

Polo Beteiligungsgesellschaft mbH
Voltaireweg 4a, 14469 Potsdam



Kurzexposé

**ca. 569 m² Baugrundstück in historischer Potsdamer Zentrums-
lage mit Sichtbeziehung zum zukünftigen Landtag
Friedrich-Ebert-Straße 115/Yorckstraße 1**



„Alte Post“ um 1935



Ansicht des Verkaufsgrundstückes – Luftbild Mai 2011

Die Stadt Potsdam:

Potsdam, die Hauptstadt des Landes Brandenburg mit ca. 154.000 Einwohnern, ist aufgrund ihrer Geschichte politisch wie auch architektonisch weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Mit ihrem reichen Kulturerbe und der großen Ausstrahlung ist die Stadt Potsdam ein touristischer Anziehungspunkt von internationalem Rang. Die Stadt selbst ist mit ihrem reichhaltigen architektonischen Erbe eingebettet in die Seenlandschaft des Havelgebietes. Hervorzuheben ist die räumliche Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin, mit der Potsdam eine Vielzahl von direkten Verkehrsanbindungen besitzt. Als Stadt der Schlösser und Gärten, der Lehre und Wissenschaft sowie der Kunst und Kultur hat sich Potsdam zu einem Wissenschafts-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum mit außergewöhnlicher Lebensqualität entwickelt. In Städtevergleichen nimmt Potsdam mit seinen demografischen Prognosen und Entwicklungsperspektiven vordere Plätze ein.

Lage im Stadtgebiet:

Das ca. 569 m² große Grundstück befindet sich im südlichen Zentrumsbereich der historischen Potsdamer Innenstadt an der Kreuzung Yorckstraße/Friedrich-Ebert-Straße.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr, Behörden, Dienstleister, Schulen, Kita's usw. sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Die Neustädter Havelbucht und der Park Sanssouci sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Zum künftigen Landtag besteht Sichtbeziehung. In der Yorckstraße befindet sich ein bereits wiederhergestellter erster Teil des Potsdamer Stadtkanals.

Im Rahmen der Bestrebungen zur „Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte“ ist mittelfristig mit einer weiteren Verbesserung der Lagequalität zu rechnen. Dies insbesondere durch die Wiederherstellung markanter städtebaulicher Elemente der historischen Stadt.

Erschließung:

Das Grundstück ist mit vollausgebauter Straße, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikationsmedien erschlossen und liegt im Fernwärmevorranggebiet.

Rahmenbedingungen:

Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Ehemals befand sich hier die „Alte Post“ (Architekt Georg Christian Unger, 1783/1784). Nach deren Zerstörung Ende des Zweiten Weltkrieges und dem endgültigen Abriss 1958 wurde 1969 das sogenannte „Haus des Reisens“, ein in Plattenbauweise errichtetes 9-geschossiges Gebäude, errichtet, welches 2009 aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes und aufgrund des unbefriedigenden städtebaulichen Erscheinungsbildes wieder abgerissen wurde.

Nach dem Abriss ist auf dem Grundstück die ca. 1 m dicke, auf Betonpfählen gegründete Beton-Bodenplatte des abgerissenen Gebäudes verblieben. Diese Bodenplatte muss die Lasten des Neubaus aufnehmen, die Höhenlage der Bodenplatte lässt ein Kellergeschoss nicht zu. Eine gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen kann eingesehen werden.

Im Jahre 2010 wurde eine Baugenehmigung für einen Neubau erteilt, der die Fassade der Alten Post als eingezähte Fotobetonfassade aufnimmt (siehe Visualisierung). Genehmigt wurde eine BGF von ca. 2.270 m² (GFZ ca. 4,0) mit 4 Geschossen + Dachgeschoss.

Alternativ dazu wünscht die Stadtverordnetenversammlung eine Ausschreibung des Grundstücks mit dem Ziel – abweichend von der bereits erteilten Baugenehmigung – ein Gebäude zu errichten mit einer neu hergestellten Fassade, die mit dem historischen Vorbild übereinstimmt.



Visualisierung Neubautentwurf (2010)

**Kaufpreiserwartung:
1.100.000,00 €**

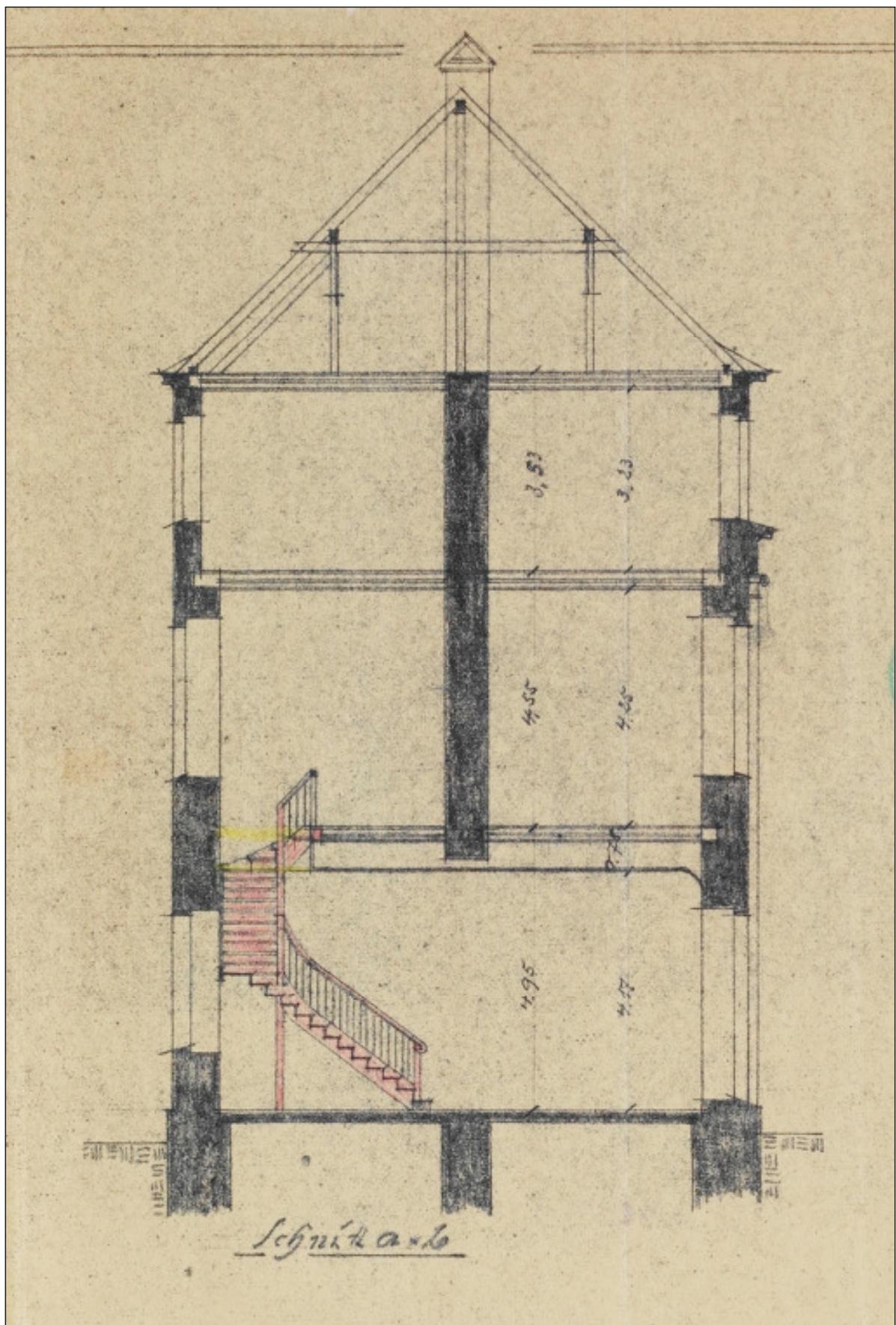
Es besteht keine Verpflichtung, dem höchsten oder irgendeinem sonstigen Gebot den Zuschlag zu erteilen. Ein eventueller Verkauf zu einem geringeren Kaufpreis wäre an weitere gesellschaftsrechtliche Voraussetzungen geknüpft.



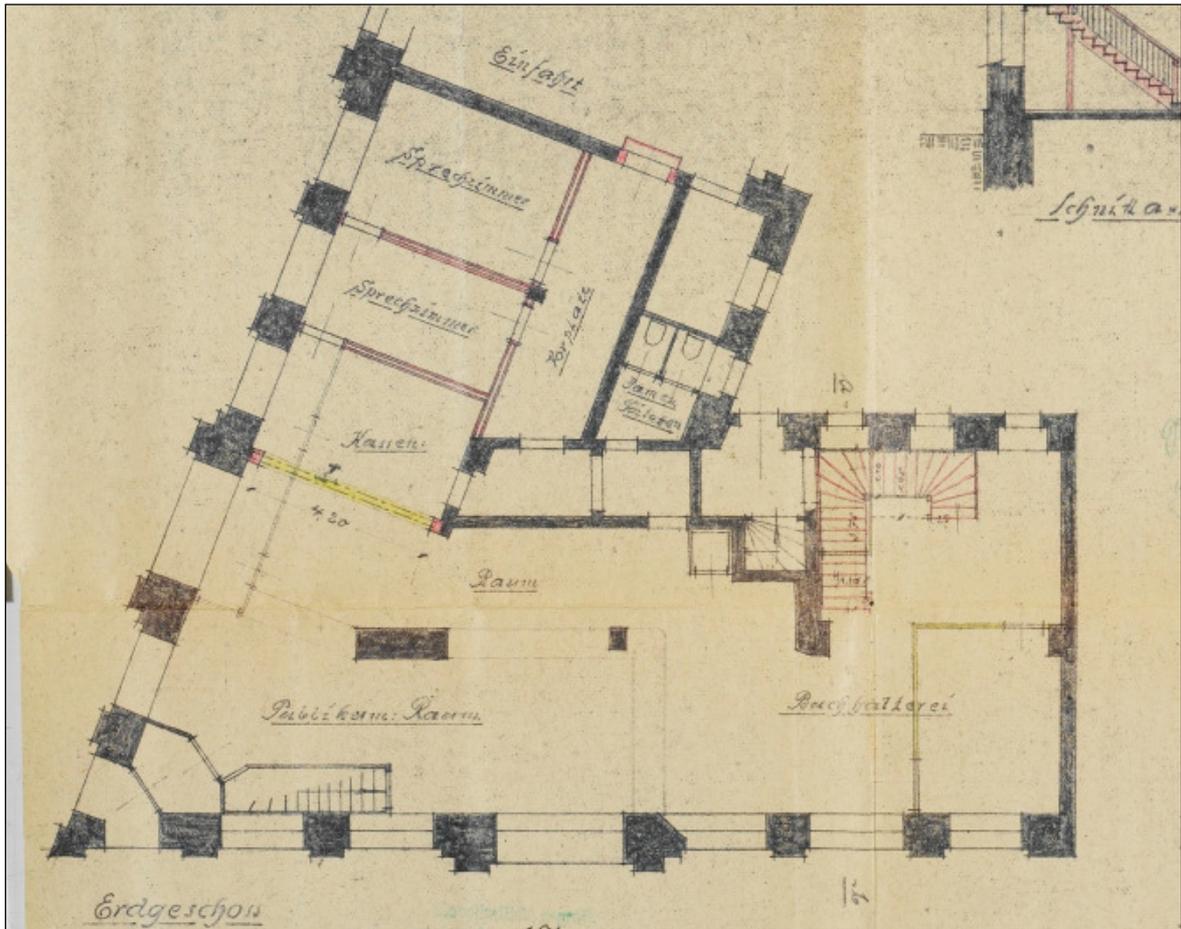
Ansicht etwa 1940



aktuelle Ansicht des Grundstückes



historischer Schnitt



historischer Grundriss EG



Auszug aus der Flurkarte

Allgemeine Daten

Straße/Hausnummer, Name	Friedrich-Ebert-Straße 115/Yorckstraße 1/1a "Alte Post"
Katasterangaben/Grundstücksgröße	Gemarkung Potsdam Flur 25 Flurstück 883 mit ca. 569 m ²
Grundstücksbreite	a) an der Friedrich-Ebert-Straße: ca. 23,60 m b) an der Yorckstraße: ca. 29,30 m
Grundstückstiefe	ca. 23,60 m (von der Friedrich-Ebert-Straße gemessen) ca. 16,90 m (von der Yorckstraße gemessen) unregelmäßige Grundstücksform
Orientierungswert für den Kaufpreis	1.100.000 €

Vorgaben (Empfehlungen)

Kategorie	Text/werte
Nutzung: a) nach BauNVO- Kategorien b) Empfehlungen	a) gemischte Baufläche M1 (höhere Dichte) b) hochwertiges Geschäftshaus mit Wohnanteil
BGF-Potential	
Geschosszahl	gemäß historischer Bebauung III Geschosse (ev. + DG)
Bebauungstiefe	Gemäß Bauordnung
Fasadengliederung	entsprechend historischem Vorbild
Flächenanteil Fensterflächen	entsprechend historischem Vorbild
Fensterformat	entsprechend historischem Vorbild
Dachform	Satteldach entsprechend historischem Vorbild
Dachdeckungsmaterial	entsprechend historischem Vorbild, vermutlich Biberschwanz in Kronendeckung
Fassadenmaterial	entsprechend historischem Vorbild, vermutlich Putzfassade
Hoffassade	keine Vorgabe

Allgemeine Ausschreibungsbedingungen:

1. Die POLO Beteiligungsgesellschaft wurde vom Eigentümer exklusiv beauftragt, das Objekt zu vermitteln. Allen Aufträgen widmen wir uns mit größter Sorgfalt und unter Beachtung der Grundsätze eines ordentlichen Kaufmanns.
2. Der Kaufinteressent wird gebeten, der POLO Beteiligungsgesellschaft mbH folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:
 - ein **verbindliches** Kaufpreisangebot
 - Angabe der vorgesehenen Nutzung
 - Finanzierungsbestätigung der Bank in Höhe des Kaufpreises

Das Angebot ist zu senden an die POLO Beteiligungsgesellschaft mbH; Ansprechpartner ist Herr Berfelde, Hausanschrift: Voltaireweg 4a, 14469 Potsdam

3. Der Kaufinteressent wird ausdrücklich aufgefordert, sich über das angebotene Objekt selbst, insbesondere durch Vereinbarung einer Besichtigung, zu informieren.
4. Alle Angaben, sowohl im Exposé als auch unsere mündlichen Auskünfte, beruhen auf den Informationen Dritter. Für Satz- und Darstellungsfehler, die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Informationen und Hinweise in diesem Exposé übernehmen wir keine Gewähr. Unsere Informationen und Hinweise stellen weder einen Rat noch eine Empfehlung dar, auf die sich ein Verwender berufen kann; auf § 675 Abs. 2 BGB (keine Verpflichtung zum Schadensersatz) weisen wir ausdrücklich hin. Ein Rechtsbindungswille zu einem Vertrag mit Verwendern unserer Informationen und Hinweise wird von uns ausdrücklich verneint und ausgeschlossen; dies gilt auch für Angebote zur Information. Vertragliche Beziehungen zu uns oder mit uns verbundenen Unternehmen bedürfen zur Gültigkeit immer besonderer schriftlicher Vereinbarungen zwischen den vertragsschließenden Parteien.
5. Unsere Angebote sind provisionsfrei, unverbindlich und freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Es besteht keine Verpflichtung, dem höchsten oder irgendeinem sonstigen Gebot einen Zuschlag zu erteilen bzw. einen solchen gegenüber unserem Auftraggeber zu empfehlen. Wir übernehmen keine Gewähr für das Zustandekommen oder die Wirksamkeit eines Kauf- oder sonstigen Vertrages (insbesondere bezüglich der Nichtigkeit aufgrund vergaberechtlicher Bestimmungen) bezüglich der angebotenen Objekte.
6. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Im Falle der unberechtigten Weitergabe an Dritte haftet der Empfänger für den daraus entstehenden Schaden.
7. Alle Rechte an diesem Exposé einschließlich der Rechte an Design, den Texten und den Fotos, liegen bei der POLO Beteiligungsgesellschaft mbH. Eine Vervielfältigung, Veröffentlichung, Weitergabe und gewerbliche Verwendung von Designelementen, bildlichen Darstellungen und Texten aus diesem Exposé ist dem Empfänger und Dritten untersagt. Zuwiderhandlungen stellen einen Verstoß gegen das Urheber- und Wettbewerbsrecht dar und lösen die Geltendmachung von Unterlassungs- und Schadensersatzansprüchen aus.
8. Besichtigungen der im Exposé angebotenen Objekte sind nur mit entsprechender Gestattung der POLO Beteiligungsgesellschaft mbH oder des/der Eigentümers/in möglich.
9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Potsdam.

10. Es gelten die Insider- und Transparenzregeln der Pro Potsdam GmbH, die unter www.propotsdam.de im Impressum abgerufen werden können. Gern werden diese auf Verlangen auch zugesandt.

Impressum

© April 2011

Herausgeber:
Polo Beteiligungsgesellschaft mbH
Voltaireweg 4a
14469 Potsdam
Telefon: 0331 – 6206-751
Telefax: 0331 – 6206-799
Internet: www.polo-potsdam.de

Ihr Ansprechpartner:
Torsten Berfelde
Tel.: 0331/6206 – 797
mobil: 0152/0158 36 80
torsten.berfelde@polo-potsdam.de

