

Interessenbekundungsverfahren

zum Bau von Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde Ostenfeld / Husum im B-Plan 12 (Süderdaal)



1 Allgemeines

Mit dem am 10. Mai 2023 durch die Gemeindevertretung beschlossenen Ortsentwicklungskonzept (OEK) hat es sich die Gemeinde zur Aufgabe gemacht, in Ostenfeld weiteren bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.

Über die in Ostenfeld am häufigsten verbreitete Einfamilienhausbebauung hinaus haben unterschiedliche Zielgruppen auch unterschiedliche Wohnraumbedarfe. Nur wenn der entsprechend bedarfsgerechte Wohnraum im Ort angeboten wird, bleibt Ostenfeld attraktiv für Menschen dieser Zielgruppen. Speziell die Bedarfe junger Menschen (kleine günstige Mietwohnungen) und der älteren Menschen unterscheidet sich von dem Wunsch von Familien nach einem großen Haus im Grünen. Besonders die Zielgruppe der über 75-Jährigen wünscht sich barrierearme oder barrierefreie, nicht zu große Wohnungen - gegebenenfalls mit der Möglichkeit von Pflege oder Betreuung vor Ort. Zudem erfordert eine zunehmende Altersarmut bezahlbaren Wohnraum.

Das bisherige Angebot in der Gemeinde Ostenfeld an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum für diese beiden Zielgruppen ist bisher nur begrenzt, wobei eine Befragung im Rahmen der Erstellung des OEK ergeben hat, dass der Bedarf wesentlich höher ist.

Mit dem Schlüsselprojekt 5.2 „Förderung der Schaffung bedarfsgerechten Wohnraumes und neuer Wohnformen“ im OEK hat die Gemeinde es sich zur Aufgabe gemacht, die Schaffung neuen zielgruppengerechten, ggf. auch sozialen Wohnraumes zu unterstützen.

Es ist daher beabsichtigt, im B-Plan 12 der Gemeinde Ostenfeld (Süderdaal) fünf Grundstücke an Investoren zu veräußern, die bereit sind, bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum zu schaffen, wobei auch neue Wohnkonzepte (z.B. generationenübergreifendes Wohnen, betreutes Wohnen) ausprobiert werden können.

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 bei optimaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücke zu entwickeln.

2 Grundstücke

2.1 Lage

Die zu bebauenden Grundstücke liegen im B-Plan 12 der Gemeinde Ostenfeld, Gemarkung Ostenfeld, Flur 2. Sie befinden sich in westlicher Ortsrandlage und grenzen im Osten an das Gebiet des B-Planes 5 (Westen de Kark / Anna-Hoffmann-Weg). Die Erschließung erfolgt über die Straße „Diekerweg“, der das Plangebiet im Westen und Süden umfasst.

2.2 Beschreibung der Flächen

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Es umfasst insgesamt 40 Grundstücke, von denen fünf Grundstücke für die Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen sind. Die Grundstücke haben folgende Größen (Cirka-Angaben; kleinere Abweichungen können sich bei der Einmessung noch ergeben):

- Grundstück 3: 1.394 qm
- Grundstück 4: 1.694 qm (inkl. 112 qm Maßnahmenfläche Naturschutz)
- Grundstück 5: 898 qm (inkl. 31 qm Maßnahmenfläche Naturschutz)
- Grundstück 6: 1.584 qm (inkl. 107 qm Maßnahmenfläche Naturschutz)
- Grundstück 7: 1.007 qm (inkl. 28 qm Maßnahmenfläche Naturschutz)

Die Gebäude und Grundstücke im Plangebiet werden durch die im Plangebiet befindliche Straße (Süderdaal) und die dort bestehende technische Infrastruktur erschlossen. Alle für die Bauungen 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. 348 Quadratmeter (Grundstück 3), ca. 395 Quadratmeter (Grundstück 4), ca. 269 qm (Grundstück 5), ca. 475 qm (Grundstück 6) und ca. 302 Quadratmeter (Grundstück 7) groß. Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl liegt für die Grundstücke 3 und 4 bei 0,25 bei einer 2-geschossigen Bebauung, bei den Grundstücken 5 bis 7 bei 0,3 bei einer 1-geschossigen Bebauung. Es sind eine maximale Firsthöhe von 8,50 Meter und – bei eingeschossiger Bebauung - eine maximale Traufhöhe von bis zu 3,00 Meter über der Rohsole festgesetzt. Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 55° zulässig. Als Dacheindeckung sind einfarbige, nicht glänzende Dachpfannen in den Farben anthrazit oder schwarz erlaubt.

Die Fassadengestaltung ist in Mauerwerk, Putz, Faserzement oder Holz auszuführen.

Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen oder sind mit Brettschalung oder Faserzement zulässig. Sie sind nur hinter der verlängerten Vorderkante des Hauptgebäudes zulässig.

Weitere bauliche Festsetzungen – insbesondere auch zur Zulässigkeit von Solaranlagen und zur Gestaltung der Außenanlagen – sind den textlichen Festsetzungen zum B-Plan (Teil B des B-Planes 12 der Gemeinde Ostenfeld) zu entnehmen.

3 Preise

Für die Grundstücke 3 und 4 – mit der Möglichkeit zu einer 2-geschossigen Bebauung - ist ein Verkaufspreis von 88,25 Euro/Quadratmeter, für die Grundstücke 5 bis 7 mit der Möglichkeit einer 1-geschossigen Bebauung - ist ein Verkaufspreis von 83,00 Euro/Quadratmeter festgesetzt. Für die Maßnahmenfläche M1 (Naturschutz) ist für die Grundstücke 3 und 4 – mit der Möglichkeit zu einer 2-geschossigen Bebauung - ein reduzierter Verkaufspreis von 48,99 Euro/Quadratmeter, für die Grundstücke 5 bis 7 mit der Möglichkeit einer 1-geschossigen Bebauung - ist ein reduzierter Verkaufspreis von 43,74 Euro/Quadratmeter zu zahlen, da diese Fläche nicht als bebaubare Fläche gerechnet werden kann.

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 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 spätestens **30. November 2023 (Ausschlussfrist)** schriftlich zu übersenden an:

Gemeinde Ostenfeld
Die Bürgermeisterin
Brendhörn 7
25872 Ostenfeld

6 Fragen zum Interessenbekundungsverfahren

Weitere Auskunft erteilen:

Eva-Maria Kühl
Bürgermeisterin
0172-4544576
bgm@ostenfeld-nf.de

Ralf Pehmöller
Vorsitzender des Bau- und Umweltausschusses
0173-9382464
ralf.pehmoeller@t-online.de

Ostenfeld, 11. Juli 2023

gez.
Eva-Maria Kühl
Bürgermeisterin