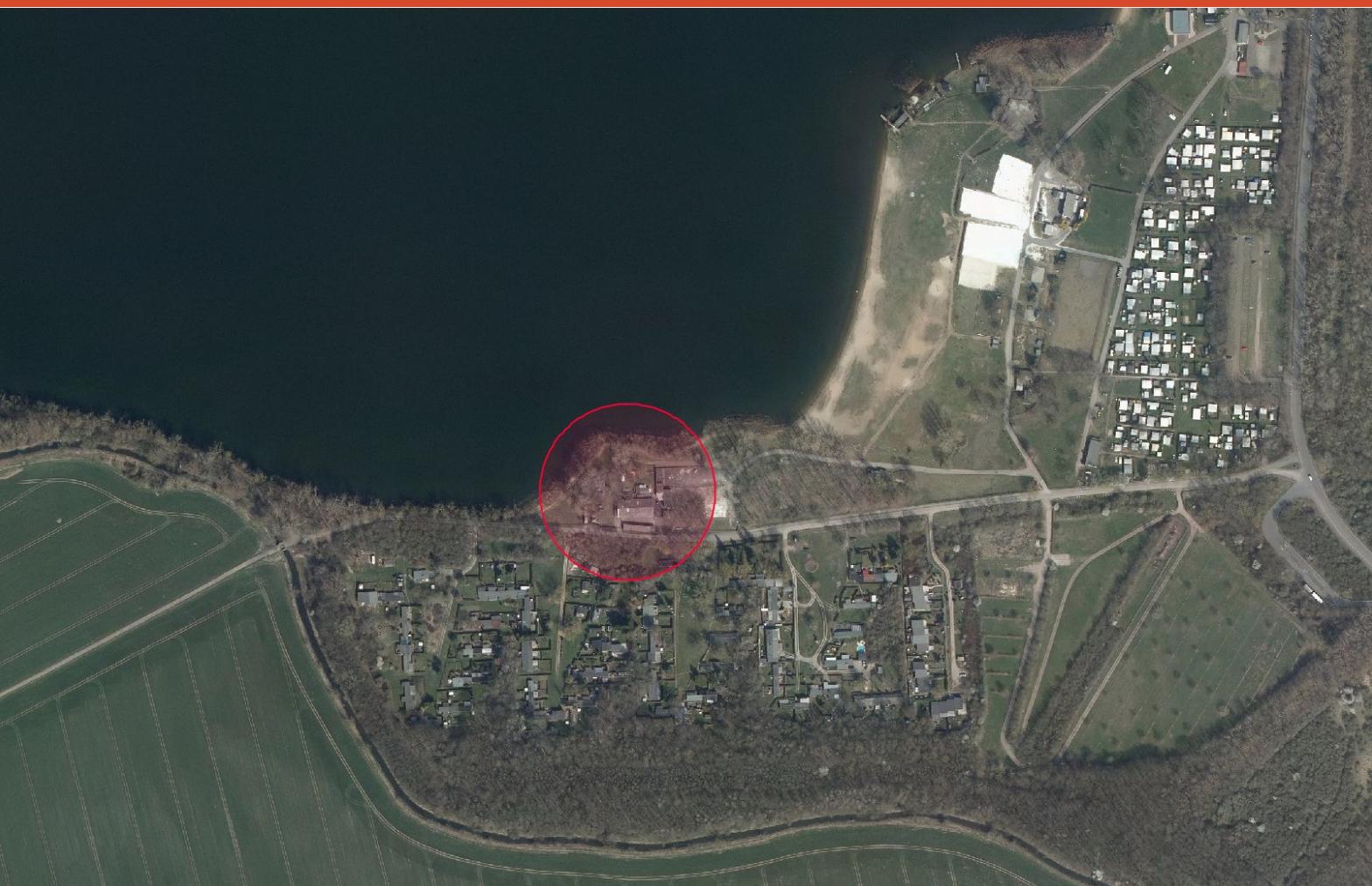


Immobilienangebot in exponierter Stadtrandlage von Magdeburg



Buschweg, Barleber See, 39126 Magdeburg

Verkauf/Bestellung eines Erbbaurechtes in exponierter Stadtrandlage von Magdeburg

Buschweg, Barleber See I, 39126 Magdeburg

Vorbemerkung/Historie

Magdeburg ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und hat ca. 240.000 Einwohner. Magdeburg gilt seit 1.200 Jahren als Handels-, Kultur- und Machtzentrum an der mittleren Elbe. Die Landeshauptstadt profitiert vor allem von ihrer zentralen Lage in Deutschland und Europa und hat eine sehr gute Infrastruktur. Die Stadt liegt an den Bundesautobahnen A2 (Berlin- Hannover/Wolfsburg) und A14 (Magdeburg-Leipzig-Dresden) sowie an zahlreichen Bundesstraßen. Mit der Elbe, dem Mittellandkanal und dem Elbe-Havel-Kanal treffen sich in Magdeburg Verkehrswege von europäischem Rang, die durch Europas größtes Wasserstraßenkreuz miteinander verknüpft werden.

Mit 14 großen öffentlichen Parks und Grünanlagen innerhalb des Stadtgebietes zählt Magdeburg zu den grünsten Städten Deutschlands. Die Nähe des Harzes sowie auch die Altmark und der Elberadweg bieten Ausflugsmöglichkeiten für landschaftsbezogene Erholung sowie für Sport und Freizeit.

Der Barleber See am nördlichen Stadtrand entstand durch den Abbau von Sand- und Kiesvorkommen in den Jahren 1928 bis 1938, welche für den Bau der angrenzenden Autobahn und des Mittellandkanals verwendet wurden. 1954 begann die Aufforstung im Uferbereich des 95 Hektar großen Sees. Der See und das angrenzende Gelände mit einer Fläche von 428 Hektar wurde mit Beschluss aus dem Jahre 1985 zum Erholungsgebiet erklärt. Von Beginn an erfreute sich das Naherholungszentrum Barleber See großer Beliebtheit. Rund um den See haben sich verschiedene Sportvereine, ein Dauercampingplatz und eine Jugendbegegnungsstätte angesiedelt. Der See darf nur mit nichtmotorbetriebenen Fahrzeugen aller Art befahren werden.



Verkauf/Bestellung eines Erbbaurechtes in exponierter Stadtrandlage von Magdeburg

Buschweg, Barleber See I, 39126 Magdeburg

Katasterdaten

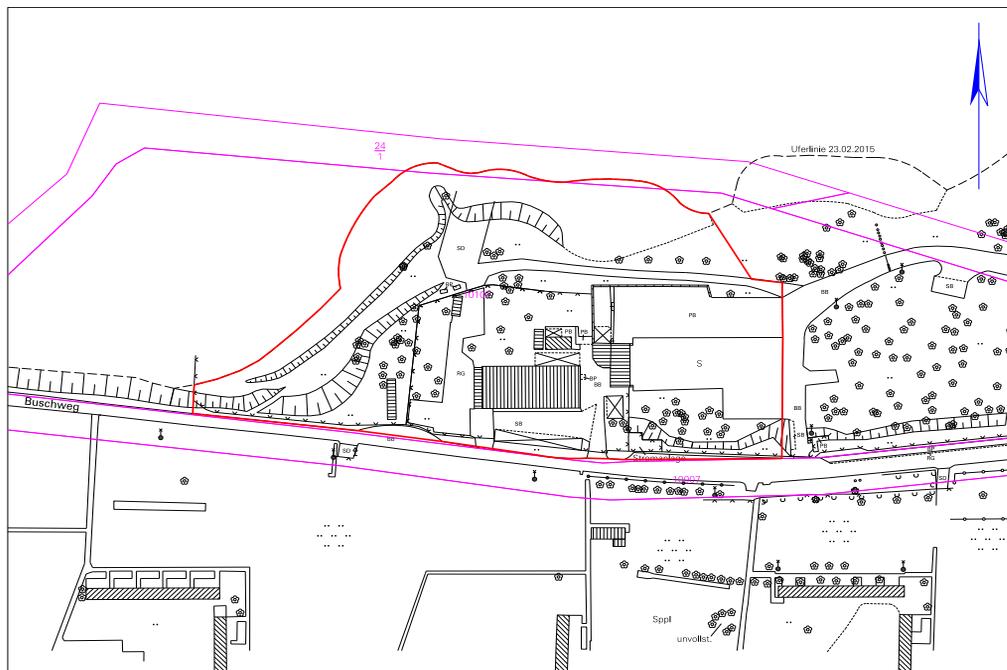
Flur 299

Flurstück 10107 zur Größe von ca. 10.321 m²

Flurstück 24/1 zur Größe von ca. 111 m²

Größe gesamt ca. 10.432 m²

Gegenstand der Ausschreibung ist die dargestellte rot umrandete Grundstücksfläche mit Baumbestand und Wasserzugang.



Ansprechpartner*in

Mitarbeiterin Grundstücksmanagement

Frau Popko

Telefon 0391-540 2307

FAX 0391-540 2102

E-Mail Petra.Popko@lieg.magdeburg.de

Entfernungen

Straßenbahn: ca. 1,5 km

Autobahn A2: ca. 1,0 km

Stadtmitte: ca. 11 km

Teamleiter Grundstücksmanagement

Herr Schröter

Telefon 0391-540 2611

Anschrift

Landeshauptstadt Magdeburg

Fachbereich Liegenschaftsservice

Fachdienst Grundstücksmanagement

Altmark-Arkaden

Julius-Bremer-Str. 8-10

39104 Magdeburg

Das Grundstück befindet sich im Norden der Landeshauptstadt zwischen dem Elbe-Mittellandkanal im Norden und der Autobahn A2 im Süden. Es liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Barleber – Jersleber See und Elbniederung“. Das Grundstück umfasst den Bereich zwischen der Ufergrenze/Wasserlinie und der öffentlichen Verkehrsanlage „Buschweg“.

Verkauf/Bestellung eines Erbbaurechtes in exponierter Stadtrandlage von Magdeburg

Buschweg, Barleber See I, 39126 Magdeburg

derzeitige Nutzung

Das Grundstück wird als Wirtschaftshof vom städtischen Fachbereich Schule und Sport genutzt. Der Fachbereich plant die Nutzungsaufgabe des Geländes einschließlich Abriss der Gebäude zum März/April 2026. Zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe wird ebenfalls der Container der DLRG entfernt. Weitere Miet- und/oder Pachtverträge sowie Nutzungsverträge existieren nicht.

Bebauung

Das Grundstück ist mit diversen Gebäuden (Lagerhalle aus Betonelementen, massives Toilettengebäude nebst Anbau, Gartenhaus und Unterstände) bebaut und zusätzlich auf einer Fläche von ca. 1.000 m² mit Beton/Betonelementen sowie Terrazzoplatten versiegelt.



Verkauf/Bestellung eines Erbbaurechtes in exponierter Stadtrandlage von Magdeburg

Buschweg, Barleber See I, 39126 Magdeburg

zulässige Nutzung

Zulässig an diesem Standort ist eine Bebauung mit maximal 2 Geschossen ausschließlich auf den bereits versiegelten Flächen (ca. 2.500 m²). Die nicht zu überschreitende Versiegelung von ca. 2.500 m² Grundstücksfläche schließt auch Nebennutzungen (Terrassen, Zufahrten, Stellplätze) ein. Gemäß wirksamem Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Die Darstellung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist überlagernd auf dieser Grünfläche vorhanden. Eine Wohnbebauung ist ausgeschlossen.

Art, Maß der baulichen Nutzung

Zulässig an diesem Standort ist gemäß Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg eine Nutzung im Zusammenhang mit Sport/Freizeit/Erholung, die das angrenzende Strandbad sinnvoll ergänzen soll.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Uferbereich des Barleber See I. Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg hat der See eine hohe Bedeutung für die Naherholung der Stadt und spielt für den Biotopverbund eine wesentliche Rolle.

Die zukünftige Nutzung sollte aus freiraumplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht dieser Bedeutung gerecht werden. Bei der Freiraumplanung sollte eine flächensparende und umweltschonende Bauweise umgesetzt werden, die sich auch in der Art der Bepflanzung des Außenraumes wiederfindet. Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf die derzeit bereits versiegelten Flächen beschränkt.

Südlich angrenzend befindet sich ein Wochenendhausgebiet mit einem Schutzanspruch. Daher sind von der zukünftigen Nutzung erhebliche Emissionen auszuschließen.

Planungsrecht/Bauleitplanung

Im Rahmen der Neubebauung ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Dazu wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das geeignete Instrument, um die öffentlichen Belange, insbesondere den Naturschutz zu berücksichtigen. Der Schutzanspruch des südlich gelegenen Wochenendhausgebietes ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein solches Verfahren einen Zeitraum von mindestens 18 Monaten und bis zu 3 Jahren in Anspruch nehmen kann.

Medienerschließung

Auf dem Grundstück befindet sich ein Hausanschluss für Wasser (Wasserzählerschacht), der übernommen werden kann. Die Versorgung mit Strom erfolgt über eine Stromversorgungsanlage der SWM, die sich ebenfalls auf dem Grundstück befindet und mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zugunsten der SWM grundbuchlich gesichert und vom/von der Erwerber*in bzw. dem/der Erbbauberechtigten zu übernehmen ist. Von der Trafostation (Mittelstrom) gehen weitere 8 Zähleranschlusssäulen (Niederstrom) als Hausanschlüsse für die südlich angrenzenden Bungalowsiedlungen ab.

Für den Anschluss an die vorhandene private Abwasserleitung (Hausanschluss) der Landeshauptstadt Magdeburg, hat der/die Erwerber*in bzw. der/die Erbbauberechtigte mit dem Fachbereich Schule und Sport eine gesonderte Vereinbarung abzuschließen. Diese Vereinbarung wird Bestandteil des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrages.

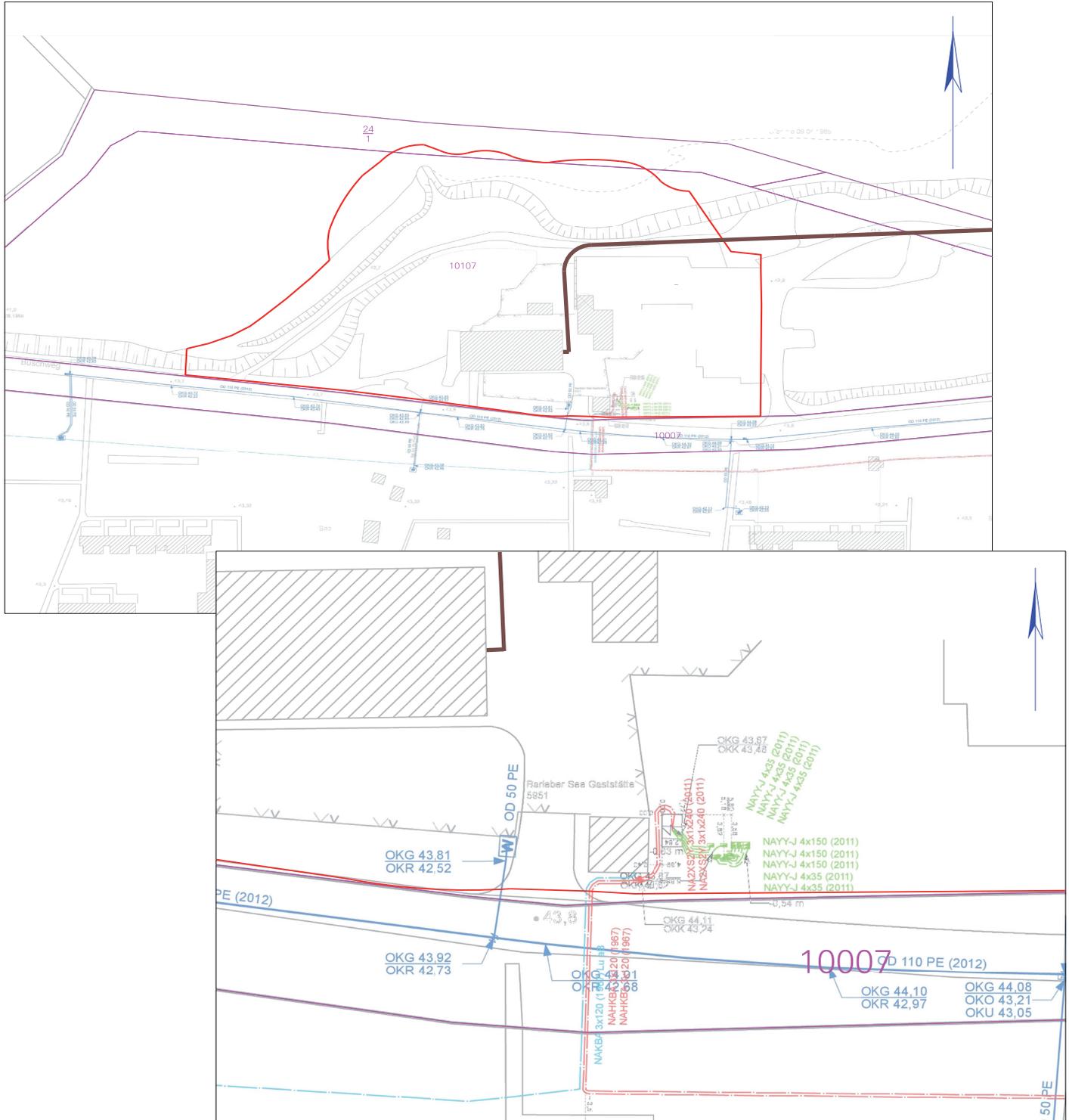
Im Buschweg liegen die Versorgungsleitung für Trinkwasser, Strom und Telekommunikation.

Die Ummeldung für die Hausanschlüsse für Trinkwasser und Strom sind durch den/die Erwerber*in bzw. dem/der Erbbauberechtigten eigenständig bei der Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG zu beantragen.

Verkauf/Bestellung eines Erbbaurechtes in exponierter Stadtrandlage von Magdeburg

Buschweg, Barleber See I, 39126 Magdeburg

Die vorhandenen Medienverläufe entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Darstellungen.



- rot- Verkaufsgrundstück
- grün- Hausanschlüsse Niederspannung
- blaues W- Hausanschluss (Wasserzählerschacht)
- blaue Linie- Trinkwasserleitung
- rot- Mittelspannungsleitung nebst Trafo (grundbuchliche Sicherung)
- braun - Abwasserleitung Hausanschluss nebst Pumpwerk
- hellblau - Strom (Leitung außer Betrieb)

Verkauf/Bestellung eines Erbbaurechtes in exponierter Stadtrandlage von Magdeburg

Buschweg, Barleber See I, 39126 Magdeburg

Naturschutzrechtliche Belange

Das Gelände befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Barleber - Jersleber See und Elbniederung“. Das Gebiet ist per Beschluss des Rates des Bezirkes Magdeburg am 07.12.1964 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt worden. Schutzziel war die Erhaltung von „Landschaften mit besonderer Eigenart und Schönheit“ u. A. auch „zum Zwecke der Erholung der Werktätigen“. Um eine Kollision mit der Schutzgebietssausweisung zu vermeiden, sollte eine spätere Nutzung zumindest im weiteren Sinne der Erholung dienen.

Der Röhrichtsaum am Gewässerrand erfüllt die Kriterien eines gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geschützten Biotops. Gem. der o. g. Rechtsnorm ist es verboten, geschützte Biotope zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen.

Auf den Flächen stehen Bäume, die laut § 3 der Baumschutzsatzung geschützt und dauerhaft zu erhalten sind. Ggf. erforderlich werdende Fällungen oder Eingriffe in den Wurzel- und/oder Kronenbereich geschützter Bäume sind verboten bzw. bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg sind keine Baulasteintragungen vorhanden.

Altlasten

Zu der Grundstücksfläche befinden sich keine Eintragungen im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg.

Bauverpflichtung

Im Verkaufsfall bzw. bei Bestellung eines Erbbaurechtes besteht eine Bauverpflichtung innerhalb einer noch zu vereinbarenden Frist. Für den Fall der Nichtumsetzung verpflichtet sich der*die Erwerber*in zur Rückübertragung des Kaufgegenstandes bzw. der/die Erbbauberechtigte zur Rückabwicklung der Erbbaurechtsvertrages. Die Verpflichtung wird durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert.

Darüber hinaus besteht auf Wunsch des*der Erwerber*(s)in bzw. des/der Erbbauberechtigten die Möglichkeit, im Rahmen des noch abzuschließenden Kaufvertrages/Erbbaurechtsvertrages ein Rücktrittsrecht zugunsten des*der Erwerber*(s)in bzw. des/der Erbbauberechtigten einzuräumen für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die der Investitionsabsicht entgegenstehen oder diese unmöglich machen.

Kosten

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages/Erbbaurechtsvertrages sowie der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen, einschließlich der Vermessungs- und Katasterkosten, hat der*die Erwerber*in bzw. der/die Erbbauberechtigte zu tragen.

Verkauf/Bestellung eines Erbbaurechtes in exponierter Stadtrandlage von Magdeburg

Buschweg, Barleber See I, 39126 Magdeburg

Verfahren

Bei Interesse geben Sie bitte ein schriftliches, verbindliches Angebot zuzüglich einer Kurzbeschreibung Ihres Vorhabens bzw. eines Bebauungskonzeptes in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Angebot zum Grundstück Wirtschaftshof Barleber See I“ fristwahrend ab. Ein entsprechender Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes ist vor Beurkundung des Vertrages zu übergeben. Das Grundstücksangebot erfolgt freibleibend.

Die Auswahl erfolgt auf der Grundlage nachstehender Wertungskriterien mit folgender Gewichtung:

1. Einfügen in das Umfeld/städtebauliche architektonische Qualität	30%
2. Nutzungskonzept (standortangemessene Nutzung)	35%
3. Kaufpreis/Erbbauzins	35%

Die Erfüllung der Kriterien wird jeweils auf einer Skala von 1 (ungenügend) bis 5 (besonders gut) bewertet und mit der Gewichtung, die sich aus den angegebenen Prozentpunkten ergibt, multipliziert. Die sich danach bei den einzelnen Kriterien ergebenden Punktzahlen werden addiert.

Angebote die per E-Mail, Fax oder nach Ablauf der Frist eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Die Verhandlungen werden vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien geführt.

Für eine Besichtigung steht Ihnen Frau Popko nach vorheriger Terminabstimmung gerne zur Verfügung.