



Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren für ein Grundstück

zur Bebauung mit Wohngebäuden für gemeinschaftliches Wohnen

ausschließlich für Baugruppen

in Braunschweig, Stadtteil Stöckheim,
im Baugebiet „Trakenenstraße/ Breites Bleek“
(Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift, ST 81)

Objektbeschreibung

Verkauf des zum gemeinschaftlichen Wohnen vorgesehenen Grundstücks im Baugebiet „Trakehnenstraße/Breites Bleek“ durch einen Investor/Entwicklungsträger

Lage des Grundstücks

Das vorgesehene Grundstück für das gemeinschaftliche Wohnen befindet sich im Stadtteil Stöckheim (Braunschweiger Stadtbezirk 211, Stöckheim-Leiferde). Die Nachbarstadtteile auf dem linken Okerufer sind Leiferde und Rünigen. Ein Großteil der landwirtschaftlichen Fläche ist bereits ab den 1930er Jahren mit Siedlungshäusern und seit den 1960er Jahren auch mit Wohnblöcken bebaut worden, wobei sich die Siedlungen entlang der Nord-Süd-Achse entwickeln. Seit dem Bau der Bundesautobahn 395 (BAB 395) Richtung Bad Harzburg in den 1960er Jahren bildet diese die östliche und südöstliche Siedlungsgrenze. Im Süden hat Stöckheim eine gemeinsame Grenze mit Wolfenbüttel.

Das Baugebiet befindet sich circa sechs Kilometer südlich der historischen Braunschweiger Stadtmitte. Die Stöckheimer Flur erstreckt sich vorwiegend nach Osten Richtung Mascherode, wo sich in Fortsetzung des Lechlumer Holz auch der Stöckheimer Forst befindet. Die Okeraue und der attraktive Naherholungsbereich Südsee sind fußläufig gut zu erreichen, ebenso wie die freie Feldflur im Osten und die ausgedehnten Waldbereiche zwischen Braunschweig und Wolfenbüttel.

Südlich der Stadtbahntrasse, entlang der Trakehnenstraße und am südlichen Rand des Baugebietes „Trakehnenstraße/Breites Bleek“ sind Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Das Neubaugebiet gliedert sich in zwei Quartiere (Teilgebiet östlich der Trakehnenstraße und Teilgebiet östlich der Wohnsiedlung Breites Bleek), die sich an der städtebaulichen Struktur der jeweiligen unmittelbaren Umgebung orientieren. Das Baugrundstück befindet sich im Teilgebiet Trakehnenstraße, welches sich wiederum in zwei Teilbereiche gliedert, die über Fuß- und Radwege, die Planstraße E sowie Grünanlagen miteinander verbunden sind.

Das vorgesehene Grundstück für das gemeinschaftliche Wohnen liegt am südwestlichen Ende des Baugebietes (siehe rot umrandeten Bereich auf dem Deckblatt). Westlich angrenzend liegt die im Bau befindliche Kindertagesstätte an der Trakehnenstraße. Südlich grenzen verschiedene Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbeflächen an das Gebiet an.

Stadtplanausschnitt mit Lage des gemeinschaftlichen Wohngrundstücks im Baugebiet



Grundstücksgröße

Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 1.700m².

Zielgruppe

Das Grundstück ist für die Vergabe an gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgesehen. Die Bebauung soll daher durch eine Baugruppe erfolgen. Unter einer "Baugruppe" im Sinne dieses Dokuments wird ein Zusammenschluss von Bauwilligen verstanden mit dem Zweck, gemeinsam entweder einzelne Wohngebäude – beispielsweise in Form von Reihen- oder Doppelhäusern – oder ein gemeinsames Gebäude mit einzelnen Wohneinheiten zu errichten.

Das gemeinschaftliche Wohnen und Leben soll bei dem Wohnprojekt besonderes Gewicht erhalten. Das Wohnprojekt soll daher eines oder mehrere gemeinsam genutzte Gebäude mit Gemeinschaftsräumen vorsehen. Schon vor dem Neubau müssen sich die Mitglieder der Gruppe intensiv mit ihrem Zusammenleben, (gemeinschaftlichen) Wohnvorstellungen, architektonischer Gestaltung und ihrer Organisationsstruktur auseinandersetzen. Wünschenswert ist zudem, dass die Baugruppe mit ihrem Projekt für das Quartier einen (sozialen) Mehrwert bringt, indem Angebote vorgesehen sind, die von den Bewohnern der umliegenden Häuser mit genutzt werden

können. Ziel sollte sein, den nachbarschaftlichen Zusammenhalt im Quartier zu fördern und zu stärken.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt ca. 765.000 € (450 €/m²). Darin enthalten sind die kompletten Erschließungskosten für das Grundstück (siehe nächster Punkt).

Mit folgenden zusätzlichen Kosten ist zu rechnen:

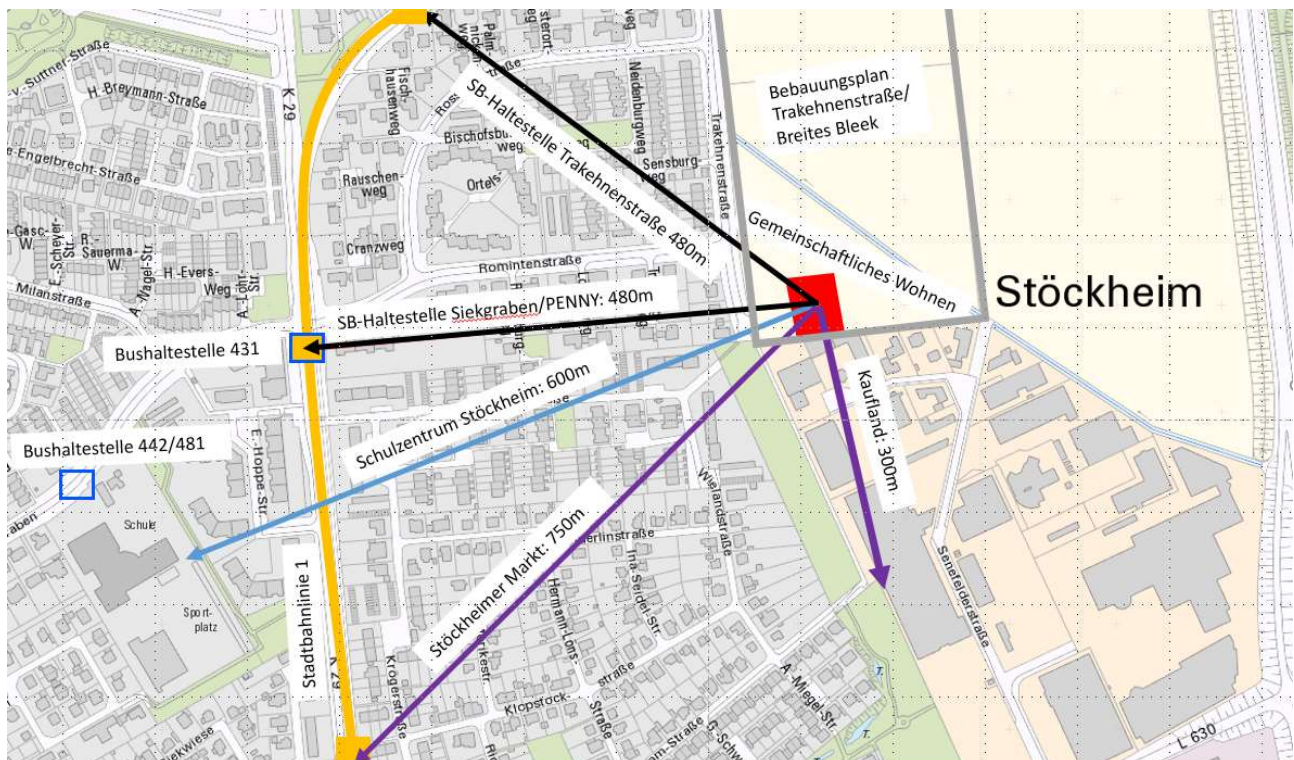
Das Grundstück wird vollständig durch die Erschließungsgesellschaft Trakehenstraße GmbH & Co. KG erschlossen. Zusätzliche Kosten entstehen durch Hausanschlüsse an die Infrastruktur (beispielsweise Abwasser-, Internet-, Telefon und Stromanschlüsse).

Infrastruktur

Die Stadtbahn-Haltestellen Siekgraben (mit Bushaltestelle der Linie 431) und Trakehenstraße der Linie 1 sind fußläufig erreichbar. Somit ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs A des Bebauungsplanes ST 81 wird im Westen durch eine Wohnbebauung, im Norden durch Grünflächen mit Kleingärten und Sportnutzung und im Süden durch ein Gewerbegebiet geprägt. Im Osten schließt eine Ackerfläche und weiter östlich die BAB 395 an.

Der Ortsteil Stöckheim verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung, wie z.B. das attraktive Einkaufszentrum am Stöckheimer Markt. Hier finden sich neben den Einkaufsmöglichkeiten verschiedene Dienstleistungs- und gastronomische Angebote.

Entfernung des Baugrundstücks zu Haltestellen des ÖPNV und Nahversorgungseinrichtungen



Das Teilgebiet Trakehenstraße des Baugebiets wird an die Trakehenstraße und von dort über Romintenstraße und Rossittenstraße an die Leipziger Straße angebunden. Ergänzend ist eine Anbindung an die Senefelderstraße vorgesehen.

Prägendes Element des Teilgebietes Trakehnenstraße ist die mittige Grünachse. In dieser Grünachse wird der Horstgraben als ein offener Entwässerungsgraben mit einem neuen Verlauf und einer neuen Anbindung an den Springbach integriert. Diese Grünachse verbindet die öffentlichen Grünflächen mit integriertem Jugendplatz im Süden mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie mit dem renaturierten Springbach, der im Norden neu entstehen soll. Ferner wird der künftige Ortsrand im Osten durch eine weitere Grünfläche gegenüber der Ackerfläche abgegrenzt.

Städtebauliche Entwicklungsziele und planungsrechtliche Ausweisungen bzw. Vorgaben sowie bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Grundstück liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift („Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81) vor, dessen Vorgaben zu beachten sind. Der Bebauungsplan befindet sich mit allen seinen Bestandteilen in der Anlage zu diesen Ausschreibungsunterlagen.

Das Teilgebiet Trakehnenstraße grenzt östlich an die Trakehnenstraße an und ergänzt das sogenannte Ostpreußenviertel. Hier sind ca. 250 Wohneinheiten in Form von kleineren Mehrfamilienhäusern (ca. 118 WE) sowie in Form von Einfamilienhäusern (ca. 132 WE, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser sollen entlang der Trakehnenstraße und im Süden an der Planstraße entstehen. Hier ist auch eine Kindertagesstätte geplant. Die Erschließung erfolgt über die Rominten-, Rositten- und Trakehnenstraße sowie ergänzend über die Senefelderstraße. Die innere Erschließung dieses Gebiets erfolgt über Ringstraßen. Beide Teilgebiete des Baugebietes werden durch großzügige Grünräume miteinander verbunden, gegliedert und eingerahmt. Diese Räume erfüllen sowohl ökologische und entwässerungstechnische Funktionen als auch Erholungs- und Freizeitfunktionen.

Die im Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift für das Grundstück zum gemeinschaftlichen Wohnen getroffenen planungsrechtlichen Anweisungen und Festsetzungen werden im Folgenden kurz dargestellt. Diese Übersicht ist als Hilfestellung zu verstehen. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Den Baugruppen wird dringend empfohlen, sich selbst mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan und seinen das Grundstück betreffenden Festsetzungen vertraut zu machen.

Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück für das gemeinschaftliche Wohnen liegt in einem allgemeinen Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. In den am besten erschlossenen Bereichen an der Trakehnenstraße bzw. im westlichen Abschnitt der Planstraße D des Bebauungsplanes (WA 1.1 und WA 1.2) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit kann sichergestellt werden, dass diese Nutzungen nur zugelassen werden, wenn sie mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind im gesamten Geltungsbereich A jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese sich wegen ihres großen Flächenbedarfs und ihres Störpotentials nicht in das städtebauliche Konzept für diesen Standort einfügen würden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl, der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für das Grundstück zum gemeinschaftlichen Wohnen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die jeweils festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Garagen einschließlich der Zufahrten sowie für Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen um bis zu 50 % überschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass ausreichende Flächen – insbesondere für Stellplätze und Garagen – in Anspruch genommen werden dürfen. Es werden zwei Vollgeschosse auf dem Grundstück zugelassen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) berücksichtigt die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Sie wird für das Grundstück zum gemeinschaftlichen Wohnen mit 0,8 festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1.1 und WA 1.2, die an oder in der Nähe der Trakehnenstraße liegen und in denen Flachdächer vorgeschrieben sind, sollen auch kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Aus diesem Grund soll hier zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen ein Staffelgeschoss möglich sein. Es ist deshalb eine Höhe von 10,0 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Diese orientieren sich an dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept (Nutzungsbeispiel). Sie halten zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mindestens 3,0 m ein, sind ansonsten aber großzügig gefasst. Damit besteht zum einen Fläche für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum, zum anderen werden Spielräume in der künftigen Bebauung geschaffen. Für Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Kellerlichtschächte, Balkone, Terrassen und Loggien sind Überschreitungen der Baugrenzen zulässig. Damit wird eine flexible Grundstücksgestaltung durch bauliche Anlagen ermöglicht, die geringere Außenwirkungen haben als die Hauptgebäude selbst.

In den Baugebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 25,0 m zulässig. Damit wird die Länge der hier vorgesehenen Mehrfamilienhäuser an der Trakehnenstraße auf ein verträgliches Maß begrenzt. In den für den Mehrfamilienhausbau vorgesehenen Baugebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind maximal 10 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Im Zusammenspiel mit der hier festgesetzten maximalen Gebäudelänge von 25,0 m und der maximal zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss kann damit erreicht werden, dass hier nur kleinere Mehrfamilienhäuser mit einer überschaubaren Anzahl von Wohnungen je Gebäude errichtet werden.

Mit den Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten je Gebäude soll auch die Zahl der Bewohner in dem Rahmen gehalten werden, der in der Entwurfsplanung und der Abwägung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt worden ist und die Dimensionierung der Wohnfolgeeinrichtungen und der Straßenräume mitbestimmt hat.

Stellplätze und Garagen

Je Grundstück ist nur eine kombinierte Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Die Lage dieser Ein- und Ausfahrt ist im Benehmen mit dem Straßenbaulastträger festzulegen, damit dabei auch die Standorte notwendiger Bestandteile des öffentlichen Straßenraums, wie Beleuchtungsmasten, Verkehrszeichen, Begrünung, Besucherparkplätze, Schaltkästen usw. berücksichtigt werden können.

Mehrfamilienhäuser müssen einen Gemeinschaftsstellplatz oder eine Gemeinschaftstiefgaragenanlage über eine einzige Ein- und Ausfahrt vorsehen. Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Zuordnung eines Einstellplatzes zu einzelnen Wohneinheiten weder möglich noch nötig. Deshalb hat hier die Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen und damit verbunden die Notwendigkeit,

möglichst wenige Ein- und Ausfahrten einzurichten einen Vorrang vor eventuellen privaten Wünschen zur Unterbringung der PKW auf dem Grundstück.
Durch die Beschränkung der Anzahl der Grundstückszufahrten und deren Breite kann z.B. erreicht werden, dass die Vorzonen der Gebäude eher durch Vorgärten und die damit verbundenen Grünstrukturen geprägt werden.

Grünordnung

Private Flächen

Stellplatz- und Garagenanlagen für jeweils mindestens 6 Pkw sind durch Sträucher oder Hecken einzugrünen. Ferner sind Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen durch Laubbäume zu gliedern. Damit können diese Anlagen gestalterisch so in das Wohnumfeld integriert werden, dass die visuellen Beeinträchtigungen reduziert sind. Auf den Grundstücken in den Baugebieten WA 1.1 und WA 1.2, auf denen Mehrfamilienhäuser zulässig und vorgesehen sind, sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Ferner sind die Standorte von Müllboxen einzugrünen und die Übergänge von Tiefgaragen in die Freiflächen zu modellieren. Damit soll sichergestellt werden, dass auch auf solchen Grundstücken ein Mindestmaß an gestalterisch wirksamer Begrünung erfolgt.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

In allen Baugebieten sind passive bauliche Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei sind im überwiegenden Bereich die Bestimmungen für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten. Die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche orientieren sich an den Ergebnissen des Gutachtens für das erste Obergeschoss (kritische Immissionshöhe). Ergänzend sind die Bestimmungen der VDI-Richtlinie 2791 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu beachten. Der Nachweis zur Einhaltung der Schalldämmmaße ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zur Bauanzeige/zum Bauantrag zu erbringen und der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Durch die heute übliche Bauweise und der im Allgemeinen einzuhaltenden Bestimmungen (insbesondere der Energieeinsparverordnung EnEV) ist davon auszugehen, dass in den Lärmpegelbereichen II und III das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile und der Fenster bereits bei üblicher Ausführung eingehalten wird. Es kann jedoch nicht zwingend vorausgesetzt werden, dass ein diesen Vorschriften genügendes Fenster auf jeden Fall die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen und insbesondere die Anforderungen an eine schallgedämmte Lüftung erfüllt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) vor dem Fenster ein ungestörter Schlaf oft nicht mehr möglich ist und deshalb die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern unabhängig von geöffneten Fenstern zu sichern ist. Je nach Schutzstatus des Raumes (Schlafraum/Kinderzimmer oder sonstiger schutzbedürftiger Aufenthaltsraum) sind deshalb insbesondere die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2791 an schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu erfüllen.

Von den genannten Lärmschutzfestsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet wird. Diese Möglichkeit berücksichtigt die Tatsache, dass im Rahmen eines Bebauungsplans nur pauschalisierte Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen getroffen werden können, die jedoch die zahlreichen Möglichkeiten der architektonischen Umsetzung im Sinne einer architektonischen Selbsthilfe nicht erfassen können. In Bezug auf die Hauptgebäude fallen darunter Maßnahmen wie: Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Seite, fensterunabhängige mechanische Belüftung mit dem Schalldämmmaß

der Fenster, Querlüftung, Doppelverglasung, besondere Fensterkonstruktionen, Vorbauten wie verglaste Wintergärten.

In Bezug auf die Außenwohnbereiche können Maßnahmen wie bauliche Abschirmungen von Terrassen (z.B. 2,0 m hohe Wand oder Nebengebäude), erhöhte Brüstungen bzw. Teil- oder Vollverglasungen von Balkonen und Loggien in Betracht kommen.

Örtliche Bauvorschrift

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben einer Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Dabei wird das Ortsbild vor allem durch die Gebäude (Höhe, Dächer), aber auch durch die Außenanlagen, Begrünung und den Straßenraum bestimmt. Da die städtebaulichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch örtliche Bauvorschriften ergänzt. Die Qualität von Wohnquartieren resultiert auch aus einer angemessenen Homogenität in Gestaltungsfragen. Um ein gewisses Maß an Homogenität zu gewährleisten, steckt der für das gemeinschaftliche Wohngrundstück geltende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einen Rahmen ab, der extreme Abweichungen bei den wichtigsten Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch im Übrigen eine individuelle Gestaltung der Gebäude zulässt. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81.

Dächer

Im gesamten Bereich zwischen Trakehnenstraße und der mittigen Grabenachse (WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.1) werden Flachdächer festgesetzt. Damit erhält der westliche Bereich des Teilgebietes Trakehnenstraße in Bezug auf die Dachform ein einheitliches Erscheinungsbild. Das Flachdach steht sowohl für kleinere Mehrfamilienhäuser als auch für Einfamilienhäuser auf ausreichend großen Flächen zur Verfügung. Die Anordnung im Westen des neuen Wohngebietes ermöglicht die hier angestrebten kleinen Mehrfamilienhäuser, da ein Flachdach im Obergeschoss eine optimale Raumausnutzung für eine separate Wohneinheit bietet.

Hinsichtlich Material und Farbe der Dächer werden ebenfalls Spielräume eröffnet. Es sind Dacheindeckungen sowohl mit roten bis braunen als auch mit grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Ausgeschlossen werden dadurch die seit einigen Jahren sich auf dem Markt befindlichen Farben wie hell- und dunkelblau, grün oder gelb etc. Auch glänzende Oberflächen sind unzulässig. Ferner werden Glasdächer und -elemente, solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sowie begrünte Dachflächen allgemein zugelassen.

Dächer von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 40 m² Fläche und einer Neigung von bis zu 10° sind mindestens extensiv zu begrünen. Da diese Anlagen von Obergeschossen aus eingesehen werden können, ist hier eine grüne Gestaltung anzustreben, um den Anblick von größeren ungestalteten Flächen zu vermeiden. Daneben können ökologische Funktionen unterstützt werden. Bei Garagenanlagen ab 3 Garagen ist eine extensive Begrünung aus gestalterischen Gründen erforderlich und auch (z.B. wirtschaftlich und technisch) zumutbar.

Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als Hecke oder als bauliche Einfriedung (z.B. Mauer, Holzwand), dann jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, zulässig.

Einstellplätze

Für verdichtete Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser wird von einem geringeren durchschnittlichen Stellplatzbedarf ausgegangen. Auch sollen verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser nicht durch übermäßige Festsetzungen erschwert werden. So können bei den heute

üblichen Reihenhaustypen und den dazugehörigen Grundstücksgrößen zwei Einstellplätze kaum auf dem jeweiligen Grundstück realisiert werden. Deshalb ist für Reihemittelhäuser und Mehrfamilienhäuser nur 1,0 Einstellplatz je Wohnung nachzuweisen. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Sozialwohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden

Energieversorgung und Klimaschutz

Ein Anschluss an ein Fernwärmenetz ist aufgrund technischer und wirtschaftlicher Voraussetzungen nicht vorgesehen. Im Hinblick auf die Anbindung an das Fernwärmenetz ist die Entfernung zum bestehenden Fernwärmenetz zu groß. Für das Baugebiet bietet sich im Sinne einer nachhaltigen und den Klimaschutzziele der Bundesregierung verpflichtenden Lösung die Realisierung einer regenerativen und innovativen Nahwärmeversorgung an. Durch diese Versorgungsvariante werden die im EEWärmeG vorgeschriebenen Kriterien für die Verwendung von regenerativen Energien im Neubau erfüllt. Auch die Errichtung von KfW-Effizienzhäusern wird dadurch gut ermöglicht.

Der Bebauungsplan sichert deshalb einen Standort für eine Energiezentrale südlich der Fläche für Gemeinbedarf. Die endgültige Entscheidung über die Energieversorgung des Gebietes kann erst im Rahmen der Umsetzung der Planung getroffen werden. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung von Solaranlagen, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivhausbauweise behindern würde.

Ob das Teilgebiet Trakehnenstraße eine Gasversorgung erhält, hängt davon ab, ob eine Nahwärmeversorgung realisiert wird. Es wird nur eines der Systeme zur Anwendung kommen. Derzeit liegt noch keine Information zu der Wahl der Energieversorgung vor (Stand: Dezember 2019).

Die Energieberatung der Stadt Braunschweig bietet kostenlose Beratungen rund um die Themen Energieeffizienz und Erneuerbare Energien an. Dabei könnten für das gemeinschaftliche Wohnen insbesondere die Beratungsschwerpunkte „Energetisch Sanieren und Bauen“ (beispielsweise Passivhaus und Plusenergiehaus) sowie „Fördermöglichkeiten“ von Interesse sein. Weitere Information finden Sie unter:

http://www.braunschweig.de/leben/umwelt_naturschutz/klima/ernergieberatung/energieberatung_start.html

Grundsätze des Ausschreibungs- sowie Interessenbekundungs- und Auswahlverfahrens

Die Ausschreibung umfasst den Verkauf eines Baugrundstücks mit verbindlichen planerischen und städtebaulichen Vorgaben. Sie erfolgt als öffentlicher Teilnahmewettbewerb. Die Entscheidung wird im Losverfahren getroffen, wenn mehrere Bewerber vorhanden sind. Das Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren umfasst zwei Stufen.

Stufe 1

Bewerbungen müssen bis zum 17.01.2020 eingegangen sein. Nach der Einreichung der Unterlagen durch die Bewerber hat die Stadt Braunschweig vor Durchführung des Losverfahrens die Möglichkeit, Unterlagen von den Bewerbern unter Fristsetzung nachzufordern. Im Anschluss daran wird aus den zulässigen Bewerbungen in einem notariell begleiteten Losverfahren eine Baugruppe ermittelt. Der erfolgreiche und unterlegene Bewerber werden nach erfolgtem Losverfahren durch die Stadt Braunschweig über das Ergebnis informiert.

Stufe 2

Der im Losverfahren ermittelte Bewerber erhält eine objektbezogene qualifizierte Erstberatung durch ein mit Baugruppen erfahrenes Beratungsunternehmen für die Konkretisierung seines

Vorhabens mit dem Ziel, spätestens bis zum 30.04.2020 ein für das gemeinschaftliche Wohnprojekt tragfähiges Planungs-, Realisierungs- und Finanzierungskonzept vorlegen zu können. Mit Erfüllung dieser Voraussetzung endet des Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren und die Bauherrengemeinschaft erhält für ein Jahr eine notariell zu beurkundende Ankaufsoption (ab Beurkundungstermin) für das Grundstück. Die Kosten der Ankaufsoption trägt die Bauherrengruppe. Die Erstberatung erfolgt auf Kosten der Stadt Braunschweig über das Modellprojekt zum gemeinschaftlichen Wohnen.

Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bewerbungen

Um an dem Losverfahren um die Vergabe des Grundstücks zum gemeinschaftlichen Wohnen teilnehmen zu können, müssen die Bewerber bestimmte Zulässigkeitsvoraussetzungen und -kriterien erfüllen.

Zu beachten ist, dass ausschließlich Bewerbungen von Baugruppen berücksichtigt werden. Unter einer Baugruppe wird im Rahmen dieser Ausschreibung eine Gruppe von privaten Bauwilligen verstanden, die sich in mehr als nur loser unverbindlicher Form zusammengefunden haben, um unter Federführung eines/r qualifizierten Architekten/In oder sonstigen auf dem Gebiet des gemeinschaftlichen Bauens qualifizierten Beraters/in ein Grundstück zu erwerben und nach einem untereinander abgestimmten, das gemeinschaftliche Wohnen betonenden Konzept zu bebauen und diese Wohneinheiten teilweise zu vermieten oder vollständig eigen zu nutzen. Der Kauf des Grundstücks muss als juristische Person erfolgen.

Zulassungskriterien

Die Baugruppen müssen für die Zulässigkeit der Bewerbung folgende Kriterien mit ihrer Bewerbung erfüllen:

- Darstellung der vorhandenen und geplanten Struktur, Größe und Zusammensetzung der Baugruppe sowie Benennung eines festen Ansprechpartners
- Beschreibung der Baugruppe, aus der ihre individuelle Vorstellung vom gemeinschaftlichen Wohnen und Leben sowie ihre Idee bzw. Besonderheiten mit dem Leitgedanken des jeweiligen Projekts erkennbar wird
- Vorlage eines Konzepts zur Regelung der Nachfolge, um die Nachhaltigkeit des gemeinschaftlichen Wohnprojekts bei Bewohnerwechseln darzulegen
- Grobe Beschreibung der gemeinsamen Planungsziele und der beabsichtigten baulichen Maßnahmen auf dem Baugrundstück
- Darstellung der Vorstellungen zur Realisierung des geplanten Wohnprojekts, insbesondere zur
 - a) vorhandenen oder noch bis zum Ende des Interessenbekundungs- und Auswahlverfahrens zu erlangenden Rechtsform bzw. zur Gründung einer juristischen Person des Zivilrechts (z.B. BGB Gesellschaft, verbunden durch einen gemeinsamen Planungsauftrag, Genossenschaft etc.) sowie zur Verbindlichkeit der Mitglieder im Hinblick auf einen gemeinsamen Erwerb
 - b) zur angedachten Finanzierung des Bauvorhabens hinsichtlich Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung.

Die Zulassungsvoraussetzungen und -kriterien verstehen sich kumulativ und müssen vollständig erfüllt sein, sonst scheidet das Konzept bereits an dieser Stelle aus. Im Falle mehrerer Bewerbungen für das Baugrundstück wird bei Vorliegen der geforderten Voraussetzungen per Los über die Vergabe entschieden. Die zulässigen Bewerbungen nehmen an einem notariell begleiteten Losverfahren teil, in dem die Baugruppe ausgelost wird, die nach Erfüllung der für Stufe 2 geltenden Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen bis zum 30.04.2020 eine notariell zu beurkundende Ankaufsoption für ein Jahr (ab Beurkundungstermin) für das Grundstück erhält. Die Kosten für die Bewerbung trägt die jeweilige Bauherrengruppe.

Die fristgerecht eingereichten Bewerbungsunterlagen wird die Stadt Braunschweig auswerten und als Grundlage eines möglichen Losverfahrens zur Grundstücksvergabe nutzen. **Es besteht kein Anspruch auf die Eröffnung eines Vergabeverfahrens.**

Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen

Der erfolgreich gelosten Baugruppe wird für das entsprechende Grundstück bis zum 30.04.2020 eingeräumt, eine Planung sowie ein tragfähiges wirtschaftliches Realisierungs- und von der Bank bestätigtes Finanzierungskonzept zu entwickeln. Der Baugruppe wird empfohlen, dafür mit einem Architekten und einem wirtschaftlichen Baubetreuer/ Moderator zusammenzuarbeiten.

Zur Erlangung der Ankaufsoption sind bis zum 30.04.2020 folgende Verkaufsbedingungen zu erfüllen bzw. die folgenden Unterlagen einzureichen:

- Darstellung der Struktur, Größe und Zusammensetzung der Baugruppe mit namentlicher Einzelnennung sowie Benennung eines festen vertretungsberechtigten Ansprechpartners
- Darlegung der eigenen Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen und des Konzepts für das Gemeinschaftsprojekt
- Nachweis über die Rechtsform der Baugruppe bzw. Gründung einer juristischen Person des Zivilrechts und Verbindlichkeit der Mitglieder im Hinblick auf den gemeinsamen Erwerb
- Benennung eines/r Architekten/In oder eines/r sonst in diesem Kontext qualifizierten Beraters/In, die/der die Baugruppe bei der Umsetzung des Projekts begleitet
- Vorlage eines tragfähigen Planungs-, Realisierungs- und Finanzierungskonzepts für das gemeinschaftliche Wohnprojekt und Benennung eines wirtschaftlichen Baubetreuers bzw. Moderators, der die Gruppe begleitet
- Ausführliche Darstellung der angedachten Finanzierung des Bauvorhabens hinsichtlich Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung.
- Vorlage eines Bebauungs- und Nutzungskonzepts für das Hochbauvorhaben als Ganzes sowie für die einzelnen Geschosse inklusive Grundrissen unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplans
- Darlegung der Gesamtzahl der Wohneinheiten, die einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt einer Baugruppe angemessen sein müssen
- Stellplatzkonzept unter Beachtung des Bebauungsplans

Die vorstehenden Bedingungen verstehen sich kumulativ.

Bedingung für das Wirksamwerden der Ankaufsoption ist der Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit der Baugruppe durch Vorlage einer Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Sparkasse oder in anderer geeigneter Form spätestens drei Monate vor Ablauf der Optionsfrist.

Bauverpflichtung

Voraussetzung zur Erlangung der Ankaufsoption ist, dass sich die erfolgreich geloste Baugruppe gegenüber der Ausschreibenden in geeigneter und verbindlicher Form verpflichtet, zu den Bedingungen und Auflagen dieser Ausschreibung das Gelände zu nutzen, insbesondere unter Beachtung der Regelungen des hier geltenden Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81. Die Baugruppe muss der Ausschreibenden ferner verbindlich darlegen und zusichern, sämtliche planungsrechtlichen Vorgaben einzuhalten und eine Baugenehmigung für ihr geplantes Vorhaben vor Ablauf der Frist der Ankaufsoption vorlegen. Mit dem Hochbauvorhaben gemäß dem abgestimmten Bebauungskonzept ist auf dem Grundstück für

das gemeinschaftliche Wohnen innerhalb von 24 Monaten nach Wirksamwerden des Kaufvertrages zu beginnen. Ansonsten erhält der Verkäufer des Grundstücks ein Rücktrittsrecht für das Grundstück.

Bewerbungsfrist und Kontakt

Die von den Baugruppen eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt. Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmer/Innen durch die Bearbeitung entstehen, ist ausgeschlossen.

Bewerbungen sind in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „Ausschreibung Trakehnenstraße/Breites Bleek“ **bis zum 17. Januar 2020 (Datum des Poststempels)** an die Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig zu richten.

Für weitere Auskünfte, die das **Vergabeverfahren und den Grunderwerb** betreffen, steht der

Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

Stelle Entwicklungs- und Standortplanung (61.51)

Herr Dirks

Telefon: 0531 470-2388

Email: entwicklungs.standortplanung@braunschweig.de

zur Verfügung.

Zu Fragen der Nutzung und Bebauung des Grundstücks wird an folgende Stelle verwiesen:

Referat Bauordnung

Langer Hof 8, 38100 Braunschweig

Stelle Planen-Bauen-Umwelt:

Telefon: 0531 470 - 40 06

Sprechzeiten: Mo., Di., Fr. 08.30-13.00 Uhr; Do. 08.30-13.00 Uhr und 14.30-18.00 Uhr

Email: bauservice@braunschweig.de

Auskünfte und Auszüge aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen, Stadtkarten und -pläne:

Telefon: 0531 470 - 40 01

Bau- und Beratungsplanung:

Telefon: 0531 470 – 40 04

Anlagen

Bebauungsplan „Trakehnenstraße/ Breites Bleek“, ST 81 mit den Bestandteilen

- Übersichtskarte
- Nutzungsbeispiel
- Bebauungsplan Geltungsbereich
- Planzeichen Geltungsbereich
- Textliche Festsetzungen mit Örtlicher Bauvorschrift