

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:**

Öffentlichkeit	Datum	Gremium
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 festge-
setzt. 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 Bekanntma-
chung 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. Grunder-
werbsnebenkosten), die Kosten für die Sonderung des Baugebietes, die Vermarktungskos-
ten, 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



93
559 m²

94
573 m²

95
529 m²
DH

96
530 m²
DH

97
573 m²

98
568 m²

99
539 m²

100
523 m²
DH

101
521 m²
DH

102
544 m²

103
545 m²

104
683 m²

105
559 m²

92
456 m²
DH

91
454 m²
DH

90
511 m²

89
641 m²

88
630 m²

87
630 m²

86
630 m²

85
631 m²

84
638 m²

83
637 m²

82

82
5.220 m²

49
593 m²

41
559 m²

1
614 m²

2
612 m²

3
612 m²

42
568 m²

48
596 m²

47
612 m²

46
628 m²

45
687 m²

43
696 m²

44
692 m²

16
618 m²

15
614 m²

14
614 m²

17
609 m²

18
579 m²

19
579 m²

20
579 m²

ca. 1.927 m²
Kitagelände

Neuenkamp (Planstraße A)

Neuenkamp (Planstraße A)

Im Tale (Planstraße B)

Hohenkamp (Planstraße)

Zur Hasselklink