



**Baugebiet „Heidenelke“, Burgdorf –
Verkauf einer Fläche für Geschosswohnungsbau zur
Realisierung von Wohnraum für Menschen mit geringem
Einkommen**

Bebauungsplan Nr. 0-90

Stadt Burgdorf
Abt. 80 - Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Vor dem Hannoverschen Tor 1
31303 Burgdorf

Dipl.-Oec. André Scholz ☎ 05136 / 898-138
Gesine Nämsch ☎ 05136 / 898-136

Telefax 05136 / 898-4080
E-Mail wirtschaft@burgdorf.de
Internet www.burgdorf.de

1. Standort

Burgdorf ist ein attraktiver Wohnort in der Region Hannover. Mit einer guten Verkehrsanbindung, einem vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, einer guten medizinischen Versorgung und nicht zuletzt einem großen Kultur- und Freizeitangebot bietet Burgdorf ein angenehmes Wohn- und Lebensumfeld.

Das Baugebiet „Heidenelke“ liegt am südlichen Rand der Kernstadt Burgdorfs, ca. 1,5 km von der Innenstadt entfernt. Es ist über die Gerickestraße an den Berliner Ring angebunden. Über die als Sackgasse ausgeführte Gerickestraße werden auch weitere Wohnnutzungen, Stellplätze der benachbarten Berufsbildenden Schulen sowie ein Lagerplatz der Stadt Burgdorf erschlossen.

Dieser Bereich der Burgdorfer Südstadt wird zum einen durch z.T. hochverdichtete Wohnungsbauten, zum anderen durch allgemeinbildende und berufsbildende Schulen sowie Sportanlagen geprägt. Im Süden schließt sich freie Landschaft an, die teilweise durch Sportanlagen genutzt wird.

Busverbindungen ab dem Berliner Ring bieten eine schnelle Anbindung an die Innenstadt Burgdorfs mit vielen Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofs Burgdorf mit S-Bahn-Verbindungen nach Hannover Hbf und Celle. Die nächste Einkaufsgelegenheit für den täglichen Bedarf liegt ca. 1 km entfernt. Zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungsangebote, medizinische, gesundheits- und pflegeorientierte Angebote, kirchliche und kulturelle Angebote sowie der Naturraum der Burgdorfer Aue befinden sich in fußläufiger Entfernung.

2. Grundstück

Die angebotene Grundstücksfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-90 „Heidenelke“. Der Bebauungsplan ist auszugsweise diesen Verkaufsunterlagen angefügt (Anlage 1). Die im Plangebiet zum Verkauf angebotene Fläche ist als WA-Gebiet ausgewiesen und umfasst 4.380 m² (Anlagen 2a und 2b). Das Plangebiet steht vollständig im städtischen Eigentum.

Die verkehrliche und die fußläufige Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich über die Gerickestraße. Ein Ausbau in Verlängerung der Gruppenstraße ist derzeit nicht geplant.

Der noch nicht hergestellte südliche Seitenraum der Gerickestraße soll ausgebaut werden. Der Investor des Grundstückes wird zu gegebener Zeit in die Ausbauplanung hinsichtlich der Anlage von Zufahrten/Zugängen einbezogen.

3. Bodensituation und Sanierungserfordernis

Teile des zum Verkauf stehenden Plangebietes wurden mit einem Boden-Bauschutt-Hausmüll-Gemenge verfüllt (LAGA-Einbauklassen Z 1.1 und 2). An einer Untersuchungsstelle wurden zudem asbesthaltige Faserverbundplatten-Bruchstücke gefunden. Ausführliche Informationen sind der Anlage 3 sowie den in den Anlagen 4 – 8 beigefügten Gutachten und Untersuchungen zu entnehmen. Aus boden- und abfallrechtlicher Sicht bestehen lt. Unterer Bodenschutzbehörde (Region Hannover) keine Bedenken gegen eine Wohnbebauung, sofern die in den Anlagen beschriebenen Maßnahmen durchgeführt werden.

4. Bebauungsart

Auf dem Grundstück müssen Wohngebäude in Form von Geschosswohnungsbauten für Mietwohnungen errichtet werden. Hierbei sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0-90 „Heidenelke“ verbindlich einzuhalten.

5. Verbindliche Entwicklungsziele

Mit dieser Planung soll das Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Burgdorf erhöht werden. Grundsätzlich ist es dabei auch das Ziel der Stadt Burgdorf, trotz kostengünstigen Bauens qualitativ hochwertige Wohnverhältnisse zu erstellen und die Ortsrandsituation städtebaulich angemessen zu berücksichtigen.

Folgende Anforderungen sollen daher Vertragsbestandteile werden:

5.1 Eigentumsituation der Wohnformen: Auf dem Grundstück sind für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit ausschließlich Mietwohnungen zu realisieren.

5.2 Mindestwohnungsanzahl: Es sind mindestens 16 Wohnungen zu errichten.

5.3 Wohnungsgrößensplit: Die mindestens zu realisierenden 16 Wohnungen sind wie folgt aufzuteilen:

3 x 1-2-Zimmer-Wohnungen bis 50 qm,
6 x 3-Zimmer-Wohnungen 70 bis 75 qm,
3 x 4-Zimmer-Wohnungen 75 bis 85 qm,
4 x nach Entscheidung des Investors.

Die Größen von darüber hinaus ggf. zusätzlich realisierten weiteren Wohnungen liegen in der freien Entscheidung des Investors.

Für die Wohnflächenberechnung gilt die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung.

5.4 Mietpreisbindung: Der Investor verpflichtet sich, für 16 Wohnungen in der unter 5.3 genannten Aufteilung für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit maximal die höchstzulässige Miete gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen (WFB) zu erheben. Diese Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen nachweislich die sich aus dem Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz ergebenden Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Die Mietbindung und etwaige Belegungsbindungen sind für Gebäude an diesem Standort vorzusehen und können nicht vom künftigen Eigentümer abgetreten werden (z.B. durch Geldausgleich, Freistellung oder Belegungsrechtübertragung auf Ersatzwohnungen). Gleichlautend der gesetzlichen Bestimmungen ist die Nettokaltmiete für drei Jahre ab Bezugsfertigkeit festzuschreiben und den Normen des Wohnraumförderungsgesetzes entsprechend zu erheben. Gleiches gilt zu den Regelungen für Mieterhöhungen und Kündigungsfristen.

Das Verfahren für ggf. zusätzlich realisierte Wohnungen nach 5.3 steht in der Entscheidung des Investors.

5.5 Baufertigstellung: Das Bauvorhaben ist innerhalb von 15 Monaten nach Kaufvertragsschluss zu beginnen (Baubeginn Erdgeschoss aller geplanten Gebäude). Die bezugsfertige Baufertigstellung *des gesamten Vorhabens* ist innerhalb von 18 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu gewährleisten.

5.6 Vertragliche Absicherung: Die verbindlichen Entwicklungsziele 5.1 bis 5.4 werden vertraglich abgesichert und sind verpflichtend an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Einhaltung der Fristen nach 5.5 wird im Grundbuch durch eine Rückauflassungsvormerkung im ersten Rang zu Gunsten der Stadt Burgdorf abgesichert. Etwaiges Nichteinhalten der Fristen würde der Stadt Burgdorf den Rücktritt vom Vertrag ermöglichen und eine Vertragsstrafe auslösen.

6. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt grundsätzlich 155,00 €/qm (entsprechend dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hannover für bebaubare Mehrfamilienhausgrundstücke in Burgdorf-Süd, Stand 31.12.2017), bei 4.380 m² somit 678.900,00 €. Auf diesen Kaufpreis wird als pauschaler Ausgleich für schwach mit Bauschutt verunreinigte Flächenbestandteile ein Preisabschlag von 15.000,00 € eingeräumt. Näheres zu den Flächenverunreinigungen ist der Anlage 3 sowie den Gutachten und Plänen der Anlagen 4 - 8 zu entnehmen.

Der Kaufpreis beträgt damit als Festpreis **663.900,00 €**.

Die Erschließungsbeiträge für die Gerickestraße wurden auf Grundlage des Ausbauprogrammes aus dem Jahr 1972 ermittelt und von den Eigentümern bereits abgelöst (inkl. des südl. Seitenraumes). Der südl. Seitenraum der Gerickestraße war in den Ablösberechnungen enthalten, somit fallen auch für den geplanten Ausbau keine Beiträge an.

Zusätzlich zum Kaufpreis sind vom Erwerber alle Kosten für die Ver- und Entsorgungsanschlüsse des Grundstücks zu tragen. Ferner gehen die Kosten für Notar, Grundbucheintragungen und die Grunderwerbsteuer zulasten des Erwerbers.

Die Vermessung ist auf Kosten der Stadt Burgdorf erfolgt.

7. Sonstige Hinweise und Anforderungen

Es ist im Geschosswohnungsbau ein Stellplatzschlüssel von grundsätzlich 1,5 je WE zu realisieren. Für WE nach der DIN 18040 („Barrierefreies Bauen“) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 je WE möglich.

Sofern Mittel der Sozialen Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden sollen, muss vor Maßnahmenbeginn eine Abstimmung mit der Stadt Burgdorf und dem Fördermittelgeber (Region Hannover/NBank) erfolgen.

Im Rahmen der Planungen der Zufahrt zum Grundstück ist vom Investor eine Zufahrtsgenehmigung zu beantragen. Die Zufahrt ist vom Investor nach den städtischen Vorgaben auf eigene Kosten herzustellen.

8. Zielgruppe

Das Angebot der Stadt Burgdorf richtet sich nur an Bauträger bzw. Investoren mit nachgewiesener Erfahrung im Mietwohnungsbau insbesondere in Bezug auf Bauprojekte für Menschen mit geringem Einkommen, die die finanzielle Leistungsfähigkeit haben, die Bebauung umsetzen zu können. Referenzen und Bonitätsnachweise sind zu erbringen, ferner ein aktueller und vollständiger Auszug aus dem Handelsregister.

9. Verfahren

Es sind je ein Bau- und Nutzungskonzept sowie eine Freiflächenplanung einzureichen. Diese werden Vertragsbestandteile.

Das Bau- und Freiflächenkonzept ist als Übersichtsplan mit konkreten Gebäuden sowie Freiflächenutzungen zu erstellen (mindestens Geschossigkeit, Wohnungsanzahl, Anordnung Eingangsbereiche/Balkonen/Terrassen, Grundflächen, Abstandsflächen, Stellplätze mit Zufahrten, Wegeführung, Spielflächen, Niederschlagswasserversickerungsfläche, Versiegelungsgrad). Darüber hinaus werden Gebäudeansichten von allen Seiten und mit ersichtlicher Dachform sowie Grundrisse eines jeden Geschosses erwartet.

Da für die Verkaufsentscheidung kein Preiswettbewerb erfolgt, werden die eingehenden Angebote auf Basis der vorgelegten Bebauungskonzepte verglichen und bewertet. Die fachliche Erörterung und Bewertung der Konzepte erfolgt in öffentlicher Sitzung in den Gremien der Stadt Burgdorf. Die Entscheidung über den Grundstücksverkauf trifft abschließend der Rat der Stadt Burgdorf.

Die Stadt Burgdorf begrüßt insbesondere Konzepte, die – zusätzlich zu den bereits genannten Mindestanforderungen – den folgenden Zielen der Stadt Burgdorf entsprechen. Für eine vergleichende Bewertung der eingegangenen Konzepte werden insbesondere diese vier genannten Ziele der Stadt herangezogen:

Städtebau:

Ziel ist die Herstellung einer hohen städtebaulichen Qualität. Diese gelingt insbesondere dann, wenn das Konzept einen Übergang zwischen der nördlich angrenzenden verdichteten 4-geschossigen Bebauung und der südlich angrenzenden Landschaft schafft, z.B. mittels Abstufung der Höhen.

In der Folge könnte es sich anbieten, bauliche Anlagen mit geringerer Höhe als gemäß Bebauungsplan zulässig vorzusehen, oder Gebäude mit geringerer Gebäudelänge als zulässig (40 m), dafür aber mit einer größeren Gebäudetiefe zu realisieren.

Freiraumplanung / Gebäudegestaltung:

Ziel ist die Herstellung einer hohen freiraumplanerischen und baugestalterischen Qualität.

Wohnungsangebot:

Ziel ist die Schaffung möglichst vieler Mietwohnungen über das geforderte Mindestmaß hinaus. Dabei ist die Stadt auch an einer möglichst zügigen Umsetzung interessiert. Eine garantierte Bezugsfertigkeit vor dem in Punkt 5.5 genannten geforderten Baufertigstellungstermin wird daher besonders begrüßt.

Wohnungsqualität:

Ziel ist die Schaffung möglichst vielfältig nutzbarer Wohnungen, deren Wohnfläche im Verhältnis zur Anzahl der bewohnenden Personen eher gering ist.

Beispiele:

Eine 50-qm-Wohnung (= Grenze für 1-Personen-Haushalte gemäß Wohnraumförderbestimmungen) sollte so beschaffen sein, dass sie auch von 2 Personen (zumindest temporär) genutzt werden kann.

Oder: Eine reine 1-Personen-Wohnung sollte entsprechend kleiner konzipiert sein (z.B. als 1,5-Zi.-Whg.)

Oder: Eine 75-qm-Wohnung (= Grenze für 3-Personen-Haushalte) sollte so beschaffen sein, dass sie auch von 4 Personen (zumindest temporär) genutzt werden kann.

Der Stadt Burgdorf ist bewusst, dass insbesondere die Ziele „Wohnungsangebot“ und „Städtebau“ im Gegensatz zueinanderstehen können. Bei der Ausarbeitung entsprechender Konzepte wird es daher darauf ankommen, entweder einen Kompromiss zwischen beiden Zielen zu finden oder eine konsequente Schwerpunktsetzung zu betreiben.

Mit der Abgabe eines Angebotes erklärt sich der Interessent unwiderruflich dazu bereit, dass sein Name und sein Interesse an dem Erwerb und der Bebauung sowie das eingereichte Konzept öffentlich gemacht werden. Der Interessent erklärt sich auch dazu bereit, nach Aufforderung durch die Stadt Burgdorf sein Vorhaben in den Gremien der Stadt Burgdorf öffentlich vorzustellen.

10. Weitere allgemeine Angebots- und Verkaufsbedingungen

Anbieter des Grundstücks:

Stadt Burgdorf, vertreten durch den Bürgermeister
Vor dem Hannoverschen Tor 1
31303 Burgdorf

Bitte richten Sie Ihr rechtsverbindlich unterzeichnetes Kaufangebot in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „Kaufangebot Heidenelke“ an die **Stadt Burgdorf, Abt. 80, Vor dem Hannoverschen Tor 1, 31303 Burgdorf.**

Das Angebot einschließlich der in diesen Verkaufsunterlagen genannten Angaben und Unterlagen wird erbeten bis zum **30.06.2018** (Eingang bei der Stadt). Die Stadt Burgdorf behält sich vor, später eingehende Angebote nicht mehr zu berücksichtigen. Referenzen, ein aktueller Handelsregisterauszug und Bonitätsnachweise sind beizubringen.

Bei dem öffentlichen Anbieten von Grundstücken handelt es sich um eine für die Stadt Burgdorf unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten. Aus der Angebotsabgabe lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Burgdorf herleiten. Die Stadt Burgdorf behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen sie das Grundstück verkauft, ferner, jederzeit das Verfahren zu ändern oder zu beenden. Ansprüche gegen die Stadt Burgdorf sind ausgeschlossen, insbesondere im Fall der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Veräußerung des Grundstückes – aus welchen Gründen auch immer – nicht erfolgt.

Ihre der Stadt Burgdorf gegenüber gemachten Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des hier angebotenen Grundstückes verwendet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verfahren nicht um ein den Ausschreibungen nach VOB/VOL vergleichbares Verfahren handelt.

Mit der Abgabe des Angebotes werden die in diesen Verkaufsunterlagen genannten Vorgaben und Bedingungen ausdrücklich anerkannt.

Die Stadt Burgdorf wird zeitnah die eingereichten Angebote auswerten. Eine Erstattung von Kosten, die den Interessenten möglicherweise durch die Bearbeitung entstehen, ist ausgeschlossen.

Den Grundstückskaufvertrag gibt die Stadt Burgdorf bei einem vom Käufer ausgewählten Notar, möglichst mit Sitz in Burgdorf, in Auftrag.

Der Kaufpreis ist in voller Höhe spätestens 4 Wochen nach der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrages zu zahlen.

Bei der Finanzierung des Kaufpreises ist zu beachten, dass Kommunen Grundstücke nicht belasten dürfen. Die Eintragung von Grundschulden kann damit erst mit der Eigentumsumschreibung erfolgen. Insofern ist vorab mit einem finanzierenden Institut zu klären, ob der Abschluss einer Treuhandvereinbarung mit der Stadt Burgdorf erforderlich ist. Hiermit erklärt sich die Stadt Burgdorf einverstanden.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Verkaufsunterlagen wird trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung jede Haftung ausgeschlossen.

Die Stadt Burgdorf hat keinen Maklerauftrag erteilt. Mit der Versendung dieser Unterlagen ist kein Maklerauftrag verbunden.

Anlagen zu den Verkaufsunterlagen:

1. Auszug Bebauungsplan Nr. 0-90
2. Flurkartenauszug
3. Informationen zur Bodensituation
4. Ingenieurgeologisches Gutachten „Versickerung“ [Projekt 1/16] vom 14.01.2016
5. Vorbericht Deklarationsanalyse „Ost“ [Befund 60/2/15] vom 22.02.2016
6. Orientierende umweltgeologische Untersuchung „Ost“ [Befund 60/2/16] vom 11.03.2016
7. Plan zum vermuteten Schwerpunktbereich der Bodenverunreinigung „Ost“ [Befund 60/2a/16] mit Darstellung der Bereiche: „Boden-Bauschutt-Hausmüll-Gemenge“ und „... mit Anhäufung von Asbest-Faserverbundplatten“
8. Orientierende umweltgeologische Untersuchung „West“ [Befund 60/2b/16] vom 18.10.2016

Ihre Ansprechpartner bei der Stadt Burgdorf:

Grundstücksverkauf, Verfahren:

Abt. für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften,
Rathaus II
Vor dem Hannoverschen Tor 1, 31303 Burgdorf
Ansprechpartner/in:
André Scholz, Tel. 05136/898-138
Gesine Nämsch, Tel. 05136/898-136
Fax: 05136/898-4080
E-Mail: wirtschaft@burgdorf.de

Bebauungsplan:

Stadtplanungsabteilung, Rathaus IV
Vor dem Hannoverschen Tor 27, 31303 Burgdorf
Ansprechpartner:
Jan-Hinrich Brinkmann, Tel. 05136/898-377
Fax: 05136/898-372
E-Mail: stadtplanung@burgdorf.de

Bebauungsmöglichkeiten, Baugenehmigung:

Bauordnungsabteilung, Rathaus IV
Vor dem Hannoverschen Tor 27, 31303 Burgdorf
Ansprechpartnerinnen:
Beate Desczyk-Spehr, Tel. 05136/898-368
Anja Wittich, Tel. 05136/898-366
Fax: 05136/898-4663
E-Mail: bauordnung@burgdorf.de

Bodenverhältnisse, Bodensanierung, Niederschlagswasserversickerung:

Tiefbauabteilung, Rathaus IV
Vor dem Hannoverschen Tor 27, 31303 Burgdorf
Ansprechpartner:
Cord Behrens, Tel. 05136/898-128
Fax: 05136/898-4666
E-Mail: tiefbau@burgdorf.de

Straßenausbau, Zufahrt:

Tiefbauabteilung, Rathaus IV
Vor dem Hannoverschen Tor 27, 31303 Burgdorf
Ansprechpartnerin:
Danielle Frommelt, Tel. 05136/898-127
Fax: 05136/898-4666
E-Mail: tiefbau@burgdorf.de

Abwasserbeitrag:

Tiefbauverwaltungsabteilung, Rathaus IV
Vor dem Hannoverschen Tor 27, 31303 Burgdorf
Ansprechpartnerin:
Julia Krause, Tel. 05136/898-250
Fax: 05136/898-4666
E-Mail: tiefbau@burgdorf.de

Entwässerungsantrag:

Tiefbauabteilung, Rathaus IV
Vor dem Hannoverschen Tor 27, 31303 Burgdorf
Ansprechpartner:
Stefan Koch, Tel. 05136/898-334
Fax: 05136/898-4666
E-Mail: tiefbau@burgdorf.de

Wohnraumförderung/Förderprogramme:

Bauverwaltungsabteilung, Rathaus IV
Vor dem Hannoverschen Tor 27; 31303 Burgdorf
Ansprechpartnerin:
Kerstin Heidig, Tel. 05136/898-371
Fax: 05136/898-372
E-Mail: bauamt@burgdorf.de