

Exposé

über die Liegenschaft

Kinder- und Frauenklinik

Bahnhofstraße 24-26, 39576 Stendal

Objektnummer: WE 1077



Eigentümer: Landkreis Stendal, Hospitalstraße 1-2, 39576 Stendal

Ansprechpartner: Daniela Saalfeld, Hochbauamt- und Gebäudemanagement

Email: gebaeudemanagement@landkreis-stendal.de

Tel. 03931-607966

Die Stadt Stendal liegt südöstlich des Landkreises Stendal (Region Altmark) im Nordosten des Landes Sachsen-Anhalt. Sie ist Kreisstadt des Landkreises Stendal und mit ca. 40.000 Einwohnern die größte Stadt sowie Verkehrsknotenpunkt in der Altmark in Sachsen-Anhalt.

Das Grundstück besteht aus 15 Flurstücken, welche mit 9 Gebäudeteilen bebaut sind und bis 2021 zusammenhängend als Kinder- und Frauenklinik genutzt wurde. Die 9 Gebäudeteile sind miteinander verbunden, sodass die Klinik als ein gesamter Gebäudekomplex erscheint.

Die weiteren Teile des Grundstückes sind teilweise befestigt und als Stellplätze und Grünanlage angelegt.

Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt im Bahnhofsviertel in der Stadtmitte in einem von der Stadt Stendal förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Das Zentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Theater, Museen, Restaurants u.ä. befindet sich in der Nähe. Bis zum Bahnhof sind es ca. 3 Gehminuten. Von dort gibt es sehr gute Bahnverbindungen in Richtung Berlin, Magdeburg, Leipzig, Hannover.

Magdeburg: 50 km

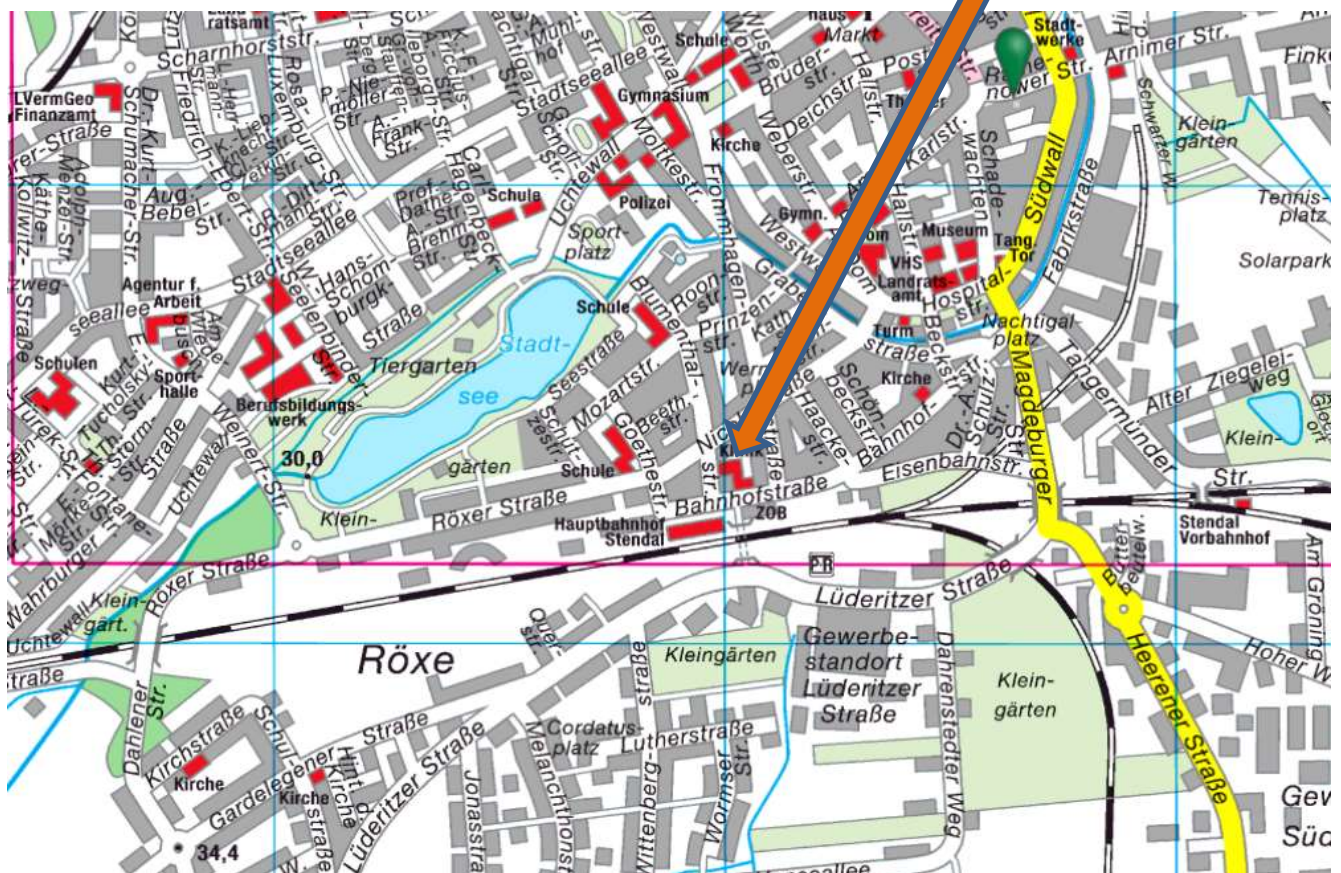
Berlin: 125 km

Hannover: 175 km

Nächstgelegene Flughäfen sind Berlin-Schönefeld, Berlin Brandenburg und Leipzig/Halle.

Im Bau befindet sich die Autobahn A 14, die Stendal auf der westlichen Seite tangiert. Sie beinhaltet zwei Anschlussstellen mit den Abfahrten „Stendal“ und „Stendal –Mitte“.

Stadtplan Stendal



Grundstücksdaten

Grundbuch von	Stendal
Gemarkung	Stendal
Blatt Nr.	12785
Flur	36
Flurstück	25,26, 125, 127, 42/1, 136/39, 140/42, 153/41, 134/37, 142/43, 149/43, 130/21, 131/21,155/40,132/22
Grundstücksgröße	ca. 7698 m ²
Gebäudenutzfläche	ca. 7474 m ²
Adresse:	Bahnhofstraße 24-26, 39576 Stendal
Baulasten	<u>1. Baulastenblatt 1249 lfd. Nr. 1</u> Wegerecht für das Altenpflegeheim "Berliner Hof", es wird sichergestellt, dass der Weg von jeglichem ruhenden Verkehr und baulichen Anlagen freizuhalten ist, sodass der erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist. gem. § 80 BauO LSA zu Lasten des Grundstückes Flur 36, Flurstücke 25 ff. <u>2. Baulastenblatt 1505 lfd. Nr. 1</u> Abstandsflächenübernahme zugunsten des Grundstückes Bahnhofstraße 30 wird eine Teilfläche des Flurstückes 127 dem Flurstück 124/22 zugerechnet gem. § 6 BauOLSA. <u>3. Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer</u> Nikolaistraße 11, 39576 Stendal Frommhagenstr. 70, 39576 Stendal
Sanierungsgebiet	Das Grundstück liegt in einem von der Stadt Stendal förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gem. § 143 Abs. 2 BauGB eingetragen am 31.05.1995.
Altlasten	Nach Aussage des Altlastenkatasters ist das Grundstück frei von Altlasten.
Bauplanung	Das Grundstück liegt im Innenbereich der Stadt Stendal nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Stendal. Demnach ist die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.
Hochwassergebiet	liegt nicht in einer hochwassergefährdeten Zone
Konterminationen/ Kampfmittelbelastungen	keine Hinweise, Lastenfreiheit wird unterstellt
Eintragungen	<u>In Abteilung II</u> Elektroleitungs- und Trafostation- und E-Kabelrecht für die Stadtwerke Stendal <u>In Abteilung III</u> keine

Gebäudekomplex

Bauweise:	Es handelt sich um ein in Massivbauweise errichtetes Krankenhaus, welches aus unterschiedlichen Gebäuden zu einem Gebäudekomplex in doppelter L-Form konzipiert wurde.
Baujahr:	Die ursprünglichen Gebäude aus dem Bahnhofsviertel Gebäude 1,2 und 3 entstammen dem Baujahr 1900, die übrigen Gebäude 4,5,6 und 9 wurden im Jahr 1955 errichtet und teilweise 1989-1991 erweitert und saniert. Der OP Trakt als Gebäude 8 wurde 1993 neu errichtet.
Erschließung	Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser und Telefon angeschlossen.
Sanierungsstand	Weitere Umbauten erfolgten im Jahr 1994. Die einzelnen Bereiche sind behinderten gerecht bzw. mindestens barrierefrei ausgestattet. Der Gebäudekomplex befindet sich entsprechend der unterschiedlichen Baujahre in einem durchschnittlichen bis guten Bau- und Unterhaltungszustand. Die technische Ausstattung und die Versorgungsmedien des Objektes sind teilweise nicht mehr zeitgemäß, jedoch teilweise funktionsfähig und nutzbar.
Modernisierung	1992 teilweise Erneuerung der Fenster 1992 Neueindeckung Dach 1992 Bau von 35 Außenstellplätzen 1993 Umbau Neonatologie 1993 Neubau OP 2003 Sanierung Gebäude 1 und 2
Energieausweis	Der Primärenergieverbrauch des Nichtwohngebäudes beträgt 233,4 kWh/(m ² .a) Erdgas und 56 kWh/(m ² .a) Strom.
Vermietung	Teilnutzung als Medizinisches Versorgungszentrum mit Arztpraxen
Marktwertgutachten	Juni 2023

Auszug Flurstücke:



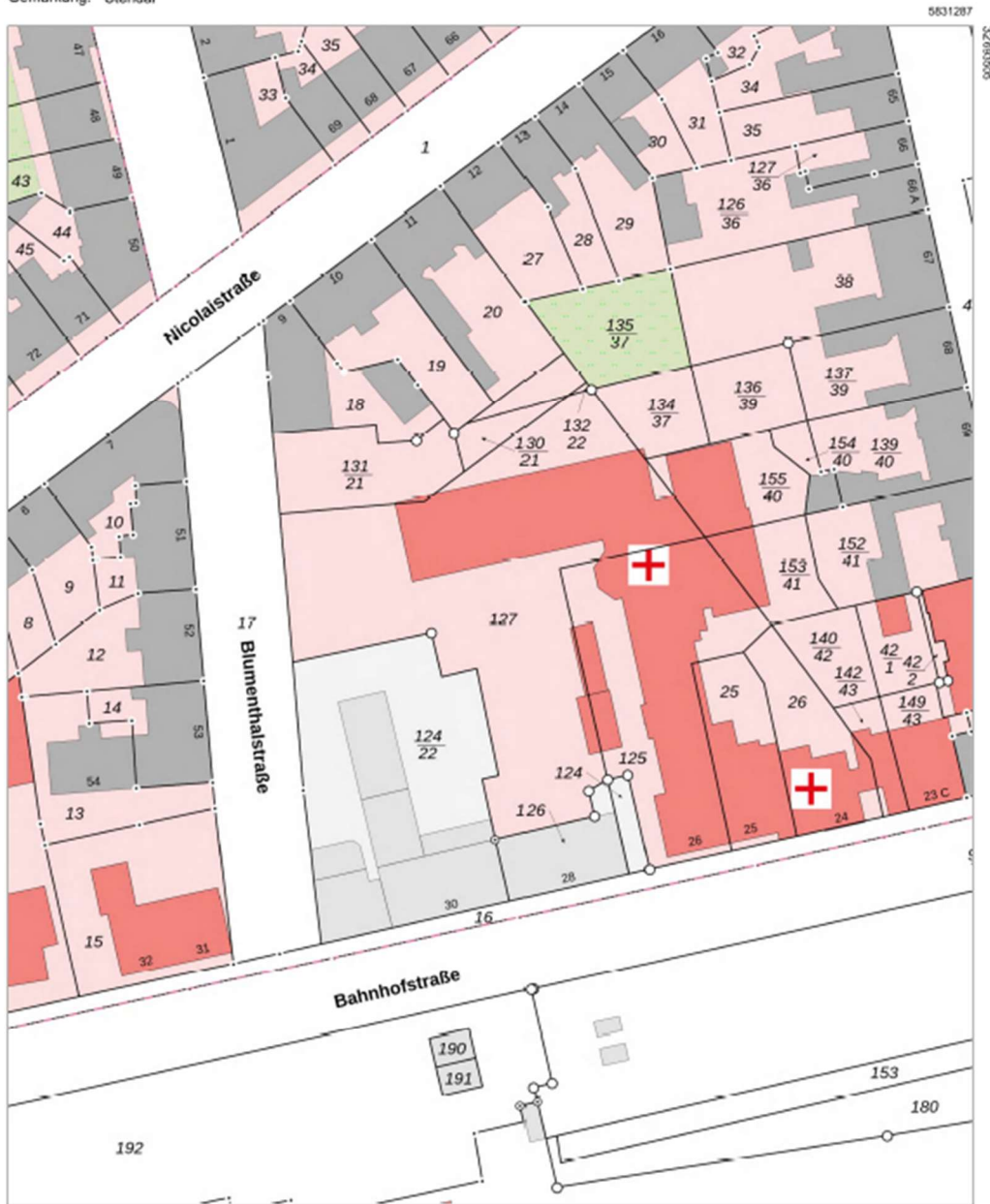
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

Flurstück: 127
Flur: 36
Gemarkung: Stendal

Gemeinde: Stendal, Hansestadt
Kreis: Stendal

Erstellt am 12.06.2024
Aktualität der Daten: 11.06.2024

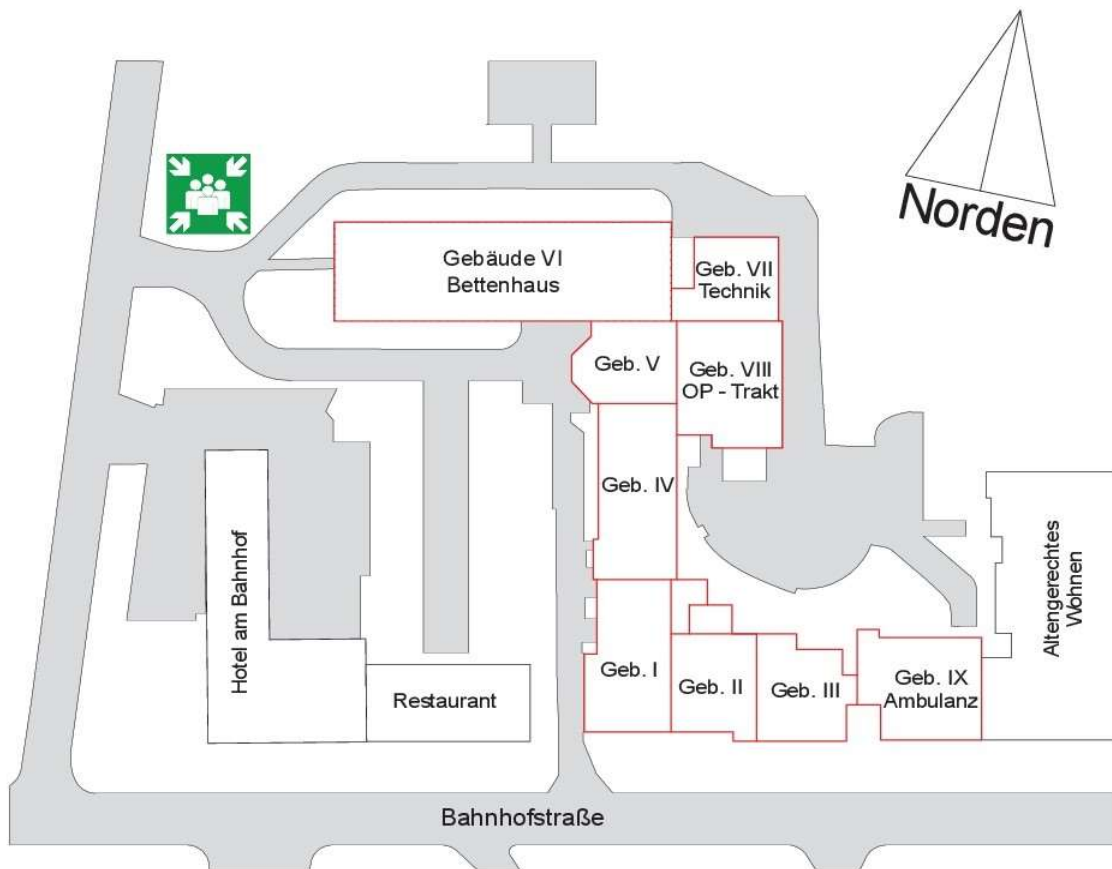


LVerGeo 894a
Stand 07/23

5601007
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Übersichtsplan



Luftbild



Ansichten und Einblicke

Gebäude III → Gebäude II



Gebäude VI - Bettenhaus



Gebäude V Aufnahme Haupteingang



Gebäude I Straßenfront



Gebäude I und II Hofansicht



Gebäude IX → Gebäude III



Gebäude III



Gebäude IV



Gebäude VIII OP Trakt



Gebäude IX Straßenfront



Außenanlagen mit Stellplatz



Keller



Flure



OP Bereich



Kreissäule



Mauerwerk



Dach/-boden



Technik/Versorgung





ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 20.07.2022

Gültig bis: 28.06.2033

Registriernummer: ST-2023-004608594

Aushang

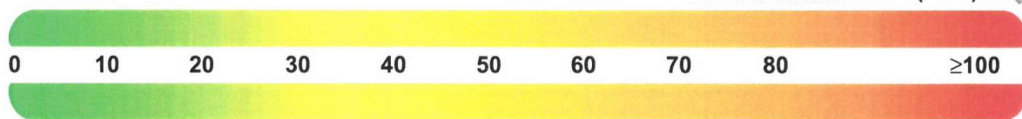
Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Medizinische Einrichtungen für nicht stationäre Versorgung	
Adresse	Bahnhofstraße 24/25 39576 Hansestadt Stendal	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1900	
Nettogrundfläche	7.427	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas (kWh(Hs)), Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas (kWh(Hs)), Strom	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120 kWh/(m²·a)

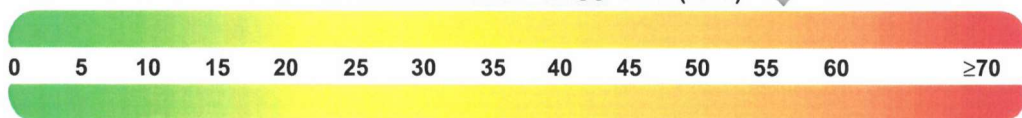


- Warmwasser enthalten
 Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser ²

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

56 kWh/(m²·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom ²

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

233,4 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

60,34 kg/(m²·a)

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. (FH) Holger Meinen
Stadtwerke Stendal GmbH
Rathenower Straße 1
39576 Hansestadt Stendal



Unterschrift des Ausstellers
Stadtwerke-Altmarkische Gas-, Wasser-
und Elektrizitätswerke GmbH Stendal
Rathenower Straße 1
39576 Hansestadt Stendal
Ausstellungsdatum 28.06.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG), veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

Bedingungen für die Abgabe eines Angebotes:

Die für die Abgabe eines Angebotes geltenden Bedingungen ergeben sich aus den Allgemeinen Informationen des Landkreises Stendal, welche gemeinsam mit einem Muster für ein Kaufpreisangebot diesem Exposé beigefügt und mit Unterbreitung eines Gebotes ausdrücklich anzuerkennen sind. Insbesondere behält sich der Landkreis Stendal vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird.

Gebotsfrist: Gebote werden bis zum **03.08.2024** erbeten

Gewährleistung: Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt, für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Kaufpreis: Kauf nach Gebot

Allgemeine Informationen

1. Bitte geben Sie ein **bezahltes Angebot ohne Zusätze und Bedingungen** ab.
Dafür kann das beigefügte Muster eines Gebotes zum Erwerb einer Immobilie verwendet werden. Mit Abgabe eines Angebotes haben Sie sich mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Informationen ausdrücklich einverstanden zu erklären und anzugeben, ob die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist.
2. Bitte legen Sie Ihrem Angebot ein **aussagekräftiges Nutzungskonzept** bei. Nur Angebote mit Nutzungskonzept können berücksichtigt werden.
3. Juristische Personen werden gebeten, ihrem Gebot einen **aktuellen und vollständigen Registerauszug** beizufügen.
4. Ihr Gebot richten Sie bitte in einem verschlossenen Umschlag bis zum **03.08.2024** mit Angabe Gebot für **Verkauf WE 1077** an:
**Landkreis Stendal
Hochbauamt und Gebäudemanagement
Hospitalstraße 1-2
39576 Stendal**
5. Der Landkreis Stendal behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Der Kommune ist es unbenommen mit den Bewerbern nachzuverhandeln. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufangebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen den Landkreis Stendal abgeleitet werden.
6. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.
7. Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft verwendet.

An
Landkreis Stendal
Hochbauamt- und Gebäudemanagement
Hospitalstraße 1-2
39576 Stendal

Gebotsabgabe

Name, Vorname

Anschrift

Telefonnummer

Email

Für die Liegenschaft des Landkreises Stendal:

Bezeichnung des Kaufobjektes

Mein/Unser Angebot für die vorstehend bezeichnete Liegenschaft beträgt:

_____ EURO

In Worten _____ EURO

Mit der Abgabe des Angebotes verpflichtet sich der Erwerber im Kaufvertrag:

- 1.) binnen 12 Monate nach Eigentumsübergang den Bauantrag zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes zu stellen
- 2.) innerhalb von 12 Monaten, gerechnet ab dem Tag der Einreichung des Bauantrages mit dem Bauvorhaben zu beginnen, sofern nicht durch die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens die Erteilung einer Baugenehmigung abzuwarten ist; in diesem Falle 12 Monate nach Erteilung
- 3.) innerhalb von 3 Jahren mit der Umsetzung des Nutzungskonzeptes zu beginnen. Als Zeitpunkt des Beginns gilt die Vorlage einer Baugenehmigung und die schriftliche Mitteilung des Erwerbers, dass ab dem genau bezeichneten Datum mit der Bauausführung begonnen wurde
- 4.) dem Erwerber zu gestatten nach Übergang Lasten/Nutzen jederzeit eine Besichtigung des Objekts durchzuführen, um den Fertigungsstand festzustellen
- 5.) die verkaufsgegenständliche Liegenschaft oder Teile davon nicht selbst oder für Veranstaltungen, Versammlungen und/oder Schulungen zu nutzen oder diese hierfür zur Verfügung zu stellen, auf denen rechtsextremes, rassistisches, antisemitisches, antidemokratisches und/oder verfassungs- und gesetzwidriges dargestellt und/oder verbreitet wird und die freiheitlich demokratische Grundordnung verletzen
- 6.) etwaigen Rechtsnachfolgern die Einhaltung der Verpflichtung zum Schutz der freiheitlich demokratischen Grundordnung aufzuerlegen

Sollte der Erwerber die vertragsgerechte Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen zu Punkt 1.) - 4.) nicht leisten, steht dem Veräußerer ein Anspruch gegen den Erwerber auf Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 € pro angefangenem Quartal zu. Der Anspruch beginnt ab dem 01.01.2028 und erlischt mit Fertigstellung (Abnahme) der Baumaßnahme, spätestens jedoch am 31.12.2031. Sollte der Erwerber die vertragsgerechte Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen zu Punkt 5.) - 6.) nicht leisten, steht dem Veräußerer ein Anspruch gegen den Erwerber auf Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 € pro Zuwiderhandlung der o.g. Nutzung zu. Der Anspruch des Veräußerers gegen den Erwerber auf Zahlung einer Vertragsstrafe beginnt mit Besitzübergang

Ich/Wir bestätigen hiermit, von den mir/uns vorliegenden Allgemeinen Informationen des Landkreises Stendal Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein. Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt.

_____, den _____
Ort Datum

Unterschrift/-en Kaufinteressent/-en

Allgemeine Informationen zur Gebotsabgabe

1. Bitte geben Sie ein beziffertes Angebot ohne Zusätze und Bedingungen ab.
Dafür kann das beigefügte Muster eines Gebotes zum Erwerb einer Immobilie verwendet werden. Mit Abgabe eines Angebotes haben Sie sich mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Informationen ausdrücklich einverstanden zu erklären und anzugeben, ob die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist.
2. Bitte legen Sie Ihrem Angebot ein aussagekräftiges Nutzungskonzept bei. Nur Angebote mit Nutzungskonzept können berücksichtigt werden.
3. Juristische Personen werden gebeten, ihrem Gebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.
4. Ihr Gebot richten Sie bitte in einem verschlossenen Umschlag bis zum **03.08.2024** mit Angabe Gebot für **Verkauf WE 1077** an:
Landkreis Stendal
Hochbauamt und Gebäudemanagement
Hospitalstraße 1-2
39576 Stendal
5. Der Landkreis Stendal behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Der Kommune ist es unbenommen mit den Bewerbern nachzuverhandeln. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufangebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen den Landkreis Stendal abgeleitet werden.
6. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.
7. Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft verwendet.