

FAQ zum OSTPARK – Neues Wohnen

Stand 08.04.2019

Welche Baugebiete gibt es im OSTPARK?

1. Quartier Feldmark, Altenbochum.

Das Quartier Feldmark wird durch die NRW.URBAN GmbH als Treuhänderin der Stadt Bochum entwickelt.

2. Quartier Havkenscheider Höhe, Laer.

Das Quartier Havkenscheider Höhe wird durch die Stadt Bochum zusammen mit der VBW Bauen und Wohnen GmbH entwickelt.

Wer ist der Ansprechpartner für das Quartier Feldmark in Fragen der Vermarktung?

Die NRW.URBAN GmbH, insbesondere Herr Lemke: philipp.lemke@nrw-urban.de

Informationen zum Quartier Feldmark:

Was sind die Aufgaben der NRW.URBAN GmbH?

Die NRW.URBAN ist der treuhänderische Entwicklungsträger für die Stadt Bochum. Sie koordiniert und steuert die Herrichtung und Erschließung des Geländes für das Quartier Feldmark und das Entwässerungssystem bis zur A 43. Insbesondere werden durch die NRW.URBAN die Aufgaben der Vermarktung der unbebauten Grundstücke übernommen.

Wann ist der Vermarktungsstart?

Die Terminplanung wird derzeit erarbeitet. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt schrittweise ab 2019 einhergehend mit der Fertigstellung des Bebauungsplans und dem Bau der Erschließungsanlagen (insbesondere Straßen, Entwässerung). Zunächst werden die Grundstücke für Wohngruppen vermarktet, es folgen einzelne Mehrfamilienhäuser an besonderen Standorten im Quartier und die soziale Infrastruktur (z.B. KiTa). Danach erfolgt der Verkauf der weiteren Grundstücke (z.B. auch der Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften (DHH) und der Reihenhäuser (RH) voraussichtlich ab der 2. Jahreshälfte 2020. Die Bekanntgabe des Vermarktungsstarts je „Vermarktungsschritt“ erfolgt u.a. über den OSTPARK Newsletter. (<https://ww2.bochum.de/newsletter/61/>).

Gibt es eine Interessentenliste / Reservierungsliste?

Bislang noch nicht.

Welche Arten von Grundstücken werden angeboten?

In beiden Quartieren gibt es Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnungen und Mietwohnungen), Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser.

Wie groß sind die Grundstücke?

Der aktuelle Städtebauliche Entwurf sieht folgende Grundstücksgrößen vor. Bis zum tatsächlichen Vermarktungsverfahren können sich bei den Grundstückszuschnitten noch Änderungen ergeben.

Mehrfamilienhäuser: ab ca. 1.000 m²

Reihenhäuser: ab ca. 150 m² (Reihenmittelhaus) bis 300 m² (Reihenendhäuser)

Doppelhaushälften: ca. 300 m²

Freistehende Einfamilienhäuser: in der Regel ca. 400 m² bis zu – vereinzelt – 750 m²

Welche Vermarktungsverfahren werden zur Anwendungen kommen?

Die Verfahren unterscheiden sich nach den Käufergruppen und Immobilientypen.

Für die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser im Plangebiet Feldmark West sind institutionelle Investoren die überwiegende Zielgruppe. Zur Anwendung kommen hierbei das Bestgebotsverfahren und das Höchstgebotsverfahren:

- Bestgebotsverfahren: Neben dem Kaufpreisangebot wird das städtebauliche und architektonische Konzept bei der Vergabeentscheidung durch eine Fachjury bewertet und als Kriterium für den Zuschlag berücksichtigt.
- Höchstgebotsverfahren: Der Meistbietende erhält den Zuschlag

Zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung werden die Grundstücke für Reihenhäuser vorzugsweise an Bauträger/Investoren unter Anwendung des Höchstgebotsverfahrens veräußert.

Die Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften werden ausschließlich an private Käufer ohne Bauträgerbindung zu einem Festpreis verkauft.

Wie erfolgt der Vermarktungsablauf?

Der Vermarktungsablauf unterscheidet sich nach den verschiedenen Immobilientypen und wird rechtzeitig vor dem jeweiligen Verkaufsstart kommuniziert.

Aufgrund der Vielzahl an Anfragen für die Einfamilienhaus- und Doppelhaushälften-Grundstücke wird im Folgenden das grobe Verfahren für das diesbezügliche Festpreisverfahren kurz skizziert; das detaillierte Verfahren wird rechtzeitig vor der Vermarktung über die Homepage der Stadt Bochum und den OSTPARK Newsletter kommuniziert:

Die Bekanntgabe des Vermarktungsstarts erfolgt über den Newsletter und die Homepage der Stadt Bochum mindestens 4 Wochen vorab, dann ist die Bewerbung für eine begrenzte Anzahl an Grundstücken möglich. Die Vergabe erfolgt unter Beachtung der Verfahrensgrundsätze für den Grundstücksverkehr der Stadt Bochum (www.bochum.de/grundstuecke). Der Verkauf von Baugrundstücken für selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt grundsätzlich anhand eines Punktekatalogs des Rates der Stadt Bochum nach sozialen Kriterien (z.B. Anzahl der Kinder, Vorliegen einer Schwerbehinderung).

Für Wohnprojekte wird es eine spezielle Form des Bestgebotsverfahrens (Bewertung von Konzept und Kaufpreisangebot) geben, das auf die besonderen Anforderungen dieser Zielgruppe eingeht.

Wie hoch wird der Kaufpreis sein?

Vor Vermarktungsbeginn werden keine genaueren Angaben zum Kaufpreis bekannt gegeben. Auf der Seite von Boris NRW können die veröffentlichten Bodenrichtwerte der Umgebung als erster Anhaltspunkt dienen (<https://www.boris.nrw.de>). Der Kaufpreis für die (unbebauten) EFH- und DHH-Grundstücke ist ein Festpreis.

Für die Mehrfamilienhäuser und mehrere zusammenhängende Reihenhäuser wird es Bestgebots- bzw. Höchstgebotsverfahren geben. Zielgruppen sind hierfür Investoren, Bauträger und Wohnprojekte.

Welche Nebenkosten entstehen beim Kauf eines Grundstücks?

Bei einem Grundstückskauf fallen Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbsteuer (6,5%) an. Diese Nebenkosten belaufen sich auf insgesamt ca. 8 % - 10 % des Grundstückskaufpreises und sind vom Käufer zu tragen. Der Grundstückserwerb unterliegt nicht der Mehrwertsteuer.

Wer trägt die Erschließungskosten?

Im Kaufpreis enthalten sind nach derzeitigem Planungsstand sämtliche im Zusammenhang mit der Ersterschließung stehenden Kosten, wie z. B. Abwasserkanäle, Kanalhausanschlüsse (ab Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze, max. etwa 1 m hinter die Grundstücksgrenze), Gehwege, Straßenbeleuchtung, Straßen, Straßenbegleitgrün, Grünanlagen etc. Nicht im Kaufpreis enthalten und vom Käufer zu beauftragen und zu bezahlen sind die Hausanschlusskosten externer

Versorgungsunternehmen (z.B. für Wasser, Strom, Telefon, TV, u.a.) sowie ggf. hierauf entfallende Netzkostenbeiträge.

Gibt es eine Maklercourtage?

Nein. Wenn Sie ein Grundstück über die NRW.URBAN erwerben, fällt für Sie keine Provision an, da NRW.URBAN treuhänderisch für die Stadt Bochum handelt.

Gibt es Exposés von fertigen Häusern und Eigentumswohnungen?

Nein. Es werden grundsätzlich nur unbebaute Grundstücke veräußert. Wenn Sie ein fertiges Haus bzw. eine Wohnung erwerben möchten oder Informationen über Projektentwürfe wünschen, wenden Sie sich somit nach der Vermarktung direkt an den künftigen Investor/Bauträger. Es ist geplant, die Ergebnisse der diesbezüglichen Ausschreibungen auf der Homepage der Stadt Bochum und/oder im OSTPARK Newsletter bekannt zu geben.

Besteht Bauträgerbindung?

Grundsätzlich nein. Für die unbebauten Grundstücke für EFH und DHH besteht keine Bauträgerbindung. Die Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser werden vorzugsweise an Bauträger/Investoren/Wohnprojekte vergeben.

Gibt es einen aktuellen städtebaulichen Entwurf?

Den aktuellen städtebaulichen Entwurf finden Sie unter „Downloads“, „Entwurf Feldmark“ auf der Seite der Stadt Bochum <https://www.bochum.de/ostpark>.

Informationen zum Quartier Havkenscheider Höhe:

Das Institut für Stadtbaukunst der TU Dortmund (Prof. Mäckler) hat den städtebaulichen Entwurf für die Havkenscheider Höhe überarbeitet. Derzeit wird das städtebauliche Entwurfskonzept weiter verfeinert.

Die Vermarktungsverfahren stehen noch nicht fest. Neben der Stadt ist die VBW Bauen und Wohnen GmbH (VBW) größter Grundstückseigentümer. Die Entwicklung und Vermarktung des Quartiers erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der VBW.