

Interessenbekundungsverfahren

Baugebiet „Wietzeae – Teil II“ Ortschaft Altwarmbüchen

Die Gemeinde Isernhagen führt für den zweiten Bauabschnitt des Baugebietes „Wietzeae – Teil II“ in Isernhagen Altwarmbüchen ein Interessenbekundungsverfahren für verschiedene bausträgergebundene Wohnformen durch.

Die ausgewiesenen Grundstücksflächen sind im beigefügten Lageplan gekennzeichnet und beziffert.

Eine Bebauung ist ab **Herbst 2026** möglich.

Interessierte Bauträger haben die Möglichkeit, ihr Interesse - unter Angabe des/der entsprechenden Baufeldes/Baufelder - **bis zum 05.05.2026** schriftlich in digitaler Form unter folgender E-Mail-Adresse zu bekunden:

**Gemeinde Isernhagen
Amt für Wirtschaft und Finanzen
wietzeae@isernhagen.de**

Die Bewerberin bzw. der Bewerber muss durch Vorlage folgender Unterlagen seine / ihre Leistungsfähigkeit nachweisen:

- Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung
- Nachweis von Projektreferenzen aus den letzten 5 Jahren von entsprechenden Gebäudetypen
- Bonitätsnachweis der Hausbank

Nach Auswertung der eingereichten Unterlagen durch die Gemeinde werden die zum Verfahren zugelassenen Bauträger umgehend alle notwendigen Unterlagen zum Verfahren erhalten.

Jede/r Teilnehmer/in kann **1 oder 2 Lose abgeben. Ein Zuschlag erfolgt für maximal 2 Lose, wenn diese sich auf zwei gegenüberliegende Baufelder beziehen und die Ausführung in optisch gleicher Bauweise erfolgt.**

Allgemeine Informationen zum Gebiet

Im Anschluss an das bereits fertiggestellte Baugebiet „Wietzeae I“ schließt sich nördlich das Gebiet Wietzeae II an.

Das gesamte Baugebiet befindet sich im nordwestlichen Rand der Ortschaft Altwarmbüchen. Es grenzt im Südosten unmittelbar an die im Jahr 2006 fertig gestellte Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 3 Altwarmbüchen/Wettbergen mit einem angegliederten P R Parkplatz.

Im Baugebiet entstehen in 4 Abschnitten insgesamt 54 Einfamilienhäuser. 8 Flächen (A bis H) sind für eine Bebauung durch Bauträger vorgesehen, von denen 4 Flächen (A bis D) bereits in einem früheren Interessenbekundungsverfahren vergeben wurden.

Baugebiet Wietzeae Teil II

Quartier E bis H:
In diesen Flächen sind nur **Doppelhäuser oder Hausgruppen in offener Bauweise** zulässig.

Der Bebauungsplan setzt für diese Flächen eine **GRZ von 0,4** und eine **zwingende Zwei-Geschossigkeit** fest.

Das Gebäude muss mindestens den Effizienzhausstandard 40 erfüllen. Es dürfen weder Öl- noch Gasheizungen verwendet werden. Mindestens 1/2 der technisch möglichen Dachfläche muss mit PV-Modulen / alternativ Solarthermie belegt werden.

Unabhängig von der Änderung der NBauO wünscht die Gemeinde Isernhagen die Herstellung **eines Stellplatzes pro Wohneinheit**. Die im B-Plan definierten Vorgartenzonen sind davon freizuhalten. So können die privaten und öffentlichen Grünflächen miteinander in Wechselwirkung treten und den Charakter des Gebietes als durchgrüntes Wohnquartier betonen. Je nach Beplanung sind 4-6 Wohneinheiten pro Fläche möglich, wobei durchaus auf einen ausgewogenen Mix aus Doppel- und Reihenhäusern gesetzt werden sollte.



Lageplan Bausträgergrundstücke E - H

Baugebiet Wietzeae
2. Teilabschnitt
20.01.2026 | Abb. ohne Maßstab



In den stärker verdichteten Bereichen des Baugebietes (WA1) sind die Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig. Für das **Quartier H** ist zu beachten, dass in der Planzeichnung des Bebauungsplans versäumt wurde, die Dachform Satteldach mit einer möglichen Dachneigung von 25-35 Grad aufzuführen. Daher soll an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass auch

Satteldächer zulässig sind.

Die Garagen und Stellplätze müssen mindestens mit Leerrohren auf den Anschluss von Ladestationen vorbereitet sein.

Es muss nachgewiesen werden, dass bei den Planungen die Festsetzungen im Bebauungsplan und in der Örtlichen Bauvorschrift eingehalten werden.

Die Verpflichtung zur Herstellung eines Stellplatzes pro Wohn-

einheit wird in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen.

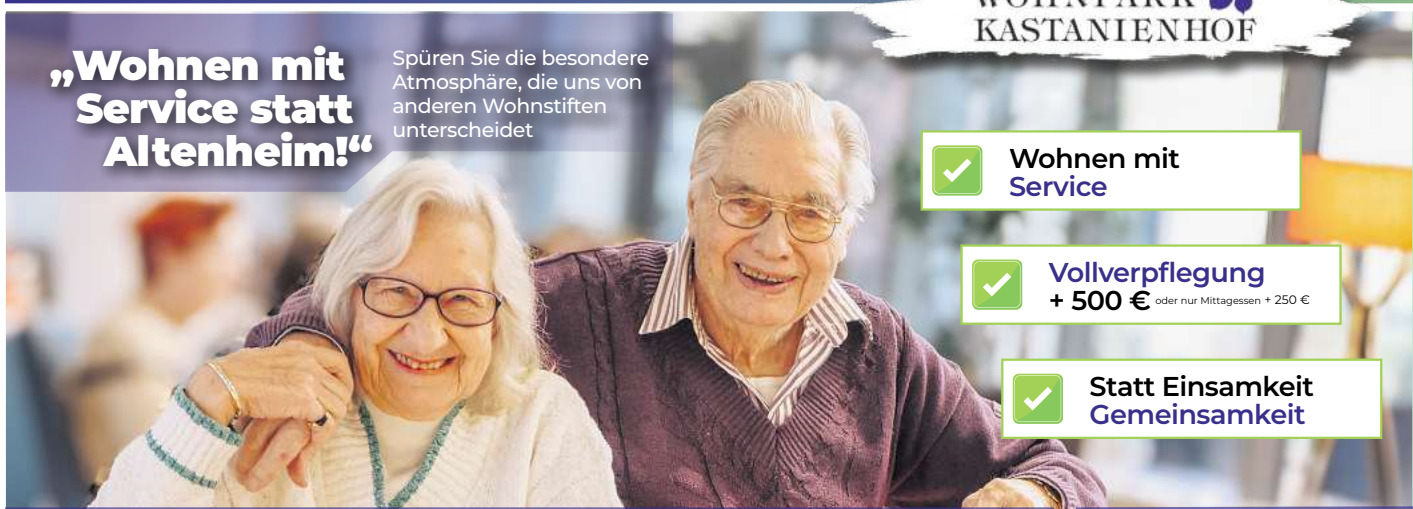
Sie können die erforderlichen Unterlagen zum Bebauungsplan auf der Homepage der Gemeinde Isernhagen: [www.isernhagen.de / Wohnen Wirtschaft / Planen und Bauen / Gemeindeinformationssystem](http://www.isernhagen.de/Wohnen_Wirtschaft/Planen_und_Bauen/Gemeindeinformationssystem) einsehen.

Gemeinde Isernhagen
Der Bürgermeister

Sich frühzeitig kümmern lohnt sich.

„Wohnen mit Service statt Altenheim!“

Spüren Sie die besondere Atmosphäre, die uns von anderen Wohnstiften unterscheidet



WOHN PARK
KASTANIENHOF

Wohnen mit Service

Vollverpflegung + 500 € oder nur Mittagessen + 250 €

Statt Einsamkeit Gemeinsamkeit

Betreutes Wohnen

www.wohnpark-kastanienhof.de

1-3 ZIMMER APPARTEMENTS
30 - 74 m²
Ab 1.619 €

INFORMATIONSTAG am 26.04.2026 um 11:00 Uhr

Um 11:00 Uhr erwartet Sie ein interessanter Vortrag zu unserem Konzept mit Fragerunde. Bei der anschließenden Besichtigung lernen Sie den Wohnpark Kastanienhof noch näher kennen.



Informieren Sie sich
0511 87 807 - 0

info@wohnpark-kastanienhof.de

Am Mittelfelde 102, 30519 Hannover