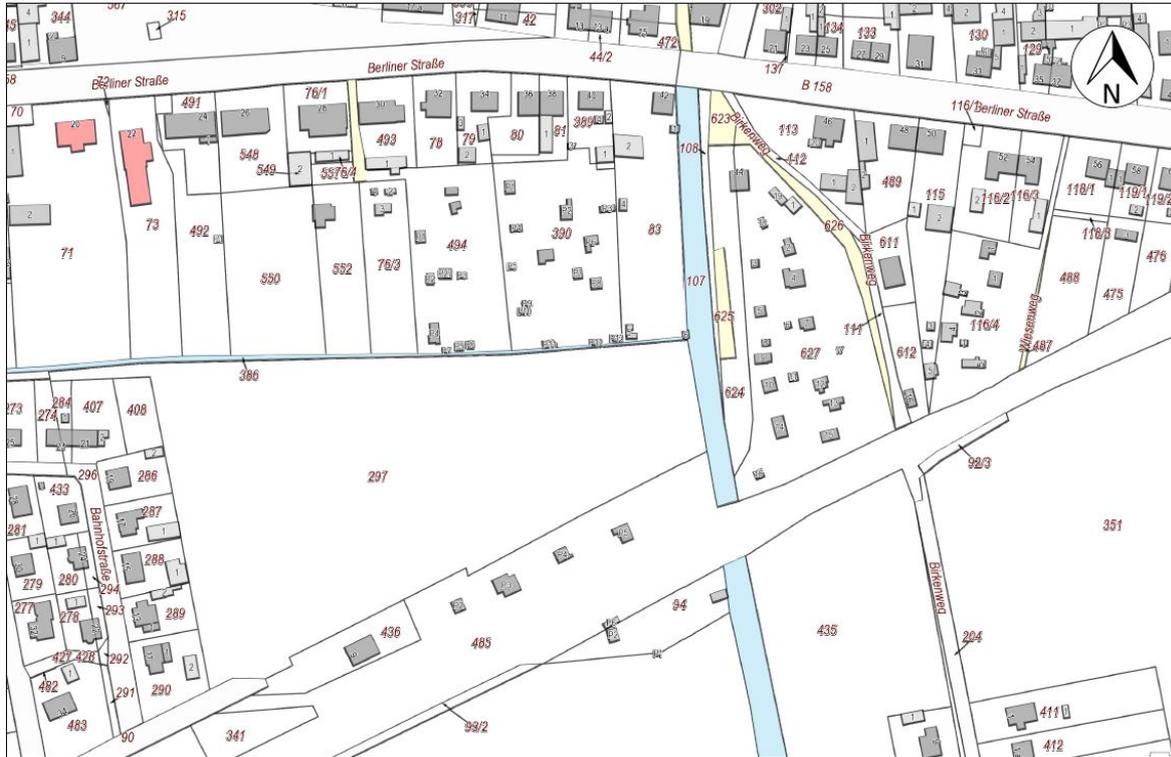


---

# EXPOSÉ

---

## Bauerwartungsland Bahnhofstraße, Ortsteil Seefeld



Lage: Stadt Werneuchen, Ortsteil Seefeld (ca. 25 km nordöstlich der Berliner Innenstadt)  
Flur 2 / Flurstück 297 / Katasterfläche: 27.001 m<sup>2</sup>

Eigentümerin: Stadt Werneuchen

Aus dem Grundstück wird eine Teilfläche verkauft.

Größe: ca. 23.200 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> an der nord-westlichen Grundstücksgrenze (Reservefläche südlich vom Festplatz Seefeld) und
- ein 10 m breiter Streifen Fläche als rückwärtige Arrondierungsfläche zu den Grundstücken Bahnhofstr. 11 bis 19 (Kaufanträge liegen vor)

Anfallende Kosten für notwendige Vermessungen sind vom Käufer zu tragen.



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. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auf Kosten des Erwerbers durchzuführen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach Verkauf ist beabsichtigt.

Zum öffentlichen Personennahverkehr (Bahnhof Seefeld mit Regionalbahn nach Berlin-Ostkreuz) sind es 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 gesamten Bereichs herzustellen und sicherzustellen. Die verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt dabei von der Berliner Straße/ 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. Vor Errichtung der Lichtzeichenanlage sind durch den Erwerber im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) die erforderlichen verkehrstechnischen Regelungen zu ermitteln und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die Einbindung des Birkenweges ist in die VTU einzubeziehen. Durch die Verkäuferin sind im Vorfeld bereits Abstimmungen zur grundsätzlichen Machbarkeit geführt worden.

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 Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Werneuchen nach ordnungsgemäßer Herstellung zum Gegenstand haben wird.

Im Bereich des Flurstücks 107 befindet sich ein verrohrter Graben, der zu erhalten ist.

Für das Grundstück liegt ein Wertgutachten des Sachverständigen Matthias Kalb vom 16.08.2019 vor. Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum Stichtag 13.08.2019 durch den Sachverständigen mit 36 EUR/m<sup>2</sup>, oder 972.000,00 EUR für das Gesamtgrundstück ermittelt. Für die zur Veräußerung anstehende Teilfläche von ca. 23.200 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Verkehrswert von ca. 835.200,00 EUR.

## **Projektziele**

Auf der Gesamtfläche ist Wohnbebauung zu errichten.

Auf etwa 20 % der Nettobaulandfläche sind maximal 5 Mehrfamilienhäuser zu errichten. Mindestens 15 Wohnungen (insgesamt) sollen die Kriterien von sozialverträglichem Wohnraum erfüllen und sich an den jeweils aktuellen „Angemessenheitskriterien für Wohnraum im Landkreis Barnim“ ([https://www.jobcenter-barnim.de/images/PDF/Merkblatt\\_Beruecksichtigung/Antrag\\_28\\_Abs\\_7\\_Teilhabe.pdf](https://www.jobcenter-barnim.de/images/PDF/Merkblatt_Beruecksichtigung/Antrag_28_Abs_7_Teilhabe.pdf)) orientieren. Das Maß der baulichen Nutzung dieser Flächen soll ca. 0,3 (GRZ) betragen. Eine maximal 3-geschossige Bauweise ist möglich, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss angeordnet ist, welches geneigte Dachflächen aufweisen muss. Die Wohnungsgröße soll für 2-5 Personenhaushalte variieren. Die sozialverträglichen Mietwohnungen sind innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bezugsfertig herzustellen. Einer Verlängerung der Fertigungsfrist um maximal 2 Jahre, nur für den sozialverträglichen Wohnraum und nur aus Gründen, die der Erwerber selbst nicht zu vertreten hat, ist möglich.

Die verbleibende Nettobaulandfläche ist frei vermarktbar Fläche. Es sind hier jedoch nur Einfamilien- und Doppelhäuser in offener Bauweise und mit max. 2 Vollgeschossen zulässig. Dabei ist die Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser mit mindestens 600 m<sup>2</sup> pro Haus und für Doppelhaushälften

mit mindestens 500 m<sup>2</sup> (pro Doppelhaus mit mindestens 1.000 m<sup>2</sup>) vorzusehen. Es dürfen maximal 20 Baukörper errichtet werden.

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 potenziellen Erwerbers sind stets mit der Bauverwaltung 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.