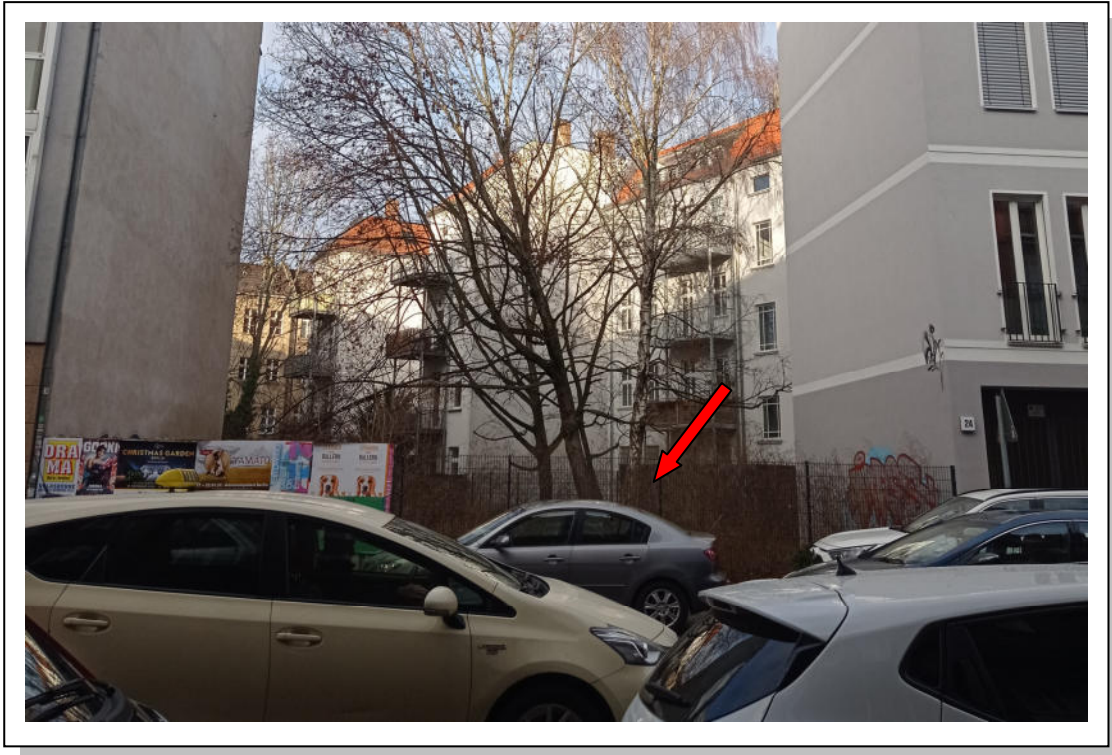


Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 26/22

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines unbebauten Grundstücks

**Fennstraße 25
in 12439 Berlin-Niederschöneweide**

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.639/23

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

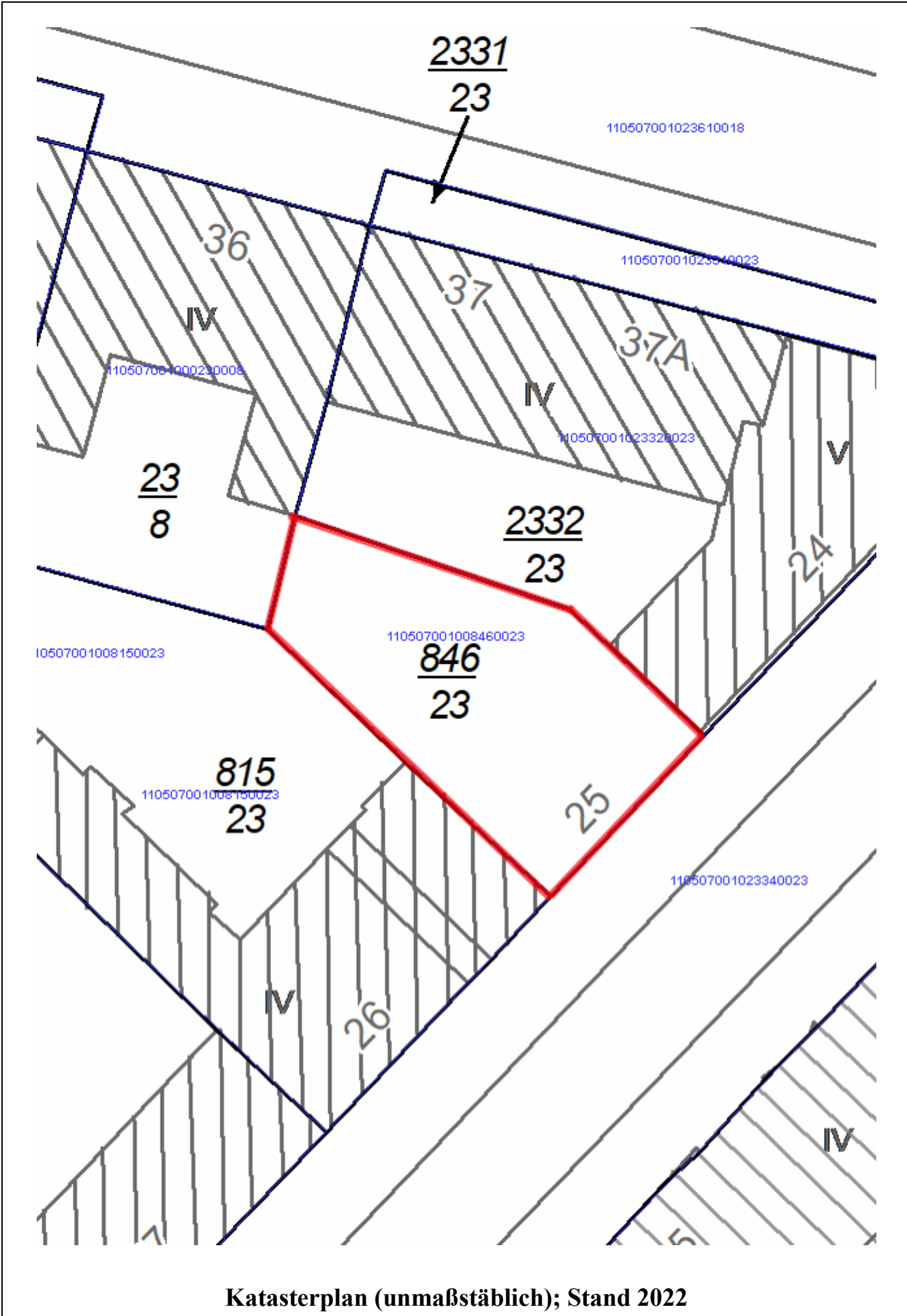


Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)



Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2021: Darstellung als "mittlere Wohnlage"

Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)



Katasterplan (unmaßstäblich); Stand 2022

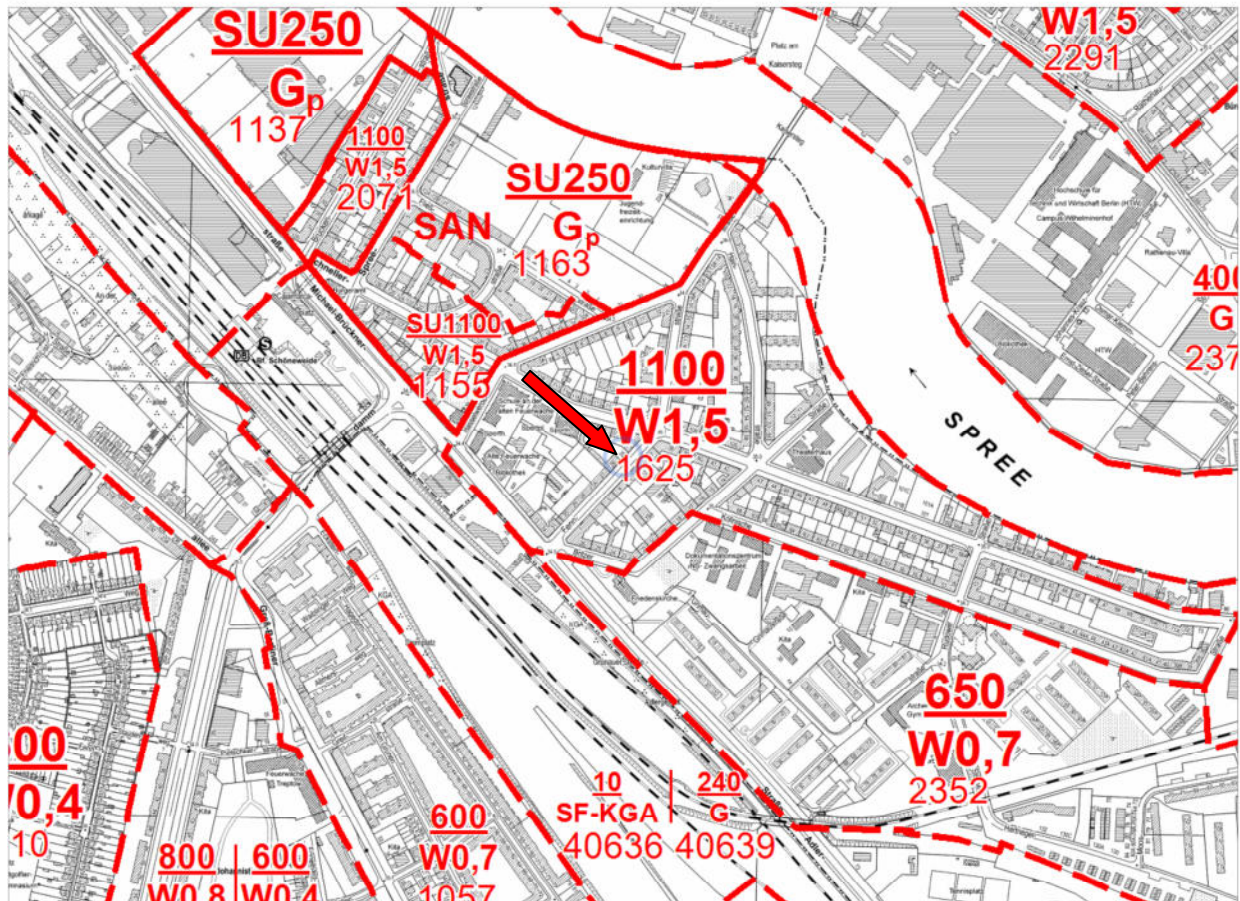


Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte 01.01.2022

Erstellungsdatum: 24.01.2023

gewählte Adresse: Fennstraße 25, Niederschöneweide (TrKö)



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert-Nummer	1625
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Sanierungs-/Entwicklungszusatz	-
Bodenrichtwert	1.100
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	1,5
Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2022
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Wohn-04

Bodenrichtwert in €/m², Stand 01.01.2022



Luftbild, Stand 2021

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Fachbereich Umweltschutz

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, PF 910240 12414 Berlin
(Postanschrift)

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Kaiserstr. 4 D
12209 Berlin



Geschäftszeichen (bitte angeben)
09.18/I 22/610/009/23
Herr Weiß
Zimmer 210

Tel. +49 30 90297 - 5972
Fax +49 30 90297 - 5858

max.weiss@ba-tk.berlin.de

Post.Umwelt-Natur@ba-tk.berlin.de
elektronische Zugangsöffnung gemäß
§ 3a Absatz 1 VwVfG

12.01.2023

Anlage 1

Ihr Auskunftsersuchen zum Grundstück Fennstr. 25 in 12439 Berlin

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Ihrem Antrag vom 10.01.2023 erhalten Sie nachfolgende Auskunft zur Altlastensituation zum angefragten Grundstück (Flur 1, Flurstück 846/23).

Auskunft zur Altlastensituation


Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen auf dieser Fläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aktualität der zur Verfügung gestellten Informationen von der Behörde nicht überprüft worden ist. Die zugrundeliegenden Recherchen können ggf. nicht vollständig sein und stellen nur den uns gegenwärtig bekannten Sachstand dar. Insofern wird eine Gewähr für die Richtigkeit nicht übernommen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Weiß

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Dienstsitz: Neue Krugallee 4 (Haus 12) 12435 Berlin

 Haupteingang oder Schranke zum Hof beim Pfortner melden (Klingel)

 165, 166, 265 Rathaus Treptow/ Am Plänterwald  Plänterwald

Sprechzeiten: dienstags 09.00 - 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung

Landesbank Berlin DE55 1005 0000 1613 0132 28, Postbank Berlin DE80 1001 0010 0651 6161 09



Negativbescheid Altlastenauskunft vom 17.01.2023



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Fennstraße, die Lage des Grundstücks wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfrontansichten des unbebauten Grundstücks, Ansichten der angrenzenden Bebauung



Bild 5-6 o Links: Grundstücksansichten, auf dem Grundstück stehen 3 geschützte Laubbäume



Bild 7-8 o Links und rechts: Ansichten der angrenzenden Bebauung

W - 6100 Darmstadt

Geschäftszeichen
BWA-5/Schö
sch

Bearbeiter
Herr Schölzel

Zimmer
214a

Telefon
6702101/162

Datum
08.6.1993

Grundstück: Berlin-Niderschöne weide, Fennstraße 25
Antrag vom: 17. 12. 1992 u. Änderung vom 4. 5. 1993
Vorhaben: Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Vorbescheid Nr. 105882

Auf Grund der BauO Bln wird zu den gestellten Einzelfragen folgender Vorbescheid erteilt:

1. Art und Maß der Nutzung

Die geplante bauliche Anlage liegt in einem unbeplanten Innenbereich. Die Beurteilungsgrundlage für den Vorbescheid ist § 34 (1) BauGB.

Auf der Basis der nachgereichten geänderten Unterlagen vom 4. 5. 1993 kann die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit vom Maß der Nutzung mit max. vier Geschossen + Dach in Aussicht gestellt werden.

Bedingung ist die grundbuchamtlich vollzogene Zusammenlegung der Grundstücke Fennstraße 25 und 26, so daß eine gemeinsame Hofgestaltung und der Nachweis der für das Wohnen erforderlichen Freiflächen für den Neubau auf diesem Grundstück mit gesichert ist.

Im Zusammenhang mit der Wohnumfeldverbesserung für beide Wohngrundstücke ist eine intensive Begrünung und die Errichtung eines privaten Kinderspielplatzes nachzuweisen.

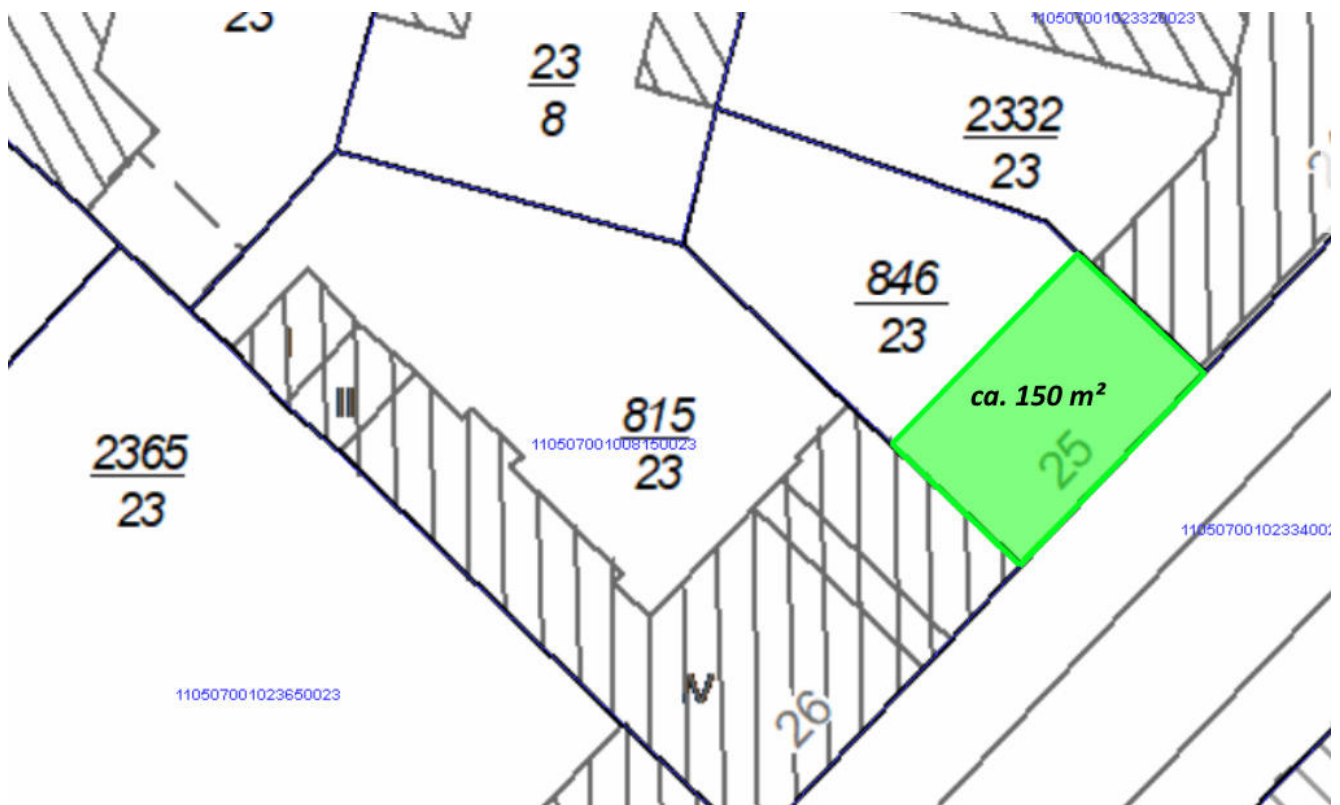
Gegen die geplante Wohnnutzung bestehen keine Bedenken.



Anmerkung

- o Bedingung für den Bauvorbescheid, war die grundbuchamtlich vollzogene Zusammenlegung der Grundstücke Fennstraße 25 und 26 (zwecks gemeinsamer Hofgestaltung)
- o Die grundbuchliche Vereinigung ist nicht erfolgt. Eine Vereinigungsbauast existiert ebenfalls nicht.
- o **Somit kann das Bauvorhaben wie im Bauvorbescheid von 1993 beantragt, nicht realisiert werden.**

Auszug aus einem positiven Bauvorbescheid aus dem Jahr 1993



Unterstelltes realisierbares Maß der baulichen Nutzung

- o Die die Vereinigung der Grundstücke Fennstraße 25 und 26 nicht erfolgt ist, wird ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung rein grundstücksbezogen (Flurstück 846/23) betrachtet.
- o Nachfolgende Annahmen sind fiktiv und ungesichert und ersetzen keinen Antrag auf Vorbescheid

Grundstücksgröße in m ² (Flurstück 846/23)	362 m ²
Straßenfront	Ca. 15 m
Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit	§ 34 /1 BauGB
Charakter der Umgebung	Allgemeines Wohngebiet (BauNBO § 4)
Zulässige GRZ (Annahme)	0,40 (BauNVO § 4)
Theoretisch bebaute Fläche (vorläufig)	362 x 0,40 = ca. 145 m ² o entspricht ca. 15 m x 9,67 m (Tiefe)
Wahrscheinlich genehmigungsfähige Tiefe	10 m (sinnvolle Annahme)
Unterstellte bebaubare Fläche	15 m x 10 m = 150 m²
Anzahl der Vollgeschosse (Annahme)	4
+ 1 Staffelgeschoss mit ca. 100 m ² BGF	entspricht 2/3 der Bruttogrundfläche im 4.OG
BGF gesamt o (4 x 150 m ²) + (1 x 100 m ²)	700 m ²
Wertrelevante GFZ	1,93 (700 m²/362 m²)
Innenhof	Freifläche, Kinderspielplatz, Fahrradabstellplätze o keine PKW Stellplätze

Fiktive (ungesicherte Annahme) einer möglichen Neubebauung