

Investorenauswahlverfahren „Goldene Sonne“ (Schuhstraße 5 / Nordwall 61)

Informationen für Bewerber



Inhalt

Verkäufer	2
Verfahrensbetreuung	2
Verfahren.....	3
Ziel des Verfahrens.....	3
Das Grundstück	3
Lage des Grundstücks.....	3
Gebäude	4
Städtebauliche Ziele	4
Planungsrecht	4
Altlasten	5
Erwerb und Vertragsbindungen.....	5
Verkaufsbedingungen.....	5
Ausgleichsbeiträge	5
Bauverpflichtung.....	5
Förderung.....	6
Verfahren der Investorenauswahl	6
einzureichende Unterlagen	6
Hinweise zur Bewerbung	7

Verkäufer

Stadt Celle
vertreten durch den Oberbürgermeister
Am Französischen Garten 1
29221 Celle
05141-12 0
staedtebaufoerderung@celle.de

Verfahrensbetreuung

Stadt Celle
Fachdienst Städtebauförderung
Am Französischen Garten 1
29221 Celle
staedtebaufoerderung@celle.de

Ansprechpartner:

Volker Lutz, FD 62 Städtebauförderung, 05141-12 6034, volker.lutz@celle.de
Daniela von Eiff, FD 62 Städtebauförderung, 05141-12 6031, daniela.voneiff@celle.de

Verfahren

Investorenauswahlverfahren

Ziel des Verfahrens

Die Schaffung von Wohnraum in der Altstadt ist ein prioritäres Ziel der Stadt Celle. Der Investor soll die Fläche gemäß dem vorliegenden Bauvorbescheid auf der Grundlage des Konzeptes „Goldene Sonne“ um- bzw. bebauen.

Zur Teilnahme an dem Auswahlverfahren werden Investoren und Bauträger aufgefordert. Der ausgewählte Investor wird dem zuständigen Gremium der Stadt Celle als Käufer und Vertragspartner vorgeschlagen.

Das Grundstück

Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt in der Stadt Celle im Ortsteil Blumlage-Altstadt. Die Bezeichnung der Flurstücke lautet: Gemarkung Celle, Schuhstraße 5 / Nordwall 61, Flur 56, Flurstück 68 u. 69 mit einer Fläche von 426 qm bzw. 228 qm .



Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 2018

Gebäude

Auf dem Grundstück befinden sich vier Gebäude mit einer Wohn-/Gewerbefläche von rd. 600 qm und Nebenflächen von rd. 166 qm. Für das Objekt Schuhstraße 5 / Nordwall 61 wurde eine Modernisierungsvoruntersuchung durchgeführt.

Bei Umsetzung des Konzeptes Quartier „Goldene Sonne“ wurden für die Kostengruppen 300, 400, 500, 700 Kosten in Höhe von 1.750.000 € nach dem Vergleichswertverfahren kalkuliert (Kostenstand (2/2018)).

Städtebauliche Ziele

Die Altstadt von Celle ist ein besonderes Gebiet mittelalterlicher Stadtbaukunst. Fachwerkhäuser aus den Epochen der Renaissance und des Barocks prägen das Stadtbild.

In diesem Umfeld soll das Quartier „Goldene Sonne“ entstehen, ein Ort anspruchsvollen Wohnens, der die Vorteile des zentralen Standortes mit den Vorzügen eines ruhigen und durchgrüneten Hofquartiers verbindet. Das Projekt umfasst die Sanierung historisch wertvoller Baudenkmäler, ergänzt durch moderne, lichtdurchflutete Neubaubereiche. Dazu wurde seitens der Stadt Celle ein Konzept durch das Büro qbatur Planungsgenossenschaft eG erarbeitet.

Planungsrecht

Die Grundstücke liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Celle“ nach den §§ 136 ff BauGB.

Das Grundstück liegt zudem im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 142 „Stadtquartier Schuhstraße / Nordwall“. Eine rechtsgültige Gestaltungssatzung für die Altstadt liegt ebenfalls vor.

Der Bebauungsplan setzt u.a. ein urbanes Gebiet (MU), eine Grundflächenzahl von 0,8, sowie eine Geschossflächenzahl und Bauweise nach § 34 BauGB fest.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 142 der Stadt Celle, 2018

Altlasten

Archäologische Funde auf dem Kaufgegenstand können nicht ausgeschlossen werden, die bei Erdarbeiten zu berücksichtigen sind.

Wie fast auf jedem Grundstück der Altstadt wurde auch dieses Grundstück gewerblich genutzt. Daraus resultiert eine Eintragung im Altlastenverdachtskataster.

Entwässerung

Es werden Abwasserbeseitigungsgebühren entsprechend der Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung erhoben.

Stellplätze

Beim Umsetzung des Vorentwurfes ist ein Stellplatz nach der Satzung über die Erhebung von Ablösungsbeträgen für notwendige Einstellplätze von Kraftfahrzeugen abzulösen.

Erwerb und Vertragsbindungen

Verkaufsbedingungen

Das Kaufgebot liegt bei sanierungsrechtlich festgelegten 218.570 €.

Der Bewerber gibt ein über mindestens 6 Monate nach Ende der Angebotsfrist geltendes, verbindliches Angebot für den Ankauf der Grundstücksflächen ab. Das Areal wird nur im Ganzen veräußert.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit ist zwingend eine Bankreferenz eines deutschen Kreditinstituts vorzulegen. Nach dem Beschluss über den Verkauf sind eine Finanzierungsplanung sowie eine Finanzierungsbescheinigung nachzureichen.

Ausgleichsbeiträge

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert des Bodens. Nach Abschluss des Sanierungsgebietes Altstadt hat der Eigentümer einen Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB zu entrichten.

Bauverpflichtung

Nach Vertragsabschluss ist innerhalb von 6 Monaten ein an der Bauvoranfrage ausgerichteter, vollständiger und prüffähiger Antrag auf Baugenehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung ist mit dem Bauvorhaben zu beginnen. Innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung ist die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks gemäß den standortbezogenen Zielsetzungen möglich ist. Bei Nichteinhaltung einer dieser Verpflichtungen, hat die Stadt Celle das Recht vom Vertrag zurückzutreten.

Förderung

Gemäß der kommunalen Richtlinie (§ 4 Abs. 1 Nr. 1) der Stadt Celle besteht für das Objekt Förderfähigkeit. Danach sind die Gebäude 1,2 als Einzeldenkmale mit einem Betrag von max. 150.000 € und das Gebäude 4 mit einem Betrag von max. 100.000 € förderfähig. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die übrigen Kosten nach §§ 7h oder 7i Einkommensteuergesetz erhöht steuerlich abzuschreiben.
(weitere Informationen: Konzept Quartier Goldene Sonne)

Verfahren der Investorenauswahl

Es handelt sich um ein Bieterverfahren. Die Anzahl der Anbieter ist nicht begrenzt. Die Planungsleistungen werden von der Stadt Celle nicht vergütet.

Grunderwerbsnebenkosten fallen zum Kaufpreis zusätzlich an und werden vom Käufer übernommen. Vor der Beurkundung des Kaufvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss gehen zu Lasten des Käufers und werden von der Stadt Celle nicht erstattet.

Bewertung

Die eingereichten Unterlagen werden auf Vollständigkeit und auf die formale Erfüllung der Ausschreibungskriterien überprüft.

Die Verwaltung wählt einen Bewerber anhand der folgenden Kriterien aus und schlägt diesen als Käufer vor. Über die Grundstücksvergabe entscheidet der Rat der Stadt Celle. Für die Bewertung gelten im Einzelnen folgende Maßstäbe:

Kriterien	Gewichtung
Planerisches Konzept	35 %
- Einhaltung des Bauvorbescheides	
Referenzen	35 %
- Min. 3 Referenzen des Investors für sanierte Fachwerkgebäude	
Höhe des Kaufpreises	30 %
- Kaufpreis (218.570 €)	

Bei gleicher Punktzahl erfolgt die Entscheidung im Rahmen eines Losverfahrens.

einzureichende Unterlagen

- Angebot für den Kaufpreis des Grundstücks (siehe auch „Erwerb“);
- Bankreferenz eines deutschen Kreditinstituts (siehe auch „Erwerb“);
- Referenzprojekte Investor: Angabe von drei in den letzten 10 Jahren realisierten Projekten, die in Umfang und Qualität mit der hier geforderten Planung vergleichbar sind. Die Angabe der Referenzobjekte soll jeweils gedruckt und als pdf-Datei zur Verfügung gestellt werden. Die ausgewählten Referenzobjekte sollen unter Nennung

der Verfasser im Zeitraum vom 26.1.2019 bis 30.06.2019 durch die Stadt Celle veröffentlicht werden können. Die Urheberrechte bleiben hiervon unberührt.

Hinweise zur Bewerbung

Das Gebot muss spätestens bis zum 25.01.2019 bei der

Stadt Celle
Fachdienst Städtebauförderung
Herrn Volker Lutz
-persönlich-
Am Französischen Garten 1
29221 Celle

in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk:

Investorenauswahlverfahren „Goldene Sonne“ - Nicht öffnen -

eingegangen sein (es gilt das Datum des Eingangsstempels der Stadt Celle). Angebotsabgaben per E-Mail oder Fax werden nicht berücksichtigt.

Bei diesem Verfahren handelt es sich um die Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Die Entscheidung über den Verkauf trifft der Rat der Stadt Celle. Die Stadt Celle ist nicht verpflichtet an einen bestimmten Bieter zu verkaufen bzw. an den Höchstbietenden oder überhaupt zu verkaufen. Zwischenverkauf ist vorbehalten.

- Veröffentlichung 20.12.2018
- Abgabe vollständiges Angebot 25.01.2019
- **Entscheidung über die Aufnahme von Verkaufsverhandlungen durch den Rat der Stadt Celle voraussichtlich 02/2019**