

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

**Der Bauplatz für den Geschoss- und Mietwohnungsbau in Größe von 3.254 qm (Flurstück 13/31 - siehe Übersichtsplan) wird zum Verkauf angeboten.**

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

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.

## **1. Kaufpreis**

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

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

## **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 und Größe der geplanten Wohneinheiten,
- c) 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,
- j) Angaben zur Barrierefreiheit sowie
- k) 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit sind zu berücksichtigen und darzustellen.

## **3. Das eingereichte Bebauungskonzept wird bei Zuteilung Grundlage des zu beurkundenden Grundstückskaufvertrages.**

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

## **beschlossene Vergabekriterien der Gemeinde:**

### **1. 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.

Die Beträge sind bereits 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.

### **2. 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.

### **3. Veräußerungsverbot Bauplatz**

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 Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde eingetragen. Die Nichtbeachtung dieser Regelungen hat die Rückübertragung des Bauplatzes abzüglich eines Kaufpreisanteils von 10,00 €/qm zur Folge.

### **4. 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 mindestens 5 Jahren – gerechnet ab Erstbezug des Gebäudes - zur Verfügung zu stellen.

### **5. 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.

## **6. Vertragsstrafe**

Bei Verletzung der zeitlichen Verpflichtungen zur Nutzung als Mietraum und zum Verkauf des Gebäudes bzw. einzelner Wohneinheiten hat der Investor eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des Verkaufspreises zu zahlen, die die Gemeinde für jeden Fall der Zuwiderhandlung festsetzt. Die Vertragsstrafe wird schuldrechtlich im Grundstückskaufvertrag aufgenommen.

### **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.

Bei konkreten Fragen zu Ihrem Bauvorhaben können Sie sich an die Bauberatung des Landkreises Gifhorn, E-Mail [bauordnung@landkreis-gifhorn.de](mailto:bauordnung@landkreis-gifhorn.de) wenden.

#### **2. Allgemeine Hinweise zur Durchführung des Bauvorhabens**

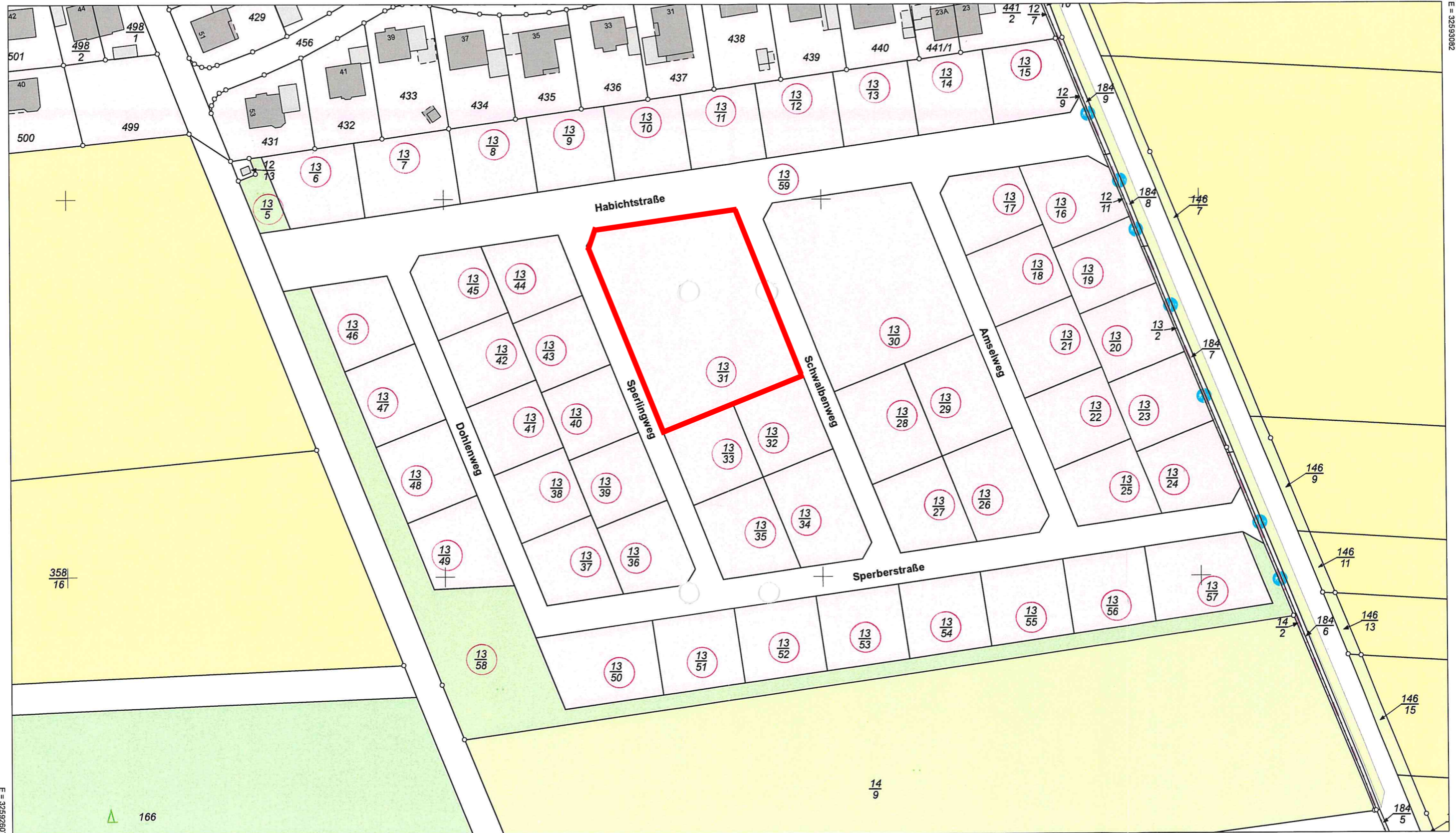
Dem Exposé liegt der Bericht des Ingenieurbüros bsp Ingenieure aus Braunschweig zur allgemeinen Bodenuntersuchung bei. Zur Verwirklichung eines Bauvorhabens wird generell eine separate Probebohrung empfohlen, um die konkreten Baugrundverhältnisse auf dem jeweiligen Bauplatz festzustellen.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenverhältnisse zwischen Baugrund und künftiger Straße ist nicht ausgeschlossen, dass entsprechende Bodenauffüllungen der Bauplätze auf Kosten der Erwerber erforderlich werden. Aktuell erfolgt der Straßenendausbau in dem Neubaugebiet.

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 Vermarktungsteam gern zur Verfügung. Bei Interesse senden Sie bitte eine Email an die Adresse [vermarktung@sg-meinersen.de](mailto:vermarktung@sg-meinersen.de). Sie erhalten dann einen Zugangslink zum Exposé mit den genannten Unterlagen.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**  
 Gemeinde: Meinersen  
 Gemarkung: Meinersen  
 Flur: 4 Flurstück: 13/5

**Liegenschaftsgrafik 1:1250**  
 Präsentation der Liegenschaften  
 Erstellt am 16.03.2020

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 - Katasteramt Gifhorn - Stand: 07.03.2020  
 Am Schloßgarten 6  
 38518 Gifhorn

**Bereitgestellt durch:**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 - Katasteramt Gifhorn -  
 Am Schloßgarten 6  
 38518 Gifhorn  
**Zeichen:** 084-E2-187/2020

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.