

Geschosswohnungsbaugrundstücke

Vermarktung und Kaufpreise:

Vermarktet wird ein erschlossenes Geschosswohnungsbaufeld (Nr. 1310) im Urbanen Gebiet (MU) unmittelbar an der Veltenhöfer Straße. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf ca. 4.953 m². Hierauf ist eine maximale Bruttogeschossfläche von ca. 7.050 m² umsetzbar, wobei mindestens 2.594 m² sozialer Wohnraum zu schaffen sind. Der **Gesamtkaufpreis beträgt 2.520.863 €**. Dieser beinhalten die Kosten für die öffentliche Erschließung sowie die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung.

Ebenfalls in dem Grundstückspreis inkludiert ist ein **Investitionszuschuss** für das Nahwärmenetz der BS | Energy. Heizen soll auch in Wenden klimaschonender werden. Im Wohnbaugebiet Wenden-West errichtet BS | Energy daher ein Energie-Effizienz Quartier der Zukunft. Das Wärmenetz basiert auf erneuerbaren Energien im Sinne der Regelungen zur Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) mit Stand Januar 2025. Der **Anschluss** an die Wärmeversorgung ist **verpflichtend**. Auf z.B. eigene Wärmepumpen kann so verzichtet werden.

Verkauf:

Interessenten für ein Baufeld haben mit Interessenbekundung den als Download-Link auf dieser Seite zur Verfügung gestellten Informationsbogen „Interessentenbogen gewerbliche Bauträger“ auszufüllen. Das Kaufinteresse kann postalisch sowie per E-Mail über ggb.vermarktung@braunschweig.de bekundet werden.

Zulassungs- bzw. Ausschlusskriterien:

- Bedingung für den Ankauf eines Baufeldes ist der Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit der Käuferin/ des Käufers durch Vorlage einer Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einer Sparkasse oder in anderer geeigneter Form spätestens bis 2 Wochen vor Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages. Der Finanzierungsnachweis muss den Kaufpreis des betreffenden Grundstücks decken.
- Folgende weitere Angaben und Nachweise müssen erbracht werden:
 - Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister (nicht älter als 6 Monate)
 - Bescheinigung zur Bauvorlagenberechtigung
 - Bonitätsauskunft mit Angabe Score (ein Score von über 300 gilt als Ausschlusskriterium)
 - Zusicherung zur Einhaltung der Quote zum sozialen Wohnungsbau in Höhe des Pflichtanteils sowie Schaffung von Wohnraum für familiene geeignetes Wohnen (Wohnungen für mindestens 3 Haushaltsmitglieder) i. H. v. 30 % des Sozialwohnraums. Der Pflichtanteil zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau beläuft sich für das Baufeld 1310 auf 2.594 m².
 - Berufshaftpflichtversicherung

Bau- und Nutzungsverpflichtungen:

- Mit Zuschlag und Abschluss eines Kaufvertrages sind **Bau- sowie Nutzungsverpflichtungen** einzuhalten.
- Mit Kauf eines Grundstücks im Baugebiet Wenden-West 1. Bauabschnitt sind sämtliche örtliche Bauvorschriften sowie die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wenden-West 1. Bauabschnitt, WE 62, einzuhalten.

- **Bitte beachten Sie, dass abweichend von § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Gebäuden entlang der Veltenhöfer Straße Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig sind.**
- Die Einhaltung des Nutzungsbeispiels ist wünschenswert aber nicht verpflichtend.
- Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind auf dem Baufeld 1310 2.594 m² als sozialer Wohnungsbau zu errichten. Die Wohnungsgröße der Sozialwohnungen muss angemessen sein. Die Angemessenheit der Wohnungsgröße orientiert sich grundsätzlich an § 4 Abs. 1 Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWofG) in Verbindung mit Nummer 15.1 der Richtlinie zur Durchführung der Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen-WFB). Danach gelten als angemessen:
 - für Alleinstehende bis 50 m²
 - für 2 Haushaltsmitglieder bis 60 m²
 - für 3 Haushaltsmitglieder bis 75 m²
 - für 4 Haushaltsmitglieder bis 85 m²
 - für jedes weitere Haushaltsmitglied bis 10 m² zusätzlich.
- Der Käufer verpflichtet sich, von dem im sozialen Wohnungsbau zu errichtenden Pflichtanteil mindestens 30 % als familieneegnete Wohnungen (Wohnungen für mindestens drei Haushaltsmitglieder) herzustellen.
- Für den o. g. Pflichtanteil für den sozialen Wohnungsbau sind beim Land Niedersachsen Wohnungsbauförderungsmittel zu beantragen. Für diese Wohnungen gelten dann die Richtlinien der Landesförderung. Die Wohneinheiten sind zwingend im Vertragsgebiet (Geltungsbereich A) zu errichten. Die aktuell zulässige maximale Anfangsmiete (Mietpreisbindung) und Maximalgröße ist bei der Stadt (Referat 0600) vorab zu erfragen. Die Bindungsdauer richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Bestimmungen des Landes Niedersachsen.
- Nach dem Baubeginn und vor Bezugsfertigkeit der Gebäude sind der Stadt (Fachbereich Soziales und Wohnen, Abt. Wohnen und Senioren) sämtliche Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau; die als sozialer Wohnungsbau erstellt werden und somit der Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen, aufgeschlüsselt nach Adresse und Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, Wohnungsgröße, Art und Umfang der Bindungen sowie die Miete zu benennen.
- Die Stadt Braunschweig möchte ihren Beitrag zum Pariser Klimaschutzabkommen leisten. Dabei ist der Bereich der Gebäude von besonderer Bedeutung. Im Sinne der Klimaneutralität und damit Neubauten im Laufe ihrer Lebenszeit nicht noch einmal energetisch ertüchtigt werden müssen; verpflichtet sich der Käufer, auf der Kauffläche zum einen zur Einhaltung eines Energieeffizienzstandards oberhalb der gesetzlichen Regelungen (mindestens KfW-Effizienzhausstandard-55) und zum anderen zur Installation von Photovoltaikanlagen oder zumindest deren Vorbereitung (entsprechende statische Auslegung der Dachflächen sowie die Verlegung von Leerrohren zu einem geeigneten Ort für den/die Wechselrichter). Der Käufer wird sich von der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt, über Maßnahmen des Klimaschutzes und deren Förderung beraten lassen.
- Mit Abschluss eines Grundstückskaufvertrages eingetragene **Grunddienstbarkeiten** sowie Baulasten werden übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Angebotes ggf. noch nicht alle auf den Grundstücken lastenden Rechte eingetragen sind.