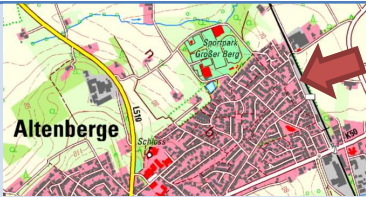


Vergabe kommunaler Baugrundstücke zur Förderung von bezahlbarem Mietwohnungsbau in Altenberge

I.) Informationen Kaufgrundstücke:

Die Gemeinde Altenberge möchte bezahlbaren Mietwohnraum im Gemeindegebiet fördern und bietet in diesem Sinne kommunale Bauflächen an der Eisenbahnstraße zweckgebunden für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (nach den gesetzlichen Wohnraumförderungsbestimmungen) zum Kauf an.

Nachfolgend Details zu den Kaufgrundstücken:

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Altenberge, Flur 56, Flurstück 773 (teilweise)
Lage:	 <p>Eisenbahnstraße (siehe Grundstücksplan)</p>
Grundstücksgröße:	3 Grundstücke à ca. 620 m ² ; insgesamt ca. 1.860 m ²
mögliche Bebauung:	Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Hiernach sind Wohngebäude zulässig, die sich städtebaulich (nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Erschließung (Kanal / Straße):	Ein Schmutz- sowie Regenwasserkanal ist vorhanden. Lediglich Hausanschlüsse inkl. Kontrollschächte müssen durch den/die Erwerber hergestellt werden. Diesbezüglich wird auf den Auszug aus dem Kanalbestandsplan verwiesen. Ein verkehrsberuhigter Ausbau der heutigen Eisenbahnstraße soll nach Fertigstellung der Bauvorhaben erfolgen.
Kaufpreis:	155,-€/m ² (voll erschlossen) zzgl. Vermessungskosten

Wegen der angrenzenden Lage der Grundstücksfläche zur Eisenbahnstrecke Münster-Gronau hat die Gemeinde Altenberge im Jahre 2012 eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehr) beauftragt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden entlang der Bahnlinie Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Unter Beachtung dieser Ergebnisse wird ein Baukonzept bzw. werden Baukonzepte gesucht, die sensibel mit den vorhandenen Immissionen durch die Bahntrasse umgehen. Nähere Details hierzu können dem **Untersuchungsbericht** (Schalltechnische Untersuchung, Planungsbüro Hahm GmbH, 30.10.2012) entnommen werden.

II.) Bebauungsverpflichtungen:

Der/Die Käufer ist/sind verpflichtet, die Grundstücke innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit einem oder mehreren staatlich geförderten Mietwohngebäude(n) bezugsfertig zu bebauen. Nach Fertigstellung des Gebäudes bzw. der Gebäude sind die Mietwohnungen an einkommensschwache Personen mit Wohnberechtigungsschein i.S.d. WoBindG zu vermieten. Zu diesem Zweck sind öffentliche Wohnbaumittel beim Kreis Steinfurt (Bewilligungsbehörde) zu beantragen. Nähere Informationen zu den Förderangeboten der NRW-Bank sind unter Punkt III beschrieben.

Die Bauverpflichtungen werden durch Eintragung von Rückauflassungsvormerkungen im Grundbuch abgesichert und auch die förderbedingten Nutzungsbeschränkungen (Mietpreis- und Belegungsbindungen) werden nach Maßgabe der amtlichen Fördermittelbewilligung grundbuchlich abgesichert.

Aufgrund der besonderen sozialen Herausforderung zur Schaffung von günstigem Wohnraum erwartet die Gemeinde Altenberge unter Beachtung der Bebauungsmöglichkeiten (siehe Punkt I „mögliche Bebauung“) eine möglichst effektive Ausnutzung der angebotenen Baugrundstücke.

III.) Fördermöglichkeiten zur Schaffung von Mietwohnraum:

Die landeseigene NRW-Bank bietet Investoren inzwischen deutlich verbesserte Finanzierungsbedingungen an, um den Mietwohnungsbau zu fördern. Durch die Vergabe von zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen an Investoren, die als Gegenleistung für die Zeitdauer der Förderung Mietpreis- und Belegungsbindungen zu Gunsten von Haushalten mit niedrigem oder mittlerem Einkommen einräumen, fördert das Land NRW den Neubau und die Neuschaffung von qualitativem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum.

Hier die wesentlichen Eckdaten der Darlehnsangebote für das Gemeindegebiet (Altenberge = Mietniveau 4):

- **Darlehenshöhe:**
Höhe des Darlehns **max. 1.765 € pro m² Wohnfläche (Neubau)**
Für besondere Ausstattungsqualitäten sind zudem verschiedene Zusatzdarlehen möglich.
- **Tilgungshöhe:**
Die Tilgung kann mit **1 % p.a. oder auf Antrag 2 % p.a.** zzgl. ersparter Zinsen gewählt werden.
- **Zinsen:**
Bis zum Ablauf des 10. Jahres werden keine Zinsen erhoben! Danach beträgt der Zinssatz für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung (20 oder 25 Jahre) 0,5 % p.a.; nach Ablauf der Zweckbindung wird das Baudarlehen marktüblich verzinst.
- **Verwaltungskostenbeitrag:**
Es wird ein Verwaltungskostenbeitrag erhoben von einmalig 0,4 % und laufend 0,5 % p.a. des Baudarlehens.
- **Mietobergrenze:**
Die Höhe der Miete ist begrenzt und abhängig von dem Bauort (Mietniveau der Gemeinde) und dem Einkommen des Mieterhaushaltes Die **Mietobergrenze** liegt in Altenberge bei **5,75 € pro m² Wohnfläche**. Mietsteigerungen sind in Höhe von 1,5 % bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit der Bezugsfertigkeit möglich

- **Tilgungsnachlässe:**

Auf Antrag können **Tilgungsnachlässe bis zu 25 %** gewährt werden, auf die Zusatzdarlehen sogar bis zu 50 %.

Alle weiteren Einzelheiten zu den verschiedenen staatlichen Förderprogrammen und die konkreten Bedingungen für die vielfältig angebotenen Zusatzdarlehen können nachgelesen werden im Internet unter: <https://www.nrwbank.de>. Auskünfte erteilt auch die Wohnungsbauförderung des Kreises Steinfurt (Kontakt Daten siehe Punkt VI).

IV.) Vergabeverfahren:

Die drei Grundstücke werden öffentlich **bis zum 01.10.2017** (Stichtag) zum Kauf angeboten. Die Gemeinde Altenberge behält sich vor, die Grundstücke an einzelne Investoren oder an einen Investor im Paket zu vergeben. Interessenten können Ihre Bewerbung um ein oder mehrere Grundstücke bis zum Stichtag bei der

Gemeinde Altenberge,
Der Bürgermeister
Kirchstraße 25,
48341 Altenberge

einreichen. Die Bewerbungsunterlagen müssen den gemeindlichen Bewerbungsbogen und ein konkretes Bebauungskonzept (Vorentwurf eines Architekten) enthalten. Für das Bebauungskonzept gelten folgende Mindestanforderungen:

- Lageplan M 1:500 mit Darstellung der Zufahrten und der Stellplatzflächen
- Hochbaupläne M 1:200 mit Dachaufsicht, Grundrisse und Ansichten
- Baubeschreibung bezüglich Materialauswahl
- vorläufige Berechnung der Nutzflächen
- Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten mit den zugehörigen Wohnungsgrößen

Soweit sich ein Bewerber für zwei bzw. alle drei Grundstücke bewirbt, sind die im Grundstücksplan skizzierten Grenzteilungen nicht bindend und entsprechend des Bebauungskonzeptes variabel.

Falls bis zum Stichtag für einzelne Grundstücke mehrere Kaufbewerbungen eingehen, wird vorrangig anhand eines architektonischen Qualitätsvergleiches (Hauptkriterium) der eingereichten Bebauungskonzepte eine Entscheidung über die Bewerberauswahl getroffen. Falls qualitativ gleichwertige Bebauungskonzepte eingereicht werden, soll nachrangig die Quantität des Wohnflächenangebotes, also der Grad der Grundstücksausnutzung maßgeblich sein.

V.) Bewerberauswahl:

Die Entscheidung über die Bewerberauswahl obliegt dem Rat der Gemeinde Altenberge in nächstmöglicher nichtöffentlicher Sitzung nach vorheriger Beratung im Bau- und Planungsausschuss.

VI.) Ansprechpartner:

- bei baurechtlichen Fragen
Kreis Steinfurt, Bauaufsichtsamt
Frau Ahrens, Tel. 02551/6926-34
E-Mail: tanja.ahrens@kreis-steinfurt.de

- zum Bewerbungs- und Vergabeverfahren
Gemeinde Altenberge, Fachbereich III/2 Bauwesen
Herr Rövekamp, Tel. 02505/82-46
E-Mail: christoph.rovekamp@altenberge.de
- zur staatlichen Wohnungsbauförderung
Kreis Steinfurt
Landrat-Schultz-Straße 1, 49545 Tecklenburg
Herr Jürgen Blömker, Tel. 05482 70-3470
E-Mail: wohnungsbaufoerderung@kreis-steinfurt.de

VII.) Verfahrensunterlagen:

- Bewerbungsbogen
- Grundstücksplan Eisenbahnstraße
- Auszug aus dem Kanalbestandsplan
- Schalltechnische Untersuchung