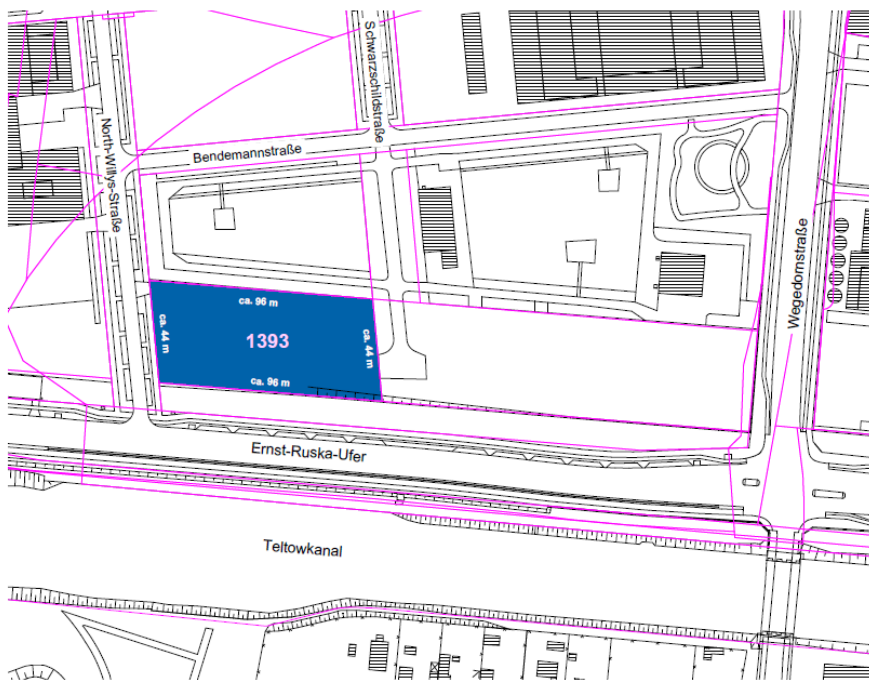


Erbbaurecht:
Kerngebiet in Berlin Adlershof, Ernst-Ruska-Ufer / North-Willys-Straße
(Baufeld 5608)



 **Baufeld 5608**
Fläche 4 095 m²

WISTA.Plan GmbH
Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin
Stand: 26.02.2019

Karten-Nr.: 8956/4/003

Details

externe Objektnummer	BF 5608	Erschließung	erschlossen
Objektart	Grundstück	Bebaubar nach	Bebauungsplan (§ 30 BauGB)
Objekttyp	Gewerbe	Verfügbar ab	sofort
Nutzungsart	Gewerbe	Gewerbliche Nutzung	ja
Vermarktungsart	Erbbaurecht	Fahrzeit zum Flughafen	ca. 10 min
Preis/Pacht	Erbbauzins	Fahrzeit zur Autobahn	ca. 2 min
Grundstücksgröße	ca. 4.100 m ²	Fahrzeit zum Hbf	ca. 30 min
GRZ	0,5	Fußweg zu öff. Verkehr	ca. 5 min
GFZ	2,0		

Objektbeschreibung

Das als Kerngebiet ausgewiesene Baufeld ist prädestiniert für Konzernzentralen, repräsentative Dienstleistungs- und Bürostandorte, hinter denen die bewusste Entscheidung für den Technologiepark Adlershof sowie für seine vielfältigen Synergien und Netzwerke steht.

Berlin Adlershof, Stadt für Wirtschaft, Wissenschaft und Medien, eröffnet attraktive Möglichkeiten für Investitionen. Mit knapp 18.000 Beschäftigten in über 1.100 Unternehmen sowie beeindruckenden Wachstumsraten zählt der Standort zu den größten Wissenschafts- und Technologieparks Europas. Durch die Nachbarschaft zur Humboldt-Universität mit 6 naturwissenschaftlichen Instituten und ca. 6.700 Studierenden sowie die Nähe zu 10 außeruniversitären Forschungseinrichtungen bieten die Flächen in Berlin Adlershof hervorragende Möglichkeiten für innovative und zukunftsorientierte Unternehmen.

Die angebotene Fläche kann nur an Unternehmen vergeben werden, die der technologischen Ausrichtung des Wissenschaftsstandorts Adlershof entsprechen. Da die Erschließung und Beräumung mit europäischen Fördermitteln vorgenommen wurde, ist bei der Grundstücksvergabe zudem die Positivliste des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) zu beachten.

Die Fläche wird im Erbbaurecht vergeben.

Wenn eine Fremdvermietung vorgesehen ist, muss vor dem Vertragsabschluss nachgewiesen werden, dass für 60 % der Nutzfläche eine Vermietung an Unternehmen, die dem Standortprofil Adlershofs entsprechen und mit der GRW-Positivliste konform sind, bereits gesichert ist. Maximal 25 % der Nutzfläche dürfen an Unternehmen vermietet werden, die nicht dem Standortprofil oder der GRW-Positivliste entsprechen; diese Unternehmen dürfen jedoch nicht aus Branchen stammen, die auf der sogenannten Negativliste des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur stehen.

Derzeitige Nutzung

Freifläche. Das Grundstück ist beräumt.

Erschließung

Das Baufeld ist durch die North-Willys-Straße verkehrlich erschlossen.

Die Stadtautobahn A113 ist über die rund 300 m von dem Grundstück entfernte Auffahrt Adlershof unmittelbar erreichbar. Dies gewährleistet optimale Verkehrsverbindungen zum Flughafen Schönefeld, dem künftigen Großflughafen Berlin-Brandenburg und zum Stadtzentrum.

Mit den Buslinien 160, 162 und 164, die u. a. eine Verbindung zum nahen S-Bahnhof Adlershof (S8, S9, S45, S46, S85) schaffen, sind nur 5 Gehminuten entfernt.

Die Medienleitungen für Nachrichtentechnik, Trinkwasser und Schmutzwasser liegen in der North-Willys-Straße und der Straße Ernst-Ruska-Ufer. Elektro liegt nur in der North-Willys-Straße an. In der Grünfläche zwischen dem Baufeld und der Straße Ernst-Ruska-Ufer befindet sich eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Baurecht

Ausgewählte Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-58a:

- Kerngebiet
- GFZ: 2,0
- GRZ: 0,5
- Die GRZ darf für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur um bis zu 20 % überschritten werden.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur im 1. Vollgeschoss erlaubt, großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- Wohnungen sind ab dem 3. Vollgeschoss erlaubt.
- Gebäudehöhen: bis maximal 18 m über Gehwegniveau. Im Einzelfall sind Ausnahmen bis zu 24 m über Gehwegniveau möglich, wenn die GFZ nicht überschritten wird.
- Die Dächer sind als Flachdach auszugestalten und zu begrünen.
- Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein 6 m breiter Streifen von Bebauung frei zu halten.
- Zur westlichen Grundstücksgrenze an der North-Willys-Straße ist ein 4 m breiter Streifen von Bebauung frei zu halten.
- Pro 400 m² Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Es kann hier nur eine Auswahl der Festsetzungen dargestellt werden: für die kompletten Festsetzungen verweisen wir auf den Bebauungsplan XV-58a.

Besonderheiten

Sofort bebaubar.

Lage

Das Baufeld befindet sich auf der nördlichen Seite des Ernst-Ruska-Ufers, das parallel zum Teltowkanal führt. Zwischen der Grundstücksgrenze und dem Gehweg des Ernst-Ruska-Ufers ist ein 5 m bis 12 m breiter öffentlicher Grünstreifen angelegt. Im Norden des Grundstücks liegt die begrünte Fläche einer Regenwasserbehandlungsanlage der Berliner Wasserbetriebe. Diese Lage zwischen nicht überbaubaren Grünflächen sorgt für eine hervorragende Position und sehr gute Sichtbarkeit des Baufelds bzw. der auf ihn zu errichtenden Gebäude

Das Baufeld wird im Osten von einer ca. 3-5 m hohen Spundwand begrenzt, die zum Brückenbauwerk der Wedegornstraße gehört. Im Süden schließt das Grundstück an einen öffentlichen Grünstreifen und teilweise an einer Spundwand (ansteigender Straßenverlauf) an. Unmittelbar hinter dem Grünstreifen liegt das Ernst-Ruska-Ufer.

Sonstige Angaben

- Eine Vermittlerprovision entsteht nicht.
- Erbbaurechtsgeber ist das Land Berlin, vertreten durch die WISTA.Plan GmbH (Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin).
- Die WISTA.Plan GmbH bietet umfassende, kompetente Beratung und Begleitung bei der Projektrealisierung.

Rechtshinweis

Dieses Angebot erfolgt freibleibend. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé gemachten Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen sind vorbehalten.

Bebauungsplan XV-58a

Übersichtskarte 1:10000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Detailkarte vom 01.11.2004 in dieser Ausrichtung eingetragelt.

ABZEICHNUNG

Hinterlegt wird beginnend zum 16.01.2011 die nachfolgende Abzeichnung mit dem Inhalt der Urachricht des Bebauungsplanes vom 07.02.2009 überreicht.

Berlin, den
Sonderverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung III

Abteilungsvorstand

Bebauungsplan XV-58a

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsgebietes "Berlin-Adlershof/Adlershof" zwischen Rudower Chaussee, Rudowerstraße, Iktalkanal und Hermann-Dörner-Allee im Bezirk Treptow-Köpenick, Bezirksamt Adlershof

Zuständige Behörde

Abteilung III

Sonderverwaltung für Stadtentwicklung
Berlin, den 07.02.2009

Sonderverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung III

Dipl.-Ing. habil. G. Schürer
Leiter

Bebauungsplan XV-58a

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsgebietes "Berlin-Adlershof/Adlershof" zwischen Rudower Chaussee, Rudowerstraße, Iktalkanal und Hermann-Dörner-Allee im Bezirk Treptow-Köpenick, Bezirksamt Adlershof

Landschaftliche Nutzung	
Naturschutzgebiet	18
Rekultiviertes Grün	19
Grünflächen	20
Grünflächen	21
Grünflächen	22
Grünflächen	23
Grünflächen	24
Grünflächen	25
Grünflächen	26
Grünflächen	27
Grünflächen	28
Grünflächen	29
Grünflächen	30
Grünflächen	31
Grünflächen	32
Grünflächen	33
Grünflächen	34
Grünflächen	35
Grünflächen	36
Grünflächen	37
Grünflächen	38
Grünflächen	39
Grünflächen	40

Wohnnutzung	
Wohnnutzung	11
Wohnnutzung	12
Wohnnutzung	13
Wohnnutzung	14
Wohnnutzung	15
Wohnnutzung	16
Wohnnutzung	17

Gewerbliche Nutzung	
Gewerbliche Nutzung	41
Gewerbliche Nutzung	42
Gewerbliche Nutzung	43
Gewerbliche Nutzung	44
Gewerbliche Nutzung	45
Gewerbliche Nutzung	46

Industrielle Nutzung	
Industrielle Nutzung	51
Industrielle Nutzung	52
Industrielle Nutzung	53
Industrielle Nutzung	54

Sonstige Nutzung	
Sonstige Nutzung	61
Sonstige Nutzung	62
Sonstige Nutzung	63
Sonstige Nutzung	64
Sonstige Nutzung	65

Städtebauliche Maßnahme:
1. Flächennutzungsänderung
2. Nutzungsänderung
3. Neuzustimmung
4. Erweiterung
5. Änderung
6. Ergänzung
7. Ergänzung
8. Ergänzung
9. Ergänzung
10. Ergänzung
11. Ergänzung
12. Ergänzung
13. Ergänzung
14. Ergänzung
15. Ergänzung
16. Ergänzung
17. Ergänzung
18. Ergänzung
19. Ergänzung
20. Ergänzung
21. Ergänzung
22. Ergänzung
23. Ergänzung
24. Ergänzung
25. Ergänzung
26. Ergänzung
27. Ergänzung
28. Ergänzung
29. Ergänzung
30. Ergänzung
31. Ergänzung
32. Ergänzung
33. Ergänzung
34. Ergänzung
35. Ergänzung
36. Ergänzung
37. Ergänzung
38. Ergänzung
39. Ergänzung
40. Ergänzung
41. Ergänzung
42. Ergänzung
43. Ergänzung
44. Ergänzung
45. Ergänzung
46. Ergänzung

Teilliche Planbestimmungen

- In dem Bebauungsplan sind die in der Urachricht des Bebauungsplanes vom 07.02.2009 festgelegten Nutzungsarten und die in der Urachricht des Bebauungsplanes vom 07.02.2009 festgelegten Festsetzungen zu den Nutzungsarten und die in der Urachricht des Bebauungsplanes vom 07.02.2009 festgelegten Festsetzungen zu den Nutzungsarten und die in der Urachricht des Bebauungsplanes vom 07.02.2009 festgelegten Festsetzungen zu den Nutzungsarten...

Maßstab 1:1000

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundbüchlein.