Exposé

Grundstücksvergabe für mehrgeschossigen Wohnungsbau im Bereich des Wohngebietes „Am Södeweg“

1. ANLASS UND ZIEL DER VERMARKTUNG

Die Stadt Wolfenbüttel beabsichtigt im Zuge der Umsetzung des neuen Wohngebietes „Am Södeweg“ in 3 Bereichen die letzten freien Baufelder für Geschosswohnungsbau mit Bauverpflichtung zu veräußern. Die Grundstücksvergabe für die Baufelder 4, 8 und 9 soll als Konzeptverfahren per Anhandgabe erfolgen. Mit „Konzeptverfahren“ ist die Vergabe von Grundstücken an die Bewerber mit den besten / innovativsten Konzepten gemeint. Die Vergabe erfolgt zum Festpreis.

Die „Anhandgabe“ besteht aus einer Konzeptphase und einer Planungsphase. Damit erhalten die Bewerber Zeit, ihre Konzepte zu entwickeln, bevor der finale Kaufvertrag geschlossen wird.

Die Bewerber erhalten auf Grundlage der Interessenbekundung eine Reservierung und können dann in kostenintensive Planungen einsteigen. Das Verfahren erlaubt damit eine Bewerbung ohne große Einstiegshürden. Mit dieser Vorgehensweise soll neben klassischen Bauträgern auch Privatpersonen, Baugruppen und andere Rechtsformen des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus der Zugang zum Grundstücksmarkt ermöglicht werden.

2. INHALT UND GEGENSTAND DES VERFAHRENS

a. Lage der Grundstücke

Lage der Baufelder 4, 8 und 9 im Baugebiet „Am Södeweg“

Die Grundstücke befinden sich im Osten der Kernstadt Wolfenbüttels im Neubaugebiet „Am Södeweg“, welches im 2. Halbjahr 2018 erschlossen wurde. Das Baugebiet liegt nördlich der Ahlumer Straße, östlich angrenzend an den Siedlungsbestand der Straßen „Am Rahlbusch“, „Platanenstraße“ und „Rotdornweg“. Es dient sowohl der Bebauung mit Einfamilienhäusern in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung als auch der Errichtung mehrgeschossigen Wohnungsbaus, um der Nachfrage aller Wohnraumangebotsformen nachkommen zu können.

b. <u>Grundstücksdaten</u>

<u>Grundstück 4a:</u>

Lage:	Stadt Wolfenbüttel, Gemarkung Wolfenbüttel, Flur 9, Flurstück 271
Grundstücksgröße:	1.670 m²
Grundbuch:	Wolfenbüttel, Blatt: 035360-000167
Kaufpreis:	300,00€/qm gem. Ratsbeschluss

<u>Grundstück 4b:</u>

Lage:	Stadt Wolfenbüttel, Gemarkung Wolfenbüttel, Flur 9, Flurstück 331
Grundstücksgröße:	945 m²
Grundbuch:	Wolfenbüttel, Blatt: 035360-000167
Kaufpreis:	300,00€/qm gem. Ratsbeschluss

<u>Grundstück 8 (a/b):</u>

Lage:	Stadt Wolfenbüttel, Gemarkung Wolfenbüttel, Flur 9, Teilfläche aus Flurstück 393
Grundstücksgröße:	2.789 m²
Grundbuch:	Wolfenbüttel, Blatt: 035360-000167
Kaufpreis:	270,00 €/qm gem. Ratsbeschluss

<u>Grundstück 9a:</u>

Lage:	Stadt Wolfenbüttel, Gemarkung Wolfenbüttel, Flur 9, Flurstück 293
Grundstücksgröße:	1.299 m²
Grundbuch:	Wolfenbüttel, Blatt: 035360-000167
Kaufpreis:	270,00 €/qm gem. Ratsbeschluss

<u>Grundstück 9b:</u>

Lage:	Stadt Wolfenbüttel, Gemarkung Wolfenbüttel, Flur 9, Teilfläche aus Flurstück 260
Grundstücksgröße:	1.238 m²
Grundbuch:	Wolfenbüttel, Blatt: 035360-000167
Kaufpreis:	250,00 €/qm gem. Ratsbeschluss

<u>Grundstück 9c:</u>

Lage:	Stadt Wolfenbüttel, Gemarkung Wolfenbüttel, Flur 9, Flurstück 401
Grundstücksgröße:	1.088 m²
Grundbuch:	Wolfenbüttel, Blatt: 035360-000167
Kaufpreis:	250,00 €/qm gem. Ratsbeschluss

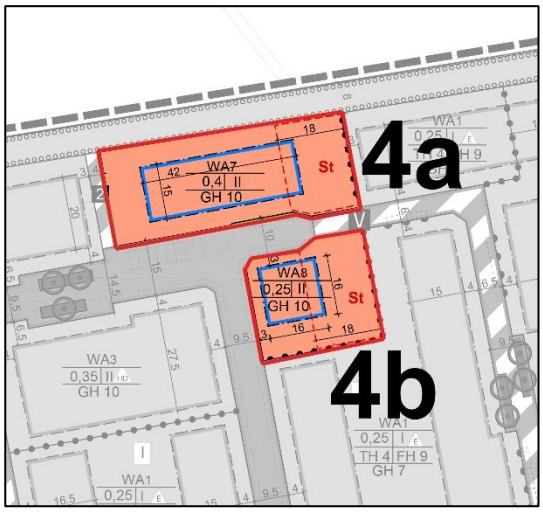
3. PLANUNGSVORGABEN

a. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben

Art und Umfang der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan IX „Am Södeweg“. Für die Grundstücke ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der Wohnnutzung sind auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Grundstück 4a (WA7) – 1.670 m²:

- GRZ: 0,4
- offene Bauweise
- Geschossigkeit: zwingend II
- maximale Gebäudehöhe: 10,00 m
- Lärmpegelbereich I

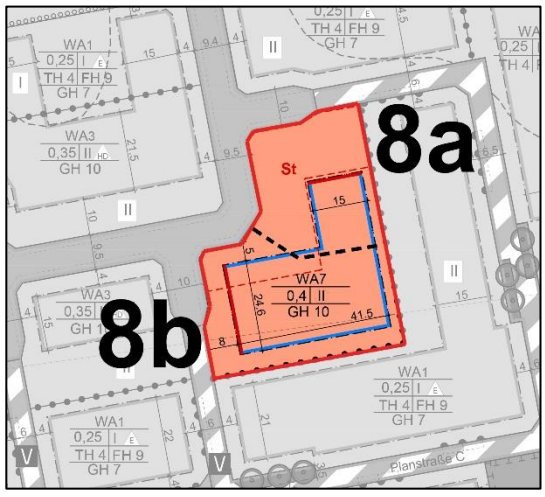


Grundstück 4b (WA8) – 945 m²:

- GRZ: 0,25
- offene Bauweise
- Geschossigkeit: zwingend II
- maximale Gebäudehöhe: 10,00 m
- Lärmpegelbereich I

Grundstück 8a / 8b (WA 7) – 2.789 m²:

- GRZ: 0,4
- offene Bauweise
- Geschossigkeit: zwingend II
- maximale Gebäudehöhe: 10,00 m
- Lärmpegelbereich II



Grundstück 9a (WA 9) – 1.299 m²:

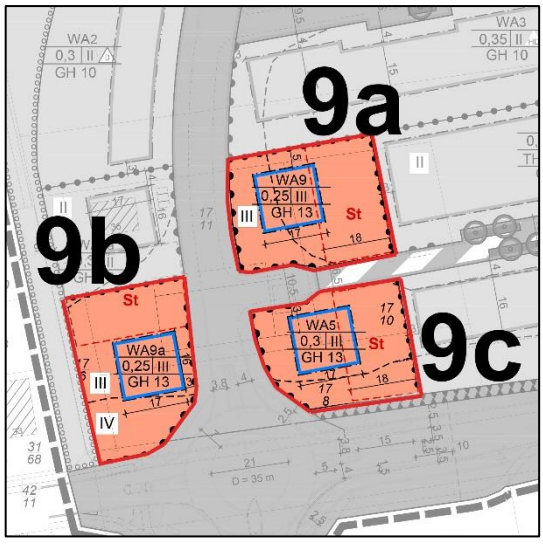
- GRZ: 0,25
- offene Bauweise
- Geschossigkeit: zwingend III
- maximale Gebäudehöhe: 13,00 m
- Lärmpegelbereich III, in Teilen II

Grundstück 9b (WA 9a) – 1.238 m²:

- GRZ: 0,25
- offene Bauweise
- Geschossigkeit: zwingend III
- maximale Gebäudehöhe: 13,00 m
- Lärmpegelbereich III, in Teilen IV

Grundstück 9c (WA 5) – 1.088 m²:

- GRZ: 0,3
- offene Bauweise
- Geschossigkeit: zwingend III
- maximale Gebäudehöhe: 13,00 m
- Lärmpegelbereich III, in Teilen IV



Darüber hinaus bestehen für die Grundstücke weitere umfangreiche Festsetzungen sowie eine Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan IX „Am Södeweg“ zu entnehmen sind.

b. Städtebauliches Konzept

Nutzungsbeispiel Baugebiet "Am Södeweg"

Für das gesamte Baugebiet ist eine differenzierte, gegliederte Bebauungsstruktur vorgesehen, deren Dichte zu den Baugebietsgrenzen hin abnimmt. Der neue Stadtrand wird so durch eine einheitliche und kleinteilige Bebauung in Form von Einzelhäusern geprägt. Mehrgeschossige Gebäude, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschoßwohnungsbau sind ausschließlich im Inneren des Plangebietes angeordnet.

2-geschossige Wohngebäude und Geschoßwohnungsbau sind im Plangebiet verteilt und prägen durch ihr Bauvolumen städtebaulich besondere Punkte. So wird zum einen der Einmündungsbereich zur Ahlumer Straße durch dreigeschossige Baukörper „betont“ und verleiht der Eingangssituation ins Plangebiet eine starke städtebauliche Fassung. Zum anderen befinden sich zweigeschossige Wohngebäude und Geschoßwohnungsbau an den Eckpunkten der Planstraße B (Hainbuchenring), um diese hervorzuheben.

Im gesamten Baugebiet des Bebauungsplanes IX „Am Södeweg“ sind bezogen auf den Geschosswohnungsbau zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption die betreffenden Baufenster sehr eng gefasst. Weiterhin gilt eine Örtliche Bauvorschrift, die u.a. Regelegungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, wie Einfriedungen, Dacheindeckungen, Dachformen und- neigungen, zur Materialität und Farbgebung der Außenwandflächen, etc. enthält.

c. Weitere baulich funktionale Rahmenbedingungen

Für die barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit der Wohnanlagen sind mindestens die Vorgaben der niedersächsischeren Bauordnung (NBauO) zu berücksichtigen, nach denen Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen in einem Geschoss für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar (barrierefrei) sein und entsprechende Abstellräume für Rollstühle aufweisen müssen sowie jede achte Wohnung einer Anlage zusätzlich rollstuhlgerecht sein muss.

Weiterhin ist zu beachten, dass der PKW-Stellplatzschlüssel für Wohnnutzungen 1:1 beträgt. Bezogen auf ggf. ergänzende zudienende Nutzungen in den EG-Zonen sind die Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen, gesetzlichen Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetztes) sowie des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG anzuwenden sind.

Wolfenbüttel wurde vom Land Niedersachsen zur Fahrradfreundlichen Kommune zertifiziert, um dieser Zertifizierung auch weiterhin gerecht zu bleiben, müssen geeignete Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Fahrradanhänger usw. in ausreichender Anzahl berücksichtigt werden.

4. VERFAHREN, TERMINE UND FRISTEN

a. Allgemeine Informationen zum Verfahren

Bewerber, die am Erwerb und der Entwicklung an einer oder mehreren zum Verkauf stehenden Flächen interessiert sind, müssen im ersten Schritt mit dem anliegenden Bewerbungsformular ihr Interesse und ihre Projektidee darstellen.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt zum Festpreis an die Interessenten mit dem besten Konzept in vier Schritten:

1) In der Interessenbekundungsphase reichen Sie über ein Bewerbungsformular Ihre Projektidee ein. In dem Formular werden die Eckpunkte und die Besonderheiten ihres Bauprojekts abgefragt (Eigentumsform und Konzept sowie Benennung von Baufeldprioritäten – ca. 3 Monate). Planzeichnungen oder ein Finanzierungsnachweis sind in diesem ersten Schritt noch nicht notwendig. Auf Grundlage dieser Interessenbekundungen wird dann eine Fachjury die besten / innovativsten Konzepte auswählen. Bewertungsrelevant sind insbesondere Angaben zu bezahlbarem Wohnraum, eine Mischung von Wohnraumtypen, Nutzungsmischung, die ökologische Ausrichtung/Komponente des Konzepts etc. Die Grundstücke sollen an die Bewerber mit den besten / innovativsten Ideen vergeben werden (Gespräche zwischen Bewerbern und Verwaltung - weitere ca. 3 Monate). Mit den erfolgreichen Bewerbern wird anschließend eine Reservierungsvereinbarung geschlossen.

2) In der anschließenden Konzeptphase haben Sie zwei Monate Zeit, einen beauftragten Architekten zu benennen und den Nachweis der Realisierbarkeit über ein Finanzierungskonzept zu liefern (Verlängerung der Reservierung).

3) Für die Planungsphase steht Ihnen ein Zeitrahmen von max. einem Jahr zur Verfügung (6 - 12 Monate), in welchem das Gebäude auf Grundlage der Eckpunkte aus der Interessenbekundung durchzuplanen ist. Erst am Ende der Planungsphase müssen die Grundrisse, das Energiekonzept, die Fassadengestaltung und die Freiraumplanung vorliegen. In dieser Phase müssen Sie darlegen, dass Sie die in der Interessenbekundungsphase aufgezeigten Qualitäten wirklich umsetzten können und wollen. Wenn Ihnen das gelingt, kann am Ende der dritten Phase der Kaufvertrag notariell beurkundet werden.

4) In der Umsetzungsphase (insgesamt max. 36 Monate zzgl. der Zeit von Antrag bis zur Baugenehmigung) haben Sie 6 Monate Zeit, um einen vollständigen Bauantrag zu stellen. Anschließend - nach Erteilung der Baugenehmigung – ist innerhalb von einem Jahr mit dem Bau zu beginnen. Ihr Vorhaben ist nach Baugenehmigung innerhalb von zwei Jahren zu errichten und bezugsfertig herzustellen.

Die Baufelder 4, 8 und 9 sollen für sich jeweils einheitlich gestaltet werden. Trotzdem ist es möglich, dass Sie nur für Teile der Baufelder eine Bewerbung abgeben. In der Konzeptphase müssen Sie dann gemeinsam mit den anderen Bewerbern in Ihrem Baufeld für die Stellplätze, die Gestaltung der Gebäude und ggf. Energieversorgung eine gemeinsame Lösung präsentieren. Die Organisation wird von den Bewerbern geregelt.

b. Zeitplan

Bekanntgabe / Veröffentlichung:	21. Februar 2023
Interessenbekundungsphase:	01.03. bis 31.05.2023 (ca. 3 Monate)
Auswahl und Mitteilung der Auswahlentscheidung:	bis 31.08.2023
Konzeptphase:	ab Auswahlentscheidung bis 30.11.2023
Planungsphase:	max. bis Ende 2024 (oder früher)
Umsetzungsphase:	max. bis Ende 2028 (max. 36 Monate + Zeitraum Bauantrag bis -genehmigung

5. VERÄUßERUNGSMODALITÄTEN

Die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Wolfenbüttel am 20.06.2018 beschlossen. Der Kaufpreis für die Grundstücke 4a und 4b beträgt 300,00 €/m², für die Grundstücke 8a, 8b und 9a 270,- €/m² und für die Grundstücke 9b und 9c 250,00€/m². Die Grundstückskaufpreise werden bei der Umsetzung von formal zu genehmigenden staatlich geförderten sozialem Wohnungsbau entsprechend der anteiligen Wohnfläche um 50,00 €/m² reduziert.

Der Erwerber wird verpflichtet, die erworbenen Grundstücke entsprechend seinem Konzept und in Abstimmung mit der Stadt Wolfenbüttel zu bebauen. Zu diesem Zweck ist nach Zuschlagserteilung ein notarieller Kaufvertrag mit Bauverpflichtung (Konzept und Frist) abzuschließen. Sollte innerhalb von 3 Monaten nach Bekanntgabe des Zuschlags durch die Stadt Wolfenbüttel keine Reservierungsvereinbarung zwischen den Vertragsparteien zustande gekommen sein, so behält sich die Stadt Wolfenbüttel vor, die Zuschlagserteilung ohne Übernahme angefallener Kosten der Bewerber zurückzunehmen.

6. ANSPRECHPARTNERIN

Verkauf

Claudia Kremling	Tel.: 05331 86 208	claudia.kremling@wolfenbuettel.de
Astrid Binner	Tel.: 05331 86 207	astrid.binner@wolfenbuettel.de

Planung / Planungsrecht

Nicole Fabian	Tel.: 05331 86 238	nicole.fabian@wolfenbuettel.de
Anja Tann	Tel.: 05331 86 248	anja.tann@wolfenbuettel.de

7. ANLAGEN

- Anlage 1: Bewerbungsbogen / Interessenbekundung