

Beantwortung der Rückfragen zur Grundstücksausschreibung der Baufelder 6.1, 6.2, 8.3 und 8.4 im Quartier Basdorfer Gärten

Stand 05.09.2018

Frage 1

Auf der einen Seite wird kein bzw. Gewerbe nur im geringen Umfang gewünscht, auf der anderen Seite ist man aber für seniorenrechtliche Wohnungen mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen offen, wie ist dieser Widerspruch zu verstehen?

Antwort

Beide Grundstücke werden planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und explizit als Wohnbauflächen veräußert. Besondere Wohnformen, also auch für Senioren sind dabei erwünscht. Große Pflegeeinrichtungen werden von der Gemeinde nicht gewünscht (s.a. Beantwortung Frage 2 und 3)

Frage 2

Wird ein Senioren Wohn- und Pflegeheim aufgrund des Gewerbestatus im WA 1 und WA2 Gebiet ausgeschlossen?

Antwort

Je nach Größe der Einrichtung erfolgt die Bewertung (s.a. Beantwortung Frage 1 und 3)

Frage 3

Lt. Vorlage für die Sitzung der Gemeindevertretung am 28.03.2018 sollen große Pflegeheime nicht mehr in die Planung der Gemeinde Wandlitz aufgenommen werden. Wie weit wird sich die BEG mbH in ihrer Bewertung der eingereichten Angebote an die Vorgaben gebunden fühlen?

Antwort

Wir verweisen auf die im Exposé unter 3.1 formulierten Entwicklungsziele für die Liegenschaft sowie auf das unter 5. formulierte Anforderungsprofil. Die skizzierte Gemeindeposition wird von der BEG mbH nicht infrage gestellt.

Frage 4

Gewerbliche Nutzungen sind nur in sehr untergeordnetem Umfang und bei besonderer Verknüpfung mit der Wohnnutzung denkbar. Im B-Plan ist ein WA 1 und 2 Gebiet ausgewiesen!

Antwort

Die Frage ist eher eine Feststellung und bedarf keiner weiteren Ausführungen.

Frage 5

Im Ausschreibungstext ist von „identitätsstiftenden Konzeptinhalten“ die Rede. Was wird darunter verstanden?

Antwort

Gewünscht werden Konzepte, die zu einer Quartiersbildung mit Nachbarschaften führen; anonymes Wohnen ist in dem räumlichen Umfeld nicht erwünscht.

Frage 6

Gibt es von Seiten der Gemeinde Vorstellungen zur im Ausschreibungstext genannten Entree-Gestaltung? Was ist damit gemeint?

Antwort

Die ausgeschriebenen Baufelder liegen am Ortseingang von Basdorf im Übergangsbereich vom Wald in den Siedlungsbereich. Diese Eingangssituation sollte durch eine besondere städtebauliche und architektonische Gestaltung betont werden.

Frage 7

Auf dem Grundstück befindet sich ein Funkmast der Telekom! Wird dieser versetzt und wenn ja wohin?

Antwort

Der Funkmast steht auf dem Baufeld 4.8, das nicht Bestandteil der Ausschreibung ist.

Frage 8

Welche Telekommunikationsmedien werden verlegt (TV-Kabel, Glasfaser)?

Antwort

Im QUARTIER BASDORFER GÄRTEN sind durch die Telekom Glasfaserleitungen verlegt worden. Diese befinden sich im Bankettbereich der Planstraße 3 (Kornblumenweg) und des Fuß- und Radweges. Auf den Baufeldern erfolgt keine medientechnische Erschließung durch die BEG mbH. Die Anschlüsse sind vom Investor vorzunehmen.

Frage 9

Gibt es Anschlusszwänge? (z.B. Fernwärme)

Antwort

Nein.

Frage 10

Liegt Erdgas für eine zentrale Wärmeversorgung an (BHK)? Wenn ja, wo sind die Anschlüsse?

Antwort

Die EWE stellt die Erdgasversorgung nach Bedarf her. Aufgrund der vorliegenden Bestellungen liegen Leitungen im Bereich der Planstraße 3 und Planstraße 2 an.

Frage 11

Sind im EG zur Prenzlauer Straße Kleingewerbe zur Deckung des täglichen Bedarfs gewünscht?

Antwort

Gemäß Festsetzung 1 des Bebauungsplanentwurfs können der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden. Fußläufig gut erreichbar hat sich ein großer Lebensmittelmarkt angesiedelt. Vom Investor ist zu entscheiden, ob entsprechende Gewerbeflächen zur Deckung des täglichen Bedarfs marktgängig wären.

Frage 12

Gibt es Referenzgutachten zu den Belastungen der im Erdreich vorhandenen Einbauten?

Antwort

Es gibt keine Altlastengutachten für die zur Veräußerung anstehenden Baufelder. Für eine gesicherte Aussage kann die Klassifizierung der Entsorgungsmaterialien von unterirdischen Bauwerken und Boden erst nach dem Ausbau / Aushub erfolgen.

Frage 13

Wer trägt die Vermessungskosten?

Antwort

Die Kosten der Vermessung der einzelnen Baufelder 6.1, 6.2, 8.3 und 8.4 trägt die BEG mbH. Die spätere Vermessung von Teilflächen zur Weiterveräußerung etc. trägt der Eigentümer der Grundstücke, d.h. der jetzt mit der Ausschreibung gefundene Investor.

Frage 14

Wer ist für die Errichtung des in Nord-Süd-Richtung verlaufender Geh- und Radweg verantwortlich und wie sind die Geh- Fahr- und Leitungsrechte?

Antwort

Der Geh- und Radweg wird durch die BEG mbH errichtet. Geh- und Fahrrechte zur Überquerung des Weges können in Abhängigkeit von der Anzahl und der Dimensionierung Aussicht gestellt werden. Die Einräumung von Leitungsrechten ist ebenfalls vorstellbar, sie hängen jedoch maßgeblich von Art und Umfang ab.

Frage 15

Kann der in Nord-Süd Richtung verlaufender Radweg oberirdisch mit Fahrzeugen gequert werden?

Antwort

Ja, aber der Fuß- und Radwegverkehr hat Vorrang.

Frage 16

Kann der Nord/Süd Fahrradweg unterirdisch (Tiefgarage) gequert werden?

Antwort

Die Unterbauung ist ggf. möglich und setzt die Erteilung einer Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans voraus.

Frage 17

Wie ist der Nord/Süd Fahrradweg ausgebildet? Ist beispielsweise eine Befahrung mit Müllfahrzeugen möglich?

Antwort

Der Fuß- und Fahrradweg dient Fußgängern und Fahrradfahrern als autofreie Durchquerungsmöglichkeit vom QUARTIER BASDORFER GÄRTEN. Autoverkehr jedweder Art ist ausgeschlossen.

Frage 18

Sind Neuanpflanzungen von Bäumen ausschließlich auf dem Grundstück vorzunehmen oder gibt es Ausgleichsflächen?

Antwort

Ersatzpflanzungen sind ausschließlich auf dem Grundstück vorzunehmen. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind nicht festgesetzt

Frage 19

Bei einem Tiefgaragenbau müssen Bäume gefällt werden, ist der Bestand kartiert?

Antwort

Die Bäume sind in der Anlage QUARTIER BASDORFER GÄRTEN_Plangrundlage.dwg dargestellt.

Frage 20

Sind diese gefälltten Bäume bei den Ausgleichpflanzungen zu berücksichtigen?

Antwort

Sofern es sich um geschützte Bäume entsprechend der „Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen“ handelt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über Ersatzpflanzungen entschieden. Es ist davon auszugehen, dass schützenswerte Bäume unabhängig vom Grund des Fällens auszugleichen sind.

Frage 21

Sind Staffelgeschosse zulässig und wie werden diese angerechnet?

Antwort

Die brandenburgische Bauordnung ist zu beachten. Im Bebauungsplan werden maximale Gebäudehöhen und die Geschossigkeit festgesetzt werden.

Frage 22

Der Käufer der Liegenschaft verpflichtet sich mit Abschluss des Kaufvertrages zu einer Bebauung des Grundstückes innerhalb der folgenden drei Jahre. Inwieweit kann hiervon abgewichen werden, damit der Markt nicht zu geschwemmt wird mit Wohnungsangeboten?

Antwort

Die Bildung von Bauabschnitten kann sinnvoll sein. Es muss jedoch gewährleistet werden, dass die jeweils dort schon lebenden Haushalte von den Bauarbeiten nicht über Gebühr belastet werden und deren Wohnqualität sinkt. Der Kaufvertrag wird eine Durchführungsverpflichtung beinhalten, dem ein Bauzeitenplan zugrunde gelegt wird.

Frage 23

Ist die Vorlage einer Finanzierungsbereitschaftserklärung eines Bankinstitutes ohne Vorvermietungs- oder Vorverkaufsquoten zwingend erforderlich?

Antwort

Die Vorlage einer Finanzierungsbereitschaftserklärung eines Bankinstitutes ist zwingend erforderlich; sofern Vorvermietungs- oder Vorverkaufsquoten vom Bankinstitut gefordert werden, sind diese der Höhe nach auszuweisen. Die Vorlage einer Finanzierungszusage wird nicht erwartet.

Frage 24

Welche Bedeutung beim Auswahlprozess kommt der Anzahl der von der Gemeinde Wandlitz zu übernehmenden Wohnungen zu?

Antwort

Zur Bewertung der Angebote verweisen wir auf die Ausführungen unter 6.1 des Exposé. Unter 5. Ist als zwingende „Vorgabe für die Entwicklung des Konzeptes“ formuliert:

(...) auf 25 % der geplanten Bruttogeschossfläche Wohnungen im Rahmen eines Neubauvorhabens errichtet werden (kein Ausbau Bestandsgebäude), die den Anforderungen der Förderrichtlinie „Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR) des Landes Brandenburg entsprechen. Die Gemeinde Wandlitz beabsichtigt, auf Basis des Konzeptes des Erwerbers eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan (vgl. 4.2).

Im Folgenden ist unter „Weitere Anforderungen“ formuliert, welche Angebote in Bewerbungen positiv bewertet werden, u.a.

- Beitrag zur Erhöhung des kommunalen Mietwohnungsbestandes

Frage 24

Geht die BEG mbH davon aus, dass ein Kaufpreis der Gemeinde von 2.250 EUR/m² Wohnfläche ggf. vom Vorhabenträger über die anderen Teilprojekte quersubventioniert wird?

Antwort

Dem Kaufpreisangebot der Gemeinde liegt das Förderungsangebot der ILB gemäß MietwohnungsbauförderungsR zugrunde. Die Kalkulation zur Preisfindung ist weder für den gemeindlichen Wohnungsbau noch für andere Segmente offen zu legen.

Frage 26

Wird es Möglichkeiten der Nachverhandlung dieses Kaufpreises geben?

Antwort

Nachverhandlungen des Preisgebotes sind grundsätzlich nicht vorgesehen.

Frage 27

Gibt es mit den entsprechenden Landesbehörden in Brandenburg eine Vereinbarung o.ä., dass die Gemeinde Wandlitz bzw. die BEG mbH für das ausgeschriebene Projekt mit einer definierten Anzahl von geförderten WE nach MietwohnungsbauförderungsR rechnen kann? Wenn ja, wie hoch ist die Anzahl?

Antwort

Dem gemeindlichen Kaufangebot liegt ein Förderangebot des Landes Brandenburg zugrunde, das sich von dem, das Investoren beantragen könnten, nicht unterscheidet. Die 25 % Geschossfläche können unter Einhaltung der Vorgaben zu Wohnungsgrößen vom Investor selbst zugeordnet werden.

Frage 28

Wie hoch ist die aktuelle Anzahl der WBS-Berechtigten in der Gemeinde Wandlitz?

Antwort

Hierzu liegt keine Statistik vor. Die Gemeinde Wandlitz sieht die Notwendigkeit, den Bestand an kommunalen Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entsprechend der Größenordnung der vorliegenden Ausschreibung zu erhöhen.

Frage 29

Wie hoch wird die Zahl der Wohnungsinteressierten in Wandlitz eingeschätzt, die die Kriterien der Belegungsbindung entsprechend der MietwohnungsbauförderungsR erfüllen und somit potentielle Mieter in Basdorf wären?

Antwort

Hierzu liegt keine Statistik vor. Die Gemeinde Wandlitz ist eine wachsende Kommune im Umland von Berlin, die ein vielfältiges Wohnungsangebot bereithalten will.

Frage 30

Kann die Gemeinde zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnungen, also 2020 bis 2022, ausreichende Kapazitäten im Bereich Kita und Schule im Ortsteil Basdorf zur Verfügung stellen, so dass für alle Zuzügler in das neue Wohngebiet QUARTIER BADORFER GÄRTEN, Baufelder 6 und 8 die Versorgung mit sozialer Infrastruktur gesichert ist?

Antwort

Die Liegenschaft wird auf der Grundlage eines festgesetzten Bebauungsplanes entwickelt. Die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu beurteilen. Die BEG mbH geht davon aus, dass die Gemeinde ihren Verpflichtungen nachkommt.

Frage 31

Wer sitzt im Entscheidungsgremium?

Antwort

Die BEG mbH wird dem Finanzministerium als Eigentümer der Liegenschaften einen Vorschlag zum Abschluss der Kaufverträge unterbreiten.

Frage 32

Nach welchen Kriterien wird der Konzeptanteil beurteilt?

Antwort

Unter Punkt 5 des Exposé sind Mindestanforderungen sowie weitere Anforderungen formuliert, die bei der Bewertung der Konzepte zugrunde gelegt werden. Gemäß Punkt 6.1 wird der angebotene Kaufpreis mit 60 % und das Bauungs- und Nutzungskonzept mit 40 % bewertet.

Frage 33

Wer sind die Mitbieter?

Antwort

Aus verständlichen Gründen werden Mitbieter nicht benannt. Der BEG mbH selbst werden die Anbieter erst nach Öffnung der eingegangenen Konzepte bekannt sein, da keine Teilnahmeerklärung abgegeben werden musste bzw. die Ausschreibungsunterlagen öffentlich zugänglich sind.

Frage 34

Handelt es sich um eine europaweite Ausschreibung?

Antwort

Im Sinne eines formalisierten Verfahrens: Nein. Die Homepage der BEG mbH ist allgemein zugänglich.