Ein Kommentar:

Adenstedt bekommt ein neues Baugebiet (*= offiziell Amselweg nicht Amselfeld). Die Planungen kommen endlich in die Endphase. Alle jubeln. Die Politiker sind überglücklich. Von der Gemeinde 20 Grundstücke mit über 600m² und 3 Grundstücke mit viel mehr. Unter dem ArbeitsTitel: "Gegen das Dorf".

Am Wochenende vor der Ratssitzung haben sie die Zahlen bekannt gegeben . Die (für mich sehr) kleinen Grundstücke liegen bei 100€-105€/m², die drei großen komischerweise 10€ weniger statt mehr. Bei einer Begrenzung auf nur ein Vollgeschoß! Das ist somit gut doppelt so teuer wie das letzte Grundstück im alten Adenstedter Neubaugebiet für 50€/m² vor 2 Jahren.

Und zusätzlich zum Verkaufspreis wird der Wasserverband Peine für die Herstellung der Abwasseranlagen nochmal gut 20,00 €/m² (analog Ilsede Nord1) draufschlagen. Weitere Kosten entstehen für die Versorgung des Baugrundstücks mit leitungsgebundenen Medien, wie z. B. Frischwasser, Elektrizität und Gas, Internet. Dann noch Grunderwerbssteuer von 5% und jährliche Grundsteuern von über 600,00€. Dank einem Ilseder Maximal-Hebesatz von 440% (EW=50000) – schon fett. NUR für ein Grundstück.

Doch zumindest der m²-Preis scheint im Bundes-Median zu sein! Das ländliche Adenstedt als Bundesdurchschnitt – sportlich! Nur viel kleiner: Der Durchschnittsdeutsche baut auf einem Grundstück von rund 850 Quadratmetern Größe und bezahlt 104 Euro

für den Quadratmeter.

Natürlich ist die Ausweisung von Neubaugebieten eine politische Steuerungsfunktion einer Gemeinde-Entwicklungs-Vision (äh, moment, !?!). Weise ich Gebiete für Gated Communities aus, oder für sozialen Wohnungsbau, Quick-Cash oder Erbpacht - in Groß Ilsede als überalterte Gemeinde wohl eher auch für Senioren-Residenzen?

Hier teure (oder überteuerte) Preise zu verlangen bedingt allenfalls den Zuzug einer wohlhabenden Mittelklasse, und mag ein gewachsenes Sozialgefüge verändern.

Adenstedt-Amselfeld* ist ja somit teurer, als das vergleichbare Zitterfeld in Gadenstedt mit 90-100€/m². So teuer, wie die Grundstücke Nord1 in der Gemeinde Ilsede! Denn Ilsede ist gefragt, die Grundstücke gingen in Rekordzeit weg. Schließlich gibt es hier Versorgungszentren, Schulen, ärztliche Betreuung, öffentliche Verkehrsanbindungen.

Kann Adenstedt hiermit konkurieren? Was sind denn die Gründe nach Adenstedt aufs Land zu ziehen? Sind es denn nicht die günstigen Grundstückspreise ?

Was macht das Amselfeld* denn so teuer? Schließlich ging kürzlich das letzte Grundstück im Fuhsering für 50€/m²
über den Tisch,

auch mein Nachbar im Ortskern hat ähnliches bezahlt, eine Baulücke ging gerade für 40€/m² weg , das ortsnahe Grundstück der katholischen Kirche soll 60€/m² kosten
.

Und selbst das historisch interessante Fachwerkhaus an der Kirche soll MIT HAUS nur 106€/m² kosten.

Amselfeld* wäre somit gut 70-90% teurer als ortsüblich. Und: 90% mehr – das heißt quasi doppelt so teuer?

Bzw. vergleichen wir einfach mal mit dem Kreis Hildesheim ?

(Betheln voll erschlossen + 1 Jahr Kiga-frei 59,90 - Banteln 66,12 - Despetal 56,00 - Eime 60,00 - Rheden 49,50)

Mal gerechnet:

• Die kompletten 4,7 Hektar Acke r hätten etwa 300.000€ gekostet – somit gut 6€/m² , für die Gemeinde jedoch nix, weil das
ja ein Tauschgeschäft
war (meinem Bauch-Gefühl nach zu Ungunsten der Gemeinde).

• Die Erschließungskosten in Ilsede Nord lagen letztes Jahr bei etwa 2,2 Millionen€ für 5,8ha, das wird hier mit unseren 4,7ha ähnlich sein – somit in Ilsede bei
36,10€/m² (incl Lärmschutzwall, Kinderspielplatz und Linksabbiegerspur)
. Die Gemeinde rechnet bei uns stattdessen pfenniggenauer mit 52,76€/m²? Ohne Lärmschutzwall, Kinderspielplatz und Linksabbiegerspur – Faszinierend.

• Zu den geschätzten 120.000€**(**=auf 1,54ha Bauland) Acker kommen dann noch Planungs kosten
für die Gemeinde
, die diese mit zusammen fast 18€/m² angibt – wohl mindestens 165.000€** Planung – somit 2 Ilseder Gemeinde Architekten 1 Jahr?

• Eine einzelne Löschwasserzisterne (22.500€ kaskadierbar , bzw. Beton 5k€ +) schlägt dann ebenfalls wohl für fast 18€/m² zu Buche – gut 280.000€** bzw. 350.000€*** (***=auf 2,1ha Bauland gerechnet).

• Die Gemeinde wünscht sich zu den Planungskosten noch einen zusätzlichen Infrastrukturbeitrag von 5€/m² (gut 105.000€***) obwohl keinerlei Anlagen der sozialen Infrastruktur (z.B. Spielplätze) geplant sind und die Adenstedter Schule womöglich verlegt werden soll.

• Und die Gemeinde wünscht sich zu den **Planungskosten** und dem **Infrastrukturbeitrag** noch einen
Verwaltungskostenzuschlag
von 5,35€/m² – umgerechnet über 112.000€***, sprich noch mal 2 Gemeinde Vollzeitstellen für ein Jahr lang - nur für dieses Baugebiet abgestellt?!?

und kommt damit auf dieselben angeblich selbstlosen 100€/m², wie in Ilsede Nord1.

Und nun scheint die Gemeinde dann zu ignorieren, daß nach einschlägiger Rechtslage (§127-§129 BauGB) dem Eigentümer
bis zu
90% der Kosten möglich auferlegbar seien, jedoch auf jeden Fall mindestens 10% der Kosten von der Gemeinde zu tragen sind – und veranschlagt so wie sich mir dieses darstellt wohl die volle Summe von 100€/m² ... (?) und zudem kassiert sie ja auch noch in nicht unerheblichem Umfang jährliche Grundsteuern (ich schätz mal über 200.000€ die kommenden 10 Jahre) , bzw./und verbucht die etlichen m² Straßensubstanz womöglich noch als eigene Aktiva, und das Land vereinnahmt zudem noch die Grunderwerbssteuer von geschätzten 75.000€.

Aber das sollte hier gar nicht das Thema seien.

Warum zieht Jemand aufs Land? Klar, wegen der sauberen Luft, der geringen Grundstückskosten, der Möglichkeit sich einen Garten anzulegen, und sich seine Tomaten, Gurken, Himbeeren oder Pflaumen selber anzubauen. Dafür nimmt man dann auch längere Anfahrtswege zur Arbeitsstätte in Kauf. Wäre es denn für die Gemeinde möglich, günstigere Grundstücke anzubieten?

Natürlich! Selbst wenn man die exorbitanten Kosten der Gemeinde annähme, kann man mit reiner Verdoppelung der Grundstücksgröße Preise von 60€/m² erreichen, da jeder zusätzliche m² ja nur 6€ kostet – und nicht 100€.

Bei Grundstücksgrößen von 1000-1400m² statt 600m² wären die Zuerwerbskosten bei Ackerland von 6€/m² gering. Die Wegeausbaukosten würden sich nur marginal steigern. Wenn mich diese 4,7ha mit knapp 2 ha Bauland heute zusammen über 2 Millionen € kosten, dann würden mich 6,8 ha mit 4 ha Bauland allenfalls 2,5 Millionen € kosten (die Querstraßen verbleiben, Amselstraße und AnDerBeeke würden 50m länger) – somit käme wohl ein erschlossener Baulandpreis von 62,50€/m² dabei raus, und wenn man die Zahlen der Gemeinde dann womöglich noch auf einen Prüfstand stellen würde, dann würde man sogar möglicherweise im 50€/m²-Bereich landen – und wäre dann auch in dem Bereich, welches die Hildesheimer ja realistisch schaffen können.

Die Kinder hätten Platz für einen Pool und viel Rasen zum toben auf dem Grundstück, Papa sein Gartenhaus und Carport und Mama ihre Beete. Die Grundstückspreise wären etwa gleich teuer, wie zuvor, jedoch wesentlich größer!

Wenn ich heute vor der Wahl stehe: 60.000€ für ein 600m² Grundstück in Ilsede auszugeben oder in Adenstedt, dann sehe ich für Adenstedt keine Vorteile.

Wenn ich stattdessen die Wahl hätte: 60.000€ für ein 600m²-Grundstück in Ilsede oder 60.000€ für ein 1.000m²-Grundstück in Adenstedt auszugeben, dann hätte Adenstedt für mich tatsächlich den Standortvorteil des Ländlichen, des „im eigenen Grünen wohnens“.

Hier haben es leider die Adenstedter Abgeordneten versäumt, dem Ilseder Bürgermeister (oder seiner Verwaltung) auf die Pfoten zu schauen, so daß dieser seinen copy.paste-Friemel von Ilsede-Nord in Adenstedt einfach identisch durchziehen konnte. Adenstedt hat es versäumt seinen Standortvorteil auszuspielen. Gegen das Ilseder Neubaugebiet-2und3 wird das Adenstedter Neubaugebiet Amselfeld* in dieser Form kaum gegen Ilsede bestehen können. Aber das mag vielleicht auch gewollt sein.

Erst in einigen Jahren, wenn die Preise in Ilsede weiter explodieren, werden wir hier einen Preisvorteil und somit einen Verkaufsvorteil sehen können. Allenfalls Liebhaber werden derzeit hier-her-wollen. Das Adenstedter Baugebiet wird sich zuerst einmal zu einem (Mega-)Flopp entwickeln, müssen. Obwohl dieses bereits heute eine gute mögliche Alternative zu Ilsede hätte sein können.

Bezeichnend scheint für mich dann zudem die Tatsache zu sein, daß diese teuren Bauplatzpreise auf der nächsten Sitzung von den Ilseder Politikern im Ilseder Rat bereits verabschiedet werden sollen – **OHNE den Adenstedter Ortsrat dazu zuvor anzuhören** – mag es aus Absicht oder Naivität sein (aber vielleicht tue ich ihnen Unrecht und dieses ist im Geheimen Klüngel, einspruchslos im Umlaufverfahren geschehen).

Somit:
Bei diesen Baupreisen befürchte ich dank Ilseder Planung: das Baugebiet Amselweg bleibt vorerst einmal zu großen Teilen womöglich das AMSELFELD*.

jörg päller

update 6.7.2020

Wie fast zu erwarten war, haben die Ilseder Abgeordneten des Ilseder Rates (keine 5 Tage nach öffentlichem Bekanntwerden der Preise) mit großer Mehrheit diese exorbitanten m²-Kosten (aus welchen Gründen auch immer) brav abgenickt. Und somit Absolution erteilt.

Hier (mit einer famosen Überschrift) der Bericht der Peiner Nachrichten (die PAZ verschweigts , erwartungsgemäß):

Neubaugebiet - Ilseder Rat lehnt familienfreundliche Preise ab

Dagegen verbietet die Politik künftig Einwegprodukte beim Lafferder Markt.

Von Harald Meyer

Ilsede. Die Stärkung der Familien – sie ist eine gesellschaftliche Forderung. Im Ilseder Gemeinderat scheitert Michael Baum (Gruppe Baum/Brandes) aber mit seinem

Sollte es nicht Maßstab der christlichen, als auch der sozialen Ethik sein, die Stärkung der Familie als Keimzelle allen gesellschaftlichen Lebens zu priorisieren (die Harald Meyer dann auch zuRecht als gesellschaftliche Forderung postulierte), statt der Profitmaximierung der Gemeindefinanzen?

Michael Baum (Bürgergemeinschaft/Freie Wähler - Gruppe Baum/Brandes) hat ja noch versucht der Gemeinde eine ähnliche Lösung vorzuschlagen, wie im ehemaligen Lahstedter Baugebiet Fuhsering (wo es für Familien Zuschüsse/Ermäßigungen gab) bzw. einen ökologischen Bonus auszuloben, scheint damit jedoch gnadenlos an die Wand gefahren zu sein. Oder mit Harald Meyers brillanten Worten: "Ohne Gegenrede hat der Gemeinderat (...) Baums Vorschläge mehrheitlich **vom Tisch gefegt**."

update2 16.7.2020

Der Adenstedter Ortsrat pflichtet bei, an der Preisfindung Amselfeld* nicht beteiligt worden zu sein.