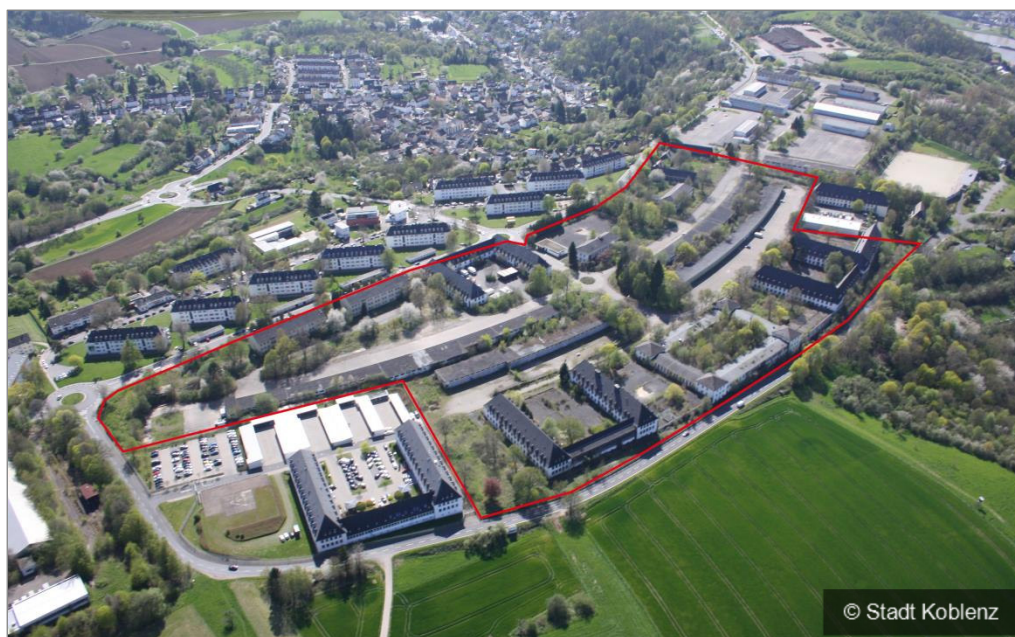


Exposé



Wohnen und Arbeiten auf dem Festungsplateau

Entwicklungsbereich
Fritsch-Kaserne
56077 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

1. Eckdaten.....	3
2. Lagebeschreibung	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung	4
4. Angaben zur Energieeinsparverordnung.....	6
5. Planungssituation	6
6. Erschließung.....	7
7. Besonderheiten	8
8. Verfahrensablauf	11
9. Kaufpreisvorstellung	14
10. Allgemeine Informationen.....	14
11. Besichtigungstermine	15
12. Anlagen.....	16

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Koblenz, beabsichtigt, die nachfolgend näher beschriebene Liegenschaft in 56077 Koblenz, Niederberger Höhe, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Koblenz als Trägerin der Planungshoheit in einem zweistufigen Verfahren zu veräußern. Voraussetzung für die Teilnahme an dem Verfahren ist die Bereitschaft des Bieters, mit der Stadt Koblenz einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Nähere Einzelheiten hierzu sind den nachstehenden Informationen und insbesondere Punkt 8 zu entnehmen.

1. Eckdaten

Lage des Objektes	Im rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteil Niederberg am Rande des Plateaus der Festung Ehrenbreitstein
Kaufpreisvorstellung	Der Verkauf erfolgt zum wirtschaftlichsten Angebot.
Grundstücksgröße	125.197,38 m ²
Bebauung	drei Unterkunftsgebäude, zwei kleinere Mannschaftsunterkünfte, vier Kfz-Hallen, mehrere Wirtschaftsgebäude und Büro-, Lehr- und Lagerobjekte
Nutzung/Vermietung (Stand:)	überwiegend leerstehend; für Teilbereiche wurden kurzfristig kündbare Mietverträge abgeschlossen
Hinweise/ Besichtigungstermine	Die Liegenschaft kann nur nach vorheriger Terminvereinbarung besichtigt werden. Das gilt insbesondere für Gebäude.

2. Lagebeschreibung

Koblenz, am Zusammenfluss von Rhein und Mosel gelegen und Gastgeberin der Bundesgartenschau 2011, ist mit aktuell 113.000 Einwohnern ein Standort mit hoher Lebensqualität. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine herausragende Kulturszene, die naturräumliche Lage an Rhein und Mosel mit den Ausläufern von Westerwald, Eifel und Hunsrück sowie ein breites Sport- und Freizeitangebot charakterisieren eine der ältesten Städte Deutschlands, die reich an touristischen Attraktionen und historischen Sehenswürdigkeiten ist. Teile der Stadt zählen seit 2002 zum Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“.

Koblenz ist Wirtschaftsschwerpunkt im nördlichen Rheinland-Pfalz und Produktionsstandort von Weltunternehmen. Eine umweltschonende Industrie und ein hoher Dienstleistungsanteil kennzeichnen die Wirtschaftsstruktur. Die Stadt besitzt eine erhebliche Innovationskraft sowie ein großes Facharbeiterpotenzial. Daher hat sie sich zu einem Arbeitsmarkt- und Dienstleistungsschwerpunkt entwickelt und ist mit insgesamt vier Krankenhäusern und dem Bundeswehrzentral Krankenhaus ebenfalls führend im Hinblick auf die medizinische Versorgung im nördlichen Rheinland-Pfalz. Eine hervorragende Infrastruktur hinsichtlich aller Bildungseinrichtungen, insbesondere mit der Universität Koblenz-Landau und der Hochschule Koblenz, rundet das positive Bild ab.

Dank der guten Verkehrsanbindung durch die Bundesstraßen 9, 42, 49, 416 und 327, die Koblenz durchqueren, gelangt man binnen weniger Minuten zu den Autobahnanschlussstellen der A 48 und A 61. Über die Verkehrsachsen A 48 / A 61 und A 3 bei gleichzeitig guten Schienenanbindungen sind die benachbarten Metropolregionen Rhein-Ruhr und Rhein-Main sehr gut erreichbar.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das zur Veräußerung anstehende Areal der Fritsch-Kaserne liegt, umgeben von weitläufigen Wald- und Wiesenflächen, im rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteil Niederberger Höhe am Rande des Plateaus der Festung Ehrenbreitstein, welche als Kopfpunkt den Abschluss des Niederberger Höhenrückens zum Rhein hin markiert und aufgrund der exponierten Lage mit einzigartigem Blick auf das Deutsche Eck ein markantes Bauwerk mit starker touristischer Bedeutung darstellt. Dieser Bereich hat im Zuge der Bundesgartenschau 2011 eine enorme Aufwertung erfahren und wird mit einer Kabinenseilbahn in umweltverträglicher Weise direkt mit der Alt- und der Innenstadt verbunden.

Der Stadtteil Niederberg ist ein Wohnstadtteil mit etwa 3.000 Einwohnern und einer eigenen Grundschule und Kindertagesstätte in fußläufiger Entfernung zur ehemaligen Fritsch-Kaserne. Einzelhandelsversorgung mit Vollsortimenter (Baubeginn steht kurz bevor) und ein Discounter befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Auf Grund der guten Lage über der Kernstadt, der unmittelbaren Nähe zum ausgedehnten Naturpark Nassau und der günstigen Verkehrsanbindung des Gebiets handelt es sich insbesondere für junge Familien um eine interessante Wohnlage.

Die Umgebungsbebauung wird im Wesentlichen durch die gegenüberliegende Wohnsiedlung mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung sowie die angrenzenden technischen Bereiche der Fritsch-Kaserne geprägt. Der technische Bereich West wird zur Zeit noch durch die Bundeswehrverwaltung genutzt, während im östlichen Teil aktuell Asylbegehrende und Flüchtlinge temporär untergebracht sind. Als endgültige zivile Anschlussnutzung sehen erste Planungen für den letztgenannten Bereich ein Mischgebiet sowie die Schaffung eines Gewerbegebietes insbesondere für örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe vor.

Bei der zur Veräußerung anstehenden Fläche handelt es sich um den ehemaligen zentralen Bereich der Fritsch-Kaserne der Bundeswehr, welcher im Wesentlichen als Truppenunterkunft bzw. zu administrativen Zwecken diente. Teile der aufstehenden Gebäude wurden bereits in den Jahren 1937/1938 von der Deutschen Wehrmacht errichtet.

Die von der Bundeswehr zurückgegebene Fläche hatte ursprünglich eine Größe von insgesamt rund 17,3 ha. In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrere Teilflächen des früheren Unterkunftsbereichs nebst dem Vorgelände und der ehemaligen Kläranlage verkauft. Für die Veräußerung stehen demnach noch Flächen von rund 12,5 ha zur Verfügung.

Die Lage der zur Veräußerung vorgesehenen Parzellen kann aus dem als Anlage zu diesem Exposé beigefügten Katasterplan ersehen werden. Das Gelände ist wegen der bereits erfolgten Teilveräuße-

rungen unregelmäßig geschnitten und fällt in Richtung Urbar leicht ab. Die Grundstücke sind wie folgt beim Amtsgericht Koblenz im Grundbuch von Niederberg, Blatt 1385, eingetragen:

Lfd. Nr. im Grundbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
40	Niederberg	7	17/17	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche	ca. 125.118
41	Niederberg	1	80/7	Gebäude- und Freifläche	0,38
42	Niederberg	1	80/8	Gebäude- und Freifläche	1
43	Niederberg	1	349/12	Gebäude- und Freifläche Niederberger Höhe 1	2
44	Niederberg	6	221/7	Gebäude- und Freifläche Niederberger Höhe 1	76

Die Parzelle 17/17 ist in Abteilung II mit mehreren Dienstbarkeiten belastet. Eine entsprechende Übersicht der Lasten und Beschränkungen finden Sie unter Punkt 7. In Abteilung III sind für alle Grundstücke keine Eintragungen vorhanden. Eine Fläche von ca. 340 m² aus dem Flurstück 17/17 wird voraussichtlich für die Durchführung einer Straßenbaumaßnahme benötigt werden.

Das Gelände ist mit drei U-förmigen Unterkunftsgebäuden, zwei kleineren Mannschaftsunterkünften, vier Kfz-Hallen, mehreren Wirtschaftsgebäuden und Büro-, Lehr- und Lagerobjekten bebaut. Die massive Gebäudesubstanz stammt überwiegend aus den Jahren 1937/1938 und 1951.

Die großen zweigeschossigen Unterkunftsgebäude mit ausgebauten Dachgeschossen sind unterkellert und verfügen häufig noch über einen Tiefkeller. Die Massivgebäude wurden größtenteils auf Beton- bzw. Ziegelmauerwerkfundamenten errichtet, die Außen- und Innenwände bestehen zumeist aus Ziegelmauerwerk. Die Ausstattung der Gebäude – gerade in sanitärer Hinsicht – entspricht der früheren Nutzung als Mannschaftsunterkünfte. Dies gilt auch für die Gestaltung der Innenräume und den Grundriss.

Die früheren Kfz-Hallen wurden auf Betonfundamenten erbaut, die Außenwände bestehen aus einem ausgemauerten Stahlbetonskelettbau, die Innenwände aus Bimsmauerwerk.

Im Hinblick auf die städtebauliche Neuordnung des Geländes wird voraussichtlich ein überwiegender Abbruch der Gebäudesubstanz erforderlich werden. Auf Grund des längeren Leerstandes muss der Zustand der Gebäude als sanierungsbedürftig bezeichnet werden. Dem Exposé wurden dennoch eine kurze Gebäudebeschreibung mit wenigen Eckdaten sowie eine Fotodokumentation als Anhang beigefügt.

Auf den Grundstücken ist teilweise alter Baumbestand vorhanden, jedoch ist der überwiegende Bereich versiegelt.

4. Angaben zur Energieeinsparverordnung

Die Gebäude stehen seit mehreren Jahren leer und wurden nicht beheizt. Daher fallen sie nicht in den Anwendungsbereich der Energieeinsparverordnung. Außerdem ist für Gebäude, für die eine Verwendung mit der zuständigen Kommune noch nicht endgültig abgestimmt ist, ein Energieausweis nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung nicht erstellbar.

5. Planungssituation

Für das Gebiet existieren noch keine rechtsverbindlichen Festlegungen eines Bebauungsplanes, demzufolge bestehen zur Umsetzung der neuen Nutzungsvorstellungen ein Planungserfordernis und die Notwendigkeit zum Abschluss eines flankierenden städtebaulichen Vertrages zwischen dem Erwerber und der Stadt Koblenz.

Aufgrund der Nähe zum Stadtteil Niederberg sowie zum BUGA-Park auf dem Festungsplateau oberhalb des Deutschen Ecks (Moselmündung in den Rhein) soll die Konversionsfläche in einen Wohnpark mit begrenzten Bestandteilen von dienstleistungs- und mischgebietsverträglichem Arbeiten entwickelt werden. Ein erstes Nutzungsszenario der Stadt sieht einen Schwerpunkt bei der Wohngebietsentwicklung mit einem Angebot von Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Der Geschosswohnungsbau soll dabei differenziert nach Eigentums- und Mietwohnungsbau mit einem Mindestbestandteil für den sozialen Wohnungsbau entwickelt werden, wobei eine Durchmischung der verschiedenen Wohnformen im gesamten Gebiet anzustreben ist. Seitens der Stadt Koblenz befindet sich aktuell eine 20-Prozent-Vorgabe für den sozialen Wohnungsbau in größeren Entwicklungsgebieten in der politischen Diskussion und Abstimmung.

In die von der Stadt angestellten Nutzungsüberlegungen für das Gelände ist zunächst ein Abzug von ca. 38.000 m² für Verkehr, Infrastruktur und Grünflächen eingeflossen sowie eine Flächenreserve von 10.000 m² (Gemeinbedarf, zentrale Einrichtungen und Nahversorgung mit höchstens 1.000 m²) berücksichtigt worden. Somit stehen rund 77.000 m² der insgesamt etwa 12,5 ha großen Liegenschaft für eine Neubebauung zur Verfügung. Diese grundsätzlichen Überlegungen der Stadt sind im laufenden Gebotsverfahren zu konkretisieren.

Die nachstehende komprimierte Übersicht gibt das Nutzungsszenario in groben Zügen wieder. Die vollständige Darstellung ist als Anlage zu diesem Exposé hinterlegt.

Nutzungsvorgaben	Baufläche (Richtwerte)
Grundstücke für EFH- und Doppelhausbebauung (WA, GRZ 0,4)	7.700 m ²
Grundstücke für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (MI, GRZ 0,4)	15.400 m ²
Geschosswohnungsbau (Eigentum, WA, GRZ 0,3)	7.700 m ²
Geschosswohnungsbau (Miete, WA, GRZ 0,3)	7.700 m ²
Geschosswohnungsbau (Sozialer Wohnungsbau, WA, GRZ 0,3)	15.400 m ²
Mischgebietsnutzung (MI, GRZ 0,3, 50% Wohnen, Rest Mischnutzung)	23.100 m ²

Für Interessenten besteht die Möglichkeit, sich vor der Abgabe des Nutzungskonzeptes (siehe Punkt 8) mit der Stadt Koblenz in Verbindung zu setzen. Ansprechpartner ist der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung, Herr Frank Hastenteufel (Tel. +49 (0)261 129-3151, Mail: frank.hastenteufel@stadt.koblenz.de).

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Koblenz ein Informationsportal eingerichtet. Die entsprechende Projektwebsite finden Sie unter <http://konversion-koblenz.bundesimmobilien.de>.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung des ehemaligen Kasernenareals erfolgt über die Straße Niederberger Höhe, welche im Vorfeld der Bundesgartenschau 2011 eine deutliche Aufwertung durch die Anlage von zwei Kreisverkehrsanlagen, die Erneuerung der Gehwege sowie des Straßenbelages erfahren hat. Die Hauptzufahrt verläuft über einen der zuvor erwähnten Kreisel. Es bestehen zwei weitere Zufahrten zur Liegenschaft, die jedoch seit Aufgabe der militärischen Nutzung bzw. Anlage des Gehweges nicht mehr benutzt wurden oder nicht mehr zugänglich sind.

Die Liegenschaft war an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom). Lediglich die Wärmeversorgung erfolgte über zwei eigene Heizzentralen, die sich in den Gebäuden U2 und U4 befanden.

Wegen der früheren Nutzung des gesamten Areals durch die Bundeswehr bestand bzw. besteht eine Vernetzung der Leitungen mit den beiden technischen Bereichen. Auf Grund des langen Leerstandes sind Beschädigungen an den Leitungen und Kanälen nicht auszuschließen. Im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Planung wird eine Neugliederung der Erschließungsanlagen erforderlich. Auf eine detaillierte Beschreibung der bestehenden Erschließungsanlagen wird aus diesem Grunde verzichtet.

Die Stadt Koblenz erwartet mit der Vorlage des Nutzungskonzeptes auch Aussagen über eine nachhaltige ökologisch ausgerichtete Energieversorgung des Plangebiets.

7. Besonderheiten

Allgemeine Hinweise

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beabsichtigt, die Liegenschaft insgesamt zu veräußern, deshalb sind Kaufpreisgebote für Teilflächen nicht möglich.

Das Gebäude U3 kann auf Grund von Feuchtigkeitsschäden nicht betreten werden. Insbesondere der Durchgang zum Innenhof ist stark durchfeuchtet, so dass es hier zur Ablösung von Deckenteilen gekommen ist. An den übrigen Gebäuden sind ebenfalls Feuchtigkeitsschäden, insbesondere in den Keller- und Erdgeschossen, teilweise auch im Eingangsbereich vorhanden. Oftmals liegt dies an defekten oder verstopften Regenrinnen. Ob und inwieweit die Tragfähigkeit von Decken durch das Eindringen von Wasser in Mitleidenschaft gezogen wurden, wurde nicht überprüft. Eine entsprechende statische Prüfung wird bei einer geplanten Gebäudeerhaltung empfohlen.

In den Gebäuden sind teilweise noch technische Anlagen (z.B. Lastenaufzüge, Alarmanlagen, Kühlgeräte etc.) sowie sanitäre Installationen und Einrichtungen vorhanden. Die heutige Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Einbauten wurde nicht geprüft. Aus diesem Grunde wird jegliche Gewährleistung ausgeschlossen.

Grundbuchbelastungen (Abteilung II)

Für das Grundstück Gemarkung Niederberg, Flur 7, Parzelle Nr. 17/17; sind folgende Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen:

-  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche wegen Immissionen) für Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrverwaltung), Anmerkung: für die Dauer der militärischen Nutzung des technischen Bereichs West
-  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatoren- und Stromleitungsrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-Aktiengesellschaft (heute: Energieversorgung Mittelrhein AG (EVM) als Rechtsnachfolger)
-  Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht der Oberflächenwasserkanäle, der Schmutzwasserkanäle, Anschlusschächte und Übergabebauwerke) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Niederberg, Blatt 823, Bestandsverzeichnis-Nummer 54, Flur 7, Flurstück 17/5 (heute Flurstück 17/20, Bundeswehrverwaltung, technischer Bereich West)
-  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatoren- und Stromleitungsrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-Aktiengesellschaft (heute: EVM als Rechtsnachfolgerin)
-  Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht aller Art nebst Recht auf Anschluss an Anschlussbauwerke und deren Mitbenutzung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks in Niederberg, Blatt 1779, BVZ Nr. 2, Flur 7, Flurstück 17/11, Anmerkung: betrifft ehemaliges Gebäude U 1, heute Sitz einer Dienststelle der Generaldirektion Kulturelles Erbe, GDKE)
-  Grunddienstbarkeit (Stromversorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks in Niederberg, Blatt 1779, BVZ Nr. 2, Flur 7, Flurstück 17/11, Anmerkung: wie vor

-  Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks in Niederberg, Blatt 1779, BVZ Nr. 2, Flur 7, Flurstück 17/11, Anmerkung: wie vor

Gestattungsverträge

Neben den zuvor aufgeführten Grundbesitzbelastungen wurden weitere Vereinbarungen über diverse Grundstücksnutzungen getroffen, die nicht durch Eintragung entsprechender Rechte im Grundbuch gesichert wurden. Im Einzelnen handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Verträge:

-  Gestattungsvertrag vom 08./09.12.1976 mit der Deutschen Bundespost, OPD Koblenz, über die Verlegung und Unterhaltung einer Kabelkanalanlage (verläuft entlang der Grenze zum technischen Bereich West), zu sichern bei Veräußerung
-  Vereinbarung mit der Energieversorgung Mittelrhein GmbH, Koblenz, über die Gasleitung im Bereich Halle 7, die Reglerstation in Gebäude U 4 und die Gasdruckreglerstation in Halle 7 (betrifft Grundstück Flur 7, Nr. 17/7), zu sichern bei Veräußerung
-  Vereinbarung mit der Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH, Koblenz, über eine Wasserleitung mit Zählerschacht (betrifft Grundstück Flur 7, Nr. 17/7), zu sichern bei Veräußerung
-  Gestattungsvertrag vom 05.07.1961 mit der Stadt Koblenz über die Verlegung einer Regen- und Schmutzwasserleitung durch die Kreisstraße K 85/K 17, Erwerber tritt in die Vereinbarung ein
-  Gestattungsvertrag vom 27.09.1972/26.03.1973 mit der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (Landratsamt) zur Kreuzung der K 85 für die Verlegung einer Kanalleitung zur ehem. Kläranlage
-  Gestattungsvertrag vom 14.12.1990/04.01.1991 mit der Deutschen Bundespost Telekom, Fernmeldeamt 1 Koblenz, über die Verlegung und Unterhaltung einer Kabelkanalanlage (verläuft entlang der Grenze zum technischen Bereich West), zu sichern bei Veräußerung

Bis zu einer Veräußerung wird geprüft, ob die vorgenannten Vereinbarungen überhaupt noch relevant sind und eine Eintragung von Dienstbarkeiten zu veranlassen ist.

Bodenverunreinigungen / Kampfmittel

Die Ersterfassung von Verdachtsflächen für die Liegenschaft ist erfolgt. Auf Grund dieser Untersuchungen wurden zunächst die beiden ehemaligen Tankstellen als Altlasten eingestuft und zwischenzeitlich saniert. Hierzu wurden die Tankstellen zurückgebaut, die Tankanlagen entfernt und das belastete Erdreich ausgekoffert und entsorgt. Die Einstufung wurde anschließend von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als zuständige Bodenschutzbehörde wieder aufgehoben. Die Tankstelle Nr. 10 wird nach wie vor als Verdachtsfläche bewertet, da in der Baugrube noch Restbelastungen nachgewiesen werden konnten. Eine weitere (tiefere) Sanierung war jedoch wirtschaftlich unverhältnismäßig und daher nicht vertretbar.

Für den zur Veräußerung anstehenden Bereich wurden weitere Gefahrerforschungsmaßnahmen festgelegt, die abhängig von der künftigen Nutzung durchzuführen waren. Im Hinblick darauf, dass eine gesetzliche Verpflichtung des Eigentümers nicht vorlag und eine künftige Nutzung für die Liegenschaft

bislang nicht zweifelsfrei feststand, wurden im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt.

Im Rahmen eigener Prüfungen hat jedoch die Stadt Koblenz auf dem Gelände diverse Untersuchungen (Baggerschürfe, Rammkernuntersuchungen) durchführen lassen. Hierbei konnten auf dem Gelände großflächig anthropogene Auffüllungen festgestellt werden. Diese bestehen allerdings größtenteils aus unauffälligen Böden. Es ergaben sich keine Hinweise auf Kontaminationen. Bei der Untersuchung von Schwarzdecken wurde in drei von elf Proben festgestellt, dass sie pech- bzw. teerhaltig sind. Bei Tiefbaumaßnahmen ist mit Separierungsaufwand sowie erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. An einem geschotterten Parkplatz östlich des Gebäudes 26 wurden erhöhte MKW- und PAK-Werte nachgewiesen. Außerdem ist im Bereich der vier Leichtflüssigkeitsabscheider mit lokalen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Die Wartungsgruben in den Kfz-Hallen wurden nicht untersucht. Es wird generell empfohlen, Tiefbaumaßnahmen gutachterlich begleitet zu lassen.

Im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde im Jahr 2015 geprüft, inwieweit ein Kampfmittelverdacht für die Liegenschaft besteht. Auf der Grundlage von Luftbildern mehrerer Zeitabschnitte wurden Einwirkungen des II. Weltkriegs sowie die militärische Nutzung durch die Wehrmacht dokumentiert und bewertet. Auf dem Gelände des ehemaligen Unterkunftsbereichs konnten keine konkreten Verdachtsflächen (Blindgänger) ermittelt werden, jedoch wurde etwa die Hälfte der Liegenschaft auf Grund der festgestellten Kriegseinwirkungen (Bombardierung durch die alliierten Streitkräfte sowie der in Teilbereichen vorhandenen Stellungen, Deckungsgräben und -löchern der Wehrmacht) in die Kategorie 2 nach der Arbeitshilfe Kampfmittelräumung (AH KMR) eingestuft. Dies bedeutet, dass auf der Fläche Kampfmittelbelastungen vermutet werden und bei Eingriffen in den Boden mit solchen Funden zu rechnen ist. Für die restliche Fläche hat sich der Verdacht nicht bestätigt (Kategorie 1 nach AH KMR). Allerdings verbleibt ein Restrisiko, wie es für das gesamte Gebiet der Bundesrepublik Deutschland besteht. Bei Sanierungsmaßnahmen und Bodeneingriffen sollte auf jeden Fall der Kampfmittelräumdienst hinzugezogen werden.

Gebäudeschadstoffe

Eine detaillierte Untersuchung hinsichtlich der Verwendung schadstoffhaltiger Materialien bei der Errichtung der Gebäude wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nicht durchgeführt. Im Rahmen einer von der Stadt Koblenz beauftragten und im Jahr 2015 vorgenommenen Gebäudeschadstoffuntersuchung wurden diesbezüglich jedoch Erkenntnisse gewonnen. Die Kunstschieferdächer sowie mehrere Fensterbänke und die Fassadenverkleidung des Wachgebäudes sind asbesthaltig. Weiter wurde teerhaltiger Kleber bei der Verlegung von Parkettfußböden sowie Linoleum verwendet. In Treppenhäusern und Fluren wurde Wandschutzfarbe verarbeitet, die PCB- und/oder bleihaltig war. Außerdem ist mit belastetem Altholz (z.B. im Bereich der Dachstühle, Deckenverkleidungen, Parkett etc.) sowie alter Mineralwolle zu rechnen. Es besteht das Erfordernis, dass schadstoffbelastete Bauteile beim Abbruch fachgerecht separiert und getrennt entsorgt werden müssen. Bei Bedarf kann eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse zur Verfügung gestellt werden.

Mietverhältnisse

Für Teile des Veräußerungsbestandes, insbesondere für die Kfz-Hallen und befestigten Freiflächen, wurden im Rahmen der Zwischenbewirtschaftung kurzfristig kündbare Mietverhältnisse abgeschlossen. Da die meisten Gebäude nicht mehr mit Strom, Wasser oder Wärme versorgt werden, handelt es sich im Wesentlichen um untergeordnete Nutzungen, beispielsweise zum Abstellen von Fahrzeugen oder zur Lagerung von Materialien. Die vorhandenen Mietverhältnisse sind baurechtlich nicht abgesichert, sondern als temporäre Zwischennutzung lediglich geduldet.

Am 15.02.2017 bestanden insgesamt 34 Mietverträge, wobei sieben Vertragsverhältnisse gekündigt sind. Es wird um Verständnis gebeten, dass weitergehende und detaillierte Informationen zu den einzelnen Mietverhältnissen im Rahmen des Bieterverfahrens aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erteilt werden können.

8. Verfahrensablauf

Im Vorfeld der Veräußerung haben sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Eigentümerin) und die Stadt Koblenz (Trägerin der Planungshoheit) auf eine gemeinsame Vorgehensweise verständigt und ein zweistufiges Markterkundungsverfahren festgelegt. Nachstehend werden der Ablauf und die Rahmenbedingungen des Verfahrens dargestellt.

Seitens des Erwerbsinteressenten muss die Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Stadt Koblenz bestehen. Das ist Voraussetzung zur Teilnahme am Markterkundungsverfahren.

In diesem städtebaulichen Vertrag werden insbesondere die Übernahme der Planungs-, Gutachtens- und Verfahrenskosten für die Erstellung der notwendigen Bauleitplanung und ferner ggf. notwendige Bodensanierungen sowie dazu erforderliche Maßnahmen, Übernahme der Erschließung und Festlegung der Erschließungsgrundsätze nebst Angaben zum ruhenden Verkehr zu vereinbaren sein. Unter Umständen kommt auch der Abschluss eines separaten Erschließungsvertrages in Frage. Weiter ist hierunter auch die Schaffung der durch das Plangebiet erforderlich werdenden familienbezogenen Infrastruktur (z.B. Kinderspielflächen, Kindertagesstätten und Räume für Jugendliche), die Umsetzung von ggf. notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Artenschutz und Eingriffsregelung) und eines Prozentsatzes für den sozialen Wohnungsbau zu fassen.

Der Bieter hat seine Leistungsfähigkeit zur Durchführung eines derartigen Projektes nachzuweisen. Hierzu sind die folgenden Unterlagen, Angaben und Beschreibungen zu übersenden:

- ☐ Handelsregistrauszug bei Einzelinteresse, im Falle von Bietergemeinschaften ist ein Handelsregistrauszug bezogen auf jedes Mitglied der Bietergemeinschaft vorzulegen
- ☐ Erklärung, ob und inwieweit der Erwerbsinteressent mit anderen Unternehmen verknüpft ist
- ☐ Erklärung über den Gesamtumsatz des Bieters und seinen Umsatz vergleichbarer Projekte in den letzten drei Jahren
- ☐ Angabe, ob und welche Teile des Projekts unter Umständen an Dritte vergeben werden

-  Vorlage der Bilanzen der letzten drei Geschäftsjahre; ist der Erwerbsinteressent Gewerbetreibender, der nicht zur Bilanzierung verpflichtet ist, Vorlage seiner Gewinn- und Verlustrechnungen der letzten drei Jahre
-  Detaillierte Beschreibung des Unternehmens mit Angaben zur Anzahl der Beschäftigten insgesamt
-  Vorstellung der am Projekt beteiligten Personen inklusive Darstellung ihrer Eignung für die Durchführung derartiger Projekte
-  Nachweis anhand von Referenzprojekten, dass der Erwerbsinteressent über entsprechende Erfahrungen und Sachkenntnisse bei der Projektentwicklung und Umsetzung, der Ausführung von Erschließungs- und Vermarktungsprojekten sowie der Realisierung baulicher Maßnahmen vergleichbarer Größe verfügt

Der Erwerbsinteressent hat selbst Sorge dafür zu tragen, dass seine Unterlagen und Angaben vollständig sind. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben oder die Stadt Koblenz sind nicht verpflichtet, fehlende Unterlagen und Angaben nachzufordern.

Die Bundesanstalt als Verkäuferin der Immobilie wird keinen öffentlichen Bauauftrag vergeben. Bei der anschließenden Projektentwicklung durch private Investoren wird kein unmittelbares wirtschaftliches Interesse verfolgt.

I. Phase der Markterkundung

In der ersten Phase des Verfahrens wird den Erwerbsinteressenten die Möglichkeit gegeben, sich intensiv mit der Immobilie auseinanderzusetzen und ein Nutzungskonzept für das Gelände zu erarbeiten. Die Interessenten werden bis zum Ablauf der unter Punkt 10 genannten Frist um Vorlage eines aussagekräftigen städtebaulichen Nutzungskonzeptes gebeten. Des Weiteren wird erwartet, dass die Investoren auf dieser Grundlage ein indikatives Kaufpreisangebot abgeben. Anschließend erfolgt eine Prüfung und Bewertung der eingereichten Unterlagen und Konzepte anhand festgelegter Kriterien, die eine Reduzierung des Bieterkreises zur Folge haben kann.

Bei der Bewertung werden folgende Auswahlkriterien zugrunde gelegt:

-  **Nutzungskonzept / Städtebau**

In dem Nutzungskonzept sollten die städtebaulichen Vorgaben und Nutzungsbausteine (vgl. Punkt 5) Berücksichtigung finden. Das Konzept sollte eine Aussage zum Umfang der weiteren Einbeziehung und/oder den Abbruch von Gebäuden enthalten.

Vorzulegen sind Zeichnungen und Pläne inklusive Darstellung der Nutzungsarten (maximal fünf Plandarstellungen im Maßstab 1:1.000), aus denen sich folgende Aussagen ablesen lassen:

 - Einbindung des Plangebiets in den Stadtteil und die nähere Umgebung unter Berücksichtigung der dortigen Rahmenbedingungen und Potenziale
 - Darstellung der Grundzüge des Nutzungskonzeptes, des Erschließungskonzeptes sowie der Einbindung in die Umgebung einschließlich der Grün- und Freiflächenbeziehungen

- Angaben zu den geplanten Gebäudehöhen, Vollgeschossen, GRZ und GFZ sowie die Darstellung der geplanten Bebauung im Gelände (Geländeschnitte und dreidimensionale Visualisierung)
- Angaben zur Ökologie/Nachhaltigkeit (z.B. Entwässerung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Dachbegrünung, klimaangepasste Bauweise etc.)

Beispiele und städtebauliche Details zur Erklärung der Planungsinhalte sind wünschenswert und sollten in die o.g. Plandarstellungen integriert werden.

Realisierung / Umsetzung

Hier werden eine dezidierte Beschreibung des Projektablaufs und Aussagen zur zeitlichen Umsetzung von Einzelschritten über die Grundstücksaufbereitung, Erschließungsmaßnahmen und der Realisierung von Bauabschnitten bis hin zu Hochbaumaßnahmen erwartet. Aus den Erläuterungen muss zweifelsfrei hervorgehen, wer für die Realisierung des Projekts und der einzelnen Maßnahmen verantwortlich ist und wie bei der Umsetzung konkret verfahren wird. Die Angabe einer Meilensteinplanung ist wünschenswert.

Kaufpreis

Mit Ablauf der ersten Phase wird die Abgabe eines indikativen Kaufpreisangebotes erwartet, welches die Realisierung des städtebaulichen Nutzungskonzeptes berücksichtigt. Das Gebot ist zu beziffern und frei von Bedingungen abzugeben.

Es ist vorgesehen, die drei zuvor genannten Auswahlkriterien zunächst wie folgt zu gewichten:

-  Das Kriterium Nutzungskonzept / Städtebau fließt mit 36 % in die Entscheidung ein. Es beinhaltet die drei Unterkriterien Verwirklichung der Nutzungsbausteine gemäß Vorgaben der Stadt, Erschließung/Freiraum/Grüngestaltung sowie Ökologie und Nachhaltigkeit.
-  Die Realisierung und Umsetzung wird mit 12 % berücksichtigt und umfasst die Unterkriterien Durchführung und Termingestaltung, Angebotstransparenz und Leistungsfähigkeit sowie Organisation des Entwicklungs- und Bauprozesses.
-  Der Kaufpreis wird bei der Auswahlentscheidung mit 52 % berücksichtigt.

II. Phase der Markerkundung

In der zweiten Phase sollen das jeweilige Nutzungskonzept sowie Fragen der Realisierung und der zeitlichen Umsetzung des Projekts in Verhandlungsgesprächen vertieft und erörtert werden. In diesem Stadium werden parallel auch die Verhandlungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Koblenz und den ausgewählten Erwerbsinteressenten geführt. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wird daher für die zweite Phase nur eine bestimmte Anzahl von Interessenten (drei bis maximal fünf Teilnehmer) zugelassen. Zum Abschluss dieser Phase wird die Abgabe eines endgültigen und verbindlichen Kaufpreispreisangebotes sowie von konkretisierenden Planunterlagen erwartet.

Vorzulegen sind Zeichnungen und Pläne im Maßstab 1:500, aus denen sich in Ergänzung bzw. Konkretisierung zu den bereits vorliegenden Planungen (siehe I. Phase) folgende Aussagen ablesen lassen:

- Darstellung des konkreten Nutzungskonzepts, des Erschließungssystems für den fließenden und ruhenden Fahrverkehr sowie Fuß- und Radwege einschließlich der Verknüpfungen mit dem überörtlichen Straßen- und Wegenetz sowie der Anbindung an den ÖPNV
- Baulich räumliche Struktur mit Darstellung der Baukörper als Dachaufsicht einschließlich Angaben zur Dachform, Nutzung, Parzellierung. Angaben zu den geplanten Gebäudehöhen, Vollgeschlossen, GRZ und GFZ sowie die Darstellung der geplanten Bebauung im Gelände (Geländeschnitte und dreidimensionale Visualisierung)
- Grün- und Freiflächenkonzept mit Erläuterungen zur Gestaltung
- Konkretisierende Angaben zur Ökologie/Nachhaltigkeit (z.B. Entwässerung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Dachbegrünung, klimaangepasste Bauweise etc.)

Beispiele und städtebauliche Details zur Erklärung der Planungsinhalte sind auch in dieser Phase wünschenswert und sollten in die o.g. Plandarstellungen integriert werden.

9. Kaufpreisvorstellung

Es wird um Abgabe eines Angebotes unter Berücksichtigung der vorstehenden Informationen gebeten.

Der Erwerb ist für den/die Käufer provisionsfrei.

10. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor,

☐ ob,

☐ wann,

☐ an wen

☐ und zu welchen Bedingungen

das Grundstück verkauft wird.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie

Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Angebot mit dem Betreff

Liegenschaft in 56077 Koblenz, Unterkunftsbereich der Fritsch-Kaserne

bis **07.07.2017** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Verkaufsteam Koblenz –
z.Hd. Herrn Frank-Michael Kreis
Schloss (Hauptgebäude)
56068 Koblenz

Bei Korrespondenz geben Sie bitte das Geschäftszeichen KOVK.VK-130903/0002-02.3000 an.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der Käufer.

11. Besichtigungstermine

Die Liegenschaft kann nur nach vorheriger Terminvereinbarung besichtigt werden. Dies gilt insbesondere für Gebäude. Bitte wenden Sie sich an die auf dem Deckblatt bzw. in der Fußzeile genannte Kontaktperson.

12. Anlagen

12.1	Fotos	17
12.2	Luftbilder	19
12.3	Katasterplan.....	21
12.4	Gebäudebeschreibung	22
12.5	Städtebauliche Kennwerte.....	26
12.6	Vordruck zur Angebotsabgabe	28

12.1 Fotos



Rückseite Gebäude U2 Unterkunftsgebäude



Frontansicht Gebäude U3 Wirtschaftsgebäude



Frontansicht Gebäude U4 Unterkunftsgebäude



Seitenansicht Gebäude 20 Stabsgebäude mit



Frontansicht Gebäude 21a Bürogebäude



Frontansicht Gebäude 26 Lehrgebäude



Frontansicht Gebäude 6a Kfz-Halle



Frontansicht Gebäude 7 Kfz-Halle



Blick aus Gebäude U4 Richtung Vallendar



Blick aus Gebäude 4 in das Rheintal

12.2 Luftbilder



Luftaufnahme Fritsch-Kaserne Blickrichtung Koblenz, Deutsches Eck



Luftaufnahme Fritsch-Kaserne, Blickrichtung Vallendar



Blick auf die einzelnen Gebäude der Fritsch-Kaserne

12.3 Katasterplan



Katasterplanausschnitt Gemarkung Niederberg, Flur 7

12.4 Gebäudebeschreibung

Gebäude U1 a Wirtschaftsgebäude	• Geschosse: 2 bis 4 • Baujahr: 1938 • unterkellert (Keller- und Tiefkeller) • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • ausgebautes Walmdach • bebaute Fläche: ca. 770 m² • Bruttogrundfläche: ca. 1.230 m² • umbauter Raum: ca. 12.680 m³
Gebäude U2 Unterkunftsgebäude	• Geschosse: 2 • Baujahr: 1938 • unterkellert (Keller- und Tiefkeller) • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • ausgebautes Walmdach • bebaute Fläche: ca. 2.380 m² • Bruttogrundfläche: ca. 5.000 m² • umbauter Raum: ca. 33.300 m³ • ehem. Heizzentrale
Gebäude U2 a Lagergebäude	• Heizzentrale • Baujahr: 1938 • Keller- und Tiefkeller • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • Betondecke befahrbar • bebaute Fläche: ca. 880 m² • Bruttogrundfläche: ca. 350 m² • umbauter Raum: ca. 6.420 m³
Gebäude U3 Wirtschaftsgebäude	• Geschosse: 1 bis 2 • Baujahr: 1938 • unterkellert (Keller- und Tiefkeller) • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • Sattel- bzw. Zeltdach • bebaute Fläche: ca. 3.510 m² • Bruttogrundfläche: ca. 4.010 m² • umbauter Raum: ca. 38.150 m³
Gebäude U4 Unterkunftsgebäude	• Geschosse: 2 • Baujahr: 1938 • unterkellert (Keller- und Tiefkeller) • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • ausgebautes Walmdach • bebaute Fläche: ca. 2.370 m² • Bruttogrundfläche: ca. 4.500 m² • umbauter Raum: ca. 33.510 m³ • ehem. Heizzentrale
Gebäude 4a Gasdruckreglerstation	• bebaute Fläche: ca. 40 m² • umbauter Raum: ca. 120 m³

Gebäude U6 Unterkunft- /Kompaniegebäude	• Geschosse: 2 • Baujahr: 1938 • unterkellert • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • ausgebautes Walmdach • bebaute Fläche: ca. 2.200 m² • Bruttogrundfläche: ca. 4.390 m² • umbauter Raum: ca. 28.660 m³
Gebäude 6a Kfz-Halle	• Geschosse: 1 • Baujahr: 1951 • Stahlbetonskelettbau ausgemauert • Stahlbetonpultdach • bebaute Fläche: ca. 2.770 m² • Bruttogrundfläche: ca. 1.800 m² • umbauter Raum: ca. 14.520 m³
Gebäude 7 Kfz-Halle	• Geschosse: 1 • Baujahr: 1951 • Stahlbetonskelettbau ausgemauert • Stahlbetonpultdach • bebaute Fläche: ca. 2.240 m² • Bruttogrundfläche: ca. 1.460 m² • umbauter Raum: ca. 11.610 m³
Gebäude 8 Kfz-Halle	• Geschosse: 1 • Baujahr: 1951 • Stahlbetonskelettbau ausgemauert • Stahlbetonpultdach • bebaute Fläche: ca. 1.970 m² • Bruttogrundfläche: ca. 1.280 m² • umbauter Raum: ca. 9.670 m³
Gebäude 9 Kfz-Halle	• Geschosse: 1 • Baujahr: 1951 • Stahlbetonskelettbau ausgemauert • Stahlbetonpultdach • bebaute Fläche: ca. 2.510 m² • Bruttogrundfläche: ca. 1.630 m² • umbauter Raum: ca. 12.700 m³
Gebäude 10a Garage	• Fertigbauweise • bebaute Fläche: ca. 15 m² • umbauter Raum: ca. 30 m³

Gebäude 20 Stabsgebäude und Offiziersheim	• Geschosse: 1 • Baujahr: 1951 • unterkellert • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • ausgebautes Satteldach • bebaute Fläche: ca. 670 m² • Bruttogrundfläche: ca. 580 m² • umbauter Raum: ca. 4.340 m³
Gebäude 20a Unteroffiziersheim	• Geschosse: 1 • Baujahr: 1951 • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • ausgebautes Satteldach • bebaute Fläche: ca. 670 m² • Bruttogrundfläche: ca. 580 m² • umbauter Raum: ca. 4.160 m³
Gebäude 21 Wachgebäude	• Geschosse: 1 • Baujahr: 1976 • massive Bauweise (Betonfertigteile) • Flachdach • bebaute Fläche: ca. 230 m² • Bruttogrundfläche: ca. 150 m² • umbauter Raum: ca. 830 m³
Gebäude 21a Bürogebäude	• Geschosse: 1 bis 2 • Baujahr: 1951 • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • flachgeneigtes Zelt- bzw. Satteldach • bebaute Fläche: ca. 270 m² • Bruttogrundfläche: ca. 210 m² • umbauter Raum: ca. 1.410 m³

Gebäude 26 Lehrgebäude	• Geschosse: 2 • Baujahr: 1951 • teilunterkellert • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • Walmdach • bebaute Fläche: ca. 640 m² • Bruttogrundfläche: ca. 670 m² • umbauter Raum: ca. 5.120 m³
Gebäude 26a Lehrsaaengebäude	• Geschosse: 2 • Baujahr: 1951 • unterkellert • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • Walmdach • bebaute Fläche: ca. 640 m² • Bruttogrundfläche: ca. 940 m² • umbauter Raum: ca. 6.740 m³
Gebäude 29 Sanitätsgebäude	• Geschosse: 1 • Baujahr: 1951 • unterkellert • massive Bauweise (Beton und Ziegelmauerwerk) • ausgebautes Walmdach • bebaute Fläche: ca. 320 m² • Bruttogrundfläche: ca. 320 m² • umbauter Raum: ca. 2.180 m³
Gebäude 44 Kompaniegebäude	• Geschosse: 2 • Baujahr: 1976 • unterkellert • massive Bauweise (Beton und Mauerwerk) • ausgebautes Walmdach • bebaute Fläche: ca. 710 m² • Bruttogrundfläche: ca. 1.450 m² • umbauter Raum: ca. 9.400 m³
Gebäude 44a Kompaniegebäude	• Geschosse: 2 • Baujahr: 1976 • unterkellert • massive Bauweise (Beton und Mauerwerk) • ausgebautes Walmdach • bebaute Fläche: ca. 710 m² • Bruttogrundfläche: ca. 1.450 m² • umbauter Raum: ca. 9.400 m³

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Koblenz
Schloss (Hauptgebäude)
56068 Koblenz

Herr Frank-Michael Kreis
Tel. +49 (0) 261 3908-140 oder -209/ Fax -241
Frank-Michael-Kreis@bundesimmobilien.de
www.bundesimmobilien.de

Modell 1 (Überwiegend Wohnen)												BruttoGFl.
						Nutz.art	GRZ	max. Voll- gesch.	GFZ	bebaub. Grdst.fl.		
20% Grundstücke für EFH- und Doppelhausbebauung			15.517	m²	WA	0,4	II	0,8		6207	12413	
5% Reihenhausbau			3.879	m²	WA	0,4	II	0,8		1552	3103	
20% Geschosswohnungsbau (Eigentum)			15.517	m²	WA	0,3	IV	1		4655	15517	
20% Geschosswohnungsbau (Miete)			15.517	m²	WA	0,3	IV	1		4655	15517	
20% Geschosswohnungsbau (Sozialer Wohnungsbau)			15.517	m²	WA	0,3	IV	1		4655	15517	
15% Mischgebietsnutzung (davon 50 % Wohnen, Rest: Mischnutzung)			11.637	m²	MI	0,3	IV	1		3491	11637	
		SUMMEN	77.583	m²						25214	73703	
		davon WA	65.945	m²	WA					21723	62066	
		davon MI	11.637	m²	MI					3491	11637	
Prozentangaben sind pauschale Annahmen Amt 61 unter Berücksichtigung der Markt- und Standortanalyse INWIS Bochum aus 2015												
Modell 2 (Mischung Wohnen und Arbeiten)												BruttoGFl.
						Nutz.art	GRZ	max. Voll- gesch.	GFZ	bebaub. Grdst.fl.		
10% Grundstücke für EFH- und Doppelhausbebauung			7.758	m²	WA	0,4	II	0,8		3103	6207	
20% Grundstücke Wohnen und Arbeiten unter einem Dach			15.517	m²	MI	0,4	II	0,8		6207	12413	
10% Geschosswohnungsbau (Eigentum)			7.758	m²	WA	0,3	IV	1		2327	7758	
10% Geschosswohnungsbau (Miete)			7.758	m²	WA	0,3	IV	1		2327	7758	
20% Geschosswohnungsbau (Sozialer Wohnungsbau)			15.517	m²	WA	0,3	IV	1		4655	15517	
30% Mischgebietsnutzung* (davon 50 % Wohnen, Rest: Mischnutzung)			23.275	m²	MI	0,3	IV	1		6982	23275	
		SUMMEN	77.583	m²						25602	72928	
		davon 50 % WA	38.791	m²	WA					12413	37240	
		davon % MI	38.791	m²	MI					13189	35688	
Prozentangaben sind pauschale Annahmen												
* bevorzugt im Eingangs-/Zufahrtsbereich unterzubringen												

© Stadt Koblenz

12.6 Vordruck zur Angebotsabgabe

Kaufpreisangebot

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Koblenz
Herr Frank-Michael Kreis
Schloss (Hauptgebäude)
56068 Koblenz

Kaufangebot für die Liegenschaft
Entwicklungsbereich Fritsch-Kaserne

I. Kaufinteressent

Name, Vorname / Firma		
PLZ	Ort	Straße
Telefon	Fax	E-Mail

Ich bin/ wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich)
bzw. der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:

☐ ja

☐ nein

Ich bin/ wir sind mit der Aufnahme in Ihre Interessentendatenbank einverstanden:

☐ ja¹

☐ nein²

¹ Dies dient nur zur Zusendung von Informationen zu am Markt angebotenen Verkaufsobjekten. Diese Angaben werden nicht an Dritte weitergegeben.

² Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

II. Kaufangebot

Objekt (Straße, Hausnummer)	Ihr Kaufpreisangebot in Euro	Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)
	€	

Ort

Datum

Unterschrift

Unterschrift