

# Exposé



**Gärten**

**potentielle Baulandfläche**

**39124 Magdeburg**

**Neue Neustadt**

**Rothenseer Straße**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Magdeburg, beabsichtigt, die nachfolgenden näher beschriebenen Grundstücke in 39124 Magdeburg, Ortsteil Neue Neustadt, Rothenseer Straße zu veräußern.

## 1. Eckdaten

<b>Lage des Objektes:</b>	<b>nördliches Stadtgebiet von Magdeburg</b>
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>4.901 m<sup>2</sup></b>
<b>Bebauung:</b>	<b>Gartenlauben in Fremdeigentum</b>
<b>Nutzungsart/Vermietungssituation:</b>	<b>Gärten (7 Nutzungsverträge)</b>
<b>Kaufpreisvorstellung:</b>	<b>200.000,00 € (Orientierungswert)</b>
<b>Besichtigungstermine:</b>	<b>nach Vereinbarung</b>
<b>Angebotsabgabefrist:</b>	<b>30.09.2024</b>

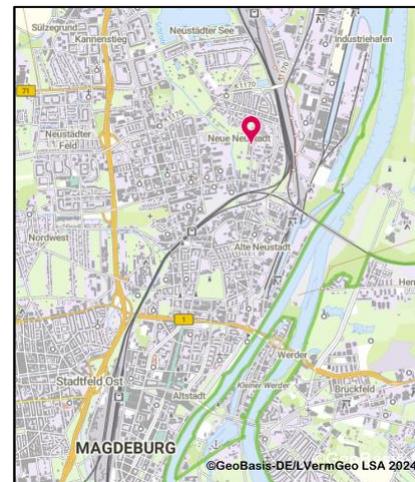
## 2. Lagebeschreibung

Die Verkaufsgrundstücke befinden sich im östlichen Bereich des nördlich gelegenen Stadtteils „Neue Neustadt“ der Landeshauptstadt Magdeburg. Nördlich befindet sich der Stadtteil „Neustädter See“, westlich grenzen „Nordwest“ und „Neustädter Feld“ und östlich „Alte Neustadt“ und „Industrie- und Werderhafen“ an.

Große Bereiche des Stadtteils „Neue Neustadt“ sind vorrangig geprägt von mehrgeschossiger Wohn- und Geschäftsbebauung.

Die Umgebung der kaufgegenständlichen Fläche ist charakterisiert durch Einfamilien- / Reihenhausbebauung, Kleingartenflächen und Gewerbeansiedlungen.

Im Osten grenzt ein Betriebsgrundstück der Stadt Magdeburg (Stadtreinigung) an.



### 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Die zu veräußernden Grundstücke bestehen aus den vier zusammenliegenden, teilweise vermieteten Flurstücken 107, 108, 109 sowie 1057/110 der Flur 275 in der Gemarkung Magdeburg.

Die Flurstücke sind jeweils rechteckig geschnitten und stellen sich in der Natur als Gärten dar und sind entsprechend begrünt, bepflanzt und bebaut. Die Aufbauten und Anpflanzungen stehen teilweise nicht im Eigentum der Verkäuferin und sind somit nicht Verkaufsgegenstand.

Im südlichen Bereich (Flurstück 1057/110) verläuft in West – Ostausrichtung eine Gashochdruckleitung der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co KG, die nicht überbaut und mit Gehölzen bepflanzt werden kann.

Die Grundstücke sind wie folgt beim Amtsgericht Magdeburg im Grundbuch von Magdeburg Blatt 112808 eingetragen:

Lfd. Nr. im Grundbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m <sup>2</sup>
1	Magdeburg	275	1057/110	Grünanlage Rothenseer Str.	1.211
2	Magdeburg	275	107	Grünanlage Rothenseer Str.	1.230
3	Magdeburg	275	108	Grünanlage Rothenseer Str	1.230
4	Magdeburg	275	109	Grünanlage Rothenseer Str.	1.230

Folgende Belastungen eingetragen:

Abteilung I: Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)

Abteilung II: Nr. 1: Entwicklungsvermerk gemäß § 165 Abs. 9 BauGB

Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht für Gasanlage)

Abteilung III: keine Eintragungen vorhanden

## 4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die auf der Fläche vorhandenen Baulichkeiten unterliegen nicht den Bestimmungen des GEG.

## 5. Planungssituation

Die Verkaufsgrundstücke liegen laut Aussage des Stadtplanungsamtes Magdeburg im Bereich eines Flächennutzungsplanes und wird dort als gemischte Baufläche für Dienstleistungsgewerbe und Wohnen dargestellt. Nach Aussage der Planungsbehörden wird eine weitere Wohnbebauung auf der Fläche bzw. auf einer Teilfläche nicht ausgeschlossen. Es besteht bei einer beabsichtigten Umnutzung jedoch auf Grund des östlich an das Verkaufsgrundstück grenzenden Betriebshofes des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebes (Straßenreinigung) in jedem Fall zwingend das Erfordernis einer vorherigen Planungsabstimmung mit der Stadt. **Dieses hat vom Käufer rechtzeitig vor Abgabe eines vorbehaltlosen Gebotes zu erfolgen.**

Der Verkauf erfolgt ausdrücklich ohne Zusicherung eines bestimmten Bau- und Planungsrechtes seitens der Verkäuferin. Es wird dem potentiellen Käufer empfohlen, Art und Umfang einer möglichen Bebauung/ Nutzung mit der Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg abzustimmen.

## 6. Erschließung

Die Verkaufsgrundstücke sind ortsüblich erschlossen.

Alle gängigen Medien liegen in der Rothenseer Straße an. Die entsprechenden Leitungspläne könne bei Bedarf abgefordert werden.

## 7. Besonderheiten

### Altlasten

Die kaufgegenständlichen Flächen sind nicht im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg enthalten.

Das südliche Flurstück 1057/110 der Flur 275 liegt jedoch etwa 10 m nordöstlich einer Altlastfläche Nr. 800439 „Maschinenfabrik Dieter Spließ“. Auf dieser Altlastfläche wurde im Westteil eine stark erhöhte Bleikonzentration im Oberboden angetroffen. Von dieser geht aktuell eine latente Gefahr durch Winderosion, als auch durch das nach Nordosten abfließende Grundwasser aus.

Für den Fall, dass im Zuge von Eingriffen in den Boden der Verkaufsgrundstücke eine Grundwasserhaltung erforderlich ist, wäre dies im Vorfeld auf seine Bleikonzentration hin zu untersuchen, um seitens der zuständigen Behörden den weiteren Handlungsbedarf klären zu können.

## **Kampfmittel**

Für den Bereich des Stadtgebietes von Magdeburg, insbesondere für Grundstücke in der Nähe von Gleis- und Bahnanlagen, besteht generell Kampfmittelverdacht. Ein konkreter Kampfmittelverdacht für diese Fläche besteht nicht. Aufgrund des flächendeckenden Bombenabwurfs über Magdeburg wird im gesamten Stadtgebiet bei bodeneingreifenden Maßnahmen grundsätzlich eine Begleitung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

## **Nutzungsverträge**

Es liegen für die genannten Flächen sieben Nutzungsverträge vor (gesetzliche Kündigungsfrist).

Drei Parzellen sind ungenutzt.

## **Entwicklungsvermerk**

In Abt. II (Ifd. Nr.1) des Grundbuchs ist ein Entwicklungsvermerk gemäß § 165 Abs. 9 BauGB (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Magdeburg-Rothensee) eingetragen. Nach Aussage der Stadt Magdeburg sind die kaufgegenständlichen Flächen von dieser Maßnahme nicht betroffen. Kaufinteressenten wird jedoch empfohlen, sich rechtzeitig über etwaige Auswirkungen beim Fachbereich Stadtplanung und Vermessung der Stadt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg zu informieren.

## **8. Kaufpreisvorstellung**

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt liegt derzeit bei 200.000,00 €. Es handelt sich hier jedoch lediglich um einen Orientierungswert. Es wird um Abgabe eines Kaufpreisgebotes gebeten. Der Verkauf erfolgt nach Ablauf der genannten Abgabefrist in diesem Bieterverfahren an den Interessenten mit dem werthaltigsten Gebot.

## **9. Allgemeine Informationen**

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiennamen und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff:  
„Kaufpreisangebot für das Objekt in Magdeburg, Gärten, Rothenseer Straße, WE 315354“  
**bis zum 30.09.2024 an:**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Magdeburg  
Herr Jörg Schliephake  
Otto-von-Guericke-Str. 4  
39114 Magdeburg

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

## 10. Besichtigungstermine

nach Vereinbarung

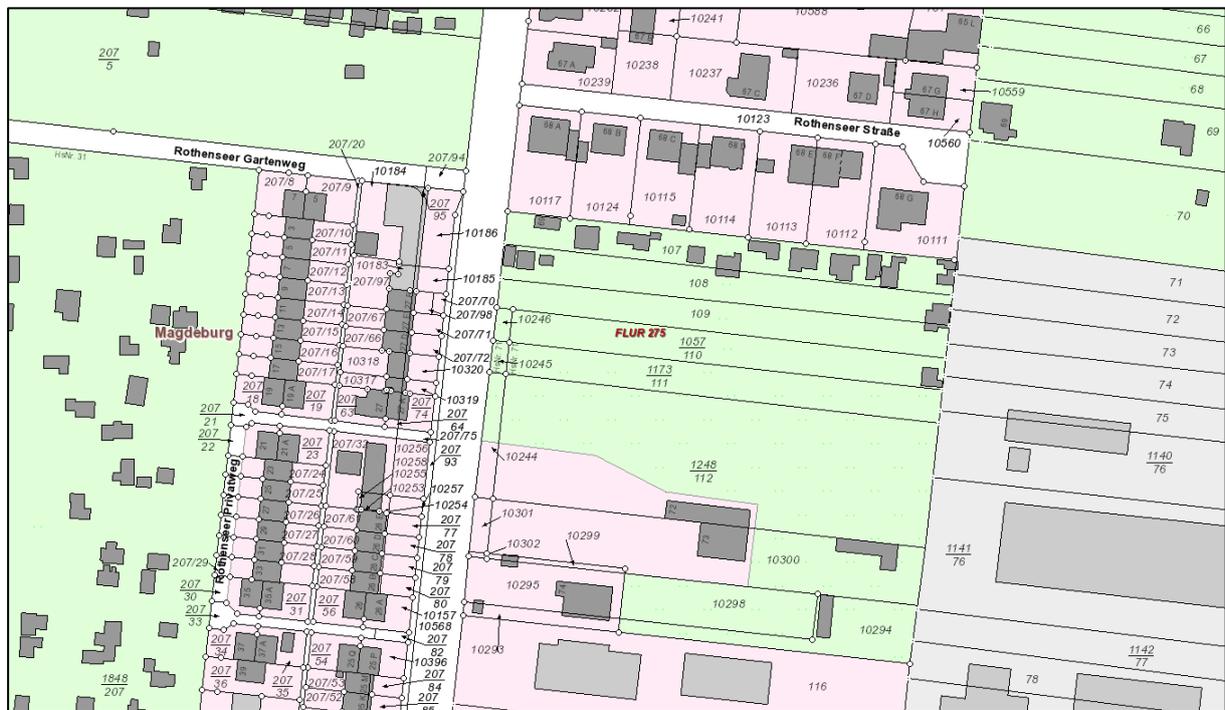
## 11. Datenschutzinformationen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter [www.bundesimmobilien.de/datenschutz](http://www.bundesimmobilien.de/datenschutz).

# Anlage:

## Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



© GeoBasis DE LVermGeo LSA 2024