

## **Grundstücksvergabeverfahren St. Leonhards Garten** **(Stand 25.02.08)**

**Zeitfenster für die Bewerbung : 07. April – 21. April 2008**

### **Präambel:**

St. Leonhards Garten ist ein Bundesmodellprojekt im Rahmen des ExWoSt-Programmes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Aus diesem Grund möchte die Stadt Braunschweig in dem gewählten Vergabeverfahren zunächst nur private Einzelinteressenten bzw. Baugruppen aus privaten Einzelinteressenten berücksichtigen, um die erforderlichen Zielgruppen sowie eine Vielfalt und Individualität des Wohnens zu erreichen.

Das nachfolgend beschriebene Grundstücksveräußerungsverfahren wendet sich daher ausschließlich an private Einzelinteressenten und an Gruppen privater Einzelinteressenten, die in o.g. Gebiet ein gereihtes Stadthaus, ein Doppelhaus oder als Baugruppe einen Geschosswohnungsbau für den Eigenbedarf zur Selbstnutzung planen.

Die Stadt Braunschweig will lediglich gestalterischen Einfluss auf die jeweils zu errichtenden Gebäude nehmen, u.a. durch die Einrichtung eines Gestaltungsbeirates. Ein eigener (Gebäude-) Beschaffungsbedarf der Stadt Braunschweig soll nicht gedeckt werden.

Bauträger, die den Bau von Wohneinheiten zur Weitervermarktung realisieren wollen, erhalten in einem separaten europaweiten Vergabeverfahren Gelegenheit sich für bestimmte Grundstücke zu bewerben. Ein dementsprechendes Vergabeverfahren wird in Kürze bekanntgemacht.

**Folgendes Verfahren ist in den nachfolgend chronologisch aufgeführten Einzelschritten vorgesehen:**

1. Innerhalb eines vorgegebenen Zeitfensters (**07. April – 21. April 2008**) werden die Bewerbungen bei der Stadt Braunschweig eingereicht, unterschieden in:
  - Grundstücke für Doppelhäuser  
(werden verbindlich in Lage und Abmessung vorgegeben)
  - Grundstücke für gereichte Stadthäuser  
(sind in Breite und genauer Lage noch variabel; hier werden nur Zonen, die Grundstückstiefen und Linien, von der aus die Vergabe beginnen muß, ausgewiesen; eine maximale Breite für eine Hauseinheit von 8,00m wird festgesetzt)
  - Grundstücke für Geschosswohnungsbauten  
(werden verbindlich in Lage und Abmessung vorgegeben)

*Anmerkungen:*

Die Bewerbung erfolgt in den jeweiligen Kategorien zunächst ohne konkrete Zuordnung zu einem bestimmten Grundstück bzw. zu einem bestimmten Standort.

Bewerbungen für mehrere Kategorien sind möglich – für einzelne private Bauinteressenten kann aber in dem beschriebenen Vergabeverfahren nur eine konkrete Grundstücksreservierung (z.B. Stadthaus- oder Doppelhausgrundstück) abgeschlossen werden.

Diesbezüglich muss bei einer Mehrfachberücksichtigung in verschiedenen Kategorien von den Bewerbern eine schnelle Entscheidung in einer bestimmten Frist getroffen werden.

**Verbindliche Bestandteile der Bewerbung (hierfür wird ein spezielles Formblatt zur Verfügung gestellt) :**

- a. Benennung des Bewerbers/der Bewerber mit persönlichen Daten (unterschieden in Baugruppe oder private Einzelinteressenten); bei Baugruppen (d.h. Gruppen von privaten voneinander unabhängigen Einzelinteressenten, die sich in einem räumlichen Zusammenhang bewerben) Benennung der einzelnen beteiligten Parteien mit persönlichen Daten und Benennung eines verantwortlichen Ansprechpartners; pro beteiligter Partei ist eine formelle Meldebestätigung (Wohnsitz) des Einwohnermeldeamtes vorzulegen.
- b. Angabe der gewünschten Grundstückskategorie sowie bei den gereichten Stadthäusern der gewünschten Grundstücksbreite (bei Baugruppen fortlaufend addiert!); die gewünschte Grundstücksbreite für Stadthäuser ist möglichst exakt zu ermitteln und anzugeben, da die einzelnen Vergaben aufeinander aufbauen
- c. Anzahl der beabsichtigten Wohn- bzw. Hauseinheiten
- d. Von jeder beteiligten Partei eine Bestätigung der Kenntnis des städtebaulichen Entwurfes und der Spielregeln (Handbuch) sowie eine Einverständniserklärung hierzu
- e. Angabe der bevorzugten Lage des Grundstückes bzw. der Grundstücke (dient nur zur Vororientierung für evtl. Moderation)

2. Zwei bis drei Wochen nach dem Zeitfenster folgt das Auswahlverfahren:

Rangfolge:

Erste Priorität: Baugruppen von einzelnen privaten Bauinteressenten für den Eigenbedarf als Selbstnutzer, wobei bei Doppelhäusern mindestens zwei Parteien erforderlich sind, bei gereihten Stadthäusern und Geschosswohnungsbauten mindestens drei Parteien

Zweite Priorität: Einzelne private Bauinteressenten für den Eigenbedarf als Selbstnutzer

*Anmerkungen hierzu:*

Bei gleicher Rangfolge in der jeweiligen Priorität entscheidet das Los, es wird ein Notar hinzugezogen und die Losziehung wird protokolliert. Werden unberechtigte Doppelbewerbungen von Einzelinteressenten bzw. einer Partei in einer Kategorie z.B. über „Strohmann“ nachgewiesen, entfällt das Anrecht auf eine Grundstücksoption auch für alle anderen beteiligten Parteien in einer Baugruppe (Selbstkontrolle!) und die Gebühr wird einbehalten.

Die Doppelhausgrundstücke werden nur zusammen reserviert und verkauft – hier wird es keine Berücksichtigung von Einzelinteressenten geben.

Die Anzahl der Parteien einer Baugruppe über die Mindestanzahl hinaus beeinflusst die Reihenfolge nicht.

Bei der Bewerbung um Stadthausgrundstücke muss eine Baugruppe einen baulichen und räumlichen Zusammenhang nachweisen, d.h. bei einem entsprechenden Angebot – die Lage ist hierbei irrelevant - muss die Reservierung fortlaufend erfolgen, eine räumliche Aufteilung (z.B. Ost – West) ist zuvor nicht möglich.

3. Für die in ihren Abmessungen und ihrer Lage fest definierten Grundstücke (betr. Doppelhaus- und Geschosswohnungsbaugrundstücke) werden die Interessenten nach Reihenfolge eingeladen und Optionen eingeräumt

*Anmerkungen hierzu:*

Baugruppen für Geschosswohnungsbauten haben die Möglichkeit maximal 25 % ihrer beabsichtigten Wohneinheiten bzw. maximal 25 % der Hauptnutzfläche (HNF) bei der Reservierung zunächst offen zu gestalten, d.h. nicht namentlich zu belegen. Die Gebühr s.u. ist jedoch in vollem Umfang zu entrichten.

4. Für die vorab nicht fest definierten Grundstücke (betr. die Grundstücke für die gereihten Stadthäuser) werden die Interessenten nach Reihenfolge eingeladen und Optionen eingeräumt.

*Anmerkungen hierzu:*

Der Parzellenplan als Grundlage muss hierfür voraussichtlich immer wieder neu aktualisiert werden. Es ist vorgesehen den jeweiligen Interessenten den aktualisierten Plan vor dem Vergabegespräch jeweils vorab zur Kenntnis zu geben. Es können generell nur von fest vorgegebenen Anfangslinien (s. Lageplan) aus fortlaufend zusammenhängende oder auch einzelne Grundstücke reserviert werden, es sollen keine Mittellagen entstehen! Weiterhin dürfen bis zuletzt keine unbrauchbaren Restflächen und keine einzelnen Grundstücke ohne Gestaltungsspielraum entstehen (keine Bauflächen < 6m keine zwischen 9m – 12m).

Unter Umständen sind deshalb Moderationsgespräche vor bzw. nach den Einzelgesprächen erforderlich.

Nach erfolgter Grundstücksreservierung können keine räumlichen Grenzverschiebungen mehr vorgenommen werden, da die einzelnen Reservierungen voneinander abhängig sind.

5. Innerhalb von 14 Tagen muss nach der Zuweisung der Option die Überweisung einer Bearbeitungsgebühr (500 € jeweils für ein Grundstück Stadthaus bzw. Doppelhaus, 2.000 € jeweils für ein Grundstück Geschosswohnungsbau) erfolgen.

Zusätzlich zu der Gebühr muss jeder Einzelinteressent grundsätzlich innerhalb der angesprochenen 14 Tage eine Finanzierungsbestätigung einer Bank (für Doppel- und Stadthäuser mindestens 200.000 €, für den Geschosswohnungsbau mindestens 150.000 € pro Wohneinheit) bzw. ein Drittel der jeweiligen Summe als Eigenkapitalnachweis schriftlich vorlegen. Nach Entrichtung der Gebühr und nach Vorlage der entsprechenden Bestätigung wird die Option verbindlich, ansonsten werden Nachrücker berücksichtigt. Baugruppen für den Geschosswohnungsbau haben die Möglichkeit die Finanzierungsbestätigung für maximal 25 % der Wohneinheiten (maximal 25 % der HNF) zunächst bis zum Abschluss des Kaufvertrages offen zu lassen.

6. Bearbeitungszeitraum: Standard drei Monate, eine Fristverlängerung ist bei entsprechendem Bearbeitungsnachweis und den entsprechenden offenen Fragen möglich.

*Anmerkung hierzu:*

Sollten innerhalb des Bearbeitungszeitraumes einzelne Parteien einer Baugruppe ausscheiden, ist innerhalb der Gruppe eigenverantwortlich ein Ersatz zu organisieren. Die Bearbeitungsgebühr der ausscheidenden Partei wird einbehalten, eine erneute Gebühr der neuen Partei ist zu begleichen. Diese Austauschregelung wird auf maximal 2 Parteien pro Baugruppe beschränkt und darf maximal 50 % einer Baugruppe ausmachen. Beim Geschossbau darf ein Austausch der beteiligten Parteien maximal einen Anteil an der BGF von 25 % betragen. Verliert eine Baugruppe darüber hinaus zuvor benannte Parteien müssen die Grundstücksoptionen zurückgegeben werden. Diese Regelungen sollen die Bewerbungen von „Stroh Männern“ bzw. Spekulationen mit Grundstücksoptionen verhindern.

7. Eine Beratungsmöglichkeit durch Kontaktarchitekten (Vertreter des Gestaltungsbeirates) ist gegeben.
8. Vorlage des Entwurfskonzeptes vor dem Gestaltungsbeirat. Der Gestaltungsbeirat entscheidet über die Entwürfe. Es gibt ein Vetorecht des Stadtbaurates.

*Positive Entscheidung:*

Die Grundstücksoption wird unbefristet bis zum Abschluss des Kaufvertrages verlängert, die Gebühr wird angerechnet, der Entwurf wird jeweils Bestandteil des künftigen Kaufvertrages. Sollten nach diesem Zeitpunkt noch Parteien einer Baugruppe ausscheiden, behält sich die Stadt Braunschweig unter Berücksichtigung der unter 6. genannten Gesichtspunkte eine Einzelfallentscheidung über den Abschluss des Kaufvertrages vor.

*Negative Entscheidung:*

Nach nochmaliger Beratungsmöglichkeit, die ohne weiterführendes Ergebnis bleibt, endet die Option und die Gebühr wird einbehalten.

*Anmerkung:*

Der Gestaltungsbeirat wird sich aus den am Handbuch beteiligten Architekten sowie Vertretern des Baudezernates zusammensetzen. Die Leitung des Gestaltungsbeirates wird Herr Prof. Dr. Führ innehaben.

9. Spätestens 2 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages bzw. nach einer potentiellen Bebaubarkeit des Grundstückes (es zählt jeweils der spätere Termin) muss jeweils eine Bebauung – Fertigstellung des Rohbaus der Gebäudehülle – erfolgt sein.

Anlage:

Integraler Bestandteil des Vergabekonzeptes ist der Lageplan mit Darstellung der Grundstückskategorien und –grenzen vom Februar 2008