

Ausschreibung des freien Bauplatzes für den Geschoss- und Mietwohnungsbau im Wohnbaugebiet „Meinersen-Süd“ in Meinersen

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 14.11.2024 die nachfolgend aufgeführten Bedingungen zur Bauplatzvergabe für den Geschoss- und Mietwohnungsbau beschlossen.

Die Vergabe erfolgt im Rahmen eines konzeptbezogenen Auswahlverfahrens. Danach haben die Interessenten der Gemeinde eine detaillierte Entwurfsplanung mit Darstellung des geplanten Vorhabens vorzulegen.

Der Bauplatz Nr. 1 im Wohnbaugebiet „Meinersen-Süd“

- Flurstück 13/31 - in Größe von 3.254 qm (siehe Übersichtsplan)

für den Geschoss- und Mietwohnungsbau wird zum Verkauf angeboten.

Vom Gemeinderat beschlossene Vergabekriterien:

1. Kaufpreis

Der Verkaufspreis für den Geschoss- und Mietwohnungsbau wird auf **140,00 €/qm** festgesetzt

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 Stellplätze (pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten und darzustellen) 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.

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 Erschließungsbeitragssatzung und einer erstellten Kostenkalkulation in den Grundstückskaufverträgen vom Käufer abgelöst.
- b) Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nach der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensation. Für diese Ausgleichsmaßnahmen ist ein Kostenerstattungsbetrag nach der entsprechenden gemeindlichen Satzung festzusetzen, der ebenfalls vom Käufer vertraglich abgelöst wird.

Beide Beiträge/Beträge sind im Kaufpreis enthalten.

- 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 Versorgungs- 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.

Die vorgenannte Bebauungsverpflichtung und das Veräußerungsverbot werden als Verpflichtung im Grundbuch als Rückauffassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde eingetragen. Die Nichtbeachtung dieser Regelungen hat die Rückübertragung des Bauplatzes abzüglich eines Kaufpreisanzeils von 10,00 €/qm zur Folge.

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.

Auswahlverfahren

Die interessierten Investoren haben ihre Bewerbungsunterlagen bis zum

31. Januar 2025

bei der Gemeinde Meinersen c/o Samtgemeinde Meinersen, Hauptstraße 1, 38536 Meinersen, einzureichen.

Bei dieser Frist handelt es sich um eine Ausschlussfrist.

Nach Auswertung der eingereichten Entwurfsplanungen trifft der Gemeinderat die abschließende Entscheidung über die Vergabe des Bauplatzes. Eine persönliche Vorstellung des eingereichten Konzepts durch die Investoren in den politischen Gremien wird nicht ausgeschlossen.

Weitere allgemeine Hinweise zum Baugebiet

1. Planungsrechtliche Grundlage

Der Bebauungsplan „Meinersen-Süd“ hat bereits am 29.03.2019 Rechtskraft erlangt. Die einzelnen Planfestsetzungen sind den beigefügten Unterlagen zum B-Plan, welche Bestandteil des Exposés sind, zu entnehmen.

2. Erschließung

Die Grunderschließung des Wohnbaugebietes – Herstellung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Baustraße – ist erfolgt. Der Straßenendausbau soll im Jahr 2025 erfolgen.

3. Allgemeine Hinweise zur Durchführung eines Bauvorhabens

Dem Exposé liegt der Bericht des Ingenieurbüros bsp Ingenieure aus Braunschweig zur allgemeinen Bodenuntersuchung bei. 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.

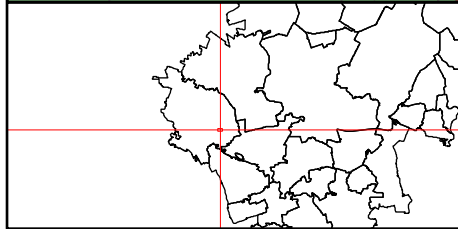
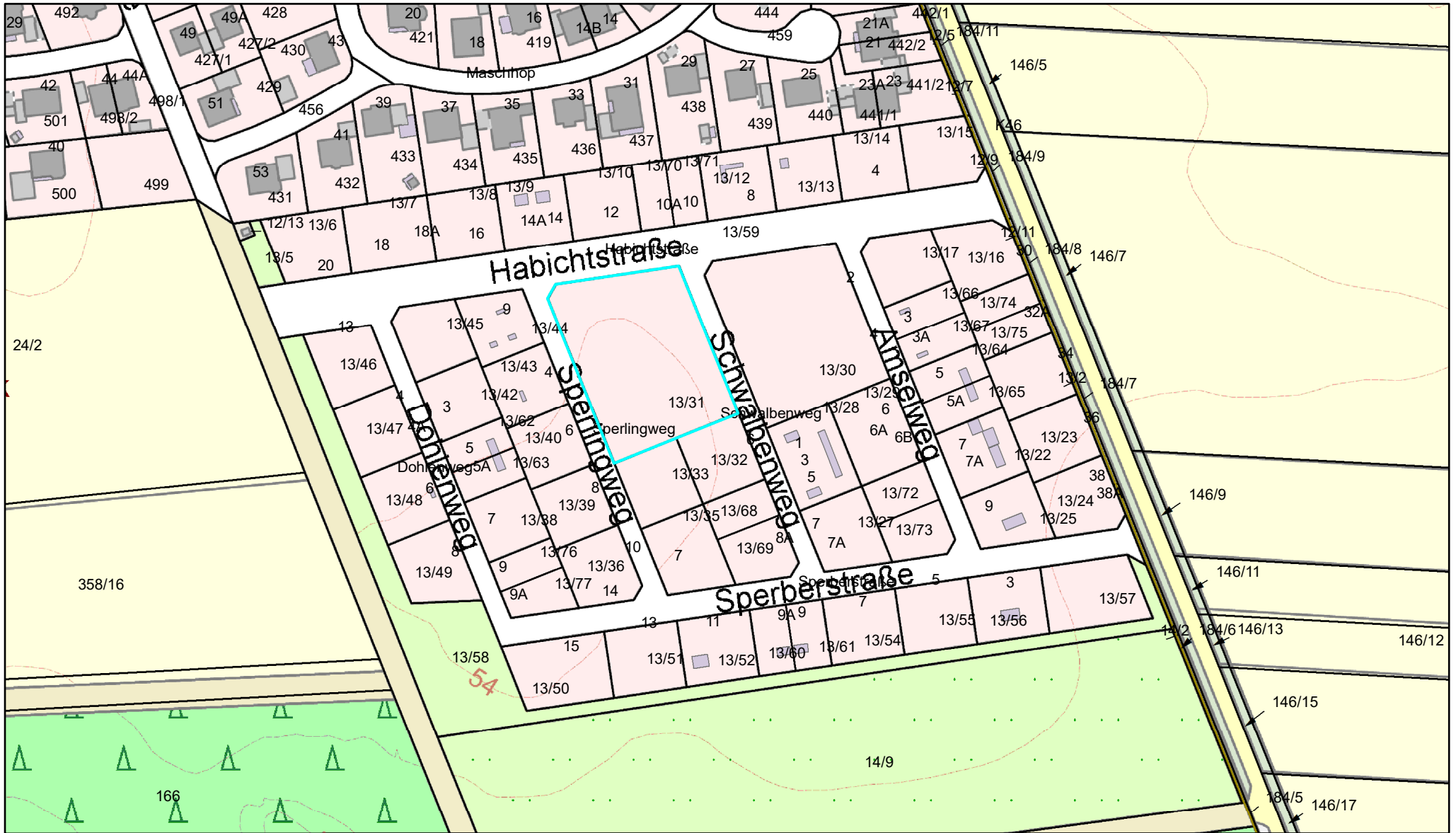
Aufgrund der unterschiedlichen Höhenverhältnisse zwischen Baugrund und künftiger Straße ist nicht ausgeschlossen, dass entsprechende Bodenauffüllungen der Bauplätze auf Kosten der Erwerber erforderlich werden.

Die Straßenentwässerung erfolgt über eine Versickerung in den Straßenseitenräumen. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist vollständig auf dem jeweiligen Bauplatz zu versickern bzw. durch geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten zur Nutzung zu speichern.

Die Telekom Deutschland GmbH hat in dem Wohnbaugebiet einen Breitbandausbau mittels Glasfasernetz vorgenommen.

Bei Fragen zur Vermarktung des Bauplatzes stehen Frau Stölzel (Telefon 05372 89-221) und Frau 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 Kruzel, Telefon 05372-89622 in Verbindung setzen.

Bei Interesse können Sie ein Exposé zu dem Bauplatz anfordern. Gern können Sie auch eine Email an folgende Adresse senden: vermarktung@sg-meinersen.de



Übersichtsplan Meinersen-Süd

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller

Erstellungsdatum 27.11.2024



Samtgemeinde Meinersen

Hauptstraße 1
38536 Meinersen

