

Informationen für Kaufinteressenten der Baugrundstücke Sudetenstraße 7 – 12 und Pfaffenleite 17

Anlagen:

- Lageplan
- Angedachte Straßenplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Interesse am Erwerb von Baugrundstücken, die sich im Eigentum der Stadt Langenzenn befinden.

Nachstehend möchten wir Ihnen einige allgemeine Informationen geben, die Ihnen bei einer Entscheidung behilflich sein sollen:

1. Zu veräußernde Grundstücke

Fl.-Nr. 1115/11 mit einer Fläche von 259 qm,

Fl.-Nr. 1115/12 mit einer Fläche von 277 qm,

Fl.-Nr. 1115/13 mit einer Fläche von 796 qm,

Fl.-Nr. 1115/14 mit einer Fläche von 599 qm,

Fl.-Nr. 1115/26 mit einer Fläche von 383 qm,

Fl.-Nr. 1115/33 mit einer Fläche von 33 qm,

Fl.-Nr. 1115/50 mit einer Fläche von 1.631 qm,

Fl.-Nr. 1128/2 mit einer Fläche von 1.732 qm,

Fl.-Nr. 1130/0 mit einer Fläche von 4.527 qm.

Ergibt eine Gesamtfläche von 10.237 qm. Hiervon ist bei Bedarf eine Straßenfläche abzuziehen.

2. Angebotseinreichung

Die Grundstücke werden im Bieterverfahren verkauft. Kaufangebote sind schriftlich bei der Stadt Langenzenn, Friedrich-Ebert-Straße 7, 90579 Langenzenn (Herrn Tiefel, Liegenschaftsamt) einzureichen.

Die Angebotsabgabe endet am 05.12.2017.

Folgende Unterlagen sind zur Einreichung des Angebotes erforderlich:

- Kaufpreisangebot
- Schriftliche Erläuterungen zum geplanten Bauvorhaben einschließlich skizzenhafte Pläne und Gebäudedarstellungen sowie Beschreibung der Nutzung
- Straßenplanung, falls z.B. für Rettungswege, Brandschutz etc. erforderlich

Die Stadt Langenzenn behält sich grundsätzlich eine freihändige Vergabe der Baugrundstücke vor. Die Stadt behält sich weiterhin Nachverhandlungen hinsichtlich des Kaufpreisgebotes als auch der Planentwürfe vor. Es handelt sich hier um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten. Aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Langenzenn abgeleitet werden. Weiterhin behält sich die Stadt Langenzenn vor, auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen oder die Ausschreibung zurückzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Langenzenn nicht verpflichtet ist, dem höchsten oder dem sonst wirtschaftlichsten Gebot eine Zusage zu erteilen. Die Stadt Langenzenn behält sich vielmehr die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die genannten Grundstücke verkauft werden. Die Stadt Langenzenn kann von ihrer Verkaufsabsicht jederzeit und ohne Angaben von Gründen Abstand nehmen. Die Stadt Langenzenn behält sich weiter vor, mit den ausgewählten Anbietern ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen.

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt direkt durch die Stadt Langenzenn. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar.

3. Grundstücke & Konzept

Auf den Grundstücken wäre die Errichtung einer Pflegeeinrichtung inkl. Betreutem Wohnen und Tagespflegeeinheit wünschenswert. Andere Bebauungskonzepte, u. a. barrierefreie Wohnungen sind möglich und werden nicht ausgeschlossen.

Im Nördlichen Landkreis Fürth besteht bis 2020 einen Bedarf bis zu 100 Einheiten Betreutes Wohnen, zusätzlich ca. 40-60 Pflegeplätzen, welche allerdings auf Grund der gesetzlichen Änderungen wahrscheinlich zum (Groß-)Teil Richtung Tagespflege gehen würden.

Die Stadt Langenzenn hat hierzu die teilweise mit Abrisssubstanz bebauten Grundstücke zwischen katholischer Kirche und katholischem Kindergarten erworben, die farbig markierten Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Langenzenn (blau, siehe Lageplan).

Bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten hat die Stadt Langenzenn eine Studie in Auftrag gegeben. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Konzeptstudie, die als Grundlage für weitere interne Entscheidungen erstellt wurde. Die Studie sollte die verschiedenen Möglichkeiten der Bebaubarkeit einer Pflegeeinrichtung auf dem Areal darstellen. Die hierbei erstandenen Höhen sind aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht umsetzbar.

Der große Baukörper an der nördlich gelegenen Sudetenstraße hätte etwa die Höhe des jetzigen katholischen Kindergartens.

Ein Termin bei uns im Haus, inkl. Besichtigung des Grundstücks, ist jederzeit möglich und erwünscht.

Entscheidend für den Zuschlag wird sowohl das bauliche Konzept inkl. Gestaltung, als auch das Kaufpreisgebot sein.

4. Derzeitige Bebauung und Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke

Die Grundstücke sind derzeit mit drei Mehrfamilienhäusern (Sudetenstraße 7 – 12) und einem kleinen Einfamilienhaus inkl. Nebengebäude (Pfaffenleite 17) bebaut. Das Einfamilienhaus steht leer und hat Abrisssubstanz. Gemäß einem internen Gutachten für die Häuser in der Sudetenstraße 7 - 12 kann aufgrund geschätzter Kosten für eine Renovierung auch ein Neubau erfolgen. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Die Grundstücke liegen voraussichtlich im unbeplanten Innenbereich und wären somit gem. § 34 BauGB bebaubar. Eine verbindlich rechtliche Aussage über die Bebaubarkeit der Grundstücke kann hier nur die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Fürth) erteilen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB oder ggf. auch eine Überplanung gemäß § 30 BauGB ist mit vorheriger Absprache und der vorherigen Zustimmung des zuständigen Gremiums möglich und durchführbar.

Mietsituation

Aktuell sind von insgesamt 29 Wohneinheiten 12 leerstehend. Es werden derzeit keine neuen Mietverträge geschlossen. Laut Wohnungsbaugesellschaft sollte mit einem Zeitraum von bis zu 1,5 Jahren bis zur kompletten Entmietung (ab Kündigung) gerechnet werden. Eine Zusicherung kann hierfür nicht gegeben werden.

Konzeptstudie

Eine erste Konzeptstudie für das Areal wurde bereits angefertigt. Die Studie bezieht sich jedoch auf die Bebaubarkeit des Grundstücksareals mit einer Pflegeeinrichtung. Die Konzeptstudie kann nach Rücksprache mit dem Liegenschaftsamt eingesehen werden.

5. Erschließung

5.1 Technische tatsächliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke Sudetenstraße 7 – 12 (Fl.-Nr.: 1115/11 – 14) sowie das Grundstück Pfaffenleite 17 erfolgt durch die Sudetenstraße. Bei den restlichen Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen kommt es auf die angedachte Bebauung an. Ggf. sind die neu geplanten Gebäude durch eine neu zu errichtende Straße zu erschließen.

5.2 Rechtliche Erschließungssituation

Die folgenden aufgeführten Erschließungsmaßnahmen sind im Kaufpreis enthalten:

Herstellungsbeitrag zur Entwässerung (Grundstücksfläche sowie der tatsächlichen Geschoßfläche der bereits vorhandenen Bebauung).

Herstellungsbeitrag zur Wasserversorgung (Grundstücksfläche sowie der tatsächlichen Geschoßfläche der bereits vorhandenen Bebauung).

Herstellungskosten der vorhandenen Erschließungsstraße.

5.3 Weiterhin zu entrichten sind u. a. folgende Erschließungskosten für die jeweilige Herstellung (nicht abschließend):

- 5.3.1 Vermessungskosten.
- 5.3.2. Kosten der ggf. zusätzlichen Kanal- und Wasseranschlüsse, bzw. die Verlegung von Kanal- und Wassertrassen.
- 5.3.3. Kosten für den ggf. zusätzlichen Stromanschluss.
- 5.3.4. Kosten für die ggf. notwendige neu zu errichtende Erschließungsstraße.
- 5.3.5. Nach einer Bebauung der Grundstücke können noch weitere Erschließungskosten u. a. für Kanal und Wasser anfallen, da diese von der tatsächlichen Bebauung abhängig sind. Hierzu erteilt Ihnen die Stadt Langenzenn selbstverständlich gerne Auskunft. Sie sollten jedoch bei der Einholung einer Auskunft Angaben zu der geplanten Bebauung machen können. Dies gilt insbesondere für die geplante Geschossfläche. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Erhebung eines Baukostenzuschusses für Strom gemäß § 11 der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) und den Vorgaben der Bundesnetzagentur in Abhängigkeit von der jeweiligen Bebauung bzw. der Leistungsinanspruchnahme.
- 5.3.6 Die Kosten für den Anschluss an die Strom-, und Wasserversorgung werden dem Käufer direkt von den Stadtwerken Langenzenn in Rechnung gestellt.
- 5.3.7 Die Kosten bei Notar, Behörden und Grundbuchamt, ebenso die Grunderwerbssteuer und der Lastenfreistellung usw.
- 5.3.8 Kosten für Telekommunikationsanschlüsse und ggf. Breitband.
- 5.3.9 Kosten für Gasanschlüsse.

6. Besonderheiten

6.1 Kanal-, Strom-, Gas- und Wasserleitungen

Hinsichtlich einer möglichen Gasversorgung des Anwesens wenden Sie sich bitte an die infra fürth GmbH. Lage der bestehenden Leitungen sind bei den zuständigen Mitarbeitern zu erfragen. Siehe hierzu die Auflistung am Ende des Exposés.

6.2 Grundbuchstand

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1115/11, 1115/12, 1115/13, 1115/14, 1115/26, 1115/33 und 1128/2, Gem. Langenzenn sind lastenfrei.

Auf dem Grundstück 1115/50 befindet sich in Abteilung II ein Gerüstaufstellungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl.-Nr. 1115/11, je Gem. Langenzenn.

Auf dem Grundstück 1130/0, Gem. Langenzenn, befindet sich in Abteilung II ein eingetragenes Abwasserkanalrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl.-Nr. 1128/8, Gem. Langenzenn, sowie den Freistaat Bayern.

6.3 Sonstiges

Die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1130 gelegene Treppenverbindung (östlicher Bereich) von der Sudetenstraße im Norden bis zur katholischen Kirche im Süden ist öffentlich gewidmet. Eine Verlegung bzw. Umgestaltung der Treppenverbindung ist mit Zustimmung der Stadt Langenzenn grundsätzlich möglich. Die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1115/50 gelegene Zufahrt (östlicher Bereich) für den katholischen Kindergarten ist zu erhalten. Die auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1115/26 und 1130 gelegene wegemäßige Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 1131/4 ist zu regeln bzw. zu ermöglichen. Diese Regelungen werden in den Notarvertrag mit aufgenommen.

Die neue Bebauung soll die Kirche, die auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 1129 liegt, nicht beeinträchtigen bzw. die Sicht nehmen.

Als maximale Höhe der Gebäude auf dem Nordteil des Grundstückes ist somit die Bodenebene des die Kirche umgebenden Geländes einzuhalten.

7. Bauverpflichtung

Mit dem Kauf des Grundstücksareals hat der Erwerber eine Bauverpflichtung innerhalb von vier Jahren ab Beurkundung zu übernehmen. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung steht der Stadt Langenzenn ein Wiederkaufsrecht zum beurkundeten Kaufpreis und den tatsächlich bezahlten Erschließungskosten zu. Der Weiterverkauf eines unbebauten Grundstückes ist nicht möglich und wird vertraglich ausgeschlossen.

8. Wichtige Hinweise:

Alle vorliegenden Angaben, insbesondere Zahlen- und Größenangaben sind, soweit nichts anderes angegeben wurde, unverbindlich. Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit der Angaben samt Anlagen übernommen.

Vom Verkäufer wird keine Gewähr übernommen, dass der Verkaufsgegenstand für den geplanten Verwendungszweck des Käufers geeignet ist. Garantien werden von der Stadt Langenzenn keine übernommen.

Die Veräußerung der genannten Grundstücke soll ohne Einschaltung von Maklern erfolgen. Die Stadt Langenzenn wird daher keine Maklerprovision übernehmen.

Sämtliche beim Interessenten anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Bearbeitung der von der Stadt Langenzenn überlassenen Unterlagen sowie im Zusammenhang mit der Angebotsabgabe trägt der Interessent selbst. Die Stadt Langenzenn erstattet keine Kosten.

Sollten Sie weitergehende Information wünschen, so wenden Sie sich bitte an uns bzw. an die entsprechend dafür zuständigen Mitarbeiter. Eine Auflistung finden Sie am Ende des Exposés. Wir werden versuchen, Ihre Fragen umgehend zu beantworten.

Eine Entscheidung über den Verkauf der Grundstücke muss nach Eingang des Angebots durch das zuständige städtische Gremium getroffen werden. Wir bitten bis dahin um Geduld. Wir werden uns bemühen, Sie über das Ergebnis schnellstmöglich zu informieren.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Habel
1. Bürgermeister

Auskünfte erteilen:

Für Fragen zum Baurecht:

Herr Meier (Stadtbaumeister), 09101 703-401, anton.meier@langenzenn.de

Für Fragen zu Abwasserleitungen:

Herr Reinhardt (Tiefbau), 09101 703-404, stephane.reinhardt@langenzenn.de

Für Fragen zur Erschließung:

Frau Scherzer (Bauamt), 09101 703-410, michaela.scherzer@langenzenn.de

Für Fragen zu Stromleitungen:

Herr Eberlein (Stadtwerke), 09101 703-520, carle.eberlein@langenzenn.de

Für Fragen zu Wasserleitungen:

Herr Seichter (Stadtwerke), 09101 703-530, daniel.seichter@langenzenn.de

Für Fragen zur Gasversorgung:

infra fürth, 0911 9704-4000, kundenservice@infra-fuerth.de

Für Fragen zur Bebaubarkeit:

Landratsamt Fürth, Frau Schletterer, Tel.: 0911/9773-1517

Für sonstige Fragen:

Herr Tiefel (Liegenschaftsamt); 09101 703-214, markus.tiefel@langenzenn.de