

7000 m² Baugrundstück Wagner-Régeny-Allee für gewerbliche Nutzung in Berlin-Johannisthal



12487 Berlin, Wagner-Régeny-Allee x

Details

ObjektNr.	NG340	Vermarktungsart	Kauf
Objektart	Grundstück	Grundstücksgröße	ca. 7.000 m ²
Nutzungsart	Gewerbe		

Ihr Ansprechpartner

Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost
Caroline-Michaelis-Straße 5-11
10115 Berlin

Tel.: 030 297-57318
Fax: 030 297-57225
Email: Immobilien.Ost@deutschebahn.com
Web: <https://www.deutschebahn.com/immobilien>

Beschreibung

Das ca. 7000 qm große Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt zuzüglich Zufahrt (Hammergrundstück).

In Abteilung II und Abteilung III sind keine Belastungen im Grundbuch für das Grundstück eingetragen.

Das Grundstück ist nicht bebaut, es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse. Gleisschotter, Schienen und Schwellen sowie Reste der Fundamente früher dort vorhandener kleinerer Gebäude (z.B. eines Stellwerks-Gebäudes) und von Oberleitungs-Masten wurden durch den Verkäufer entfernt.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich eine nach Bebauungsplan nicht überbaubare und für die Erhaltung und Entwicklung von geschütztem Magerrasen vorgesehene Fläche. Auf dieser Fläche wurden die Schwellen und der Schotter nicht beseitigt; verkäuferseitig werden dort mittels Einbaus von Sandlinsen und der Fällung bzw. Rodung von Gehölzen die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des geschützten Magerrasens geschaffen. Der Käufer hat durch geeignete Zeitpunkte der Mahd für eine fachgerechte Pflege zu sorgen und ggf. Auflagen der unteren Naturschutzbehörde zur Beauftragung eines jährlichen Monitorings einzuhalten.

In diesem Bereich befindet sich auch die Vorhaltetrasse für einen möglichen Gleisanschluss. Zur Nutzung durch den dahinter liegenden Grundstückseigentümer wird ein Wegerecht für eine Mitbenutzung vorgesehen, das im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen ist.

Weitere Rechte Dritter wie Dienstbarkeiten, Baulasten usw. bestehen nicht. Eine entsprechende Baulasten-Auskunft liegt vor.

Objekttyp

Gewerbe

Energieausweis

Es besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises.

Lage

Das Grundstück befindet sich an der Wagner-Régeny-Allee in Berlin-Johannisthal. Eine Hausnummer wurde noch nicht zugeteilt. Nordöstlich, an der hinteren Seite des Grundstücks, befindet sich eine öffentliche Grünanlage. Das nordwestlich angrenzende Grundstück ist ungenutzt, ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen und soll ebenfalls verkauft werden. Das südöstlich angrenzende Grundstück wurde bereits an einen Gewerbebetrieb verkauft, der dort eine Produktionsstätte mit Verwaltungssitz errichten wird.

Die Autobahn-Anschlussstelle Adlershof ist über die Igo-Etrich-Straße und die Hermann-Dorner-Allee nur wenige Minuten erreichbar. Die S-Bahn-Station Johannisthal liegt rund 500

Meter vom Grundstück entfernt. Die Straßenbahn am Groß-Berliner Damm ist ca. 600 Meter vom Grundstück (Haltestellen Benno-König-Straße oder Landschaftspark Johannisthal) gelegen.

Für den Güterverkehr auf der Schiene verfügt das Grundstück über die Option zum Bau eines Gleisanschlusses, der planerisch im Bebauungsplan berücksichtigt ist. Dieser Anschluss ist als Nebenschluss der weiter nordwestlich gelegenen Dampflokfreunde vorgesehen, der sicherungstechnisch nur geringen Aufwand erfordert. Dieser Gleisanschluss dient auch der Erschließung der benachbarten Baufelder, so dass im Falle des Interesses von Grundstückskäufern dort eine gemeinsame Nutzung erfolgt.

Direkt südöstlich benachbart befindet sich eine öffentliche Grünanlage, von der aus eine Fuß- und Radwegbrücke über die Bahnstrecke und das Adlergestell in Richtung Zentrum Adlershof (Dörpfeldstraße) und Köllnische Heide führt.

Ausstattung Beschreibung

Planungsrecht

Der Verkaufsgegenstand befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 9-60, der festgesetzt und bestandskräftig ist. Das Grundstück ist ausgewiesen mit einer Baumassenzahl von 6,0 und einer Grundflächenzahl von 0,6. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18 Meter über Gehweg.

Einzelhandel ist unzulässig, ebenso Tankstellen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen.

Die vollständige Bebauungsplanzeichnung inklusive der textlichen Festsetzungen sowie der Begründungstext dazu stehen auf www.adlershof-johannisthal.de als PDF-Datei zum Download bereit.

An der Nordostseite des Grundstücks befindet sich ein 5,8 m breiter Streifen, der als Bahnbetriebsfläche ausgewiesen ist. Diese Ausweisung erfolgte auf Empfehlung der Landesbahnaufsicht, um die oben beschriebene Option eines eigenen Gleisanschlusses für den Güterverkehr zu ermöglichen. Die Errichtung des Gleisanschlusses ist aber nicht zwingend erforderlich.

Erschließung

Das Grundstück wird über die Wagner-Régeny-Allee erschlossen, in der mit Ausnahme von Gas die üblichen Medien (Trinkwasser, Regenwasser, Elektro, Fernwärme, Telekommunikation, Schmutzwasser als Druckleitung) anliegen. Die Hausanschlüsse für die Medien sind auf Kosten des Käufers bei den jeweiligen Unternehmen zu beantragen. Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB fallen für den Käufer nicht an, da die Finanzierung der Erschließung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Verkäufer und dem Land Berlin anderweitig geregelt wurde.

Altlasten

Gemäß dem Handbuch „Ökologische Altlasten“ der DB AG wurden seit Ende der 1990er Jahre alle Standorte der Deutschen Bahn AG beginnend mit einer Historischen Erkundung, und wo es die Kontaminationssituation des Untergrundes notwendig erscheinen ließ, bis zum Beweisniveau einer abschließenden Gefährdungsabschätzung der Detailuntersuchung untersucht. In Abhängigkeit der Gefährdung der Schutzgüter wurden bzw. werden an Teilstandorten der DB AG darüber hinaus Sanierungen des Bodens und/oder Grundwassers soweit notwendig durchgeführt.

Zielgruppe

Die Finanzierung der Erschließungsstraße ist unter Beteiligung des Bundes und des Landes Berlin aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ erfolgt. Damit einhergehend ist der Verkäufer verpflichtet, die Grundstücke bevorzugt, aber nicht ausschließlich förderfähigen Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Dies sind Unternehmen, die im Sinne von Teil II, Abschnitt A, Ziffer 2.1 des GRW-Koordinierungsrahmens förderfähig sind. Als „Faustregel“ kann hier genannt werden, dass dies Unternehmen mit einem überwiegend überregionalen Absatz (über 50 km Radius) oder Unternehmen einer von insgesamt 51 in einer „Positivliste“ enthaltenen Branchen sind. Falls eine Förderfähigkeit des Erwerbers in diesem Sinne gegeben ist, wird empfohlen, dem Angebot entsprechende Nachweise beizulegen, da die Förderfähigkeit des Käufers zur Erfüllung der vorgenannten Regelung ein wesentliches Vergabekriterium darstellt.

Sonstige Angaben

Unter www.adlershof-johannisthal.de erhalten Sie weiterführende Informationen zur Fläche.

Der Verkauf erfolgt vornehmlich gegen Höchstgebot, deshalb wird verkäuferseitig kein Kaufpreis vorgegeben.

Bitte senden Sie Ihr Kaufangebot mit dem Betreff „Kaufangebot für Baugrundstück GE6-2 (TF 7.000 m²) Adlershof-Johannisthal“ bis zum 26.04.2024 als PDF-Dateianhang per E-Mail an immobilien.ost@deutschebahn.com, wolfgang.stahnke@deutschebahn.com, alexander.jaeger@deutschebahn.com und julia.baensch@deutschebahn.com

Um die eingehenden Angebote vergleichend beurteilen zu können, sind mindestens folgende Informationen anzugeben:

- verbindliches Angebot über die Kaufpreishöhe,
- Ansprechpartner mit E-Mail-Adresse und Telefonnummer für eventuelle Rückfragen,
- Beleg über Kaufpreisfinanzierung (z.B. Bürgschaft einer Bank, die der Aufsicht der Europäischen Zentralbank unterliegt; Nachweis von zur Verfügung stehendem Eigenkapital),
- genaue Angaben zum Käufer, also genauer Name des Unternehmens, Sitz des Unternehmens, Branche des Unternehmens, Handelsregisternummer und Eigentümer,
- ggf. Nachweis der Förderfähigkeit im Sinne des GRW-Koordinierungsrahmens.

Die Deutsche Bahn AG behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt.

Dieses Verfahren ist kein Vergabeverfahren im Sinne der Verordnung über die Vergabe von Aufträgen im Bereich des Verkehrs, der Trinkwasserversorgung und der Energieversorgung (SektVO) oder anderer vergaberechtlicher Vorschriften (z.B. Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen (VOL)) und auch nicht mit den dort aufgeführten Verfahren vergleichbar.

Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Auch werden keine Kosten für das Erstellen und Einreichen eines Angebotes erstattet.

Hinweise:

Der Kaufpreis versteht sich zuzügl. Nebenkosten (Notar, Vermessung, Gebühren, etc). Der Verkäufer wird zur Umsatzsteuer optieren. Die Veräußerung erfolgt für den Käufer provisionsfrei im Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben haben wir sorgfältig zusammengetragen. Da wir uns hierbei auf die Informationen der Verkäufer und Dritter stützen müssen, übernehmen wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr. Diese Informationen sind nur für den Exposéempfänger bestimmt. Dieser haftet bei nicht gestatteter Weitergabe an Dritte.

Im Falle einer Kontaktaufnahme weisen wir Sie darauf hin, dass Ihre Kontaktangaben zum Zwecke der Erfüllung Ihrer Anfrage bei uns gespeichert werden. Mehr Informationen dazu finden Sie in unseren Datenschutzbestimmungen auf unserer Internetseite www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Immobilienangebote.

Sie können Ihre Einwilligung jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen.



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

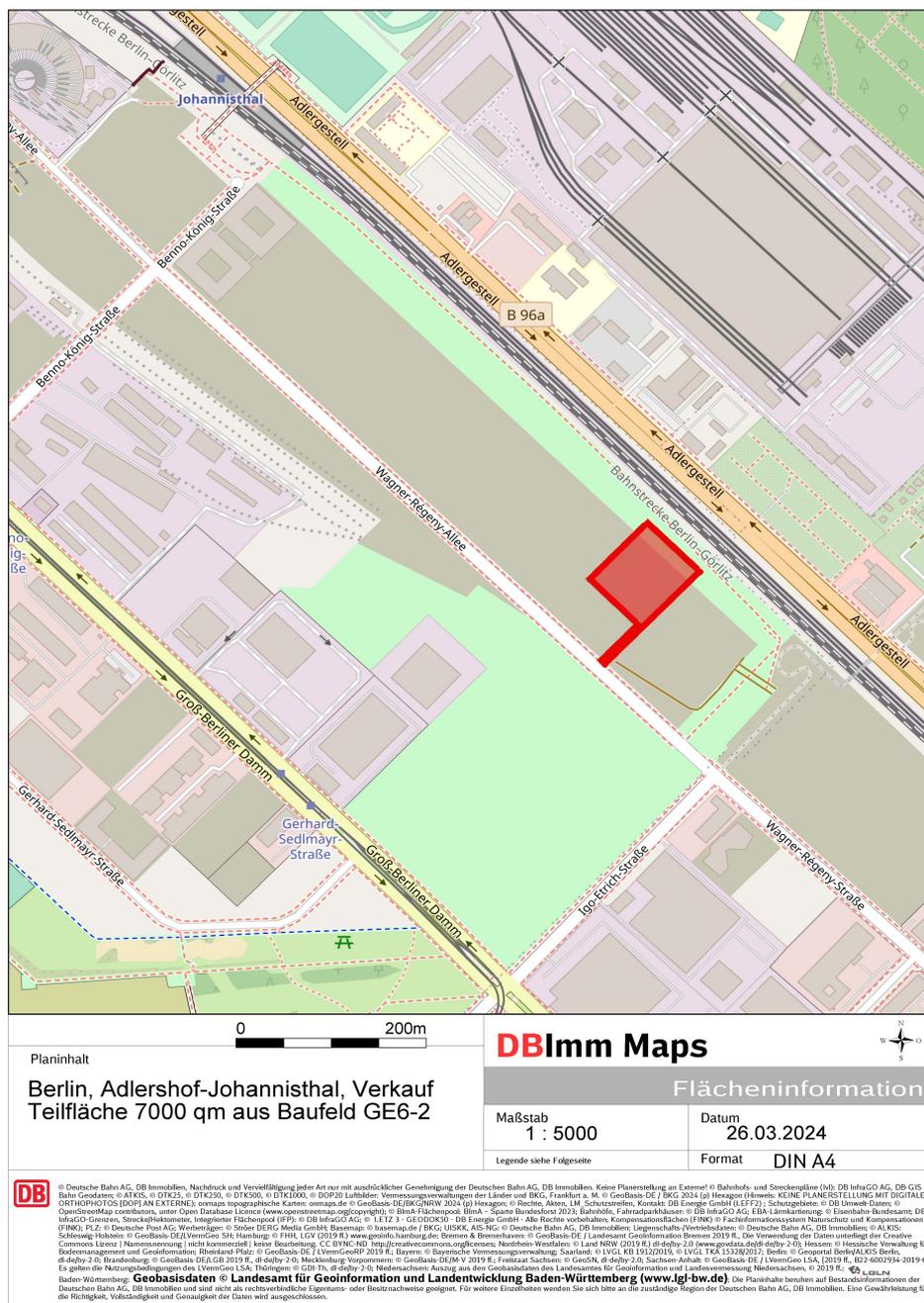
Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost
Caroline-Michaelis-Straße 5-11
10115 Berlin

Tel.: 030 297-57318

Fax: 030 297-57225

Email: Immobilien.Ost@deutschebahn.com

Web: <https://www.deutschebahn.com/immobilien>



Lageplan Kaufgegenstand 7000

Ihr Ansprechpartner

Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost
 Caroline-Michaelis-Straße 5-11
 10115 Berlin

Tel.: 030 297-57318

Fax: 030 297-57225

Email: Immobilien.Ost@deutschebahn.com

Web: <https://www.deutschebahn.com/immobilien>

Allgemeine Geschäftsbedingungen gegenüber Interessenten beim Vertrieb von Immobilien durch DB Immobilien, Deutsche Bahn AG

1.
Die Geschäftsbedingungen gelten als anerkannt, wenn der Interessent die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zur Verfügung gestellten Informationen in irgendeiner Form nutzt. Die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gemachten Angaben dienen der Information des Interessenten und stellen kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages im Rechtssinne dar.
2.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat sämtliche Angaben sorgfältig zusammengetragen. Hierbei muss sich DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, jedoch auf Informationen durch die Verkäufer oder sonstige Dritte verlassen. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet daher weder für materielle noch für immaterielle Schäden, seien sie unmittelbar oder mittelbar, die durch die Nutzung der gemachten Angaben oder durch die Nutzung fehlerhafter oder nicht vollständiger Informationen verursacht werden, es sei denn, DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat insofern nachweislich einen Schaden durch eigenes grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten verursacht. Bei einer nachweisbaren Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) haftet DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, auch für einfache Fahrlässigkeit. In diesem Fall ist die Haftung auf den Ersatz von vertragstypischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet stets unbeschränkt für jede schuldhaft Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
3.
Die durch den Zugriff auf die Dienstleistung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gewonnenen Informationen dürfen von den Interessenten nur persönlich und nur im Zusammenhang mit dem konkreten Interesse an dem Erwerb oder der Anmietung des nachgefragten Objekts verwendet werden. Jede Weitergabe an Dritte und jede Nutzung zu anderen – insbesondere gewerblichen – Zwecken ist untersagt und nur bei vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zulässig.
4.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, weist ferner darauf hin, dass sie die ihr von den Interessenten übermittelten Daten unter Einhaltung des Bundesdatenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Form elektronisch verarbeitet. Der jeweilige Interessent erklärt gleichzeitig mit dem Absenden der Daten seine Einwilligung zur elektronischen Verarbeitung.
5.
Es gilt deutsches Recht.
6.
Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist Berlin, wenn es sich bei dem Interessenten um einen Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs handelt.
7.
Mündliche Absprachen sind nur dann rechtsverbindlich, wenn sie von den Parteien schriftlich bestätigt werden.
8.
Sollte eine oder sollten mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame andere oder ergänzte Regelung zu ersetzen, die der unwirksamen im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt.