor. Diese Höhe entspricht einem 100-jährlichen Hochwasser des Rheins.

Damit ist aber nicht die Möglichkeit einer Überflutung durch aufsteigendes Grundwasser ausgeschlossen. Insbesondere, wenn der Rhein über längere Zeit höhere Wasserstände hat, ist in tiefer liegenden Gebieten mit steigendem Grundwasser zu rechnen.

Zur Schadensvermeidung gegen möglicherweise eindringendes Grundwasser oder einer Überflutung des Deiches in Köln-Langel durch den Rhein ist es erforderlich, in den Gebäuden Objektschutz bis mindestens 50 Meter über NN herzustellen. Das heißt zum Beispiel Gasuhren, Heizung, Strom- und Telefonversorgung sind entsprechend hochwassersicher zu installieren.

Der Ausschluss von Kellern ist im Bebauungsplan Nr. 70350/03 nicht möglich. Dennoch erscheint es wegen der Grundwasserproblematik

sinnvoll, auf einen ausgebauten Keller zu verzichten. Gleichzeitig wird auf die besondere Bauweise für Keller und die Gefahren durch Auftrieb der Gebäude bei Hochwasser hingewiesen (Stichwort: "Weiße Wanne" - Herstellung der Bauwerkssohle und Wände aus wasserundurchlässigem Beton).

Weitere ausführliche Informationen erhalten Sie von der Hochwasserschutzzentrale Köln (Telefon 0221/221-24242, Internet: www.hochwasserinfo-koeln.de, siehe auch das "Hochwassermerkblatt") oder unter www.lanuv.nrw.de/wasser/hochwasserfibel.pdf.

Angleichung an das Straßenniveau:

Die Erschließungsplanung und die Einlaufhöhen der Straßenentwässerung sind auf diese Hochwassersituation abgestellt und haben eine entsprechende Hochlage. Der tiefste Einlaufspunkt der Straßenentwässerung hat eine Höhe von 48,20 Meter über NN. Die Erwerber erhalten hierzu noch konkrete Angaben zur jeweiligen Höhenlage und zum Straßenprofil. Die Grundstücke sind daher auf Kosten der Erwerber entsprechend anzuschütten.

Niederschlagsversickerung:

Die Stadtentwässerungsbetriebe Köln weisen darauf hin, dass wegen der hohen Grundwasserstände eine Versickerung des Niederschlagswassers in diesem Planungsgebiet nicht möglich ist. Es ist daher die Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation vorgesehen.



Weitere Hinweise zum Baugebiet

Bodendenkmal

Innerhalb des Baugebietes ist gegebenenfalls mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Erdbewegungen sind daher frühzeitig gegenüber dem Römisch-Germanischen Museum anzuzeigen.

Wasserschutzzone

Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A Zündorf. Bei der zukünftigen Nutzung ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Preise & Größen

laufende Nummer	Haus-typ ¹⁾	Flur-stück	Größe in Quadratmeter (m ²)	maximale Hausbreite in Meter (m) ²⁾	Haustiefe in Meter (m) ²⁾	Preis je Quadratmeter	Gesamt-kaufpreis
Kaufpreis in Euro							
01.	DHH	2161	421 m ²	9,00 m	12,50 m	270 Euro	113.670 Euro
02.	EH	190	683 m ²	9,00 m	14,00 m		Reserviert
03.	EH	191	652 m ²	9,00 m	14,00 m		Verkauft
04.	EH	192	654 m ²	9,00 m	14,00 m		Reserviert
05.	EH	193	682 m ²	9,00 m	14,00 m		Reserviert
06.	EH	196	784 m ²	9,00 m	14,00 m	200 Euro	156.800 Euro
07.	EH	198	814 m ²	9,00 m	14,00 m	200 Euro	162.800 Euro
08.	EH	240	527 m ²	10,00 m	17,00 m		Verkauft
09.	DHH	239	400 m ²	8,00 m	15,00 m	220 Euro	88.000 Euro
10.	DHH	238	511 m ²	8,00 m	17,00 m	220 Euro	112.420 Euro
11.	EH	236	901 m ²	23,16 m ³⁾	22,00 m ³⁾		Verkauft
Zwischenverkauf, Irrtümer und Änderungen vorbehalten							

Reservierungsstand: 30. März 2012

1) EH = freistehendes Einzelhaus | DHH = Doppelhaushälfte

2) Die Angaben über die maximale Baubreite sind Circa-Maße. Sie dienen zur Orientierung und können nicht zugesichert werden.

3) Der unregelmäßige Grundstückszuschnitt ist bei der maximale Baubreite beziehungsweise Bautiefe zu berücksichtigen und bietet demnach eine Vielzahl von Bebauungsmöglichkeiten.

Erschließungs- und Grünausgleichskosten

Die Erschließung, das heißt die Erstellung aller öffentlichen Erschließungsanlagen, erfolgt durch die Stadt Köln. Die Grundstücke werden – mit Ausnahme laufende Nummer 1 – mit einer Baustraße erschlossen.

Nach Abschluss der Wohnbebauung im gesamten Baugebiet wird die Baustraße durch den endgültigen Straßenausbau ersetzt.

Der Verkauf erfolgt erschließungsbeitragspflichtig, das heißt es fallen zu einem späteren Zeitpunkt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für Erschließungsanlagen im Sinne des §127 (2) in Verbindung mit § 128 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für zum Beispiel Herstellung der

ausgewiesenen Straßen, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Straßenbäume, Straßenbegleitgrün und anderes an. Angaben über die Höhe von Erschließungsbeiträgen können beim Bauverwaltungsamt, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln gegen Gebühr erfragt werden.

Entgelte und Abgaben für Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB und sonstige Anlagen, insbesondere Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für Versorgungsanlagen sowie Abgaben für Entsorgungsanlagen trägt der Käufer.

Es fallen keine **Grünausgleichskosten** an.

Exposé Hinter Hoven in Köln-Langel

Vergabeverfahren

Rückmeldefrist:

keine

Teilnahmebedingungen:

keine

Benötigt werden

Bei Erwerbsinteresse werden folgende Unterlagen benötigt, die auf dem Postweg oder mit Telefax (0221-221 24500) zuzusenden sind:

- Kaufantrag

[soweit dieser nicht bereits beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster vorliegt]

- Rückmeldebogen

Beide Vordrucke sind beigefügt beziehungsweise im Internet (Downloadbereich) verfügbar.

Sofern nicht in der Zwischenzeit eine andere konkrete Bewerbung für das von Ihnen ge-

wünschte Grundstück eingegangen ist, wird das Grundstück vorgemerkt und anderen Interessenten nicht angeboten.

In einem anschließenden persönlichen Verkaufsgespräch werden die allgemeinen Verkaufskonditionen der Stadt Köln erläutert und auf diesbezügliche Fragen eingegangen. Gleichzeitig wird eine für den Bewerber unverbindliche Grundstücksreservierung für die Dauer von zwei Wochen vorgenommen. Innerhalb dieser Frist hat der Bewerber die Möglichkeit, aufgetretene Fragen hinsichtlich der Bebauung oder Finanzierung abschließend zu klären.

Soweit weiterhin Interesse am Erwerb besteht, ist spätestens mit Ablauf der Überlegungsfrist ein Reservierungsentgelt in Höhe von 250 Euro zu entrichten. Mit der Entrichtung dieses Betrages wird das Grundstück verbindlich für den Bewerber reserviert.

Der Grundstücksverkauf bedarf der Genehmigung des Rates der Stadt Köln.





Allgemeine Konditionen

Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis wird einen Monat nach Vertragsbeurkundung fällig.

Nebenkosten

Alle mit dem Erwerb des Grundstückes verbundenen Kosten, wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer, übernimmt der Käufer.

Nutzungsbindung

Das Grundstück darf auf die Dauer von 20 Jahren ab dem Tag der Beurkundung jeweils nur mit einem Wohnhaus als **KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV₂₀₀₉)** bebaut (weitere Informationen erhalten Sie unter: www.kfw-foerderbank.de) und nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Bebauung der Grundstücke wird vertraglich auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Das Bauvorhaben muss innerhalb von 2 ½ Jahren nach Beurkundung

bezugsfertig hergestellt und bezogen werden. Die Nutzungsbindung des Baugrundstückes und die Baufrist werden durch die Vereinbarung eines Rücktrittsrechtes (gesichert durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch), durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch sowie durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe im Einzelnen näher geregelt.

Weiterveräußerung

Die ganze oder teilweise Weiterveräußerung des Grundstückes, ebenso die Weiterveräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum oder die Bestellung eines Erbbaurechtes, ist vor Erfüllung der Bauverpflichtung und Bezug durch den Käufer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt Köln zulässig. Der gemeinschaftliche Erwerb zum Zwecke der Errichtung von zwei Eigentumswohnungen zur Eigennutzung ist jedoch möglich.

Allgemeine Hinweise

Maßstabsgetreue Originalpläne beziehungsweise weitere Auszüge aus der Flurkarte sind gegen Gebühr beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Abteilung für Kataster und Geobasisdaten, erhältlich. Alle Bewerbungen und im Zusammenhang mit den Bewerbungen eventuell verbundenen Vorarbeiten der Bewerber, wie zum Beispiel die Erstellung von Plänen, das Einreichen einer Bauvoranfrage oder ähnliches erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko des jeweiligen Bewerbers.

Alle Angaben zur Bebauung dienen ausschließlich zu Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch im Hinblick auf das öffentlich-rechtliche Baugenehmigungsverfahren. Allgemeine Auskünfte beziehungsweise verbindliche Angaben im Rahmen eines formellen Bauantrages oder einer formellen Bauvoranfrage werden durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Köln, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln erteilt.

Gewährleistung

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt

auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Zwischenverkauf und Änderungen werden vorbehalten. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Der Grundstückserwerb ist weder architekten- noch bauträgergebunden.

Raum für Notizen

-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----