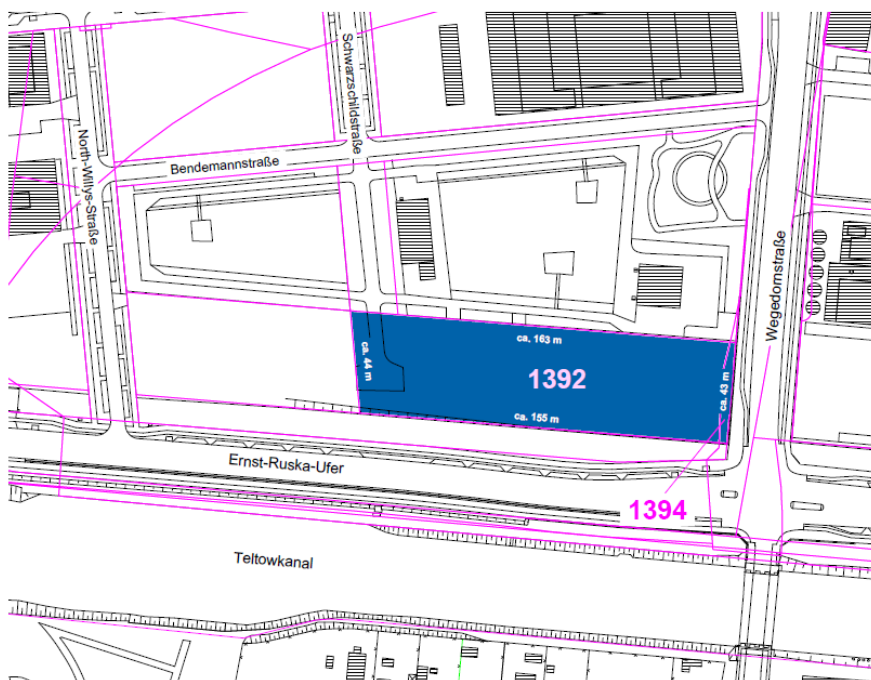
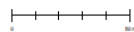


Erbbaurecht:
Kerngebiet in Berlin Adlershof, Ernst-Ruska-Ufer / Wedegornstraße
(Baufeld 5609)



 Baufeld 5609
Fläche 6 890 m²



Maßstab 1: 2 000

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

Karten-Nr.: 8957/4/003

Details

externe Objektnummer	BF 5609	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. 6.842 m ²	Fahrzeit zum Hbf	ca. 30 min
GRZ	0,5 – 0,6	Fußweg zu öff. Verkehr	ca. 5 min
GFZ	2,0 – 2,4		

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 19.400 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. 6.330 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 Grundstück ist durch die Schwarzschildstraße 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 Straße Ernst-Ruska-Ufer. In der Grünfläche zwischen dem Baufeld und der Straße Ernst-Ruska-Ufer, sowie in der verlängerten Schwarzschildstraße befindet sich eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen.

In der Verlängerung der Schwarzschildstraße befindet sich eine nicht überbaubare Fläche und ein Geh- und Radfahrrecht für die Öffentlichkeit.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Baurecht

Ausgewählte Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-58a:

Die Westhälfte des Baufeldes liegt im Kerngebiet MK 5, die Osthälfte im Kerngebiet MK6.

- Kerngebiet
- GFZ: 2,0 <- MK 5
- GRZ: 0,5 <- MK 5
- GFZ: 2,4 <- MK 6
- GRZ: 0,6 <- MK 6
- 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 22 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.
- 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 Wegedornstraße 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.

