


Exposé für die Liegenschaft

Gewerbefläche Pferdebachstraße



© RVR, 2019, Meixner Vermessung ZT GmbH, Datenlizenz dl-de/by-2-0

OBJEKT:	GEWERBEGRUNDSTÜCK "PFERDEBACHSTRASSE"
<p>Lage</p> 	<p>Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet Liegnitzer Str./ Pferdebachstraße. Das Gewerbegebiet zeichnet sich aus durch die zentrale Lage in der Metropole Ruhr zwischen den Städten Bochum und Dortmund. Es besteht ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn A44. Vor Ort ist ein weitgefächertes Branchenmix angesiedelt, bestehend aus alteingesessenen Betrieben z. B. im Bereich Baugewerbe, Kraftfahrzeughandel, Instandhaltung und Reparaturen von Kraftfahrzeugen, Tankstelle, Handel, Künstlerbedarf, Gartencenter, Druckgewerbe.</p> <p>In direkter Nachbarschaft liegen außerdem die Private Universität Witten/Herdecke, das FEZ (Forschungs- und Entwicklungszentrum) und das ZBZ (Zahnmedizinisch-Biowissenschaftliches Forschungs- und Entwicklungszentrum Witten), mit ihren Forschungseinrichtungen und technologie- und zukunftsorientierte Unternehmen verschiedener Branchen.</p>
Katasterangaben:	Gemarkung Annen Flur 17 Teilfläche aus dem Flurstück 1104
Größe:	Verkaufsfläche ca. 7.150 m ²
Grundbuch:	<p>Verzeichnet im Grundbuch von Annen Blatt 5760 unter der lfd. Nr. 65 des Bestandsverzeichnisses.</p> <p>Eintragungen in Abt. II:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und zur Unterhaltung von Mittelspannungskabeln) zugunsten der Stadtwerke Witten. Diese Belastung kann gelöscht werden. • Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Betrieb eines Entwässerungskanal) für die Stadt. Die Belastung wird von dem Käufer entschädigungslos übernommen. <p>Belastungen in Abt. III des Grundbuches sind nicht vorhanden.</p>
Miet-/ Pachtverhältnisse: vorhandene Leitungen:	<p>keine</p> <p>An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Strom, Gas, Wasser, Telefon sowie ein öffentlicher Kanal vorhanden. Glasfaseranschluss ist möglich.</p>
Baulasten:	Es ist eine Baulast zugunsten des ZBZ auf dem Flurstück 1104 vorhanden. Die zu verkaufende Teilfläche ist davon nicht betroffen.
Anliegerbeiträge:	<p>Erschließungsbeiträge gemäß BauGB werden nicht erhoben. Kanalanschlussbeitrag ist nicht im Kaufpreis enthalten und wird gesondert abgerechnet.</p> <p>Insgesamt kann prognostiziert werden, dass bei einer 2-geschossigen Bauweise 5,75 €/m² (also ca. 41.077,- Euro) als Kanalanschlussbeitrag nach Eigentumsumschreibung anfällt.</p>
Planungs-/ Baurecht:	<p>Eine Baugenehmigung wird nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20, 5. Änderung erteilt.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine eingeschränkte immisionsarme gewerbliche Nutzung nach § 8 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Dies können Gewerbebetriebe sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p>

OBJEKT:	GEWERBEGRUNDSTÜCK "PFERDEBACHSTRASSE"
	<p>ren, beispielsweise Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.</p> <p>Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem B-Plan: GRZ: 0,8; GFZ: 1,2; zweigeschossige Bauweise möglich</p>
bauordnungsrechtl. Vorgaben:	<p>Es wird empfohlen, das geplante bauliche Vorhaben nach vorheriger Terminvereinbarung, mit der Bauordnungsbehörde (Servicebüro Baudezernat) abzustimmen.</p> <p>Ansprechpartner: Frau Tebbe, Tel. 02302/581-4365 Herr Ceglarski, Tel. 02302/ 581-4363 email: bauordnung(at)stadt-witten.de</p>
Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser):	<p>Für das Gebiet ist ein Trennsystem vorzusehen.</p> <p>Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet ist nicht möglich. Das anfallende Regenwasser darf nur in geringem Maße (5 l/s*ha) bzw. mit Verzögerung in den im hinteren Bereich liegenden Entwässerungsgraben eingeleitet werden. Die für das Vorhaben erforderlichen Regenrückhaltungsmöglichkeiten sind auf dem Kaufgrundstück selbst zu schaffen.</p> <p>Spätestens im Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Regenereignis vorzulegen.</p>
Erschließung:	<p>Die Erschließung ist von der Pferdebachstraße aus möglich. Die Ein- und Ausfahrt ist zu bündeln.</p>
Baumbestand:	<p>Das Flurstück ist derzeit von einem über Jahre gewachsenen Baumbestand geprägt. Die Bäume sind vom Käufer auf eigene Kosten zu entfernen. Die Vorgaben und Zeiten aus dem Artenschutzgutachten sind zu beachten. Ein aktuelles Artenschutzgutachten liegt vor. Es kann gegen Erstattung der Kosten zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Nach Baumschutzsatzung der Stadt Witten besteht eine Ausgleichspflicht für die zu fällenden Bäume. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn.</p> <p>Eine Kostenbeteiligung seitens der Stadt Witten erfolgt nicht.</p>
Kampfmittel:	<p>Das Verkaufsgrundstück liegt in einer Bombardierungsfläche. Die orange schraffierte Fläche muss im Bereich des Verkaufsgrundstücks vor erdengreifenden Bauarbeiten einer Flächensondierung unterzogen werden (s. Anlage 5).</p>
Bodenbelastungen:	<p>Von Altlasten ist nach dem bei der Stadt Witten geführten Übersichtsplan der Flächen mit Bodenbelastungen, Altlastenverdacht und Altlasten nichts bekannt.</p> <p>Zur Beurteilung der Bebaubarkeit wurde bereits ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses wird in den Anlagen 6) - 8) zur Verfügung gestellt.</p>
Bergbau:	<p>Aufgrund historischen Bergbaus in dieser Region können bergbaubedingte Einwirkungen nicht völlig ausgeschlossen werden.</p> <p>Es ist kein Bergbau mit Auswirkungen auf die Tagesoberfläche dokumen-</p>

OBJEKT:	GEWERBEGRUNDSTÜCK "PFERDEBACHSTRASSE"
	<p>tiert. Tagesnaher, wilder Bergbau ist aufgrund des vermuteten hohen Grundwasserspiegels wenig wahrscheinlich. Eine schriftliche Beurteilung der bergbaulichen Situation wird als Anlage 8) zur Verfügung gestellt.</p>
Auflagen für den Käufer:	<ul style="list-style-type: none"> • bezugsfertige Herstellung eines Gewerbeobjektes innerhalb von 2 Jahren ab Kaufvertragsabschluss • Zustimmungsrecht (20 Jahre) für die Stadt Witten bei Vermietung, Verkauf und anderer Nutzung • Wiederkaufsrecht für die Stadt Witten
Verkaufsbedingungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Der Verkauf des noch zu vermessenden Grundstücks erfolgt provisionsfrei zum Festpreis von 65,00 €/qm. (Hinzuzurechnen sind 5,75 €/m² Kanalanschlussbeiträge) • Kaufpreisfälligkeit: vier Wochen nach Vertragsabschluss <p>Hinweis: Zum Zeitpunkt der Fälligkeit wird der Erwerber noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein. Es wird empfohlen, bei etwaigen Finanzierungsgesprächen Kreditinstitute darauf hinzuweisen, dass keine Finanzierung im städtischen Grundbuch in Abt. 3 eingetragen werden darf.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sämtliche anfallende Kosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten und Katastergebühren) gehen zu Lasten des Erwerbers
Verfahren:	<p>Ihre Bewerbung richten Sie bitte mit Angabe des Käufers an die Stadt Witten, Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung, Annenstraße 111b, 58453 Witten.</p> <p><u>Folgende Unterlagen sind beizufügen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Lageplan des Vorhabens (M 1:500) 2) Nutzungskonzept 3) Gestaltungskonzept mit Ansichtsskizze zur Pferdebachstr. (M 1:200) <p>Nach der Vor-Prüfung Ihres Vorhabens in den Fachämtern erhalten Sie im Anschluss ein konkretes, schriftliches Angebot.</p> <p>Mit dem Angebot ist die Auflage verbunden, folgende Unterlagen bis zur endgültigen Grundstücksvergabe nachzureichen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Umwelt- und Klimaschutzkonzept 2) Erläuterung der betrieblichen Situation mit Hilfe des beigefügten Fragebogens 3) Finanzierungsnachweis <p>Das Angebot wird Ihnen für einen Zeitraum von drei Monaten kostenlos unterbreitet. In dieser Zeit können u.a. Abstimmungsgespräche mit dem Bauordnungsamt der Stadt Witten, Architekten, Baufirmen, Energieversorgern, etc. vorgenommen werden. Sollte die kostenlose Reservierungszeit nicht ausreichen, ist es möglich, gegen Zahlung einer monatlichen Reservierungsgebühr i. H. v. 0,5% des Kaufpreises, das Angebot auf weitere 2 Monate zu verlängern. Der Vertragsschluss wird innerhalb der maximalen Reservierungszeit von 5 Monaten erwartet.</p>

OBJEKT:	GEWERBEGRUNDSTÜCK "PFERDEBACHSTRASSE"
Vergabe	Bei der Vergabe des Gewerbegrundstücks werden neben dem Kaufpreis zudem wirtschaftsfördernde Gesichtspunkte (z. B. Arbeitsplatzbesatz, Wirtschaftskraft) sowie Aspekte des Umwelt- bzw. Klimaschutzes berücksichtigt.
Schlussbemerkung:	Eine abschließende Verkaufsentscheidung trifft das zuständige politische Gremium. Ohne vertragliche Bindung entstandene Kosten werden seitens der Stadt Witten nicht übernommen. Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.
Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1) Auszug aus dem Stadtplanwerk 2) Auszug aus der Liegenschaftskarte/Lageplan Verkaufsfläche 3) Planausschnitt aus dem B-Plan Nr. 20, 5. Änderung 4) Legende zum B-Plan Nr. 20, 5. Änderung 5) Übersichtskarte Kampfmittel 6) Baugrundgutachten, umwelttechnisches Gutachten und Versickerungsgutachten 7) Anlagen zum Baugrundgutachten 8) Ergänzende Angaben bzgl. Verkehrsflächen 9) Beurteilung der bergbaulichen Situation
Ansprechpartnerin:	Frau Wenzel, Tel.: 02302 / 581-6237 E-Mail bitte an: marion.wenzel(at)stadt-witten.de oder: BodenWirtschaft(at)stadt-witten.de Weitere Informationen zur Stadt und Umgebung auf: https://www.witten.de/wirtschaft/der-standort/

Die hier gemachten Angaben dienen nur zur Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen sind vorbehalten. Die Bestimmungen von VOB/VOL finden keine Anwendung.