



Potsdam, Michendorfer Chaussee 111

**Grundstück zur Nutzung als
Betreuungseinrichtung für Tiere**

Verkaufsobjekt

Grundstück in Potsdam, Michendorfer Chaussee 111

Gemarkung Potsdam, Flur 30, Flurstück 44/8

Grundstücksgröße 20.022 m²

Mindestkaufpreis: 121.000,00 €

Eigentümer/Verkäufer

Landeshauptstadt Potsdam

vertreten durch den

Servicebereich Recht und Grundstücksmanagement
Friedrich-Ebert-Straße 79-81
14469 Potsdam

Ansprechpartner

Frau Lenz

Telefon: 0331 / 289-14 79

Besichtigungstermine: 02.07.2013 um 16:00 Uhr
09.07.2013 um 16:00 Uhr

Beschreibung des Grundstücks

1. Lage/Verkehrsanbindung

Potsdam ist die Landeshauptstadt des Landes Brandenburg und zählt derzeit ca. 155.000 Einwohner. Mit ihrem reichen Kulturerbe, ihrem hohen Bekanntheitsgrad, ihrer Vielfalt an Naherholungsmöglichkeiten und an Sehenswürdigkeiten, aber auch als Standort für zahlreiche regionale Unternehmen und Verwaltungseinrichtungen des Bundeslandes Brandenburg ist Potsdam ein weltweit bekannter Anziehungspunkt.

Das Grundstück Michendorfer Chaussee 111 befindet sich im südlichen Randbereich der Landeshauptstadt Potsdam, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Gemeinde Michendorf, und ist von ausgedehnten Waldflächen umgeben. Nordöstlich ist das Grundstück durch die Gleisanlagen des Berliner Außenrings, südwestlich durch die Bundesstraße B 2 und südöstlich durch die Gemeinde Michendorf mit dem Ortsteil Wilhelmshorst begrenzt.

Das Kaufgrundstück ist Bestandteil des ca. 300.000 m² großen Gesamtgrundstücks an der Michendorfer Chaussee 144. Auf dem Gelände standen Mitte der 1950er Jahre die Baracken der Bauarbeiter zum Bau des Eisenbahndammes über den Templiner See. Seit dem Mauerbau 1961 befand sich auf dem Areal ein zentrales Lager zur Versorgung der Grenztruppen. Es entstanden militärische Zweckbauten sowie ausgedehnte Hundetrainingsanlagen und –zwinger. Weiterhin diente das Areal als Materiallager für die Kfz-Technik der ehemaligen Grenztruppen. Es wurden ein Heizwerk sowie eine Kläranlage mit den dazugehörigen Schlammflächen errichtet. Befestigte Wege unterschiedlicher Bauart bildeten die innere Erschließung.

Die militärische Nutzung wurde 1990 aufgegeben. Seitdem waren auf dem Gelände verschiedene Zwischennutzungen, wie das Lager einer Großbäckerei, Teile des Arbeitsamtes, das Landesumweltamt sowie ein Asylbewerberheim untergebracht.

An der Michendorfer Chaussee liegt öffentlicher Personen-Nahverkehr (Busverbindungen) an. In ca. 4 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Michendorf mit Regionalbahnanschluss nach Potsdam. Der Hauptbahnhof Potsdam mit S-Bahnanschluss nach Berlin, IC und Regionalverkehr befindet sich ca. 7 km entfernt. Über den Individualverkehr bestehen gute Anbindungen über den Berliner Ring (A10) und die Bundesstraße B 2 nach Potsdam und Berlin bzw. Beelitz.

In der direkten Umgebung des Kaufgrundstücks befindet sich keine Wohnbebauung. Die nächste Wohnbebauung in Wilhelmshorst ist ca. 500 Meter Luftlinie vom Kaufgrundstück entfernt. Auf der benachbarten Grundstücksfläche ist die künftige Ansiedlung eines Gewerbeparks vorgesehen.

2. Beschaffenheit des Kaufgrundstücks

Das Grundstück zeichnet sich durch eine unregelmäßige Grundstücksform aus. Es ist allseitig eingefriedet, teils mit modernen Zaunmatten, teils mit desolatem Maschendraht. Ob die Einfriedung den tatsächlichen Grundstücksgrenzen entspricht, ist nicht ersichtlich.

Das Kaufgrundstück ist Bestandteil der ehemaligen NVA-Liegenschaft „SAGO-Gelände“ und ist im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam registriert. Bodenverunreinigungen sind auf dem Grundstück bisher nicht bekannt. Ein Abriss bzw. Umbau der Gebäude ist fachgutachterlich zu begleiten. Das Grundstück befindet sich zudem in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Das Grundstück ist nicht Bestandteil eines Schutzobjektes gemäß Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgNatSchG). Es ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „LSG Potsdamer Wald- und Seengebiet“. Der auf dem Grundstück befindliche Baumbestand unterliegt den Schutzbestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung.

Auf dem Grundstück befinden sich fünf eingeschossige Gebäude in massiver Bauweise mit Satteldach, Dachpappe, Türen, Tore und Fenster, Fußböden, Zwischenwände, Unterdecken und teilweise Verkleidungen mit Trockenbauwänden. Drei Gebäude sind mit Zwischengängen untereinander verbunden. Im Zuge der ehemaligen Büro- und Lagernutzung bzw. nach 1990 als Wohnheim wurden Küchen und Sanitäreinrichtungen eingebaut. Sämtliche Gebäude befinden sich in einem desolaten baulichen Zustand.

3. Nutzung des Kaufgrundstücks

Das Grundstück ist seit Jahren leer stehend und ungenutzt. Es wird verkauft wie es steht und liegt. Die Veräußerung des Grundstücks erfolgt zweckgebunden zur ausschließlichen Nutzung als Tierbetreuungseinrichtung. Weitere Zusatznutzungen können als

Nebennutzungen nachrangig angeboten werden. Diese Zusatznutzungen müssen der zweckgebundenen Nutzung einer Betreuungseinrichtung für Tiere dienen und in funktionaler Beziehung zu dieser stehen. Beispiele für nachrangig angebotene Dienstleistungen wären: Kommunikationspunkt für Trainer der Tierbetreuung, stundenweise Angebote von Tierärzten vor Ort, Dienstleistungsstandort mit weiteren Angeboten rund um das Tier (z.B. Pflege, Ernährungsberatung), ggf. kleinteiliger Verkauf von Futter und Zubehör zur Tierbetreuung/Tierhaltung. Diese Nebennutzungen sollen 10 % der bebauten Fläche einer Betreuungseinrichtung für Tiere nicht übersteigen.

Die ausschließliche Nutzung des Grundstücks als Tierbetreuungseinrichtung wird vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert.

Mit Abschluss des Kaufvertrages wird vertraglich sichergestellt werden, dass der Erwerber die Tierbetreuungseinrichtung in einer angemessenen, konkret bestimmten Frist errichtet und betreibt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine anderweitige Nutzung des Kaufgrundstücks möglich sein und die Landeshauptstadt Potsdam dieser anderweitigen Nutzung zustimmen, wird für den Fall einer ggf. damit einhergehenden Wertsteigerung des Kaufgrundstücks eine Mehrerlösklausel im Kaufvertrag vereinbart werden.

4. Maß und Art der baulichen Nutzung /Nutzungszweck

Das Kaufgrundstück Michendorfer Chaussee 111, Gemarkung Potsdam, Flur 30, Flurstück 44/8, befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ und ist hier als „Vorhaltefläche für eine großflächige Gewerbeansiedlung“ bestimmt. Es ist teilweise mit einer Fläche zur Erhaltung der Gehölzbestände belegt. Die Veräußerung des Grundstücks erfolgt ausschließlich unter der einschränkenden Bedingung auf Errichtung und Betrieb einer Tierbetreuungseinrichtung. Diese Nutzung wird grundbuchlich gesichert werden. Im Hinblick auf diese künftige Nutzung des Grundstücks wird sich die grundsätzliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes ändern (keine Begrenzung auf eine singuläre Großansiedlung). Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen, lediglich eine Neuabwägung der Planung mit Blick auf eine Veränderung der grundsätzlichen Zielausrichtung.

Das Grundstück weist eine katastermäßige Größe von 20.022 m² auf, so dass es auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Erhaltungsbindungsflächen ausreichend Fläche für eine Tierbetreuungseinrichtung bietet. Die Erschließung des Grundstücks soll zukünftig von der B

2 her über das Flurstück 44/9 erfolgen, welches sich im Eigentum der LEG i.L. befindet. Die rechtliche Erschließung des Kaufgrundstücks durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird vor dem Verkauf des Grundstücks durch die Landeshauptstadt Potsdam herbeigeführt (vgl. Pkt. 5).

Es wird empfohlen, Fragen zu den Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten direkt mit dem Bereich Planungsrecht bzw. dem Fachbereich Soziales, Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt Potsdam zu erörtern.

5. Erschließung

In den anliegenden Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Erdgas, Strom und Telefon) vorhanden.

Auf dem Grundstück selbst befinden sich keine Hausanschlüsse oder Leitungen und Anlagen der Energie und Wasser Potsdam GmbH. Anschlüsse Strom (aus Trafostation), Gas und Trinkwasser befinden sich auf dem benachbarten Flurstück 44/9. Ein leitungsgebundener Schmutzwasseranschluss ist nicht vorhanden.

Die verkehrsmäßige als auch medientechnische Erschließung des Flurstücks 44/8 ist derzeit rechtlich nicht gesichert. Für die rechtliche Sicherung der erforderlichen Erschließung wird die Landeshauptstadt Potsdam vor dem Verkauf des Grundstücks Sorge tragen.

Gegenwärtig besteht ein Zugang/eine Zufahrt über einen Betonplattenweg von der Peter-Huchel-Chaussee kommend, welche von der Bundesstraße B 2 abzweigt und zur Gemeinde Wilhelmshorst führt. Dieser Weg verläuft über ein Grundstück im Eigentum der Forstbehörde und ist rechtlich nicht gesichert.

Eine eigene Anbindung des Kaufgrundstücks an die Bundesstraße B 2 besteht derzeit nicht, da sich das Kaufgrundstück (Flurstück 44/8) im hinteren Teil des Gesamtareals des Bebauungsplanes Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ befindet. Der vordere, direkt an der B 2 gelegene Grundstücksteil des B-Plangebietes (Flurstück 44/9) befindet sich im Eigentum der LEG i.G. Über dieses Flurstück 44/9 verläuft, von der B 2 her kommend, bereits eine befestigte Zuwegung, welche jedoch nicht gänzlich bis an das städtische Flurstück 44/8 heranführt. Diese Zuwegung müsste auf Kosten des Erwerbers als temporäre Lösung bis zur späteren Entwicklung des Gesamtstandortes verlängert und ausgebaut werden. Für die spätere Entwicklung des Gesamtstandortes ist im Bebauungsplan Nr. 32 die Umsetzung einer veränderten Erschließung festgeschrieben.

Die Kosten für die innere und für die äußere Erschließung des Kaufgrundstücks werden auf ca. 160.000,00 € geschätzt. Hinzu kommen im Rahmen der späteren Entwicklung des Gesamtstandortes zukünftige Kosten für die Anbindung an die B 2 i.H.v. ca. 300.000,00 €.

Das Grundstück wird verkauft wie es steht und liegt. Sämtliche Kosten für die erforderliche Erschließung des Kaufgrundstücks als provisorische und als abschließende Maßnahme sind durch den Erwerber des Grundstücks **zusätzlich zum Kaufpreis** zu tragen.

Im Rahmen der Erschließung des Kaufgrundstücks und der späteren Errichtung der Tierbetreuungseinrichtung ist mit weiteren Kosten zu rechnen, die der Erwerber ebenfalls zu tragen hat. Darunter zählen:

- Zahlung einer jährlichen Rente (Entschädigungsleistung) für die rechtliche Sicherung der Erschließung i.H.v. ca. 130,00 €/Jahr
- Ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen auf dem Gelände des Grundstückseigentümers, der die rechtliche Sicherung der erforderlichen Erschließung bewilligt, gegen unbefugte Zutritte: z.B. Zaun beidseitig der Zufahrtsstraße (inclusive der noch zu befestigenden Weiterführung an das Flurstück 44/8) auf eine Länge von ca. 160 Metern in Form eines Doppelstabmattenzaunes mit einer Höhe von 2,03 Metern, drei zweiflügelige Tore (Breite 6 Meter), ein einflügeliges Tor (Breite 1,75 Meter)
- Zahlung einer Entschädigungsleistung an den Grundstücksnachbarn für entstehende Lärmimmissionen aufgrund der benachbarten Nutzung als Tierbetreuungseinrichtung für damit verbundene Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks (abhängig von der tatsächlichen späteren Nutzung).

Die vorgenannten Entschädigungsleistungen (jährliche Rente, Kosten für Sicherungsmaßnahmen und Entschädigungsleistung für Lärmimmissionen) sind vom Erwerber zusätzlich zu den oben genannten Kosten für die innere und äußere Erschließung des Kaufgrundstücks und zusätzlich zum Grundstückskaufpreis zu tragen.

6. Vermessung

Das Kaufgrundstück ist vermessen. Es wird jedoch keine Garantie dafür übernommen, dass die Lage der Einfriedung zu den Nachbargrundstücken mit den tatsächlichen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

7. Finanzierungsnachweis

Bei der Nutzung des Kaufgrundstücks für eine Tierbetreuungseinrichtung handelt es sich um eine gewerbliche Ansiedlung. Eine Alimentation seitens der Landeshauptstadt Potsdam ist ausgeschlossen.

Das Grundstück wird verkauft wie es steht und liegt. Der potenzielle Erwerber muss erklären, dass die zukünftige Tierbetreuungseinrichtung ohne Zuschüsse der Stadt wirtschaftlich arbeiten wird. Er hat den Nachweis zu erbringen, wie die jeweiligen Kosten für den Grunderwerb, die Kosten der inneren und äußeren Erschließung des Grundstücks, die Kosten der Lärmschutzmaßnahmen sowie die Ausgleichszahlungen an den Grundstücksnachbarn finanziert werden sollen.

Allgemeine Informationen

Dieses Verkaufsangebot der Landeshauptstadt Potsdam ist freibleibend. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, aber ohne Gewähr.

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 ggf. dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass keine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangabe übernommen wird, insbesondere bei Veräußerung von Teilflächen.

Bei der Flächenangabe handelt es sich nur um einen Näherungswert, der auf einer Schätzung beruht und deshalb für die Beurteilung der Richtigkeit des Messungsergebnisses nicht ausschlaggebend ist. Die endgültige Festlegung der Flächenangabe erfolgt durch die Vermessung. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmung des Kaufgegenstandes durch den Verkäufer erfolgt (§ 315 BGB).

Sollte auf dem Kaufgrundstück eine Einfriedung vorhanden sein, so übernimmt der Verkäufer keinerlei Gewährleistung dafür, dass der Kaufgegenstand mit den Grenzen der Einfriedung identisch ist.

Persönliche Angaben der Interessenten werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Aufwendungen der Interessenten werden nicht erstattet. Dies gilt insbesondere für Kosten, die dem Interessenten durch die Hinzuziehung von beratenden Sachverständigen entstehen.

Im Übrigen handelt es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken durch die Landeshauptstadt Potsdam um ein Verfahren, das mit dem Verfahren nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und Verdingungsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) nicht vergleichbar ist.

Die öffentliche Ausschreibung von Grundstücken ist eine öffentliche, für die Landeshauptstadt Potsdam unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Veräußerungen von Grundstücken durch die Landeshauptstadt Potsdam unter dem vollen Verkehrswert nicht zulässig sind, dass der Kaufpreis grundsätzlich in einer Summe bei Vertragsabschluss zu zahlen ist und der Erwerber die gesamten Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung (einschließlich der Grunderwerbssteuer, den Kosten einer eventuellen Vermessung und den Kosten der Verkehrswertermittlung) zu tragen hat.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Ausschreibung nicht um einen Maklervertrag handelt und die Landeshauptstadt Potsdam keine Maklerkosten entrichtet. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Gebotsverfahren

Kaufbewerber werden im Rahmen der Ausschreibung gebeten, ihr Kaufpreisangebot abzugeben und sich dazu zu erklären, wie lange sie sich hieran gebunden halten. Gleichzeitig ist ein Finanzierungsnachweis in Höhe des Kaufpreisangebots abzugeben (Es wird erwartet, dass bei Abgabe eines Angebots die Finanzierung des Kaufpreises sicher gestellt ist).

Es werden nur Kaufpreisangebote berücksichtigt, die

1. schriftlich erfolgen
2. auf eine bestimmte Geldsumme lauten
3. den angegebenen Mindestkaufpreis nicht unterschreiten
4. einen Finanzierungsnachweis beinhalten
5. bis zum **26.07.2013 um 12:00 Uhr**

der Landeshauptstadt Potsdam, Servicebereich Recht und Grundstücksmanagement, Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam zugegangen sind.

Ausdrücklich nicht berücksichtigt werden Kaufpreisangebote, die

1. offen und ohne gesonderten, verschlossenen Umschlag abgegeben wurden
2. per FAX abgegeben wurden
3. per E-Mail abgegeben wurden
4. nach Fristablauf abgegeben wurden

5. ohne Beifügung des Finanzierungsnachweises abgegeben wurden und
6. die sogenannte Gleitklauseln enthalten, nach denen der gebotene Kaufpreis variabel ist oder vom Eintritt bestimmter Bedingungen abhängig gemacht wurden.

Nachgebote sind ausdrücklich und zu jeder Zeit ausgeschlossen. Sofern die Verkäuferin von sich aus ein Nachgebotsverfahren einleitet, werden alle Bieter beteiligt und schriftlich zur Abgabe eines Nachgebotes aufgefordert.

Die Angebote sind verschlossen in einem gesonderten Briefumschlag abzugeben, der die Beschriftung

„Kaufpreisangebot für die Ausschreibung der Landeshauptstadt Potsdam, Michendorfer Chaussee 111 (SAGO-Grundstück) – ungeöffnet vorlegen“

tragen soll.

Dieser gesonderte Umschlag bleibt bis zum Ablauf der vorgenannten Frist geschlossen; die Öffnung erfolgt ohne Beteiligung der Bieter.

Angebotseröffnung und Vergabe

Die Angebotseröffnung erfolgt nicht öffentlich.

An der Angebotseröffnung nimmt in jedem Fall ein Vertreter des städtischen Rechnungsprüfungsamtes teil, außerdem werden Vertreter der in der Landeshauptstadt Potsdam vertretenen Fraktionen und Gruppen eingeladen, an der Angebotseröffnung teilzunehmen. Jeder aus den Fraktionen und Gruppen entsandte Teilnehmer der Angebotseröffnung wird verpflichtet, eine Erklärung abzugeben, dass eine Befangenheit im Sinne des § 28 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKV) nicht besteht. Außerdem hat sich das aus den Fraktionen und Gruppen entsandte Mitglied zur vertraulichen Behandlung der im Rahmen der Angebotseröffnung erlangten Kenntnisse zu verpflichten.

Interessenten, die nicht das Höchstgebot abgegeben haben, wird mit der Absage mitgeteilt, zu welchem Kaufpreis die Landeshauptstadt Potsdam, vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien, das angebotene Grundstück veräußern wird. Sollte diese

Benachrichtigung ausbleiben, können daraus keine Ansprüche gegen die Landeshauptstadt Potsdam abgeleitet werden.

Die Landeshauptstadt Potsdam behält sich die volle Entscheidungsfindung darüber vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Objekt verkauft werden wird. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.