

2. Beantwortung von Rückfragen innerhalb der Bewerbungsphase zur Konzeptvergabe Grenzbachareal 14.01.2026

2.01 Gibt es für die Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen einen Abschlag auf den Bodenrichtwert?

Um diese Frage zu beantworten, müssen Gemeinbedarfsflächen zunächst definiert werden:

Dabei handelt es sich um Flächen, die der Allgemeinheit dienen und eine private Gewinnerzielungsabsicht ausschließen (Non-Profit-Flächen). Die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche muss zudem dauerhaft gesichert sein. Beispiele hierfür sind die Bereitstellung von Veranstaltungsräumen oder Proberäumen im Untergeschoss, die von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

Für die Bereitstellung solcher Flächen kann ein Abschlag in Höhe von 35 % gegenüber dem Bodenrichtwert einer unbelasteten Fläche gewährt werden.

2.02 Wird ein Abschlag für Flächen des sozial geförderten Wohnungsbaus gewährt?

Gemäß unserem Exposé wird für Flächen des sozial geförderten Wohnungsbaus ein Abschlag gewährt. Die genaue Höhe dieses Abschlags wird derzeit geprüft und bekannt gegeben, sobald die finale Festlegung erfolgt ist.

2.03 Kann es aufgrund der Eintragung des erbbaurechtsersetzenden Wiederkaufsrechts im Grundbuch zu Schwierigkeiten mit der Finanzierbarkeit kommen?

Um die Finanzierbarkeit des Projektes sicherzustellen, ist die Stadt bereit analog zu den städtischen Richtlinien zur Sicherung von Rechten im Grundbuch, beim erbbaurechtsersetzenden Wiederkaufsrecht für Grundpfandrechte bis zur Höhe von 80 % der nachgewiesenen Gesamtherstellungskosten (einschließlich Grundstückswert) Rangrücktritt zu erklären.