

Exposé

über die Liegenschaft

**Büro- und Verwaltungsgebäude mit umfangreichem Nebengelass
in 39576 Stendal OT Uenglingen, Unter den Linden 6**



Eigentümer: Gesellschaft für Arbeitsförderung des LK Stendal mbH
(Betriebssitz)

Ansprechpartner: Frau Martina Baatz
Geschäftsführerin

Telefon: 03931-418511

Email: geschaeftsfuehrer@gfaus.de

Uenglingen ist ein Ortsteil der Hansestadt Stendal im Landkreis Stendal im Norden von Sachsen-Anhalt. Das altmärkische Haufendorf hat 820 Einwohner und liegt nur vier Kilometer nordwestlich von der Innenstadt Stendals entfernt. Die Stadt Stendal liegt südöstlich des Landkreises Stendal (Region Altmark) im Nordosten des Landes Sachsen-Anhalt. Sie ist Kreisstadt des Landkreises Stendal und mit ca. 40.000 Einwohnern die größte Stadt in der Altmark in Sachsen-Anhalt.

Die Stadt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum sowie Verkehrsknotenpunkt der Region liegt im Dreieck der Ballungszentren Berlin (Entfernung ca. 120 Kilometer), Hannover (Entfernung ca. 150 Kilometer) und Hamburg (Entfernung ca. 200 Kilometer) etwa 55 km nördlich von Magdeburg. Alle genannten Städte sind durch gute Verkehrsanbindungen schnell erreichbar.

Für die Altmark stellt Stendal den bedeutendsten Wirtschaftsstandort dar. In Stendal existieren überwiegend kleine und mittelständische Unternehmen.

Nachbarorte von Uenglingen sind Schernikau und Schönfeld im Westen, Borstel mit dem Flugplatz Stendal-Borstel im Norden, Stendal und Wahrburg im Südosten.

Nach der deutschen Wiedervereinigung entwickelte sich Uenglingen zu einem attraktiven Wohnort, insbesondere für die Bürger aus der Stadt Stendal. Im Osten des Ortsteiles entstand ein großes Neubaugebiet.

Der historische Ortskern hat eher ländlichen Charakter und besteht aus einer offenen Wohnbebauung mit teilweise landwirtschaftlich ausgeprägten Nebengelass.

Westlich des Ortes wird die Bundesautobahn A 14 (Lückenschluss Magdeburg-Schwerin) gebaut. An der Straße nach Schernikau soll eine Anschlussstelle errichtet werden.

Die Landstraße (L 15) von der Hansestadt Stendal nach Bismark (Altmark) durchquert Uenglingen. Im nahen Stendal bestehen Anschlüsse an die beiden Bundesstraßen 188 und 189.

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in südlicher Richtung etwa 70 Kilometer entfernt.

Die Ortschaft ist durch Linienbusse und Rufbusse verkehrstechnisch angeschlossen. In Stendal bestehen Bahnverbindungen nach Hannover, Berlin, Magdeburg und Schwerin.

Das Grundstück Unter den Linden 6 befindet sich im Dorfgebiet südlich des historischen Ortskerns von Uenglingen. Straßenseitig erfolgt die Zuwegung von der Lindenallee, welche unter dem Namen Unter den Linden weiter in östliche Richtung bzw. als Lange Straße weiter in westlich Richtung verläuft.

Dieser Straßenzug stellt neben der nördlich verlaufenden Chausseestraße primär die verkehrstechnische Erschließung der Ortschaft sicher.

Westlich und nördlich des Grundstücks besteht eine offene Wohnbebauung mit teilweise landwirtschaftlichem Nebengelass. An der südlichen Grundstücksgrenze schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. In der östlichen Nachbarschaft befindet sich eine Kindertagesstätte „Spatzennest“. In südöstlicher Richtung liegt das in Nachwendezeiten entstandene Neubaugebiet (Einfamilienhaussiedlung).

Die Straße Unter den Linden ist im Bereich des Grundstücks gepflastert und mit einem Gehweg versehen.

Der Betriebssitz ist innerhalb der Ortslage Uenglingen ein markantes Objekt und von regionaler geschichtlicher Bedeutung. Seine Wurzeln reichen bis in das Jahr 1238 zurück und es erlebte eine wechselvolle Geschichte. So gehörte das Rittergut z.B. von 1707 bis 1891 der Familie von Bismarck. 1826 wurde das heutige Verwaltungsgebäude als Wohn- und Verwaltungshaus des Gutes erbaut. Es gilt als Einzeldenkmal.

Im Jahr 2000 kaufte die GmbH das Gutshaus mit Wirtschaftsgebäuden, Scheunen und Nebengelass von der Gemeinde Uenglingen. Im Anschluss wurde das Objekt für eine Nutzung als Betriebssitz hergerichtet und mit der schrittweisen Sanierung des Verwaltungsgebäudes begonnen. Im Jahr 2008 mussten diese Sanierungsarbeiten jedoch gestoppt werden, da nach Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde die Denkmalwürdigkeit dieses Gebäudes nach wie vor gegeben ist.

Beschreibung des Betriebssitzes:

Das gesamte Betriebsgelände umfasst eine Fläche von ca. 18258 m². Es sind größere Freiflächen vorhanden, die als Stellflächen für Bauwagen und Lagerflächen für Baumaterialien genutzt wurden. Teilweise entsprechen die technischen Ausstattungen der Gebäude nicht mehr den heute geltenden allgemeinen Regeln der Technik.

Folgende Gebäude befinden sich auf dem Betriebsgelände

- Verwaltungsgebäude
 - Büroräume
 - Versorgungs-, Technik- und Sanitärräume
 - Ein kleiner Saal mit Nutzung als Besprechungsraum, sowie ein großer, weitgehend ungenutzter Saal
- Umgebautes Silogebäude mit Scheunenteil
 - Dachgeschoss Nutzung als Archiv
 - ungenutzte Büroräume mit geringen Qualitätsstandards
 - Pausenraum
 - Keller
 - Sanitärräume
- zwei miteinander verbundene Scheunen
 - Nutzung zur Fahrzeugabstellung und als Lager
- Stallgebäude
 - Umgebaut zur Tischlerei (derzeit ungenutzt) und Schlosserei (derzeit teilgenutzt)

Grundstücksdaten

Grundbuch von:	Uenglingen
Gemarkung:	Uenglingen
Blatt-Nr.:	637
Flur:	4
Flurstück:	167
Grundstücksgröße:	18.258 m ²
Gebäuemaße:	Bürogebäude 804 m ² BGF Silogebäude 2.474 m ² BGF Stallgebäude 1.284 m ² BGF
Denkmalschutz:	Bürogebäude + Silogebäude Baudenkmal 09425424 Rittergut mit denkmalgeschütztem Baumbestand
Baulasten:	Baulastenblatt-Nr. 120/055 Abstandsflächenübernahme zugunsten des Grundstücks Flur 4, Flurstück 26 Teil B
Flächennutzungsplan: Bauplanung:	kein Flächennutzungsplan vorhanden Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechts- verbindlichen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Uenglingen. Bei Bedarf ist planungsrechtliche Zulässigkeit anhand der Umgebungsbebauung (bis zu einer Tiefe von ca. 77 m) nach §34 Abs.1 BauGB zu beurteilen.
Altlasten:	Da sich auf dem Gelände Werkstätten und eine Tankstelle befanden, besteht Altlastenverdacht.
Eintragungen:	<u>Abteilung II</u> 1. Rückkaufassungsvormerkung für Gemeinde Uenglingen gem. Kaufvertrag aus 2000 für 10 Jahre – zeitlich überholt 2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Mitbenutzungs-recht/ Parknutzungsrecht zu Erholungszwecken für die Einwohner der Gemeinde Uenglingen (Teilfläche von ca. 750 m ²) <u>Abteilung III</u> keine

Baubeschreibung

Baubeschreibung für Büro- und Verwaltungsgebäude

Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1826
Erschließung:	Gebäude ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen
Gebäudemaß:	804 m ² BGF
Modernisierung:	2001 Modernisierung der Leitungssysteme 2001 Modernisierung der Heizungsanlage 2007 Fenstermodernisierung 2008 Dacherneuerung 2008 Modernisierung der Sanitäranlagen 2008 Modernisierung des Innenausbau (Decken und Fußböden)
Energieausweis:	für denkmalgeschützte Gebäude nicht notwendig
Vermietung:	ausschließlich Eigennutzung

Baubeschreibung für umgebautes Silogebäude mit Scheunenteil

Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1912
Gebäudemaß:	2.474 m ² BGF
Erschließung:	Gebäude ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen
Modernisierung:	2001 Teilsanierung (Dachbedeckung, Heizungsanlage) 2002 Ausbau des Speicherteils zu Büroräumen mit Sanitäranlagen
Energieausweis:	für denkmalgeschützte Gebäude nicht notwendig
Vermietung:	ausschließlich Eigennutzung

Baubeschreibung für Stallgebäude

Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1886
Gebäudemaß:	1.284 m ² BGF
Erschließung:	Gebäude ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser angeschlossen
Modernisierung:	2003 Teilsanierung (Dachbedeckung, Ölgebläseheizungsanlage, Sanitäranlagen)
Energieausweis:	für denkmalgeschützte Gebäude nicht notwendig
Vermietung:	ausschließlich Eigennutzung

Bilder



Nordansicht Bürogebäude



Südansicht Bürogebäude



Hofansichten



Nordansicht Silogebäude



Südansicht Silogebäude



Ehemalige Schlosserei



Ehemalige Tischlerei



Rückansicht Tischlerei/ Schlosserei



Carportanlage

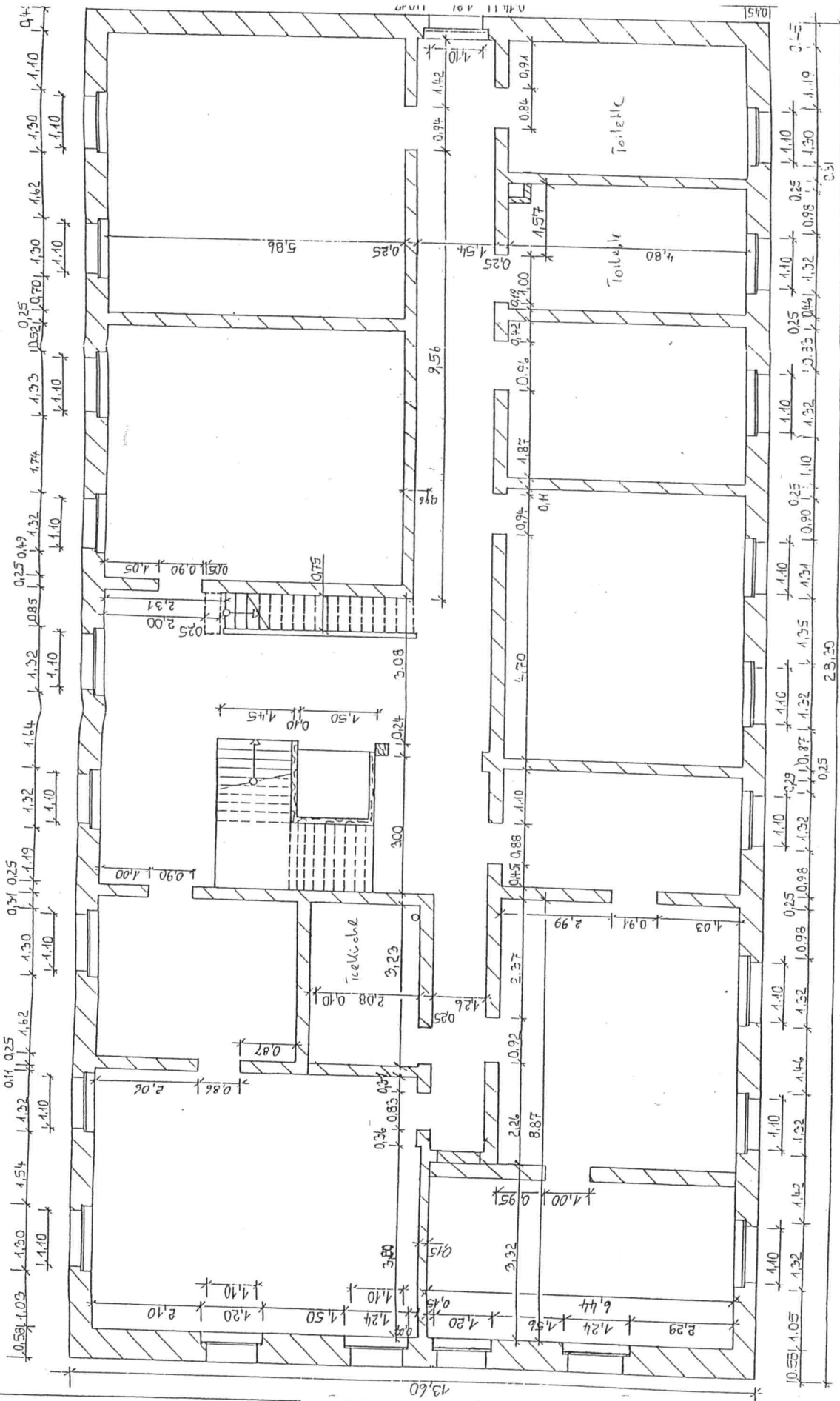


Lagerplatz



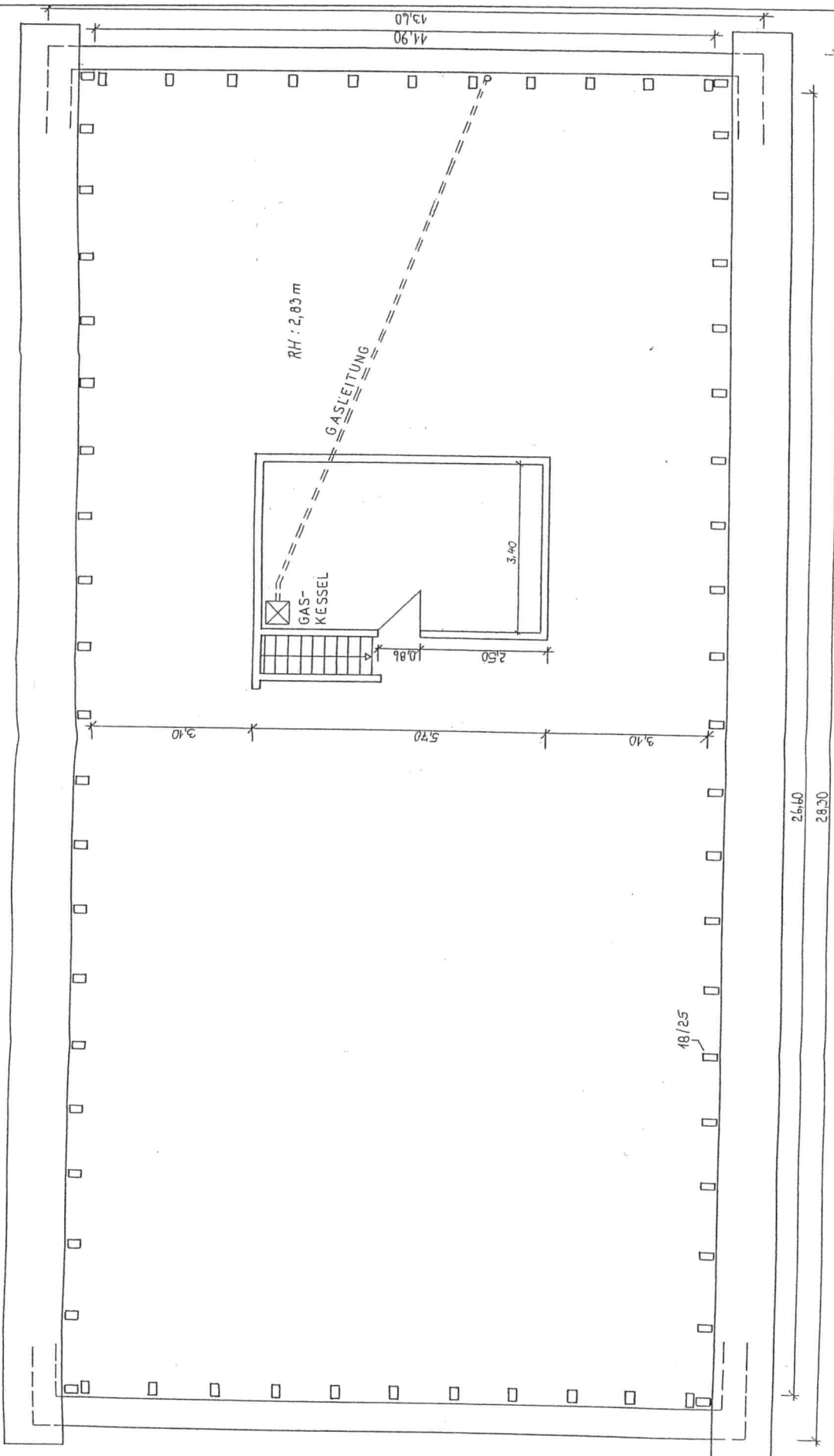
Lagerplatz

Gesellschaft für Arbeitsförderung
des Landkreises Stendal mbH



Brüstungshöhe : 0,36 m
Fensterhöhe : 2,20 m
Raumhöhe : 3,85 m

GFAUS möh Langer Weg 54 39576 Stendal	
WENGLINGEN	GUTSHAUS
	GRUNDRISS OBERGESCHOSS
Datum	30.11.99
Maßstab	



GfAuS mbH	Langer Weg 54	39575 Stendal	Datum	22.12.99
JENGLINGEN	GUTSHAUS	GRUNDRISS	Maßstab	1:75
		DACHGESCHOSS		



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

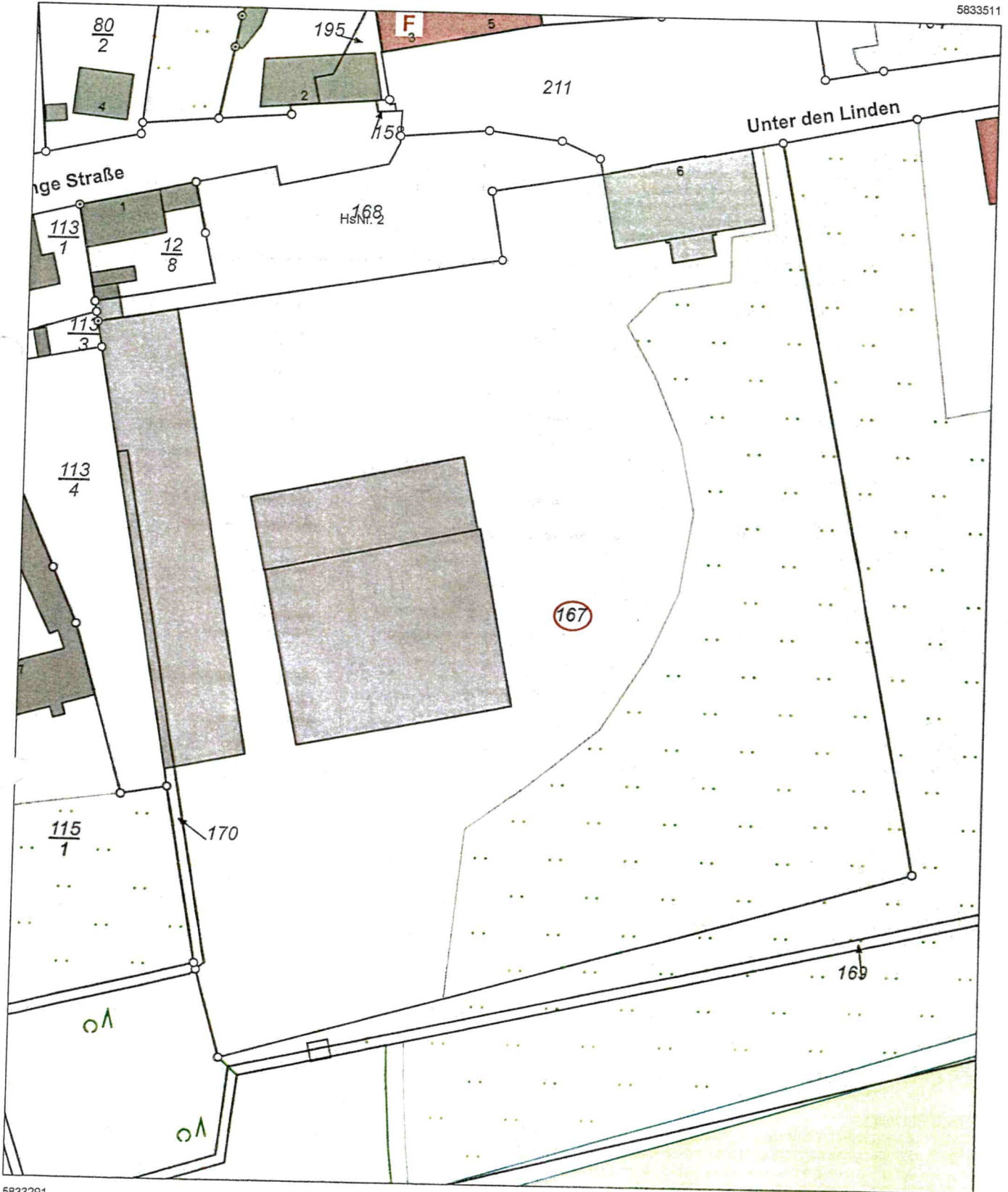
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 167
Flur: 4
Gemarkung: Uenglingen

Gemeinde: Stendal, Hansestadt
Kreis: Stendal

Erstellt am 27.02.2023
Aktualität der Daten: 26.02.2023



5833511

32690359

32690179

5833291

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Ihr Zeichen: B81-5001520-2023-5

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

LVermGeo 680a
Stand 08/12

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Die Daten des Liegenschaftskatasters des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) strukturiert geführt.

Die Angaben des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch [als Liegenschaftsbeschreibung im Fachverfahren ALKIS®]) werden grundsätzlich nur antragsbezogen fortgeführt; verwaltungsinterne Überprüfungen finden in der Regel nicht statt.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung, zur Lagebezeichnung (z. B. Straße und Hausnummer) des Flurstücks und Lauben in Kleingartenanlagen nach § 3 Abs. 2 und 3 sowie § 20 a Nr. 7 und 8 des Bundeskleingartengesetzes werden vom LVermGeo überprüft. Darüber hinaus werden diese Angaben aktualisiert, wenn auf Antrag eines Eigentümers die Überprüfung der Angaben oder im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung eine Aktualisierung vorgenommen wurde. Die Aktualität der Gebäudeangaben richtet sich nach einem vom jeweiligen Eigentümer oder von der jeweiligen Eigentümerin zu veranlassenden Antragsverfahren. Ein örtlicher Vergleich wird empfohlen.

Die Eigentums- und die Grundbuchangaben sowie die Angaben zur gesetzlichen Festlegung, Klassifizierung und zur Bodenschätzung werden von den dafür zuständigen Behörden dem LVermGeo mitgeteilt. Für die Erhebung, Qualität, Bedeutung und Aktualität dieser Angaben übernimmt das LVermGeo keine Gewähr, es empfiehlt sich, bei Bedarf besondere Auskunft einzuholen.

Liegenschaftsbeschreibungen

Die Liegenschaftsbeschreibung ist die Beschreibung der Liegenschaften mit bezeichnenden und beschreibenden Angaben sowie Grundbuch- und Eigentumsangaben. Die Genauigkeit, mit der die Flächeninhalte in der Liegenschaftsbeschreibung angegeben sind, hängt von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren ab.

Liegenschaftskarte

Die Liegenschaftskarte ist die maßstäblich verkleinerte und verebnete Darstellung der Liegenschaften. Die Genauigkeit, mit der die Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) dargestellt sind, richtet sich nach der Erkennbarkeitsgrenze der analogen Kartendarstellung (ca. 0,2 mm). Bei dem Darstellungsmaßstab der Liegenschaftskarte von 1:1 000 entspricht dies 20 cm in der Natur. Die Darstellung der Liegenschaften in der Liegenschaftskarte wird von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren bestimmt. Für die präzise Übertragung des Liegenschaftskatasters in die Örtlichkeit ist die Liegenschaftskarte nicht vorgesehen. Hierzu empfiehlt es sich, eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Darstellungen der Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Signaturenkatalog der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok, 6.0.1))

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte	Tatsächliche Nutzung	Lagebezeichnung
Flurstücksgrenze streitige Grenze Grenzpunkt mit Abmarkung Grenzpunkt ohne Abmarkung (Abmarkung unbekannt) Grenzpunkt (Abmarkung zeitweilig ausgesetzt)	Wohnbaufläche Industrie und Gewerbe Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Verkehr Landwirtschaft Wald Gewässer (hier: Fließgewässer)	Flur 10 Straßen, Wege Hausnummer Gewinnbezeichnung Gewässername
<p>Abmarkung ist das nichtförmliche Verwaltungsverfahren, mit dem Grenzpunkte in der Örtlichkeit hoheitlich gekennzeichnet werden.</p> Flurstücksnummer Zuordnungspfeil Überhaken	<h3>Gesetzliche Festlegungen</h3> Bundesautobahn, Bundesstraße Landes- oder Staatsstraße Bodenordnungs- Sanierungsverfahren u. a. Naturschutzgebiet oder Nationalpark	<h3>Administrative Grenzen</h3> Grenze des Bundeslandes Grenze des Landkreises Grenze der Gemeinde
<p>Bei besonders kleinen oder dicht bebauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet worden sein.</p> <h3>Gebäude</h3> Wohngebäude öffentliches Gebäude Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe	<h3>Bodenschätzung</h3> Klassenflächengrenze Klassenabschnittsgrenze Ackerland Angaben Grünland Angaben	<h3>Katasterrechtliche Zusatzangaben</h3> Grenze der Gemarkung Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktkennezeichen

Das Punktkennezeichen neu entstehender Objektpunkte nach Einführung ETRS89 in der UTM-Abbildung Zone 32 und 33 besteht aus dem Nummerierungsbezirk (NBZ (neu)) und der Punktnummer. Der NBZ (neu) entspricht der durch die 1-km-Gitterlinien des UTM für die Lage begrenzten Fläche, in der der Objektpunkt nach seinen Lagekoordinaten liegt. Er wird nach den Koordinaten Rechts- und Hochwert des südwestlichen Gitterschnittpunktes benannt.

Dem Punktkennezeichen der vor Einführung des neuen Bezugssystems im ALKIS® entstandenen Objektpunkte steht ein G als Hinweis für die Bezeichnung im bisherigen Bezugssystem DE_42-83_3GK4 (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°-Meridianstreifensystem) vor.

Abmarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem ALKIS®-Objektartenkatalog Land Sachsen-Anhalt (ALKIS®-OK-LSA) zu entnehmen (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de).

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 – Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in Zone 32/33, Koordinatenwerte bei UTM-Abbildung: East (Ostwert), North (Nordwert) in m

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen. Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung (i. d. R. nach der Methode der kleinsten Quadrate), in welche die Mess-elemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

Genauigkeitsstufe: 1200 S ≤ 1 cm 2000 S ≤ 2 cm 2100 S ≤ 3 cm 2200 S ≤ 6 cm
 2300 S ≤ 10 cm 3000 S ≤ 30 cm 3300 S ≤ 500 cm

Vertrauenswürdigkeit: 1100 Ausgleichung 1200 Berechnung 1300 Bestimmungsverfahren 1400 ohne Kontrollen

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.