

Fachbereich Wirtschaft
-Immobilienverkehr-
Vahrenwalder Straße 7, 30165 Hannover
Telefon 0511 168 4 85 29
Telefax 0511 168 4 53 07
E-Mail 23.13@Hannover-Stadt.de

Errichtung eines Wohnhauses mit Stadtteilparkplätzen in Hannover, Stadtteil Linden-Nord



Inhalt

<u>Objektbeschreibung</u>	<u>2</u>
<u>Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen</u>	<u>6</u>
<u>Ansprechpartner</u>	<u>8</u>

Objektbeschreibung

Verkauf des Objektes Velberstraße

Lage des Grundstückes |

Das unbebaute Grundstück liegt in der Velberstraße im beliebten Stadtteil Linden. Die Velberstraße mündet direkt in die Einkaufsmeile Limmerstraße.

Mehrere Spiel- und Grünflächen sind in der unmittelbaren Umgebung gut erreichbar. Der Georgengarten und die Herrenhäuser Gärten sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Die Stadtbahn- und Bushaltestelle Leinaustraße ist ca. 70 Meter entfernt. Die Auffahrt zum Westschnellweg erreicht man nach ca. 600 Metern.

Zielgruppe |

Die Ausschreibung des Grundstückes richtet sich an Baugruppen und Wohnungsgenossenschaften.

Das Projekt bedarf aufgrund seiner Komplexität einer fachlichen Führung und Aufsicht, daher müssen die Baugruppen sowie die Projektdurchführung unter der Gesamtleitung eines Architekten oder eines sonst in diesem Kontext qualifizierten Beraters zusammengefasst sein. Bitte beachten Sie unbedingt die Ausführungen zu den Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen sowie den Auswahlkriterien.

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 qualifizierten Architekten oder sonstigen, auf dem Gebiet des gemeinschaftlichen Bauens qualifizierten Beraters eine Immobilie zu erwerben und nach einem untereinander abgestimmten, das gemeinschaftliche Wohnen betonenden Konzept neu- oder umzubauen und eigen zu nutzen. Der Kauf kann als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (ggf. mit dem Ziel der Umwandlung in eine WEG) oder als Genossenschaft erfolgen.

Grundstücksgröße |

Die Grundstücksgröße beträgt 986 m².

Kaufpreis |

Der Festpreis beträgt 167.620,00 Euro.

Ein Erschließungsbeitrag ist ebenso wie ein Abwasserbeitrag nicht mehr zu entrichten. Die Kosten der Grundstücksanschlüsse für Entwässerung, Gas, Wasser, Elt sind im Kaufpreis nicht enthalten und werden von den dafür zuständigen Stellen gesondert erhoben. Wir empfehlen, die voraussichtliche Höhe der Kosten vor Abgabe der Bewerbung bei den auf Seite 11 genannten Ansprechpartnern zu erfragen.

Etwaige Straßenausbaubeiträge gemäß § 436 Absatz 1 BGB für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung (Ausbau) der Straßen, Wege und Plätze (öffentliche Einrichtungen), die Beiträge nach § 6 Nds. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) und der dazu erlassenen Satzung werden gesondert erhoben.

Die Käufer tragen die Kosten des Vertrages und die seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer.

Hannover-Kinder-Bauland-Bonus |

Familien können den „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ für maximal vier Kinder unter 16 Jahren in Anspruch nehmen. Gefördert werden auch private Baugemeinschaften, sofern in vergleichbarer Form (z. B. Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, Genossenschaft) gemeinschaftlich Wohneigentum gebildet wird. Der Bonus wird dabei berechnet als Prozentsatz des Bodenwerts von 170,00 €/m² des Anteils, der der erworbenen Wohneinheit zugeordnet ist. Der „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ verringert den Betrag pro Kind um 10%, maximal um 40%.

Infrastruktur |

- Kindertagesstätten befinden sich in der näheren Umgebung.
- Im Stadtteil gibt es verschiedene offene Angebote für Kinder und Jugendliche.
- Im Stadtteil befinden sich zwei Grundschulen (Eichendorffschule und Grundschule Salzmannstraße), ein Gymnasium (Helene-Lange-Schule) sowie eine Gesamtschule (IGS Linden).
- Die Stadtbahn Linie 10 an der Limmerstraße ist fußläufig ca. 70 Meter entfernt. Auf der Limmerstraße erreichen Sie auch die Haltestelle der Buslinie 700. Eine Stadtbahnverlängerung mit Haltestelle (Hochbahnsteig) vor dem städtischen Grundstück ist in Planung.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen |

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 1247, der für das Grundstück die Errichtung eines Stadtteilparkhauses vorschreibt. Es ist die Errichtung eines Wohnhauses mit zusätzlichen Stellplätzen für den Stadtteil vorgesehen. Dazu ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat zwei Varianten für eine weitere Nutzung ergeben:

1. Variante:

In dem 1. – 5. OG ist eine Wohnnutzung geplant. Im Erdgeschoss des Wohngebäudes sind wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen denkbar. Die Stellplätze für den Stadtteil sollen in einer Tiefgarage, die auf dem gesamten Grundstück zulässig sein soll, verwirklicht werden. Die zukünftige Stellplatzzahl soll etwa den vorhandenen ebenerdigen Stellplätzen entsprechen (ca. 40). Ebenso sollen die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung in dieser untergebracht werden. Die Tiefgarage soll über den nicht überbauten Bereichen begrünt werden, damit die Wohnnutzung einen entsprechenden Freibereich erhält.

2. Variante:

In dem 1. – 5. OG ist eine Wohnnutzung geplant. Wie derzeit vorhanden, sollen ebenerdig Flächen für öffentliche, stundenweise nutzbare, Stellplätze hergestellt werden. In einer Tiefgarage sollen die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung untergebracht werden. In den oberen Etagen sollen Wohnungen gebaut werden.

Bei beiden Varianten soll sich die Höhe des Wohnhauses an der bestehenden Nachbarbebauung orientieren. Die Bebauung muss straßenseitig an die Nachbarbebauung anschließen. Es dürfen maximal fünf Vollgeschosse entstehen, die aber die bauliche Höhe der Nachbargebäude nicht überschreitet. Auch die Tiefe der Bebauung soll sich an der bestehenden Bebauung (max. 13 Meter) orientieren.

Gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ist es erforderlich, dass für jede Wohneinheit (bei anderer Nutzung entsprechend den Anforderungen) ein Stellplatz nachgewiesen wird.

Die Landeshauptstadt Hannover gibt zudem den Hinweis, dass an dieser Stelle im Bestand gebaut wird und die Abstandsvorschriften dadurch nicht vollständig eingehalten werden können. Gegebenenfalls sind zur Bebauung nachbarliche Zustimmungen von den angrenzenden Grundstückseigentümern erforderlich.

Das Flurstück ist eingetragen in dem beim Amtsgericht Hannover geführten Grundbuch von Hannover-Linden, Blatt 7167 unter der lfd. Nummer 4 des Bestandsverzeichnisses. Das Grundstück ist lastenfrei.

Für das Grundstück ist die TA-Lärm einzuhalten. Im weiteren Verfahren wird ggf. ein Schallschutzgutachten notwendig, so dass eine Verträglichkeit zwischen der Wohnbebauung und der Parkplatznutzung sichergestellt ist.

Altlasten |

Die Landeshauptstadt Hannover weist darauf hin, dass Altablagerungen auf dem Grundstück vorhanden sind, denn das Grundstück wurde in der Vergangenheit als Tankstelle genutzt.

Es handelt sich dabei um eine flächenhafte Bodenverunreinigung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle. Die Schadstoffe treten in der bis zu 1,50 m mächtigen Auffüllung auf und sind vermutlich in deren Asche- und Schlackeführung begründet. Der Voruntersuchung zufolge ist die Auffüllung der Belastungskategorie **>Z2** nach LAGA zuzuordnen. Der Boden unterhalb der Auffüllung ist analytisch unbelastet, aber geruchsauffällig.

2004 wurde auf dem Grundstück eine Boden- und Grundwasseruntersuchung durchgeführt. Dabei wurde eine Berechnung der evtl. Bodenmengen zur Entsorgung und eine grobe Kostenschätzung abgegeben. Bei der Baumaßnahme fallen vermutlich aus dem vorderen Grundstücksteil ca. 2.200 m³ Bodenmaterial während der Herstellung der Baugrube an. Davon sind ca. 700 m³ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die restlichen 1.500 m³ Boden können über eine normale Bauschuttdeponie beseitigt oder verwertet werden. Aus dem hinteren Grundstücksteil würde im Zuge einer Auskofferungsmaßnahme ca. 400 m³ besonders überwachungsbedürftiger Abfall anfallen. Auch dieses Bodenmaterial müsste entsorgt werden. Es wird empfohlen, die belastete künstliche Auffüllung im Zuge dieser Arbeiten im Bereich des hinteren Grundstücksteils mit zu entfernen. Sie könnte bei einer entsprechenden Versiegelung aber auch im Boden verbleiben. Hierzu wäre jedoch die Abstimmung mit OE 67.12 der LHH erforderlich.

Das bisherige Ergebnis der Untersuchung ist im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, Bereich Umweltschutz, Prinzenstr. 4, 30159 Hannover, bei Frau Gohla, Tel. 0511/168-4 03 94, einzusehen. Nachdem die genaue Planung bekannt wird, sind weitere Schritte u. a. noch evtl. Nachuntersuchungen eng mit OE 67.12 (Frau Gohla) abzustimmen. Die evtl. zu bestellenden Fachgutachter werden auf Kosten des Käufers durch OE 67.12 festgelegt. Der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, Bereich Umweltschutz (OE 67.12), ist über den Beginn aller Maßnahmen vorab zu informieren. Darüber hinaus ist der Käufer verpflichtet, unaufgefordert Zwischenberichte über den Verlauf der Maßnahmen der OE 67.12 schriftlich vorzulegen.

Bislang wurde das Grundstück durch Luftbildauswertung nicht auf Kampfmittel (Sprengstoffe, Sprengkörper oder dergleichen) untersucht und in soweit nicht sondiert. Bei Bauvorhaben im Planungsbereich werden, je nach Bauvorgehensweise, baubegleitende Maßnahmen
Stand: 26.03.2014

empfohlen. Die Landeshauptstadt Hannover weist auf die Möglichkeit hin, beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen (Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23, Marienstraße 34, 30171 Hannover) anzufragen, ob Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln vorliegen.

Die Landeshauptstadt Hannover ist bereit, sich an den hieraus resultierenden und nachgewiesenen Mehrkosten bis zur Höhe von 100.000,00 € einschließlich Mehrwertsteuer zu beteiligen. Eine darüber hinausgehende Beteiligung an etwaigen Mehrkosten erfolgt nicht. Der Käufer ist verpflichtet, unaufgefordert eine Abschlussdokumentation über die Mehrkosten bzw. Baumaßnahme vorzulegen.

Der Käufer verzichtet unwiderruflich auf eventuelle Ausgleichsansprüche gegenüber der Landeshauptstadt Hannover, die sich gemäß § 24 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zukünftig ergeben könnten. Sollte die Landeshauptstadt Hannover durch die zuständige Bodenschutzbehörde gemäß § 4 BBodSchG in Anspruch genommen werden, so verpflichtet sich der Käufer der Landeshauptstadt Hannover alle hieraus entstehenden Kosten zu erstatten. Dazu gehören auch alle Kosten, die neben den behördlichen Anordnungen zu der Planung und Durchführung der Sanierung anfallen.

Klimaschutz |

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes und der notwendigen Verringerung von CO₂-Emissionen fordert die Landeshauptstadt Hannover einen erhöhten Gebäudewärmeschutz, der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht, sowie eine emissionsarme Wärmeerzeugung. Die Stadt unterstützt durch Forderung und Beratung darüber hinaus den Bau extrem energiesparender Passivhäuser. Für diese gesunden Komforthäuser mit Frischluftzufuhr und niedrigen Heizkosten gibt es Fördergelder und Unterstützung für eine Qualitätssicherung. Die Heizwärmeeinsparung beträgt beim hannoverschen Niedrigenergiehaus-Standard ca. 10% und beim Passivhaus-Standard sogar 85% im Vergleich zur gesetzlichen Regelung.

Auf den Grundstücken gibt es jedoch für eine Passivhausbauweise erhebliche Einschränkungen.

Beim Erwerb des Grundstücks verpflichtet sich der Käufer, das geplante Gebäude wenigstens in Niedrigenergiebauweise-Plus (NEH-Plus) zu errichten, d. h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H_T) und der Primärenergiebedarf müssen wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) liegen.

Hinsichtlich der Wärmeenergieversorgung für Heizwärme und Warmwasser ist vorrangig Fernwärme zu nutzen. Eine Anschlussmöglichkeit ist zu prüfen. Ist kein Fernwärmeanschluss möglich oder wird dieser zu ungünstigeren Konditionen als bei vergleichbaren Objekten im übrigen Versorgungsgebiet angeboten, so ist die Wärmeversorgung direkt oder über ein Nahwärmenetz durch eine Versorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) sicherzustellen.

Falls nachgewiesen wird, dass eine Wärmeversorgung mittels Kraft-Wärme-Kopplung nicht wirtschaftlich durchführbar ist, ist das Gebäude durch eine zentrale Heizungsanlage mit Heizwärme und Warmwasser zu versorgen.

Es dürfen nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen. Ausgenommen hiervon sind automatisch beschickte Biomasse-Heizkessel (z.B. Pelletkessel), welche die Emissionsgrenzwerte des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) einhalten. Um bei dem Einbau von Wärmepumpen zu gewährleisten, dass die Emissionswerte des Heizsystems nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen, sind Anforderungen auf Grundlage der geltenden Förderrichtlinie des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) einzuhalten.

Zulässig sind z. Z. Wärmepumpen mit einer Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 (bezogen auf reale Arbeitszeittemperaturen).

Die Jahresarbeitszahl ist nach der geltenden Fassung der VDI 4650 (2009) unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und für Warmwasser zu bestimmen.

Die Landeshauptstadt Hannover, Klimaschutzleitstelle, Prinzenstraße 4, 30159 Hannover führt nach Absprache jederzeit die Beratung zu diesen Anforderungen durch. Interessenten, die sich für das Baugrundstück bewerben möchten, wird empfohlen, das städtische Beratungsangebot bereits im Planungsstadium in ihre Überlegungen einzubeziehen, weil dabei wichtige Hinweise für eine energiesparende und qualitätvolle Bauweise gegeben werden. Die proKlima-Beratung ist nicht Voraussetzung für den Abschluss des Kaufvertrages. Die Kosten der Beratung trägt die Landeshauptstadt Hannover.

Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen |

Die Ausschreibung erfolgte am **29.03.2014** im Immobilienteil der Wochenendausgabe der hannoverschen Tageszeitungen (Hannoversche Allgemeine Zeitung und Neue Presse).

Bewerbungen mit entsprechenden Nutzungskonzepten sind in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „Bewerbung Velberstraße“ bis zum **23.05.2014** (Datum des Poststempels) an den Fachbereich Wirtschaft, Sachgebiet Immobilienvermarktung, OE 23.13, Vahrenwalder Straße 7, 30165 Hannover zu richten. **Bewerbungen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, können nicht berücksichtigt werden.**

Die eingereichten Unterlagen müssen enthalten:

1. Bei Baugruppen: Struktur der Baugruppe, insbesondere Namen und Geburtsdaten der Mitglieder der Baugemeinschaft, deren Rechtsform (z. B. BGB Gesellschaft, verbunden durch einen gemeinsamen Planungsauftrag etc.), die Verbindlichkeit der Beteiligung der Mitglieder im Hinblick auf einen gemeinsamen Erwerb
2. Kostenschätzungen und Bankbestätigungen einer voraussichtlichen Finanzierung
3. Architektonisches Konzept (Pläne im Maßstab 1:200)
4. Nachweis über die Schaffung von möglichst vielen Stellplätzen für die Allgemeinheit bei Beibehaltung gesunder Wohnverhältnisse
5. Konzept über die Bewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze
6. Freiraumkonzept für die nicht überbauten Flächen
7. Nachweis über den Umgang und die Sanierung der Altlasten

Die Unterlagen werden vertraulich behandelt. Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmern/-innen durch die Bearbeitung entstehen, ist ausgeschlossen.

Die fristgerecht eingereichten Konzepte und Vorschläge wird die Landeshauptstadt Hannover auswerten und als Grundlage eines möglichen Verfahrens zur Grundstücksvergabe nutzen. **Es besteht kein Anspruch auf die Eröffnung eines Vergabeverfahrens.**

Die Landeshauptstadt Hannover wird nach Eingang der Angebote zunächst prüfen, ob die Mitglieder einer Baugruppe den Eindruck eines für den Prozess notwendigen gemeinsamen Zieles vermitteln, ob die Anzahl der Mitglieder dem geplanten Objekt angemessen sind und ob die Gruppe über ausreichendes Sachwissen über den Planungs- und Realisierungsprozess verfügt bzw. ob sie eine qualifizierte Beratung (nachhaltig) hinzugezogen hat.

Das Hauptaugenmerk wird jedoch auf den zu Ziffer 2 – 7 eingereichten Unterlagen liegen. Die Landeshauptstadt Hannover wird diese Unterlagen unter den in Anlage 1 genannten Gesichtspunkten prüfen und bewerten.

Die Landeshauptstadt Hannover behält sich vor die besten drei Bewerber zu einem Gespräch einzuladen.

Kommt eine Einigung mit dem Bewerber zustande, wird die Stadt dem Bewerber einen Grundstückskaufvertrag übersenden. Das damit verbundene Verkaufsangebot steht unter dem Vorbehalt der kommunalrechtlichen Zustimmung. Wenn diese Zustimmung vorliegt, kann dieser Vertrag von einem Notar, den der Käufer vorschlägt, beurkundet werden.

Der Kaufpreis ist in voller Höhe vor der notariellen Vertragsbeurkundung zu zahlen.

Bewerbungen sind unter Angabe der Grundstücksbezeichnung schriftlich an die unten genannte Anschrift zu richten. Bewerbungen über Internet (E-Mail) werden nicht angenommen.

Auskünfte |

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

Fachbereich Wirtschaft

- Immobilienverkehr Südwest -

Vahrenwalder Straße 7 | 30165 Hannover

Telefon (0511) 168 – 4 85 29, Fax (0511) 168 - 4 53 07,

Frau Wedemeyer

E-Mail: 23.13@Hannover-Stadt.de

zur Verfügung.

Weitere Auskünfte erteilen:

Zu Fragen der Nutzung und der Bebauung: Fachbereich Planen und Stadtentwicklung - Stadtplanung - Rudolf-Hillebrecht-Platz 1 30159 Hannover Telefon (0511) 168 - 4 43 17 Frau Zimmermann 61.12@Hannover-Stadt.de	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung - Bauordnung - Rudolf-Hillebrecht-Platz 1 30159 Hannover Telefon (0511) 168 - 4 23 90 Frau Jungholt 61.31@Hannover-Stadt.de
Zum Erschließungsbeitrag und zu Straßenausbaubeiträgen: Fachbereich Bauen - Straßenkosten - Rudolf-Hillebrecht-Platz 1 30159 Hannover Telefon (0511) 168 - 4 28 89 Frau Könecke Daniela.Koenecke@Hannover-Stadt.de	Zu den Altlasten: Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - Umweltschutz - Prinzenstraße 4 30159 Hannover Telefon (0511) 168 - 4 03 94 Frau Gohla 67.12@Hannover-Stadt.de
Zu Fragen des Gebäudeenergie- Standards: Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - Klimaschutzleitstelle - Prinzenstraße 4 30159 Hannover Telefon (0511) 168 - 4 36 11 Frau Büchner 67.11@Hannover-Stadt.de	zu Förderung von ph-bauweise und kwk: proKlima GbR c/o Stadtwerke Hannover AG Glockseestraße 33 30169 Hannover Info-Telefon (0511) 430 - 19 70 proKlima@enercity.de
Zu Grundstücksanschlüssen für Gas, Wasser, El t: Stadtwerke Hannover AG - Hausanschlüsse: Strom - Stammestraße 105 30459 Hannover Telefon: (0511) 430 - 42 81 Herr Lüerßen	Stadtwerke Hannover AG - Hausanschlüsse: Gas/Wasser - Stammestraße 105 30459 Hannover Telefon: (0511) 430 - 42 74 Herr Grupe
Zu Grundstücksanschlüssen für die Entwässerung: Stadtentwässerung Hannover -Abgaben- Sorststraße 16 30165 Hannover Herr Janda Telefon (0511) 168 - 47396 Frank.Janda@Hannover-Stadt.de	Stadtentwässerung Hannover - Grundstücksentwässerung - Sorststraße 16 30165 Hannover Telefon (0511) 168 - 4 74 69 Frau Fischer Gudrun.Fischer@Hannover-Stadt.de
Zur Wohnraumförderung: Fachbereich Planen und Stadtentwicklung - Stadterneuerung und Wohnen - Wohnraumförderung Sallstraße 16 30171 Hannover Telefon (0511) 168 - 4 37 93 Frau Kosok Telefon (0511) 168 - 4 63 42 Frau Konerding Telefon (0511) 168 - 4 62 74 Herr Knebel Telefon (0511) 168 - 4 43 16 Frau Schneiderei	- Claudia.Kosok@Hannover-Stadt.de - Silke.Konerding@Hannover-Stadt.de - Olaf.Knebel@Hannover-Stadt.de - Ulrike.Schneiderei@Hannover-Stadt.de
Auskünfte zu Kindertagesstätten: FamilienServiceBüro Fachbereich Jugend und Familie Kurt-Schumacher-Straße 22-24 30159 Hannover Telefon (0511) 168 - 4 35 35 FamilienServiceBuero@Hannover-Stadt.de	Auskünfte zu Schulen: Fachbereich Bibliothek und Schule - Schulorganisation - Brüderstraße 6 30159 Hannover Telefon (0511) 168 - 4 39 94 42.21@Hannover-Stadt.de

Bewertungskriterien zur Vergabe des Grundstücks Velberstraße

1. Zulassungskriterien:

Die Zulassungskriterien müssen erfüllt sein, sonst scheidet das Konzept bereits an dieser Stelle aus.

- Stellplätze im TG/ EG, im Übrigen Wohnnutzung
- Einhaltung ökologischer Standards (Mindeststandard ist Niedrigenergiehausstandard Plus; bei einem höheren energetischen Standard gibt es zusätzliche Punkte)
- Erbringung des Kaufpreises
- Nachweis finanzieller Leistungsfähigkeit in geeigneter Form
- Schaffung von Stellplätzen für die Öffentlichkeit
- Nachweis über die Unterbringung der Stellplätze für die Wohnnutzung auf dem Grundstück
- Geschlossene Bauweise

Es können jeweils Punkte zwischen 0 und 10 vergeben werden, wobei 10 der Bestnote entspricht

2. Architektonisches Konzept

- Fügt sich das Bauvorhaben ein?
- Entspricht die Geschossigkeit der Nachbarbebauung?
- Werden Traufkante/ First der Nachbarbebauung eingehalten bzw. wird vermittelt?
- Entspricht die Bautiefe die der Nachbarschaft (max. 13m)?
- Ist eine Erdgeschosszone architektonisch erkennbar?
- Wird von der Fassadengestaltung die angrenzende dreißiger Jahre Bebauung aufgenommen (z.B. stehende Fensterformate zu Bändern zusammengefasst)?
- Oder wird die Materialität der anderen Nachbarbebauung aufgenommen (Klinkerfassade)?
- Sind die Wohnungsgrundrisse für unterschiedliche Nutzergruppen flexibel?
- Gibt es im EG öffentliche Nutzungen mit einem „Gesicht“ zu Straße?

3. Nachweis über die Schaffung von möglichst vielen Stellplätzen für die Allgemeinheit bei Beibehaltung gesunder Wohnverhältnisse

- Wie groß ist die Anzahl der Stellplätze, die für die Öffentlichkeit geschaffen werden?
- Ist ein geringes Konfliktpotential zwischen Wohnbebauung und Parkplatznutzung zu erwarten?
- Ist die Schallproblematik ausreichend berücksichtigt?
- Wie ist das Projekt hinsichtlich der Lösungsmöglichkeiten von Konflikten zu beurteilen?

4. Konzept über die Bewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze

- Funktioniert das Konzept langfristig (finanzielle Tragfähigkeit, Betreiberkontinuität)?
- Sind die Stellplätze für die Öffentlichkeit stundenweise zugänglich?

5. Freiraumkonzept für die nicht überbauten Flächen

- Gibt es ein Konzept für die Freiflächen?
- Wie sind die Nutzungsmöglichkeiten von Freiflächen für die Bewohner?

6. Nachweis über den Umgang und die Sanierung der Altlasten

- Ist das Konzept schlüssig?

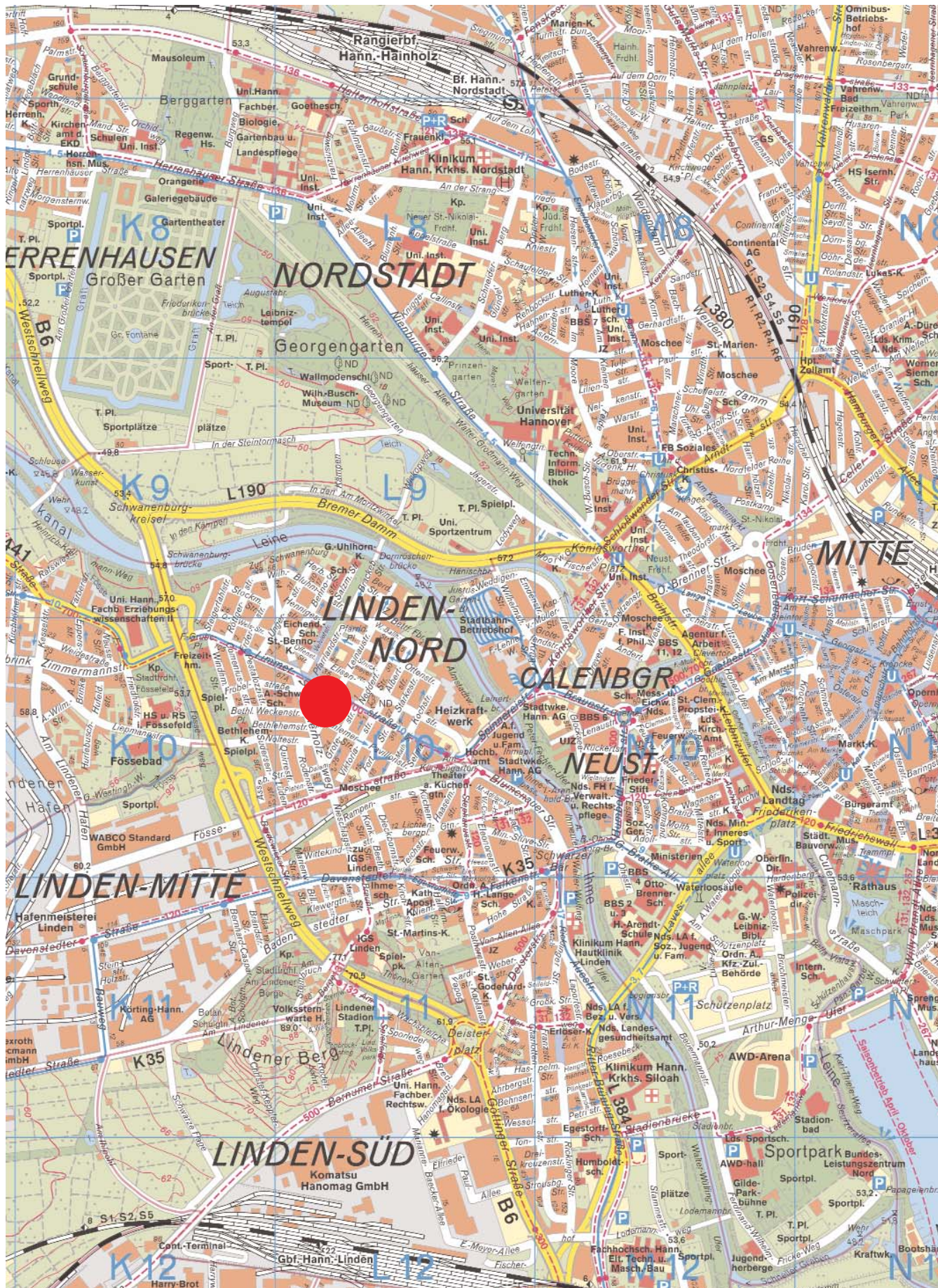
7. Spezielle Eignungskriterien

1. Baugruppe/Wohnungsbaugenossenschaften/Rechtsform muss in der Lage sein, Bauvorhaben zu realisieren –
 - a. Verbindlichkeit der Teilnehmer
 - b. Entspricht die Gruppengröße dem Bauvorhaben?
 - c. Bisherige Erfahrungen mit Wohnungsbau
2. Zeitliche Dimension. Realisierung des Vorhabens

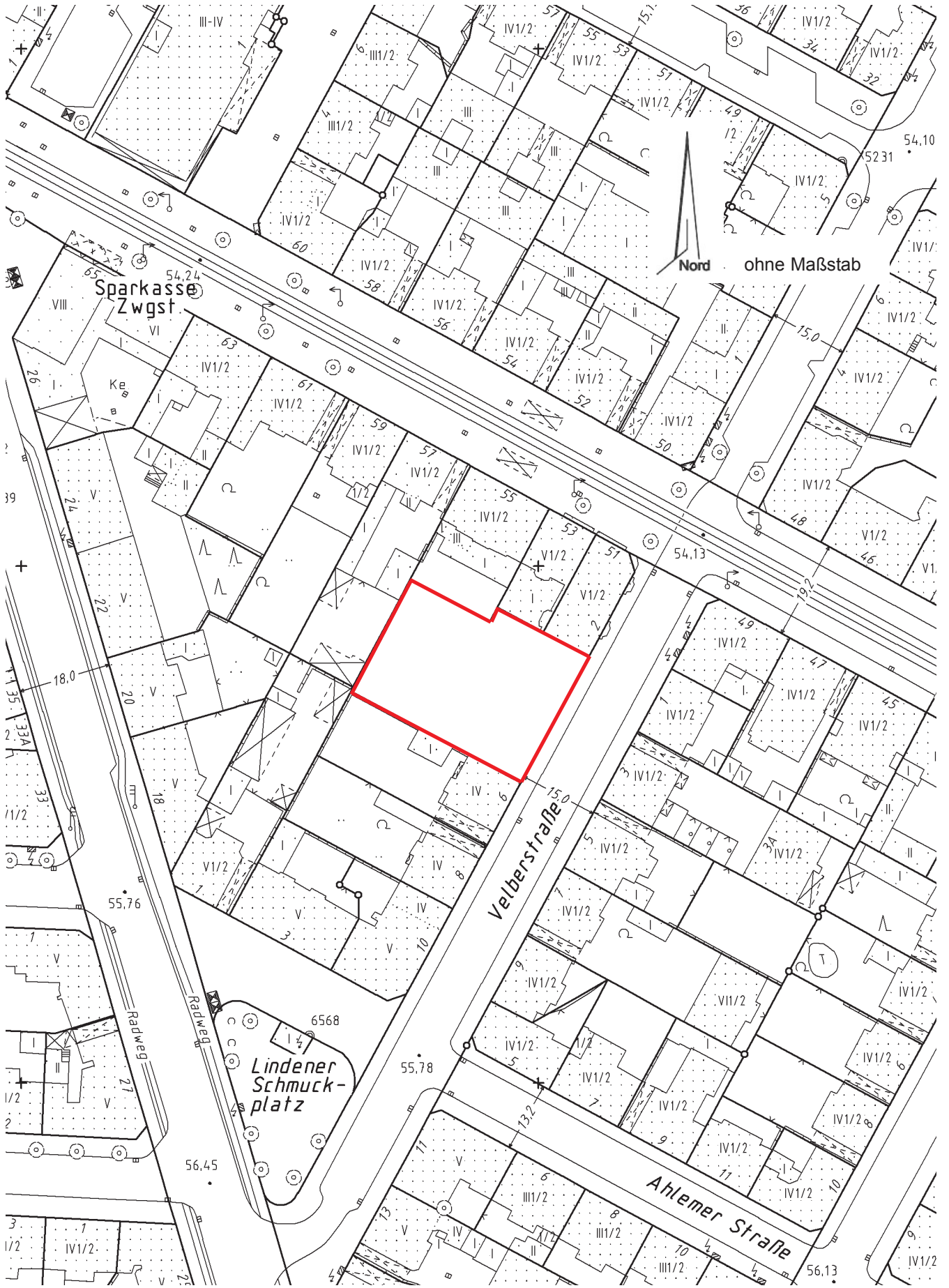
Anlage 2







Velberstrasse



Velberstrasse