

Bauplatzvergabe für den Geschoss- und Mietwohnungsbau im Wohnbaugebiet „Harsebruch“ in Päse

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 30.07.2020 die nachfolgend aufgeführten Rahmenbedingungen zur Bauplatzvergabe für den Geschoss- und Mietwohnungsbau beschlossen.

Die Vergabe erfolgt im Rahmen eines Kaufpreis- und konzeptbezogenen Auswahlverfahrens. Danach haben die Interessenten der Gemeinde

- ein Kaufpreisangebot und
- eine detaillierte Entwurfsplanung mit Darstellung des geplanten Vorhabens

vorzulegen.

Im Einzelnen:

I. Lageplan

Im Wohnbaugebiet Päse wurde der Bauplatz Nr. 12 in Größe von 1.806 qm für den Geschoss- und Mietwohnungsbau vorgehalten – siehe Anlage.

II. Kriterien:

1. Kaufpreis

Die interessierten Investoren unterbreiten der Gemeinde ein separates Kaufpreisangebot, wobei folgender **Mindest**kaufpreis festgelegt wird:

- Päse - **95,00 €/qm.**

2. Detaillierte Entwurfsplanung

Die Investoren haben der Gemeinde umfassende Unterlagen zum geplanten Gebäude und zur Gestaltung der Außenanlage mit folgendem Inhalt vorzulegen:

- a) Angabe der überbauten Grundstücksfläche,
- b) Anzahl der geplanten Wohneinheiten,
- c) Größe der geplanten Wohneinheiten,
- d) Vorlage eines beurteilungsfähigen Bebauungsvorschlags mit Ansichten des Gebäudes,
- e) Darstellung einer energetischen / energiesparenden Bauweise,
- f) Nennung der Werkstoffe der Außenwände (z.B. Klinker, Putz),
- g) Erläuterung des Bauvorhabens in textlicher Form,
- h) Angabe zur Höhe der Startmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche,
- i) Vorlage eines Lageplanes mit Darstellung der geplanten Außenanlagen, wobei die Standorte
 - eines Spielplatzes (§ 9 Abs. 3 Nds. Bauordnung),

- der geforderten Einstellplätze und
 - der vorgesehenen privaten Grünflächen
eingezeichnet sind.
- j) Weitere freiwillige Angaben, die die Vorzüge der eigenen Planung hervorheben.
- k) Eine persönliche Vorstellung der Konzepte durch die Investoren in den politischen Gremien wird nicht ausgeschlossen.
- l) Angaben zur Barrierefreiheit

3. Das eingereichte Konzept wird bei Zuteilung Grundlage des zu beurkundeten Grundstückskaufvertrages.

III. Allgemeine Bedingungen und Vorgaben der Gemeinde im Rahmen der Bauplatzabgabe:

1. Vertragskosten

Der Investor hat die Nebenkosten zum Grundstückskaufvertrag (Notar-, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer u.a.) zu übernehmen. Im Kaufpreis sind die Vermessungskosten zum Bauplatz enthalten.

2. Erschließung

Die Bauplätze werden teilerschlossen verkauft.

- a) Der Verkaufspreis beinhaltet den nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch zu erhebenden Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Straße einschließlich Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün. Der vorgenannte Beitrag wird auf der Grundlage der Erschließungsbeitragsatzung und einer erstellten Kostenkalkulation in den Grundstückskaufverträgen vom Käufer abgelöst.
- b) Da der Bebauungsplan explizit keinen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorsieht (gemäß Ratsbeschluss aber auf freiwilliger Basis), entfällt die Festsetzung eines Kostenerstattungsbetrages.
- c) Darüberhinausgehende Erschließungskosten für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung u. ä. sind im Verkaufspreis nicht enthalten und müssen vom Investor direkt mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abgerechnet werden.

3. Bebauungsverpflichtung

Im Rahmen der Bauplatzvergabe wird eine zeitliche Bauverpflichtung aufgenommen. Danach ist der Investor verpflichtet, das Grundstück nach den bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb eines Zeitraumes von 4 Jahren – gerechnet ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages – zu bebauen, wobei die baurechtlich genehmigte Hochbaumaßnahme innerhalb dieses Zeitraumes bezugsfertig hergestellt sein muss.

4. Veräußerungsverbot

Eine Veräußerung oder Drittüberlassung des erworbenen Bauplatzes in unbebautem Zustand wird ausgeschlossen. Dieses Veräußerungsverbot erlischt mit der Fertigstellung des bezugsfertigen Gebäudes.

5. Bau und Nutzung als Mietwohnung

Der Investor ist verpflichtet, ausschließlich Mietwohnungen zu errichten – keine Eigentumswohnungen. Die errichteten Wohneinheiten sind dem Mietmarkt für einen Zeitraum von 5 Jahren – gerechnet ab Erstbezug des Gebäudes - zur Verfügung zu stellen.

6. Veräußerungsverbot Gebäude und Wohneinheiten

Das erstellte Gebäude im Ganzen oder auch einzelne Wohneinheiten dürfen für einen Zeitraum von 10 Jahren – gerechnet ab Erstbezug des Gebäudes - nicht veräußert werden.

IV. Angebotsabgabe

Die interessierten Investoren können ihre Angebote mit Unterlagen bei der Gemeinde Meinersen c/o Samtgemeinde Meinersen, Hauptstraße 1, 38536 Meinersen, einreichen.

V. Entscheidung über Bauplatzvergabe

Nach Auswertung der Kaufangebote und der eingereichten Entwurfsplanungen trifft der Gemeinderat die abschließende Entscheidung über die Vergabe des Bauplatzes.

VI. Weitere allgemeine Hinweise zum Baugebiet

1. Planungsrechtliche Grundlage

Das Kaufobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Harsebruch“, der bereits am 29.06.2018 Rechtskraft erlangt hat. Die Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Harsebruch“ ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn am 31.07.2020 eingetreten. Die einzelnen Planfestsetzungen bitte ich direkt aus den Bebauungsplänen zu entnehmen. Diese Unterlagen können als Exposee angefordert werden.

2. Erschließung

Die Ersterschließung des Wohnbaugebietes ist mit Herstellung der Baustraße und der Straßenbeleuchtung abgeschlossen. Zudem wurden die entsprechenden Leitungen (Frishwasser, Schmutz- und Regenwasser, Gas, Strom, Telefon) durch die Ver- und Entsorgungsträger verlegt.

3. Namensgebung der Planstraßen

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat folgende Straßennamen vergeben:

Die vom "Appelweg" in nördlicher Richtung abzweigende Straße - bisher Rebenkamp - wird umbenannt in die Straße "**Holzwassen**".

Die Planstraßen im neuen Bebauungsplan "Harsebruch" erhalten einheitlich die Bezeichnung "**Zum Fahrmkamp**".

4. Allgemeine Hinweise zur Durchführung eines Bauvorhabens

Das Ingenieurbüro bsp Ingenieure aus Braunschweig hat in dem Wohnbaugebiet Bodenuntersuchungen durchgeführt. Der entsprechende Untersuchungsbericht kann bei Bedarf angefordert werden.

Zur Verwirklichung eines Bauvorhabens wird generell eine separate Probebohrung empfohlen, um die konkreten Baugrundverhältnisse auf dem jeweiligen Bauplatz festzustellen.

Zu den endgültigen Straßenhöhen kann das baubegleitende Ingenieurbüro Kepper aus Gifhorn (Telefon: 05371-94970) entsprechende Auskünfte erteilen.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenverhältnisse zwischen Baugrund und künftiger Straße ist nicht ausgeschlossen, dass entsprechende Bodenauffüllungen der Bauplätze auf Kosten der Erwerber erforderlich werden.

Zur Ableitung des vorhandenen Regenwassers auf den Baugrundstücken wird der Wasserverband Gifhorn den Anschluss an eine Regenwasserkanalisation ermöglichen. Zudem hat der Wasserverband im Nordwesten außerhalb des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken erstellt, sodass das Oberflächenwasser zwischengespeichert und dann an eine Vorflut abgegeben werden kann.

Im Rahmen der Erschließung hat die Fa. FNOH-DSL Südheide GmbH aus Uetze-Hänigsen in dem Wohnbaugebiet einen Breitbandausbau mittels Glasfasernetz vorgenommen. In diesem Zusammenhang können Sie sich über die Homepage der Fa. - www.fnoh.de - entsprechend informieren.

Für mögliche Rückfragen in dieser Angelegenheit stehen Ihnen Frau Stölzel (Telefon 05372 89-221) bzw. Laura Pahlmann (Telefon 05372 89-220) vom Fachbereich Finanzen gern zur Verfügung. Falls Sie Fragen haben, die Ihre Bauplanung betreffen, können Sie sich mit dem Fachbereich Bauen der Samtgemeinde Meinersen, Herrn Kruzell, Telefon 05372-89 622 in Verbindung setzen.