

# Exposé

## Baugrundstück Ecke Kirchgasse/ Mauergasse, Lichtenfels mit Realisierungswettbewerb



### **Stadt Lichtenfels**

Marktplatz 1+5

96215 Lichtenfels

Internet: <http://www.lichtenfels.de>

Facebook: [facebook.de/lichtenfels](https://www.facebook.de/lichtenfels)

Instagram: [http://www.instagram.com/lichtenfels\\_erleben](https://www.instagram.com/lichtenfels_erleben)

## **Objektdaten:**

Adresse:	Kirchgasse/ Mauergasse, 96215 Lichtenfels
Eigentümer:	Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1 + 5, 96215 Lichtenfels
Flurstücke:	440, 441, 442 (südliche Teilfläche) 451, (485/9 optional) (nördliche Teilfläche)
Gemarkung:	Lichtenfels
Grundstücksflächen:	ca. 1.233 m <sup>2</sup>
Belastungen:	440, 441, 442, 451      keine 485/9 Gewerbebetriebsbeschränkung

Das Grundstück liegt in zentraler Lage von Lichtenfels. Der Marktplatz sowie der Bahnhof sind fußläufig in ca. 1 Minute zu erreichen. Das Grundstück kann über die Kirchgasse von beiden Richtungen sowie von der Mauergasse aus angefahren werden.

## **Bau- und Planungsrecht:**

Das Grundstück liegt in der Innenstadt von Lichtenfels an einer stadtbildprägenden Stelle. Aus diesem Grund wurde im Zuge eines nicht umgesetzten Bauvorhabens bereits ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Wettbewerbsergebnisse sind aus der Dokumentation des Wettbewerbs (Anlage) ersichtlich.

Zur Bebauung des Grundstücks muss entweder der Siegerentwurf oder einer der Entwürfe der Plätze 2 bis 3 (Anlage) umgesetzt werden. Die Nutzung sowie die Aufteilung des Gebäudes ist dabei grundsätzlich frei und wäre im Rahmen der Verkaufsverhandlungen mit der Stadt abzustimmen.

Das Grundstück liegt im Umgriff der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Lichtenfels. Die Satzung ist daher nicht im Wortlaut anzuwenden, Neubauten sollten sich aber an den Vorgaben der Satzung orientieren.

## **Erschließung**

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es kann über die Kirchgasse vom Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring aus oder von der Laurenzstraße aus sowie von der Mauergasse aus angefahren werden.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist aus den Anlagen ersichtlich. Hausanschlüsse sind bislang nicht auf dem Grundstück vorhanden und müssten im Zuge des Bauvorhabens neu erstellt werden. Der Wasserhausanschluss und ggf. der Gasanschluss werden nach dem konkreten Bauvorhaben dimensioniert und durch die Stadt Lichtenfels bis zum Übergabepunkt verlegt.

## **Verkehrsbindung:**

Stadtmitte:	ca. 200 m
Bahnhof:	ca. 350 m
A 73/B 173:	ca. 2,0 km
Coburg:	ca. 17 km (20 min)
Bamberg:	ca. 38 km (30 min)
Nürnberg (Flughafen):	ca. 93 km (60 min)

## **Grund- und Bodenbeschaffenheit:**

Auf dem Grundstück wurden im Vorgriff auf ein nicht umgesetztes Bauvorhaben denkmalrechtlich Erkundungsmaßnahmen in größerem Umfang durchgeführt. Die Erkundungsmaßnahmen wurden größtenteils abgeschlossen jedoch nicht zu Ende geführt. Lediglich Restgrabungen in kleinerem Umfang müssten noch durchgeführt und ein abschließendes Gutachten erstellt werden. Um das Grundstück bebauen zu können, müssten die Erkundungsmaßnahmen ggf. zu Ende geführt werden und die gefundenen Denkmäler nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde fachgerecht versiegelt und verfüllt werden.

Darüber hinaus wurden seitens des vorherigen Bauinteressenten Bodenuntersuchungen zur Standfestigkeit und zu Altlasten durchgeführt. Ebenso wurde eine Kampfmitteluntersuchung angestellt. Bei ernstlichem Interesse können auch die Kontaktdaten des vorherigen Bauinteressenten mitgeteilt werden, da dieser zu den denkmalrechtlich Erkundungsmaßnahmen und ggf. auch zu den weitergehenden Planungen seines angedachten Bauvorhabens Informationen zur Verfügung stellen kann.

## **Denkmalschutz:**

Die gesamte Innenstadt von Lichtenfels ist als Ensemble „Altstadt Lichtenfels“ unter Schutz gestellt und unterliegt den Schutzbestimmungen für Ensembles.

## **Bodendenkmäler:**

Im gesamten Bereich der Altstadt von Lichtenfels werden Bodendenkmäler vermutet. Im Zuge eines vorherigen, nicht umgesetzten Bauvorhabens wurden bereits umfangreiche Erkundungsmaßnahmen zu Bodendenkmälern auf dem Baufeld angestellt und größtenteils abgeschlossen. Lediglich ein kleinerer Teilbereich des zu bebauenden Grundstücks müsste noch erkundet werden und ein Gutachten erstellt werden.

Hierfür fallen nach einem Angebot der zuletzt ausführenden Firma (Stand Mai 2022) voraussichtlich ca. 25.000 € an. Bei ernstlichem Interesse können auch die Kontaktdaten des vorherigen Bauinteressenten mitgeteilt werden, da dieser zu den denkmalrechtlich Erkundungsmaßnahmen Informationen zur Verfügung stellen kann.

## **Preis:**

Der Verkaufspreis beträgt 120 €/m<sup>2</sup>. Zusätzlich zum Kaufpreis sind noch Kosten für eine denkmalschutzrechtliche Untersuchung in Höhe von 130.000 € zu erstatten.

Im Verkaufspreis inbegriffen sind die Erschließungsbeiträge sowie die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung im Umfang der vormals vorhandenen und abgebrochenen Bebauung.

## **Weitere Informationen**

Die Steuersätze der Stadt Lichtenfels betragen aktuell (Stand 05/2024):

Gewerbesteuer:	380 v.H.
Grundsteuer A:	340 v.H.
Grundsteuer B:	360 v.H.

### Eckpunkte Vertragsbedingungen:

Es besteht eine Verpflichtung zur Bebauung des Grundstücks innerhalb von 4 Jahren. Bei nicht fristgerechter Bebauung steht der Stadt Lichtenfels ein Wiederkaufsrecht zu. Zur Sicherung dieses Anspruchs ist eine Auflassungsvormerkung einzutragen.

Das Grundstück wird verkauft wie es liegt und steht, d.h. für Zustand und Nutzbarkeit wird keinerlei Gewähr übernommen.

Die Stadt Lichtenfels übernimmt keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten sowie Bodendenkmäler auf dem Vertragsgrundstück. Der Käufer stellt die Stadt Lichtenfels von allen Aufwendungen/ Kosten frei, sollte er zur Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen herangezogen werden.

## **Ansprechpartner:**

Stadt Lichtenfels  
Liegenschaftsamt Herr Andreas Eberlein

Tel.: 09571/795151

[andreas.eberlein@lichtenfels.de](mailto:andreas.eberlein@lichtenfels.de)

## **Anlagen:**

Lageplan  
Luftbilder  
Dokumentation Realisierungswettbewerb  
Leitungspläne  
Fotos