

## **MARKTERKUNDUNGSVERFAHREN HELLWINKEL TERRASSEN**

### **Rückfragenbeantwortung**

**Stand: 25.10.2019**

Frage 1:

Wie läuft die Infoveranstaltung am 24.10. in Wolfsburg ab?

Antwort 1:

Treffpunkt für die Infoveranstaltung ist am 24.10. um 13.00 Uhr am Haupteingang der Hellwinkelschule, Schreiberstraße 1 in 38446 Wolfsburg. Zu Beginn gibt es allgemeine Informationen zum Quartier und Ablauf des Verfahrens und es besteht die Möglichkeit Rückfragen inhaltlicher Art und auch in Bezug auf das Verfahren zu stellen.

Mitarbeiter aus den Geschäftsbereichen Stadtplanung, Grün sowie Straßenbau nehmen an der Veranstaltung teil und stehen als Ansprechpartner für fachliche Fragestellungen zur Verfügung. Für die Klärung verfahrensrelevanter Themen ist ein Ansprechpartner der zentralen Vergabestelle anwesend.

Im Anschluss an die Rückfragenbeantwortung erfolgt ein Rundgang durch das Baugebiet.

Frage 2:

Es gibt unterschiedliche Aussagen zum Entwicklungsstand der Baufelder aus dem ersten Bauabschnitt. In der aktuellen Broschüre sind Baufelder als vorgemerkt gekennzeichnet, die Bestandteil des Markterkundungsverfahrens sind. Sind diese Baufelder vorgemerkt oder noch nicht?

Antwort 2:

Bei den betreffenden Baufeldern aus dem ersten Bauabschnitt handelt es sich um Grundstücke, zu denen es bereits fortgeschrittene Gespräche mit Investoren gab und gibt. Da die Voraussetzungen für eine Anhandgabe (Vereinbarung das Grundstück ohne Konkurrenz beplanen zu können) noch nicht erfüllt sind, hat sich die Stadt Wolfsburg entschlossen, auch für diese Baufelder eine Markterkundung durchzuführen.

Frage 3:

Wann finden die Auswahlverfahren statt? Wann könnte eine Anhandgabe sein?

Antwort 3:

Erste Auswahlverfahren könnten Anfang nächsten Jahres starten. Die Grundstücke im zweiten Bauabschnitt sind ab 2021 baureif. Die Stadt Wolfsburg ist daran interessiert von Ihnen zu erfahren, wann ein geeigneter Planungs- und Entwicklungszeitraum aus Investorensicht ist. Hierfür haben sie die Möglichkeit auf dem Fragebogen Seite 3 (oben rechts) Eintragungen vorzunehmen.

Frage 4:

Im Expose auf Seite 3/4 und in der Präsentation während der Infoveranstaltung zeigen sie eine Grafik zu den einzelnen Verfahrensschritten. Können Sie den Strang „Direkte Qualifizierung„ und „Direkte Qualifizierung zur Förderung des sozialen Wohnungsbau / der Inklusion / von Baugemeinschaften“ genauer erklären?

#### Antwort 4:

Das Regelverfahren ist die konkurrierende Qualifizierung, bei der mehrere Investoren Skizzen und Nutzungskonzepte für ein Baufeld einreichen. Die Stadt Wolfsburg behält sich nach Abschluss des Markterkundungsverfahrens vor, die Verfahren zielgerichtet durchzuführen. Falls für ein Baufeld kein konkurrierendes Interesse vorliegt und der Interessent geeignet ist, ist es denkbar mit einem/mehreren Architekten Entwürfe und Nutzungskonzepte zur Qualifizierung zu erarbeiten.

Besondere Konzepte, z.B. solche die geförderten oder inklusiven Wohnungsbau, Pflege- bzw. Senioren- oder Baugemeinschaften anbieten, können ebenfalls eine direkte Qualifizierung begründen. Auch hier sind mit einem/mehreren Architekten Entwürfe und Nutzungskonzepte zu erarbeiten.

#### Frage 5:

Auf dem Steckbrief zu Baufeld N2 scheint es Diskrepanzen zu geben: Die auf der Vorderseite oben rechts genannte GFZ von 1,2 ist im Text auf der Rückseite mit 1,6 angegeben und im Bebauungsplanausschnitt auf der Rückseite wiederum mit 1,2. Was ist richtig?

#### Antwort 5:

Die Vorderseite ist korrekt und damit auch die GFZ von 1,2. Der Text „Auszug Bebauungsplan“ auf der Rückseite ist falsch und zu ersetzen durch:

- *GRZ 0,4 / GFZ 1,2, abweichende Bauweise (westlich ohne seitlichen Grenzabstand möglich, östlich ohne seitlichen Grenzabstand und mit Sonderregelung zum Grenzabstand Traufgasse)*
- *westlicher Hochpunkt mit zwingend III Vollgeschossen, übriges Baufeld II-III Vollgeschosse*
- *je Grundstück eine Zufahrt mit max. 3,5 m, bei Sammelgaragen mit 7,00 m Breite oder zwei Zufahrten mit je 3,5 m Breite, festgelegter Zufahrtbereich im Norden*
- *Stellplätze im westlichen Teil des Baufeldes sind nur als Tiefgarage zulässig, Stellplätze im östlichen Teil sind als Tiefgarage oder als einzelne in das Gebäude integrierte Garagen zulässig (kein oberirdisches Garagengeschoss)*

Korrigiert sieht der Steckbrief wie folgend aus:



• Baublock mit zwei Haustypen, „Kleine Waldgeister“ und „Großer Waldgeist“

• Eigentum und/oder Miete

• skulpturale, den Waldrand säumende Häuserreihe

• Panoramafenster mit Blick über das Allertal

• visuelle Durchlässigkeit zum Wald auf Fußgängerhöhe

**TYP „KLEINE WALDGEISTER“**

- ca. acht 2- bis 3-geschossige Einfamilienhäuser
- schmale und hohe große Einzelhäuser (> 150 m<sup>2</sup>)
- privater Garten je Haus Richtung Süden am Waldrand
- Parken auf eigenem Grundstück innerhalb der Gebäudekubatur, Einfahrt Nordseite

**TYP „GROSSER WALDGEIST“**

- ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ca. sechs Wohneinheiten
- zwei große Wohnungen je Etage (90 bis 135 m<sup>2</sup>)
- Gemeinschaftsgarten Richtung Süden am Waldrand
- gemeinsame Tiefgarage, Zufahrt von der Nordseite
- Lobby im Erdgeschoss

**N2(N<sup>4</sup>)**

ca. 15 Wohneinheiten  
ca. 4.300 m<sup>2</sup> Grundstück  
GFZ 1,2  
BGF 2.800 m<sup>2</sup>

**BEBAUUNGSTYOLOGIE „WALDHÄUSER“  
ZWISCHEN WALDFRIEDEN UND QUARTIERSLEBEN**

Stand 25.10.2019



**GRUNDSTÜCKSPREIS (ALL-IN)**

**315,00 €/m<sup>2</sup>**

- Kaufpreis ist gültig bis 31.12.2020, anschließend erfolgt eine Neubewertung durch den Gutachterausschuss.
- All-In Kaufpreis beinhaltet Erschließungsbeiträge und den grundstücksbezogenen Abwasserbeitrag. Hausanschlüsse inkl. Übergabeschächte sind im All-In Kaufpreis nicht enthalten.
- Bei einem Konzept mit mietgemindertem Wohnungsbau erfolgt eine Förderung über den Grundstückspreis. Bei einem Anteil von 50 % mietgemindertem Wohnungsbau am Gesamtkonzept beträgt der Nachlass 20 % auf den All-In Kaufpreis. Ist der Anteil < 50 %, wird der Nachlass linear interpoliert.

**Frage 6:**

Was ist mit „Parken innerhalb der Gebäudekubatur“ in der Typologie Waldhäuser gemeint? Muss das Auto komplett umschlossen sein oder darf das Auto sichtbar sein, wie bei z. B. einem Carport?

**Antwort 6:**

Die untenstehende Grafik aus dem Gestaltungshandbuch 2 (Kapitel Waldhäuser, Seite 257) verdeutlicht, wie die Integration der einzelnen Garagen in die Gebäude erfolgen soll. Der PKW muss nicht zwingend komplett allseitig umschlossen werden, aber ein Carport das unabhängig neben dem Gebäudevolumen angeordnet wird, ist nicht denkbar.



**Frage 7:**

Wer ist unser Ansprechpartner für Planungsangelegenheiten? Ist es möglich einen Termin für ein Vieraugengespräch zu bekommen?

**Antwort 7:**

Grundsätzlicher Ansprechpartner für Planungsangelegenheiten ist der Bereich „Projekt Hellwinkel Terrassen & Sonnenkamp“ bei der Stadt Wolfsburg. Im Rahmen der Markterkundung werden keine konkreten Planungen oder Referenzen von Interessenten erwartet. Während der Phase der Markterkundung finden keine Einzelgespräche statt. Auf S. 4 des Fragebogens unter „Was möchten Sie uns sonst noch mitteilen?“ haben Sie die Möglichkeit uns Ihr Anliegen mitzuteilen. Wenn Sie Fragen zur Markterkundung haben, richten Sie diese bitte per Email bis zum 30.10.2019 an die Zentrale Vergabestelle der Stadt Wolfsburg ([zentrale-vergabestelle@stadt.wolfsburg.de](mailto:zentrale-vergabestelle@stadt.wolfsburg.de)). Die zum Verfahren gestellten Fragen und

Antworten werden auf der Homepage [www.wolfsburg.de/hellwinkel-terrassen/mev](http://www.wolfsburg.de/hellwinkel-terrassen/mev) zur Verfügung gestellt.

Frage 8:

Wenn Firmen Arbeitsgemeinschaften bilden, soll dann nur eine Firma im Fragebogen eingetragen werden oder alle?

Antwort 8:

Einzutragen ist nur die interessierte Person bzw. die interessierte Firma, da sich die Markterkundung an Investoren richtet. Weitere Beteiligte sind erst in den anschließenden Auswahlverfahren zu benennen.

Frage 9:

Wenn Fragen und Antworten online gestellt werden und alle Teilnehmenden eine Mitteilung erhalten, erfahren dann auch meine Mitbewerber von meinem geäußerten Interesse?

Antwort 9:

Nein. Die Inhalte des Fragebogens werden selbstverständlich vertraulich behandelt. Die Mitteilung über das weitere Vorgehen informiert alle Teilnehmenden baufeldbezogen, ob und wann welche Art von Auswahlverfahren gestartet wird. Die im Rahmen der Infoveranstaltung geäußerten oder an die Zentrale Vergabestelle per Email gerichteten Fragen zum Verfahren sowie deren Antworten werden anonym auf der Homepage [www.wolfsburg.de/hellwinkel-terrassen/mev](http://www.wolfsburg.de/hellwinkel-terrassen/mev) zur Verfügung gestellt.

Frage 10:

Ich suche ein Grundstück um ein Einfamilienhaus zu bauen. Kann ich mich hierfür bewerben?

Antwort 10:

Nein. Die Grundstücksvergabe ist baufeldbezogen vorgesehen. Allerdings besteht die Möglichkeit sich als Baugemeinschaft zusammenzuschließen und ein Baufeld zu entwickeln.

Frage 11:

Muss man zwingend jedes Feld des Fragebogens ausfüllen?

Antwort 11:

Nein. Es sind nur die Felder auszufüllen, zu denen Sie Angaben machen können bzw. die auf Sie zutreffen. Falls sich bei der Auswertung Ihres Fragebogens von unserer Seite Fragen ergeben, kontaktieren wir Sie umgehend per Mail oder Telefon.