



Bauhofareal Plus – Grundstücksangebot – Konditionen

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz wird ihren Bauhof vom Standort in der Glockengießerstraße zum 01.01.2023 verlagern. Nach dem Umzug an den neuen Standort wird das jetzige Gelände für eine neue Nutzung frei.

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 Zuge mit veräußert werden soll.

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

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

Dabei wird grundsätzlich Wohnbebauung unterstellt. Das Gelände soll im Rahmen des § 34 BauGB bebaut werden. Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz kann sich dort eine Bebauung mit III Geschossen + DG vorstellen, wobei das DG 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.

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.

Den Interessenten wird jedoch empfohlen, für die von ihnen beabsichtigte (vom vorliegenden Vorbescheid abweichende) und dem gebotenen Kaufpreis zugrunde liegende Bebauung einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid beim Landratsamt Nürnberger Land als zuständige Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

Lage und Bestand der Grundstücke

- FINr. 366 Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz:
Das Grundstück ist 4.059 m² groß und außer mit den Bauhofgebäuden bebaut mit
 - dem Wohngebäude Glockengießerstraße 21 – 25 und
 - dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Glockengießerstraße 17 mit Nebengebäude (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 (Sichartstr. 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* kann saniert oder möglicherweise ganz oder teilweise abgebrochen werden. Ein Abrissantrag wurde von der Stadt Lauf a.d.Pegnitz bisher nicht gestellt und von der Baugenehmigungsbehörde auch nicht geprüft. Aufgrund des Ensembleschutzes wird von Seiten des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege ein Abbruch des Gebäudes nicht befürwortet.

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 (1,6 Mio €) noch 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
- Übernahme der Altlastenbeseitigung unter Kostenbeteiligung des Verkäufers wie vor beschrieben
- Übernahme der bestehenden Mietverhältnisse (siehe Anlage 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 Übertragung* der notwendigen Grundstücksflächen an die Stadt Lauf a.d.Pegnitz
- Der Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung beinhalten. Vorgesehen ist, dass innerhalb von 3 Jahren ab Beurkundung der Rohbau erstellt wird und spätestens nach 5 Jahren ab Beurkundung die Bezugsfertigkeit hergestellt ist.

Ein konkretes Kaufangebot erwarten wir bis _____. 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 wird dann voraussichtlich in der Stadtratssitzung im _____ 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: 09123-184120 bzw. 184161
Email: liegenschaften@lauf.de

Der Inhalt dieses Exposés 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.



ANLAGE

Bauhofflächen

Räume	Ca. Fläche (m ²)
Werkstätten	660
Garagen, Lager	535
Büros, Gemeinschaftsräume	740

Belegungssituation der Gebäude im Bauhofareal:

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

Erdgeschoss vhs Unteres Pegnitztal mit ca. 340 m² (Schulungsräume, Flure und Sanitärräume).

9 Wohneinheiten (insg. 586,79 m²):

Davon werden noch 6 Wohnungen zu Wohnzwecken genutzt. Keine dieser Wohnungen verfügt über eine Zentralheizung. Die Quadratmetermiete beträgt seit 01.07.2015 zwischen 2,94 und 3,75 €. (Laut Mietenspiegel beträgt die durchschnittliche Nettomiete in Lauf a.d.Pegnitz, unabhängig von den im Mietenspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmalen, Stand April 2021, 6,77 €/m²)

2. Sichartstraße 1 bis 3:

Im Gebäudeteil **Sichartstraße 3** wohnen keine Mieter mehr. Im EG befinden sich derzeit noch Werkstätten des Bauhofes, welche mit Umzug an den neuen Standort geräumt werden.

Im Gebäudeteil **Sichartstraße 1** sind von 7 Wohneinheiten (insg. 409,76 m²) noch 3 vermietet, wobei davon 2 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.

