

Magdeburg, den 23.11.2018
li-he

Tischvorlage

Präsidiumssitzung Nr.	181
Datum:	26.11.2018
Ort:	Landesgeschäftsstelle
Bearbeiter:	Erster Beigeordneter Heiko Liebenehm
TOP 13	Verbandsangelegenheiten
13.2	Verwendung der KWV-Überschüsse-Immobilien- investitionen; Sachstand

Anlagen

Bisherige Beratung: ./.

Wir dienen Ihrem Erfolg.

persönlich / vertraulich

vorab per E-Mail: j.leindecker@sgsa.info, h.liebenehm@sgsa.info

Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt e. V.
Herrn Jürgen Leindecker
Herrn Heiko Liebenehm
Sternstraße 3
39104 Magdeburg

Rückfragen an:
Annett Lorenz-Kürbis
André Bühlig

Telefon:
+49 391 568 78-12
+49 391 568 78-17

Unser Zeichen: Magdeburg,
LO/BT 01.11.2018

Unser Gespräch vom 30.10.2018 zu einer möglichen Flächenerweiterung bzw. Neuunterbringung Ihres Unternehmens

Sehr geehrter Herr Leindecker,
sehr geehrter Herr Liebenehm,

sehr herzlich bedanken wir uns für Ihren Besuch, den wir gern und auf Empfehlung von Herrn Jens Eckhardt, Vorstandsvorsitzender Stadtsparkasse Magdeburg, durchgeführt haben.

Wir haben Ihre Gesuchsinention so aufgenommen, daß Sie sowohl eine Erweiterung (durch Neubaugergänzung) am Standort „Sternstraße 3“ untersucht wissen möchten, als auch Alternativen aufgeschlossen gegenüberstehen.

Spontan fiel uns in diesem Zusammenhang ein Objekt ein, das gegenwärtig noch nicht am Markt ist. Es handelt sich hierbei um den ehemaligen Sitz der Handwerkskammer Magdeburg in der „**Humboldtstraße 16**“. Der jetzige Nutzer und Eigentümer wird sich, seinen Angaben zufolge, räumlich verändern und hat uns daher beauftragt, das Objekt zu veräußern. Die Details hierzu stimmen wir gegenwärtig miteinander ab.

Da wir dieses Objekt vor einigen Jahren bereits schon einmal verkauft haben, nämlich von der Handwerkskammer an den jetzigen Eigentümer und Nutzer, sind uns sowohl der Zustand des Objektes als auch die Objektdetails bekannt. Wir übermitteln Ihnen daher nachfolgend vorab die wichtigsten Angaben des Objektes:

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Breiter Weg 19d · 39104 Magdeburg

Telefon: +49 391 56878-0 · Fax: +49 391 56878-33
E-Mail: Magdeburg@aengevelt.com
Internet: www.aengevelt.com

Alle Angebote und Geschäfte erfolgen auf der Grundlage unserer umseitigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Sitz: Düsseldorf
Umsatzsteuer-Ident-Nr. DE 119244933 · AG Düsseldorf, HRA 1113
Persönlich haftende Gesellschafterin:
Apont GmbH, Düsseldorf · AG Düsseldorf, HRB 40156
Geschäftsführer:
Dr. Lutz W. Aengevelt · Dr. Wulff O. Aengevelt
Mark Aengevelt · Chiara Aengevelt

Deutsche Bank AG, Düsseldorf · IBAN DE 75 300 700 100 101 735 900 · BIC: DEUTDE33
Stadtsparkasse Düsseldorf IBAN: DE15 3005 0110 1007 5658 13 · BIC: DUSSDE33XXX



Seite 2 von 5 zum Schreiben vom 01.11.2018

An: Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt e. V.

Thema: Unser Gespräch vom 30.10.2018 zu einer möglichen Flächenerweiterung bzw. Neuunterbringung Ihres Unternehmens

- Grundstücksgröße: ca. 2.223 m²
- Geschosse: 4
- Baujahr: 1903/1995
- Sanierung: 90er Jahre
- Denkmalschutz: ja
- Nutzfläche: ca. 1.245 m²
- Stellplätze: ca. 20
- Garagen: 5

Der Auszug des Nutzers ist zu Ende 2020 vorgesehen. Der angestrebte Verkaufspreis liegt um ca. **€ 2 Mio.** Gern können wir vorab eine Besichtigung durchführen, damit Sie die Eignung des Objektes für sich prüfen können.

Der Erwerb ist für Sie als Käufer **provisionspflichtig**.

Bei Abschluß eines notariellen Kaufvertrages durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung hat der Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 5,95 % inklusive zur Zeit geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer vom endgültigen Erwerbspreis an uns zu zahlen. Fälligkeit bei Vertragsabschluß.

Darüber hinaus gibt es natürlich auch die Möglichkeit, ein eigenes Bauvorhaben zu errichten bzw. schlüsselfertig errichten zu lassen.

In diesem Zusammenhang sprachen wir über zwei weitere interessante Grundstücksofferten in der Landeshauptstadt Magdeburg, und zwar im Zentrum.

- **Neubaubürohaus bzw. Neubau eines Wohn- und Geschäftshaus an der „Otto-von-Guericke-Straße“**

Wie wir Ihnen berichtet haben, hat das Unternehmen Papenburg Zugriff auf das Grundstück, das sich zum benachbarten und ebenfalls von Papenburg errichteten B&B-Hotel an der „Otto-von-Guericke-Straße“ befindet. Da Sie mit der Mikrolage bestens vertraut sind, folgen hierzu keine weiteren Ausführungen.



Seite 3 von 5 zum Schreiben vom 01.11.2018

An: Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt e. V.

Thema: Unser Gespräch vom 30.10.2018 zu einer möglichen Flächenerweiterung bzw. Neuunterbringung Ihres Unternehmens

➤ Erschließung:

Die medientechnische Erschließung soll im Rahmen der Herstellung der Medienererschließung des benachbarten Hotels erfolgen. Hierzu hat Papenburg bereits die Neuverlegung einer Fernwärmeversorgungsleitung veranlaßt, wie auch die Neuverlegung einer Stromversorgungsleitung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Danzstraße“ und eine Einfahrt zwischen dem vorhandenen Bestand und dem Hotelneubau. In Abstimmung mit der Baubehörde wird keine Tiefgarage errichtet, sondern 15 ebenerdige Stellplätze.

➤ Planung:

Das Planungskonzept sieht insgesamt rd. 2.655 m² BGF in den Geschossen UG bis 4. OG plus Staffelgeschoß vor. Die Aufteilung ist frei wählbar. Mit Blick auf Ihre Anforderungen bietet sich an, Büro- und Wohnnutzung zu kombinieren.

➤ Baurecht:

Das Projekt befindet sich derzeit im Status der Vorentwurfsplanung. Die Planung wurde den genehmigenden Behörden im Rahmen einer Bauvoranfrage vorgestellt und weitgehend Einigkeit über die Genehmigungsfähigkeit erzielt.

➤ Ausstattung:

Das Objekt wird schlüsselfertig und bezugsfertig hergestellt. Für die Ausstattung hat der Projektentwickler bislang einen mittleren Standard kalkuliert. Als Energiestandard sieht er die Erfüllung der Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung zum Genehmigungszeitpunkt an.

➤ Kaufpreisvorstellungen:

Der Projektentwickler bietet das schlüsselfertig hergestellte Projekt mit Kaufpreiszahlung nach MaBV zu einem Quadratmeterpreis von € 2.735 und je ca. € 15.550 je Stellplatz an.



Seite 4 von 5 zum Schreiben vom 01.11.2018

An: Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt e. V.

Thema: Unser Gespräch vom 30.10.2018 zu einer möglichen Flächenenerweiterung bzw. Neuunterbringung Ihres Unternehmens

➤ Kaufabwicklung und Optimierungsmöglichkeiten:

Das Projekt ist zunächst als **Asset-Deal** mit einem Zwischenerwerb des Grundstücks durch die **GP Papenburg Hochbau GmbH** und einer Zahlung des Kaufpreises nach MaBV kalkuliert. Sofern diese Annahmen kostengünstiger gestaltet werden können, bietet Papenburg eine Weitergabe der Kostenersparnisse an, welche sich dann unmittelbar auf eine Verringerung des Kaufpreises auswirken. Hier steht man Gesprächen aufgeschlossen gegenüber.

▪ **Projektvorhaben „Breiter Weg/Schwertfegergasse/Julius-Bremer-Straße“**

Durch die Bauunternehmung Toepel-Bau soll dieser Lückenschluß realisiert werden. Derzeit ist man in der Finalisierung der Grundstücksankäufe. Offen ist lediglich noch der Ankauf der Grundstücke durch die Landeshauptstadt Magdeburg. Hier befindet man sich hinsichtlich der Verkaufszustimmung im Ausschußumlauf, was lediglich noch eine Formalie darstellt.

Für dieses Projekt besteht eine Vorplanung des Architekturbüros Sattler & Täger. Der Neubau sieht insgesamt 6 Geschosse mit einer voraussichtlichen Nutzfläche über alle Geschosse von ca. 2.600 m². Eine Konzeptstudie finden Sie vertraulich in der Anlage beigelegt.

Zu einem Konditionsgespräch können wir nur anregen, sich einmal mit Herrn Frank Toepel, Geschäftsführer Toepel-Bau, und uns zusammenzusetzen.

➤ Provisionshinweis:

Kauf:

Bei Abschluß eines notariellen Kaufvertrages durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung hat der Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 4,76 % inklusive zur Zeit geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer vom endgültigen Erwerbspreis an uns zu zahlen. Fälligkeit bei Vertragsabschluß.

Miete:

Der AN erhält vom AG im Vermietungsfall für Nachweis oder und Vermittlung des Mietvertrages (auch Nachtrag) eine Maklerprovision in Höhe von 4,0 Netto-Monatsmieten, bei Mietvertragslaufzeiten geringer als 5 Jahre 3,0 Netto-Monatsmieten, bei Laufzeiten kleiner als 3 Jahre 2,5 Netto-Monatsmieten. Bei den vorgenannten Mietvertragslaufzeiten handelt es sich um Festlaufzeiten.



Wir dienen Ihrem Erfolg.

Seite 5 von 5 zum Schreiben vom 01.11.2018

An: Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt e. V.

Thema: Unser Gespräch vom 30.10.2018 zu einer möglichen Flächenerweiterung bzw. Neuunterbringung Ihres Unternehmens

Sollte für einen Mietvertrag eine Staffelmiete vereinbart sein, so ist die Durchschnittsmiete über die vorgesehene Vertragslaufzeit als Bemessungsbasis der Provision maßgebend.

Mietfreie Zeiten und sonstige Incentives werden bei der Berechnung der Provisionshöhe nicht in Abzug gebracht.

Sehr geehrte Herren Leindecker und Liebenehm, dies ist eine kleine Auswahl der Themen, die wir im Rahmen unseres persönlichen Gespräches angerissen haben. Nach einem weiteren Treffen können wir dies gern konkretisieren bzw. ergänzen.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG



Annett Lorenz-Kürbis

- Leiterin der Niederlassung / Geschäftsleitung -



André Bühlig

- stellv. Niederlassungsleiter -

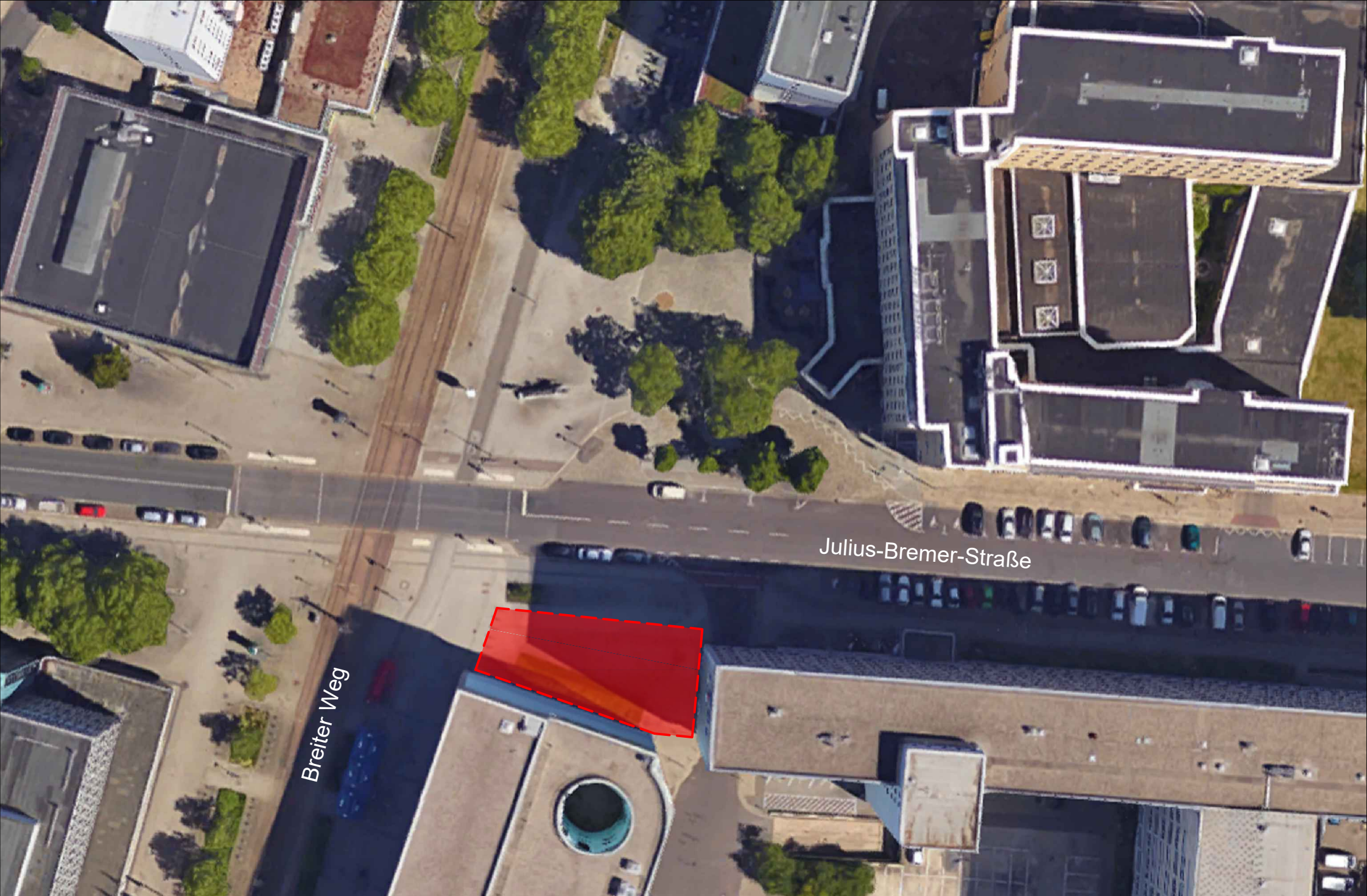
Anlagen

Konzeptstudie Toepel-Bauunternehmung

Konzeptstudie GP Papenburg

Foto Humboldtstraße 16





Breiter Weg

Julius-Bremer-Straße



Ansicht Julius-Bremer Straße

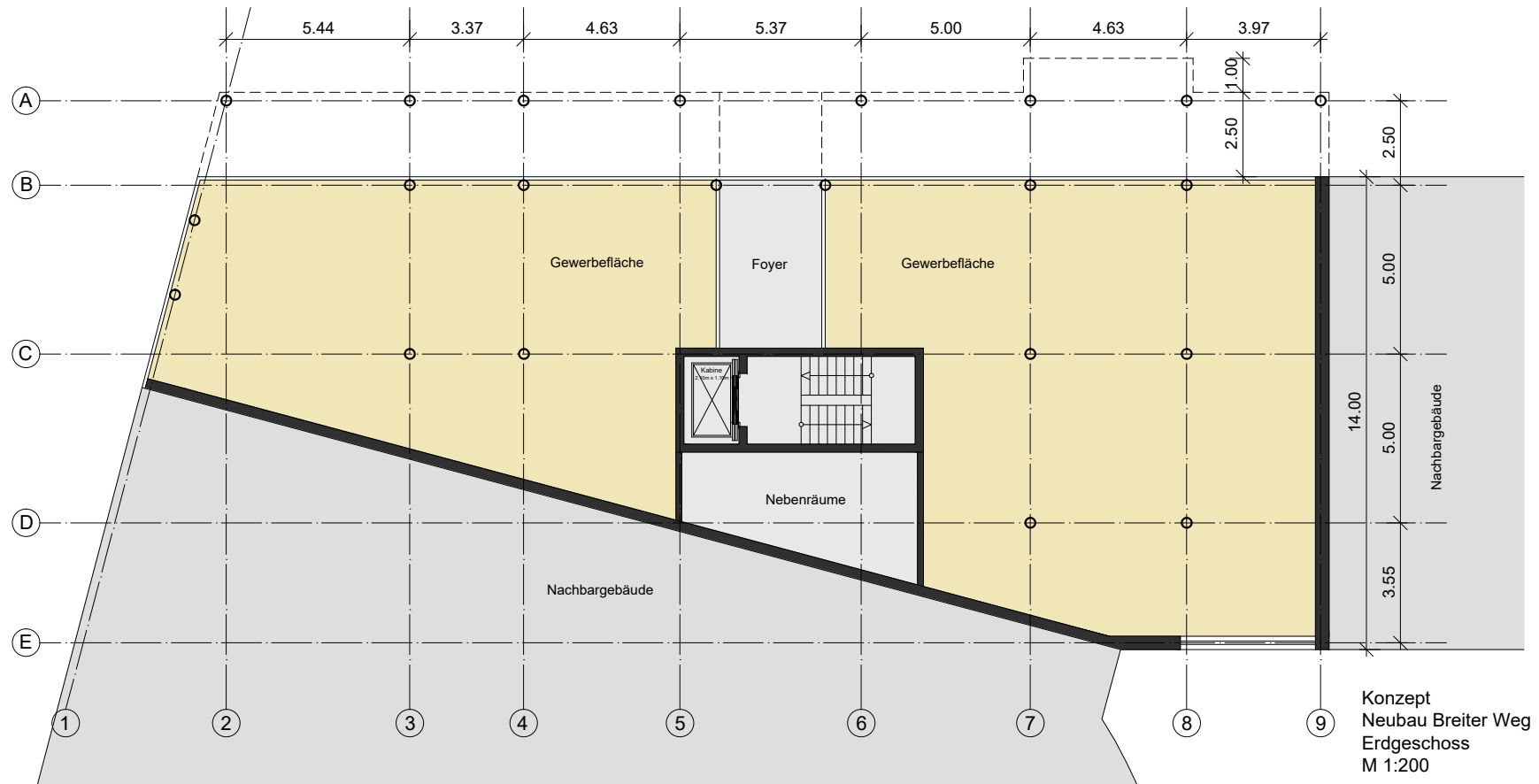
M 1:200

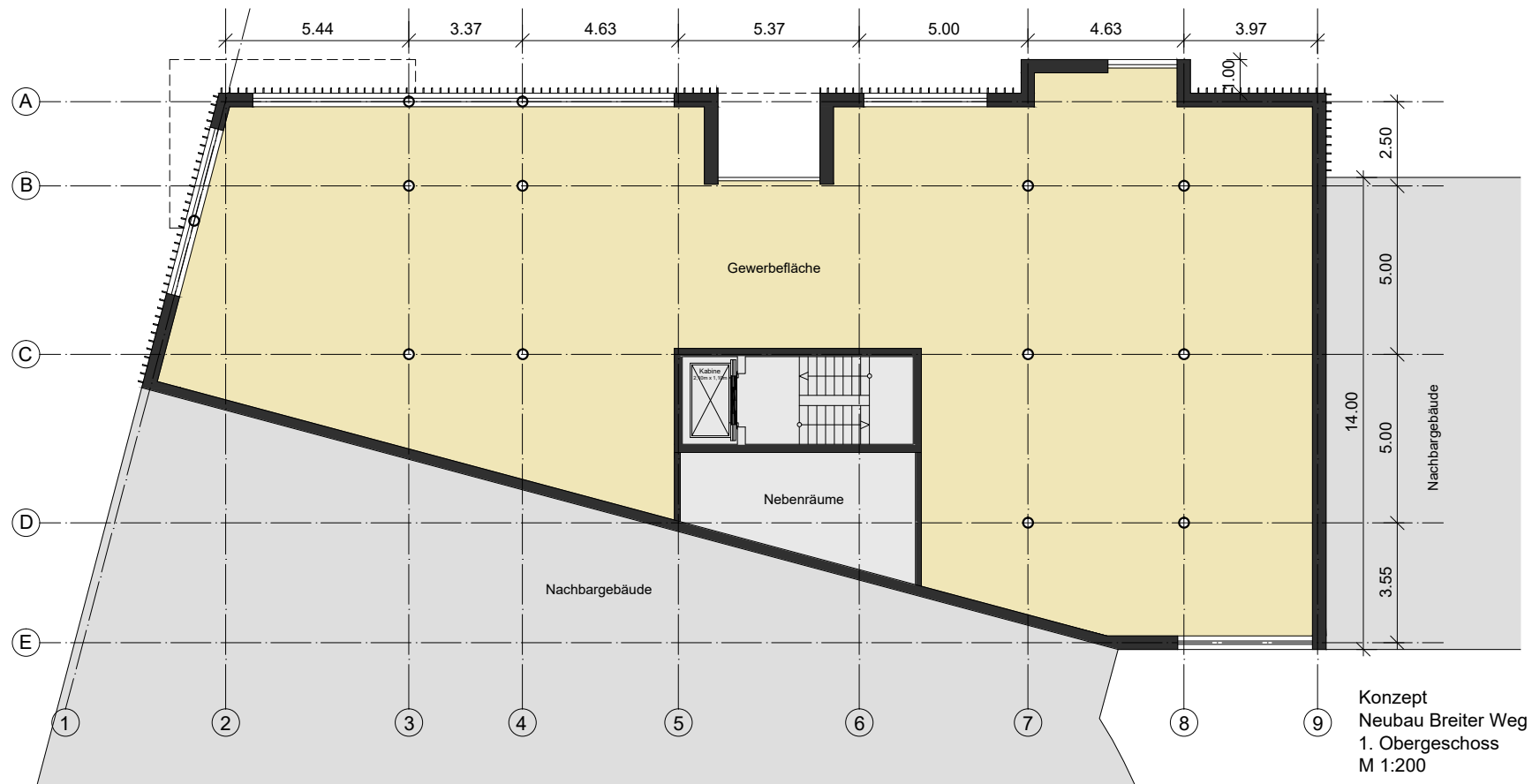
Giebel Breiter Weg

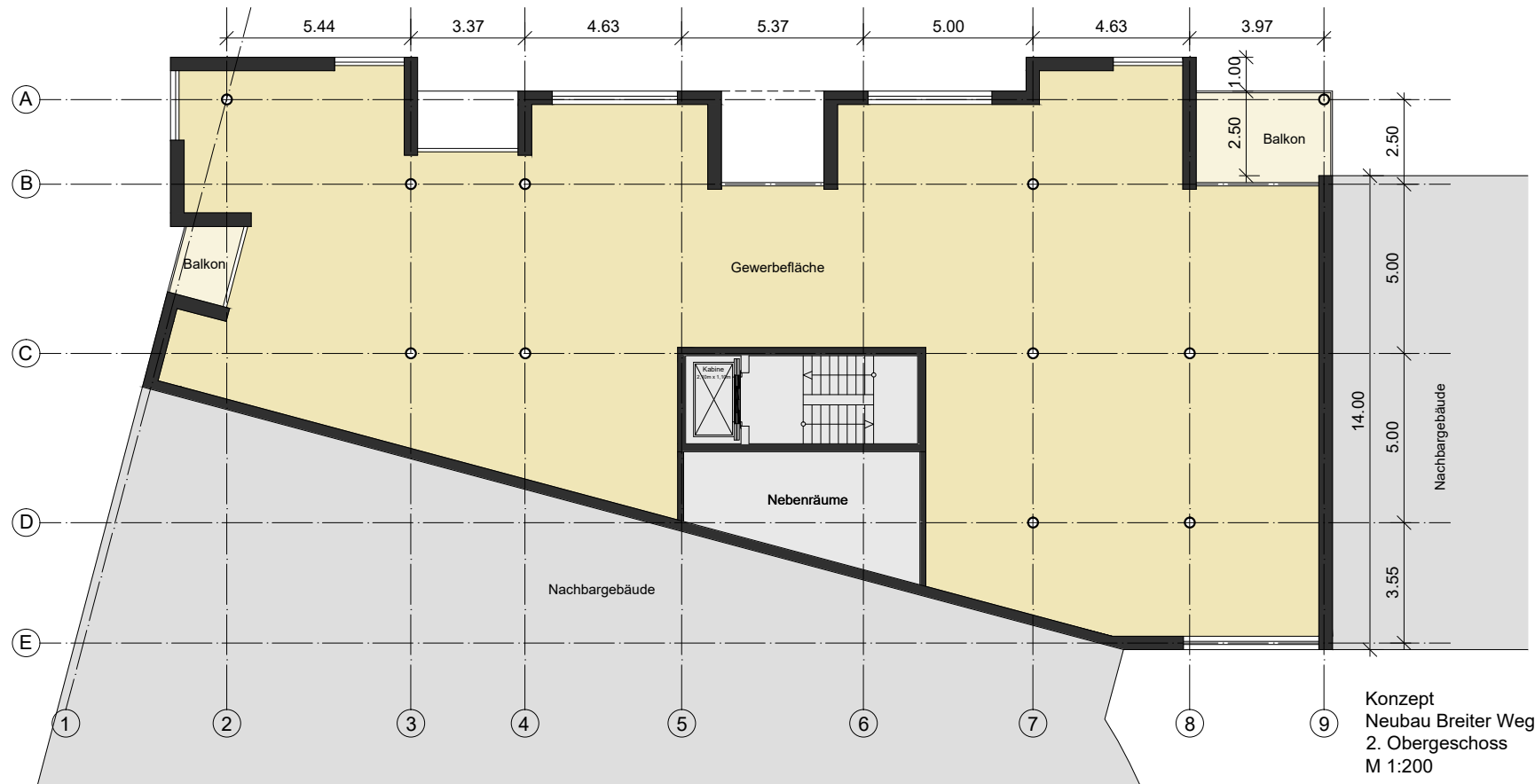


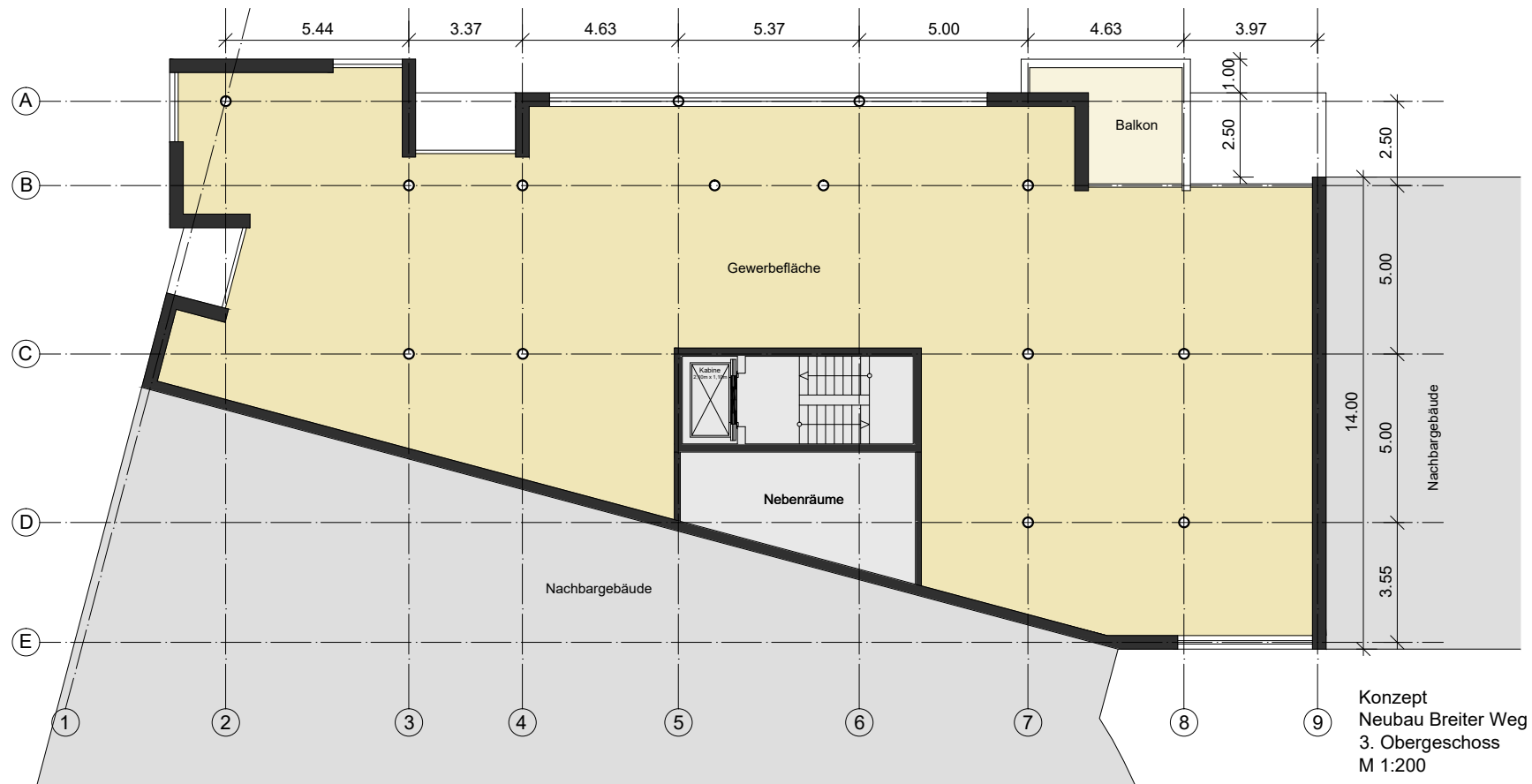


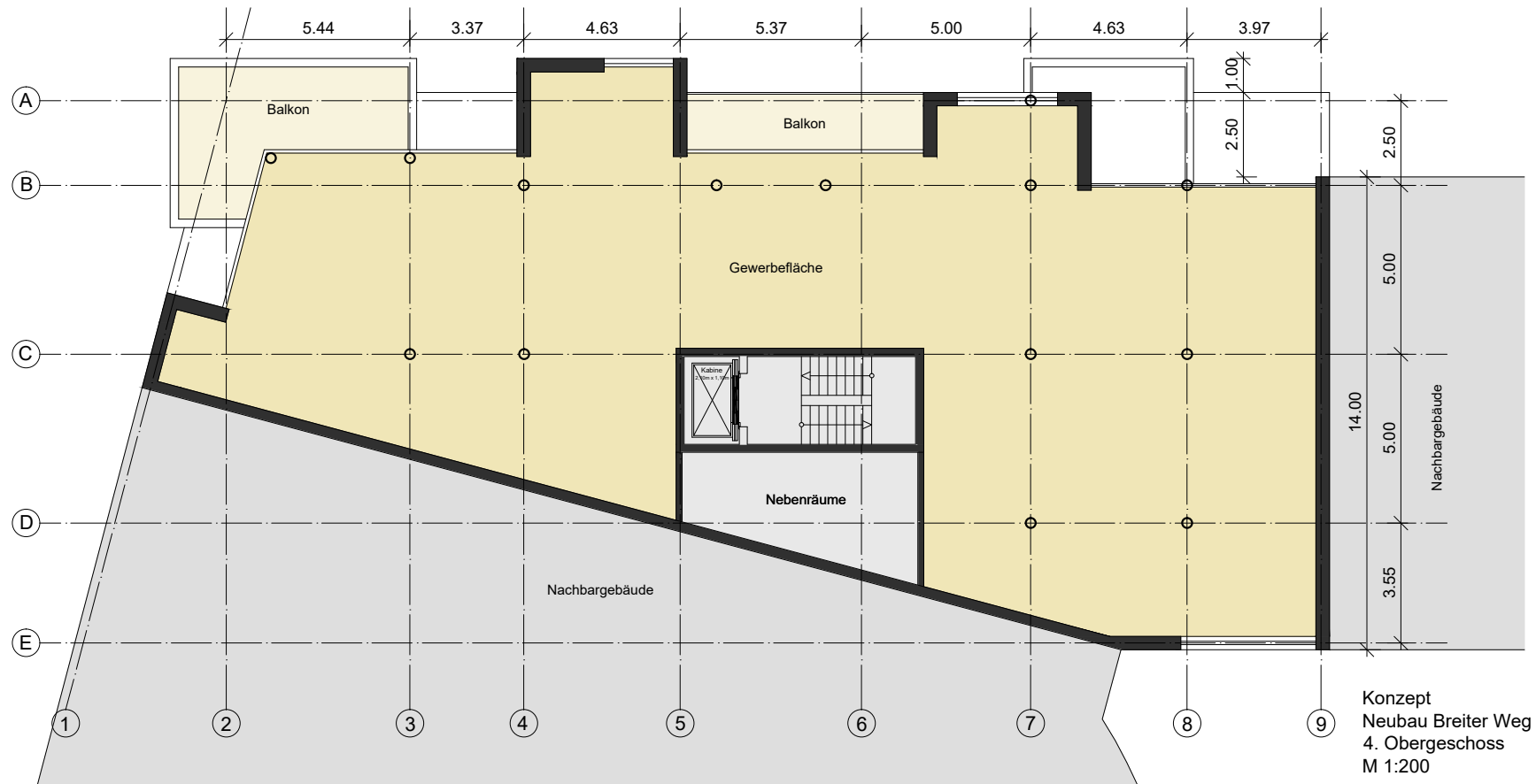


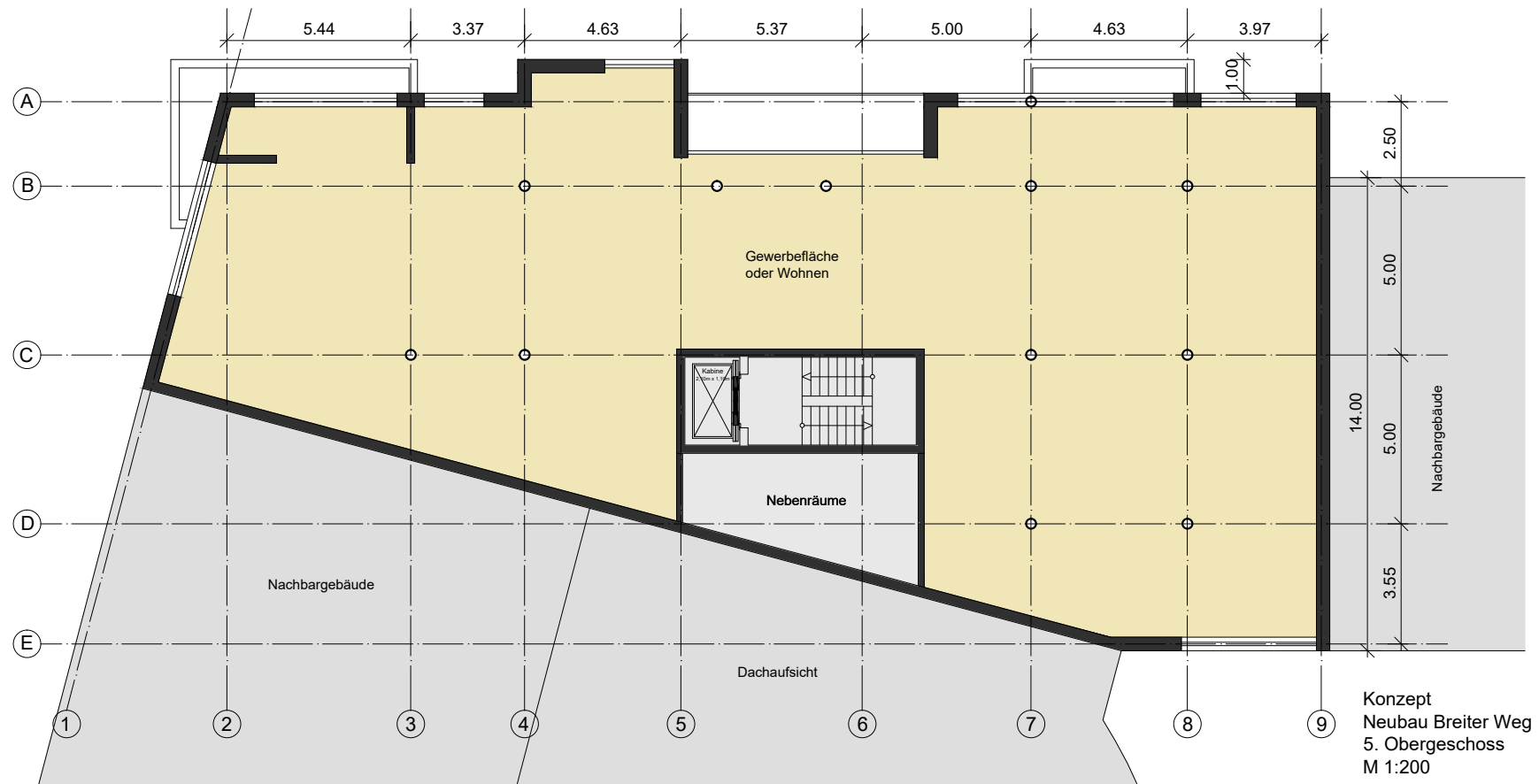


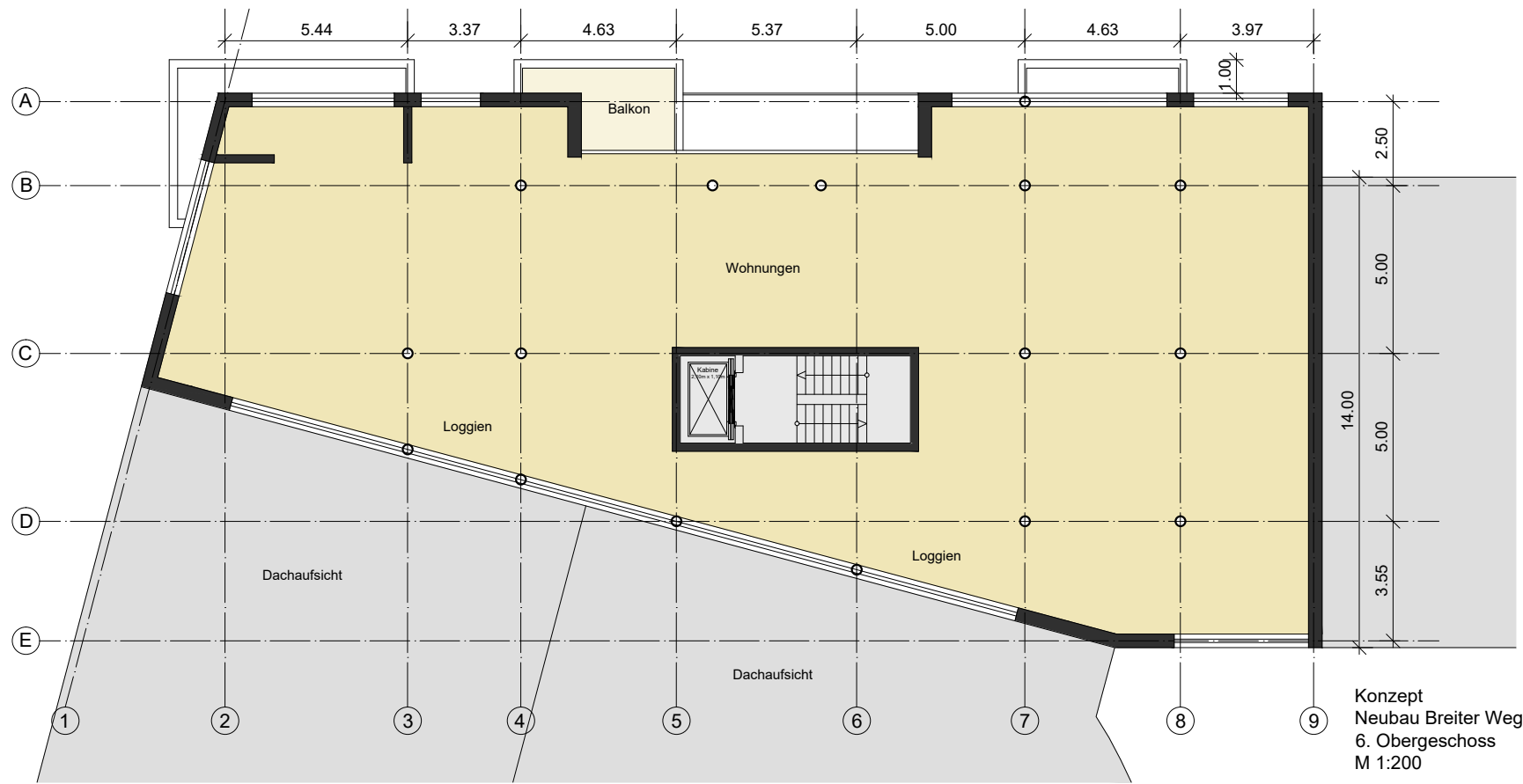














Otto-von-Guericke-Straße

Ansicht Otto-von-Guericke-StraßeStudie Büronutzung VORABZUG

BAUVORHABEN: Projekt Bürogebäude mit Garage Otto-von-Guericke-Straße 39104 Magdeburg				BAUHERR: GP Papenburg Hochbau GmbH Nordstraße 21 04105 Leipzig		ARCHITEKT: klm-Architekten Leipzig GmbH Magazingasse 1 04109 Leipzig		Datum		Unterschrift Planer	
PROJEKTNUMMER:				LEISTUNGSPHASE:		PLANER:		PLANNUMMER:		INDEX:	
LPH 0				ARCH		ARC_Ansicht Otto-von-Guericke-Straße		1_150		FORMAT:	
								MAßSTAB:		DIN A3	
								GEZEICHNET:		06.02.2018	
								GEPRÜFT:		TH	

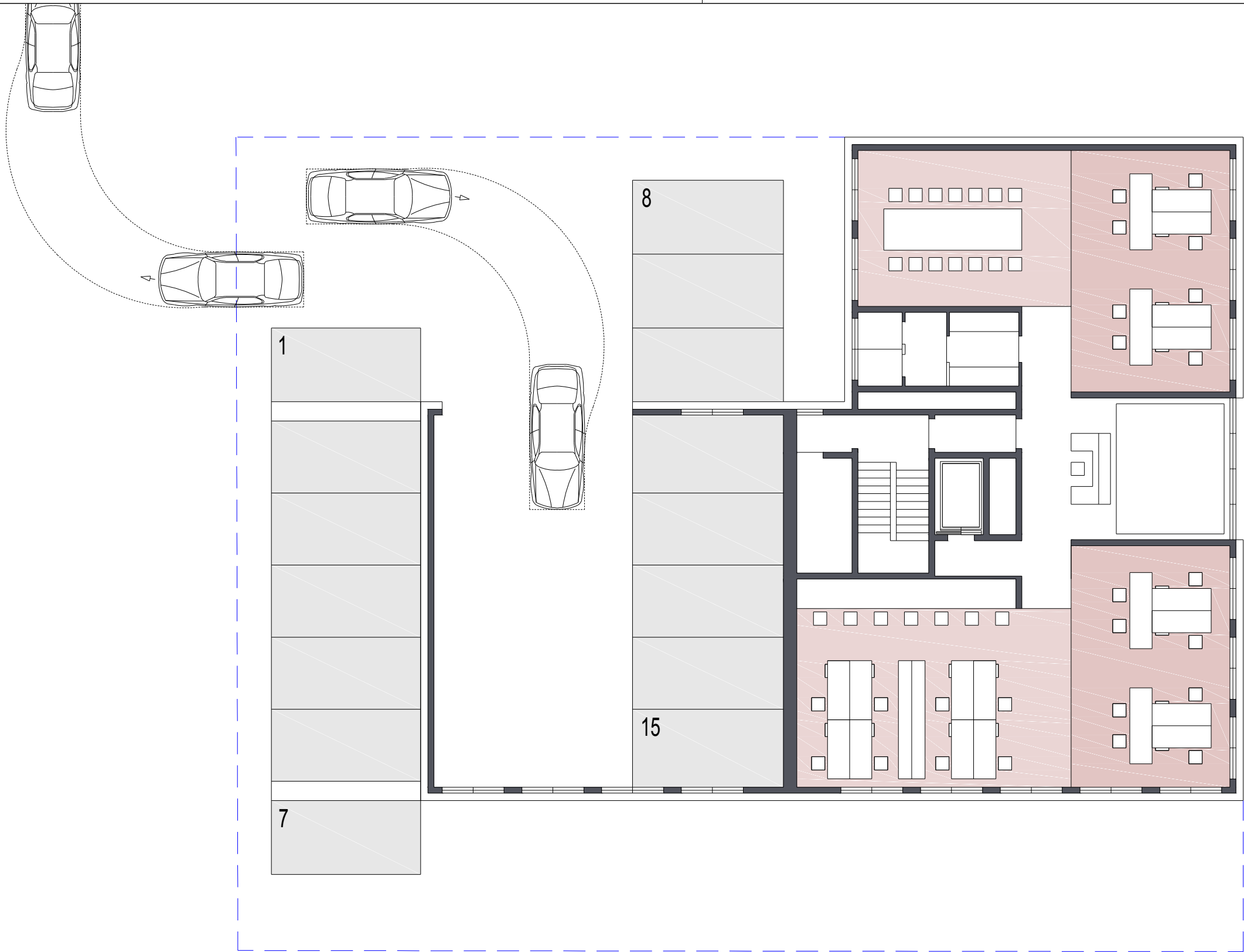


AnsichtSeitenstraße SW					Studie Büronutzung VORABZUG				
BAUVORHABEN:			BAUHERR:		ARCHITEKT:				
Projekt			GP Papenburg Hochbau GmbH					klm-Architekten Leipzig GmbH	
Bürogebäude mit Garage			Nordstraße 21						
Otto-von-Guericke-Straße			04105 Leipzig						
39104 Magdeburg									



Lageplan Bebauungsstudie VORABZUG

BAUVORHABEN:		BAUHERR:		ARCHITEKT:	
Projekt		GP Papenburg Hochbau GmbH		klm-Architekten Leipzig GmbH	
Bürogebäude mit Garage		Nordstraße 21		Magazingasse 1	
Otto-von-Guericke-Straße		04105 Leipzig		04109 Leipzig	
39104 Magdeburg					
PROJEKTNUMMER:		LEISTUNGSPHASE:		INDEX:	
LPH 0		ARCH		MAßSTAB:	
PLANNUMMER:		PLANER:		FORMAT:	
ARC_Lageplan		ARCH		DIN A3	
GEZEICHNET:		GEPRÜFT:		Datum	
06.02.2018		TH		Unterschrift Planer	
Index		Datum		Name	



Grundriss Erdgeschoss Bebauungsstudie VORABZUG

BAUVORHABEN:				BAUHERR:		ARCHITEKT:	
Projekt				GP Papenburg Hochbau GmbH		klm-Architekten Leipzig GmbH	
Bürogebäude mit Garage				Nordstraße 21		Magazingasse 1	
Otto-von-Guericke-Straße				04105 Leipzig		04109 Leipzig	
39104 Magdeburg							
PROJEKTNUMMER:				LEISTUNGSPHASE:		PLANER:	
LPH 0				ARCH		INDEX:	
PLANNUMMER:				ARC_Grundriss_Erdgeschoss		MAßSTAB:	
1_150				FORMAT:		GEZEICHNET:	
DIN A3				06.02.2018		GEPRÜFT:	
TH							

	BGF(R) m²	GIF m²
EG	330,00	265,00
1.OG	490,00	416,00
2.OG	490,00	416,00
3.OG	490,00	416,00
4.OG	490,00	416,00

Σ	2.290,00	1.929,00
---	----------	----------



Grundriss Regelgeschoss_Zellenbüro Bebauungsstudie VORABZUG

BAUVORHABEN:		BAUHERR:		ARCHITEKT:	
Projekt		GP Papenburg Hochbau GmbH		klm-Architekten Leipzig GmbH	
Bürogebäude mit Garage		Nordstraße 21		Magazingasse 1	
Otto-von-Guericke-Straße		04105 Leipzig		04109 Leipzig	
39104 Magdeburg					
PROJEKTNUMMER:		LEISTUNGSPHASE:		PLANER:	
		LPH 0		ARCH	
PLANNUMMER:		INDEX:		MAßSTAB:	
ARC_Grundriss_Regelgeschoss_Zellenbüro				1_150	
FORMAT:		GEZEICHNET:		GEPRÜFT:	
DIN A3		06.02.2018		TH	



Grundriss Regelgeschoss_Großraumbüro

Bebauungsstudie VORABZUG

BAUVORHABEN:

BAUHERR:

ARCHITEKT:

Projekt

GP Papenburg Hochbau GmbH



klm-Architekten Leipzig GmbH

Magazingasse 1
04109 Leipzig



Bürogebäude mit Garage

Nordstraße 21
04105 Leipzig

Otto-von-Guericke-Straße

39104 Magdeburg

Datum Unterschrift Planer

Index	Datum	Name	Änderung

PROJEKTNUMMER:	LEISTUNGSPHASE:	PLANER:	PLANNUMMER:	INDEX:	MAßSTAB:	FORMAT:	GEZEICHNET:	GEPRÜFT:
	LPH 0	ARCH	ARC_Grundriss_Regelgeschoss_Großraumbüro		1_150	DIN A3	06.02.2018	TH





