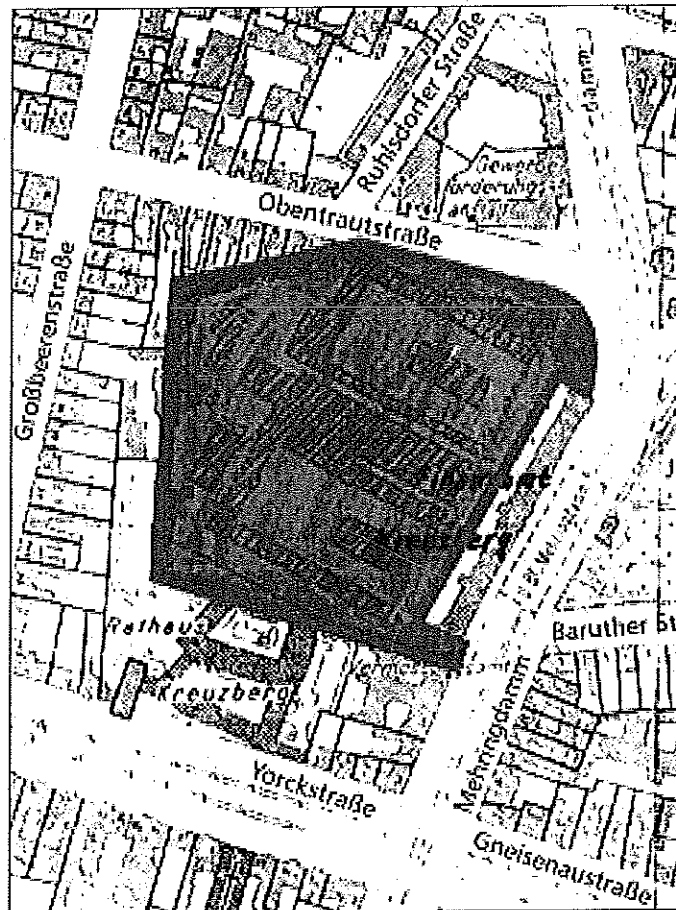


112



Berlin Friedrichshain-Kreuzberg

Mehringdamm 20, 28 / Obentrautstr. 19, 21

Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an:

Frau Holland, Telefon 3181 – 2202

Frau Conradt-Rakei, Telefon 3181 – 2407

Fax 3181 – 1460

E-Mail: Sandra.Holland@ofdb-bv.bfinv.de

Oberfinanzdirektion Berlin

Fasanenstraße 87, 10623 Berlin

Die Bundesrepublik Deutschland beabsichtigt, das Grundstück Mehringdamm 20, 28 Obentrautstr. 19, 21 in 10963 Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg zu veräußern.

Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt im Westen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg und ist hervorragend verkehrstechnisch erschlossen. Es liegt am Schnittpunkt wichtiger Ost-West- und Nord-Südverbindungen von überörtlicher Bedeutung und ist sowohl in das innerstädtische Straßennetz (Mehringdamm, Yorck-Gneisenaustraße) als auch in das öffentliche Nahverkehrssystem der Stadt hervorragend eingebunden. Das Areal Mehringdamm/Obentrautstraße befindet sich unmittelbar am U-Bahnhof Mehringdamm (Nord-Süd Anbindung U 6, U 7) und am U-Bahnhof Hallesches Tor (Ost-West Anbindung U 1, U 6, U7), der ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar ist.

Sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad ist das Gelände gut zu erreichen und somit auch für das nähere dichtbesiedelte Wohnumfeld im Bezirk ohne Pkw-Nutzung attraktiv.

In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Verwaltungsstandorte des Bezirkes (Finanzamt sowie das Rathaus) sowie der Stadt (AGB und Handwerkskammer).

Das voll erschlossene, im Wesentlichen gleichmäßig geschnittene Gewerbegrundstück hat eine Größe von 47.132 m². Es ist mit verschiedenen Gebäuden (s. auch Anhang 2) bebaut, deren Baujahr zum großen Teil in der Mitte und Ende des 19. Jahrhunderts (ehemalige Garde-Drögoner-Kaserne) anzusiedeln ist. Weitere Bauten sind in den 20iger und 30iger Jahren des 20. Jahrhunderts für eine gewerbliche Nutzung errichtet worden. Auf dem Grundstück befinden sich auch 2 mieter eigene Bauten, die nicht Gegenstand des Kaufvertrages sein werden (s. Anhang 2 gelbe Markierung).

Die baulich nicht einheitlich gestaltete Bausubstanz ist überwiegend in Massivbauweise ausgeführt und hat Verblend- und Putzfassaden sowie massive Geschossdecken.

Der Grad der derzeitigen tatsächlichen baulichen Ausnutzung des Grundstückes mit einer GFZ von ca. 0,46 und GRZ von ca. 0,39 ist sehr gering. Der bestehende Bebauungsplan sieht jedoch eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 vor (s. auch Abschnitt Planungsrecht).

Das Grundstück ist seit den 20iger Jahren an einen Generalmieter vermietet, der die Liegenschaft an etwa 100 kleine und mittlere Gewerbebetriebe (u.a. Kfz Betriebe - Handel und Werkstätten -, produzierendes Handwerk, Einzelhandel, Lagerräume) weitervermietet hat.

Die jährliche Miete beträgt rund 791.470,- €. Gemäß Mietvertrag trägt der Mieter sämtliche Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme der Grundsteuer und der Straßenreinigung, er führt die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf eigene Kosten durch und ist verpflichtet jährlich mindestens einen Betrag in Höhe von rund 110.500,- € für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten aufzuwenden.

Die Liegenschaft ist im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragen.

Das Grundstück ist gem. § 4 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Berlin vom 24. April 1995 in das öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin) eingetragen:

Mehringdamm 20/30, Garde-Dragoner-Kaserne mit Pferdeställen und Reithalle, 1850-54 von Ferdinand Fleischinger und Wilhelm Drewitz; 2. Reithalle, 1889 von Böhme (D) Obentrautstraße 1/21

Der Denkmalschutz erstreckt sich dabei u.a. auch auf das Gesamtgefüge. Der U-förmige Kopfbau soll nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde erhalten bleiben. Des Weiteren wurden die im Anhang 2 rot/orange gekennzeichneten baulichen Anlagen in Teilbereichen unter Denkmalschutz gestellt. Bauliche Veränderungen sowie Nutzungsänderungen, die grundsätzlich möglich sind, sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzuklären (Ansprechpartner: Herr Vogt).

Das Deutsche Reich (Reichsfinanzverwaltung) ist noch als Eigentümer des nachbezeichneten Grundstückes eingetragen:

In Abteilung II ist zugunsten des derzeitigen Generalmieters ein Vorkaufsrecht eingetragen. Die Abteilung III ist lastenfrei.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI – 92, der am 13.09.1966 festgesetzt wurde. Hiermit wird der größte Teil der Fläche mit gewerblicher Nutzung festgeschrieben. Die mit dem Bebauungsplan von 1966 ursprünglich verfolgten Zielsetzungen (u.a. Verbreiterung der Obentrautstraße, Erweiterung des Rathauses) sind in einigen Bereichen überholt. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie an der Obentrautstraße kann u.a. nach Aussage des Stadtplanungsamtes als obsolet angesehen werden, da die Straßenplanung der 60iger Jahre überholt sei.

Der Bebauungsplan weist für die gewerblich nutzbare Fläche eine GFZ von 2,0 und eine GRZ von 0,6 bei geschlossener Bauweise aus.

In wiefern eine Verdichtung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie der Verkehrlichen Erschließung der Liegenschaft möglich ist, bleibt im Einzelfall je nach Nutzungskonzept mit dem Stadtplanungsamt abzuklären.

Zu berücksichtigen ist, dass bei einer Neuordnung des Areals die Erschließung der Liegenschaft gesichert sein muss.

Nach überschlägiger Ermittlung reicht die vorhandene Erschließung für eine zukünftige Gebietsentwicklung für

- Einzelhandel bis ca. 18.000 m² BGF (besucherintensiv)
- Büronutzung bis 20.000 m²BGF
- Hotelnutzung mit Kongress- oder Unterhaltungsbetrieb bis 10.000m².

Die genannten Richtgrößen sind jedoch stark abhängig vom jeweiligen Nutzungskonzept und der damit verbundenen Besucherintensivität, wobei auch unterschiedliche Besuchszeiten zu berücksichtigen wären. Die genannten Richtgrößen sollen nur als grobe Anhaltspunkte dienen.

Weitere Erschließungsmöglichkeiten sind u.U. mit dem Bezirk abzustimmen.

In das von mir beauftragte Verkehrsgutachten zur verkehrlichen Erschließung der Liegenschaft kann Einsicht genommen werden.

Besichtigungen:

Das Kaufobjekt ist allgemein frei zugänglich. Sollte Besichtigungsinteresse für möglicherweise nicht frei zugängliche Bereiche bestehen, kann ein Termin unter der Nummer 3181-2202 vereinbart werden.

Gebotsabgabe

Für das Grundstück ist ein Gebot abzugeben.

Das bezifferte Kaufangebot soll verschlossen bis zum **17.08.2004** auf der beigefügten Erklärung (Anhang 4) in einem Briefumschlag mit der deutlich lesbaren Aufschrift:

Nicht vor dem 17.08.2004 öffnen!

„Mehringdamm 20, 28/Obentrautstr. 19, 21“

bei der

Oberfinanzdirektion Berlin

Referat V 24

Fasanenstraße 87

10623 Berlin

eingegangen sein.

Alle hier eingegangenen Gebote werden ohne Beteiligung der Bieter geöffnet. Bieter, deren Gebote nicht berücksichtigt worden sind, werden nach Möglichkeit umgehend benachrichtigt.

Gewährleistung

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Anhang 1**Grundstücksbezogene Informationen**

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche
Tempelhof-Kreuzberg	Tempelhofer Vorstadt	7188	6	3152	Gebäude- und Freifläche Obentrautstr. 19,21 Mehringdamm 20,28	47.132 m ²

Größe des Grundstücks insgesamt47.132 m²**Eigentümer**

Deutsches Reich (Reichsfinanzverwaltung)

Grundbuch

In Abteilung II ist ein Vorkaufsrecht zugunsten des Generalmieters eingetragen. Abteilung III ist lastenfrei. Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht bekannt.

Bebauung

Bebautes Grundstück; baureifes Land

Erschließungszustand

Nach Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Art der Straße

Insbesondere der Mehringdamm ist eine stark befahrende überbezirkliche Verbindungsstraße. Die Obentrautstraße ist als Erschließungs- und Verteilungsstraße von innerbezirklichen Verbindungen einzuordnen.

Entsorgungsleitungen

Öffentliche Kanalisation ist vorhanden

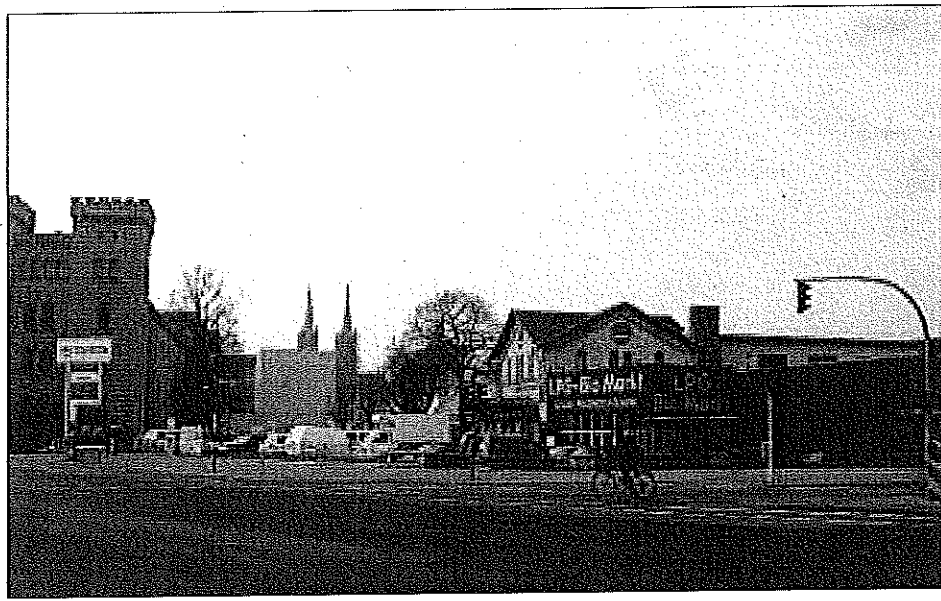
Bodenbeschaffenheit

Die Oberfläche ist eben. Außerhalb der Bebauung ist das Grundstück teilweise befestigt. Laut Baugrunderkennung von Berlin ist normal tragfähiger Baugrund in einer Tiefe von 0 bis 2 m anzutreffen.

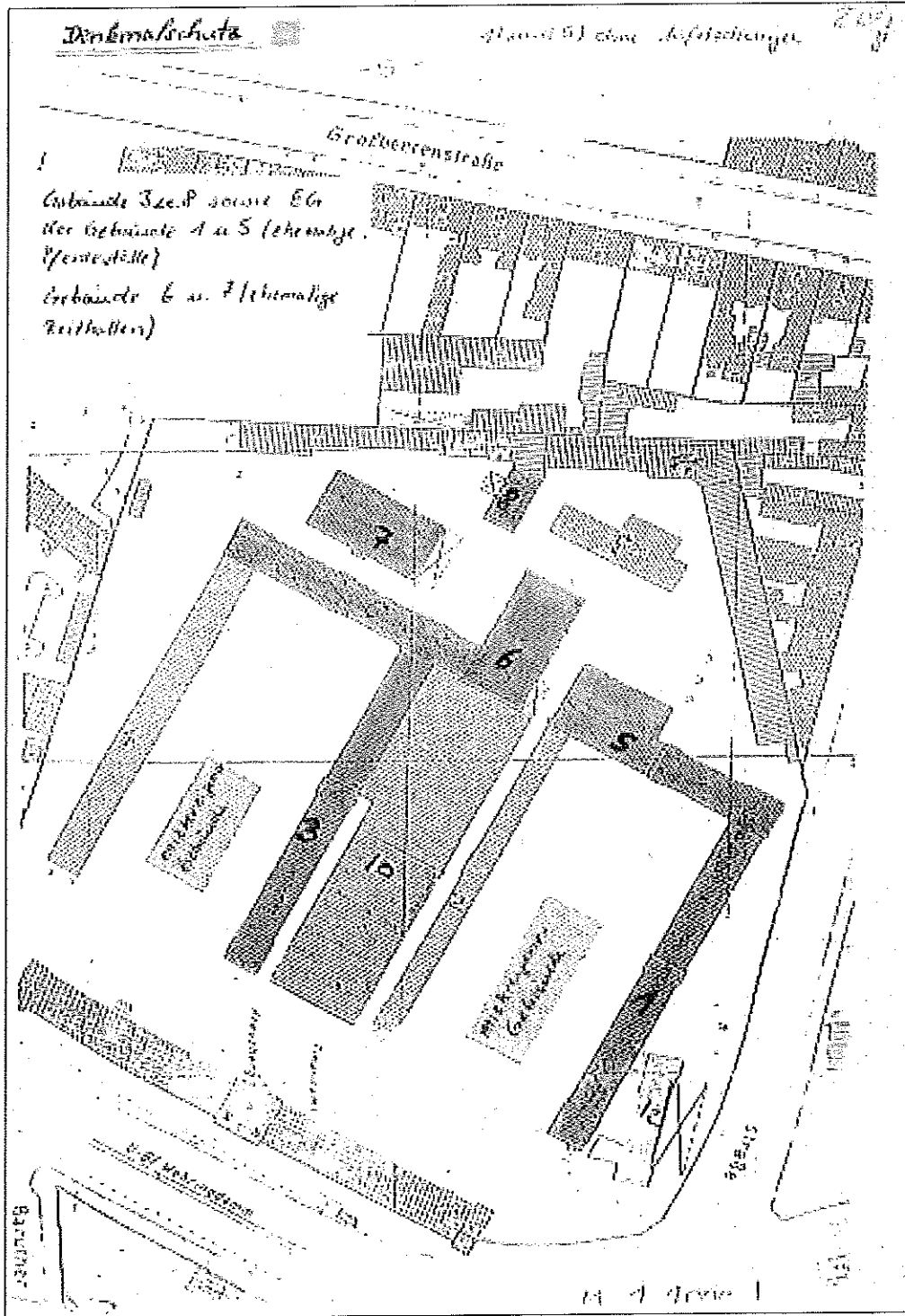
Wertbeeinflussende Umwelteinflüsse

Das Grundstück ist im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragen.

100



(Ansicht aus Richtung der Kreuzung Mehringdamm / Obentrautstraße)



Anhang 3

Verkaufsbedingungen der Oberfinanzdirektion Berlin:

1. Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine öffentliche, für die Bundesrepublik Deutschland unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufangebote. Es unterliegt nicht den Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL).
2. Der Bundesrepublik Deutschland verbleibt die volle Entscheidung darüber, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück veräußert wird. Der Bundesrepublik Deutschland ist es unbenommen, mit den Bewerbern nachzuverhandeln.
3. Aus diesem Verfahren, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland abgeleitet werden.
4. Es ist möglich, eine Bietergemeinschaft zu bilden.
5. Alle mit der Angebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten (Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der Käufer.
6. Mit dem Gebot sollte der Kaufinteressent seine Bonität in geeigneter Form - z.B. durch Bestätigung eines Deutschen Kreditinstituts - nachweisen.
7. Das bezifferte Kaufangebot sollte bis zum Ablauf der Gebotsfrist in einem verschlossenen Briefumschlag eingegangen sein.
8. Alle eingegangenen Angebote werden ohne Beteiligung der Bieter geöffnet. Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt worden sind, werden nach Möglichkeit umgehend benachrichtigt.

123

Mehringdamm 20, 28/Obentrautstr. 19, 21**Anhang 4****Erklärung / Angebot**

Grundstück Mehringdamm 20, 28 / Obentrautstr. 19, 21

Name

Anschrift

Telefon

Fax

Hiermit erkläre(n) ich (wir), Verfasser des vorgelegten Angebotes zu sein. Ich (Wir) erkenne(n) die Verkaufsbedingungen der Oberfinanzdirektion Berlin an.

Ich (Wir) biete(n) für das Grundstück Mehringdamm 20, 28 / Obentrautstr. 19, 21 in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg mit einer Grundstücksgröße von 47.132 m² einen Gesamtpreis von:

.....€.

Ort, Datum:

Unterschrift