

In Zukunft *Celle*

Stadtentwicklung &
Immobilienprojekte
der **Stadt Celle**



Residenz

Stadt Celle

Herzlich Willkommen



„Celle ist die familienfreundlichste Stadt Norddeutschlands“ – eine Schlagzeile, die Realität werden soll. Dieses Ziel haben wir uns auf die Fahne geschrieben und verfolgen es mit einem breiten Portfolio an Maßnahmen. Im Bereich Infrastruktur ist dies beispielsweise der massive Ausbau von Kita-Plätzen, um die Bedürfnisse von Familien nach Betreuungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Und danach? Derzeit betreiben wir umfangreiche Neubauvorhaben im Bereich unserer Grundschulen, um unsere Schullandschaft auf das modernste Niveau zu heben. Mit der Spielplatz-Offensive und Outdoor-Fitnessanlagen steigern wir gezielt die Aufenthaltsqualität für junge Familien in Celle.

Und natürlich bedeutet „zuhause sein“ auch den passenden Ort dafür zu finden. Deswegen entwickeln wir gezielt familienfreundliche Wohnquartiere. Dazu gehören die beliebten Einfamilienhausgebiete ebenso wie der von Grün- und Spielanlagen umgebene Geschosswohnbau – für jede Lebenslage und für jeden Geldbeutel das Passende. Dabei haben wir auch die zahlreichen Einpendler im Blick, die Celle momentan primär als Arbeitsstätte zu schätzen wissen. Durch kurze Wege, Familienfreundlichkeit und bezahlbaren Wohnraum müssen wir uns vor der Konkurrenz nicht verstecken.

Die Stadt Celle gibt Perspektiven für neue urbane Orte und Wohnquartiere, um auch überregional die Immobilienwirtschaft zu inspirieren, in Celle zu investieren und wirtschaftlichen Erfolg zu generieren.

Dr. Jörg Nigge
Oberbürgermeister



Inhalt

Unsere Stadt – Vorstellung der Stadt Celle	06 - 07
Wo liegt Celle	08 - 09
Leben in Celle	10 - 11
Natur & Vielfalt	12 - 13
Shoppen & Tourismus	14 - 15
Arbeit & Wirtschaft	16 - 17
<hr/>	
Unsere Zukunft – Stadtentwicklung & Immobilienprojekte der Stadt Celle	18 - 19
Projekte im Überblick	20 - 23
Die Allerinsel	24 - 27
Das Stadtgartenamt	28 - 31
Das Strohballenhaus	32 - 35
Die Congress Union	36 - 39
Das Klimaquartier	40 - 43
<hr/>	
Kontakt	44
Impressum	45
<hr/>	
Notizen	46 - 47



Inhalt

Unsere Stadt

Der Standort Celle
in Daten & Fakten

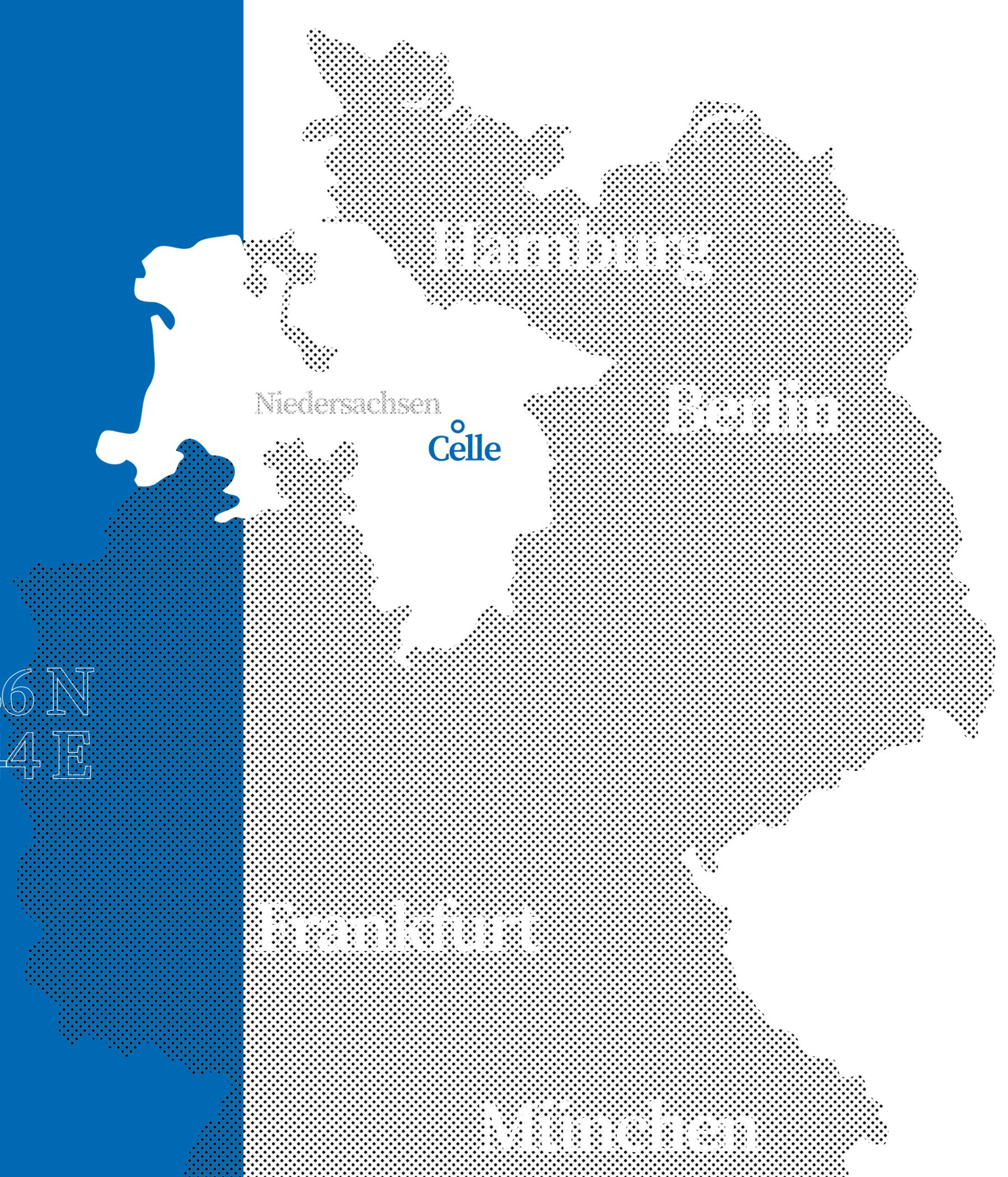


Wo liegt dieses schöne Celle?

Die Stadt Celle ist eine große selbständige Stadt im Bundesland Niedersachsen. Mit ihren knapp 71.000 Einwohnern gilt sie als das malerische Südtor zur Lüneburger Heide.

Knapp 40 Kilometer nordöstlich von der Landeshauptstadt Hannover, bzw. ca. 120 Kilometer von Hamburg entfernt, bettet sich diese wunderschöne Stadt direkt an der Aller, einem Nebenfluss der Weser. Sie ist definitiv einen Besuch wert!

52° 37' 3.36 N
10° 3' 46.44 E





Quick facts

Einwohner: 70.000
Bundesland: Niedersachsen

- + Einzigartiges Fachwerkensemble
- + 500 Fachwerkhäuser
- + Schloss
- + Residenzstadt
- + Eine Millionen Besucher pro Jahr

Leben in Celle

In Celle leben rund 71.000 Menschen zwischen Tradition und Moderne. Die „Stadt der kurzen Wege“ bietet Menschen jeder Herkunft und jeden Alters eine lebenswerte Heimat.

Die Stadt Celle gilt als südliches Tor zur Lüneburger Heide und ist vor allem für ihr **einzigartiges Fachwerkensemble** in der Altstadt bekannt. In der pittoresken Altstadt stehen über **500 Fachwerkhäuser**. Das **Schloss** der **Residenzstadt** und das Rathaus ziehen jährlich fast **eine Million Besucher** aus aller Welt an.

Wohnen, wo andere Urlaub machen

Das bedeutet Leben in Celle. Doch nicht nur das. Celle ist aufgeschlossen, weltoffen, familienfreundlich und multikulturell. Hier leben Menschen aus 110 verschiedenen Nationen zusammen. Celle ist wandlungsfähig und erfüllt sowohl die Bedürfnisse junger Paare und Familien, als auch die von Singles und Senioren und Best Agern.

Celles Bewohner schätzen besonders den Zusammenhalt in der Stadt. Das Oberzentrum ist keine anonyme Großstadt. Hier wird Vereinsleben noch aktiv gelebt, viele Bürger engagieren sich ehrenamtlich und in der Nachbarschaft kennt man sich.

In der Innen- und Altstadt ist alles fußläufig erreichbar. Sind die Wege doch mal etwas weiter, greift man hier zum Fahrrad, statt zum Auto.



Natur & Vielfalt

Durch kulturelle Vielfalt und die umliegende Natur bietet Celle seinen Einwohnern ein hohes Maß an Lebensqualität.

Im lebendigen Stadtzentrum gibt es eine große Auswahl an Geschäften, Cafés, Kneipen, Weinlokalen und Restaurants. Und auch die Kulturliebhaber kommen durch einen bunten Mix aus Museen, Galerien, Theatern, Musikfestivals, Konzerten und Stadtfesten auf ihre Kosten.

Naturfreunde sind in Celle genau richtig. Eingebettet in die einzigartige Natur- und Kulturlandschaft, die durch die Aller, die Fuhse und die Lachte geprägt wird, und die Nähe zum Naturpark Südheide, ist Celle ein Paradies für Freizeitaktivitäten jeder Art.

Im Norden von Celle beginnt die Lüneburger Heide, die größte zusammenhängende Heidefläche Mitteleuropas. Hier kann man wandern, Fahrradfahren oder einfach die Natur genießen.

Darüber hinaus verfügt Celle über einen gut gefüllten Veranstaltungskalender. Es gibt Jazz Musik-Festivals, Weinfeste und Märkte, auf denen regionales Kunsthandwerk ausgestellt wird. Höhepunkte sind das Sommertheater im Schloss, Events des Niedersächsischen Landgestüts Celle und der Weihnachtsmarkt - einer der schönsten Deutschlands!

Die pittoreske Altstadt, die Natur und das vielfältige Freizeitangebot machen Celle zu einer Stadt, die an Lebensqualität kaum zu überbieten ist.

Celle punktet mit kultureller Vielfalt und Natur

Klasse statt Masse

Celle begeistert als Einkaufsstadt mit Flair. Allein der Bummel durch die mittelalterlichen Gassen ist ein Erlebnis. Überall gibt's was zu entdecken. Und ein Blick in die Schaufenster verrät: Celle ist Klasse statt Masse. Dutzende, größtenteils inhabergeführte Spezialitätengeschäfte, Boutiquen, Shops und Concept Stores bieten Ihnen das wahre Shopping-Erlebnis: herzlich, persönlich, vielfältig.

Kultur ist in Celle gelebte Identität

Wir Celler verstehen darunter die Gestaltung des Zusammenlebens und unserer Gemeinschaft in der Anerkennung und Auseinandersetzung mit

unserer Geschichte, Sprache, Schrift, Bräuchen, allen Formen der Kunst und den Umgang der Menschen miteinander. Mit Leben füllen diese Werte eine Vielzahl von Kulturvereinen, aber auch unsere Museen und Begegnungsstätten. Einrichtungen wie das Schlosstheater Celle - das älteste Barocktheater Deutschlands mit festem Ensemble - die Kleinkunsthöhle Kunst & Bühne, das Kulturzentrum CD Kaserne und das erste 24-Stunden Kunstmuseum der Welt sind beeindruckende Beispiele. Für Bürger aus mehr als 110 Nationen ist Celle Heimat und Lebensmittelpunkt. All diese Celler hören sich zu, tauschen sich aus und helfen einander.



Shoppen & Tourismus



Auch der Tourismus ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor: Celle ist das Tor zur Lüneburger Heide und begeistert mit seiner kulturellen Vielfalt jährlich etwa 3 Millionen Tagesbesucher. Die rund 295.000 Übernachtungen sind für das Hotel- und Gastgewerbe sowie angeschlossene gästeorientierte Dienstleistungen eine wichtige Säule des Handels.

Städteurlaub mit Weitblick

Celle ist seit Januar 2017 als erste Stadt in Norddeutschland zur nachhaltigen Destination zertifiziert worden. Mit der Re-Zertifizierung in 2020 möchten wir weiterhin allen Gästen, Einwohnern und Partnern zum Ausdruck bringen, dass nach-

Alles an einem Ort

haltiger Tourismus für uns eine Herzensangelegenheit ist. Als „Nachhaltiges Reiseziel“ haben wir uns dazu verpflichtet, uns in den Bereichen Umweltschutz, Arbeitsbedingungen, Kundeninformationen und faire Geschäftsbeziehungen ständig zu verbessern und für die Zukunft Verantwortung zu übernehmen.

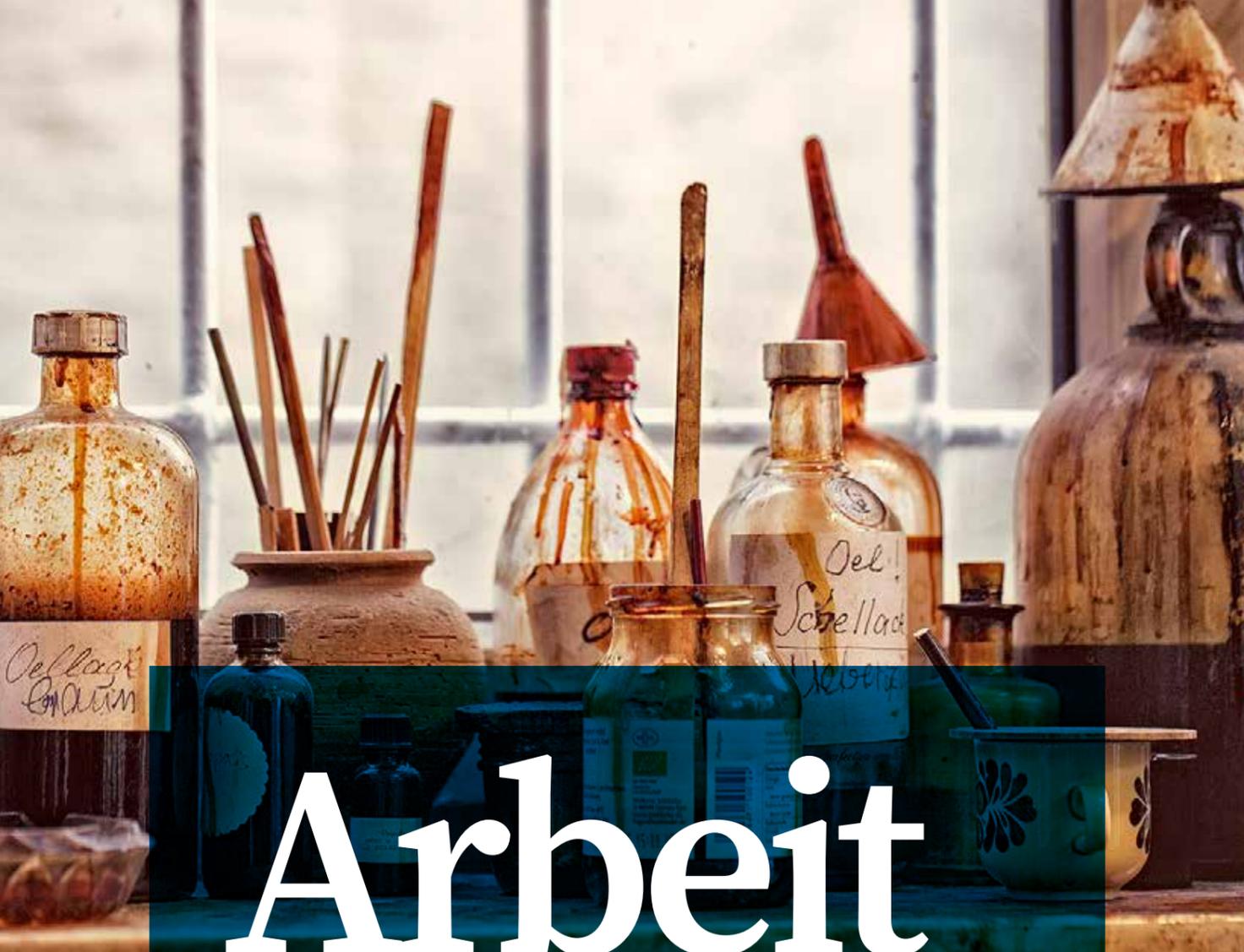
Celle ist mit seinem imposanten Fachwerkensemble und der Region mit seiner einzigartigen Heide- und Flusslandschaft ein nachhaltiges (Reise-)Erlebnis.

Der Weg zur Nachhaltigkeit ist ein spannender, wunderbarer und nicht immer leichter Prozess. Die Celler Partner und Gastgeber haben das The-

ma Nachhaltigkeit schon seit vielen Jahren verinnerlicht - jeder auf seine Weise. Lassen Sie sich hier inspirieren von den Geschichten auf dem Weg zu einer Stadt, die Nachhaltigkeit und Verantwortung lebt und Schritt für Schritt verbessert.

Auf zum Sonntagshopping nach Celle

Verkaufsoffene Sonntage finden in Celle regelmäßig, gekoppelt an ein attraktives Event, statt. Ein abwechslungsreiches Programm bietet einen besonderen Rahmen für Ihren Sonntagsausflug, so dass Ihr Besuch zum Sonntagshopping in Celle garantiert in Erinnerung bleibt. Die Celler Innenstadt-Akteure laden Sie herzlich zum Sonntagshopping ein.



Arbeit & Wirtschaft

Mit 5.200 Gewerbebetrieben und über 35.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gibt es in der Stadt einen Ependlerüberschuss von fast 10.000 Berufstätigen.

Die wirtschaftlichen Schwerpunkte liegen im Maschinenbau, der Erdöl- und Erdgas-Zulieferindustrie, der Wassertechnologie, der Papiererzeugung und -veredelung, der Geothermie und Nahrungsmittelindustrie sowie im Handel und im traditionellen Handwerk.

Der Celler Wirtschaftsstandort wird sich perspektivisch weiterentwickeln. Die Diversifizierung bestehender Produkte und Geschäftsmodelle möchte die Stadtverwaltung flankieren und die Ansied-

lung neuer Unternehmen von außerhalb, die ihren Unternehmenssitz in Celle begründen wollen, fördern. Unternehmen, die neu nach Celle kommen, erhalten die bestmögliche Unterstützung seitens der städtischen Wirtschaftsförderung.

Das Gewerbegebiet „Auf der Grafft“ in Westercelle ist das Filetstück Celles im Bereich der Gewerbeflächen. Es zeichnet sich durch eine aus Celler Perspektive hervorragende Verkehrslage an einem Knotenpunkt der B 3 mit direkter Verbindung nach Hannover und seinem Umland sowie ähnlich guter Erreichbarkeit des Raumes Braunschweig aus. Das Gewerbegebiet ist für den Ausbau hochleistungsfähiger Breitbandanbindungen vorbereitet.

Unsere Wirtschaft hier in Celle

Grundstücke können bestmöglich nach Kundenwunsch zugeschnitten werden. Anfragen nimmt die Wirtschaftsförderung gerne entgegen unter:

Kontakt

Wirtschaftsförderung

Mail: wirtschaftsfoerderung@celle.de



Besuchen Sie uns auf unserer Website:

Unsere Zukunft

Stadtentwicklung &
Immobilienprojekte



Familien Gärten

Familienfreundliche Stadt am Rande der Lüneburger Heide

Eines der aktuellen Wohnprojekte ist das Gebiet „Im Tale“. In dem innenstadtnahen Baugebiet haben rund 80 Grundstücke einen neuen Besitzer gefunden. Darunter viele Familien, die von der familienfreundlichen Infrastruktur profitieren. Ganz nach dem Motto „Stadt der kurzen Wege“ befinden sich auch hier Grundschulen, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Zudem verbindet ein Fuß- und Radweg das Neubaugebiet mit den umliegenden Wohngebieten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Trotz der Innenstadtnähe ist das Areal „im Tale“ von Naherholungsflächen und Wald umgeben.

Ein weiteres, familienfreundliches Wohngebiet entsteht „Am Vorwerker Bach“. Hier soll ein besonderer Fokus auf ökologische und energieeffiziente Bauweise gelegt werden. Ein weiteres Highlight ist der nahe gelegene Silbersee, dessen Sandstrand gerade an heißen Tagen zum Entspannen einlädt. Wer sich eine Kombination aus modernem und energieeffizienten Bauen und stadtnahem Leben wünscht, ist „Am Vorwerker Bach“ genau richtig.

Celle setzt sich aktiv dafür ein, ein familienfreundliches Umfeld zu schaffen. Mit verschiedenen Maßnahmen wie z.B. der Spielgeräte-Offensive wird die Stadt immer attraktiver für Familien mit Kindern. Kitas und Schulen werden im Rahmen der Spielgeräte-Offensive neu ausgestattet. Die neuen Möglichkeiten stoßen bei den jüngsten Einwohnern von Celle auf große Begeisterung. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Ausbau von Kita-Plätzen. Derzeit schafft Celle jährlich rund 100 neue Kita-Plätze, um dem Bedürfnis von Familien nach Betreuungsmöglichkeiten gerecht zu werden.

Gleichzeitig werden auch neue Grundschulen gebaut, um einen nahtlosen Übergang von der Kita in die Schule zu gewährleisten.

Abgerundet wird das familienfreundliche Konzept mit Mensen und Maßnahmen wie Fahrradstraßen, die für einen sicheren Schulweg sorgen. Der Traum vom Eigenheim kann in den familienfreundlichen Neubaugebieten von Celle wahr gemacht werden.

Wildgarten-Quartier für Stadtfreunde

Ein anderes Konzept verfolgt das Wildgarten-Quartier. Hier ist hochwertiger, zentral gelegener Wohnraum entstanden. Menschen, die das moderne, innenstädtische Wohnen bevorzugen, stehen hier Eigentumswohnungen, zwei Penthäuser oder Townhouses zur Verfügung.

In unmittelbarer Umgebung findet sich die Innenstadt, das Neue Celler Rathaus und der Französische Garten. Wohneinheiten zwischen 58 – 130 Quadratmetern sind für Singles, Paare oder kleine Familien interessant, können aber auch Investoren als Kapitalanlage dienen. Der Gebäudekomplex ist nicht nur energieeffizient, sondern verfügt auch über einen überdurchschnittlichen Standard. Dazu gehören Tiefgaragen, Fahrstühle, Terrassen, Balkone, bodentiefe Fenster, Echtholzparkett und Fußbodenheizung.



Stadt Hafen

Neuland in Celle: Tiny House Siedlung

Neuland betritt die Stadt Celle mit der Tiny House Siedlung Steinfurt. Die 18 Baugrundstücke werden von der Stadt im Losverfahren zu einem Preis von 220 Euro pro Quadratmeter vergeben. Auf den 249 bis 314 Quadratmeter großen Grundstücken im Ortsteil Altstadt/Blumlage können die Bewohner ihr eignes Tiny House errichten.

Damit die kleinen Häuser auch zum Wohnen und Leben genutzt werden, gibt es eine Selbstnutzungspflicht und auch die Vermietung oder Weiterveräußerung ist die ersten fünf Jahre nur ausnahmsweise zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Tiny House Siedlung den Eigentümern zum Wohnen dient und allen ein Zuhause bietet, die sich auf das nötigste Reduzieren und einen minimalistischen Lebensstil führen wollen.

Unser Oberbürgermeister sieht in der Tiny House-Bewegung nicht nur einen vorübergehenden Trend. Das beweist auch die hohe Nachfrage an den kleinen Grundstücken. Es ist also nicht ausgeschlossen, dass in Celle eine weitere Tiny House Siedlung entsteht.

Maritimer Wohngenuss im urbanen Raum

Citynah, im Grünen, am Wasser: In exponierter Lage, nahe der historischen Altstadt, kombiniert mit den landschaftlichen Reizen der Aller, eröffnet

sich durch die Allerinsel ein neues, zukunftsfähiges Stadtquartier mit attraktiven Wohnflächen. Umgeben ist diese Wohnlage von einem vielseitigen urbanen Stadtleben mit hervorragenden kulturellen, kulinarischen und sportlichen Angeboten. Ob als Start- und Zielpunkt für Ausflüge, Fahrradtouren, Boots- und Kanutouren oder als ein Ort zum entspannten Wohnen: Hier lässt ein gutes Lebensgefühl kaum auf sich warten.

Hafenblick Allerinsel

Südlich des Stadthafens entsteht ein modernes Wohnquartier aus drei Promenadenhäusern sowie drei Inselvillen am Ufer der Aller mit insgesamt 77 Eigentumswohnungen. Zukünftige Eigentümer können hier ihren individuellen Wohntraum mit Ihren unterschiedlichsten Bedürfnissen verwirklichen. In den drei Promenadenhäusern entstehen 62 Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 50 m² und ca. 140 m², mit direktem Blick auf den neu gestalteten Hafen.

Egal, ob im Fachwerk- oder Einfamilienhaus, in der Stadtwohnung im Town oder Tiny House: In Celle kann man ankommen und sich wohlfühlen.

„Bauwillige und alle, die sesshaft werden wollen, sind willkommen.“

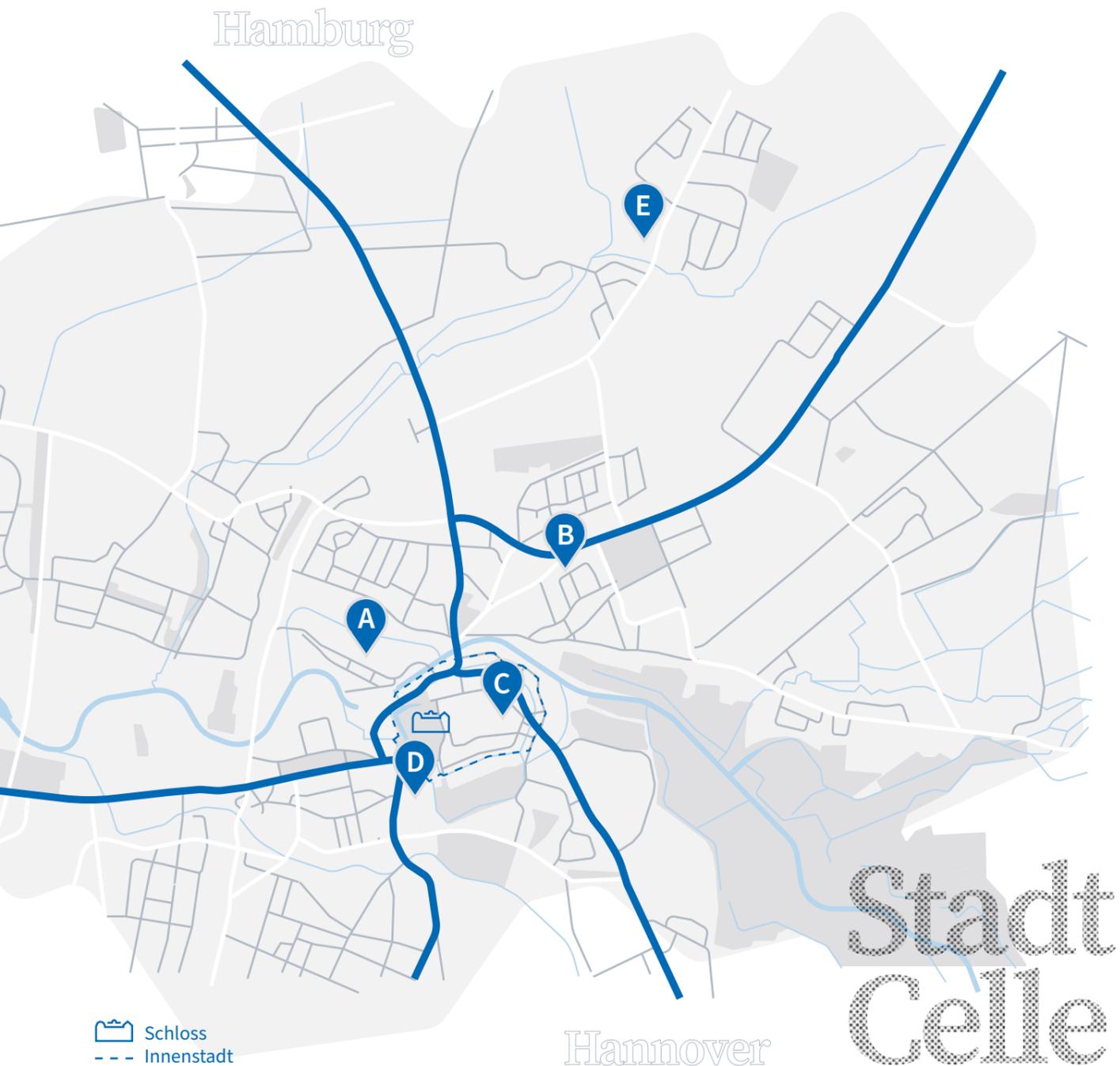


Celle 2.0

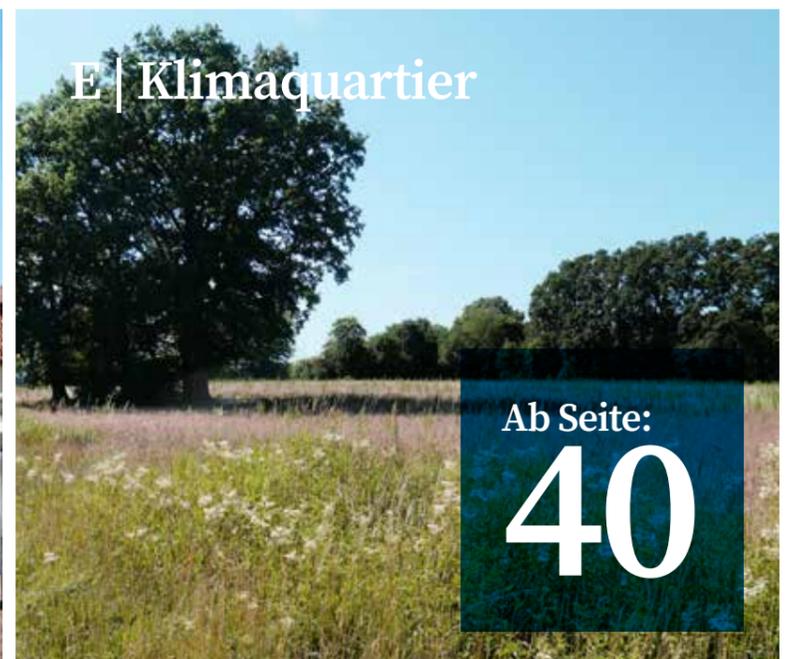
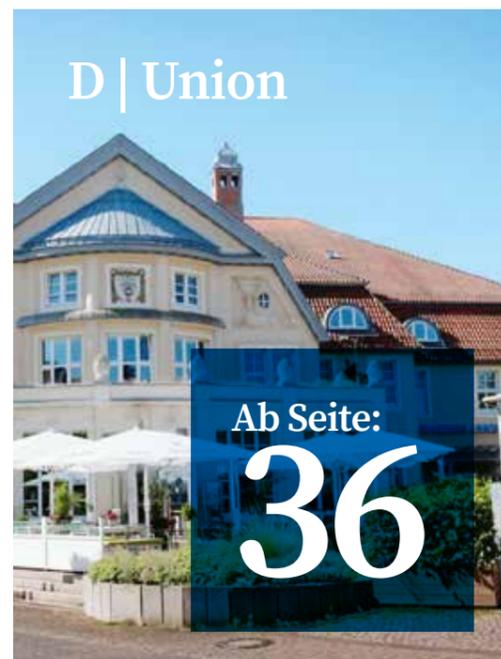
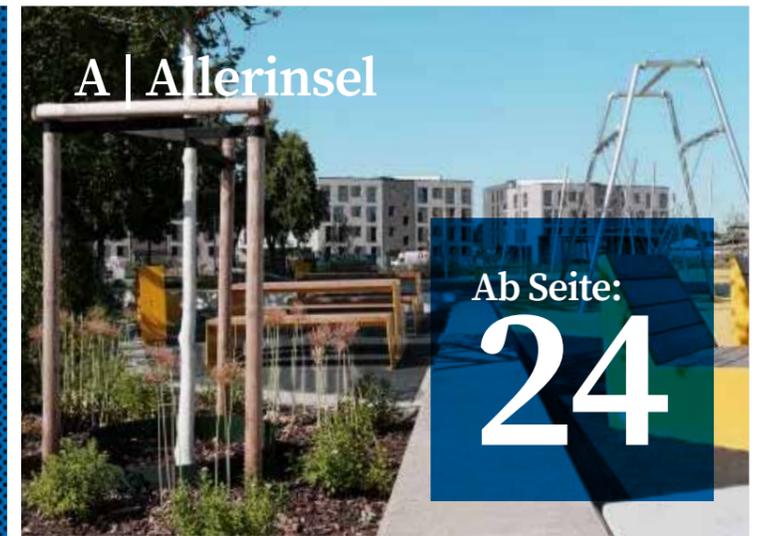
Wohnen und Bauen in der Stadt der kurzen Wege.

Viele junge Paare und Familien, aber auch Singles träumen vom Eigenheim in einer Stadt, in der man sich zuhause fühlt. In Celle kann dieser Traum in Erfüllung gehen. **Und das zu bezahlbaren Preisen.** Hier entstehen viele neue Bauprojekte, die den unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht wer-

den. Das Besondere an den Baugebieten in Celle: niemand wird auf die grüne Wiese verwiesen. Alle Baugebiete sind zentral und stadtnah und verfügen deshalb über eine gewachsene und funktionierende Infrastruktur. Aber überzeugen Sie sich gerne auf den nächsten Seiten einfach selbst.



Unsere Projekte



Allerinsel

In Zukunft Celle – Stadtentwicklung & Immobilienprojekte

Das Projekt „Allerinsel“

Im Herzen Celles, unmittelbar an die historische Altstadt anschließend, entsteht gerade ein neuer Stadtteil. Rund um den Hafen und Schützenplatz hatte sich hier eine Gewerbebrache entwickelt, die nun sukzessive in Celles urbanen Raum transformiert wird. Durch umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen konnte die Hochwasserfreiheit für die Insel zwischen zwei Armen der Aller erreicht werden. Dies war der Startschuss für die städtebauliche Entwicklung dieses einmaligen Bereichs. Der Wohnstandort Celle soll mit einem attraktiven Quartier gestärkt werden, durch die zentrale Lage und kurze Wege ist die Allerinsel hierfür prädestiniert. Ein Fokus liegt dabei auf der Schaffung solcher Funktionen, die der kleinteilige historische Bestand der Innenstadt nicht abbilden kann, was insbesondere die Wohntypologie sowie die Bereiche Freizeit und Erholung umfasst. Zwei der drei Lose des ersten Bauabschnitts unmittelbar am Hafenbecken sind bereits fertiggestellt und vermitteln einen Eindruck über die zukünftigen Qualitäten des Quartiers.

Standort Celle

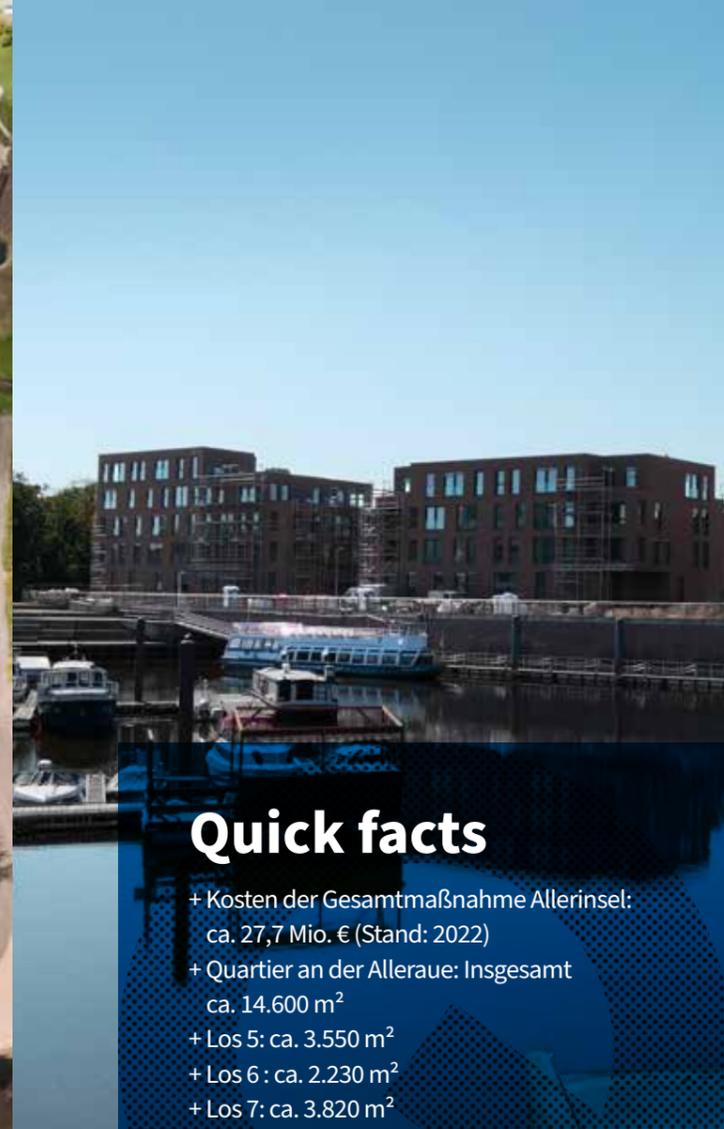
Hafenstraße 26-30
29221 Celle

Standort check:



Yacht-Club Celle e.V

Allerinsel -
In Zukunft Celle –
Stadtentwicklung &
Immobilienprojekte



Quick facts

- + Kosten der Gesamtmaßnahme Allerinsel: ca. 27,7 Mio. € (Stand: 2022)
- + Quartier an der Alleraue: Insgesamt ca. 14.600 m²
- + Los 5: ca. 3.550 m²
- + Los 6: ca. 2.230 m²
- + Los 7: ca. 3.820 m²
- + Geplant sind Grundflächenzahlen zwischen 0,5 und 0,6 bei 2 bis 4 Vollgeschossen und maximalen Gebäudehöhen von 14 Metern.
- + Nutzung: Schwerpunkt auf Wohnen, aber auch weitere Nutzungsmischung denkbar.

Was den Investor erwartet und was wir erwarten

Auf dem Areal mit einer Gesamtgröße von ca. 14.600 m² soll ein urbanes Stadtquartier mit Schwerpunkt der Wohnnutzung entstehen. Für Investoren sind 9.600 m² in Form von drei Losen verfügbar. Je Los ist ein Anteil von gefördertem Wohnraum von mindestens 20 % vorzusehen. Eine losweise Vergabe ist ebenso möglich wie eine Gesamtentwicklung.

Die Stadt Celle wünscht sich eine hohe Flexibilität bzgl. der Wohntypologien. Sowohl innerhalb der Stadtvillen als auch der Zeilenbauten können die Grundrisse flexibel gestaltet werden und so verschiedene Wohn- und Haushaltsformen beherbergen. So soll ein bedarfsorientierter Mix aus gefördertem und frei finanziertem Mietwohnungsbau sowie Wohnraum im Eigentum im Quartier am Allerauenpark ermöglicht werden. Hoher Wert wird dabei auch auf architektonische Qualität und Vielseitigkeit gelegt.

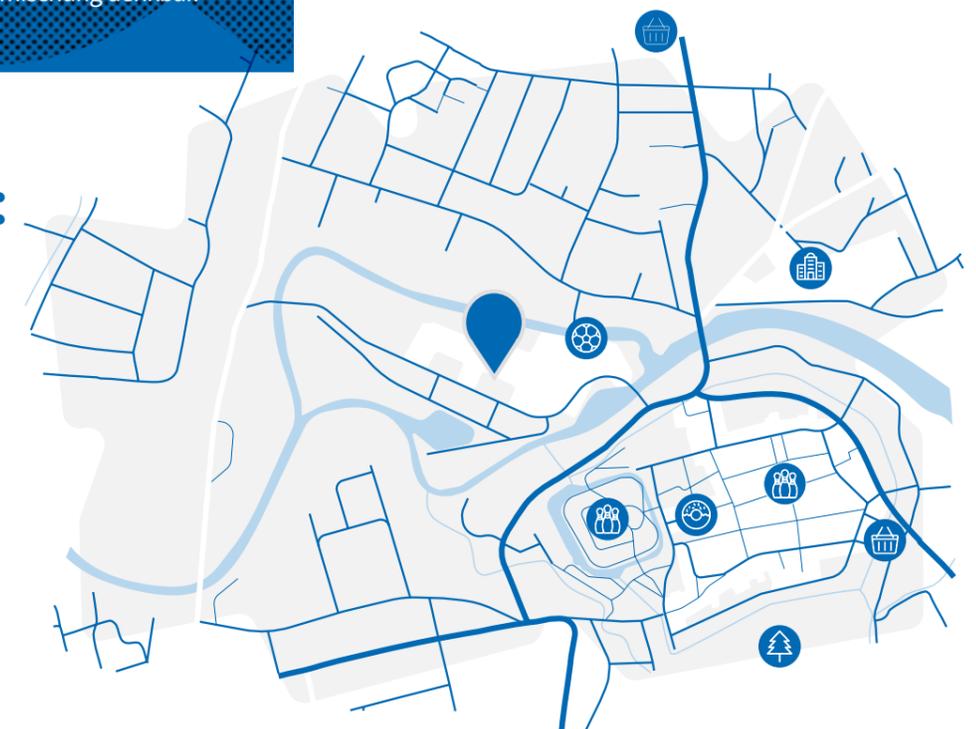
Lage im Stadtgebiet

In absolut innerstädtischer Lage und in Kombination mit den landschaftlichen Reizen der Aller und ihrer Niederungen, eröffnet sich die einmalige Möglichkeit der Schaffung eines neuen und zukunftsfähigen Stadtquartiers mit attraktiven Wohnflächen, ergänzt durch eine Mischung aus Dienstleistungs-, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen.

Die zeitliche Taktung ergibt sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan des Städtebaufördergebiets, welcher durch den Rat beschlossen eine Richtschnur für die Entwicklung der nächsten Jahre darstellt. Für das Areal nördlich der Hafenstraße, dem sog. „Quartier an der Alleraue“, sind in 2020 im Rahmen einer kooperativen Mehrfachbeauftragung von Planungsbüros städtebauliche Leitideen erarbeitet worden. Durch den Erstplatzierten wurde die Leitidee zu einem städtebaulichen Entwurf weiterentwickelt. Dieser soll nun durch einen oder mehrere Investoren konkretisiert und umgesetzt werden.

In der Nähe:

- Spielplatz
- Krankenhaus
- Bäcker
- Lebensmittel
- Park
- Unterhaltung



Stadtgartenamt

In Zukunft Celle – Stadtentwicklung & Immobilienprojekte

Das Projekt „Stadtgartenamt“

Im Herzen des Ortsteils Hehlentor gelegen befindet sich das Grundstück des ehemaligen Stadtgartenamts. Mit einem Kilometer Abstand zur pittoresken Altstadt Celles verfügt es über eine ausgezeichnete Lage im Stadtgebiet. Diese einzigartige Entwicklungsfläche wird von drei Seiten durch Wohnbebauung eingefasst, nördlich verläuft die Lüneburger Straße, an die das Gebäude des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen anschließt.

Auf knapp einem 1 Hektar Fläche soll hier ein urbanes Wohnquartier entstehen, das sich hinsichtlich der aktuellen Themen Energie, Ökologie, Wohnraumversorgung und Klimafolgenanpassung besonders hervortut.

Standort Celle

Lüneburger Straße 66
29223 Celle

Standort check:



**Stadtgartenamt -
In Zukunft Celle –
Stadtentwicklung &
Immobilienprojekte**



Quick facts

- + Verfügbare Fläche: ca. 1 ha
- + Geplante Nutzung: Urbanes Wohnen
- + Unterschiedliche Gebäudetypen und Architektur
- + Höhenentwicklung von 2 bis 3 ½ Geschossen
- + Ökologische Bauweise
- + Kosten /m² (2020: 235 €)

Was den Investor erwartet und was wir erwarten

Das „Quartier Stadtgartenamt“ soll zu einem modernen und gemischten Wohnquartier entwickelt werden. Die Architektursprache soll vielfältig sein, ebenso die Gebäudetypologie, die sich von unterschiedlichen Wohnangeboten - inklusive gefördertem Mietwohnungsbau - bis hin zu untergeordneten Angeboten für Büros, Dienstleistungen und Gastronomie erstreckt.

Die unverbindliche städtische Überlegung sieht eine Höhenentwicklung von Süden nach Norden vor, mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise, über eine zweieinhalb-geschossige, leicht aufgelockerte Bebauung im Zentrum bis zu 3 ½ Geschossen nach Norden hin. Fuß- und Radwege ermöglichen die Durchlässigkeit im Quartier. Eine familienfreundliche Bebauung mit stärkerer Ausrichtung auf Einfamilienhäuser ist ebenso denkbar. Großen Wert legen wir auf ressourcenschonende An-

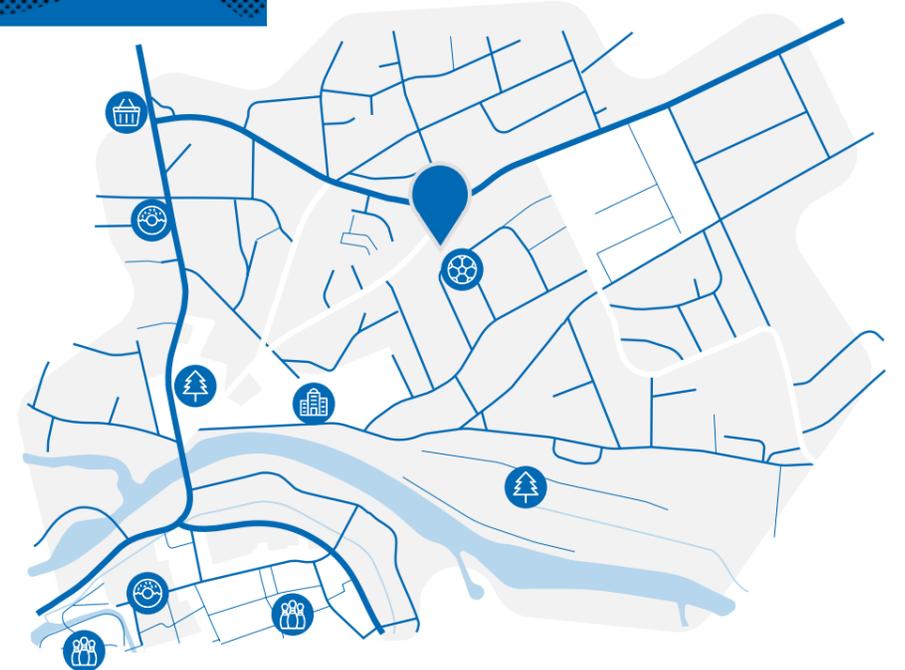
sätze bei der Bauweise (wie z.B. Holzbau und Recyclingbaustoffe), um schon bei der Errichtung einen geringen CO₂-Fußabdruck zu erzielen. Dieser Ansatz erstreckt sich für das Quartier nicht nur auf die Bauweise, sondern auch für den Umgang mit den Themen Energie, Mobilität und Niederschlagswasser.

Lage im Stadtgebiet

Nördlich der Celler Altstadt und von dieser durch die Aller getrennt, liegt Celle-Hehlentor. Als einer der bevölkerungsstärksten Stadtteile verfügt es über ausgezeichnete Wohnlagen. Mit dem allgemeinen Krankenhaus im Süden des Stadtteils ist hier der Sitz des größten Arbeitgebers im Landkreis. Durch die Lage an der Aller liegen Naherholungsflächen direkt vor der Haustür. Gerade die Dammaschwiesen sind eine beliebte Flaniermeile, von denen aus man in das weitläufige Wegenetz der Allerauen spazieren kann. Auch verkehrlich ist dieser Stadtteil gut gelegen, in seinem westlichen Bereich kreuzen sich die Bundesstraßen 3 und 191.

In der Nähe:

- Spielplatz
- Krankenhaus
- Bäcker
- Lebensmittel
- Park
- Unterhaltung



Strohballenhaus

In Zukunft Celle – Stadtentwicklung & Immobilienprojekte

Das Projekt „Strohballenhaus“

Die Innenstadt von Celle ist ein besonderer Schatz mittelalterlicher Stadtbaukunst. Fachwerkhäuser aus den Epochen der Renaissance und des Barock spiegeln Stolz und Wohlstand ihrer Erbauer wider.

Einst und jetzt ist Celle geprägt von pulsierendem Leben. Einwohner und Touristen lassen sich von den zahlreichen Angeboten öffentlicher und kultureller Einrichtungen, des Einzelhandels und der Gastronomie überzeugen und genießen die romantischen Straßen und Plätze der historischen Innenstadt.

Hier haben wir uns etwas ganz Besonderes einfallen lassen. Historisch bewährte Baustoffe, moderne Optik, beste Lage – das Strohballenhaus. Und auch bei der Vorgehensweise haben wir Neuland betreten, denn passend zur Baulücke erhalten Sie eine vollständige Baugenehmigung. Sie wollen nach dem Kauf direkt in die Umsetzung starten und dabei bewährte Baustoffe innovativ einsetzen? Dann sind Sie beim Strohballenhaus genau richtig.

Standort Celle

Bergstraße 25a + b
29221 Celle

Standort check:



Strohballenhaus -
In Zukunft Celle –
Stadtentwicklung &
Immobilienprojekte



Quick facts

- + Grundstück in bester zentraler Lage, Baugenehmigung für das Objekt inkl.
- + Pläne, aller notwendigen Baulasten und Nachbarzustimmungen
- + Schallnachweis für Außenfassade nach DIN 4109
- + Schallschutzkonzept für innen nach DIN 4109
- + Brandschutzkonzept
- + geprüfte Statik
- + Entwässerungsgenehmigung
- + Energieausweis für Wohngebäude (gültig bis 08.08.2031)

Was den Investor erwartet und was wir erwarten

Mit dem Projekt „Strohballenhaus“ wird anhand alter Materialien neu gedacht. Unter den weiteren Gesichtspunkten des klimaschonenden und nachhaltigen Ressourceneinsatzes soll hier nach dem vorgegebenen städtebaulichen Entwurf ein Wohnquartier entstehen. Die Namensgebung erhält dieses Projekt durch die Verwendung von Strohballen als Wärmedämmung. Innen mit Lehm verputzt, außen durch eine Holzfassade verkleidet, zeigt dieser moderne Bau, wie althergebrachte Materialien zukunfts-fähig eingesetzt werden können.

Das Beste kommt zum Schluss. Die Baugenehmigung für dieses Projekt liegt bereits vor. Sie können somit direkt loslegen. Möchten auch Sie modernes, gesundes Wohnen mit dem traditionellen Ambiente einer historisch gewachsenen Altstadt verbinden? Dann folgen Sie den bereits bestehenden, erfolgreich errichteten und betriebenen Strohballenhäu-

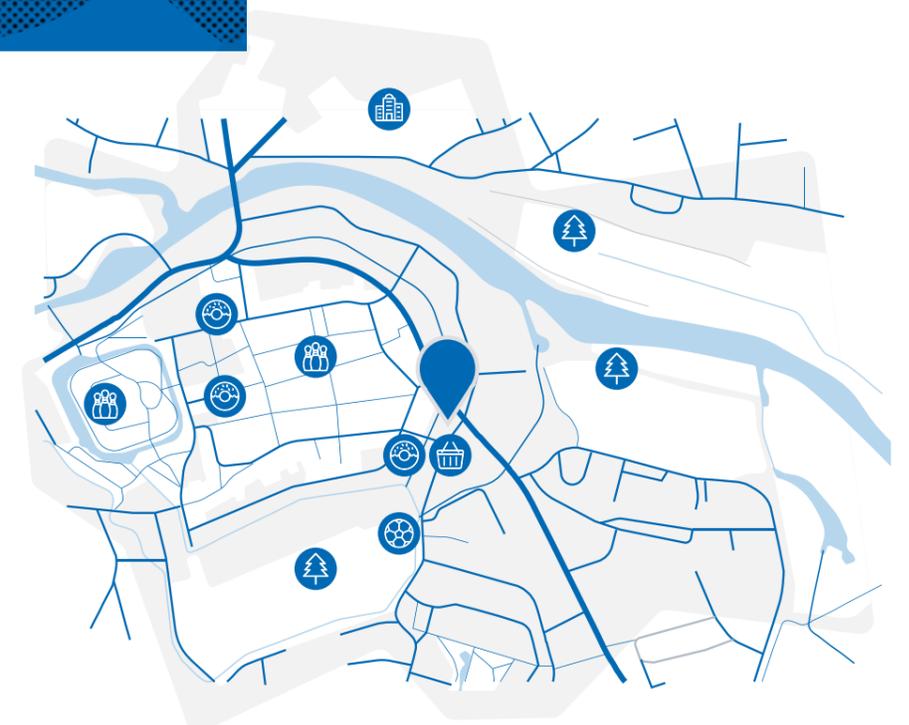
sern in ganz Europa und realisieren Sie mit unserer Hilfe das erste Gebäude dieser Art in Celle.

Lage im Stadtgebiet

In unmittelbarer Nähe zum Neuen Rathaus, dem idyllischen Französischen Garten, direkt am Rand des durch seine historischen Fachwerkbauten einmalig und bestechenden Altstadt-kerns der Celler Innenstadt soll das moderne „Strohballenhaus“ er-baut werden. In direkter Nachbarschaft befindet sich das neu erbaute Village-Quartier. Die Lage erfüllt somit den Wunsch nach Stadtnähe und dennoch absolut ruhigem Wohnen, verbunden mit einer optimalen Verkehrsanbindung Richtung Hannover, Braunschweig und Hamburg.

In der Nähe:

- Spielplatz
- Krankenhaus
- Bäcker
- Lebensmittel
- Park
- Unterhaltung



Congress Union

In Zukunft Celle – Stadtentwicklung & Immobilienprojekte

Das Projekt „Congress Union“

Direkt am Rand der Celler Altstadt befindet sich die Congress Union. Das Veranstaltungszentrum besteht aus einem denkmalgeschützten Altbau, an den sich ein Neubau aus den 1990er Jahren anfügt. Darunter befindet sich eine Tiefgarage mit über 300 Einstellplätzen. Die Lage ist herausragend zentral – der Thierplatz vor dem Gebäude bildet den Kreuzungspunkt zwischen den Bundesstraßen 3 und 214. Die Luftlinie zum Residenzschloss beträgt lediglich 200 Meter. Für den städtischen Betrieb erweist sich die Congress Union als defizitär, zudem bestehen bauliche Mängel, die gutachterlich untersucht wurden und auf einen erheblichen Sanierungsaufwand hinweisen. Deshalb beabsichtigt die Stadt Celle das Objekt zu veräußern und Investoren die Möglichkeit zur städtebaulichen Neugestaltung des Bereichs zu geben. Eine weitergehende Nutzung als Veranstaltungszentrum ist dabei nicht obligatorisch. Aufgrund des denkmalgeschützten Hauptgebäudes empfehlen wir, fachliche Expertise aus diesem Bereich einzubeziehen.

Standort Celle

Thierplatz 1
29221 Celle

Standort check:



Congress Union -
In Zukunft Celle –
Stadtentwicklung &
Immobilienprojekte



Quick facts

- + Grundstück: ca. 8.500 m²
- + Altbau: Baujahr 1909
- + ca. 9.190 m² BGF / 7.450 m² NRF,
- + Denkmalschutz als Einzeldenkmal
- + Neubau: Baujahr 1992
- + ca. 10.422 m² BGF / ca. 6.230 m² NRF
sowie Gewerbeeinheiten & Restaurant
- + Veranstaltungsräume:
27 m² | 47 m² | 57 m² | 65 m² | 75 m²
149 m² | 368 m² | 960 m²
- + Tiefgarage mit 323 Stellplätzen

Was den Investor erwartet und was wir erwarten

Selbstverständlich ist es denkbar, die Congress Union auch weiterhin als Veranstaltungszentrum zu nutzen. Gerne können wir die hierzu vorliegenden Gutachten zur Verfügung stellen. Sollten Sie über eine Neuausrichtung des Bereichs nachdenken, so sind aufgrund der hohen Zentralität verschiedene Nutzungen vorstellbar. Dies können beispielsweise Büros, Wohnungen, Dienstleister oder kleinere Gewerbebetriebe sein. Durch die bestehende Tiefgarage unter dem Neubau kann auf wesentliche Stellplatzkapazitäten zurückgegriffen werden, die auch einer neuen Nutzung zugutekommen können. Planungsrechtlich ist der Bereich derzeit als Kerngebiet mit zwei Vollgeschossen gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt, als Grundflächenzahl wurde 0,7, als Geschossflächenzahl 1,6 vorgesehen. Sollte ein Vorhaben über diesen Rahmen hinausgehen, besteht grundsätzlich Gesprächsbereitschaft von Seiten der Stadtverwaltung.

Lage im Stadtgebiet

Celle ist die Stadt der kurzen Wege. Egal, ob eine Pause im Grünen oder ein Meeting in einem Café. Die Congress Union Celle liegt einfach ideal. Schlosspark und Französischer Garten, die wunderschöne Altstadt oder auch die Stadtbibliothek sind fußläufig erreichbar. Der Fußweg zum Celler Bahnhof dauert etwa 15 Minuten. Auch die sonstige verkehrliche Anbindung nach Hamburg und Hannover ist aufgrund der Lage gesichert.

In der Nähe:

- Spielplatz
- Krankenhaus
- Bäcker
- Lebensmittel
- Park
- Unterhaltung



Klimaquartier

In Zukunft Celle – Stadtentwicklung & Immobilienprojekte

Das Projekt „Klimaquartier“

Die Mischung macht's. Das gilt auch für die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Dabei sind innerstädtische Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtung natürlich wichtige Themen, aber auch die Baulandbereitstellung für Einfamilienhäuser gehört in dieses Portfolio. In Celle-Vorwerk konnte eine gut geeignete Fläche für eine Neuentwicklung identifiziert werden, die einerseits von der relativ zentralen Lage, andererseits vom grünen Siedlungsrand profitiert. Mit dem Klimaquartier am Vorwerker Bach sollen aktuelle Fragen zu den Themen Energieversorgung, Wärme und CO₂-Minimierung mit betrachtet werden. Es soll sich hinsichtlich dieser Kriterien gegenüber konventionell errichteten Neubaugebieten hervortun.

Standort Celle

Mummenhofstraße
29229 Celle

Standort check:



**Klimaquartier -
In Zukunft Celle –
Stadtentwicklung &
Immobilienprojekte**



clausen-seggelke-stadtplaner, Hamburg



clausen-seggelke-stadtplaner, Hamburg

Quick facts

- + 1 ha Bauland
- + ca. 40 Wohneinheiten bei ca. 20-25 Baugrundstücken
- + Ein- und Zweifamilienhäuser
- + Reihenhäuser
- + Mehrfamilienhäuser
- + Bebauungsplan derzeit in der Aufstellung

Was den Investor erwartet und was wir erwarten

Auf der Fläche „Am Vorwerker Bach“ soll ein nachhaltiges Wohnquartier mit Vorzeigecharakter geschaffen werden. Konzeptionell sollte ein Investor sich deshalb mit den Themen Energie, Wärmeversorgung und CO²-Minimierung auseinandersetzen, um Nachhaltigkeitsgesichtspunkten Rechnung zu tragen. Dabei wird es begrüßt, wenn die Themenfelder Bauen, Wohnen und Mobilität möglichst ganzheitlich betrachtet werden und ein innovativer Ansatz verfolgt wird.

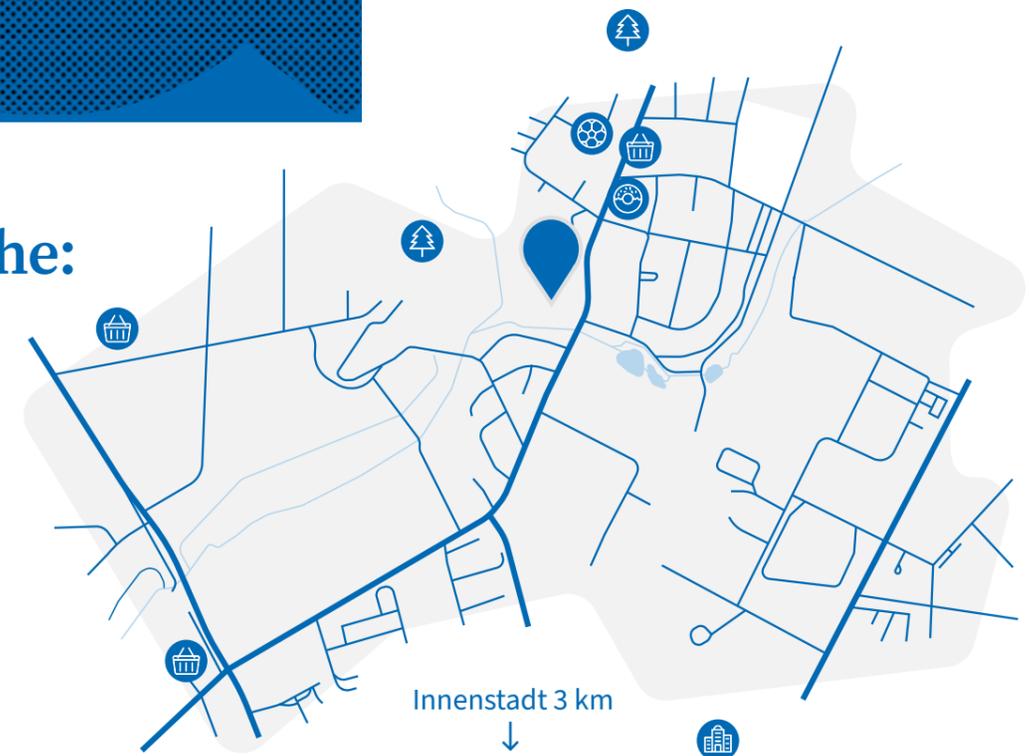
Von der Gebäudetypologie kann vom freistehenden Einfamilienhaus über Doppel- und Reihenhäuser bis hin Geschosswohnungen ein breites Spektrum betrachtet werden. An einer vielseitigen Mischung dieser Typologien besteht großes Interesse.

Lage im Stadtgebiet

Mit seinen knapp 3.100 Einwohnern ist Vorwerk einer der kleineren Stadtteile Celles, der nordöstlich des Kernstadtgebiets liegt. Das Gebiet des Klimaquartiers „Am Vorwerker Bach“ soll im Südwesten Vorwerks entstehen. Während die östlich verlaufende Mummenhofstraße zugleich die Erschließungsfunktion erfüllen wird, grenzt das Plangebiet nördlich an bestehende Wohnbebauung an. Weiter südlich verläuft ein Wassergraben, der in den nach Westen verlaufenden Vorwerker Bach mündet. Südlich des Grabens, wie auch westlich des Plangebiets, befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Weiter südlich setzt sich der Siedlungskörper des Stadtteils Vorwerk mit Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau fort. Vorwerk ist bereits im Grünen gelegen, allerdings weniger ländlich geprägt als die nördlichen Stadtteile Celles. Mit dem Wasa-Werk der Firma Barilla hat ein wichtiger Arbeitgeber hier seinen Betriebsstandort.

In der Nähe:

- Spielplatz
- Krankenhaus
- Bäcker
- Lebensmittel
- Park
- Unterhaltung



Innenstadt 3 km

Kontakt

Wenn wir Ihr Interesse wecken konnten und / oder Sie Fragen zu zukünftigen oder bestehenden Immobilien-Projekten oder unserer Stadtentwicklung haben, kontaktieren Sie uns gerne.

celle-wohnen.de | stadtentwicklung@celle.de

Ansprechpartner



Monique Hilse

Wirtschaftsförderung, Unternehmensservice

Telefon: (05141) 12 9403
Email: stadtentwicklung@celle.de
Anschrift: Am Französischen Garten 1
29221 Celle



Thomas Schumacher

Projektmanager Städtebau

Telefon: (05141) 12 6003
Email: stadtentwicklung@celle.de
Anschrift: Am Französischen Garten 1
29221 Celle

Impressum



Herausgegeben von:

Stadt Celle

Der Oberbürgermeister
Am Französischen Garten 1
29221 Celle

Ihre Notizen

