

Exposé



Ehemaliges Bürogebäude am Römerkastell

70376 Stuttgart- Bad Cannstatt
Rommelstraße 4

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Stuttgart, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 70376 Stuttgart - Bad Cannstatt, Rommelstraße 4 zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes	nordöstlich der Stuttgarter Innenstadt im Stadtbezirk Bad Cannstatt / Stadtteil Hallschlag
Kaufpreisvorstellung	1.500.000,00 € (Mindestkaufpreis)
Grundstücksgröße	2.982 m ²
Nutzfläche insgesamt	1.185 m ²
Hinweise/ Besichtigungstermine	Besichtigung auf Anfrage

2. Lagebeschreibung

Das Verkaufsobjekt befindet sich nordöstlich der Stuttgarter Innenstadt im Stadtbezirk Bad Cannstatt / Stadtteil Hallschlag. Cannstatt ist mit rund 68.000 Bewohnern der bevölkerungsreichste und älteste Stadtbezirk Stuttgarts. Die Liegenschaft grenzt in östlicher Richtung direkt an die Weinberge der Weinlage „Cannstatter Halde“ an. In unmittelbarer Nähe befindet sich außerdem das „Römerkastell Stuttgart“, ein ehemaliges Kasernenareal, welches sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten zu einem attraktiven Standort im Bereich Medien, Veranstaltung und Gastronomie entwickelt hat. Die sonstige weitere Umgebung besteht aus gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Industrie).

Die Stuttgarter Innenstadt ist ca. 5,5 km entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: über die Bushaltestelle „Altenburg“ bzw. die Stadtbahn-Haltestelle „Riethmüllerhaus“ ist der Hauptbahnhof mit Bus/Stadtbahn in weniger als 20 Minuten zu erreichen. Mit dem PKW benötigt man ca. 10 Minuten. Die meisten Einrichtungen einer guten Infrastruktur sind im Stadtbezirk in der Nähe vorhanden und teilweise gut zu Fuß erreichbar.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit über 600.000 Einwohnern die größte Stadt in Baden-Württemberg. Die Stadt gilt als eine der einkommensstärksten und wirtschaftlich bedeutendsten Städte und ist das Zentrum der Region „Mittlerer Neckarraum“, einer der industriestärksten Regionen Deutschlands. Führende Unternehmen aus den Bereichen Automobil- und Maschinenbau, Finanzen und Versicherungen sind in Stuttgart ansässig. Durch die Anbindung an die Autobahnen A 8 und A 81, über den Stuttgarter Hauptbahnhof, den Binnenhafen sowie den Flughafen Stuttgart ist die Region optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden.

Weitere Informationen und den Stadtplan der Stadt Stuttgart finden Sie unter www.stuttgart.de.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Allgemein:

Das 1910 als Offiziersspeiseanstalt der angrenzenden Dragoner-Kaserne errichtete Gebäude diente nach Ende des 2. Weltkrieges als Verwaltungs- und Bürogebäude für Militär sowie verschiedene Bundes- und Landesstellen. Die Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 2.982 m² befindet sich in Hanglage, nord-östlich des Stuttgarter Stadtzentrums auf dem Flurstück Nr. 498 der Gemarkung Stuttgart – Bad Cannstatt.

Das Objekt erstreckt sich über vier Geschosse (Untergeschoss und drei Obergeschosse). Die Ausstattung entspricht der letzten Nutzung als Bürogebäude mit PVC-Böden sowie IT- und TK Verkabelung. Im Untergeschoss befinden sich größtenteils Lagerflächen sowie Aufenthalts- und Waschräume. Die Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 1.185 m².

Erd- und 1. Obergeschoss verfügen über 13 bzw. 15 Büroräume, im Dachgeschoss sind nochmals 4 Büro- sowie Lagerflächen vorhanden. Durch das separat gelegene Treppenhaus besteht die Möglichkeit, das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss unabhängig vom Erdgeschoss zu nutzen. Zur Liegenschaft gehören weiter 13 Parkplätze (davon 7 überdacht). Seit Ende 2012 steht das Objekt leer.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgerichtsbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt im Grundbuch von Cannstatt, Blatt 21696 eingetragen:

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	498	Rommelstr. 4, Gebäude- und Freifläche	2.982 m ²

In den Abteilungen II und III sind keine Belastungen eingetragen.

4. Angaben zur Energieeinsparverordnung

Anschrift	Art des Energieausweises (Verbrauch bzw. Bedarf)	Wert Wärme in kWh/(m ² *a)	Wert Strom in kWh/(m ² *a)	Wesentlicher Energieträger Warmwasser	Wesentlicher Energieträger Heizung
Rommelstr. 4	Bedarf	220,1	2,0	Nah- /Fernwärme	Strom

5. Planungssituation

Das Grundstück ist Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1908/3 „Auf der Altenburg u. auf der Steig, beim Steigfriedhof“, Rechtsverbindlich 23.01.1908
- Nr. 1923/29 Änderung u. Erweiterung des Stadtbauplans in den Gewannen „Auf der Altenburg u. auf der Steig, beim Steigfriedhof“, Rechtsverbindlich 30.10.1923
- Nr. 1943/1 Änderung im Gebiet der „Münsterer-Halde u. Untere-Au. Bad Cannstatt“, in Kraft getreten am 26.10.1943

Gemäß den Festsetzungen aus o. g. Bebauungsplänen ergeben sich baurechtlich die Maßgaben nach Baustaffel 6 (Ortsbausatzung Stuttgart) als Wohngebiet mit einer Flächenausnutzungsziffer von 25/100.

Im rechtswirksamen FNP 2012 der Stadt Stuttgart ist das Grundstück als Teil einer Grünfläche dargestellt (Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark). Nach Aussage des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung besteht für die vorhandene Bebauung jedoch Bestandsschutz.

Das Flurstück Nr. 498 ist Teil des Bebauungsplanverfahrens „An der Altenburger Steige“ in Bad Cannstatt (Ca 304). Dieses wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 14. Oktober 2014 eingeleitet. Im Rahmen des Verfahrens sollte geprüft werden, ob den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Stuttgart (Grünfläche) wie auch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden kann und/oder bestehende Gebäude in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden können. Nach Aussage des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung wird dieses Bebauungsplanverfahren aktuell nicht weitergeführt werden.

Altlastenverdacht besteht laut Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart nicht. Informationen über etwaig vorhandene Schadstoffe in baulichen Anlagen liegen nicht vor.

Nach Aussage des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung – Untere Denkmalschutzbehörde ist das Gebäude Kulturdenkmal in Sachgesamtheit nach § 2 DGschG (Teil der Sachgesamtheit „Ehemalige Dragoner-Kaserne / Königliche Garnison“). Demzufolge bedürfen sämtliche Maßnahmen innen und außen, welche die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen können, der denkmalschutzrechtlichen Abstimmung, auch wenn diese baurechtlich verfahrensfrei wären. Bei Fragen zum Thema Denkmalschutz wenden Sie sich bitte an die Untere Denkmalschutzbehörde.

6. Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernwärme, Gas, Wasser, Strom) sind vorhanden.

7. Besonderheiten

Das Gebäude weist auf der Hangseite im Norden und Nordwesten erhebliche Risseschäden auf. Sie konzentrieren sich vor allem auf das Untergeschoss und nehmen über das Erdgeschoss nach oben hin weitgehend ab. Aufgrund dieses Umstandes wurden 2015 umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Laut geotechnischer Stellungnahme hat sich das Gebäude im nordwestlichen

Teilbereich um mehrere Zentimeter abgesenkt, zudem wird davon ausgegangen, dass die Schäden zum Teil auch auf einem horizontalen Auseinanderziehen des Gebäudes beruhen.

Zur Stabilisierung der Gründung wird eine statisch wirksame Stahlbetonbodenplatte, eine sogenannte „unterfingerte Platte“ empfohlen, welche durch ihre Zugfestigkeit horizontale Zerrungen innerhalb des von ihr überspannten Grundrisses weitgehend reduziert. Die hierzu veranschlagten Kosten i.H. von rd. 190.000 € wurden beim Mindestkaufpreis bereits berücksichtigt.

8. Kaufpreisvorstellung

Der Mindestkaufpreis der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

1.500.000,00 €

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten. Der Erwerb ist für den/die Käufer provisionsfrei.

9. 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 bis „**09.12.2016**“ an die:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Sparte Verkauf
„Kaufangebot FRVK-137934“
Olgastraße 13
70182 Stuttgart

Formulieren Sie Ihr Kaufangebot ohne Bedingungen.

Bei Korrespondenz geben Sie bitte das Geschäftszeichen FRVK.VK137934/0001-01.6002 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.

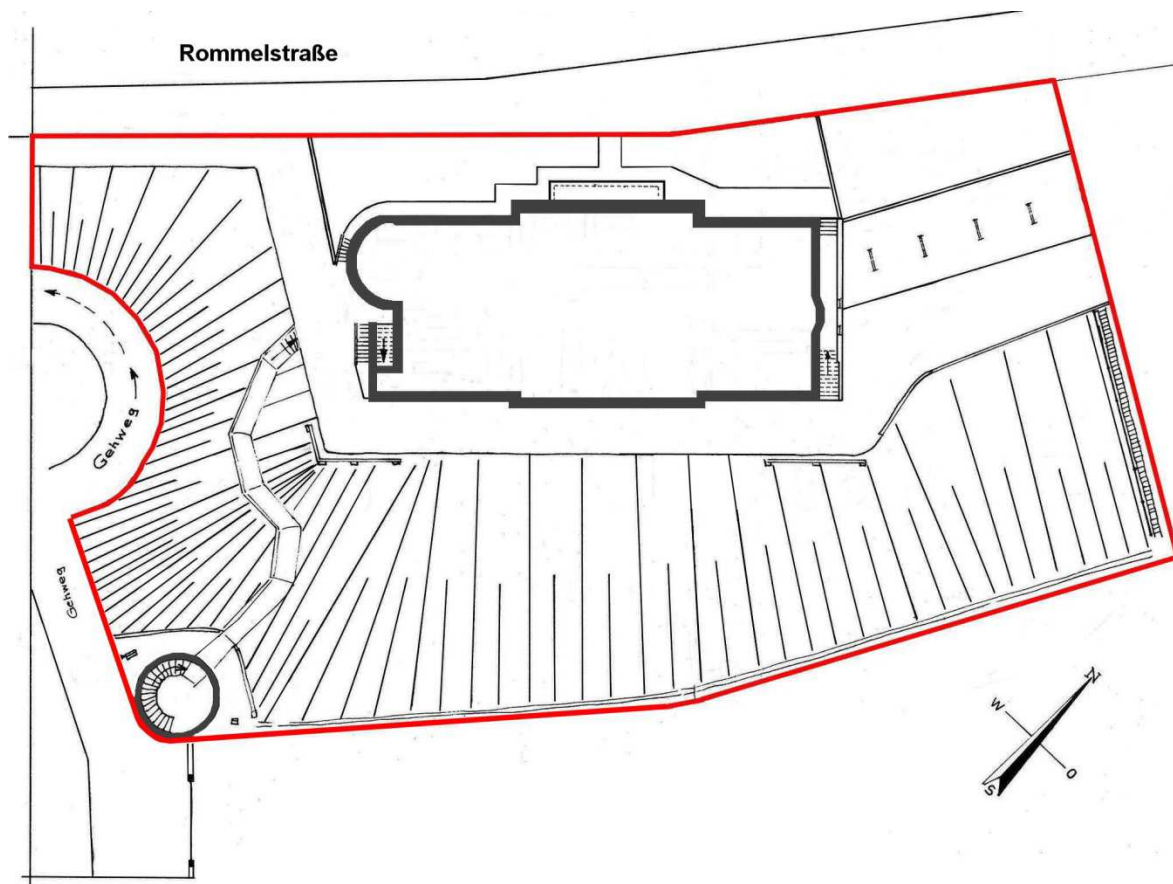
10. Besichtigungstermine

Besichtigungstermine können telefonisch mit Herrn Kerschke unter der vorgenannten Telefonnummer vereinbart werden.

11. Anlagen

11.1	Lageplan (nicht maßstabsgetreu).....	8
11.2	Fotos.....	9
11.3	Grundrisse.....	12
11.4	Energieausweis.....	15
11.5	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	16

11.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Verkaufsliegenschaft **rot** umrandet

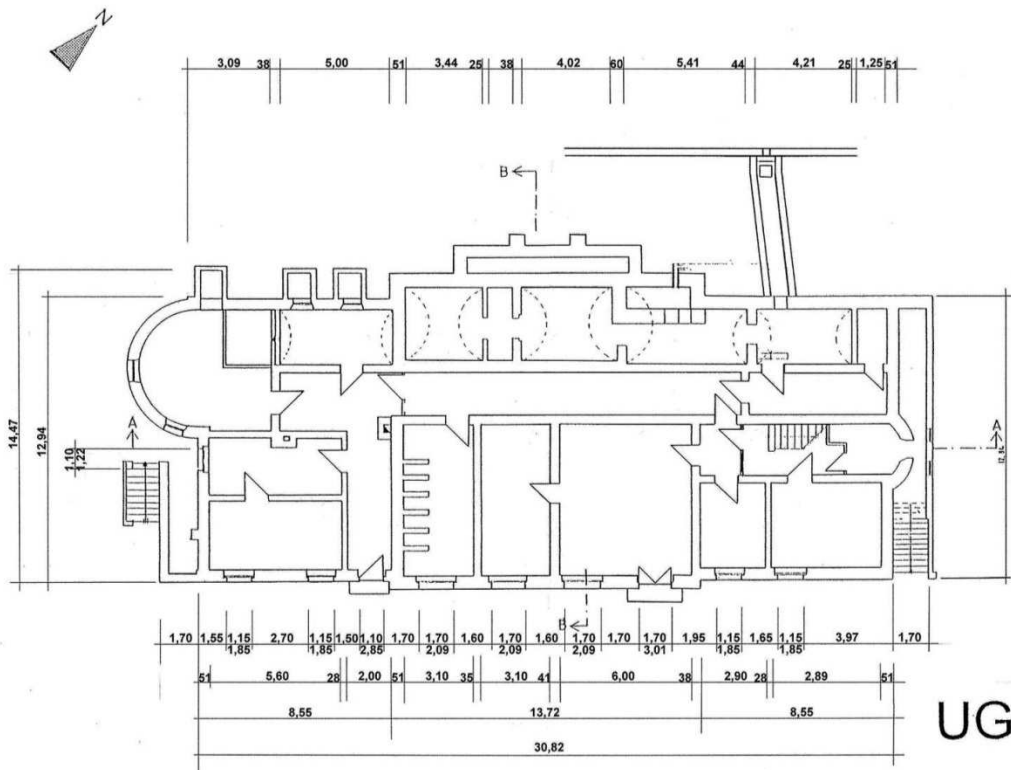
11.2 Fotos



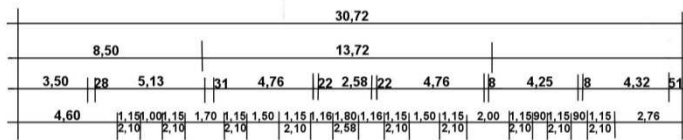




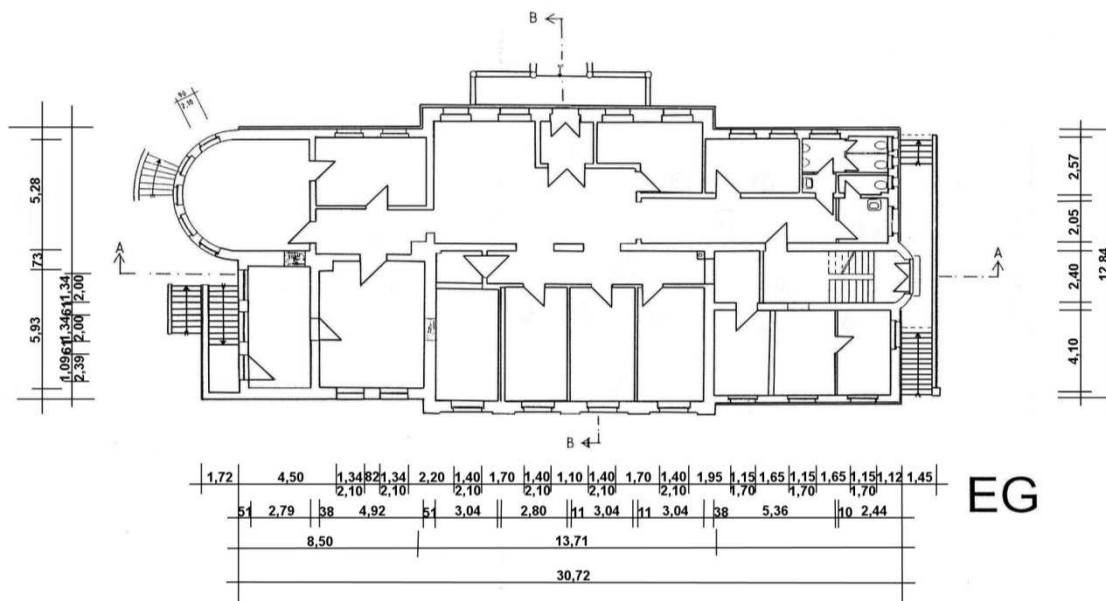
11.3 Grundrisse und Schnitte



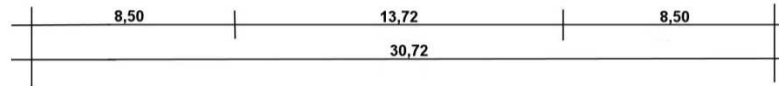
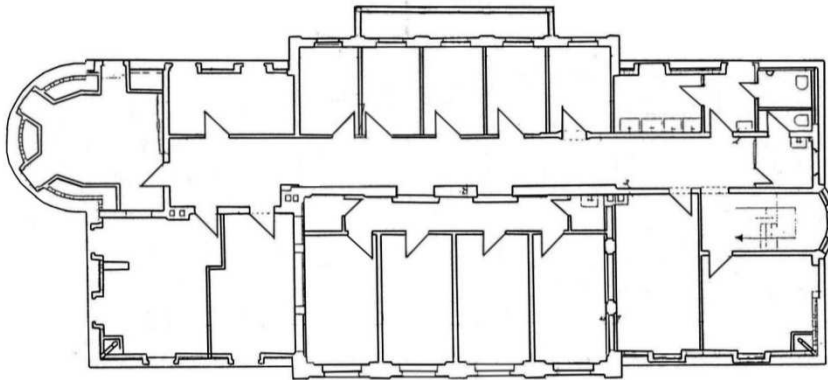
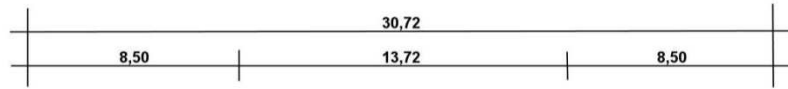
UG



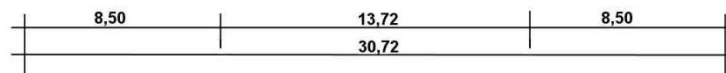
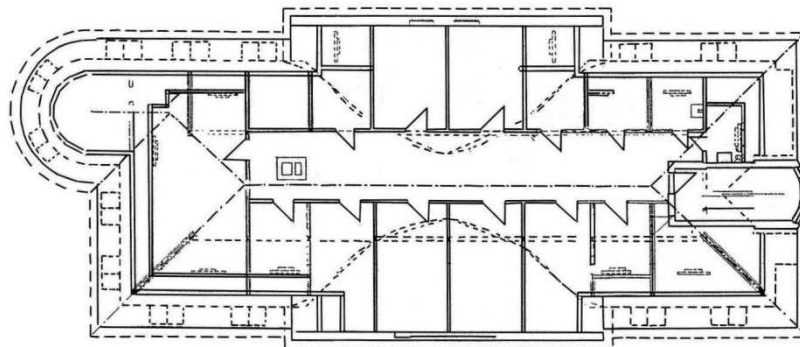
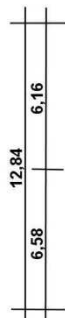
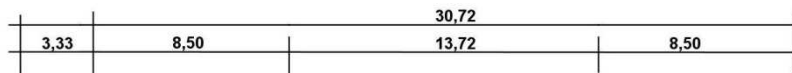
DIENTSGEBÄUDE
ROMMELSTRASSE 4
BAD CANNSTATT



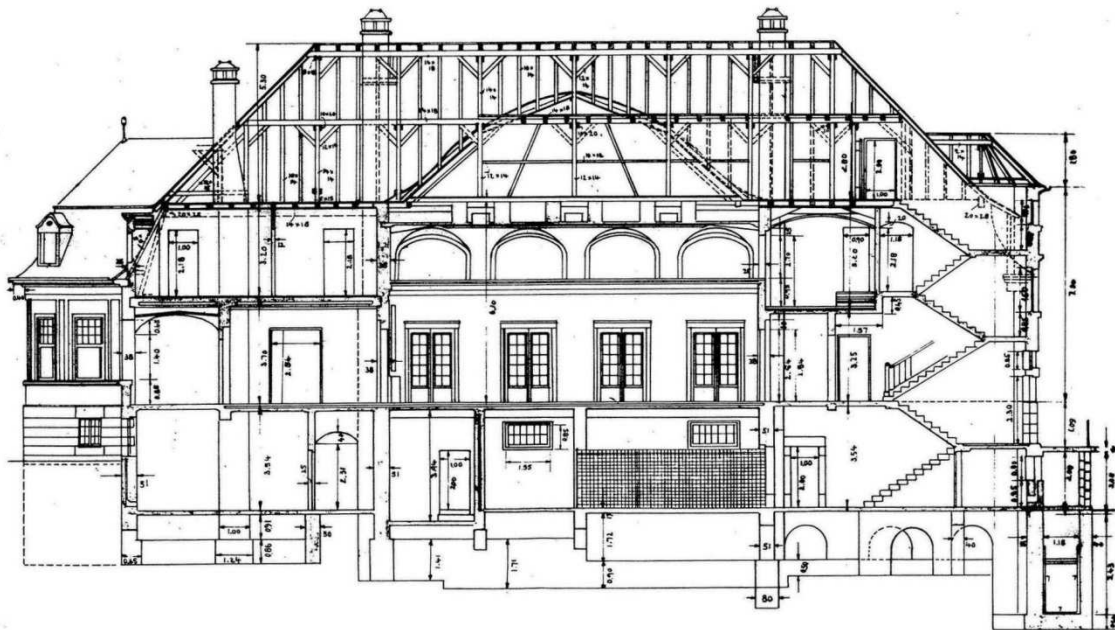
EG



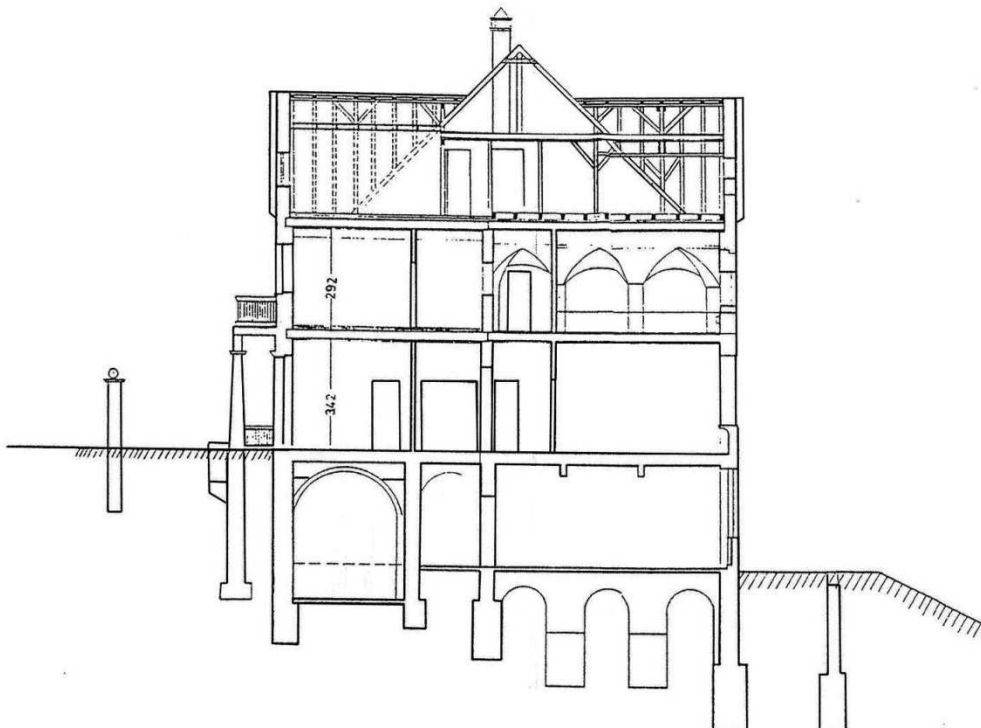
OG



DG



A - A



B - B

11.4 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

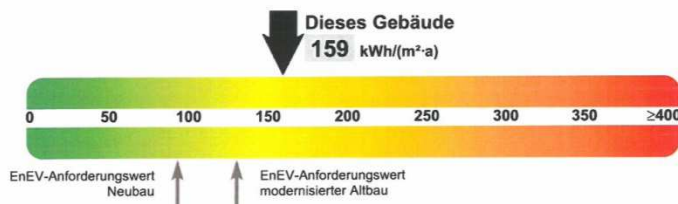
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Rommelstraße 4, 70376 Stuttgart

2

Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“

CO₂-Emissionen¹⁾ 50 [kg/(m²-a)]



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **159 kWh/(m²-a)** Anforderungswert **131 kWh/(m²-a)** Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² -a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁴⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Nah-/Fernwärme KW	220,1	0,0	0,0	0,0	0,0	220,1
Strom-Mix	1,8	0,2	0,0	0,0	0,0	2,0

Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m ² -a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁴⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	90,8	7,5	0,0	0,0	0,0	98,3
Endenergie	221,9	0,2	0,0	0,0	0,0	222,1
Primärenergie	158,8	0,4	0,0	0,0	0,0	159,2

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²-a)

Wärmeschutzanforderungen

Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Büros	721	69
2	WCs und Duschräume	73	7
3	Nebenräume und Lagerräum	251	24

Weitere Zonen in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹⁾ Freiwillige Angabe ²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV
³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ⁴⁾ nur Hilfsenergiebedarf

11.5 Vordruck zur Angebotsabgabe

Kaufpreisangebot

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Stuttgart
Kaufangebot „FRVK-137934“
Olgastraße 13
70182 Stuttgart

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)
Rommelstr. 4, 70376 Stuttgart	€	

Ort

Datum

Unterschrift

Unterschrift