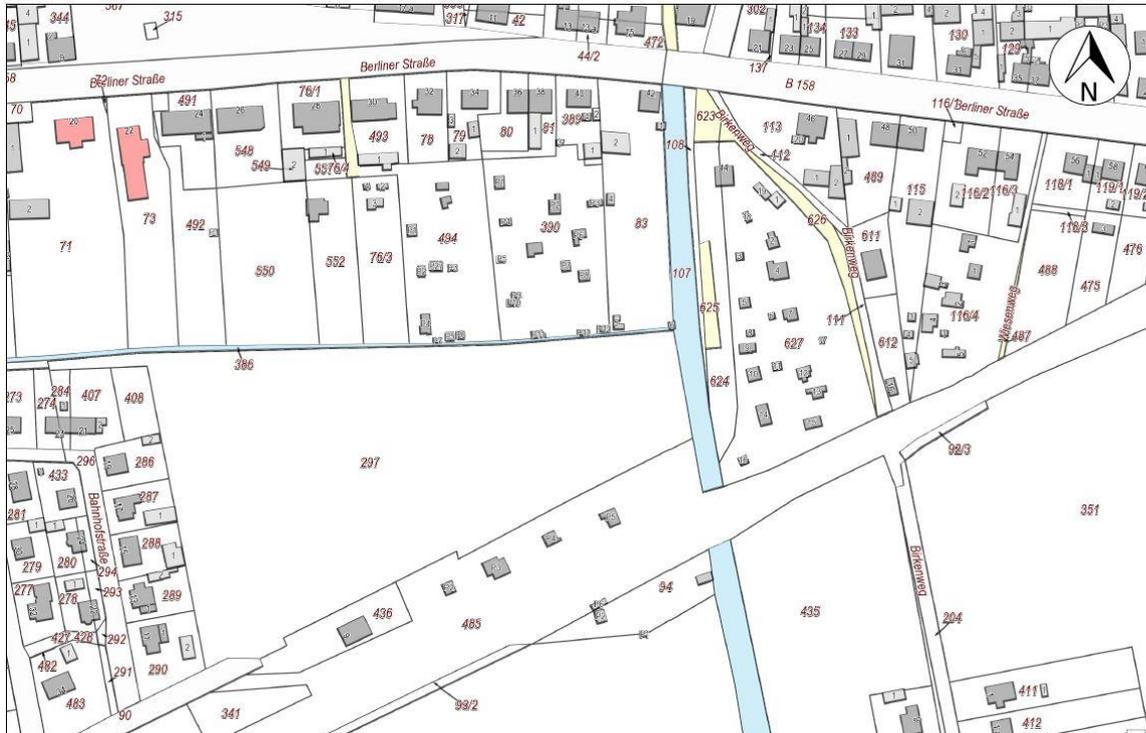

EXPOSÉ

Bauerwartungsland Bahnhofstraße, Ortsteil Seefeld



Lage: Stadt Werneuchen, Ortsteil Seefeld (ca. 25 km nordöstlich der Berliner Innenstadt)

Flur 2 / Flurstück 297 / Katasterfläche: 27.001 m²

Eigentümerin: Stadt Werneuchen

Aus dem Grundstück wird eine Teilfläche verkauft.

Größe: ca. 23.200 m²

Von der Katasterfläche verbleiben nach Teilungsvermessung im Eigentum der Stadt Werneuchen:

- ein ca. 8 m breiter Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze (Trasse Rohrgraben, befahrbar),
- eine Fläche von ca. 450 m² an der nord-westlichen Grundstücksgrenze (Reservefläche südlich vom Festplatz Seefeld) und
- ein 10 m breiter Streifen Fläche angrenzend an die Grundstücke Bahnhofstr. 11 bis 19 (Kaufanträge liegen vor)

Anfallende Kosten wie Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten sowie Grunderwerbssteuer sind vom Erwerber zu tragen. Weiterhin trägt der Erwerber sämtliche mit der Beplanung im Zusammenhang stehenden Kosten, insbesondere die Kosten für das Planaufstellungsverfahren und für alle er-

forderlichen Fachgutachten (z.B. Schallimmissionsprognose, Verkehrsgutachten, Entwässerungskonzept).



Zur Veräußerung anstehende Teilfläche (orange)

Objektbeschreibung

Die Teilfläche befindet sich im Ortsteil Seefeld der Stadt Werneuchen zwischen dem Birkenweg, der Berliner Straße (B 158) und der Bahnhofstraße in 2. Reihe. Die Teilfläche ist unbebaut. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche (Planung) nach § 1 (1) Ziff. 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor.

Zum öffentlichen Personennahverkehr (Bahnhof Seefeld mit Regionalbahn nach Berlin-Ostkreuz) sind es fußläufig ca. 200 m.

Angaben zu den Bodenverhältnissen liegen nicht vor. Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 25.01.2017 wird die Fläche nicht im Altlastenkataster geführt. Auch im Umfeld befinden sich nach dieser Auskunft keine im Altlastenkataster registrierten Flächen.

Laut Auskunft der Denkmalschutzbehörde besteht auf dem Grundstück Denkmalschutz für ein Bodendenkmal, Seefeld, Flur 2, Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit Nummer 40689.

Auf dem Grundstück ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Transformatoren-/ Schaltstationsrecht) für die e.dis Aktiengesellschaft eingetragen. Die Dienstbarkeit ist vom Erwerber zu übernehmen. Der Ausübungsbereich des Rechts befindet sich an der nordöstlichen Grenze der Verkaufsfläche.

Die Teilfläche ist derzeit nicht öffentlich-rechtlich erschlossen. Durch den Erwerber ist die öffentliche Erschließung des Kaufgegenstandes herzustellen und sicherzustellen. Dazu gehört auch die verkehrs-

technische Anbindung des Kaufgegenstandes an das öffentliche Straßennetz von der Berliner Straße (B 158)/ Birkenweg über die kommunalen Flurstücke 107, 108, 112, 623 und 625).

An der entstehenden neuen Kreuzung Berliner Straße/ Birkenweg ist eine Lichtzeichenanlage für den Fahrzeugverkehr und den Fußgängerverkehr durch den Erwerber zu errichten. Durch die Verkäuferin sind im Vorfeld bereits Abstimmungen mit der Verkehrsbehörde, der Polizei und dem Landesbetrieb Straßenwesen zur grundsätzlichen Machbarkeit geführt worden. Vor Errichtung der Lichtzeichenanlage sind durch den Erwerber im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) die erforderlichen verkehrstechnischen Erfordernisse zu ermitteln und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die Anbindung des Birkenweges ist in die VTU einzubeziehen.

Die äußere Erschließung über die südwestlich angrenzende Bahnhofstraße ist ausgeschlossen, da die vorhandenen Verkehrsflächen nicht leistungsfähig genug sind.

Die Errichtung der Erschließungsanlagen umfasst die medientechnische Erschließung im Benehmen mit den Medienträgern (Gas, Strom, Telekom, Trink- und Abwasser) und der Stadt Werneuchen, weiter die Herstellung der Verkehrsanlagen und -nebenanlagen zur Anbindung an die Berliner Straße und für die innere Erschließung des Baugebietes, weiter erforderliche Spielplätze und Grünanlagen. Die Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erwerber wird in einem Erschließungsvertrag mit der Stadt Werneuchen geregelt, der im Ergebnis die unentgeltliche Übertragung der Erschließungsanlagen durch die Stadt Werneuchen nach ordnungsgemäßer Herstellung zum Gegenstand haben wird.

Im Bereich des Flurstücks 107 befindet sich der Ablauf des Löhmer Haussees als Verrohrung, der zu erhalten ist.

Für das Grundstück liegt ein Wertgutachten des Sachverständigen Matthias Kalb vom 18.06.2018 vor. Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum Stichtag 12.06.2018 durch den Sachverständigen mit 21 EUR/m², oder 567.021,00 EUR für das Gesamtgrundstück ermittelt. Für die zur Veräußerung anstehende Teilfläche von ca. 23.200 m² ergibt sich somit ein Verkehrswert von 487.200,00 EUR, welcher das Mindestgebot des Erwerbers für die Fläche darstellt.

Projektziele

Auf der ausgeschriebenen Fläche ist Wohnbebauung (Gebietscharakter nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung, Ausschluss von Absatz 3, Allgemeine Wohngebiete) zu errichten. Auf etwa 25 % der Nettobaulandfläche sind Mehrfamilienhäuser mit sozialverträglichem Wohnraum zu errichten. Die sozialverträglichen Mietwohnungen sind innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans bezugsfertig herzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung dieser Flächen wird im Mittel mit einer GRZ von ca. 0,3 vorgegeben, sodass eine 2 - 3 geschossige Bauweise möglich sein wird. Die Wohnungsgröße in den Mehrfamilienhäusern orientiert sich dabei an den „Angemessenheitskriterien für Wohnraum im Landkreis Barnim“

Die verbleibende Nettobaulandfläche kann mit maximal 20 Häusern für Familien beplant werden. Das Maß der baulichen Nutzung dieser Flächen (GRZ) soll ca. 0,3 betragen.

Um die Umsetzung entsprechend den vorgenannten Bedingungen zu sichern, hat durch den Vorhabenträger die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) gemäß § 12 Baugesetzbuch zu erfolgen. In diesem Zusammenhang muss die gesamte Erschließung des Grundstücks gesichert werden.

Alle Planungen des potentiellen Erwerbers sind stets mit der Stadt Werneuchen abzustimmen.

Gewährleistung

Diese Beschreibung stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Alle Angaben dienen ausschließlich Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.

Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand der Verkaufssache können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Stadt Werneuchen für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesen Unterlagen.

Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber diesen Angaben ausdrücklich vor. Aus den Angaben dieser Ausschreibung kann zudem keinerlei Anspruch auf Verkauf der Baugrundstücke mit den genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden. Mit der Veröffentlichung ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Werneuchen nicht honoriert.

Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer werden vorbehalten.