Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **153/2017 vom 17.08.2017** erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiter: Herr Hoffmann

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	31.08.2017	Zur Vorberatung	☐	☒
Verwaltungsausschuss	05.09.2017	Zur Empfehlung	☐	☒
Rat	07.09.2017	Zur Beschlussfassung	☐	☒

Tagesordnungspunkt:
Verkauf Teilflächen Hopfengarten zur Baulanderschließung

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten ☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten ☐ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☐ Ergebnishaushalt ☒ Finanzhaushalt (Investition) s. Sachverhaltsdarstellung
Produkt:	
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Dem Verkauf der Flurstücke 86/21 in Größe von 9529 qm, 86/2 in Größe von 62 qm, 86/23 in Größe von 900 qm sowie 88/58 in Größe von 76 qm alle in der Flur 29 der Gemarkung Schöningen belegen (s. Anlage1) zum Preis von 10,00 Euro/qm wird zugestimmt. Der Verkauf erfolgt mit der Zweckbindung der Herstellung der inneren Erschließung und Vermarktung. Die Umverlegung bzw. Herstellung einer neuen Spielplatzfläche erfolgt gegen Anrechnung auf den Kaufpreis durch den Käufer. Die Planung bzw. Vorgaben der neuen Spielplatzfläche erfolgt von der Stadt. Den Abweichungen von den Festlegungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform beim mehrgeschossigen Wohnungsbau (Flachdach) wird zugestimmt.

Sachverhaltsdarstellung:

Im Baugebiet Hopfengarten sind nahezu alle Baugrundstücke verkauft. Um der weiterhin vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden bestünde die Möglichkeit, die derzeit als Spielplatzfläche genutzte Grünfläche zu erschließen und zu vermarkten. Der Spielplatz wurde seinerzeit an dieser Stelle errichtet, da auf Wunsch der Bauherren des 1. Bauabschnitts die Bitte geäußert

wurde, den Spielplatz nicht am äußersten Ende (und seinerzeit noch nicht erschlossen) des Baugebietes Hopfengarten zu errichten und stattdessen auf die Grundstücke, die für den mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehen, jedoch bis dato wenig bis gar nicht nachgefragt waren und in unmittelbarer Nähe zum 1.Bauabschnitt lagen, zurückzugreifen. Mit der fast vollständigen Vermarktung des Baugebietes Hopfengarten könnte der Spielplatz nun auch an die im B-Plan ausgewiesene Fläche verlegt werden. Aufgrund der Haushaltslage der Stadt Schöningen kann eine Umsetzung in Eigenregie nicht erfolgen. Es wurde daher versucht, regionale Bauträger für die Umsetzung zu gewinnen. Die Fibav GmbH aus Königslutter ist nach Prüfung der Machbarkeit zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die Erschließung und Vermarktung wirtschaftlich nicht abbilden lässt und hat daher kein Kaufangebot bzw. Umsetzungskonzept abgegeben. Als weiterer Interessent hat die Firma Schubert schlüsselfertiges bauen zusammen mit der Sunshine Haus GmbH ein Umsetzungskonzept vorgelegt und ein Kaufangebot in Höhe von 10,00 Euro pro Quadratmeter abgegeben (s. Anlage 3). Dieses Konzept erscheint in Anbetracht der demografischen Entwicklung hinsichtlich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus aber auch für junge Familien mit Ausweisung von Baufeldern in unterschiedlichen Größen als geeignet und dem Bedarf angepasst. Für die Erschließung sind geschätzte Kosten in Höhe von 383.000,00 Euro (Straßenbau ohne Kosten für die Verlegung von Trinkwasser, Gas, Strom und Telefon) aufzuwenden. Bezogen auf die geschätzte Nettoverkaufsfläche mithin rund 45,20 Euro/qm Erschließungskosten. Erschließungskosten zuzüglich des Kaufpreises entsprechen den derzeitigen Verkaufspreisen in Höhe von 55,00 Euro/qm für ein erschlossenes Baugrundstück.

Im Rahmen einer ersten Abstimmung mit dem Landkreis Helmstedt wurde signalisiert, dass ggf. keine Änderung des derzeitigen Bebauungsplanes notwendig sei, sofern stadtseitig der Abweichung von den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform beim mehrgeschossigen Wohnungsbau zum Flachdach zugestimmt wird. Ein kritischer Punkt ist hingegen bei der Umsetzung der Erschließungsstraße zu sehen, die anders als bei öffentlichen Verkehrsflächen den Beschränkungen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,4 unterliegt. Da davon auszugehen ist, dass die Verkehrsfläche ein eigenes Grundstück bilden wird, wird dieses dann zu 100% versiegelt und übersteigt damit die GRZ. Auch müssten ggf. noch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Hier bedarf es in der Folge noch Abstimmungen mit dem Landkreis Helmstedt und dem Investor. Eine weitere Möglichkeit wäre die Übertragung der Verkehrsfläche an die Stadt.

Hinsichtlich der Umsetzung der Spielplatzfläche ist zunächst angedacht, eine planebene Fläche im südwestlichen Bereich des B-Plangebietes herzustellen sowie das vorhandene Spielgerät und die Fußballtore umzusetzen. Die Vorgaben hierzu würden dem Investor auferlegt. Im Vorfeld müßten jedoch noch weitere Abstimmungen hinsichtlich der Erreichbarkeit für den Bau sowie die regelmäßige Unterhaltung der neuen Spielplatzfläche geklärt werden, da derzeit eine verkehrliche Anbindung über den Hopfengarten nicht existiert. Sollte sich die Umsetzung als zu schwierig und kostenintensiv erweisen, könnte ggf. alternativ die neue Spielplatzfläche auf dem Flurstück 85/4 in Größe von 3.072 qm im nordöstlichen Bereich des Baugebietes Hopfengarten errichtet werden (s. Anlage 2).

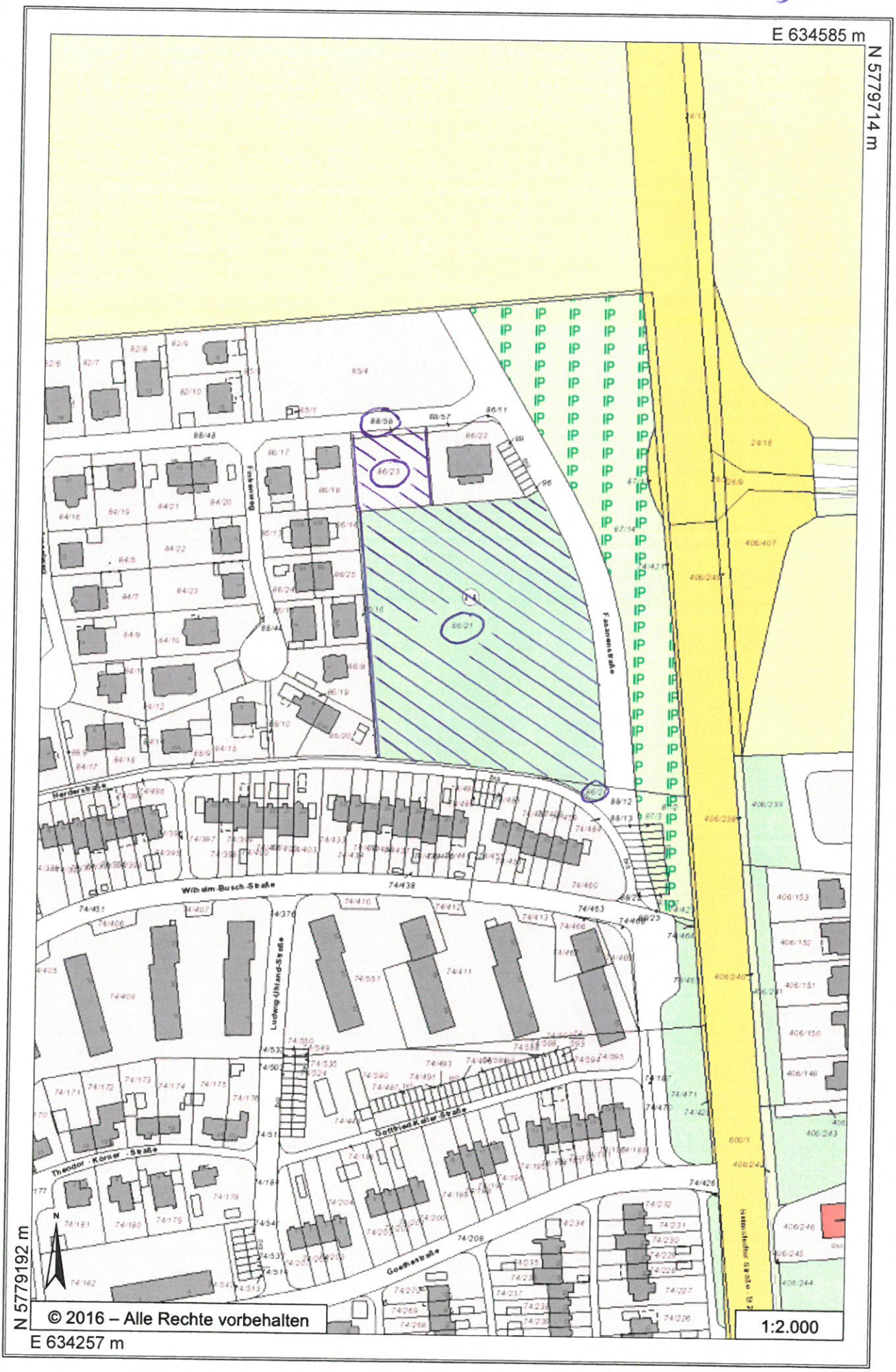
Sofern die notwendigen Abstimmungen mit dem Landkreis Helmstedt positiv verlaufen und keine B-Plan-Änderung erforderlich sein sollte, könnte mit der Umsetzung bzw. mit der Antrags- und Genehmigungsplanung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau noch in diesem Jahr begonnen werden.

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Lageplan (Verkaufsflächen)
- Anlage 2: Standortflächen für Spielplatznutzung
- Anlage 3: Konzeptentwurf
- Anlage 4 a+ b: Parzellierungsvorschläge
- Anlage 5 a-c: Grundriss mehrgeschossiger Wohnungsbau (Beispiel)

Bäsecke

Anlage 1



© 2016 – Alle Rechte vorbehalten

Anlage 2

1 Im Bebauungsplan ausgewiesene Spielplatzfläche

2 Alternativfläche

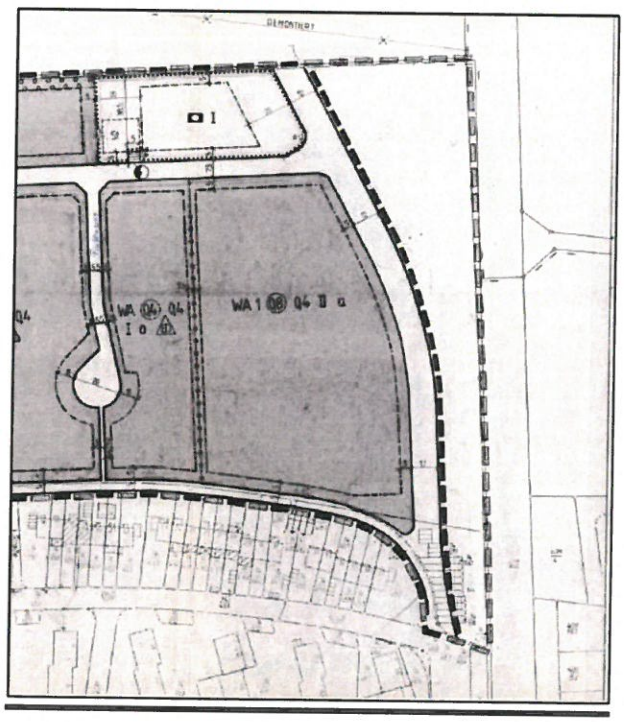
Anlage 3

SCHUBERT
schlüsselfertiges bauen

Sunshine Haus
Massivhäuser Stein auf Stein

Interessenbekundungsverfahren/ Konzeptvorstellung

Finaler Bauabschnitt Baugebiet Hopfengarten



Schwerpunkte Einfamilienhausgrundstücke und seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen

Versicherungshaus
Marc Kirschke Versicherungen · Immobilien · Finanzierungen

OPTIMAL FINANZ®

Inhaltsverzeichnis

1.	**Grundkonzept/ Ausgangssituation**	Seite 1
2.	**Konzeptvorstellung seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen Holger Schubert Schlüsselfertiges Bauen**	Seite 2
2.1	Konzept Holger Schubert Schlüsselfertige Bauen	Seite 2 - 3
2.2	Teilkonzept für den letzten Bauabschnitt Baugebiet Hopfengarten	Seite 3 - 4
3.	**Konzeptvorstellung Einfamilienwohnhausbebauung Sunshine Haus**	Seite 5
3.1	Vorstellung Bauträger Sunshine Haus	Seite 5 - 6
4.	**Bebauungskonzept letzter Bauabschnitt Baugebiet Hopfengarten**	Seite 7 - 9
5.	**Ershließung, Stellplätze, Baukörper**	Seite 10
5.1	Erschließung	Seite 10
5.2	Stellplatzkonzept	Seite 10
5.3	Baukörper	Seite 11
5.3.1	Seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen	Seite 11 - 13
5.3.2	Einfamilienhausbebauung	Seite 13 - 15
6.	**Angebot**	Seite 15
7.	**Vermarktung**	Seite 16

Anlagen

Anlage 1:	Überplanung Baugebiet Hopfengarten Variante 1
Anlage 2:	Überplanung Baugebiet Hopfengarten Variante 2
Anlagen 3 bis 5:	mögliche Grundrisse Geschossflächen Wohnanlagen
~~Anlage 6:~~	~~Bau- und Leistungsbeschreibung Sunshine Haus~~

1. Grundkonzept/ Ausgangssituation

Die Stadt Schöningen hat in ihrem Gemeindegebiet keine vorrätigen, ausgewiesenen Flächenangebote um der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für Neubebauung nachkommen zu können.

Aus diesen Gründen sollen vorhandene und im Eigentum der Stadt Schöningen liegende Grundstücksareale in ihrer Nutzung umgewandelt und als Baugebiete ausgewiesen werden.

Für die Erschließung der Baugebiete werden aus Kostengründen Investoren/ Bauträger gesucht an diese die Flächen verkauft werden sollen.

Zur möglichen Umsetzung angedachter Vorhaben stehen der letzte Bauabschnitt Baugebiet Hopfengarten und Spielplatz Eichendorffstraße in der Überlegung.

Unser Unternehmensverbund möchte diesen Grundgedanken aufnehmen, erweitern und realisieren.

In unseren Vermarktungen verkaufen wir in jüngerer Vergangenheit vermehrt Bestandsimmobilien von Eigentümern aus Alters- oder Gesundheitsgründen. Viele dieser Eigentümer müssen dann leider in ein Pflegeheim oder in die Nähe ihrer Kinder ziehen. Dies ist oftmals damit verbunden, dass sie Schöningen verlassen müssen. Gern würden diese Mitbürger in Schöningen verbleiben und in eine altersgerechte und barrierefreie Miet- oder Eigentumswohnung ziehen. Leider konnten wir dazu bisher kein geeignetes Angebot anbieten. In einer hohen Anzahl leben Eigentümer ebenfalls noch in Ihren Eigenheimen, obwohl sie dieses aus vorgenannten Gründen nicht mehr bewirtschaften können und somit hohe Einbußen in ihrer Lebensqualität erleiden. Daher planen wir in unserem Konzept auch einen Teilbereich für seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen ein.

Das Baugebiet Eichendorffstraße müssen wir aber an dieser Stelle erst noch einmal zurückstellen, da aufgrund neuester Erkenntnisse seitens der Stadt Schöningen und der Elmregia GmbH die Regenwassereinleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich Eichendorffstraße sehr angespannt ist und eine zusätzliche Einleitung nur gefiltert über ein Regenrückhaltebecken möglich wäre.

Da eine derartige Einplanung eines Regenrückhaltebeckens zu Lasten von bereits geplanten Grundstücksgrößen und Grundstückspreisen führt, ist eine neue Kalkulation und Machbarkeitsstudie notwendig, die zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in diese Konzeptvorstellung einfließen kann.

Somit konzentriert sich die Konzeptvorstellung vorerst ausschließlich auf den letzten Bauabschnitt Baugebiet Hopfengarten.

2. Konzeptvorstellung seniorengerechtes-barrierefreies Wohnen Holger Schubert Schlüsselfertiges Bauen

2.1 Konzept Holger Schubert Schlüsselfertiges Bauen

Anliegen unseres Konzeptes des Hauptinvestors Holger Schubert Schlüsselfertiges Bauen aus Bassum ist es, auch der in den ländlichen Gebieten lebenden Bevölkerung im Alter die Möglichkeit zu geben ihren Lebensabend in der, ihnen über viele Jahre hinweg, lieb gewordenen und somit vertrauten Umgebung genießen zu dürfen. Einen oftmals unliebsamen Umzug in eine dazu fremde Umgebung kann zudem erspart bleiben.

Unter Beachtung der Bedürfnisse, dieser in Deutschland in den kommenden Jahren weiter zunehmend ansteigenden Altersgruppe, ist es aus unserer Sicht erforderlich auch in den Regionen, abseits der Großstädte, entsprechende Lebensräume für die hier fokussierte Bevölkerungsschicht zu schaffen. Es ist auch in diesen Gebieten nicht damit getan, eigens mit der Errichtung eines Pflegeheimes, allen diesbezüglichen Anforderungen gerecht zu werden.

Vielmehr ist die Wahrung der Selbstständigkeit besonders im Alter ein wichtiges Gut welches es u.a. durch die Schaffung adäquater Lebensräume zu fördern gilt. Hierbei ist bereits in der Planungsphase das Hauptaugenmerk auf eine soziale Integration innerhalb einer auf die bestehenden Möglichkeiten der betreffenden Personen abgestimmten Umgebung zu legen.

Unsere so betreffenden Gebäude bzw. der sich daraus ableitende Gebäudekomplex wird dabei bereits bei seiner Planung auf die spätere Inanspruchnahme und somit auf die daraus resultierenden Bedürfnisse älterer, teilweise pflegebedürftiger Bürger hin ausgerichtet.

Durch die Integration einer möglichen sozial-medizinischen Einrichtung kann diese in Form einer Sozialstation im Erdgeschoß des jeweiligen Projektes ihren Platz finden und zudem auch die sich in diesem Zusammenhang immer wieder stellende Frage nach einer fachkundigen Betreuung im Alter beantworten.

Dabei stößt der Grundgedanke, den Bewohnern des entsprechenden Objektes/der entsprechenden Anlage ein Stück Selbstständigkeit bei der Bewältigung der Aufgaben des täglichen Lebens zu erhalten und ihnen somit gleichzeitig ein gewichtiges Stück Lebensqualität zurück geben zu können, auf großen Zuspruch bei der betreffenden Bevölkerung.

Obgleich auch in Niedersachsen ein grundsätzliches Interesse an den in den Objekten ausschließlich barrierefrei angebotenen Wohnungen besteht, lassen sich dennoch territoriale Schwankungen in Bezug auf die angebotenen Wohnungsgrößen verzeichnen. Bei den diesbezüglichen Gesprächen im Rahmen einer im Vorfeld eines jeden Projektes geführten Bedarfsanalyse lässt sich dabei feststellen, das neben den überwiegend angebotenen Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen (ca. 50 - 85 m²) auch immer wieder Anfragen in Bezug auf Ein-Zimmer-Wohnungen (ca. 35 – 42 m²) gestellt werden.

Durch Installation einer entsprechenden, rollstuhlgerechten Aufzugsanlage im Treppenhaus wird somit auch den Bewohnern der oberen Etagen die Möglichkeit geschaffen, hier jederzeit und vor allem ganz ohne fremde Hilfe einen Gang ins Freie planen und auch durchführen zu können. Der Einbau breiterer, barrierefreier Türelemente, sowohl innerhalb des Hauses als auch im Übergangsbereich zu den an die Wohnungen angrenzenden Terrassen und Balkonelemente erfüllt zugleich einen weiteren Punkt durch welchen eine beschwerdefreie Benutzung des Gebäudes sichergestellt wird.

Eine entsprechende seniorengerechte Ausführung innerhalb der Dusch- u. Badbereiche versteht sich, bezogen auf die Ausrichtung der mit diesem Objekt verfolgten Belange von selbst!

Zudem wird darauf geachtet, dass die Funktionalität der in dem Objekt angeordneten Rollladenanlagen für dessen Bewohner jederzeit problemlos gegeben ist, welche daher weitestgehend über elektrisch betriebene Antriebe verfügen und über diese gesteuert werden.

Jede Wohnung verfügt über eine schnurlose Gegensprechanlage mit dem Hauseingang. Die Bäder werden dabei mit Waschtischen ausgestattet, welche eine rollstuhlgerechte Benutzung der Anlagen zulassen.

Da bei einzelnen Mietern u.a. auch auf Grund bereits vorhandener Pflegestufen der Einbau zusätzlicher Hilfsmittel wie bspw. Stütz- u. Klappgriffe im WC-Bereich oder Haltestangen und Sitzmöglichkeiten im Duschbereich direkt mit dem Einzug erforderlich werden, wird auch hier der betreffende Einbau gleich mit In-Bezugnahme des Objektes vollzogen.

Je nach Ausführung und Gebäudeausrichtung kann zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung mit einer Solar-Thermie-Anlage geplant und somit ein Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien geleistet werden.

Seit seiner Fertigstellung im Oktober 2010 stößt das unter den zuvor dargestellten Richtlinien erläuterte Konzept, einer praktizierten Kombination aus modernem, barrierefreiem Wohnen und einer möglichen damit verbundenen sozial-medizinischen Betreuung, bei den Mietern der in den angrenzenden Regionen so entstandenen Wohnanlagen auf einen überaus großen Zuspruch.

Die Resonanz innerhalb der Bevölkerung auf diese Projekte ist auch hier als überaus positiv zu werten. Innerhalb kürzester Zeit nach der Veröffentlichung der geplanten Baumaßnahme war bereits eine Auslastung von über 60% der im ersten Bauabschnitt zur Verfügung stehenden Mietflächen zu verzeichnen. Unmittelbar nach Fertigstellung lag eine Auslastung von 100% der angebotenen Mietflächen vor.

Vergleichbare Objekte in verschiedene Bauweisen sind bereits in Hötensleben, Harbke und Gröningen zu finden.

2.2 Teilkonzept für den letzten Bauabschnitt Baugebiet Hopfengarten (siehe Bild/Anlage 1)

Bestandteil der Bebauung werden zwei Objekteinheiten als Geschoßwohnungsbau nach zuvor dargestellten Richtlinien im Bereich der östlich verlaufenden Fasanenstraße.

Im ersten Objekt werden die Einheiten als Mietwohnungen geplant. Das zweite Objekt wird als Eigentumswohnanlage angeboten.

Da es in Schöningen an vergleichbaren Angeboten mangelt und es praktisch keinen „Markt" gibt, sehen wir eine hervorragende Umsetzbarkeit unserer Konzepte. Sollte es dennoch an entsprechender Nachfrage zu Wohneigentum mangeln, können diese Einheiten problemlos ebenfalls als Mietwohnungen angeboten werden. Auch in diesem Standard ist in Schöningen kein vergleichbares Angebot vorhanden.

Mit Umsetzung unseres Konzeptes können wir dem demografischen Wandel entgegenwirken, betroffenen Bürgern einen Verbleib in ihrer liebgewonnenen Heimat ermöglichen und gleichzeitig einen Beitrag zur Stabilität der Einwohnerzahl und Kaufkraft in Schöningen leisten.

Durch die weitere Planung von Einfamilienhausgrundstücken wird sogar den betroffenen Familien (Kindern) ermöglicht in direkter Nähe zu den Eltern ihren Lebensmittelpunkt zu planen und den Wunsch nach Eigentum zu erfüllen. Damit würde sogar ein Beitrag zu weiteren steigenden Einwohnerzahlen und Anstieg der Kaufkraft in Schöningen geleistet.

Unser Konzept grenzt sich deutlich vom möglich vergleichbaren Sozialkompetenzzentrum der Kreiswohnungsbaugesellschaft Helmstedt am Plan ab. Unabdingbarer Bestandteil der dort zu schließenden Mietverträge ist der Abschluß eines Grundversorgungsvertrages der AWO, begründet mit angebotenen gemeinschaftlichen Veranstaltungen in diesem Objekt. Dabei ist es nicht maßgebend, ob die Angebote tatsächlich von den Mietern angenommen werden. Die monatliche Wohnungsmiete wird dadurch um 125,- € pro Mieter erhöht. Berücksichtigt man dabei durchschnittlich einen 2-Personenhaushalt wird unter Anrechnung des Grundversorgungsvertrages eine dortige Kaltmiete von ca. 9,50 € steigend pro m² Wohnfläche und Wohnungsgröße erreicht. Ein für die Kaufkraft und Einkommensverhältnisse anzusprechender Mieterklientel nicht mehr angemessenes Ergebnis und damit nachvollziehbar immer noch hoher Leerstand!

In unseren Objekten wäre eine mögliche sozial-medizinische Betreuung freiwillig und konzentriert sich auf tatsächliche Hilfe zur Bewältigung von Aufgaben des täglichen Lebens. Jeder Mieter kann selbst durch Vertragsschluss entscheiden, ob und wann er Leistungen in Anspruch nehmen möchte.

Unser Hauptaugenmerk liegt aber auf Erhaltung der größtmöglichen Selbstständigkeit! Weiterhin verfügt jede unserer Wohnungen über Terrasse oder Balkon! Das oberste Wohngeschoß sogar als penthouse-artige Umrahmung!

Aus Erfahrung der in der näheren Umgebung bereits vergleichbar erbauten Wohnanlagen beantragen wir zum obersten Staffelgeschoß eine Anpassung der zur Zeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes.

Aktuell ist eine zweigeschossige Ausführung für Mehrfamilienhausbebauung zulässig. Unsere Objekte werden grundsätzlich auch mit zwei Vollgeschossen und einem penthouse-artigen Staffelgeschoss geplant. Die Vorgaben und Grenzmaße des zulässigen Staffelgeschosses führen in der Umsetzung in den außenliegenden Wohnungen aber zu einem relativ kleinen Raum für ein Schlafzimmer. Daher kann eine solche Wohnung derzeit nur als Single-Wohnung mit einem Einzelbett geplant und angeboten werden. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass bei Nachfragen zur Vermietung eher vollwertige Schlafräume gewünscht sind, um diesen Wohnbereich auch einem 2-Personen-Haushalt anbieten zu können.

Daher ist es notwendig, einige „Zentimeter" über die Grenzen eines Staffelgeschosses zu planen. Nach baurechtlichen Grundlagen kommen wir damit in die Vorgaben eines dritten Vollgeschosses. Wir erhalten aber den Charakter eines Staffelgeschosses mit penthouse-artiger Gestaltung, werden lediglich den Schlafraum den uns entgegengebrachten Anforderungen anpassen!

Wir bitten diesen Punkt bei Prüfung und Beschluss gesondert und bevorzugt zu berücksichtigen, da entsprechende Bauanträge noch in 2017 gestellt werden sollen!

3. Konzeptvorstellung Einfamilienwohnhausbebauung Sunshine Haus

3.1 Vorstellung Bauträger Sunshine Haus

Zur Umsetzung unseres Konzeptes der Einfamilienhausbebauung greifen wir auf die Erfahrungen unseres Kooperationspartners Sunshine Haus zurück.

Das Unternehmen wurde 1992 ins Leben gerufen und hat seitdem viele Bauherren bei der Realisierung Ihres Eigenheims unterstützt. Vom ersten Beratungsgespräch, der kompletten Planung und allen Architekturleistungen über sämtliche Bau- und Handwerksarbeiten bis zur schlüsselfertigen Übergabe kommen bei Sunshine Haus alle Gewerke aus einer Hand.

Höchste Qualitätsstandards, eine individuelle Architektur und Planung, absolute Zuverlässigkeit bei Kosten und Terminen sowie eine permanente Erreichbarkeit bilden eine solide Basis.

Der Markt und Anforderungen entwickeln sich stetig weiter. Aktuelle Trends und technische Neuerungen sind daher immer im Blick.

Beim Hausbau spielt der Preis immer eine zentrale Rolle. Daher werden mit spitzer Feder alle Kosten und Eventualitäten berechnet. Das Sunshine Haus auch für ungewöhnliche Lösungen offen ist, wurde zusammen mit KABEL 1 unter Beweis gestellt. In der letzten Folge der Baudoku „Das 100.000 Euro Haus“ hat die Gewinnerfamilie ihren Traum vom Eigenheim im Norden Berlins mit Sunshine Haus wahr werden lassen. Mit lediglich 100.000 Euro Baukosten und Eigenleistungen entstand in nur sechs Wochen ein massives Sunshine-Energiesparhaus.

ALLE GEWERKE AUS EINER HAND

Bei der Realisierung zur Qualität als zentrales Leistungsversprechen verlässt sich Sunshine Haus ausschließlich auf eigene Kundenbetreuer, Fachberater, Planer, Ingenieure und Handwerker der wichtigen Gewerke.

Mehr als 80% aller beim Hausbau anfallenden Arbeiten werden vom eigenen Team qualifizierter und erfahrener Fachleute erledigt. Dadurch ist ein Höchstmaß an Qualität, Leistung, Flexibilität und Termintreue gewährleistet.

Statt mehrere Dienstleister koordinieren zu müssen, erhalten die Bauherren bei Sunshine Haus alles aus einer Hand!

MASSIVE BAUWEISE

Sunshine Haus baut massiv und nachhaltig Stein auf Stein in monolithischer Bauweise. Schon in der Planungsphase wird der Hausbau als komplexes Ganzes erfasst und alle Schritte optimal miteinander verzahnt. Ergebnis ist ein solides, hochwertiges Massivhaus, ggf. ganz nach individuellem Maß.

Die Massivhäuser werden intelligent konzipiert und gebaut, sodass sie sich z. B. durch ein angenehmes Raumklima auszeichnen. Natürlich kann dabei auch Unterstützung bei der Nutzung regenerativer Energiequellen und umweltschonender Heizsysteme gegeben werden, egal ob Wärmepumpe oder Holzpellets, eigene Solaranlage auf dem Dach oder modernste Dämmstoffe für eine perfekte Isolierung!

Sunshine Haus verwendet ausschließlich hochwertige Materialien, die alle gesetzlichen und bautechnischen Anforderungen erfüllen. Mehr als 20 Jahre Praxis- und Branchenerfahrung sind dazu eine solide Grundlage für beste Ergebnisse. Rund 35 qualifizierte und engagierte Profis kümmern sich darum, dass Qualität und Preis stimmen.

Braas – Harzer Pfanne: Klassisch-Rot, Ziegelrot, Tiefrot, Dunkelbraun, Granit oder Tiefschwarz

LIAPLAN-Wärmedämmstein

Sanitärausstattung Standard

Innentreppen

4. Bebauungskonzept letzter Bauabschnitt Baugebiet Hopfengarten

(Bild/ Anlage 1)

Wir planen zur Umsetzung unseres Konzeptes die Erschließung dieses Bauabschnittes von der Fasanenstraße.

Im angrenzenden Grundstücksbereich an die Fasanenstraße entstehen zwei Einheiten Geschoßwohnungsbau für seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen. Diese Einheiten sollen den im innenliegenden Bereich des Bauabschnittes gelegenen Einfamilienhausgrundstücken einen abgeschlossenen Charakter eines eigenständigen Wohngebietes zur Fasanenstraße geben und eine Abgrenzung für den vorbeiführenden Anwohnerverkehr in das weitere Baugebiet Hopfengarten bilden. Auch tragen diese Einheiten zum zusätzlichen Schallschutz der von Schöningen nach Esbeck verlaufenden B 244 bei.

Die Zuwegung in den neuen Bauabschnitt erfolgt über eine neu angelegte Straße in T-Form. Bei ev. Eingaben von Dienstleistern könnte diese Planung noch individuell angepasst werden. Eine Veränderung der aktuellen Planung führt aber ggf. zu Lasten von Grundstücksgrößen und Anzahl.

Im inneren Bereich planen wir vorerst mit ca. 11 aufgeteilten Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser aber auch Doppelhäuser.

Die Grundstücksgrößen variieren je nach Art und Maß der Bebauung zwischen ca. 400 m² bis 450 m² für Doppelhäuser und ca. 550 m² bis 650 m² für freistehend geplante Einfamilienhäuser.

Im nördlichen Bereich des Bauabschnittes zwischen bereits vorhandener Eigentumswohnanlage Hopfengarten Nr. 1 und erstem Einfamilienhausgrundstück Hopfengarten Nr. 7 planen wir als Übergang und Lückenschluss eine Doppelhausbebauung mit Erschließung und Zugang von der Straße Hopfengarten.

Anliegend an die unteren, bereits bebauten Grundstücke des Finkenwegs entstehen 4 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser. Weitere 3 Bauplätze dieser Art liegen im südöstlichen Bereich angrenzend an die Herderstraße vor der ersten Einheit des geplanten Geschosswohnungsbaus, der als Mietwohnanlage geplant wird.

Vor der zweiten Einheit (geplant als Eigentumswohnanlage) und der bereits bestehenden Eigentumswohnanlage Hopfengarten Nr. 1 entstehen weitere Bauplätze für eine Doppelhausbebauung.

Planung, Anzahl und Größe der einzelnen Grundstücke können bis zur endgültigen Vergabe seitens der Stadt Schöningen noch in Abstimmung angepasst werden.

Sollen z. B. Baustile einer Stadtvilla eingeplant werden, führt dieses zu kleineren Grundstücken und erhöht gleichzeitig die mögliche Anzahl an Bauplätzen (siehe nachfolgende Überplanung).

5. Erschließung, Stellplätze, Baukörper

5.1 Erschließung (siehe Bild/ Anlage 1)

Im Straßenbereich an der Fasanenstraße entlang entstehen zwei Objekte Geschoßwohnungsbau. Das zur Vermietung vorgesehene Objekt orientiert sich in Richtung Herderstraße, das als Eigentumswohnanlage angedachte Objekt soll den Anschluß an die bereits bestehende Wohnanlage Hopfengarten Nr. 1 bilden.

Zwischen beiden Objekten verlaufend erfolgt die Erschließung des letzten Bauabschnittes Hopfengarten von der Fasanenstraße aus in den inneren Bereich des Bauabschnittes zu den geplanten Einfamilienhausgrundstücken. Die Hauptzufahrt soll in Art einer öffentlichen Straße in T-Form entstehen.

Da der Charakter eines in sich geschlossenen Wohngebietes geschaffen wird, soll unter Rücksichtnahme von Fußgängern und Radfahrern der Anlieger, dieser Bereich nur mit max. Tempolimit von 30 KM/H befahren werden.

Das als Übergang und Lückenschluss geplante Grundstück für eine Doppelhausbebauung zwischen Hopfengarten Nr. 1 und Hopfengarten Nr. 7 wird von der Straße Hopfengarten gesondert erschlossen und soll von dort seine Zugänge erhalten.

5.2 Stellplatzkonzept (siehe Bild/ Anlage 1)

Beide Objekte des Geschosswohnungsbaus erhalten entsprechende Bereiche für Stellplätze/ Garagen.

Das Objekt für Mietwohneinheiten erhält zu jeder Wohneinheit einen Stellplatz/ eine Garage im südlichen Bereich des Bauabschnittes Ecke Herderstraße/ Fasanenstraße mit Zufahrt von der Fasanenstraße (insgesamt sind 12 Stellplätze/ Garagen vorgesehen). Als Abschluss der Garagen zu den Grundstücken der vor der Wohnanlage liegenden Einfamilienhausgrundstücke sind zwei Abstellräume für Fahrräder etc. geplant.

Die Eigentumswohnanlage erhält ebenfalls 12 Garagenstellplätze. Aufgrund der Flächenaufteilung und Anordnung erfolgt die Zufahrt für 6 Stellplätze von der Fasanenstraße, verlaufend zwischen geplanten Neubau und bereits vorhandenen Garagen des Hopfengarten Nr. 1. Die weiteren 6 Stellplätze sind mit dem PKW über die neu geschaffene Hauptzufahrt in das Wohngebiet zu erreichen. Für diese Stellplätze wird von der Wohnanlage ein Fußgängerdurchgang geschaffen. Zu dieser Wohnanlage ist ebenfalls ein gesondertes Abstellgebäude für Fahrräder etc. im Bereich der Fasanenstraße vorgesehen.

Beide Wohnanlagen erhalten neben den bereits bestehenden Parkstreifen der Fasanenstraße jeweils zwei gesonderte Einstellplätze für Besucher.

Die Parkmöglichkeiten zu den Einfamilienhausgrundstücken sind jeweils auf den Bauplätzen vorgesehen. Einzelne, farblich abgestufte Stellplätze können im Bereich der t-förmigen Hauptzufahrt berücksichtigt werden.

5.3 Baukörper

5.3.1 SENIORENGERECHTES, BARRIEREFREIES WOHNEN

Sowohl Mietwohnungs- als auch Eigentumswohnanlage werden mit je ca. 12 Wohneinheiten auf zwei Vollgeschossen und einem penthouse-artigen Staffelgeschoss (baurechtliche Voraussetzung und Ausführung eines dritten Vollgeschosses, wie auf Seiten 5/6 unter „Teilkonzept für den letzten Bauabschnitt Baugebiet Hopfengarten“ beschrieben) und Flachdachausführung in gleichartiger Bauweise und Optik geplant.

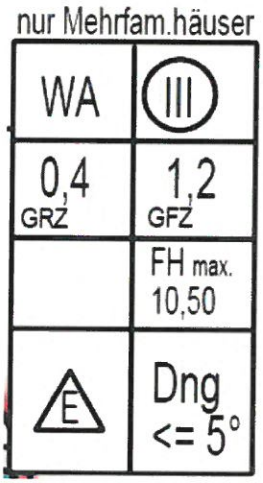
(Beispiel Vorderansicht)

(Beispiel rückwärtige Fassade)

Die einzelnen Baukörper haben folgende Aussenmaße:
Länge ca. 34 m, Breite ca. 12 m, Firsthöhe max. 10,50 m

Gesamtgrundrisse der Geschossebenen eines Vergleichsobjektes sind als Anlagen 3 – 5 diesem Konzept beigefügt!

Weitere Daten siehe Baukreuz:



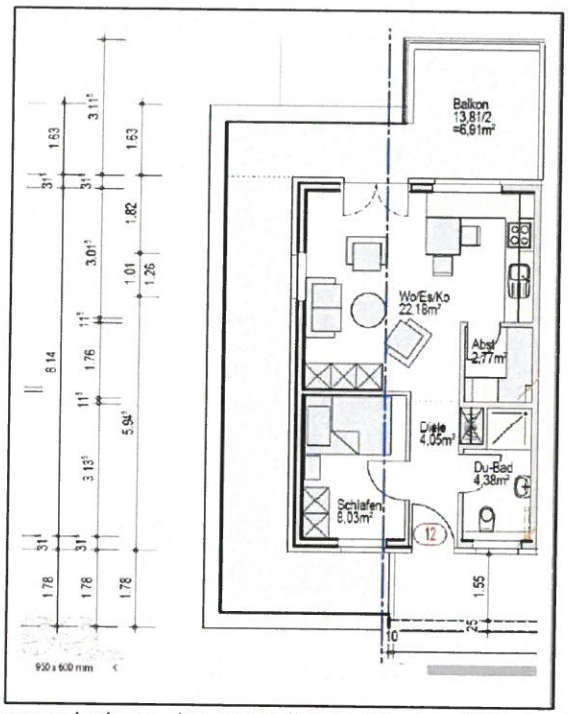
Die farbliche Gestaltung der Außenfassade kann dem Charakter des Baugebietes angepasst werden.

Da im Fokus dieses Teilkonzeptes das seniorengerechte, barrierefreie Wohnen steht, wird ohne Kellergeschoß geplant. Zur Einstellung von Fahrrädern etc. stehen auf den jeweiligen Grundstücksbereichen gesonderte Abstellräume zur Verfügung (siehe auch Erläuterungen Stellplatzkonzept).

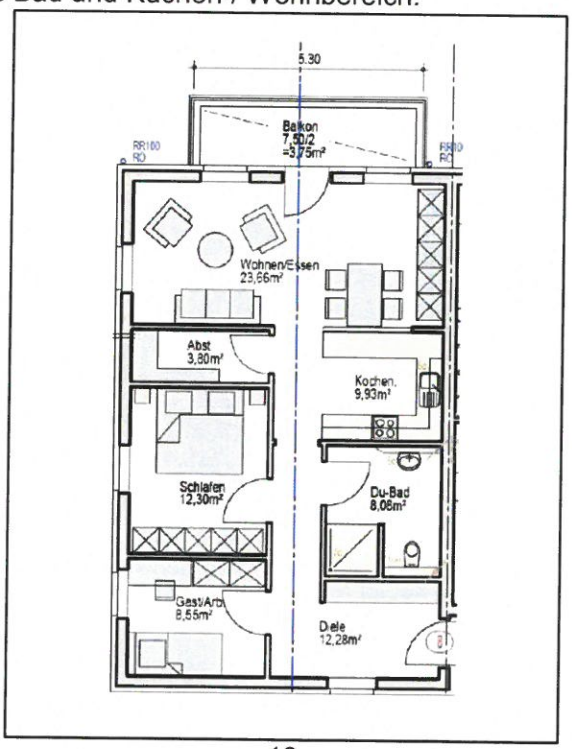
Die einzelnen Wohneinheiten der Objekte bilden eine gemischte Struktur aus Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 50 m² bis ca. 82 m².

Die Wohnetagen sind über einen zentralen Treppenhausaufgang und zusätzlich einem hochwertigen, barrierefreien Aufzug zu erreichen. Die einzelnen Wohneinheiten werden über einen „Laubengang" zugänglich.

Eine Zwei-Zimmer-Wohnung (siehe Grundriß am Beispiel Penthouse-Wohnung) gliedert sich in Eingangsbereich/ Flur, Schlafzimmer, offenen Küchen-/ Wohnbereich, Bad mit ebenerdiger Dusche und Abstellraum.



Die Drei-Zimmer-Wohnungen haben ein zusätzliches Kinder-/ Gästezimmer und entsprechen großzügiger gestaltetes Bad und Küchen-/ Wohnbereich.



Aufgrund des fehlenden Kellergeschosses verfügt grundsätzlich jede Wohneinheit über einen integrierten Lager-/ Abstellraum.
Die Einheiten im Erdgeschoß erhalten einen Terrassenbereich, die Wohnungen der mittleren Etage großzügige Balkone, der oberste Bereich wird penthouse-artig im Stil einer umlaufenden Dachterrasse gestaltet.

Die Gestaltung der Innenräume obliegt den jeweiligen Mietern/ Eigentümern.

In beiden Wohneinheiten ist sowohl Hausreinigung als auch Winterdienst über einen angeschlossenen Dienstleister geregelt und in den Betriebskosten jeder Einheit berücksichtigt.

5.3.2 EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG

Wie bereits im Bebauungskonzept auf Seite 8 beschrieben, entstehen Grundstücke in Größen von ca. 400/ 450 m² bis 550/ 650 m².

Über die Firma Sunshine Haus stehen insgesamt ca. 30 verschiedene Haustypen der Arten Bungalow, Einfamilienhaus, Stadtvilla und Doppelhaushälfte im Angebot.

Es können Wohnflächen von ca. 80 m² bis hin zu 250 m² angeboten werden.

Alle Haustypen werden in massiver Bauweise nach aktuelle EneV (Energieeinsparverordnung) und KFW 70 - Standard geplant.

Das Standardangebot der einzelnen Haustypen gliedert sich in einer festen Bau- und Leistungsbeschreibung (liegt als Anlage diesem Konzept bei). Im Standard wird ohne Kellergeschoss gebaut, kann aber individuell eingeplant werden. Den Haustypen ist ein vorgefertigter Grundriss zugeordnet, auch dieser kann in freier Planung Kundenwünschen angepasst werden.

Individuelle Wünsche und Abweichungen der Bauherren von der Bau- und Leitungsbeschreibung können berücksichtigt werden. Auch eine freie Planung der Grundrissgestaltung, sowie Einplanung eines Kellergeschosses sind möglich. Jeder individuell anzupassende Kundenwunsch führt gegenüber den Standartausführungen zu angepassten Baupreisen.

Folgende Grundbausteine erhalten alle Sunshine-Häuser bereits von Grund auf, ohne Mehrkosten:

- Baugrunduntersuchung/ Bodengutachten durch ein unabhängiges Ingenieurbüro
- Planungsleistungen/ Bauantrag
- Baubegleitendes Qualitätscontrolling durch den TÜV SÜD
- Bodenplatte nach statischer Berechnung
- Baustelleneinrichtung inkl. Umweltschonender Bauschuttentsorgung
- 36,5 cm LIAPLAN Außenmauerwerk
- Blower-Door-Test durch eine unabhängige Prüfstelle
- Energiesparende Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Fußbodenheizung in allen Geschossen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Gas-Brennwerttherme mit Solaranlage zur Brauchwassererwärmung
- Fliesenlegerrarbeiten

+ weitere Leistungen der aktuellen Bau- und Leistungsbeschreibung

Eigenleistungen der Bauherren können einfließen und berücksichtigt werden.

Die Bauzeit beträgt je nach Hausgröße 6 bis 8 Monate (Häuser mit Keller: 7 bis 9 Monate ab Baubeginn). Witterungsbedingte Einflüsse können zu Verzögerungen führen!

Jeder Bauherr erhält eine im Bauvertrag festgeschriebene Gesamtfestpreisgarantie von 10 Monaten ab Vertragsunterzeichnung.

Die einzelnen Zahlungsbedingungen, für jeden Bauherren, werden in einem Zahlungsplan nach festgelegten Leistungen geregelt.

Für Sunshine-Häuser beträgt die Gewährleistung statt 4 Jahre, 5 Jahre nach BGB.

Eine kleine Auswahl aus dem Angebotskatalog mit möglichen Grundrissen wird nachfolgend aufgeführt:

(Beispiel Bungalow)

(Beispiel Einfamilienhaus)

(Beispiel Stadtvilla)

(Beispiel Doppelhaus)

6. Angebot

Der zur Bebauung stehende Grundstücksbereich des letzten Bauabschnittes Hopfengarten umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.000 m².

Die in bereits geschlossenen Bauabschnitten des Baugebietes Hopfengarten gelegenen und verkauften Grundstücke wurden von der Stadt Schöningen erschlossen zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 55 Euro/ m² angeboten.

Unter Berücksichtigung der Aufwendungen und Übernahme der Erschließungskosten durch unsere Investorengemeinschaft und den überwiegend besseren Lagen der Grundstücke in geschlossen Bauabschnitten (übergelagerte Grundstücke und Außenlagen) ist in der Kalkulation zu berücksichtigen, dass auch neu zu planende Bauplätze max. zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 55 Euro/ m² angeboten werden können.

Unter dieser Betrachtung ist mit Einberechnung der Erschließungskosten pro m² auch eine leichte Überschreitung des Durchschnittspreises möglich. Kalkuliert mit den Investitionen der Investoren ist eine Umsetzung des Baukonzeptes der Einfamilienhausgrundstücke nur als bauträgergebundene Maßnahme möglich.

Unter dieser Vorraussetzung greifen wir den in vorangegangenen Gesprächen mit der Stadt Schöningen realistisch aufgeführten Grundgedanken auf und können einen Kaufpreis für das Rohbauland in Höhe von 10 Euro/ m² Grundstücksfläche bestätigen und anbieten.

In einem ersten Schritt wird der Hauptinvestor Holger Schubert Schlüsselfertiges Bauen nach Vergabe der Erschließung den noch detailliert zu beziffernden Grundstücksanteil zur Bebauung der Miet- und Eigentumswohneinheiten sofort erwerben.

Um eine doppelte Belastung mit Grunderwerbsteuer zu vermeiden, wird die Firma Sunshine Haus nach Beschluss des neuen Bebauungsplanes und Vergabevertrages als Käufer des restlichen Areals direkt in zu schließende Kaufverträge eintreten.

In beiden Teilkäufen wird der jeweilige Kaufpreisanteil in einer kompletten Summe gezahlt!

7. Vermarktung

Planung und Bauausführung der jeweiligen Grundstücke und Baukörper erfolgt durch die Firmen Holger Schubert Schlüsselfertiges Bauen und Sunshine Haus.

Die Vermarktung (Vermietung und Verkauf) erfolgt ausschließlich über die ortsansässigen Firmenpartner Versicherungshaus Marc Kirschke zusammen mit OprimaFinanz Vermittlungsgesellschaft mbH.

Rückfragen zur Ausführung unseres Konzeptes bitten wir über das Versicherungshaus Marc Kirschke (05352-909820) an uns zu richten.

Wir freuen uns auf weitere konstruktive Gespräche zur gemeinsamen Umsetzung des letzten Bauabschnittes Hopfengarten.

SCHUBERT
schlüsselfertiges bauen

Bramweg 2
D-27211 Bassum
Tel.: 04241-8047788
Fax.: 04241-8047787
Mobil:0171-4810960

Versicherungshaus
Marc Kirschke Versicherungen · Immobilien · Finanzierungen

Versicherungsmakler u. Immobilienmakler
nach § 34c, d GewO

Büro:
Prüssestraße 17
38364 Schöningen
eMail: agentur-kirschke@t-online.de

Tel.: 0 53 52 / 90 98 20
90 98 24
Fax: 90 98 22
Mobil: 0173 / 98 28 373

Sunshine Haus
Massivhäuser Stein auf Stein

Sunshine Haus GmbH
Brandenburg an der Havel

Telefon: 03381 79734-0
Telefax: 03381 79734-55

info@sunshine-haus.de
www.sunshine-haus.de

OPTIMAL FINANZ®
Vermittlungsgesellschaft mbH

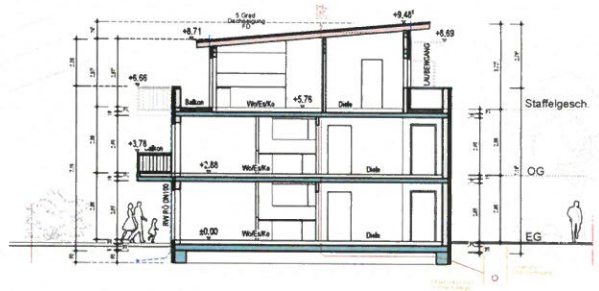
Anlage 4a

E 634521 m
N 5779603 m
N 5779342 m
E 634357 m
85/4
85/1
88/58
88/57
86/11
86/22
89
bis
96
87/13
87/14
74/421
86/18
86/14
86/25
86/16
86/8
86/19
86/20
Fasanenstraße
86/2
88/12
87/2
88/13
87/3
74/484
74/485
74/486
74/483
74/459
74/433
74/434
74/438
74/460
74/410
74/412
74/463
74/413
74/466
74/467
74/468
88/23
87/12
© 2017 – Alle Rechte vorbehalten
1:1.000

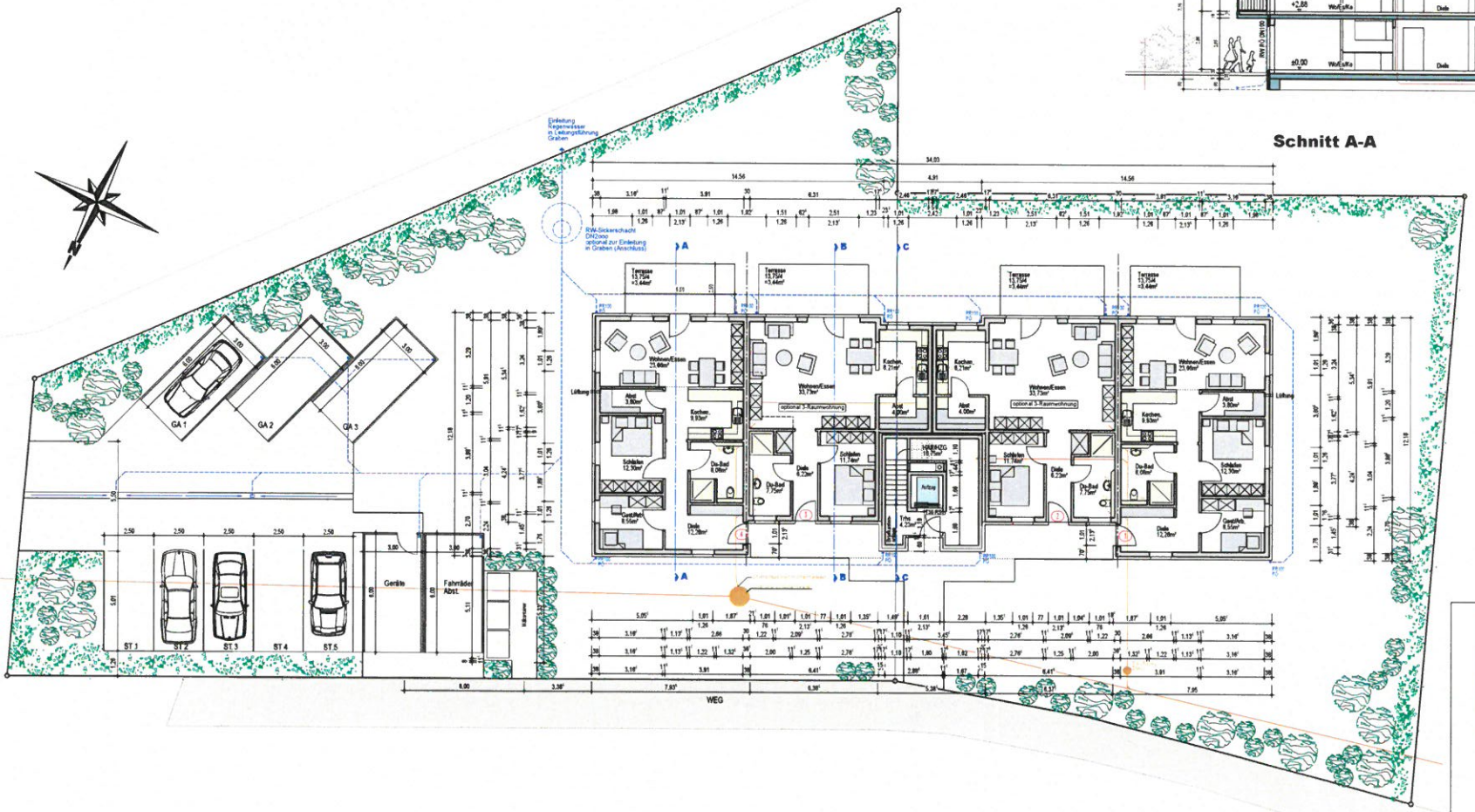
Anlage 46

E 634521 m
N 5779603 m
N 5779342 m
E 634357 m
85/4
85/1
88/58
88/57
86/11
86/22
89
bis
96
87/13
87/14
74/421
86/18
86/14
86/25
86/16
86
86/8
86/19
86/20
Fasanenstraße
86/2
88/12
87/2
88/13
87/3
74/484
74/485
74/486
74/483
74/459
74/433
74/403
74/434
74/435
74/436
74/437
74/439
74/441
74/455
74/456
74/438
74/460
74/410
74/412
74/463
74/413
74/466
74/467
74/468
88/23
87/12
74/42
74/46
© 2017 – Alle Rechte vorbehalten
1:1.000

Anlage 5a



Schnitt A-A



SCHUBERT
schlüsselfertiges bauen

Bramweg 2
D-37211 Bessum
Tel. 04241-8047780
Fax. 04241-8047797
Mobil 0171-4810960

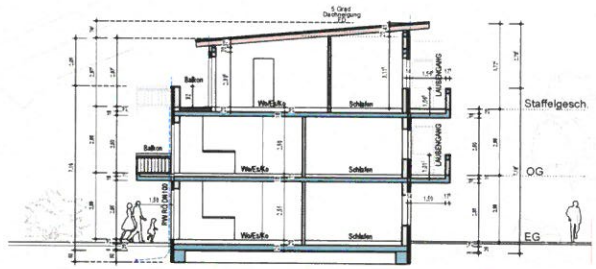
ERDGESCHOSS SCHNITT A-A

Bauvorhaben :	Neubau einer seniorengerechten Wohnanlage mit Garagen und PKW-Stellplätzen	
	38365 Harbke, Goethestraße	
Bauherr :	Herr Holger Schubert	
	Bramweg 2 37211 Bessum	
Leistungsstufe :	A 3	Datum
	1:100	10.12.2014

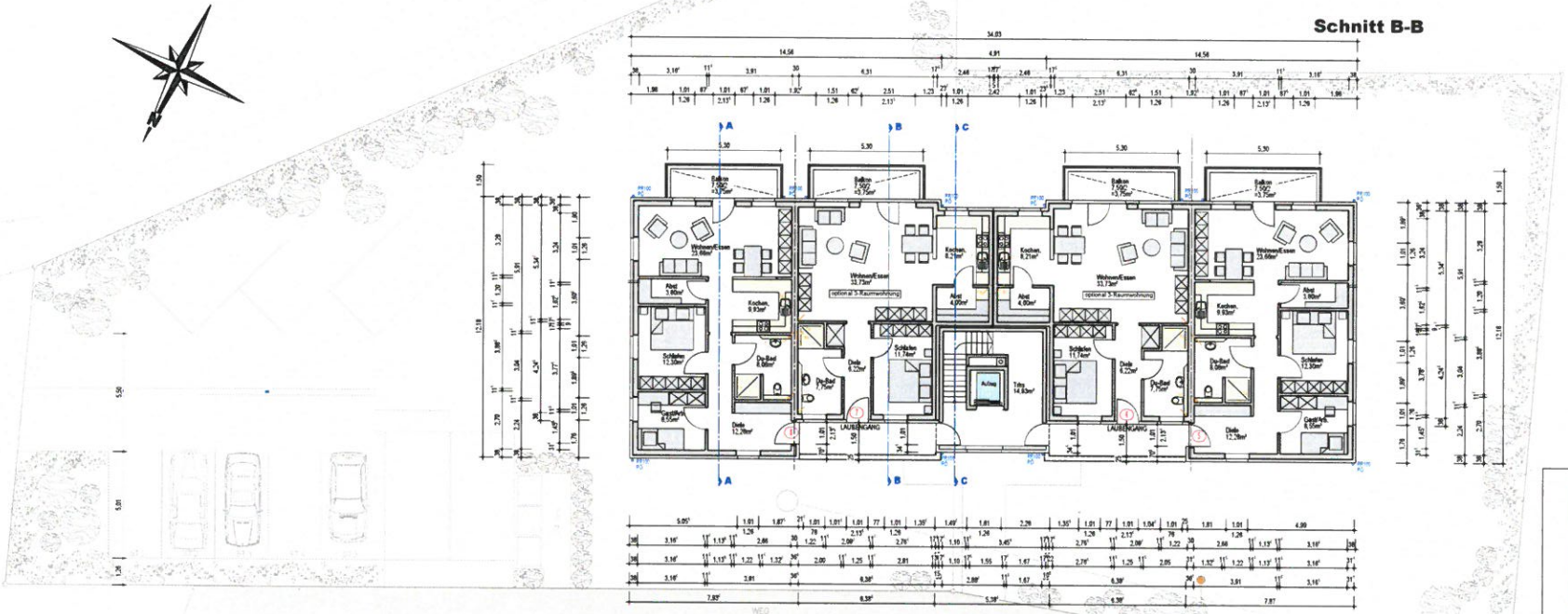
Der Entwurfsverfasser: (Stempel und Unterschrift)

Der Bauherr: (Stempel und Unterschrift)

Anlage 5S



Schnitt B-B



SCHUBERT
schlüsselfertiges bauen
Brannweg 2
D-27211 Bassum
Tel. 04241-8047780
Fax. 04241-8047787
Mobil 0171-4810860

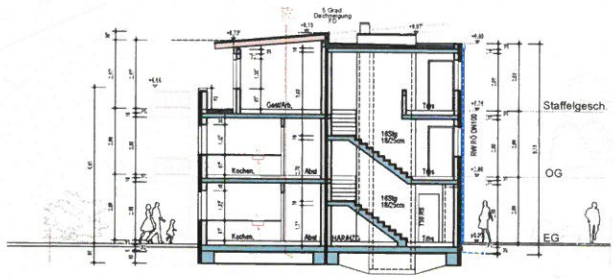
1.OBERGESCHOSS SCHNITT B-B

Bauvorhaben :	Neubau einer seniorengerechten Wohnanlage mit Garagen und PKW-Stellplätzen 38065 Herbke, Goethestraße	
Bauherr :	Herr Holger Schubert Brannweg 2 27211 Bassum	
Leistungsstufe :	A 3	Datum
	1: 100	10.12.2014

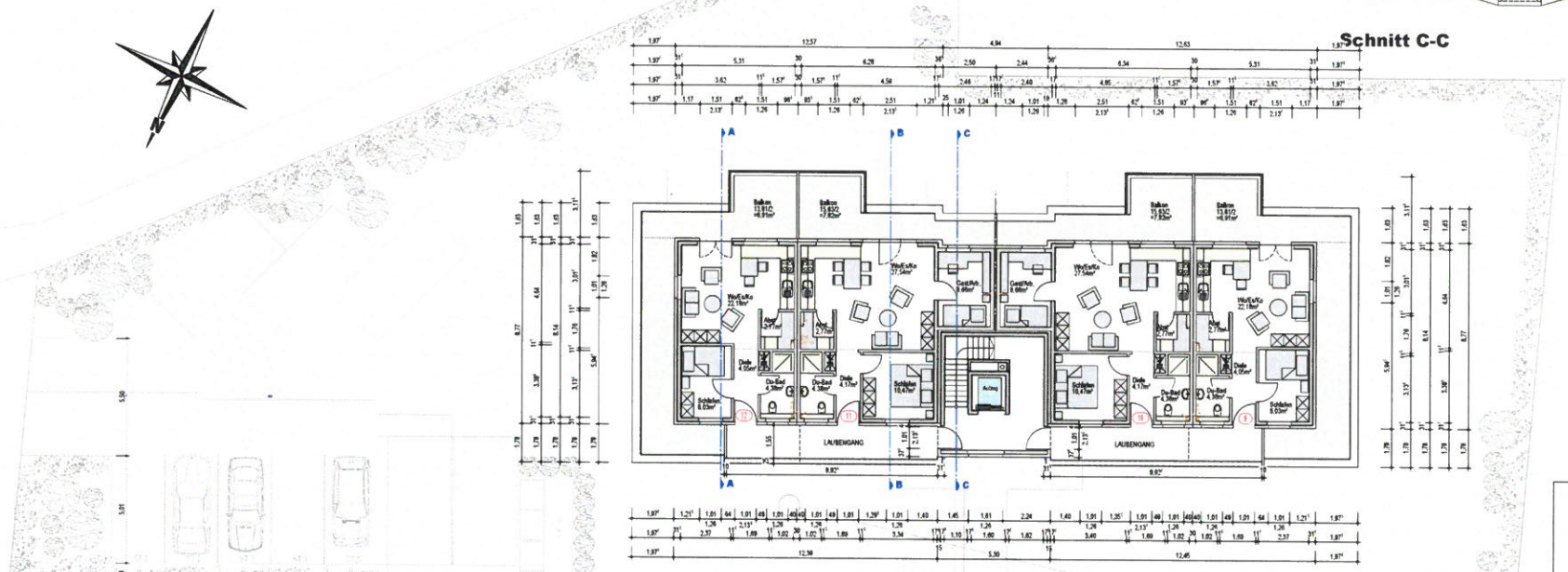
Der Entwurfsverfasser:
Stempel und Unterschrift

Der Bauherr:
Stempel und Unterschrift

Anlage 5c



Schnitt C-C



SCHUBERT
schlüsselfertiges bauen
Bramweg 2
D-37211 Bessum
Tel. 04241-9047786
Fax. 04241-9047787
Mobil 0171-4810980

2.OBERGESCHOSS SCHNITT C-C

Bauvorhaben :	Neubau einer seniorengerechten Wohnanlage mit Garagen und PKW-Stellplätzen
	38565 Hankensbüttel, Goethestraße
Bauherr :	Herr Holger Schubert
	Bramweg 2 37211 Bessum
Leistungsstufe :	A 3
	1: 100
	Datum 10.12.2014

Der Entwurfsverfasser: Stempel und Unterschrift

Der Bauherr: Stempel und Unterschrift

Allplan 2013