

Interessenbekundungsverfahren

zum Bau von Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde Ostenfeld / Husum im B-Plan 2 (Leo-Spaeth-Weg)



1 Allgemeines

Die aktuelle Versorgungssituation mit Mietwohnraum insbesondere für junge Menschen in der Gemeinde Ostenfeld ist nach Auffassung der Gemeindevertretung verbesserungsbedürftig. Statistische Untersuchungen zeigen, dass in der Gruppe der 20 bis 29-Jährigen rund 80 % zur Miete wohnen, ehe sie dann ab dem 35. Lebensjahr beginnen, Wohneigentum zu bilden. Spätestens mit dem Abschluss der Ausbildung besteht bei den meisten jungen Menschen der Wunsch nach „den eigenen vier Wänden“ und einem Auszug aus dem „Hotel Mama“.

Das bisherige Angebot in der Gemeinde Ostenfeld an Wohnraum für diese jungen Erwachsenen ist bisher nur begrenzt. Erfahrungswerte zeigen, dass sie sich häufig Mietwohnraum in den benachbarten ländlichen Zentralorten (Viöl, Treia, Silberstedt) oder in Husum und Umgebung (Mildstedt, Hattstedt) suchen und somit den Bereich der Gemeinde Ostenfeld verlassen müssen. Dieses hat direkte Auswirkungen auf das ehrenamtliche Engagement in der Gemeinde, etwa im Sportverein. Ebenso ist es schwieriger, diese jungen Menschen wieder in die Gemeinde zurückzuholen, wenn sich bei ihnen der Wunsch nach einem Eigenheim ergibt, da sie dann bereits häufig durch soziale Kontakte an ihren neuen Wohnorten verwurzelt sind.

Es ist daher beabsichtigt, im B-Plan 2 der Gemeinde Ostenfeld (Leo-Spaeth-Weg) drei Grundstücke an Investoren zu veräußern, die bereit sind, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für junge Menschen zu schaffen.

Die Auswahl der Investoren sowie die Vergabe der Grundstücke erfolgt auf Vorschlag des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Ostenfeld durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostenfeld.

Mit diesem Auswahlverfahren sollen erfahrene Investorinnen und Investoren angesprochen werden, um eine wirtschaftlich tragfähige und architektonisch ansprechende Lösung zu entwickeln.

2 Grundstücke

2.1 Lage

Die zu bebauenden Grundstücke liegen im B-Plan 2 der Gemeinde Ostenfeld, Gemarkung Ostenfeld, Flur 17. Sie befinden sich in zentraler Ortslage und grenzen im Westen an den Friedhof und im Norden an die Hauptstraße. Im Osten und Süden erstreckt sich die 3. Änderung des B-Planes 2 bis an die Grenzen der bebauten Grundstücke der Fritz-Jebe-Straße.

2.2 Beschreibung der Flächen

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. In ihm sind bisher eine Zahnarztpraxis, ein Reisebüro sowie eine Arztpraxis vorhanden. In der 3. Änderung des B-Planes 2 sind nunmehr drei Grundstücke für Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Sie haben eine Fläche von ca. 794 qm (Grundstück 1), ca. 979 qm (Grundstück 2) und 1.014 qm (Grundstück 3).

Die Gebäude und Grundstücke im Plangebiet werden durch die im Plangebiet befindliche Straße (Leo-Spaeth-Weg) und die dort bereits bestehende technische Infrastruktur erschlossen. Alle für die Bebauungen erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trinkwasser-Hausanschlüsse gem. § 10 AVBWasserV nicht überbaut werden dürfen.

Da das Plangebiet vollständig in einem archäologischen Interessengebiet liegt, bedürfen gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz Erdarbeiten in diesem Bereich der denkmalrechtlichen Genehmigung durch das Archäologische Landesamt in Schleswig. Gem. § 14 Denkmalschutzgesetz muss der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Die Kosten für den Grunderwerb einschließlich der Vermessungskosten sind von der Erwerberin beziehungsweise vom Erwerber zu tragen.

2.3 Baurecht

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ca. 238 Quadratmeter (Grundstück 1), ca. 293 Quadratmeter (Grundstück 2) und ca. 304 Quadratmeter (Grundstück 3) groß. Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl liegt bei jeweils 0,3 bei einer 1- geschossigen Bebauung. Es sind eine maximale Firsthöhe von 8,50 Meter, eine maximale Traufhöhe von 2,80 Meter über der Rohsole und eine Dachneigung von mindestens 40 Grad festgesetzt.

Als Fassade ist Verblendmauerwerk in der Farbe rot oder gelb zulässig.

Zulässig sind symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einfarbigen Dachpfannen in den Farben rotbraun, anthrazit oder schwarz. Die Verwendung von Pfannen mit glasierter Oberfläche ist unzulässig.

Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Trauflänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante der größten Breite. Bei der Ermittlung der Trauflänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht. Einzelgauben dürfen 3,00 Meter breit sein.

Der zulässige Dachüberstand beträgt 80 Zentimeter (mit Ausnahme von überdachten Freisitzen).

Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen oder sind mit Brettschalung zulässig. Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 Metern von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten und müssen hinter die Straßenfassade des Hauptgebäudes zurücktreten.

3 Preis

Es wird ein Verkaufspreis von 65,00 Euro/Quadratmeter festgesetzt.

4 Auswahl der Bieterin beziehungsweise des Bieters

Die Gemeinde Ostenfeld erwartet nur Interessenbekundungen geeigneter Investorinnen und Investoren.

Die Interessensbekundungen sollen mindestens folgende Angaben enthalten:

- Angaben zum Interessenten (Kontaktperson, ggf. Firmenprofil, Organisationsform)
- Beschreibung der vorgesehenen Bebauung / Nutzung der Fläche (inkl. Ansichts- und Grundrisszeichnungen),
- Kalkulatorisch zu erwartende Kaltmiete (pro Quadratmeter)

Aufgrund der eingegangenen Interessenbekundungen werden 5 geeignete Interessentinnen und Interessenten nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- kalkulatorisch zu erwartende Kaltmiete (pro Quadratmeter) (60 Prozent)
- vorgesehene Bebauung/ Nutzung der Fläche (40 Prozent)

Im weiteren Verfahren erfolgt dann die Auswahl der Investorin beziehungsweise des Investors auf Grundlage der Preisvorstellung und der konkreten Präsentationspläne.

5 Frist

Die Interessenbekundung ist **bis zum 28. Februar 2019** schriftlich zu übersenden an:

Gemeinde Ostenfeld
Die Bürgermeisterin
Brennhörn 7
25872 Ostenfeld

6 Fragen zum Interessenbekundungsverfahren

Weitere Auskunft erteilen

Eva-Maria Kühl
Bürgermeisterin
04845 - 481
kuehl-hoffnung@t-online.de

Ralf Pehmöller
Vorsitzender des Bau- und Umweltausschusses
04845 - 791987
ralf.pehmoeller@t-online.de

Diese Richtlinie wurde beschlossen auf der Sitzung der Gemeindevertretung vom 19.12.2018.