

Gliederung der Vorlage

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:
10 Zentraler Service

Beschlussvorlage Nr. BV/0282/21

Datum: 06.10.2021
Az: 10.2-23.20.02 KHe

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

Baugebiet Groß Hehlen Erweiterung Im Tale West "Neuenkamp" - Kaufpreisbildung

Beratungsfolge:

<i>Öffentlichkeit</i>	<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
N	12.10.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	14.10.2021	Rat der Stadt Celle

Beschlussvorschlag:

Die Höhe des Grundstückspreises für den Verkauf der Wohnbaugrundstücke im Wohnbau-gebiet Im Tale West „Neuenkamp“ im Ortsteil Groß Hehlen wird auf 170,00 € / m² festgesetzt. Für das Grundstück Nr. 92 wird der Preis auf 127,50 € / m², für die Grundstücke Nr. 93 und 94 wird der Grundstückspreis auf 144,50 € / m² festgesetzt. Von Seiten der Stadt Celle werden keine weiteren Vergünstigungen gewährt.

Die Kosten für die örtliche Vermessung und Abmarkung der einzelnen Baugrundstücke sind im Kaufpreis nicht enthalten, diese Kosten sind von den Käufern zu tragen.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Celle hat am 04.04.2019 den Bebauungsplan Nr. 16 GrH der Stadt Celle "Wohngebiet Im Tale" als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 41 vom 14.05.2019 rechtswirksam geworden.

Der vorliegende Aufteilungsplan sieht 23 Baugrundstücke mit Größen von 454 m² bis 683 m² vor. Das Grundstück Nr. 82 mit einer Größe von 5.220 m² wird als Fläche für das geplante Feuerwehrgerätehaus benötigt, so dass 23 Wohnbaugrundstücke veräußert werden können.

Die Baugrundstücke wurden noch nicht gesondert und somit noch nicht örtlich vermessen und abgemarkt.

Die der Stadt Celle entstandenen Kosten für den Ankauf benötigter Flächen (inkl. Grunderwerbsnebenkosten), die Kosten für die Sonderung des Baugebietes, die Vermarktungskosten, die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Erschließungskosten (Er-

schließungsbeitrag, Kostenerstattungsbetrag nach §§ 135 a – 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzbeitrag), Schmutzwasserbeitrag, Regenwasserbeitrag, Kontrollschachtkosten) sind im o. a. Grundstückspreis enthalten.

In unmittelbarer Nähe des neuen Wohngebietes „Neuenkamp“ befindet sich das erst kürzlich entstandene Wohngebiet „Im Tale“, in dem die Grundstücke zu einem Verkaufspreis von 165,00 € / m² verkauft wurden.

Dieser Wert ist hier als Orientierungsgröße geeignet, da die Grundstücke alle veräußert wurden und es noch weitere Bewerber gab. Auch wenn das Gebiet „Neuenkamp“ als Mischgebiet ausgewiesen ist, kann hier ein höherer Verkaufspreis angesetzt werden, da die Entwicklung der Preise für Wohnungsbaugrundstücke weiter ansteigt.

Ausnahme bilden die Grundstücke mit den Nummern 92, 93 und 94, die den Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Bebauungsplanes Punkt 10.4 unterliegen: „In den Bereichen, in denen Beurteilungspegel vorliegen, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten (Bereich A), dürfen keine schutzbedürftigen Räume oder zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume angeordnet werden.“ Diese Grundstücke liegen im Bereich der Bäckerei und sind in den frühen Morgenstunden den Immissionen der Abluftanlage ausgesetzt. Am stärksten betroffen ist das Grundstück Nr. 92, teilweise betroffen ist das Grundstück Nr. 93 und Nr. 94 ist noch in einem kleinen Bereich beeinträchtigt. Als Ausgleich für diese Beeinträchtigung wird für das Grundstück Nr. 92 der Grundstückspreis um 25 %, für die Grundstücke Nr. 93 und 94 um 15 % gemindert.

Die Kommunen sind verpflichtet, ihre Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern. Gleichzeitig ist das angestrebte Ziel der Stadt Celle, bezahlbares Wohnbauland zu schaffen, das auch für junge Familien erschwinglich und attraktiv ist.

Der ermittelte Preis von 170,00 € / m² stellt einerseits sicher, dass alle Aufwendungen der Stadt Celle vollumfänglich abgedeckt sind und die Vermarktung des Baugebietes für die Stadt unter haushalterischen Betrachtungen kein Verlustgeschäft darstellt. Grundlage hierfür sind auch die Berechnung des Erschließungskostenbeitrags.

Darüber hinaus stellt er aber auch einen bei der momentanen Nachfragesituation nach Wohnbauland und den aktuellen marktüblichen Konditionen realistischen, am Markt erzielbaren Preis dar.

Abgesehen von der Festlegung des Grundstückspreises wurden die übrigen Vermarktungskriterien für das Baugebiet „Im Tale West - Neuenkamp“ vom Rat bereits am 25.04.2021 beschlossen (Beschlussvorlage BV/0051/21). Bauinteressenten, die in den letzten zehn Jahren von der Stadt bereits einen Bauplatz erworben haben, können nicht mehr an der Grundstücksvergabe teilnehmen. Dies gilt auch für in Ehe oder eheähnlicher Gemeinschaft mit dem früheren Bauplatzkäufer lebende Personen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Grundstücksverkauf sind insgesamt Einzahlungen in Höhe von 2,19 Mio. € incl. Erschließungskosten zu erwarten. (Produktkonten: 111220.5311001, 541000.2151000, 551100.2040001, 538150.2150000).

gez. Thomas Bertram
Erster Stadtrat