

Exposé

für die Liegenschaft

Bebauungsplangebiet „Feldberg“ im OT Muldenstein

Flur 1, Teilflächen aus den Flurstücken 951 und 245/210



Lage:

Das ausgeschriebene Grundstück befindet sich im Ortsteil Muldenstein der Gemeinde Muldestausee mit rund 2.000 Einwohnern am Rand der Dübener Heide. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich zwischen den Straßen Kleiststraße, Richard-Wagner-Straße, Am Wasserwerk und Am Feldberg. Die Straße Am Feldberg führt direkt zum Bahnhof.

Das Wohngebiet „Am Feldberg“ soll Teil der Quartiersentwicklung „Bio-Energiedorf Neu-Muldenstein“ zur Schaffung attraktiver Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten in Verbindung mit der Revitalisierung und Stärkung der schienen- gebundenen und radwegebezogenen Infrastruktur werden. Neben der Entwicklung dieses Bebauungsplangebietes, sollen in unmittelbarer Nähe eine Kindertagesstätte inklusive Hort errichtet (Bebauungsplan bereits rechtskräftig), die Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV (Ausbau Bahnhofsvorplatz zur ÖPNV-Schnittstelle, Erwerb und Umbau Bahnhof-, Empfangsgebäude als Geschäftshaus) umgesetzt, eine Rad- und Fußgängerbrücke über die Mulde (derzeit Erarbeitung Genehmigungsplanung) realisiert sowie Planung, Umsetzung und effizienter Betrieb einer dezentralen Nahwärmeversorgung (lokales Nahwärmenetz) erreicht werden.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie des Gemeinbedarfs befinden sich im Ortsteil selbst und in den umliegenden Orten und sind gut erreichbar. Südlich liegen der Muldestausee und die Goitzsche, ehemalige Restlöcher des Braunkohlentagebaus, die zu attraktiven Naherholungs- und Tourismusgebieten umgestaltet wurden.

Die Entfernungen zu verschiedenen Städten betragen circa:

Dessau: 25 km, Bitterfeld: 10 km, Halle: 40 km, Leipzig: 60 km, Bad Dübener Heide: 25 km

Muldenstein verfügt außerdem über einen Bahnhof mit direkter S- Bahnanbindung in die Städte Halle, Leipzig und Wittenberg, dieser ist fußläufig vom Bebauungsplangebiet innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Weiterhin gehören zum Ort eine Schule, eine Kirche, das Herrenhaus, Einrichtungen zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Blumengeschäft, Friseur, Arzt, Apotheke und Physiotherapie. Das Baugebiet ist durch verschiedene Wege gut an die Wald- und Gewässergebiete der Dübener Heide angebunden.

Grundstücksdaten:

Gemarkung:	Muldenstein
Flur:	1
Flurstücke:	Teilfläche aus 951 und 245/210
Grundbuch:	von Muldenstein Blatt 1429
Grundstücksgröße ca.:	33.700 m ²

Für das Flurstück 951 ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form zweier Leitungsrechte (TWL 125 GG, TWL 200) für die MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH in Merseburg eingetragen, die übernommen werden muss. Sie liegt im Bereich der Grünflächen außerhalb der geplanten Bebauung.

Die zu veräußernde Teilfläche des Flurstückes 245/210 stellt die Zuwegung zu einem sich auf dem Flurstück 245/214 befindlichen Funkmast dar, dieser Funkmast muss weiterhin zugänglich bleiben.

Die Vermessung des Baugrundstücks ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt, so dass die endgültige Grundstücksgröße von der oben genannten Größe geringfügig abweichen kann. Die Vermessung ist durch den Erwerber innerhalb von 6 Monaten nach Beurkundung zu beauftragen. Im Zuge dieser Vermessung sind auch Flurstücke für die Straßenflächen zu bilden. Die Vermessungskosten sind nicht im Kaufpreis enthalten und durch den Erwerber zu tragen.

Planungs- und Baurecht:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Feldberg“ ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan. Dieser ist auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee unter: **Leben & Wohnen** → **Bebauungspläne** → **Muldenstein** einsehbar und gilt bei Gebotsabgabe als verbindlich zur Kenntnis genommen. Die Festlegungen des Bebauungsplanes müssen vollumfänglich eingehalten werden.

Erschließung:

Die Erschließung übernimmt der künftige Eigentümer des Wohngebietes entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes und auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Gemeinde Muldestausee. Darin wird auch die geplante spätere Rückübertragung der Straßenflächen an die Gemeinde nach mindestens 80 % der geplanten Bebauung und anschließender Widmung geregelt. Ein Mustererschließungsvertrag kann bei Interesse an der Ausschreibung abgefragt werden. Die Erarbeitung des finalen Vertrages kann jedoch erst nach Kenntnis der ausführlichen Projektbeschreibung erfolgen.

Entwicklungs- und Planungsziele:

Grundsätzlich ist das Grundstück als Wohngebiet zu entwickeln. Im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, sind jedoch auch eine Reihe von zusätzlichen wertsteigernden Nutzungsoptionen denkbar. Dazu zählen neben Einfamilienhäusern auch bezahlbare Wohnungen / Sozialwohnungen, Gastronomie, nichtstörendes Gewerbe, Büros, Arztpraxen bzw. Praxen der Daseins- und Gesundheitsversorgung, Gebäude für kulturelle Begegnungen. Ausgeschlossen sind störende Gewerbe und Vergnügungsstätten.

Ziel der Gemeinde ist es, dass sich die Entwicklung des Wohngebietes bestmöglich in die Gesamtvision der Quartiersentwicklung „Bio-Energiedorf Neu-Muldenstein“ einfügt.

Auflagen:

Der Kaufvertrag wird eine Verpflichtung zur Erschließung des Gebietes gemäß Bebauungsplan innerhalb von 3 Jahren nach Eigentumsübergang und eine Baubeginnverpflichtung innerhalb von 3 Jahren nach Erschließung beinhalten. Außerdem wird der Verkauf im unbebauten Zustand untersagt sowie ein Rückkaufsrecht für die Gemeinde Muldestausee bei Nichterfüllung der o.g. Verpflichtungen bzw. Verstoß gegen das Veräußerungsverbot geregelt. Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wiederkauf stehen, übernimmt der Erwerber. Der Wiederkauf erfolgt zum heutigen Verkaufspreis.

Der vorläufige Kaufpreis ist fällig innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Einschreibens mit Rückschein, welches Sie durch das Notariat erhalten. Dieses Einschreiben bestätigt das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen, wie zum Beispiel die Eintragung einer Eigentumsvormerkung im Grundbuch zugunsten des Erwerbers.

Sollte das amtliche Vermessungsergebnis eine Mehr- oder Minderfläche ausweisen, ist der vorläufige Kaufpreis gegenseitig auszugleichen. Ausgleichswert ist der Quadratmeterpreis, der sich aus Ihrem Gebot und der im Exposé genannten Grundstücksgröße ergibt.

Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt den Kaufvertrag zur Veräußerung des Grundstücks bis spätestens zum 30. September 2023 zu beurkunden.

Verkaufsbedingungen:

Startgebot sind **330.000,00 € gemäß Gutachten.**

Alle mit dem Grundstücksgeschäft im Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren (z. B. Notarkosten oder die Grunderwerbssteuer) sowie die Vermessung hat der Erwerber zu tragen. Das Notariat wird von der Gemeinde Muldestausee ausgewählt.

Verfahren:

Ab sofort können Sie für das Grundstück ein Gebot abgeben. Einen Vordruck sowie die Allgemeinen Informationen der Gemeinde Muldestausee halten wir auf unserer Internetseite für Sie bereit. Gebote unterhalb des oben genannten Startgebotes werden nicht gewertet. Die Auswahlkriterien für die Verkaufsentscheidung sind das Gebot sowie die Bewertung der Angebote, nach der in der Ausschreibung angegebenen Matrix durch die zuständigen Gremien. Die Gemeinde Muldestausee möchte das Bio-Energiedorf Neu-Muldenstein entwickeln und begrüßt Angebote, in denen diese Vision vorangetrieben wird.

Bitte richten Sie Ihre Gebotsabgabe unter Nutzung des entsprechenden Vordrucks in einem verschlossenen Umschlag bis zum **28.07.2023 12:00 Uhr** an:

Gemeinde Muldestausee
-Grundstück Bebauungsplangebiet „Feldberg“ OT Muldenstein-
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Eine abschließende Entscheidung über den Grundstücksverkauf trifft das zuständige Gremium der Gemeinde Muldestausee.

Ansprechpartner:

Sollten Sie Fragen haben oder noch weitere Informationen benötigen, richten Sie diese bitte unter Angabe des Stichwortes – Baugrundstück Feldberg - per E-Mail an info@gemeinde-muldestausee.de

Die Beantwortung wird ausschließlich per E-Mail erfolgen.

Weitere Informationen zum Wohnstandort Muldestausee halten wir auf unserer Homepage www.muldestausee-leben.de für Sie bereit.

Hinweise:

Die hier gemachten Angaben dienen nur zur Information. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt, für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen sind vorbehalten.