

FRAGENSAMMLER ZUM KONZEPTVERGABEVERFAHREN NEUBAUGEBIET GISELBERTSTRASSE IN DER HANSESTADT BUXTEHUDE

Nr.	Fragen im Konzeptvergabeverfahren	Antwort
1.	Müssen bereits Schnitte für die Stufe 1 der Ausschreibung abgegeben werden? Unter „Digitale Abgabe/Inhalte“ wurden Schnitte erwähnt, obwohl unter „Pläne und Modell/Inhalte“ keine Schnitte aufgelistet wurden (S. 21, Konzeptvergabe Neubaugebiet Giselbertstraße).	<i>Nein, in der ersten Stufe sind noch keine Schnitte gefordert.</i>
2.	Ist es aufgrund der Lesbarkeit ebenfalls möglich, Beispielgrundrisse im Maßstab 1:200 abzugeben?	<i>Ja, sie können gerne den Detaillierungsgrad der Beispielgrundrisse erhöhen. Bitte beachten Sie aber die maximale Anzahl von zwei DIN A0 Plänen in der ersten Stufe.</i>
3.	Darf frei darüber entschieden werden, wo die Zufahrten der Tiefgaragen sind oder gibt es Erschließungsplanungen, die bereits die Positionen der Tiefgaragenzufahrten definieren?	<i>Die Zufahrten sind nur innerhalb der vorgesehenen Bereiche der in der Ausbauplanung dargestellten öffentlichen Stellplätze/Parkplätze frei wählbar. Es sollte möglichst nur eine Zufahrt je Los geplant werden. Der Eingriff in die Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist dabei möglichst gering zu halten.</i>
4.	Muss man sich neben dem Bebauungsplan auch an die Dokumente der Ausbauplanung und des Konzepts der Freianlagen (Ordner 05.4 und 05.08 der Cloud von Firma Luchterhandt) orientieren?	<p><i>Das Planungskonzept muss mit planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 111 konform sein.</i></p> <p><i>Die Ausbauplanung ist sehr detailliert ausgearbeitet und befindet sich bereits in der Ausführungsplanung. Sie sollte daher berücksichtigt werden. Von ihr kann nur in absoluten Ausnahmefällen abgewichen werden.</i></p> <p><i>Die Grünflächen- und Freianlagenplanung für die öffentliche Parkanlage stellt ein Vorkonzept dar, welche sich in der Ausführungsplanung noch geringfügig verändern kann. Die Planung macht jedoch die Funktion im Sinne einer intensiven Nutzung der Grünfläche deutlich. Sie ist als Orientierungshilfe heranzuziehen.</i></p>

5.	Darf, sofern der Bebauungsplans Nr. 111 eingehalten wird, die Geschossflächenzahl größer als 1,2 (§ 17 BauNVO) sein? Gibt es eine Vorgabe, wie hoch die Geschossflächenzahl maximal sein darf?	<p><i>Gemäß § 17 BauNVO darf, wenn eine GFZ nicht festgesetzt ist, die Obergrenze von 1,2 (GFZ) im WA nicht überschritten werden.</i></p> <p><i>Die Obergrenze darf nur auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Die Hansestadt Buxtehude sieht aufgrund des großen Grünflächenanteils im Plangebiet den städtebaulichen Grund und die Möglichkeit eine Überschreitung der Obergrenze zu gewähren. Darüber hinaus können Überschreitungen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dieses wäre auf konzeptioneller Ebene nachzuweisen.</i></p> <p><i>Eine Überschreitung der GFZ ist vom jeweiligen konzeptionellen Einzelfall abhängig zu machen. Ein pauschalierter Wert der Abweichung kann nicht genannt werden. Eine Bewertung dieses Aspektes durch die Hansestadt Buxtehude muss vom Bewerber durch Ausführungen innerhalb des Konzeptes bereits in der Stufe 1 ermöglicht werden.</i></p>
6.	In Kapitel 2.2.1 der Auslobungsunterlagen wird erwähnt, dass grundsätzlich klassischer Mietwohnungsbau realisiert werden soll, der die wohnungspolitischen Ziele verfolgt, jedoch auch andere innovative Wohnkonzepte zur Verfolgung der Ziele denkbar sind. Ist es möglich ein Konzept einzureichen, das auf dem gesamten Los 2 preiswertes Wohneigentum realisiert (z. B. durch Verpflichtung eines bestimmten Verkaufspreises in Verbindung mit einer Bindungsfrist der zukünftigen Eigentümer)?	<p><i>Es ist zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen auf jedem Baufeld (Los) eine Mischung der drei Wohnsegmente (preisgedämpft, freifinanzierter Mietwohnungsbau und Eigentum) zu realisieren.</i></p>
7.	Wäre es möglich, die vollständige Bewertungsmatrix mit den jeweiligen Wichtungen zu erhalten?	<p><i>Die in Punkt „3.3 Bewertung“ beschriebenen Bewertungskriterien mit ihren jeweiligen Gewichtungen stellen die Bewertungsmatrix dar. Das Konzept wird mit 80 % der Punkte und das Preisgebot mit 20 % der Punkte bewertet.</i></p> <p><i>Maßgeblich für die Bewertung des Konzeptes ist zunächst das Einhalten der inhaltlichen Mindestkriterien. Es besteht weiter keine Gewichtung innerhalb der beiden Bewertungskriterien zum Konzept. Die Bewertung obliegt dem Auswahlgremium.</i></p>

8.	<p>Der Verteilungsschlüssel der Wohnungsgrößen der geförderten Wohnungen ist bei allen 4 Belegungsgrößen mit einem maximalen Wert angegeben.</p> <p>Max. 40% bis 50 qm, Einzelperson Max. 40% bis 60 qm, 2-Personen Max. 10% bis 75 qm, 3 Personen Max. 10% größer als 75q m, 4 und mehr Personen</p> <p>Wenn bei allen 4 Kategorien ein Max-Wert nicht überschritten werden dürfte, dann dürfte folglich der Wert bei keinem unterschritten werden, um in Summe wieder auf 100% zu kommen. Welcher Spielraum wird toleriert?</p>	<p><i>Die angegebenen Zielwerte sind möglichst einzuhalten. Konzeptuelle geringfügige Abweichungen sind zulässig.</i></p>
9.	<p>Ist vorgesehen, das Verfahren anonym (Investor und Architekt) ablaufen zu lassen?</p>	<p><i>Nein, ein anonymes Verfahren ist nicht vorgesehen.</i></p>
10.	<p>Modell 1:500. Existiert ein Einsatzmodell? Wenn nein, ist die Darstellungsgrenze des Modells gleich der Grundstücksgrenze?</p>	<p><i>Ja, die Annahme ist zutreffend. Es gilt je Los die betreffende Grundstücksgrenze.</i></p>
11.	<p>Unter Pläne und Modell sind „Beispielgrundrisse“ gefordert. Unter digitale Abgabe werden Grundrisse „je Geschoss“ gefordert. Bezieht sich „je Geschoss“ auf die als Beispiele erstellen Grundrisse oder auch auf Grundrisse, die nicht als Beispiele auf den Plänen gezeigt werden?</p>	<p><i>Ja, die Angabe bezieht sich auf die Beispielgeschosse. Bitte reichen Sie alle Beispielgeschosse (z. B. Erdgeschoss, Regelschoss und ggf. Staffelgeschoss) als digital prüfbare Dateien ein.</i></p>
12.	<p>Zur Antwort Nr. 5: Sie erwähnen eine max. GFZ von 1,2 - aber gemäß Ihrer Angaben mit der GRZ von 0,4 und einer bis zu 4-fachen Geschossigkeit ergibt sich eine GFZ von 1,6. Oder auch andersrum: $8.100/5.070=1,6$. Ist dann eine GFZ von 1,6 ok? Und wären da drüber hinaus noch Staffelgeschosse genehmigungsfähig, die dann nicht in die GFZ einkalkuliert werden müssten, weil es keine Vollgeschosse wären?</p>	<p><i>Ein pauschalierter Wert der Abweichung kann nicht genannt werden. Die Vorgaben der NBauO sind einzuhalten.</i></p> <p><i>Siehe dazu Beantwortung Nr. 5:</i></p> <p><i>Gemäß § 17 BauNVO darf, wenn eine GFZ nicht festgesetzt ist, die Obergrenze von 1,2 (GFZ) im WA nicht überschritten werden.</i></p> <p><i>Die Obergrenze darf nur auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Die Hansestadt Buxtehude sieht aufgrund</i></p>

		<p><i>des großen Grünflächenanteils im Plangebiet den städtebaulichen Grund und die Möglichkeit eine Überschreitung der Obergrenze zu gewähren. Darüber hinaus können Überschreitungen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dieses wäre auf konzeptioneller Ebene nachzuweisen.</i></p> <p><i>Eine Überschreitung der GFZ ist vom jeweiligen konzeptionellen Einzelfall abhängig zu machen. Ein pauschalierter Wert der Abweichung kann nicht genannt werden. Eine Bewertung dieses Aspektes durch die Hansestadt Buxtehude muss vom Bewerber durch Ausführungen innerhalb des Konzeptes bereits in der Stufe 1 ermöglicht werden.</i></p>
13.	In Ihrem DWG ist keine klare Grenze zwischen den Grundstücken von Los 2 und Los 3 erkennbar. Ist das richtig so?	<i>Bitte entnehmen Sie die Grenze zwischen Los 2 und Los 3 der als Anlage 05.18 hochgeladenen dwg-Datei. In dieser Datei wurden die Losgrenzen ergänzt.</i>
14.	Unter Punkt 2.2.2 Seite 10 der Konzeptausschreibung wird die Erdgeschosslage im östlichen Bereich des Baufeld Los 3 grundsätzlich als geeignet für quartiersbezogene soziale oder sonstige publikumsbezogenen Nutzungen. Ist diese Nutzung ausdrücklich gewünscht?	<i>Siehe 2.2.2 Die Erdgeschosslagen sind grundsätzlich auch für quartiersbezogene soziale oder sonstige publikumsbezogene Nutzungen geeignet. Eine Nicht-Berücksichtigung dieser Nutzung ist kein Ausschlusskriterium.</i>
15.	Unter Punkt 2.3.2 Seite 11 der Konzeptausschreibung wird darauf hingewiesen, dass ergänzend zum Bebauungsplan ein Wegerecht auf dem Grundstück des Loses 2 im Anschluss an die angrenzende Fläche Los 3 eingeräumt werden soll. Gibt es hierzu bereits nähere Informationen bzw. eine Plangrundlage?	<i>Wie in den Ausschreibungsunterlagen unter 2.3.2 beschrieben, soll eine weitere Anbindung an die öffentlich zugängliche Lärmschutzanlage gewährleistet werden. Diese im Rahmen des Konzepts zu berücksichtigen. Eine Plangrundlage gibt es nicht.</i>
16.	Unter Punkt 2.3.8 Seite 12 der Konzeptausschreibung wird auf die Schallimmissionen verwiesen. Gelten die im Bebauungsplan Teil B unter Punkt 7.3 und 7.4 eingetragenen Außenwerte (Tag- und Nachtwerte) infolge von Verkehrslärm bereits unter Berücksichtigung der zukünftig errichteten Lärmschutzwand?	<i>Ja, die eingetragenen Lärmwerte berücksichtigen die Lärmschutzwand.</i>

17. Unter Punkt 3.1.1 Seite 13 der Konzeptausschreibung werden die Förderrichtlinien des 1. und 2. Förderwegs der Investitions- und Förderbank Niedersachsen GmbH (NBank) angesprochen. Können Sie bitte die Kriterien des 2. Förderwegs erläutern bzw. die Richtlinie beilegen, da diese nicht auf der Homepage der NBank zu finden ist. Es gibt lediglich die Produktinformation zur Allgemeinen Mietwohnraumförderung.

Informationen sind abrufbar unter:

<https://www.nbank.de/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Wohnraum/Mietwohnungen-und-Ersatzbauma%C3%9Fnahmen/index.jsp>

bei der NBank werden zwei verschiedene Förderwege beschrieben:

1. Förderweg = Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)
 - Einkommensgrenzen eines Wohnberechtigungsscheines werden eingehalten.
2. Förderweg = Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen)
 - Einkommensgrenzen eines Wohnberechtigungsscheines werden um nicht mehr als 60% überschritten.

Darlehenshöhe **1. Förderweg**

- **Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen):**
... 75 % der Gesamtkosten; im begründeten Einzelfall bis zu 85 % mit Tilgungsnachlass von 30 % des Darlehensursprungsbetrages nach Ablauf des 20. Jahres entweder nach Bezugsfertigkeit oder nach Abschluss der baulichen Maßnahmen
- **Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen):**
... 75 % der Gesamtkosten; im begründeten Einzelfall bis zu 85 %
- **Die Bemessung des Darlehens ist Abhängig von der Mietstufe:** **2. Förderweg**
... Mietstufe I = 3.300 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche
... Mietstufe II u. III = 3.450 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche
... Mietstufe IV bis VI = 3.600 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche

Zulässige Miete

- Die vereinbarte Miete ist entweder ab Bezugsfertigkeit oder nach Abschluss der baulichen Maßnahmen für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete).

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG:
Mietstufe I: 5,60 Euro je m² Wfl./Monat
Mietstufe II u. III: 5,80 Euro je m² Wfl./Monat
Mietstufe IV bis VI: 6,10 Euro je m² Wfl./Monat

Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG
Mietstufe I: 7,00 Euro je m² Wfl./Monat
Mietstufe II u. III: 7,20 Euro je m² Wfl./Monat
Mietstufe IV bis VI: 7,50 Euro je m² Wfl./Monat

- Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 21 Wohnraumförderbestimmungen (WFB).

Weitere Bedingungen

- **Zinsen:**
Berechtigte nach
... § 3 Abs. 2 NWoFG: Jahr 1-35: 0 %; ab Jahr 36: marktüblich
... § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG: Jahr 1-30: 0 %, ab Jahr 31: marktüblich
- **Tilgung: 1 %**
Berechtigte nach
... § 3 Abs. 2 NWoFG: Jahr 1-35: 1,5%; ab Jahr 36: 2,5 %
... § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG: Jahr 1-30: 1,5 %; ab Jahr 31: 2,5 %

		<i>Es wird zudem auf Kapitel 3.1.1 der Grundstücksausschreibung verwiesen: Wohnungsbau im Sinne des 1. Förderwegs ist jedoch ausdrücklich nicht gewünscht.</i>
18.	Unter Punkt 2.2.1. und 2.3.5. wird erwähnt, dass die notwendigen Einstellplätze für PKW aufgrund der Freiraumqualität in den Höfen in einer Tiefgarage vorzuhalten sind. Kann davon abgewichen werden, sofern dennoch eine qualitätsreiche Freiraumgestaltung gewährleistet wird? Schließlich sind gemäß Bebauungsplan oberirdische Stellplätze zulässig (Festsetzung 5.1.)	<i>Nein, die notwendigen Einstellplätze für PKW für die Lose 1 und 3 sind in einer Tiefgarage vorzuhalten. Zielsetzung ist, in den Losen 1 und 3 den erforderlichen Stellplatznachweis möglichst weitestgehend in Tiefgaragen zu führen. Nur wenn auf der größtmöglichen Tiefgaragenfläche nicht alle notwendigen Stellplätze unterzubringen sind, kann der Rest der notwendigen Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden.</i>
19.	Unter 2.3.8. wird erwähnt, dass ggf. eine Service-Station am östlichen Ende des Lärmschutzwalls ausgestaltet wird. In weiteren Unterlagen wird klar, dass diese vorbehaltlich auch eine Mobilitätsstation werden soll. Gibt es hier bereits ein konkreteres Konzept, wie das Mobilitätsangebot bzw. Service-Angebot an der Station aussehen soll?	<i>Nein, zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch kein konkreteres Konzept vor.</i>
20.	Die Festsetzung 2.1.2. lässt ausnahmsweise für die Errichtung einer Tiefgarage eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zu. Sofern dies nicht für die geforderten Stellplätze nach Festsetzung B3.1. ausreicht, können die restlichen Stellplätze oberirdisch untergebracht werden?	<i>Zielsetzung ist, in den Losen 1 und 3 den erforderlichen Stellplatznachweis möglichst weitestgehend in Tiefgaragen zu führen. Nur wenn auf der größtmöglichen Tiefgaragenfläche nicht alle notwendigen Stellplätze unterzubringen sind, kann der Rest der notwendigen Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden.</i>
21.	Gemäß Festsetzung B3.2. wird eine anteilige Reduzierung von Stellplätzen durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements bzw. Einbindung einer Car-Sharing-Station ermöglicht. Kann aufgrund der bereits geplanten Service-Station an dem östlichen Ende des Lärmschutzwalls bereits ein reduzierter Stellplatzschlüssel angenommen werden? Wenn ja, welcher?	<i>Nein, es kann kein reduzierter Stellplatzschlüssel angenommen werden.</i>
22.	In der Begründung auf S. 36 (letzter Absatz) wird auf die zusätzlichen Besucherstellplätze hingewiesen. Hier wurde eine Richtzahl von 10% pro Wohneinheit angenommen. Ist dies der Richtwert, der für die Ermittlung der Besucherstellplätze je Baufeld angewendet werden soll? Oder müssen die Besucherstellplätze nicht mehr nachgewiesen werden, da in der Erschließungsplanung (Anlage 05.4)	<i>Die Besucherstellplätze sind gemäß NBauO im normalen Stellplatzschlüssel (1,5 Stellplätze je WE) mit inbegriffen.</i>

	bereits an den Planstraßen Stellplätze vorgesehen sind? Sind dies bereits die Besucherstellplätze für das gesamte Quartier?	
23.	In der Begründung unter Punkt 5.11 auf S. 59 wird auf die Schmutz- und Regenwasserentsorgung hingewiesen. Das anfallende Oberflächenwasser soll in nordwestlichen Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden. Gelangt das Oberflächenwasser durch ein geplantes oberirdisches Grabensystem oder durch ein unterirdisches Rohrsystem zum Regenrückhaltebecken? Gibt es hier je Los ein Einleitmengenbegrenzung? Kann das ganze anfallende Oberflächenwasser eingeleitet werden oder soll teilweise versickert werden?	<p><i>Das gesamte Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserkanalisation bis zum Regenrückhaltebecken abgeleitet. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück oder eine Einleitung in das Grundwasser ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Sollte jedoch die befestigte Fläche (Dächer, Wege, Zufahrten, Stellplätze etc.) einen Anteil von 75 % der Grundstücksfläche überschreiben, sind Vorkehrungen zur Niederschlagswasserrückhaltung zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Im Einzelnen wären diese Maßnahmen im Rahmen eines Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu regeln.</i></p>
24.	Bei Überlagerung des Bebauungsplans mit der Ausbauplanung Stand 28.01.2020 fällt auf, dass die Positionen der Straßenbegleitenden Bäume zueinander abweichen. Welche Planung ist vorrangig zu betrachten - vor allem im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung der Grundstücke (Überfahrten, Ein- und Ausfahrten TG, etc.) und die Anleiterbarkeit der Feuerwehr? Können die Standorte der Bäume je nach Konzept ggf. noch angepasst werden	<i>Die Ausbauplanung hat Vorrang. Eine Anpassung je nach Konzept ist derzeit nicht vorgesehen.</i>
25.	Gem. Ausbauplanung Stand 28.01.2020 sind umlaufend um das Grundstück zu Los 1 Stellplätze parallel zur Fahrbahn im öffentlichen Raum vorgesehen. Für die Ein- und Ausfahrt der gewünschten Tiefgarage auf diesem Grundstück mussten Stellplätze entfallen. Inwieweit ist das Thema Grundstücksüberfahrten bei den Grundstücken Los 1-3 in der Ausbauplanung bereits berücksichtigt worden? Dürfen öffentliche Stellplätze zu diesem Zwecke entfallen? Gibt es präferierte Positionen für Überfahrten oder sind diese je nach Grundstück frei wählbar?	<p><i>Siehe dazu Beantwortung zu 3.:</i></p> <p><i>Die Zufahrten sind nur innerhalb der vorgesehenen Bereiche der in der Ausbauplanung dargestellten öffentlichen Stellplätze/Parkplätze frei wählbar. Es sollte möglichst nur eine Zufahrt je Los geplant werden. Der Eingriff in die Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist dabei möglichst gering zu halten.</i></p>
26.	Dürfen die Eigentumswohnungen getrennt von preisgedämpftem und freifinanziertem Wohnungsbau geplant werden, z.B. als separater Hauseingang oder separates Gebäude?	<i>Es werden konzeptionelle Überlegungen erwartet, aus denen auf überzeugende Art und Weise erkennbar ist, dass eine Durchmischung der Wohnungssegmente innerhalb der Lose erfolgt. Maßgeblich ist, dass es keinen Hauseingang gibt, von dem aus ausschließlich preisgedämpfter Wohnraum erschlossen wird.</i>

27.	Gibt es eine Bindungsfrist für die freifinanzierten Mietwohnungen?	<i>Eine Bindungsfrist existiert für das Segment des freifinanzierten Wohnraums nicht. Konzepte, in denen überzeugende Maßnahmen zur Resilienz vorgebracht werden, werden begrüßt.</i>
28.	Dürfen die freifinanzierten Mietwohnungen auch an Einzelpersonen (Kapitalanleger) veräußert werden?	<i>Es sind überzeugende Konzepte vorzulegen, die das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele der Hansestadt Buxtehude befördern. Hierzu zählt unter anderem, dass sichergestellt ist, dass die im Segment des freifinanzierten Mietwohnungsbaus errichteten Wohnungen langfristig auf dem Wohnungsmarkt als Mietwohnungen zur Verfügung stehen und nicht an Eigen-/Selbstnutzer veräußert werden.</i>
29.	Sind bereits in der Stufe 1 Absichtserklärungen für besondere Konzepte nachzuweisen?	<i>In der ersten Stufe sind für besondere Konzepte zumindest Absichtserklärungen des Anbieters vorzulegen. Mit der Stufe 2 werden, sofern zutreffend, auch Absichtserklärungen von Dritten erwartet, die Konzeptbestandteile/-Ansätze erfüllen sollen.</i>
30.	Ist der Freiflächenplaner ebenfalls wie der Wettbewerbsarchitekt nach erfolgreicher Ausschreibung für die LP 1-4 zu binden?	<i>Es gibt seitens der Hansestadt Buxtehude keine Vorgabe zur Bindung des Landschaftsarchitekten.</i>
31.	Ist die Abgabe einer Konzeptionierung der Untergeschosse bzw. der Tiefgaragen erforderlich und zu welcher Stufe des Wettbewerbs?	<i>Mit der Phase 2 sind sämtliche Grundrisse nachzuweisen – dazu gehört auch der Grundriss einer Tiefgarage, der die Prüfbarkeit der notwendigen Stellplätze ermöglicht. In der Phase 1 sind lediglich Grundrisse einzureichen, die die grundsätzliche Erschließungssystematik im Hinblick auf die Stellplatzlösung sichtbar machen.</i>
32.	Bei Bewerbung für alle drei LOSE: Darf ein gemeinsames Modell M. 1:500 abgegeben werden?	<i>Nein, es ist je Los ein eigenständiges Modell einzureichen. Siehe auch Frage 10.</i>

33.	Wie setzt sich die Jury für die Konzeptausschreibung zusammen?	<i>Das Auswahlgremium setzt sich wie folgt zusammen: 5 Vertreter aus Verwaltung der Hansestadt Buxtehude, 1-2 externe Architekten/-innen, je 1 politischer Vertreter pro Fraktion.</i>
34.	Was ist gemeint mit "1 Isometrische Darstellung zur Veranschaulichung der stadträumlichen Qualitäten" gem. Anforderungskatalog für Stufe 1?	<i>Es ist eine isometrische Darstellung einzureichen, die Ihre stadträumliche Idee bzw. Qualität in angemessener und nachvollziehbarer Weise darstellt (Beispielsweise Vogelperspektive oder besondere städtebauliche Situationen, o.ä.).</i>
35.	Wer trägt die Kosten für die Planung und Herstellung der Planstraßen im Quartier? Für wann ist die Herstellung der Planstraßen vorgesehen?	<i>Der Grundstückspreis gilt für voll erschlossenes Bauland (siehe 3.1.6). Der Endausbau der Planstraßen ist nach derzeitigen Planungsstand für 2024 vorgesehen.</i>
36.	Was konkret ist mit einer Service-Station für den Lärmschutzwall gemeint? Von welchen Parametern hängt es ab, diese zu errichten? Wer trägt die Kosten für die Planung und Errichtung dieser Servicestation?	<i>Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch keine inhaltliche Konkretisierung der Service-Station vor. Es sind u.a. folgende Nutzungen denkbar: sozialer Treffpunkt, Quartierstreff, Fahrrad- und/oder Autoladestation, Packstation o.ä. Die Kosten für die Service-Station werden von der H Bux übernommen.</i>
37.	Auf welchem Los sind die Torfflächen verortet bzw. gibt es einen Lageplan mit einer entsprechenden Darstellung?	<i>Zu dieser Thematik wird auf das beigefügte Bodengutachten (Anlage 05.6) hingewiesen.</i>
38.	Gibt es bereits ein Lärmgutachten, welches uns zur Verfügung gestellt werden kann? Wie hoch sind die Schallimmissionen? Sind hier gesonderte technische Anforderungen nötig?	<i>Ein Lärmgutachten wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt. Die sich daraus ergebenden technischen Anforderungen sind im B-Plan und dessen Begründung aufgeführt.</i>
39.	Gibt es ein Deckenhöhenplan und Lageplan als dwg Datei und kann uns zeitnah zur Verfügung gestellt werden?	<i>Einen vollständigen Deckenhöhenplan gibt es noch nicht. Es gibt jedoch schon einen Höhenplan mit der Straßengradiente und eine Übersichtsplan mit Deckenhöhen an den Grenzen der ausgeschriebenen Grundstücke. Ein Lageplan als dwg-file für das gesamte Baugebiet liegt Ihnen mit Stand 28.01.2020 vor.</i>

40.	Gibt es einen Vermessungsplan in dwg-Format, der uns bereits für die Stufe 1 zur Verfügung gestellt werden kann?	<i>Ein Vermessungsplan bzw. Katasterplan befindet sich in den hochgeladenen Unterlagen (Anlage 05.4 EP_VT_Lageplan_001 Vermessung).</i>
41.	Kann die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung für alle drei LOSE zur Verfügung gestellt werden?	<i>Bitte entnehmen Sie Kampfmittelfreiheitsbescheinigung der Anlage 05.17.</i>
42.	Können Unterflursysteme für die Müllentsorgung vorgesehen werden? In welchem Bereich ist dies vorstellbar?	<i>Private Unterflursysteme für die Müllentsorgung sind möglich. Eine Verortung ist im Rahmen der Konzepte innerhalb der jeweiligen Lose vorzustellen.</i>
43.	Vor dem Hintergrund der überproportional steigenden Baukosten, ist es unwirtschaftlich geworden eine Tiefgarage zu errichten. Der erhöhte Baukostenaufwand wird auf den vorgesehenen Grundstücken zudem noch durch das hoch liegende Grundwasser verschärft. Wäre es möglich sowohl auf dem Grundstück des Los 1, als auch auf dem Grundstück des Los 2 auf den Bau einer Tiefgarage zu verzichten und ggf. alternativ an noch zu bestimmender Stelle quartiersübergreifend einen zentralen Mobility Hub im Quartier zu errichten (Oberirdische Stellplatzanlage für alle Mobilitätsformen – Car-Sharing, Fahrräder, Elektrokleinstfahrzeuge, private PKW-Stellplätze mit erdgeschossiger quartiersbezogener Nutzung, z.B. Stadtteiltreff, Fahrrad-Reparaturwerkstatt.)? Dies würde zudem die Möglichkeit bieten auf einen Großteil der oberirdischen Stellplätze im Straßenraum zu verzichten und dadurch eine erhöhte Freiraumqualität ermöglichen.	<i>Ein quartiersübergreifender zentraler Mobility-Hub ist nicht vorgesehen. Durch die rechtlichen Vorgaben sind erforderliche Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Hierzu wird auch auf die Festsetzungen des Bebauungsplans B3 und 2.1.2 verwiesen.</i>
44.	Aus den orientierenden Baugrunduntersuchungen geht hervor, das mit erheblichen Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen ist. Darf das geförderte Wasser in die angrenzenden Gräben abgeschlagen/eingeleitet werden oder was ist hierfür vorgesehen?	<i>Grundsätzlich ist die Entnahme und Einleitung von Grundwasser, aus der Wasserhaltung, und Einleitung in das Grabensystem möglich. Beides bedarf einer Genehmigung durch die Wasserbehörde (Landkreis Stade –Umweltamt- Abt. Wasserwirtschaft, 21677 Stade). Umfang den Entnahme und Anforderungen an die Einleitung werden von dort vorgegeben. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass benachbarte Bestandsgebäude bzw. deren Gründungen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden</i>

45.	Wurde/wird das Gelände von der Stadt nur in den Erschließungsflächen modelliert oder auch in den ausgeschriebenen Baufeldern?	<i>Das Gelände wird im Bereich der Lose 1 bis 3 nur im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen modelliert.</i>
46.	Ist es erwünscht bzw. verpflichtend Eigentumswohnungen zu errichten? Ich bin Bestandshalter und würde mich nur ungern mit einer Teilungserklärung befassen da ich die Gebäude, neben anderen Objekten in Buxtehude, langfristig selbst halten und bewirtschaften möchte.	<i>Nein, es ist nicht zwingend erforderlich, Eigentumswohnungen zu errichten. Siehe Ausschreibungstext Kapitel 3.1.1</i>
47.	Der Begriff 1. und 2. Förderweg ist mir nicht ganz klar, ich habe auch mit der NBank gesprochen und die arbeiten auch nicht mit diesem Begriff. Meinen Sie mit dem 1. Förderweg die Förderung für Berechtigte nach §3 Abs. 2 NWoFG und mit dem 2. Förderweg die Berechtigten nach § 5 Abs. 2 bzw. Nr.3?	<i>Ja, die Annahme ist korrekt. Siehe dazu auch Beantwortung zu Frage 17.</i>
48.	Unter 3.2.1 Formale Anforderungen wird die Vorlage von mindestens zwei Referenzen des Investors verlangt. [...] Ich verfüge dank meines Studiums im Bereich Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und meiner selbstständigen Tätigkeit über sehr viel Fachwissen und Praktische Erfahrung, habe allerdings noch keinen Neubau realisiert. Mein Architekt verfügt über genügend Referenzen und der Generalunternehmer den ich mit dem Bau beauftragen werde wird auch über genügend Referenzen verfügen. Kann es dennoch ein Problem darstellen, wenn ich mich für ein Grundstück bewerbe?	<i>Bei einer dauerhaften und nachzuweisenden Gemeinschaft mit den aufgeführten Architekten, Generalunternehmer und Bestandshalter sind von allen Mitgliedern jeweils zwei Referenzen vorzulegen. „Vergleichbare Projekte“ können auch Projekte sein, die vergleichbare wohnungspolitische Zielsetzungen verfolgt haben - und müssen daher nicht zwingend Neubauprojekte sein. Gleiches gilt für die geforderten gestalterischen Zielsetzungen</i>
49.	Gibt es Vorgaben für die Regenentwässerung (Dach- und Tiefgaragenflächen, befestigte Grundstückszuwegungen, Grundstücksflächen)?	<i>Maßgebliche Vorgaben hinsichtlich des Versiegelungsgrades werden durch die Regelungen des Bebauungsplanes gemacht. Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst weitestgehend auf dem Grundstück zurückzuhalten. Weitergehend Information diesbezüglich können dem nachfolgenden Link der Stadtentwässerung Buxtehude entnommen werden: https://stadtentwaesserung-buxtehude.de/abwasser/rund-ums-haus/grundstueckentwaesserung</i>

<p>50.</p>	<p>Nach meinem Dafürhalten steht der Anschlusszwang an die Fernwärme im Widerspruch zu dem angestrebten Ziel, möglichst bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn auch noch das umweltpolitische Ziel eines möglichst CO2-armen Wohnanlage erreicht werden soll. Ich möchte ein Gebäude errichten, das die Anforderungen nach KFW 40 erfüllt. Ein solcher Baukörper benötigt nur einen Bruchteil der Primär-Energie, die ein „normales“ Wohnhaus verbraucht.</p> <p>Würde ich gezwungen, die Fernwärme der Stadtwerke im vollen Umfang abzunehmen, müssten die Mieter dauerhaft nicht nur ihren - hoffentlich sehr geringen - Wärmeverbrauch bezahlen, sondern auch den - leider sehr hohen - Anteil am Grundpreis tragen. Diese Kosten gehen ein in die „zweite Miete“, die Nebenkosten. Dort würden auch die Kosten für die alternative Primärenergie auflaufen, nämlich für Geothermie, Solarenergie oder Photovoltaik.</p> <p>Der Widerspruch wäre auf den ersten Blick ersichtlich, würde ich ein Null-Energiehaus errichten, das überhaupt keine Energie verbraucht. Dann würde ein Anschlusszwang für jedermann ersichtlich komplett unsinnig sein. Im vorliegenden Fall ist das Problem jedenfalls zum guten Teil evident.</p> <p>Aus diesem Dilemma käme man vielleicht heraus, wenn die Stadtwerke ihre Verträge bei KFW 40 - Häusern von vornherein dem zu erwartenden niedrigen Energiebedarf anpassen würden und wenn sie zudem nicht die Größe des Objektes für die Berechnung des Grundpreises in Ansatz bringen würden.</p>	<p><i>Hinsichtlich des Anschlusses an die Fernwärme, sind die Bedingungen der Ausschreibung zu beachten.</i></p> <p><i>Unabhängig davon, wird die Hansestadt Buxtehude diese Thematik aufnehmen und in den fachlichen Austausch mit den Stadtwerken Buxtehude gehen. Ziel ist es dabei, im Hinblick auf den Energieverbrauch insbesondere für die Mieter günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.</i></p>
<p>51.</p>	<p>In den Wettbewerbsunterlagen auf Seite 24 steht bei der „Projektrealisierung“, dass ein Nachweis von ausreichendem Eigenkapital abgegeben werden muss.</p> <p>Reicht Ihnen hierzu ein Kontoauszug aus oder in welcher Form möchten Sie diesen Nachweis haben?</p>	<p><i>Für den Nachweis des Eigenkapitals reichen Sie bitte ein Bestätigungsschreiben Ihrer Bank über das Vorliegen ausreichender Eigenmittel oder ähnliche Nachweise (Erklärung über die Höhe liquider Mittel durch Ihre Bank, Kontoauszüge, o.ä.) ein.</i></p>

52.	Ist für den öffentlichen Raum in dem neuen Wohnquartier eine Bewirtschaftung mit Parkautomaten vorgesehen?	<i>Eine Bewirtschaftung der Stellplätze im öffentlichen Raum mit Parkautomaten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</i>
53.	Im östlichen Bereich des Los 3 ist gemäß Ausschreibungsunterlagen eine soziale- / publikumsbezogene Nutzung im Erdgeschoss zulässig. Gibt für solch eine gewerbliche Nutzung einen festgelegten Stellplatzschlüssel und können die abzubildenden Stellplätze in der Vorgartenzone zur Planstraße A abgebildet werden, oder müssen diese in den Innenhof oder sogar in die Tiefgarage gelegt werden? Wir schätzen die Unterbringung dieser Stellplätze in der Tiefgarage als schwierig ein, da dies mit zusätzlichen Maßnahmen der Zufahrtskontrolle der Tiefgarage verbunden ist.	<p><i>Der Stellplatzschlüssel für die gewerbliche Nutzung erfolgt gem. den Richtlinien der NBauO.</i></p> <p><i>Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen: siehe Textliche Festsetzung Nr. 5: Innerhalb der Vorgartenzone 1 sind offene Stellplätze nicht zulässig.</i></p>
54.	Muss auf den max. 2 DIN A0-Plänen lediglich der Inhalt gem. „Pläne und Modell/Inhalte“ enthalten sein oder müssen die Pläne ebenfalls die aufgelisteten Inhalte gem. „Vordrucke/Inhalte“ (Erläuterungsbericht etc.) enthalten?	<i>Auf den DIN A0 Plänen sind die Inhalte gem. des Absatzes „Pläne und Modell – Inhalte“ (S. 21) abzubilden. Die Vordrucke müssen nicht auf den Plänen abgebildet sein, müssen aber dennoch digital und gedruckt eingereicht werden.</i>
55.	Die Breite der Planstraße D nördlich des Los 1 weist gem. Ausbauplanung eine Breite von 5,00 m auf. Entlang der Straße ist beidseitig Längsparken vorgesehen. Zum Aufstellen eines Feuerwehrautos mit Hubwagen muss insgesamt ein 5,50 m breiter hindernisfreier Geländestreifen vorhanden sein. Ist demnach entlang der Planstraße D die Anleiterbarkeit der Wohnungen über ein Hubfahrzeug ausgeschlossen? Könnte ein 5,50 m breiter hindernisfreier Geländestreifen innerhalb der Straßenplanung gewährleisten werden?	<p><i>Die erforderliche Anleiterbarkeit ist im Einzelfall im Bauantragsverfahren mit der Buxtehuder Feuerwehr zu überprüfen und abzustimmen.</i></p> <p><i>In einem entsprechenden Fall ist eine Anleiterbarkeit in Planstraße D von der Feuerwehr als möglich eingeschätzt worden.</i></p>
56.	Den Anlagen liegt ein Lageplan von HBI der nördlich von Los 1 und Los 3 gelegenen Baufelder bei. Wie weit ist die Planung der Baufelder fortgeschritten und ist anzunehmen, dass die hier eingezeichneten Volumen den späteren Gebäudekanten entsprechen? Außerdem ist in der Ausbauplanung eine Überfahrt von der Planstraße D zum Baufeld von HBI angedeutet. Ist anzunehmen, dass hier die Zufahrt	<i>Die im beigefügten Lageplan dargestellten Baukörper spiegeln die beabsichtigten Gebäude wider. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über die Planstraße B im Norden des Baufeldes. Bei der eingezeichneten Wegeverbindung von Planstraße B zu D handelt es sich um eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer.</i>

	auf das Grundstück von HBI liegen wird?	
57.	Wir bitten um namentliche Benennung der Mitglieder des Auswahlgremiums.	<p><i>Um die Unbefangenheit der Mitglieder des Auswahlgremiums zu sichern, wird auf eine namentliche Nennung verzichtet. Das Auswahlgremium wird sich wie folgt zusammensetzen:</i></p> <p><i>5 Vertreter/innen aus Verwaltung</i> <i>1-2 externe Architekten/innen</i> <i>7 politische Vertreter/innen</i></p> <p><i>Außerdem werden bei der Auswahl Sitzung zwei Mitarbeiter/innen des verfahrensbetreuenden Büros büro lucherhandt anwesend sein.</i></p>
58.	Die Erschließung der Tiefgarage wird über Zufahrten von den öffentlichen Straßen aus erfolgen. In Nr. 5.2 des Bebauungsplans ist eine Beschränkung der Zufahrtsbreite auf eine PKW-Breite gewünscht. Dies ist hinsichtlich der zu erwartenden Stellplatzanzahl und einer sicheren Verkehrsführung nicht ausreichend. Kann in diesem Punkt von der Festsetzung abgewichen werden?	<i>Die Breiten der Zufahrten sind auf das erforderliche Mindestmaß für ein Kraftfahrzeug je Fahrtrichtung zu beschränken.</i>
59.	Im Falle eines aufgelockerten städtebaulichen Konzeptes kann es zu Überschneidungen von Abstandsflächen der Einzelbaukörper untereinander kommen. Ist für einen solchen Fall eine Ausnahme von der NBauO möglich?	<i>Es sind grundsätzlich die Vorgaben der NBauO einzuhalten.</i>
60.	Kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone oder Terrassen befreit werden?	<i>Die Baugrenzen auch für Balkone und Terrassen einzuhalten.</i>

61.	<p>Der neu entstehende Wohnraum erfordert eine Vielzahl von Kinderspielflächen. Kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil davon durch die öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplangebietes abgedeckt wird?</p>	<p><i>Die Vorgaben der NBauO bezüglich der Kinderspielflächen sind einzuhalten und die entsprechenden Flächen auf den jeweiligen Los nachzuweisen.</i></p>
62.	<p>Gem. Rückfrage 22 sind die Besucherstellplätze in dem Stellplatzschlüssel von 1,5 gem. NBauO mit inbegriffen. Wie verhält sich dieser Sachverhalt beim geförderten Wohnungsbau mit reduziertem Stellplatzschlüssel?</p>	<p><i>Die Besucherstellplätze sind in dem Stellplatzschlüssel inbegriffen.</i></p>
63.	<p>Wir bearbeiten Los 1 und möchten auf unserem Baufeld nur preisgedämpften und freifinanzierten Wohnraum schaffen.</p> <p>Laut der Ausschreibung (Seite 15) muss man keine Eigentumswohnungen erstellen!</p> <p>In ihren Antworten zu der Konzeptvergabe (Nr. 6) stellen Sie dies aber anders da, hier ist gewünscht, dass alle drei Wohnsegmente zu realisieren sind.</p> <p>Können Sie bitte diesen Widerspruch einmal klarstellen. Sie möchten ja in der Excel und in den Plänen den Wohnungsmix klar zugeordnet haben.</p>	<p><i>Ziel ist es, die wohnungspolitischen Zielsetzungen auf jedem Baufeld umzusetzen. Eine Mischung der drei Wohnformen ist hierbei wünschenswert (Antwort zur Frage Nr. 6). Eigentumswohnungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich (Antwort zu Frage 46).</i></p> <p><i>Bezugnehmend auf die Ausschreibungsunterlagen S. 15 ist in der Wohnfläche, die nicht als preisgedämpfter Wohnraum vorgesehen wird, nur ein Mindestanteil freifinanzierter Mietwohnungsbau gefordert. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen steht es den Bewerber frei, wie Sie ihr Konzept für eine Durchmischung der Wohnsegmente ausgestalten.</i></p>
64.	<p>Auf Seite 24 der Ausschreibung werden tiefergreifende Unterlagen zur Projektrealisierung abgefordert.</p> <p>Mit welcher Stufe bzw. zu welchem Termin sind diese Unterlagen abzugeben?</p>	<p><i>Die auf Seite 24 der Grundstücksausschreibung geforderten Unterlagen zum Nachweis einer einer belastbaren, qualitätsvollen und zügigen Projektrealisierung (sowie Unterlagen zur Gewährleistung eines kooperativen Planungs-, Realisierungs- und Managementprozesses) sind bereits in der ersten Phase einzureichen. Siehe hierzu u. a. Antwort zu Frage 51.</i></p> <p><i>Die in der 1. Phase eingereichten Unterlagen und Nachweise gelten in der zweiten Phase fort. Sie sind jedoch in Abhängigkeit einer Weiterentwicklung und Detaillieren des Konzeptes fortzuschreiben und zu konkretisieren bzw. ggf. in aktueller Fassung vorzulegen. Dies betrifft für die 2. Phase ggf. auch Absichtserklärungen von Dritten,</i></p>

		<p><i>die Konzeptbestandteile/-Ansätze erfüllen sollen (siehe Antwort zu Frage 29).</i></p>
--	--	---

Anhand der in der 1. Phase geforderten Nachweise muss die grundsätzliche Belastbarkeit und Plausibilität des Konzepts prüfbar sein.