

Verkaufs-Exposé

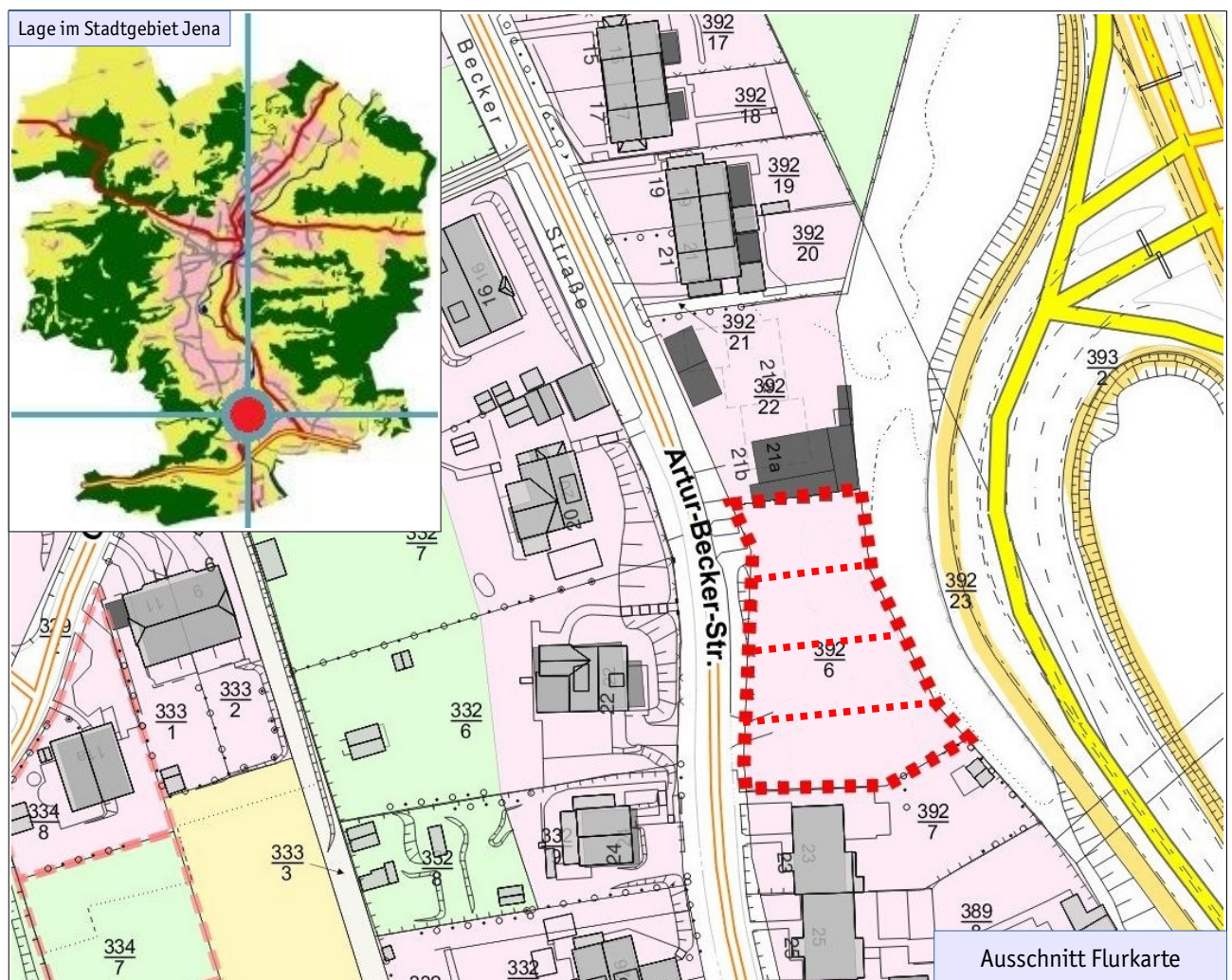
Wohnbaugrundstücke an der Artur-Becker-Straße Gemarkung Göschwitz, Flur 3, Teilflächen aus Flurstück 392/6 bebaubar mit je einer Doppelhaushälfte

■ Lage, Grundstücksbeschreibung

Die Grundstücke befinden sich östlich der erschließenden Artur-Becker-Straße und fallen von dieser in östliche Richtung leicht ab. Fußläufig sind Haltestellen des städtischen Nahverkehrs, der Bahnhof Jena-Göschwitz (ca. 1.000 m) sowie die Freie Waldorfschule Jena erreichbar.

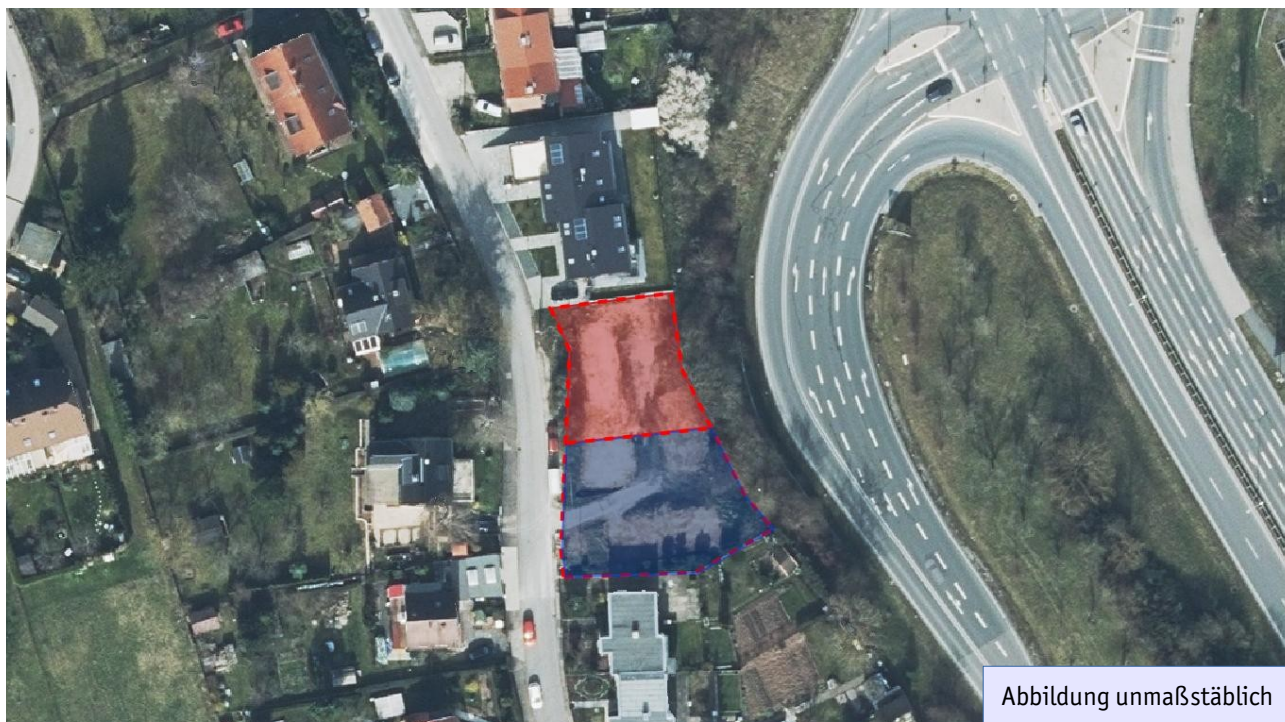
Die Umgebung ist durch Wohnnutzung in freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt.

Die Grundstücke sind von Lärm-Emissionen durch die unmittelbare Nähe zur Autobahnauffahrt und die Bahnlinien im Osten betroffen.



■ Parzellen, Mindestgebot

Das Flurstück 392/6 soll mit zwei Doppelhäusern bebaut werden:



Parzelle	vorauss. Größe in m ²	Startgebot je m ²
Parzelle 1, Nordhälfte	ca. 222	446,00 €
Parzelle 1, Südhälfte	ca. 249	474,00 €
Parzelle 2, Nordhälfte	ca. 320	419,00 €
Parzelle 2, Südhälfte	ca. 359	449,00 €

Die Grundstücke werden makler- und bauträgerfrei durch die Stadt Jena (KIJ) verkauft.

■ Gegenwärtiger Zustand

Die Fläche ist weder vermietet noch verpachtet. Es handelt sich um ein Areal, das als Garagenanlage genutzt wurde. KIJ hat die Garagen vor Kurzem beseitigt, aber keine Tiefenenttrümmerung des Bodens durchgeführt.

KIJ übernimmt bei der erworbenen Fläche keine Haftung für die Freiheit von Baustoffresten oder für eine bestimmte Tragfähigkeit des Bodens. Bitte beachten Sie das beigefügte Baugrundgutachten. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich auf der erworbenen Fläche Mutterboden befindet.

Die Grundstücke sind ortsüblich erschlossen (siehe Leitungsbestandspläne).

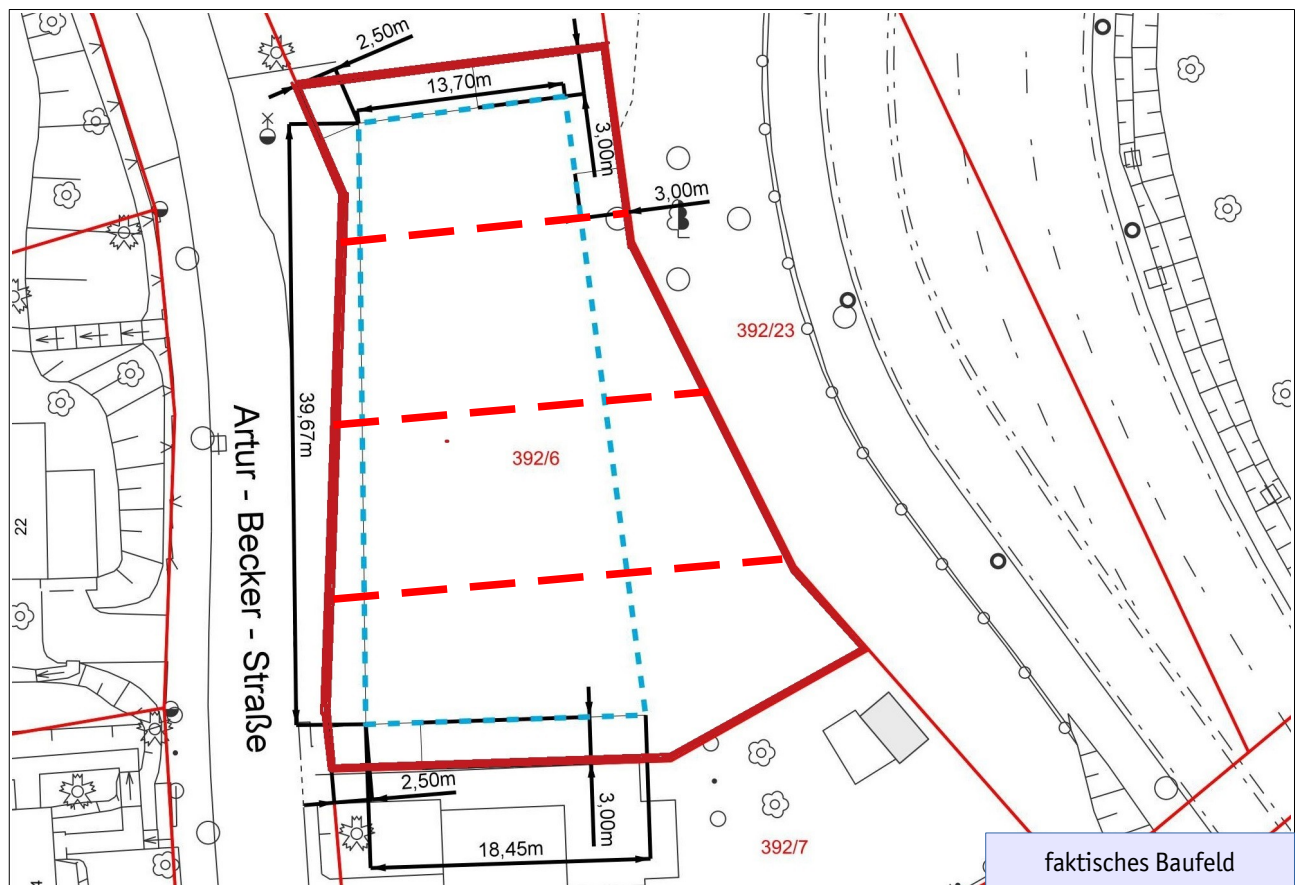
■ Bauliche Nutzung

Eine Bebauung der Fläche ist nach § 34 BauGB möglich, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Um das in Jena knappe Bauland effektiv auszunutzen, schreibt KIJ vier Parzellen für eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern aus. Alle vier Grundstückskaufverträge werden deshalb die Verpflichtung zum Bau einer Doppelhaushälfte enthalten. Die Grundflächen der Doppelhaushälften werden voraussichtlich die Größe von ca. 90 m² nicht überschreiten können.

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Lage in einem faktischen reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO).

Die maximale First- und Traufhöhe sowie die daraus resultierende Dachneigung ergeben sich aus der näheren Umgebung (maximale Firsthöhe: 181,3 m ü. NHN; maximale Traufhöhe: 177,7 m ü. NHN; Dachneigung mindestens 35 °). Aus diesen Parametern leiten sich realisierbare Gebäudekubaturen und Geschosshöhen ab. Von der Artur-Becker-Straße aus gesehen, sollten die Doppelhaushälften eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (als Nichtvollgeschoss) erscheinen. Nach Osten kann das Kellergeschoss wegen der Geländeneigung als Untergeschoss ausgebaut sein.



Für den Standort wird durch die Stadt Jena eine traufständige Satteldachlösung favorisiert, die sich mit einer dezenten Farbigkeit (Dach rot/rotbraun/grau, nicht glänzend; Fassade in einem hellen Pastellton) gut in die nähere Umgebung einfügen würde.

Abstandsflächen sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Sie sollten vor Gebotsabgabe unbedingt den Fachdienst Stadtplanung (Kontakt: siehe unten) konsultieren, um zu klären, ob die von Ihnen vorgesehene Art und Weise der Bebauung genehmigungsfähig ist.

KIJ empfiehlt den künftigen Nachbarn eines Doppelhauses, sich vor Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge über grundsätzliche Fragen der Gestaltung zu verständigen, da aneinandergebaute Doppelhaushälften in Höhe, Breite und Dachneigung, wie auch hinsichtlich des Wand- und Dachmaterials sowie der Farben aufeinander abzustimmen sind. Der Zweitplanende hat sich in Art und Ausführung der erstgeplanten Ausführung anzupassen. Maßgebend ist der Zeitpunkt des Einganges der Antragsunterlagen bei der Baugenehmigungsbehörde.

Gegebenenfalls können durch die gemeinsame Beauftragung von Gutachten-, Architekten- und Bauleistungen Kosten gespart werden.

■ Umgebungslärm

Hinsichtlich der Lärmproblematik können aus den bereits umgesetzten Straßenbauvorhaben in der näheren Umgebung keine Schutzansprüche geltend gemacht werden. Es ist zu erwarten, dass erhöhte Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, die durch den Bauherren selbst zu realisieren sind.

Planungsrechtlich müssen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, was im Genehmigungsverfahren zu erreichen sein sollte (weiteres zur Lärm-Problematik entnehmen Sie bitte dem Hinweisblatt "Immissionsschutz").

■ Naturschutz

Die auf dem Grundstück stehenden Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Jena geschützt. Sie sind, soweit möglich, zu erhalten und vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend den gültigen Baumschutzvorschriften (DIN 18920 RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege) gegen direkte und indirekte Schadeinwirkung zu sichern.

Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) von zu erhaltenen Bäumen sind keine Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Dazu ist der Wurzelbereich der zu erhaltenen Bäume während der Baumaßnahme mit einem fest installierten Schutzzaun gegen Beeinträchtigungen zu sichern.

■ Informationen vor Gebotsabgabe

Während der Laufzeit der Ausschreibung bietet KIJ einen Besichtigungstermin vor Ort an. Interessenten, die KIJ ihre Kontaktdaten hinterlassen, erhalten eine entsprechende Information.

Für weitergehende Auskünfte stehen Ihnen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Vermarktung	stadtplanerische Fragen
Kommunale Immobilien Jena Flächenmanagement Paradiesstraße 6, 07743 Jena Ralf Brömer Telefon: 03641 / 497028 E-Mail: ralf.broemer@jena.de	Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Fachdienst Stadtplanung Am Anger 26, 07743 Jena Nadine Thierolf Telefon: 03641 / 495230 E-Mail: nadine.thierolf@jena.de

■ Gebotsabgabe

Ihr Gebot senden Sie bitte bis zum **12.7.2021** an Kommunale Immobilien Jena, Paradiesstraße 6, 07743 Jena. Ihr Gebot muss in einem (zweiten) verschlossenen Umschlag enthalten sein, der nur mit dem Vermerk "Teilnahme an öffentlicher Ausschreibung Baugrundstück Artur-Becker-Straße" sowie Ihrem Absender versehen ist.

Gebote werden nur gewertet, wenn sie auf beigefügtem Bieterblatt eingereicht werden. Dieses ist vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen. Es muss deutlich werden, für welche Parzelle(n) Sie bieten. Sie können auch für mehrere Parzellen ein Gebot abgeben – so erhöhen Sie Ihre Chance, ein Grundstück zu erhalten.

Ihre Gebote sind in Euro je Quadratmeter anzugeben, da das Gesamtgrundstück zur Schaffung der vier Einzelparzellen zunächst noch katastermäßig trennvermessen werden muss und sich die angegebene Grundstücksgröße noch geringfügig ändern kann.

Die angegebenen Startgebote basieren auf einem aktuell erstellten Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Immobiliensachverständigen.

■ Rechtliche Gegebenheiten

Wie unter "Gebotsabgabe" erwähnt, müssen die zu verkaufenden Grundstücke erst durch Katastervermessung gebildet werden (siehe auch Absatz "Wie geht es dann weiter?"). Momentan handelt es sich noch um ein Grundstück (Gemarkung Göschwitz, Flur 3, Flurstück 392/6).

Die Katastervermessung wird durch KIJ beauftragt, sobald die vier Grundstückskäufer feststehen. Die hierfür entstehenden Kosten trägt KIJ.

Das Flurstück 392/6 ist im Grundbuch in den Abteilungen II und III unbelastet.

■ Hinweis

Bitte beachten Sie alle bereitgestellten Informationen (Pläne, Gutachten usw.) und speichern Sie diese ab oder drucken Sie sie aus. Sollten Sie den Zuschlag erhalten und sich auf den Kauf und den Hausbau vorbereiten, werden Sie diese Dokumente benötigen. Die Anzeige im Internetportal wird zu diesem Zeitpunkt deaktiviert sein, so dass Sie dann nicht mehr auf die Unterlagen zugreifen können.

Auch für den Fall, dass Sie von KIJ zunächst eine Absage erhalten, empfehlen wir, die Unterlagen vorerst aufzubewahren. Hin und wieder kommt es vor, dass der favorisierte Bietende von seiner Erwerbsabsicht zurücktritt, so dass wir Sie ggf. auch noch nach einigen Wochen kontaktieren, falls sich Ihr Gebot auf Rang 2 befand.

■ Gebotsauswertung

KIJ wird nach dem angegebenen Endtermin die eingegangenen Gebote sichten und je Parzelle einen Bietenden entsprechend vorab festgelegter Kriterien favorisieren. Die Gebotsauswertung ist nicht öffentlich.

KIJ ist nicht verpflichtet, das Grundstück an einen bestimmten Bewerber zu vergeben.

Grundsätzlich ist die Stadt Jena nach der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (§ 67) verpflichtet, an den Bietenden zu verkaufen, der das höchste Gebot abgibt.

Erklärtes Ziel der Stadt Jena ist die Schaffung und der Erwerb von Wohneigentum (Eigenheime oder Eigentumswohnungen) durch Familien mit Kindern. Daher kommt ein Auswahlssystem zur Anwendung, welches neben dem gebotenen Kaufpreis die individuelle familiäre Situation berücksichtigt. Die auf dem Bieterblatt abgefragten Kriterien fließen in die Vergabeentscheidung ein.

Dabei wird z.B. nach dem Alter der familienzugehörigen Kinder unterschieden. Hintergrund ist, dass jüngere Kinder mutmaßlich länger im zu errichtenden Haus wohnen werden als ältere. Zum Zeitpunkt der Gebotsabgabe bestehende Schwangerschaften ab dem 4. Monat sollten Sie ebenfalls angeben.

Durch die Berücksichtigung weiterer Kriterien, wie die Pflege naher Angehöriger (im zu errichtenden Haus) oder Ausübung eines Ehrenamtes, möchte die Stadt Jena bürgerschaftliches Engagement würdigen; durch die Berücksichtigung körperlicher Beeinträchtigungen ggf. bestehende Nachteile abmildern.

Positiv bewertet wird auch, wenn durch den Bezug des zu errichtenden Wohnhauses mietpreisgebundener Wohnraum freigezogen wird; ebenso, wenn der Bietende zusätzlich zu dem von ihm selbst benötigten Wohnraum eine weitere Wohnung (im vorliegenden Fall: Einliegerwohnung in der Doppelhaushälfte) schafft.

Sofern Sie bereits über ein eigenes, tatsächlich mit einem Wohngebäude bebaubares Grundstück verfügen, können wir Ihre Bewerbung leider nicht berücksichtigen.

Über den Verkauf entscheidet abschließend der Stadtrat; alle Absprachen zwischen den Bietenden und KIJ sind bis zu diesem Zeitpunkt unverbindlich.

■ Wie geht es dann weiter?

Zwischen der Information an die favorisierten Bietenden und der Kaufvertragsunterzeichnung bleibt genügend Zeit für Abstimmungen zwischen den künftigen Doppelhausnachbarn (siehe Absatz "Bauliche Nutzung").

Sollte es mit dem favorisierten Bietenden innerhalb einer angemessenen Frist aus Gründen, die der Bietende zu vertreten hat, nicht zum Kaufvertragsabschluss kommen, behält sich KIJ eine anderweitige Verfügung vor (z.B. indem derjenige Bietende zum Zuge kommt, der das zweitplatzierte Gebot abgegeben hat).

Parallel zum Verkaufsprozess wird die Katastervermessung der vier Parzellen durchgeführt. Hierbei kann innerhalb gewisser Grenzen auf die Wünsche der Erwerber Rücksicht genommen werden – z.B. wenn die Hälften eines Doppelhauses unterschiedliche Breiten haben sollen.

Weil zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses somit die endgültige Grundstücksgröße noch nicht feststehen wird, erfolgt nach Abschluss der Katastervermessung ein finanzieller Ausgleich für eventuell entstandene Mehr- oder Mindergrößen auf der Basis des von Ihnen gebotenen Quadratmeterpreises.



Grundstück für zwei Doppelhäuser, gegenwärtiger Zustand

© Stadt Jena (KIJ), Ralf Brömer