

Sachverhalt

Ihnen ist das Grundstück Platz der US-Berlin-Brigade 1 in Berlin Steglitz-Zehlendorf (Flurstück 3352) zum Kauf angeboten worden.

Der Verkäufer hat das Grundstück im April 2002 erworben und konnte sein ursprünglich geplantes Vorhaben nicht realisieren.

Eine Anfrage beim Stadtplanungsamt ergibt die folgende planungsrechtliche Besonderheit:

- Der gesamte Planbereich des Blattes 2 befand sich im Eigentum eines privaten Investors. Mit diesem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Erschließung des gesamten Planbereichs abgeschlossen.
- Die Zielbindung war abgesichert durch eine 1A-Bankbürgschaft. Eine Umlage nach dem Berliner Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) ist nach dem Vertrag ausgeschlossen.
- Dieser Investor ist inzwischen im Insolvenzverfahren.
- Aufgrund der großen Zeitdauer seit Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet anders verlaufen als nach dem B-Plan vorgesehen. Das Versorgungszentrum mit Läden und sonstigem Gewerbe für das Wohnquartier hat sich im Laufe der Jahre in den Bestandsbauten entlang der Goertzallee angesiedelt, so dass die Planziele hinsichtlich des Kaufgegenstandes nicht mehr erreichbar sind.
- Das Stadtplanungsamt wird der tatsächlichen Entwicklung tragen und den B-Plan entsprechend ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde im April 2007 gefasst.
- Gegenstand der Planänderung ist die Umwidmung des Flurstücks 3352 von SO in W. Das Maß der baulichen Nutzung wird der Umgebung i.S.v. §34 BauGB entsprechen.
- Das Land Berlin hat die Bankbürgschaft aus der Zielbindung abgerufen und führt die Erschließung des Plangebiets selbst durch. Die Baumaßnahmen werden mit dem Erwerber des Flurstücks 3352 besprochen und auf dessen Projekt abgestimmt (Gestaltung des Platzes der US-Berlin-Brigade). Die erforderlichen Baumaßnahmen werden voraussichtlich bei Baubeginn des noch zu entwickelnden Projekts auf dem Flurstück 3352 abgeschlossen sein.

Weitere Daten

Grundstücksgröße: 8.253 m²

BRW= 210/M2 1,0 BRW benachbart= 200/W 1,0

Das Grundstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Baukörper mit mehreren Bauabschnitten und mehreren Dachabschnitten. Die Konstruktion und die Maß sind der beiliegenden Bauzeichnung zu entnehmen.

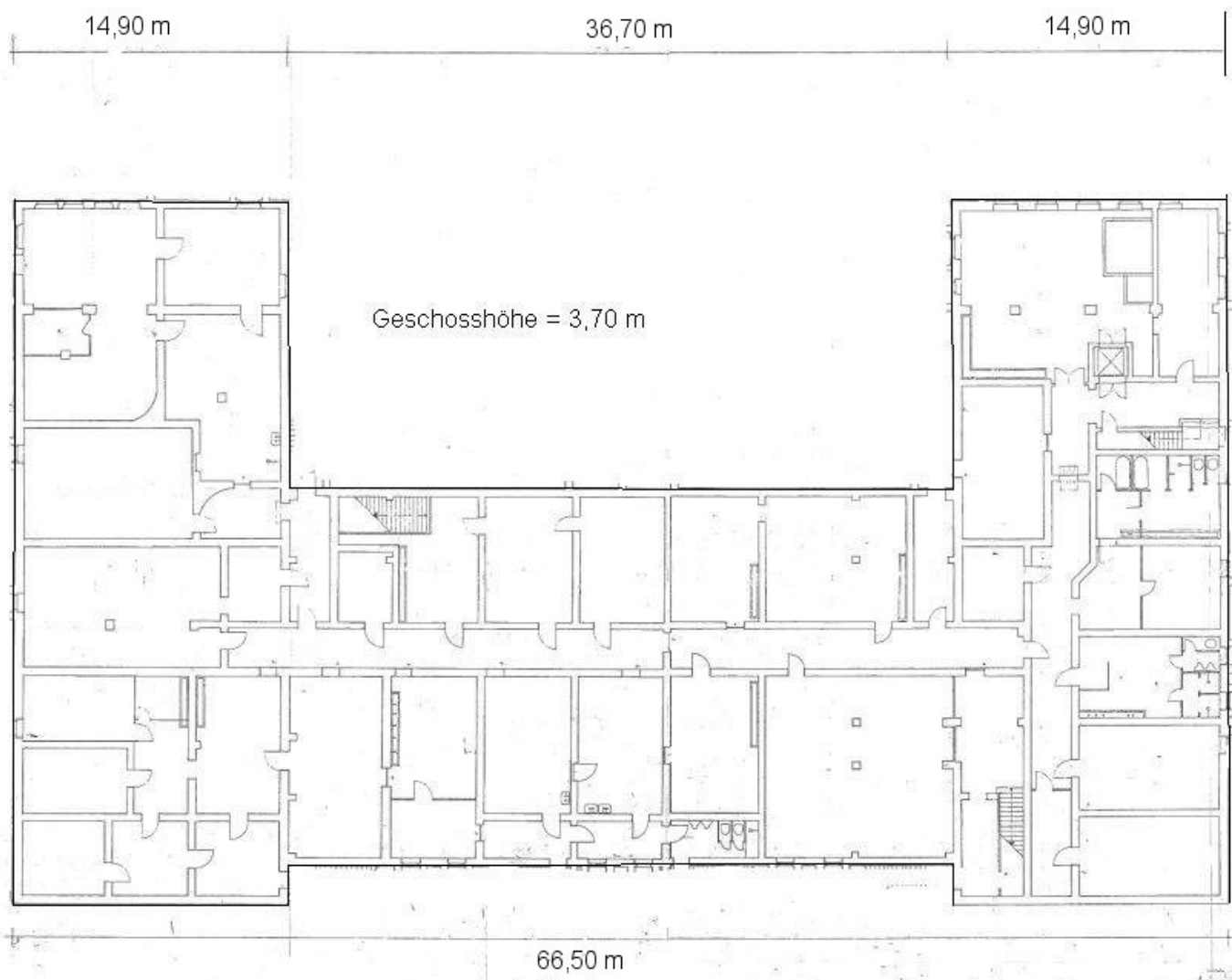
Im Mittelflügel des zentralen Baukörpers war zur Zeit der Nutzung als Kaserne ein Kino untergebracht. Die hierfür erforderliche Klimaanlage wurde in den 1970er Jahren errichtet und enthielt Lüftungsklappen mit schwach gebundenem Asbest.

Kosten Abriss und Baureifmachung: rund 15,00 €/ m³ BRI

Zusätzlich ist eine Sicherheit für die Asbestsanierung der Lüftungsklappen zu berücksichtigen. Hierfür wird ein Betrag in Höhe von 30.000,00 € als ausreichend angesehen.

Aufgabe

Ermitteln Sie den Verkehrswert des Grundstücks, und erläutern Sie alle Rechtsfolgen, die sich aus dem oben geschilderten Sachverhalt ergeben oder ergeben könnten und Erläutern Sie Eckpunkte für eine mögliche Projektentwicklung für dieses Grundstück.



145 1022 F 1

DATE		PROJECT		DRAWING NO.	
DATE	BY	PROJECT	NO.	DRAWING	NO.
HEADQUARTERS - 32000 - 10-UNITS REAL PROPERTY UNIT					
McNAIR BARRACKS					
Bldg 1022 A.B.C					
BASEMENT					
SCALE	DATE	BY	CHECKED	DATE	BY
1:50	03/21/75				

