

Bauhofareal Plus – Grundstücksangebot – Konditionen

Durch den Umzug des Bauhofs der Stadt Lauf a.d. Pegnitz ist der ehemalige Standort in der Glockengießerstraße frei geworden. Das entsprechende Grundstück mit der FINr. 366 Gemarkung Lauf a. d. Pegnitz soll nun für eine neuen Nutzungszweck veräußert werden.

Neben dem eigentlichen Bauhofgelände besitzt die Stadt Lauf a.d. Pegnitz ein Wohngebäude auf dem Grundstück FINr. 415 Gemarkung Lauf a.d. Pegnitz (Sichartstraße 1 u. 3), das in diesem Zug mit veräußert werden soll.

Die beiden Grundstücke liegen zentral im Laufer Stadtgebiet und Grenzen von Süden her direkt an der Pegnitz an (siehe Anlage 2 Lageplan FINr. 366 und 415 Gemarkung Lauf a.d. Pegnitz). Durch die zentrale Lage ist die Altstadt innerhalb von 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Ein Anschluss an den Öffentlichen Nahverkehr besteht ebenfalls, der Bahnhof Lauf (rechts der Pegnitz) ist fußläufig ebenfalls 5 Minuten entfernt.

An den Verkauf knüpft die Stadt Lauf a.d. Pegnitz einige Anforderungen, welche im nachfolgenden Text näher beschrieben sind

Für das Areal wird grundsätzlich Wohnbebauung unterstellt. Das Gelände soll im Rahmen des § 34 BauGB bebaut werden. Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz kann sich dort eine 3-geschossige Bebauung mit Dachgeschoss vorstellen, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden darf. Satteldächer sind Voraussetzung, können aber frei gestaltet werden. Für die Abstimmung eines konkreten Bebauungsvorschlags können sich Interessenten an die Stadtplanung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz (Email stadtplanung@lauf.de) wenden.

Für das *Bauhofareal* gibt es bereits einen Vorbescheid für eine mögliche künftige Bebauung.

Der vom Landratsamt Nürnberger Land geprüfte und genehmigte Vorbescheid für das Bauhofgelände kann als Grundlage für eine Angebotskalkulation herangezogen werden, da diese Bebauung rechtlich gesichert ist. Auf Nachfrage kann möglichen Interessenten eine Kopie ausgereicht werden.

Lage und Bestand der Grundstücke

- FINr. 366 Gemarkung Lauf a.d. Pegnitz:
Das Grundstück ist 4.059 m² groß und neben den Bauhofgebäuden ebenfalls mit
 - dem Wohngebäude Glockengießerstraße 21 – 25 und
 - dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Glockengießerstraße 17 mit Nebengebäude bebaut (Einzeldenkmal)

Während die *Bauhofgebäude* und das *Gebäude Nr. 21- 25* für eine zukünftige Nutzung abgerissen werden können, ist das *Einzeldenkmal Glockengießerstraße 17* zu erhalten und in das Gesamtkonzept der künftigen Bebauung einzubeziehen.

- Grundstück FINr. 415 Gemarkung Lauf a.d. Pegnitz (Sichartstraße 1 u. 3)

Dieses Grundstück ist 750 m² groß und komplett bebaut. Die Gebäude Sichartstraße 1 – 3 liegen denkmalschutzrechtlich im Ensembleschutz.

Das *Gebäude Sichartstraße 1 – 3* soll daher saniert werden, ein Abriss ist nicht möglich.

Das *Bauhofgrundstück* wurde ursprünglich gewerblich genutzt und diente längere Zeit als Feuerwache. Ein detailliertes Altlastengutachten mit geschätzten Sanierungskosten liegt vor und wird Interessenten auf Wunsch zur Einsicht überlassen. Die Durchführung der Sanierung obliegt dem Käufer, wobei die Stadt Lauf a.d. Pegnitz die hierfür veranschlagten Kosten aus dem Gutachten (bis zu 1,6 Mio. €) übernimmt. Darüber hinausgehende Kosten gehen in das Risiko des Käufers über.

Anforderung an das Angebot bzw. Kaufpreisgestaltung

- konkreter Kaufpreis, getrennt für die beiden Grundstücke, entweder aufgrund der im Bauvorbescheid genehmigten Bebauung oder kalkuliert aufgrund eines eigenen davon evtl. abweichenden Baukonzepts
- Für die Kaufpreisfinanzierung der FINr. 366/0 und auch der FINr. 415/0 Gemarkung Lauf a. d. Pegnitz muss eine qualifiziert Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden.
- Übernahme der Altlastenbeseitigung unter Kostenbeteiligung des Verkäufers wie vor beschrieben
- Übernahme der bestehenden Mietverhältnisse (siehe Anlage 1 derzeitige Belegungssituation)
- Errichtung eines öffentlichen Zugangs zur Pegnitz auf der Grundlage der Planung des Ing. Büros Wollborn (wird Interessenten auf Anfrage zugeleitet) mit Übernahme der *tatsächlichen Baukosten* und der *unentgeltlichen Rückübertragung* der notwendigen Grundstücksflächen an die Stadt Lauf a.d. Pegnitz
- Der Kaufvertrag beinhaltet eine Bauverpflichtung. Vorgesehen ist, dass innerhalb von 3 Jahren ab Beurkundung der Rohbau erstellt wird und spätestens nach 5 Jahren ab Beurkundung die Bezugsfertigkeit hergestellt ist.
- Unter dem Gebäude Sichartstraße 3 befindet sich ein Wasserzufluss der Pegnitz, der zwingend für den Betrieb der Wasserräder im Industriemuseum notwendig ist. Der Käufer verpflichtet sich dazu, eine entsprechende Absicherung durch Eintragung im Grundbuch beizutragen.
- Auf der FINr. 366 befindet sich ein Hauptsammler, der umverlegt werden muss. Diese Maßnahme soll vom Käufer auf Grundlage der Pläne des Bauamtes der Stadt Lauf a.d. Pegnitz durchgeführt werden. Die hierfür anfallenden Kosten trägt die Stadt Lauf a.d. Pegnitz.

Nebenangebote sind jedoch zugelassen, solange sie den oben aufgeführten Punkten nicht zuwiderlaufen.

Ein konkretes Kaufangebot erwarten wir bis 05.04.2024. Wir bitten um Abgabe im verschlossenen Umschlag bis spätestens 12 Uhr im Rathaus, Ullasstraße 22, an der Anmeldung im EG.

Die Entscheidung über den Zuschlag soll voraussichtlich in der Stadtratssitzung im Mai 2024 erfolgen.

In dieser Entscheidung werden neben dem Kaufpreis auch städteplanerische Gesichtspunkte (Baukonzept) einfließen. Ein Anspruch auf den Zuschlag wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Weitere Auskünfte erhalten Sie unter:

Fachbereich 2 Finanzen und Liegenschaften
Telefon: 09123-184-120 bzw. 184-197
Email: liegenschaften@lauf.de

Der Inhalt dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Ein Kostenersatz für die Erstellung der Kaufangebote ist ausgeschlossen.

Bauhofflächen

Räume	Ca. Fläche (m²)
Werkstätten	660
Garagen, Lager	535
Büros, Gemeinschaftsräume	740

Belegungssituation der Gebäude im Bauhofareal:

1. Glockengießerstraße 25 („Stadtheim“; Baujahr 1952, ehemalige Mahla'sche Fabrik):

Das Erdgeschoss mit ca. 340 m² wurde zuletzt an die VHS Unteres Pegnitztal vermietet und steht nun seit ein paar Monaten leer (Schulungsräume, Flure und Sanitärräume).

9 Wohneinheiten (insg. 586,79 m²):

Davon werden noch 3 Wohnungen zu Wohnzwecken genutzt. Keine dieser Wohnungen verfügt über eine Zentralheizung. Die Quadratmetermiete beträgt seit 01.07.2015 zwischen 2,94 und 3,75 €.

2. Sichartstraße 1 bis 3:

Im Gebäudeteil **Sichartstraße 3** wohnen keine Mieter mehr.

Im Gebäudeteil **Sichartstraße 1** sind von 7 Wohneinheiten (insg. 409,76 m²) noch 2 vermietet, wobei beide Einheiten von einer Familie bewohnt werden. Die Quadratmetermiete in der Sichartstraße 1 beträgt seit 01.07.2015 zwischen 2,36 und 2,99 €.

Beide Häuser verfügen über keine Heizung. Die Wohnungen werden unterschiedlich beheizt (Öl, Kohle, Holz); teilweise lagern die Mieter auch Holz in leeren Räumen.



Auszug geographisches Informationssystem
der Stadt Lauf



Maßstab
1:796

Anlage 2

Lageplan Flnr. 366 und 415 Gemarkung Lauf a. d. Pegnitz

bearbeitet:

Datum: Freitag, 19. Januar 2024 12:32