



EXPOSÉ

Hadubrandweg 10, 12683 Berlin

BERLIN





Objektdaten

Objektart	Bauland ohne Aufbauten
Fläche	456 m²
Flur	116
Flurstücke	454, 457, 462
Zustand	bewachsen
Anschluss	Wasser und Strom

Erbbauzins

Monatlicher Erbbauzins	883,73 €
------------------------	-----------------

Besichtigungstermin:

Eine Inaugenscheinnahme der örtlichen Situation ist möglich. Bitte übermitteln Sie Ihr Interesse an einer Besichtigung an nachfolgende

Mail-Adresse: Vermarktung@ba-mh.berlin.de.

Es ist nicht vorgesehen, in diesem Besichtigungstermin Fragen zu beantworten.

Tag	01.10.2024
Uhrzeit	14:00 bis 18:00 Uhr

Frist zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen:

Ende der Bewerbungsfrist	31.10.2024
--------------------------	-------------------



Lage des zu vermarktenden Grundstücks

Das Siedlungsgebiet Biesendorst liegt ca. 2,5 km südlich vom U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz ca. und ca. 3,4 km nordwestlich vom S-Bahnhof Köpenick.

Bildungs-, Gesundheits- und Einkaufseinrichtungen

Private und öffentliche Infrastruktureinrichtungen, wie Bildungs-, Gesundheits- und Einkaufseinrichtungen befinden sich in dem Ortsteil Biesdorf in 1,2 bis 5,8 km Entfernung.

Folgende Einrichtungen befinden sich in dem obigen Einzugsgebiet:

- Kita Waldhäuschen, Schwabenallee 86;
- Kita Indianerzwerge, Heesestraße 12; (weitere Kitas sind in der Umgebung vorhanden)
- Grundschule am Fuchsberg, Apfelwicklerstraße 4,6;
- Georg-Klingenberg-Schule, Alberichstraße 24;
- Otto-Nagel-Gymnasium, Schulstraße 11.

- Facharzt- und Präventionszentrum „Polimedica Biesdorf“ mit 23 medizinischen Fachrichtungen, Elsterwerdaer Platz
- Klinikum Unfallkrankenhaus, Warener Straße 7

- REWE-Supermarkt, Balzer Platz
- LIDL-Supermarkt, Köpenicker Straße Ecke Alfelder Straße
- „Biesdorf-Center“, Elsterwerdaer Platz
- „Forum Köpenick“, Bahnhofstraße

Verkehrsanbindung:

Das Siedlungsgebiet Biesendorst ist durch die Buslinien X69, 108, 169, 190 und 269 mit dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz oder den S-Bahnhof Wuhlheide verbunden. Von dort kann die Berliner Innenstadt, die Ringbahn und diverse Fernbahnen erreicht werden. Im Weiteren besteht durch die Köpenicker Straße die direkte Anbindung an die Bundesstraße 1 und über diese der Anschluss an die A10.

Erholungsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen

Westlich von Biesendorst liegt das Naturschutzgebiet „Biesendorster Sand“. Südlich schließt sich die zusammenhängende unbebaute Waldfläche „Wuhlheide“ mit einer Größe von ca. 370 ha an. In der Wuhlheide ist das größte gemeinnützige Kinder-, Jugend- und Familienzentrum Europas angesiedelt, das „Freizeit- und Erholungszentrum FEZ“. Östlich der Köpenicker Straße fließt die Wuhle und liegt der Wuhlesee.

Mittel- bis langfristige Planungen

Zwischen dem „Biesendorster Sand“ und dem Siedlungsgebiet Biesendorst ist die Tangentiale Verbindung Ost „TVO“ als eine kreuzungsarme, vierstreifige Stadtstraße mit Schallschutzmaßnahmen geplant. Aufgrund des sich in Vorbereitung befindlichen Planfeststellungsverfahrens soll die Verkehrsverbindung zwischen der Märkischen Allee und der Spindlersfelder Straße geschaffen werden.

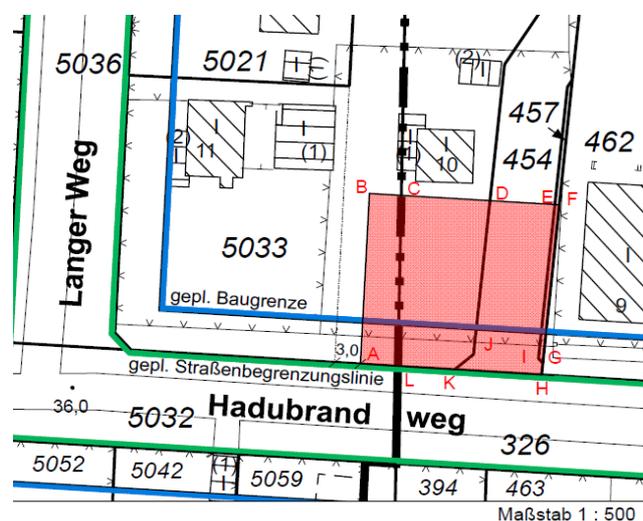
Gemäß Flächennutzungsverfahren der Stadt Berlin ist westlich von Biesenhorst eine neue S-Bahnstrecke mit einem S-Bahnhof am Balzerweg vorgesehen. Das diesbezügliche Planfeststellungsverfahren ist jedoch noch nicht eröffnet.

Das Grundstück Hadubrandweg 10

Das Grundstück Hadubrandweg 10 in 12683 Berlin, GB-Blatt , Gemarkung Marzahn, Flur 116, Flurstücke 452, 454, 457 ist ein Frontgrundstück und liegt im Siedlungsgebiet Biesenhorst (im Weiteren „Biesenhorst“ genannt) und damit im zukünftigen Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes XXII-41d. Dieser sieht die Umwandlung des Siedlungsgebietes Biesenhorst in ein allgemeines Wohngebiet vor. Für das zu errichtende Wohnhaus auf dem Grundstück wird bei der Prüfung des Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung gemäß § 34 BauGB eine maximale Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 bei zwei Vollgeschossen zur Anwendung kommen.



Derzeit befinden sich diverse kleine und große Büsche sowie ein Nadelbaum auf dem Grundstück. Die Fahrbahn ist aktuell durch eine provisorische Asphaltdecke befestigt. Die Anschlüsse an die öffentlichen Strom- und Gasnetze sind gewährleistet. Das Grundstück liegt in der Wasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf.



Erbbaurecht

Das Grundstück wird ausschließlich im Rahmen der Bestellung eines Erbbaurechts vergeben. Ein Kauf - jetzt oder später - ist aufgrund der aktuellen Liegenschaftspolitik des Landes Berlin ausgeschlossen.

Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages erhalten Sie das Recht, auf dem landeseigenen Grundstück ein Gebäude zu Wohnzwecken zu errichten und es für die Laufzeit von 75 Jahren zu nutzen. Demzufolge wird zwischen dem Eigentum am Grundstück und dem Eigentum am Bauwerk unterschieden. Eigentümer des Grund und Bodens (Erbbaurechtsgebende) bleibt das Land Berlin, Eigentümer des Bauwerks (Erbbaurechtsnehmende/r) werden Sie. Für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts wird dieses wie ein grundstücksgleiches Recht behandelt, Sie können das Erbbaurecht also z. Bsp. verkaufen oder vererben.

Im Rahmen des zu bestellenden Erbbaurechts werden Sie zur Errichtung bzw. Herrichtung eines Wohngebäudes verpflichtet, sowie zur dessen Instandhaltung. Folglich müssen Sie innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsschluss mit der Umsetzung Ihres Vorhabens beginnen.

Die vorzunehmende Bebauung richtet sich nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Im Rahmen dieser Vorgaben sind Sie in Art und Gestaltung des Erbbaurechtsgrundstücks frei. Der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages verpflichtet das Land Berlin nicht zur Garantie und Gewährleistung bezüglich des von Ihnen zu planenden Bauvorhabens.

Hinsichtlich der anliegenden Leitungen der öffentlichen Netze für die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Abwasser besteht Anschlusszwang für den Erbbaurechtsnehmer.

Für das zu vermarktende Grundstück sind keine Altlast-/Verdachtsflächen bekannt.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen.

Das Grundbuch des Vermarktungsobjekts ist in Abteilung II und III lastenfrei.

Erbbauzins

Der festgesetzte Erbbauzinssatz für Wohnbaugrundstücke beträgt 4 %. Der anhand des Verkehrswertes ermittelte Erbbauzins wird mittels des Verbraucherpreisindexes wertgesichert, ist monatlich zu zahlen und beläuft sich auf 883,73 € (265.118,40 € x 4%/12 Monate).

Zusammenfassend folgen die wichtigen Inhalte des Erbbaurechtsvertrages, welcher notariell zu beurkunden ist:

Wesentliche Vertragsbedingungen des Erbbaurechtsvertrages

Zusammenfassen folgen die wichtigen Inhalte des Erbbaurechtsvertrages, welcher notariell zu beurkunden ist:

Laufzeit	75 Jahre
Erbbauzins zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023	monatlich 883,73 EUR
Verpflichtungen	Errichtung eines Wohnhauses Abschluss von diversen Versicherungen Tragung eventueller Erschließungskosten
Nutzung	als Erbbaurechtsnehmer

Bewerbungen:

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen (Nutzen Sie bitte zwingend die hinterlegten Formulare) sind in einem verschlossenen Briefumschlag an folgende Anschrift zu senden. Hierbei ist **unbedingt** die ausgewiesene Form einzuhalten:

Ausschreibung - BITTE NICHT ÖFFNEN !!

Biesenhorst -Hadubrandweg 10
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
- Serviceeinheit Facility Management -
12591 Berlin



**Bezirksamt
Marzahn-Hellersdorf von Berlin**

Facility Management
Objektmanagement
Vermarktung von Grundstücken in Biesenhorst

E-Mail: Vermarktung@ba-mh.berlin.de

Stand 08.2024