

Exposé

Hitzelerstraße 125

Die Stadt Köln bietet die Vergabe eines Erbbaurechts am Grundstück Hitzelerstraße 125 in Köln-Raderthal provisionsfrei an.



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Liegenschaften, Vermessung
und Kataster
Liegenschaftsabteilung
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Ihr Ansprechpartner:

Herr Ciolkowski
Az. 230/1 Hitzelerstraße 125
Telefon: 0221 221 25549
Telefax: 0221 221 24500
Email: liegenschaften@stadt-koeln.de
www.stadt-koeln.de



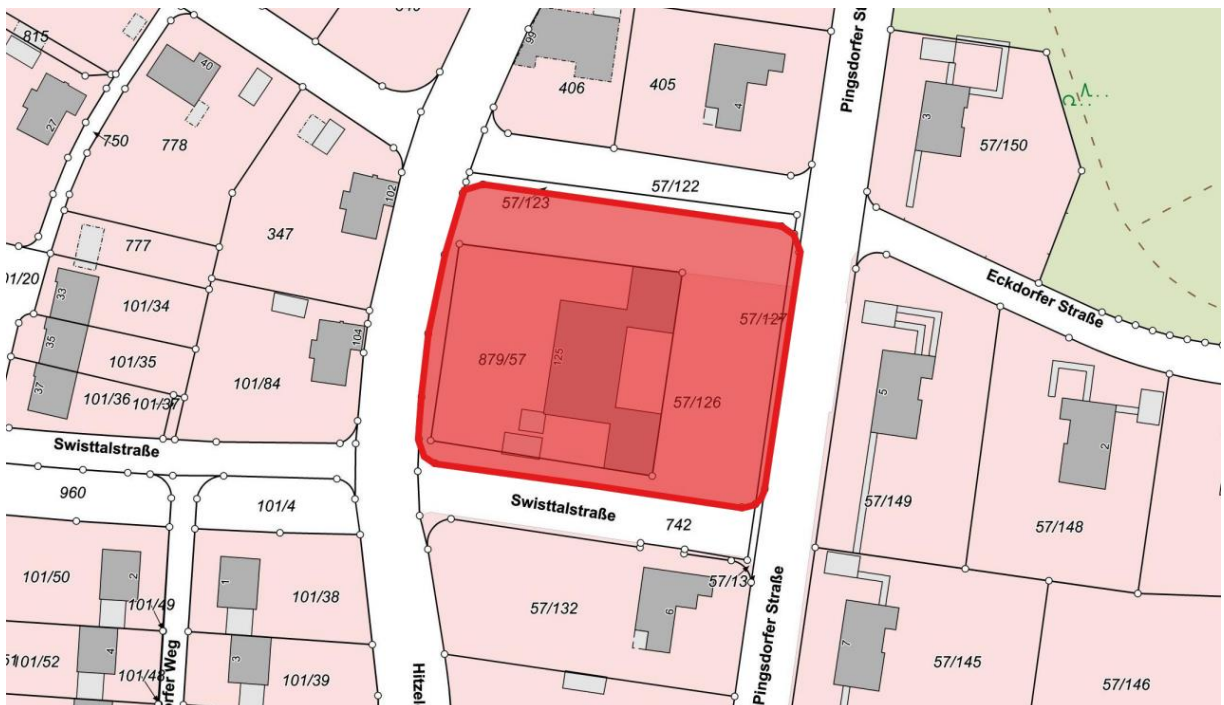
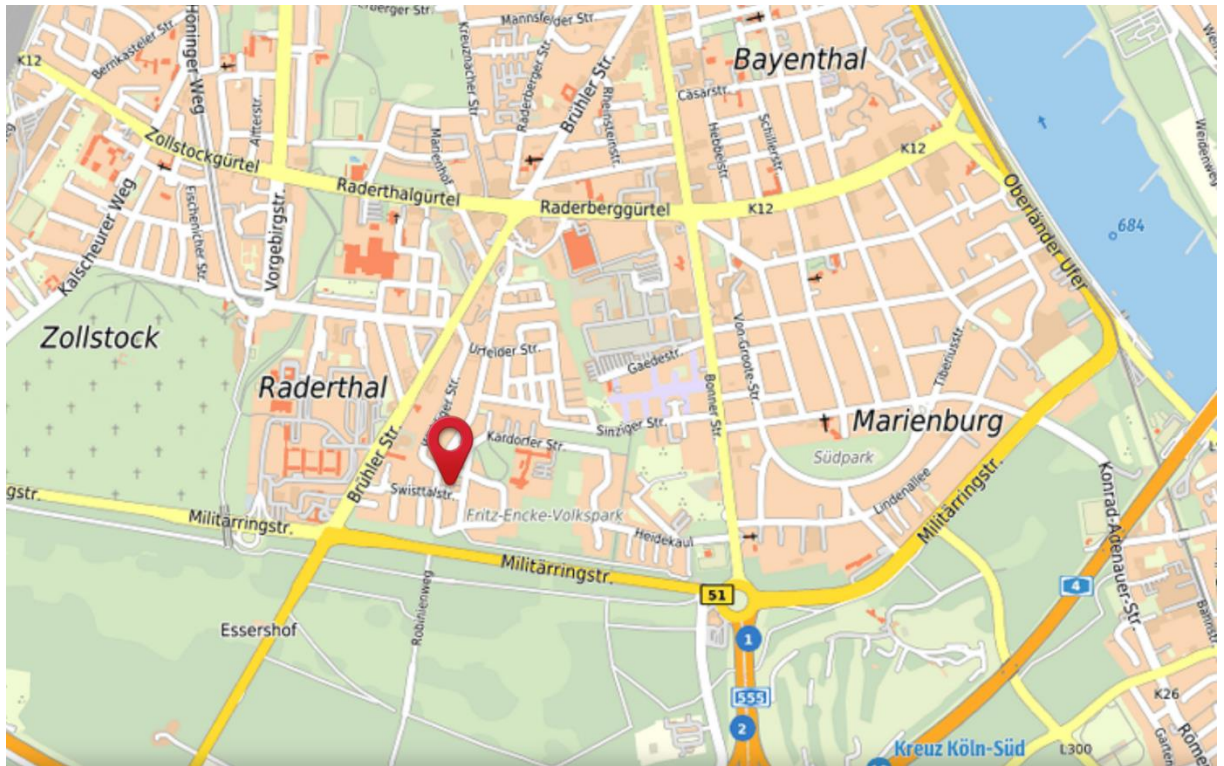
Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zu Grundstück / Aufbauten und der vorgegebenen Nutzung.....	3
1.1 Übersichtsplan	4
1.2 Auszug aus der Flurkarte	4
1.3 Lagebeschreibung	5
1.4 Beschreibung und Ortsbesichtigung	5
1.5 Erschließungsbeiträge	7
1.6 Mietverhältnisse	8
1.7 Denkmalschutz	8
1.8 Gebäudeversicherung	9
1.9 Ver- und Entsorgungsleitungen	10
1.10 Lasten und Abgaben	10
1.11 Boden-, Baum- und Grundwasserschutz	10
2. Allgemeine Vertragskonditionen.....	11
2.1 Laufzeit	11
2.2 Verlängerung	11
2.3 Erbbauzins	12
2.4 Anpassung des Erbbauzins	12
2.5 Fälligkeit und Nebenkosten	12
2.6 Grundbuch	12
2.7 Bau- und Nutzungsbeschränkung	12
2.8 Heimfall	13
2.9 Entschädigung bei Heimfall	14
2.10 Beleihung des Erbbaurechtes	15
2.11 Weiterveräußerung und Belastung	15
2.12 Ausschluss von Rechten wegen Sachmängel	15
2.13 Erbbaurechtsvertragsentwurf	16
3. Interessenbekundungsverfahren	16
3.1 Aufforderung	16
3.2 Beurteilung	16
3.3 Entscheidung	16
3.4 Abgabefrist	16
3.5 Abgabe	17
4. Gewährleistung	17
5. Datenschutzerklärung	18
<u>Rückmeldebogen.....</u>	<u>20/21</u>



1. Angaben zu Grundstück / Aufbauten und der vorgegebenen Nutzung

Nutzung:	<p>Das städtische Grundstück Hitzelerstraße 125 soll im Konzeptvergabeverfahren durch Begründung eines Erbbaurechts veräußert werden. Hierbei sind nachstehende Kriterien <u>unbedingt</u> einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einhaltung des geltenden <u>Bau- und Planungsrechts</u>.- Berücksichtigung der <u>denkmalschutzrechtlichen Vorgaben</u> (siehe Punkt 1.7 des Exposés).- <u>Sanierungsverpflichtung</u> unter denkmalschutzrechtlichen Vorgaben innerhalb von 5 Jahren ab Erbbaurechtsvertragsbeurkundung.- <u>Nutzung</u>: Reine Wohnnutzung. Ausnahmen hierzu sind nur in einem sehr eng gefassten Rahmen möglich, insofern diese sich an die Bewohnerschaft des Wohngebietes richten (siehe Punkt 2.7 des Exposés). <p>Der/Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich im Rahmen des mit der Stadt Köln, als Erbbaurechtsgeberin, zu schließenden Erbbaurechtsvertrages zur Erfüllung dieser Nutzungsbindung für die gesamte Vertragslaufzeit.</p>
Stadtteil:	Köln-Raderthal
Objektanschrift:	Hitzelerstraße 125
Kataster:	Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 54, Flurstücke 57/126, 57/127 und 879/57
Größe:	4.899 Quadratmeter
Baujahr:	Um 1927
Denkmalschutz:	Ja
Erbbauzins:	<p>130.400,-- Euro pro Jahr (entspricht 4 Prozent des nutzungsorientierten Verkehrswertes des Grundstücks von 3.260.000,-- Euro).</p> <p>oder</p> <p>48.900,-- Euro pro Jahr (entspricht 1,5 % des nutzungsorientierten Verkehrswertes, wenn öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert wird oder die Umsetzung eines Konzepts im Bereich des sozialen und innovativen Wohnens erfolgt. Siehe hierzu Punkt 3.2).</p>
Laufzeit Erbbaurecht:	99 Jahre oder 80 Jahre, wenn der vergünstigte jährliche Erbbauzins von 1,5 % greift.
Bewerberkreis:	Offen
Abgabefrist:	31. Dezember 2025





1.3 Lagebeschreibung

Mittlere Wohnlage im Sinne des Mietspiegels für frei finanzierten Wohnraum in der Stadt Köln mit der Tendenz zur guten Wohnlage.

Die Büro-/Geschäftslage ist untergeordnet.

Parkmöglichkeiten befinden sich im Nahbereichsumfeld auf öffentlichen Stellplätzen.

Das Stadtzentrum der Stadt Köln ist etwa 6 km entfernt.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch Wohnbebauung in offener Bauweise auf großteiligen Grundstücksflächen. Im Nahbereich befinden sich die öffentlichen Grünanlagen des Fritz-Encke-Volksparks.

Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im Stadtteil Raderthal bzw. den angrenzenden Stadtteilen vorhanden.

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in ca. 300 m Entfernung an der Bushaltestelle „Heeresamt“; der nächste Anschluss an die Stadtbahnlinien der KVB besteht an der Haltestelle „Zollstock Südfriedhof“ in ca. 1 km Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entlang der Bonner Straße.

Es muss mit einem erhöhten Geräuschpegel durch Straßenverkehrslärm ausgehend von der Militärringstraße bzw. Brühler Straße gerechnet werden. In der Lärmkarte des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz wird eine Belastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich der Hitzelerstraße 125 von 55 bis 59 L-den (24h-Pegel) bzw. 50 bis 54 L-den (L-night) ausgewiesen.

1.4 Beschreibung/ Ortsbesichtigung

Das Objekt ist bebaut mit einer dreiflügeligen Anlage bestehend aus einem Mittelbau und zwei Seitenflügeln, die in U-Form angeordnet sind. Der Grundriss ist ausgelegt auf die ursprüngliche Nutzung als Rundfunksender im Mittelbau und als Wohnungen in den Seitenflügeln.

Der Mittelbau besteht aus Teilunterkellerung und einem Vollgeschoss mit Flachdachabschluss. Die zwei Seitenflügel bestehen jeweils aus Vollunterkellerung und zwei gestaffelt angeordneten Vollgeschossen mit Flachdachabschlüssen.

An dem linken Seitenflügel ist eine Garage in Massivbauweise angebaut (Abmessungen: ca. 4,0 Meter x 5,5 Meter).

Die Flachdachfläche überspannt überwiegend die drei Gebäudeteile auf einer Höhe, sodass die lichte Raumhöhe des Mittelbaus in etwa der Geschosshöhe der zwei Obergeschosse der Seitenflügel entspricht.



Die Erschließung der zwei Seitenflügel erfolgt jeweils über ein Treppenhaus, zugänglich von der Pingsdorfer Straße.

Der Mittelbau wird einerseits über die Haupttüranlage mit Ausrichtung zur Pingsdorfer Straße erschlossen. Zudem ist auf der Südseite des Mittelbaus ein Treppenhaus angeordnet, das über eine Kelleraußentreppe einerseits und über das Erdgeschoss des Mittelbaus andererseits erschlossen wird.

Im Bereich der Freiflächen befindet sich ein Trafohaus.

Der Gebäudebestand steht seit 2018 leer. Die Aufbauten weisen einen äußerst vernachlässigten Unterhaltungszustand auf und sind in dem aktuellen Zustand nicht vermietbar. Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsrückstände ergeben sich beispielsweise in den nachstehenden Bereichen, ohne den Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben:

- Außenwandflächen
Hier sind Putzabplatzungen, Farbabblätterungen, Rissbildungen, Verfärbungen und Verschmutzungen feststellbar.
- Untersichten Dachüberstände
Hier sind Nässeeinwirkungen mit Putzabplatzungen feststellbar.
- Fensteranlagen
Hier sind beispielsweise Glasbruchschäden, Schäden an Blend- und Flügelrahmen (Farbabblätterungen, Fäulnis/Holzabbau, Schäden durch mechanische Einwirkungen) feststellbar.
- Innentüranlagen
Hier sind Beschädigungen an Türblättern und Türzargen feststellbar, teils durch Vandalismus, teils durch Feuchtigkeit verursacht.
- Oberböden
Hier sind erhebliche Gebrauchsspuren feststellbar. Teilweise fehlt der Oberbodenbelag, teils sind Risse feststellbar.
- Wandflächen und Deckenuntersichten
Hier sind Beschädigungen durch Vandalismus und Nässeeinwirkungen feststellbar.
- Sanitäreinrichtungen
Die Sanitäreinrichtungen sind überaltert und möglicherweise nicht funktionsfähig.
- Technische Einrichtungen, Heizung und Warmwasserbereitung
Es kann nicht beurteilt werden, ob die technischen Einrichtungen einschließlich der Beheizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen funktionsfähig sind. Die Abwasser- und Elektroleitungsführungen weisen teilweise eine behelfsmäßige Ausführung auf.

Insgesamt lässt sich am Gebäudebestand eine Vielzahl an Nässeeinwirkungen feststellen, die u.a. durch großflächige Schimmelpilzbildung an Deckenuntersichten und Innenwandflächen, Pilzbildung an Innenwandflächen im Kellergeschoss, Putzabplatzungen an Deckenuntersichten und Wandflächen,



Fäulnis und Holzabbau an Blend- und Flügelrahmen der Fensteranlagen, Korrosionsbildungen an Leitungsverrohrungen gekennzeichnet ist. Zudem weisen Bewehrungsstähle im Kellergeschoss Korrosionsspuren auf.

Auch die Außenanlagen (wie Grenzeinfriedungen, Stufenanlagen, Wegeflächen) weisen einen nachlässigen Unterhaltungszustand auf. Das Grundstück ist nicht allseitig durch Grenzeinfriedungseinrichtungen gegen den öffentlichen Raum abgegrenzt.

Zur Beurteilung der Baumängel und Bauschäden sowie Umbaukosten wäre ein gesondertes Fachgutachten ggf. in Auftrag zu geben. Es ist von einer Kernsanierung auszugehen, wobei von erhöhten Aufwendungen zur Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes auszugehen ist.

Baugenehmigungen zu den aufstehenden Aufbauten liegen nicht vor. Es wird formelle und materielle Legalität unterstellt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft.

Ortsbesichtigungen können ab sofort bei bestehendem Interesse vereinbart werden. Terminanfragen sind bis spätestens zum 21. November 2025 an das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Herrn Ciolkowski, Rufnummer 0221 221 25549 oder per E-Mail an joerg.ciolkowski@stadt-koeln.de zu richten.

1.5 Erschließungsbeiträge

Ein Erschließungsbeitrag ist für das Grundstück an der Erschließungsanlage Hitzelerstraße nicht mehr zu bezahlen. Sofern im Grundstücksbereich weitere öffentliche Erschließungsanlagen entstehen, unterliegen die dann entstehenden Grundstücke noch der Erschließungsbeitragspflicht nach Baugesetzbuch (BauGB).

Ob zu einem späteren Zeitpunkt straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Beitragspflicht nach Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslösen, kann derzeit nicht angegeben werden.



1.6 Mietverhältnisse

Es bestehen keine Mietverhältnisse.

1.7 Denkmalschutz

Sowohl das Gebäude als auch die umliegende Grünfläche stehen unter Denkmalschutz.

Denkmalistennummer(n):
8150 (Gebäude + Grünfläche) und
0223 (Bäume und Allee)

Es handelt sich um eine dreiflügelige, symmetrische Anlage aus hell verputzten kubischen Baukörpern, die den Prinzipien des sogenannten "Neuen Bauens" folgt und sich durch eine dementsprechende Detailgestaltung auszeichnet.

Charakteristische gestalterische Mittel sind u.a. der durch Höhen- und Tiefenstaffelung wohlproportionierte Aufbau und die unter Nutzung verschiedener Fensterformate sorgfältig komponierten Fassaden.

Vor diesem Hintergrund ist eine Aufstockung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes ausgeschlossen. Ebenso sind keine unmittelbaren Anbauten vorstellbar. Auch das Aufbringen einer dicken Außendämmung würde das charakteristische Erscheinungsbild empfindlich stören. Eine Minimaldämmung wäre bei sorgfältiger Detaillierung u.a. in Bezug auf die Gebäudeöffnungen, jedoch erlaubnisfähig.

Eine energetische Ertüchtigung des Gebäudes ist somit insgesamt möglich, wobei sie mittels eines Gesamtkonzeptes dargestellt werden muss (z.B. Aufbringen einer minimalen Wärmedämmschicht bei gleichzeitigen Vorziehen der Fensterebene).

Eine Nachverdichtung des Grundstücks durch Nebengebäude ist vorbehaltlich einer genauen fachlichen Prüfung in begrenzter Zahl und als eindeutig untergeordnete Baukörper denkmalrechtlich zulässig.

Ein Unterbau unterhalb der Geländeoberfläche mit atriumartiger Öffnung inklusive lichtdurchlässiger Abdeckung wäre vorbehaltlich einer Prüfung bei angemessener, aber vor dem Denkmal visuell zurückweichender Dimension, denkmalrechtlich genehmigungsfähig.

Im Inneren sind die Raumstrukturen und damit verbundenen unterschiedlichen Raumwirkungen (z.B. der hallenartige Charakter im Mittelbau – hier ist eine Belichtung durch Einbau von Oberlichtern in die Dachfläche möglich) im Wesentlichen zu erhalten.



Um die laut Bebauungsplan vorgesehene Wohnnutzung herzustellen, sind Änderungen der inneren Gebäudestruktur in den zweigeschossigen Flügelbauten zulässig.

Wohlabgewogene Änderungen einzelner Gebäudeteile sind bei einem insgesamt feinfühligem Umgang mit dem Denkmal somit nicht von vornherein ausgeschlossen.

Gefordert ist insgesamt eine ganzheitliche Betrachtung von Gebäude und Grünfläche, um ein individuelles, angemessenes Gesamtkonzept für das Denkmal zu entwickeln.

Dies ist auch im Hinblick auf eine mögliche Denkmalförderung von Bedeutung.

Unter der Voraussetzung, dass ein sensibler und vorbildlicher Umgang mit dem Denkmal in Aussicht steht (v.a. Erhaltung und Restaurierung), können für denkmalbedingte Mehraufwendungen Fördermittel beantragt werden.

Förderfähig sind hierbei im Übrigen auch Ausgaben für Bauvoruntersuchungen sowie die wissenschaftliche Erforschung und Erfassung.

Insgesamt wird dazu geraten, in einem ersten Schritt eine solche sorgfältige Bestandsaufnahme als Planungsgrundlage vorzunehmen und dafür idealerweise ein auf die Vermessung und Dokumentation von Bestandsobjekten spezialisiertes Büro zu beauftragen.

Die im weiteren Verlauf des Bauvorhabens erforderlichen Abstimmungsprozesse mit dem Stadtkonservator können durch die Möglichkeit des Rückbezugs auf eine verlässliche Bestandsaufnahme erheblich vereinfacht und stark beschleunigt werden.

Eine detaillierte Auskunft aus der Denkmalliste einschließlich der denkmalpflegerischen Bewertung zur Begründung der Eintragung in die Denkmalliste kann unter der E-Mail-Adresse stadtkonservator@stadt-koeln.de angefordert werden.

1.8 Gebäudeversicherung

Es gelten §§ 95 fortfolgende Versicherungsvertragsgesetz (VVG). Es besteht eine Gebäudeversicherung gegen die Gefahren Feuer, Leitungswasser, Hagel und Sturm bei der Provinzial Rheinland Versicherung Aktiengesellschaft.

Der bestehende Gebäudeversicherungsvertrag geht mit Umschreibung/Eintragung im Erbbaurechtsgrundbuch auf den Erbbaurechtsnehmer über, wenn er nicht binnen eines Monats gerechnet ab diesem Datum vom Erbbaurechtsnehmer gekündigt wird. Wird der Vertrag fortgeführt, erfolgt der Ausgleich der Jahresprämie stichtagsgenau im Innenverhältnis. Andernfalls trägt die Stadt Köln die Kosten bis zur Eintragung/Umschreibung alleine.



1.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Grundstück befinden sich die Hausanschlüsse für das vorhandene Gebäude.

An der Swisttalstraße gelegen befinden sich im bzw. auf dem Grundstück zudem Stromleitungen sowie eine Trafostation der RheinEnergie AG, die jeweils durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden muss.

Ansonsten liegen keine Informationen über weitere Ver- und Versorgungsleitungen vor. Sollten sich im Grundstück dennoch Ver- oder Versorgungsleitungen befinden, so verpflichtet sich der/die Erbbauberechtigte, auf Verlangen der Ver- und Versorgungsträger zur Sicherung für diese Ver- oder Versorgungsanlagen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten dieser Leitungsträger unentgeltlich im Grundbuch eintragen zu lassen.

1.10 Lasten und Abgaben

Die auf das Erbbaugrundstück entfallenden laufenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, insbesondere Grundsteuer sowie Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kanalbenutzungsgebühren, trägt der/die Erbbauberechtigte für die Dauer des Erbbaurechts. Er/Sie hat die Stadt Köln als Grundstückseigentümerin von allen derartigen Verpflichtungen freizustellen.

1.11 Boden-, Baum und Grundwasserschutz

Baumschutz, Wassersschutz

Auf dem Grundstück befinden sich geschützte Bäume nach der Baumschutzsatzung.

Das Grundstück liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Hochkirchen sowie im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins (HQ extrem). Nach den vorliegenden Geländehöhen und Rheinwasserständen kann unter Umständen eine zeitweilige Überflutung oder ein Einstau von aufsteigendem Grundwasser erfolgen.

Altlasten

Es liegen im städtischen Altlastenkataster keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen auf der Wertermittlungsfläche vor.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Altstandort 20409. Hierbei handelt es sich bei der Fläche 20409 um ein ehemaliges Lager für konventionelle Kampfstoffe.

Im Zusammenhang mit Verkaufsverhandlungen zu einem Grundstück im östlichen Bereich (Faßbenderkaul) wurde dort im Jahr 2000 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die historische Recherche dazu ergab, dass sich im Bereich der Faßbenderkaul nur Unterkuftsgebäude des Kampfmittellagers befanden. Der eigentliche Lagerbereich befand sich nach Auswertung von Luftbildern und historischen Karten weiter im Westen. Zahlreiche Bombentrichter sind in dem gesamten Bereich der Fläche 20409 zu erkennen. Zu möglichen Erkenntnissen in Hinsicht Kampfmittelrückstände liegen ggf. beim



Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bez. Reg. Köln, Informationen vor. Die Oberbodenuntersuchungen auf dem Grundstück an der Faßbenderkaul ergaben nur Hinweise auf Hausbrandaschen. Rüstungsbedingte Schadstoffe wurden nicht ermittelt.

Auch bei anderen Untersuchungen mitten im Altstandort wurden nur geringe Belastungen angetroffen, die keine Einschränkungen für die Nutzung „wohnen“ begründen würden. Hinweise auf Explosionen, die dafür sorgen könnten, dass Kampfstoffe auch in den Bereich der Hitzelerstraße 125 gelangt sein könnten, liegen nicht vor. Obwohl die bisherigen Untersuchungen auf der Fläche lediglich punktuell stattgefunden haben, wurden die Erkenntnisse als ausreichend angesehen, um eine Gefährdung auszuschließen.

Es werden für das Grundstück somit keine Bodenbelastungen erwartet. Es wird jedoch die Einschaltung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes empfohlen.

Es wird zudem anheimgestellt, vorsorglich beim Amt für Umweltschutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, nachzufragen, ob ein Verdacht auf Altlasten besteht und ggf. Untersuchungen nach Absprache vorzunehmen sind.

Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 III Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und/oder Altlasten i. S. des § 2 V BBodSchG auf dem Grundbesitz.

Die Erbbauberechtigte stellt die Grundstückseigentümerin von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte Letztere zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des BBodSchG hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Grundbesitz herangezogen werden. Ein Ausgleichsanspruch der Erbbauberechtigten nach § 24 II BBodSchG wird ausgeschlossen.

2. Vertragskonditionen

Das Erbbaurecht wird unter Verwendung des als Anlage 1 beigefügten Vertragsentwurfs begründet. Auf folgende Konditionen wird besonders hingewiesen:

2.1 Laufzeit

Das Erbbaurecht wird für die Dauer von neunundneunzig Jahren bestellt. Wenn der vergünstigte Erbbauzins von 1,5 % greift, gilt eine Laufzeit des Erbbaurechts von 80 Jahren.

2.2 Verlängerung

Eine weitere Verlängerung ist grundsätzlich möglich, wenn stadtentwicklungspolitische Gründe dem nicht entgegenstehen. Möglich sind bis zu zwei Verlängerungen für jeweils zehn Jahre. Bei der Verlängerung des Erbbaurechtes werden der dann gültige (vergünstigte) Erbbauzinssatz und der dann aktuelle Verkehrswert zugrunde gelegt. Die Gespräche über eine mögliche Verlängerung sollen zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes begonnen werden.



2.3 Erbbauzins

130.400, -- Euro pro Jahr (entspricht 4 Prozent des nutzungsorientierten Verkehrswertes des Grundstücks von 3.260.000, -- Euro).

Soweit sich der Interessent verpflichtet, mindestens 30 % geförderten und 20 % preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren, gilt - entsprechend des Grundsatzbeschlusses zur Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht vom 17.03.2022 (Vorlagen-Nr. 1304/2020) - für 60 Jahre ein Erbbauzins von 1,5 % des nutzungsorientierten Verkehrswertes, also 48.900,-- Euro. Der reduzierte Erbbauzins von 1,5 % kommt auch dann zur Anwendung, wenn sich der Interessent zur Umsetzung eines Konzepts im Bereich des Sozialen und Innovativen Wohnens gemäß Vorlagen-Nr. 0688/2025 verpflichtet. Die entsprechenden Ratsbeschlüsse können bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

2.4 Anpassung des Erbbauzins

Der Erbbauzins wird alle drei Jahre gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst.

2.5 Fälligkeit und Nebenkosten

Der jährliche Erbbauzins ist fällig im Voraus zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres.

Alle aus dem Erbbaurechtsvertrag, seiner Durchführung und seiner Beendigung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern, insbesondere Beurkundungs-, Eintragungs-, Vermessungs- und Löschungskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der/die Erbbauberechtigte.

2.6 Grundbuch

Das Erbbaugrundstück ist lastenfrei. Der Erbbauzins ist im Grundbuch als wertgesicherte Reallast einzutragen.

2.7 Bau- und Nutzungsbeschränkung

Folgende Kriterien sind zwingend zu erfüllen:

- Einhaltung des geltenden Bau- und Planungsrechts
Es besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 67400/02 vom 01.12.1980 (siehe Anlage 2). Dieser setzt für den Bereich der Hitzelerstraße 125 folgendes fest:

WR	(reines Wohngebiet)
II	(Zahl der Vollgeschosse)
GRZ 0,2	(Grundflächenzahl)
GFZ 0,4	(Geschossflächenzahl)
o	(offene Bauweise)

Zudem ist eine Baugrenze festgelegt.



Auf dem Flurstück 57/126 ist eine Teilfläche an der Swisttalstraße als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, ferner eine Trafostation der RheinEnergie AG auf dem Flurstück 879/57 (in der Örtlichkeit vorhanden). Entsprechende Eintragungen lassen sich im Grundbuch jedoch nicht nachweisen. Erforderliche Sicherungen im Grundbuch werden im Zuge der Erbbaurechteintragung nachgeholt.

- Sanierung des bestehenden Gebäudes unter Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben (Vgl. hierzu Punkt 1.7) innerhalb von 5 Jahren ab Erbbaurechtsvertragsbeurkundung.
- Vor dem Hintergrund des reinen Wohngebietes ist keine öffentliche Nutzung möglich. Außer einer reinen Wohnnutzung sind Ausnahmen nur in einem sehr eng gefassten Rahmen möglich, insofern diese sich an die Bewohnerschaft des Wohngebietes richten:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - Ateliers für Künstler*innen, von denen lediglich gebietsverträgliche Emissionen ausgehen, können dann zugelassen werden, wenn sie an konkrete Wohneinheiten gekoppelt sind und sich diesen deutlich unterordnen.
 - Soziokulturelle und andere öffentliche Nutzungen sind planungsrechtlich ausgeschlossen.

Der/Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich für die gesamte Laufzeit ab Erbbaurechtsvertragsbeurkundung das Grundstück und die Aufbauten nur zu dem vorgenannten Zweck und Maß zu nutzen. Die Nutzungsbindung wird im Grundbuch durch eine Dienstbarkeit gesichert.

Grundsätzlich gilt beim Erwerb von Wohnbaugrundstücken, dass der/die Erwerber/in die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln umsetzen muss. Dieses wird vertraglich vereinbart.

Weiterhin verpflichtet sich der/die Erbbauberechtigte das gesamte Erbbaugrundstück in ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu halten sowie die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen vorzunehmen.

2.8 Heimfall

Der/Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht auf Verlangen der Stadt Köln als Grundstückseigentümerin auf diese oder einen von ihr zu bestimmenden Dritten zu übertragen, wenn

1. der/die Erbbauberechtigte die Verpflichtung gemäß Punkt 2.7 nicht erfüllt und/oder,



2. der/die Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück oder die Aufbauten zu einem anderen als dem genannten Zweck nutzt oder gegen die Unterhaltungsverpflichtung bzw. die Versicherungsverpflichtung sowie die Lastenregelung (siehe auch beigefügter Vertragsentwurf) verstößt und/oder,
3. der/die Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin bauliche Veränderungen vornimmt, die der Zweckbestimmung des Erbbaurechtes zuwiderlaufen, insbesondere wesentlich gegen die Auflagen des abzuschließenden Kaufvertrages verstößt und/oder,
4. der/die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug kommt und/oder,
5. über das Vermögen des/der Erbbauberechtigten ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder Die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet ist.
6. die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet ist.
7. ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber binnen zwei Monaten ab Eigentumsumschreibung in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist,
8. ein Ersteher in der Zwangsversteigerung anschließend binnen zwei Monaten ab Zuschlag alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Vertrag einschließlich den schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbauzins übernimmt oder nach Erlöschen der Erbbauzinsreallast mit dem bisherigen Inhalt neu bestellt

2.9 Entschädigung bei Heimfall und Ablauf

Eine Entschädigung der Aufbauten erfolgt bei Zeitablauf zu 80% des Verkehrswertes.

Bei Heimfall erfolgt ebenfalls eine Entschädigung für die Aufbauten. Bei im Zeitpunkt der Bestellung bereits vorhandenen Aufbauten berechnet sich die Entschädigung unter Berücksichtigung der Zeit, in der sich der/die Erbbaurechtsnehmer/-in vertragskonform verhalten hat ($\frac{2}{3} \times \text{Verkehrswert} \times \text{Anzahl der vertragskonformen Jahre} \cdot \text{vertraglich vereinbarte Laufzeit in Jahren}$). Von oder durch die Stadt Köln gewährte Förderungen werden hierbei in Abzug gebracht.

Von der Entschädigung ausgeschlossen sind diejenigen baulichen Veränderungen und Bauwerke, die der/die Erbbaurechtsnehmer/-in ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin vorgenommen bzw. errichtet hat.

Bei Unstimmigkeiten über die Höhe entscheidet verbindlich für den/die Erbbaurechtsnehmer/-in und Erbbaurechtsgeberin ein



Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln.

2.10 Beleihung des Erbbaurechtes

Die Beleihung ist auf max. 70% des Verkehrswertes begrenzt. In den ersten 15 Jahren ab Bestellung darf das Erbbaurecht bis zu 80% beleihen werden. Die Beleihung ist bis zum Beginn des 16. Jahres auf maximal 70% zurückzuführen.

Sofern eine Förderung gemäß den öffentlichen Wohnbauförderungsbestimmungen stattfindet gilt, dass die Grundstückseigentümerin verpflichtet ist, der Beleihung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten gemäß der sich aus dem Förderantrag und dem Förderbescheid der öffentlichen Wohnungsbauförderung ergebenden Finanzierung aus allen Kapitalmarktmitteln und den NRW.BANK-Mitteln zuzustimmen.

2.11 Weiterveräußerung und Belastung

Zur Weiterveräußerung im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen, zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast, sowie für die Änderung des Inhaltes einer solchen Belastung, soweit sie eine weitere Belastung des Erbbaurechts zu Folge hat, ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Erbbaurechtgeberin erforderlich.

Dauerwohn-, Dauernutzungs-, Wohnungs-, Untererbbau- oder Teilerbbaurechte dürfen nicht begründet werden.

2.12 Ausschluss von Rechten wegen Sachmängeln

Die Interessierten erhalten die Möglichkeit, den Grundbesitz und die Aufbauten zu besichtigen. Die Übertragung des Objektes erfolgt im gegenwärtigen altersbedingten Zustand. Alle Rechte und Ansprüche des/der Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grundbesitzes und der Aufbauten werden ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Stadt Köln die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt Köln beruhen. Einer Pflichtverletzung der Stadt Köln steht die einer gesetzlichen Vertreterin beziehungsweise eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfin oder -gehilfen gleich.

Die Stadt Köln versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind.

Die Stadt übernimmt keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 Bundesbodenschutzgesetz und/oder Altlasten im Sinne des § 2 Absatz 5 Bundesbodenschutzgesetz auf dem Grundbesitz. Der/Die Erbbaurechtsnehmer/-in stellt die Stadt Köln von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte letztere zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder



Altlasten auf dem Grundbesitz herangezogen werden. Ein Ausgleichsanspruch nach § 24 Absatz 2 Bundesbodenschutzgesetz wird ausgeschlossen.

Die Stadt Köln weist ausdrücklich darauf hin, dass die planungs- bau- und denkmalschutzrechtlichen Aspekte nicht abschließend geprüft wurden und insoweit auch keine Aussagen oder Zusicherungen zur Zulässigkeit eventueller Umbau-, Neubau- oder Abrissmaßnahmen getroffen werden können. Gleiches gilt für die vorgesehenen Nutzungen und die in diesem Zusammenhang erforderlichen baurechtlichen Maßgaben. Es wird daher empfohlen, das Bauvorhaben vorab mit dem Stadtplanungsamt, dem Bauaufsichtsamt und dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Köln abzustimmen.

2.13 Erbbaurechtsvertragsentwurf

Der Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages ist dem Exposé als Anlage 1 beigelegt. Die Inhalte des Entwurfs sind verbindlich.

3. Interessensbekundungsverfahren

3.1 Aufforderung

Die Interessierten werden aufgefordert, ihr Nutzungskonzept umfangreich darzustellen und dabei insbesondere darauf einzugehen wie die Bau- und Nutzungsbeschränkungen unter Punkt 2.7 umgesetzt werden können sowie ein schlüssiges Finanzierungskonzept vorzulegen.

Es wird zumindest eine skizzenhafte zeichnerische Darstellung gefordert. Ein dafür als Grundlage zu verwendender Katasterplan kann auf Anfrage im DIN A3 Format als Pdf-Datei kostenfrei vom auf Seite 1 genannten Ansprechpartner zur Verfügung gestellt werden.

Die Bietenden sichern die Umsetzung ihres der Vergabe zu Grunde liegenden Gesamtkonzeptes zu; Abweichungen sind nur aus besonderem Grund und nach Zustimmung der Stadt Köln zulässig.

3.2 Beurteilung

In einem internen Workshop, zu welchem u.a. die im Liegenschaftsausschuss der Stadt Köln vertretenen, stimmberechtigten Fraktionen jeweils Vertreterinnen beziehungsweise Vertreter entsenden, wird eine Reihenfolge nach freier Gesamtwürdigung der eingegangenen Bewerbungen festgelegt.

3.3 Entscheidung

Die Entscheidung über die Vergabe des Erbbaurechts trifft der Rat der Stadt Köln als zuständiges politisches Gremium.

3.4 Abgabefrist.

Die Interessensbekundungen sind bis spätestens zum 31. Dezember 2025 einzureichen. Maßgeblich für den Eingang ist



der Eingangsstempel der Stadt Köln. Der Nachweis der fristgerechten Einlieferung obliegt den Interessierten.

3.5 Abgabe

Verwenden Sie dazu bitte den beigegefügt Vordruck „Rückmeldebogen“ auf Seite 20 dieses Exposés.

Interessensbekundungen sind in einem verschlossenen Briefumschlag wie folgt an die Stadt Köln zu senden:

Hinweis an Poststelle 23
Bitte **ungeöffnet** weiterleiten!

STADT KÖLN

Amt für Liegenschaften,
Vermessung und Kataster
- Liegenschaftsabteilung –
230/1 Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Interessensbekundung Hitzelerstraße 125

Der verschlossene Umschlag kann auch persönlich zu den üblichen Öffnungszeiten im Stadthaus Deutz (Zimmernummer 16 E 64) abgegeben werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abgabe fristgerecht erfolgt (maßgebend ist das Datum des Posteingangsstempels). Die letzte Abgabe vor Ablauf der Frist ist am Donnerstag, 18. Dezember 2025, bis 15 Uhr möglich.

Mit der Bekundung des Interesses entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Vertrages.

Auch mit der Entgegennahme der Interessensbekundung verbleibt es bei der Entscheidungsfreiheit der Stadt Köln, ob und an wen und zu welchen Bedingungen das Objekt im Erbbaurecht vergeben wird.

4. Gewährleistung

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Alle Angaben dienen ausschließlich Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.

Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand der Erbbaurechtssache können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Stadt Köln für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Exposé.



Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben im Exposé ausdrücklich vor. Aus dem Exposé kann zudem keinerlei Anspruch auf Vergabe der Liegenschaft mit den in dem Exposé genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden.

Mit der Veröffentlichung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Köln nicht honoriert. Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer werden vorbehalten.

5. Datenschutzerklärung

Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens werden personenbezogene Daten erhoben und gespeichert.

Bei diesen Daten handelt es sich um

- Anrede, Firmenbezeichnung, Familienname/n, Vorname/n
- Straße und Hausnummer,
- Postleitzahl, Ort,
- E-Mail-Adresse und
- Telefonnummer/n.

Personenbezogene Daten werden dann verarbeitet, also insbesondere erhoben, übermittelt oder gespeichert, wenn dies für die Nutzung der angebotenen Leistungen der Stadt Köln erforderlich ist und Sie dem zustimmen. Im Rahmen der Abwicklung des Erbbaurechtsgeschäftes benötigt das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Liegenschaftsabteilung, Willy-Brandt-Platz 2 (Stadthaus), 50679 Köln die Angaben zu Ihren personenbezogenen Daten, beispielsweise zum Zweck der Kontaktaufnahme oder Terminkoordination. Ihre in diesem Zusammenhang zu verarbeitenden personenbezogenen Daten sind zweckgebunden, das heißt, sie werden nur für den Zweck verwendet, für den sie erhoben worden sind. Ihre Daten werden nicht weitergegeben.

Mit der Bestätigung, diese Datenschutzerklärung zu akzeptieren, erteilen Sie der Stadt Köln die Einwilligung in die erforderliche Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für den vorgenannten Zweck. Diese Einwilligung können Sie jederzeit ganz oder teilweise ohne Angabe von Gründen für die Zukunft widerrufen.

Ihre im Rahmen dieses Verfahrens elektronisch erfassten personenbezogenen Daten werden nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages gelöscht. Ein Ausdruck verbleibt in der aktuell in Papierform geführten Akte. Auf Ihre Rechte zu Auskunft, Berichtigung, Löschung, Sperrung und Widerspruch bezüglich der erfassten personenbezogenen Daten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen. Rechtsgrundlagen hierfür sind die Art. 15 bis 21 der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie die §§ 5, 18 bis 20 des Datenschutzgesetzes NRW.

Die rechtlichen Grundlagen beziehungsweise Voraussetzungen werden durch den Datenschutzbeauftragten der Stadt Köln, Herrn Frank Fricke, Stadthaus Deutz - Ostgebäude, 50679 Köln geprüft und überwacht. Der Beauftragte für den



Datenschutz ist erreichbar unter der E-Mail-Adresse datenschutzbeauftragter@stadt-koeln.de.

Beschwerden über das Vorgehen der Stadt Köln in dieser datenschutzrechtlichen Angelegenheit richten Sie bitte an die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen, Postfach 20 04 44, 40102 Düsseldorf unter der Telefonnummer 021 1/38424-0 oder der E-Mail-Adresse poststelle@ldi.nrw.de.



Rückmeldebogen

für den Erwerb des städtischen Objektes Hitzelerstraße 125 in Köln-Raderthal im Rahmen der Vergabe eines Erbbaurechts

Hinweis für die Poststelle 23
Bitte **ungeöffnet** weiterleiten!

STADT KÖLN

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

- Liegenschaftsabteilung - 230/1

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

Interessentin oder Interessent

.....
(Firmenbezeichnung oder Name, Vorname)

.....
(Straße, Hausnummer)

.....
(Postleitzahl, Ort)

.....
(Telefon, E-Mail)

Hinweise zum Verfahren

Das Interesse muss bis zum Ende der Abgabefrist, das ist am **31. Dezember 2025**, bei der Stadt Köln vorliegen. Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangsstempel der Stadt Köln.

Die Stadt Köln weist ausdrücklich darauf hin, dass die planungs- und baurechtlichen Aspekte nicht abschließend geprüft wurden und insoweit auch keine Aussagen oder Zusicherungen zur Zulässigkeit eventueller Umbau-, Neubau- oder Abrissmaßnahmen getroffen werden können.

Der Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages ist dem Exposé beigefügt. Die Inhalte des Entwurfs sind verbindlich.

Eine ausführliche Bewerbung unter konkreter Angabe der vorgesehenen Nutzungen ist beizufügen.

Grundstücksbezeichnung des Erbbaurechtsobjektes:

Hitzelerstraße 125 in Köln-Raderthal, Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 54, Flurstück Nrn. 57/126, 57/127 und 879/57, 4.899 Quadratmeter groß.



Interessensbekundung

Ich/Wir bekunden hiermit Interesse am **Erwerb des städtischen Objektes Hitzelerstraße 125 in Köln-Raderthal im Rahmen der Vergabe eines Erbbaurechts** zu den im Exposé sowie im beigefügten Erbbaurechtsvertragsentwurfes genannten Konditionen.

Mit meiner/unserer Unterschrift akzeptiere/n ich/wir sowohl die oben genannten Hinweise, als auch alle Ausführungen im Exposé, **insbesondere die Datenschutzerklärung auf Seite 18 und die beigefügten Hinweise**. Weiterhin bestätige/n ich/wir, dass mit mir/uns als oben genanntem/r Interessent/in nach Auswahl im Rahmen eines erfolgreich durchlaufenden anschließenden Konzeptvergabeverfahrens der Erbbaurechtsvertrag in der vorliegenden Fassung abgeschlossen wird.

Datum und Unterschrift/en

.....
(Ort und Datum)

.....
(Unterschrift der Bieter/in und/oder des Bieters)

Hinweise:

Jede Bewerbung und die damit verbundenen vorbereitenden Arbeiten, wie zum Beispiel die Erstellung einer Planung sowie die Klärung des Baurechtes erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko des jeweiligen Bewerbenden.

Gleiches gilt für die vorgesehenen Nutzungen und die in diesem Zusammenhang erforderlichen baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Maßgaben.

Ich empfehle daher, das Bauvorhaben mit dem Stadtplanungsamt, dem Bauaufsichtsamt sowie dem Amt Denkmalpflege und Denkmalschutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, abzustimmen.