

Exposé

für die Liegenschaft

eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplangebiet „Sonnengrund“ im OT Muldenstein

Gemarkung Muldenstein, Flur 3, Teilflächen aus den Flurstücken 17/5, 42 und 336



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 direkt an der Steinlausigker Straße, diese führt direkt zum Bahnhof.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet soll eine möglichst breit aufgestellte Einrichtung zur Daseinsvorsorge als Teil der Quartiersentwicklung „Bio-Energiedorf Neu-Muldenstein“ in Verbindung mit der Revitalisierung und Stärkung der schienengebundenen und radwegebezogenen Infrastruktur die Schaffung attraktiver Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten stärken. Direkt neben dem eingeschränkten Gewerbegebiet soll eine Kindertagesstätte inklusive Hort errichtet, 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 Gewerbegebiet 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. Muldenstein ist durch verschiedene Wege gut an die Wald- und Gewässergebiete der Dübener Heide angebunden.

Grundstücksdaten:

Gemarkung:	Muldenstein
Flur:	3
Flurstücke:	Teilflächen aus 17/5, 42 und 336
Grundbuch:	von Muldenstein Blatt 1429, 943 und 953
Grundstücksgröße ca.:	4.527 m ²

Für das Flurstück 17/5 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Anlagenrecht) für die envia Mitteldeutsche Energie Aktiengesellschaft in Chemnitz eingetragen.

Für das Flurstück 42 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht – TWL 100 ST.) für die MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH in Merseburg eingetragen.

Für das Flurstück 336 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht – TWL TB-HB) für die MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH in Merseburg eingetragen.

Eine mögliche Pfandfreigabe der Teilflächen wird beantragt, falls keine Pfandfreigabe möglich ist, müssen die Dienstbarkeiten übernommen werden.

Die Vermessung des eingeschränkten Gewerbegebiets 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. Die Vermessungskosten sind nicht im Kaufpreis enthalten und durch den Erwerber zu tragen.

Planungs- und Baurecht:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Sonnengrund“ ist das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet 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:

Das Gebiet ist durch die Steinlausiger Straße teilerschlossen. Laut Bebauungsplan wird direkt nördlich an das Grundstück angrenzend eine Zufahrtsstraße mit Wendehammer errichtet. Nach Fertigstellung der Straße werden alle anliegenden Grundstücke zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen herangezogen.

Entwicklungs- und Planungsziele:

Auf der zu veräußernden Fläche soll ein Gesundheitszentrum errichtet werden. Neben den klassischen Arztpraxen verschiedener Fachbereiche sollen dort auch zum Gesundheitssektor gehörende Einrichtungen, wie zum Beispiel ein Sanitätshaus, eine Physiotherapie oder ein Optiker etabliert und Möglichkeiten für Büro- und Geschäftsräume geschaffen werden. Nördlich des Gebietes soll mittelfristig unter anderem auch eine Einrichtung zum betreuten Wohnen entstehen. Aus diesem Grund ist eine Etablierung sozialer und kultureller Begegnungsstätten ebenfalls wünschenswert.

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

Auflagen:

Der Kaufvertrag wird eine Baubeginnverpflichtung innerhalb von 3 Jahren nach Eigentumsübergang 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.

Verkaufsbedingungen:

Startgebot sind **50.000,00 €**. Ein aktuelles Verkehrswertgutachten liegt vor.

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. Das Auswahlkriterium für die Verkaufsentscheidung ist 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 „Sonnengrund“ 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 – eingeschränktes Gewerbegebiet Sonnengrund - 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.