



Garagengrundstück / Stellplatzfläche  
Wolfensteinstraße  
06114 Halle (Saale)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben zur Immobilie</b>	<b>3</b>
<b>2. Detaillierte Angaben zur Immobilie</b>	<b>3</b>
2.1. Standort	3
2.2. Grundbuch	4
2.3. Größen und Flächen	4
2.4. Nutzung	4
2.5. Immobilien-Details	4
2.6. Erschließung	5
2.7. Rechte und Lasten	6
2.8. Weiteres	7
<b>3. Kontakt</b>	<b>8</b>
<b>4. Bilder</b>	<b>8</b>

## 1. Allgemeine Angaben zur Immobilie

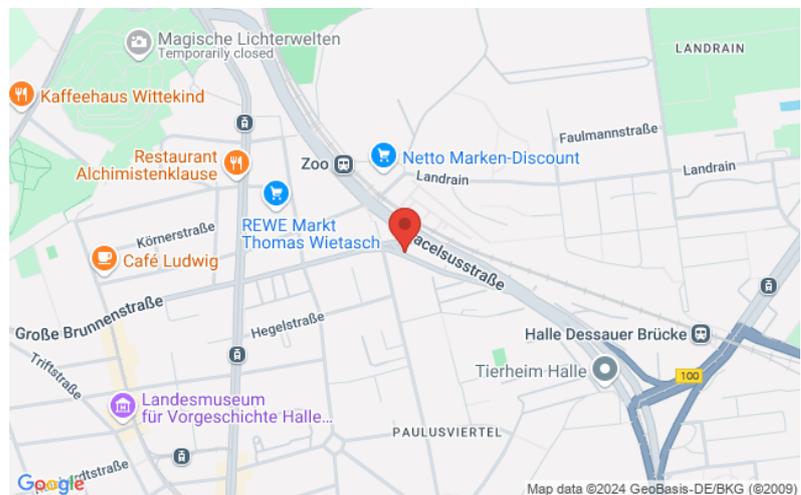
Titel	Garagengrundstück / Stellplatzfläche
Vermarktungs-Art	Verkauf
Immobilien-Art	Grundstück
Immobilien-Typ	Sonstiges Grundstück
Immobilien-ID	UjTQw8ZfB1Tn
Verkehrswert	50.000,00 EUR
Kurzbeschreibung	Das Verkaufsgrundstück liegt nördlich des Stadtzentrums am Rand des gründerzeitlich geprägten Stadtviertels "Paulusviertel". Es ist mit sechs Reihenhausgaragen und einem auffälligen Schuppen bebaut. Vorgesehen ist eine Wieder-Inbetriebnahme der Bestandgaragen bzw. ein Ersatzneubau oder die Schaffung von Stellplätzen.
Auktions-Ende	14.02.2025 17:00 Uhr

## 2. Detaillierte Angaben zur Immobilie

### 2.1. Standort

Adresse  
 Wolfensteinstraße  
 06114 Halle (Saale)

Karte



### Makrolage

Die Stadt Halle (Saale) liegt verkehrsgünstig an den Autobahnen A 9 Berlin - München, A 14 Magdeburg - Dresden und A 38 Halle - Göttingen. In Halle kreuzen sich die Bundesstraßen B 6 (Görlitz – Leipzig – Halle – Goslar - Bremen), B 80 (Halle –Nordhausen - Göttingen), B 91 (Halle - Zeitz) und B 100 (Halle – Bitterfeld - Lutherstadt Wittenberg). Der interkontinentale Flughafen für Mitteldeutschland Leipzig/Halle befindet sich ca. 20 km südlich von Halle (Saale) in Schkeuditz.

## Mikrolage

Das Verkaufsgrundstück liegt nördlich des Stadtzentrums am Rand des gründerzeitlich geprägten Stadtviertels "Paulusviertel". Es befindet sich in einem inselartigen Bereich der Wolfensteinstraße zwischen der geteilten Auf- und Abfahrt der Hauptverkehrsstraße Paracelsusstraße, die in diesem Bereich vierspurig ausgebaut ist. Die Paracelsusstraße verbindet die Verkehrsknotenpunkte Steintor und Dessauer Platz sowie das Paulusviertel mit dem Stadtteil Trotha. Vom Dessauer Platz aus erreicht man die Ausfahrt zur B 100, einen der Autobahnzubringer zur A 14. Die unmittelbare Umgebung wird durch diese nördlich der Verkaufsfläche verlaufende Stadtschnellstraße geprägt, die auf Höhe des Grundstücks die Wolfensteinstraße überbrückt.

Das Umfeld prägen Einfamilienhausgrundstücke der Wolfensteinstraße und der Albert-Schweitzer-Straße, in südwestlicher Richtung schließen sich fünfgeschossige Wohnhäuser in typischer Plattenbauweise an.

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in unmittelbarer Nähe über die S-Bahn-Haltestelle Zoo (ca. 200 m) und in fußläufiger Entfernung (ca. 650 m) zu den Haltepunkten der Straßenbahnlinien 3 und 12, die den Stadtteil Trotha mit der Innenstadt und der Südstadt bzw. dem Hauptbahnhof verbinden. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2,5 km, zum Hauptbahnhof mit Intercity-Anschluss und angrenzendem Busbahnhof für Nah- und Fernverbindungen sind es ca. 3,2 km.

## 2.2. Grundbuch

Blatt / Gemarkung / Flur / Flurstück	Grundbuch von Halle, Blatt 24739, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Halle, Flur 11, Flurstück 3/38
--------------------------------------	---

Eintragungen in Abteilung 2	keine
-----------------------------	-------

## 2.3. Größen und Flächen

Grundstücksfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
-------------------	------------------------

## 2.4. Nutzung

### Derzeitige Nutzung

Aktuell ist nur noch eine Garage in Nutzung, jedoch ohne vertragliche Grundlage. Bei dieser handelt es sich nach Angabe des Nutzers um eine Eigentumsgarage. Alle anderen Baulichkeiten sind leerstehend.

### Mögliche Nutzung

Ziel ist eine Wieder-Inbetriebnahme der Bestandsgaragen bzw. ein Ersatzneubau oder die Schaffung von Stellplätzen.

Andere Nutzungen, insbesondere Wohnen, sind aufgrund der vorhandenen Lärmsituation nur bedingt möglich. Auch gewerbliche Nutzungen, die stärkeren Zu- und Abgangsverkehr verursachen, sind aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht gewünscht.

## 2.5. Immobilien-Details

### Objekt-Beschreibung

Das Verkaufsgrundstück ist mit sechs Reihenhaushausgaragen (Baujahr ca. 1976) und einem baufälligen Schuppen bebaut. Die Garagen verteilen sich auf zwei Baukörper mit jeweils drei Garagen, einer straßenbegleitenden und einer rückwärtig, um 90 Grad versetzten Reihe.

Das Grundstück ist eben, liegt aber ca. 1 m über dem Straßenniveau der nördlich angrenzenden Fahrbahn der Wolfensteinstraße. Der Geländesprung zwischen der Verkehrsfläche und der Verkaufsfläche wird durch

eine Böschung überbrückt. Die Straßenfrontlänge zur Wolfensteinstraße beträgt ca. 17,7 m. Die Einfahrt bzw. Zufahrt zur hinteren Garagenreihe ist an der schmalsten Stelle ca. 2,60 m breit und befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Der Grundriss orientiert sich an den Geländeformungen der Straßenböschung und ist regelmäßig.

#### Denkmalschutz

Das Verkaufsgrundstück ist ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 (2) Pkt. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Verkaufsfläche ist Bestandteil eines in unregelmäßiger Intensität genutzten Siedlungsareals der späten Bronze- und Eisenzeit. Bei Bodeneingriffen ist damit zu rechnen, dass weitere archäologische Funde oder Befunde zu Tage treten.

Sämtliche Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmale (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen.

#### Allgemeiner Zustand

Die Garagen sind in einem schlechten baulichen Zustand, teilweise bestehen bereits Dacheinbrüche. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass schadstoffhaltige Stoffe verbaut wurden. Bei einem Abriss der Garagen ist daher ggf. mit Mehraufwendungen für eine fachgerechte Entsorgung zu rechnen. Aufgrund der fehlenden Nutzung hat sich Wildwuchs entwickelt.

## 2.6. Erschließung

#### Angaben zur Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks kann nur über die südliche Fahrbahn der Wolfensteinstraße erfolgen. Gegebenenfalls vorgesehene Änderungen der Grundstückszufahrt sind genehmigungspflichtig und mit dem Fachbereich Mobilität der Stadt Halle (Saale), Abteilung Straßen- und Brückenbau abzustimmen.

Stadttechnisch ist das Grundstück örtlich altersschlossen. Versorgungsleitungen der Telekom, Gas und Elektroenergie liegen im südlichen Teil der Wolfensteinstraße an. Die ehemalige Hausanschlussleitung für Strom ist außer Betrieb.

Versorgungsleitungen für Trinkwasser (VW 100) und Entsorgungsleitungen für Abwasser (Mischwasserkanal DN 400) sind in der südlichen Wolfensteinstraße verlegt. Die Verkaufsfläche ist wasser- und abwassertechnisch bisher nicht an das öffentliche Netz der HWS GmbH angeschlossen.

Umfangreiche Hinweise zur stadttechnischen Erschließung Ihres Baugrundstücks finden Sie auf der Internetseite der Stadtwerke Halle GmbH unter <https://swh.de/bauen>. Schachterlaubnisse oder Planauskünfte für Ihr Bauvorhaben erhalten Sie über das Online-Planauskunftsportal der Stadtwerke.

Die Bestandsunterlagen der Versorgungsträger können außerdem in der Abteilung Liegenschaften des Fachbereichs Immobilien eingesehen werden.

Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen bestehen derzeit nicht.

---

Wasserversorgung	<b>Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH, Hausanschlüsse</b> Fritz-Hoffmann-Str. 77 06116 Halle (Saale) Frau Hennig 0345 581-6117 anschluesse@hws-halle.de
Abwasserentsorgung	<b>Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH, Hausanschlüsse</b> Fritz-Hoffmann-Str. 77 06116 Halle (Saale) Frau Hennig 0345 581-6117 anschluesse@hws-halle.de
Niederschlagswasser	<b>Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH, Niederschlagswasser</b> Fritz-Hoffmann-Str. 77 06116 Halle (Saale) Frau Breitzke 0345 581 6701 ute.breitzke@hws-halle.de
Gasversorgung	<b>Energieversorgung Halle Netz GmbH</b> Bornknechstr. 5 06108 Halle (Saale) Anfragen zu Planauskünften 0345 581-3132 stellungnahmen@netzhalle.de
Energieversorgung	<b>Energieversorgung Halle Netz GmbH</b> Bornknechstr. 5 06108 Halle (Saale) Anfragen zu Planauskünften 0345 581-3132 stellungnahmen@netzhalle.de
Telefonanbieter	<b>Telekom Deutschland GmbH</b> Landgrabenweg 151 53227 Bonn <a href="https://www.telekom.de/hilfe/bauherren">https://www.telekom.de/hilfe/bauherren</a> 0800 330-1903

---

## 2.7. Rechte und Lasten

---

### Planungs- und Baurecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist der Bereich als sonstige Grünfläche ausgewiesen.

Bauvorhaben werden gemäß § 34 BauGB beschieden.

---

### Umweltschutz

Das Grundstück ist nicht in der "Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten" der Stadt Halle (Saale) erfasst.

Es unterliegt keinem naturschutzrechtlichen Schutzstatus.

---

Infolge des Straßenverkehrs weist die Lage eine besonders hohe Immissionsbelastung auf.

---

#### Baulasten / Dienstbarkeiten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) sind zulasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

---

#### Besondere Vertragsbestandteile

Die Verkaufsfläche ist amtlich noch nicht vermessen. Die Kosten der Vermessung und Vermarkung einschließlich der Katasterfortführungsgebühr sind vom Erwerber zu tragen.

## 2.8. Weiteres

---

#### Hinweise zur Finanzierung

Gemäß § 109 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 01.07.2014 ist es der Stadt Halle (Saale) in Ausnahmefällen nur möglich, den Erwerbern von Grundstücken zur Bezahlung des Kaufpreises bzw. der Entschädigung für das Gebäude und Finanzierung der Investitionen eine Belastungsvollmacht zu erteilen, wenn dazu ein gesonderter Stadtratsbeschluss gefasst und dieser von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt wird.

Es bestehen folgende Möglichkeiten zur Sicherung der Finanzierung:

a)

Der Erwerber kann die Auflassungsvormerkung als Sicherheit an die Bank abtreten (Verpfändung der Auflassungsvormerkung).

b)

Der Erwerber bestellt beim Notar bereits vor Zahlung des Kaufpreises bzw. der Entschädigung für das Gebäude eine Grundschuld zugunsten eines Finanzierungsinstitutes.

Nachdem der Notar von der Stadt die Eingangsbestätigung des Kaufpreises bzw. der Entschädigung erhalten hat, wird er gleichzeitig mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung den Antrag zur Eintragung der Grundschuld beim Grundbuchamt einreichen. Bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags kann die Eintragung der Grundschuld ausschließlich in dem noch anzulegenden Erbbaugrundbuch erfolgen. Somit kann Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung die Eintragung der Grundschuld erfolgen.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Hinweise bei der Führung der Bankgespräche.

---

#### Allgemeine Hinweise zum Verkauf

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach Ablauf der Bieterfrist und Zuschlagserteilung Nachverhandlungen zum Kaufpreis aus Gründen des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht möglich sind und darauf kein Rechtsanspruch besteht. Bitte berücksichtigen Sie bei der Gebotsabgabe auch, dass der Kaufpreis in voller Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig wird. Interessenten werden daher gebeten, sich vor Gebotsabgabe hinreichend zu informieren, ob das angebotene Verkaufsobjekt für die von Ihnen vorgesehene Nutzung geeignet ist.

Die Stadt Halle (Saale) behält sich vor, vor Zuschlagserteilung weitere Unterlagen von den Interessenten abzufordern.

Für Inhalt und Richtigkeit der Verkaufsunterlagen wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Die Veröffentlichung von Grundstücksangeboten der Stadt Halle (Saale) sowie der Ausschreibungsunterlagen (auch auszugsweise) durch Dritte ist nicht erlaubt. Mit diesem Angebot ist kein Rechtsanspruch auf eine Vergabe des Grundstückes verbunden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Verfahren keinen vergaberechtlichen Bestimmungen und Richtlinien unterliegt. Die Interessenten können für ihre Beteiligung keine Kosten oder sonstige Ansprüche geltend machen. Die Stadt ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.

---

### 3. Kontakt

---

Besichtigungstermine

Termin nach Vereinbarung

---

Ansprechpartner

Frau Dagmar Kirsten  
Telefon: 0345 2214482  
E-Mail: [dagmar.kirsten@halle.de](mailto:dagmar.kirsten@halle.de)

### 4. Bilder





Ansicht von Süden



Straßenansicht von Osten



Teilansicht von Westen



Straßenansicht von Südwesten



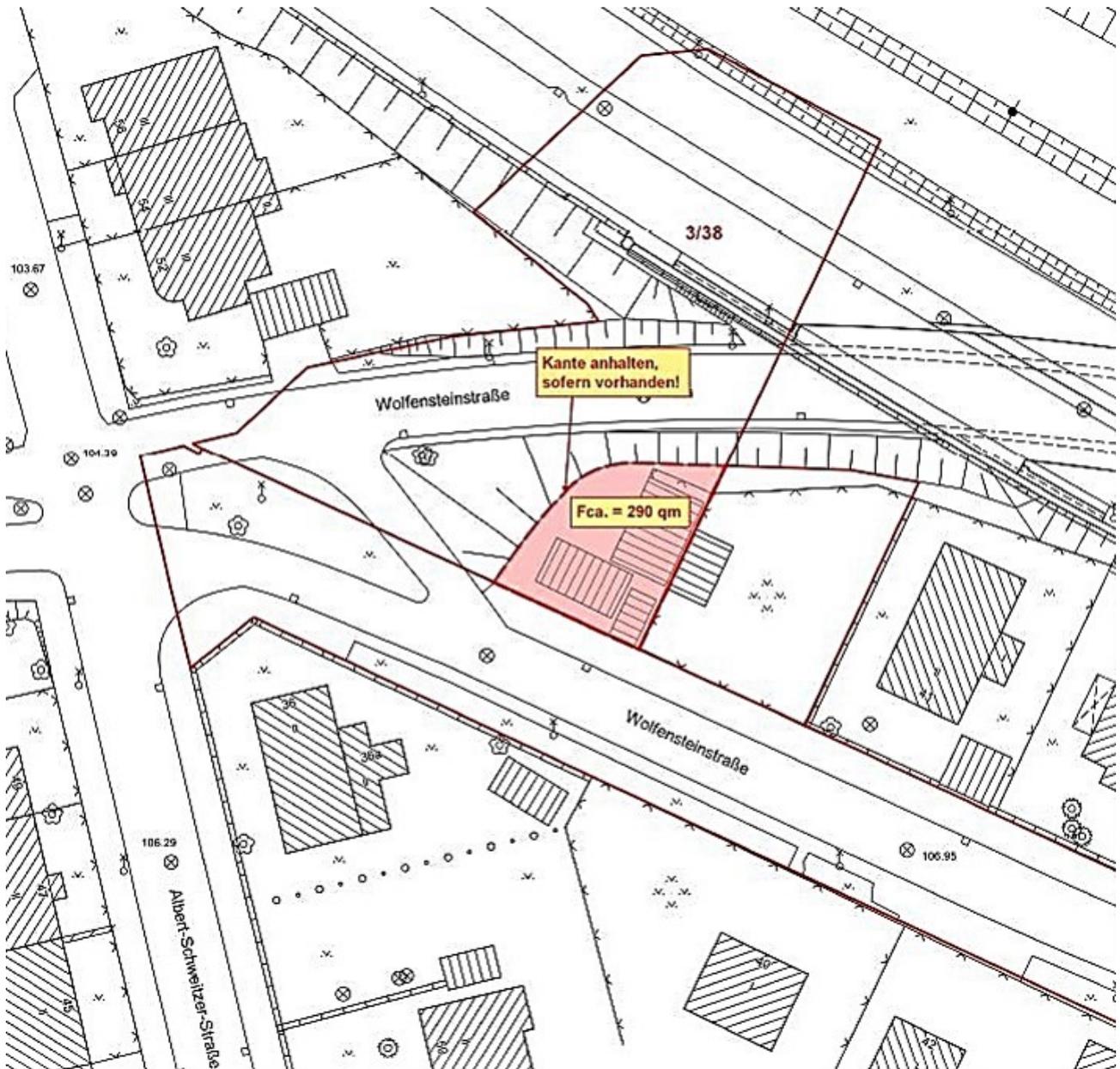
Straßenansicht von Westen



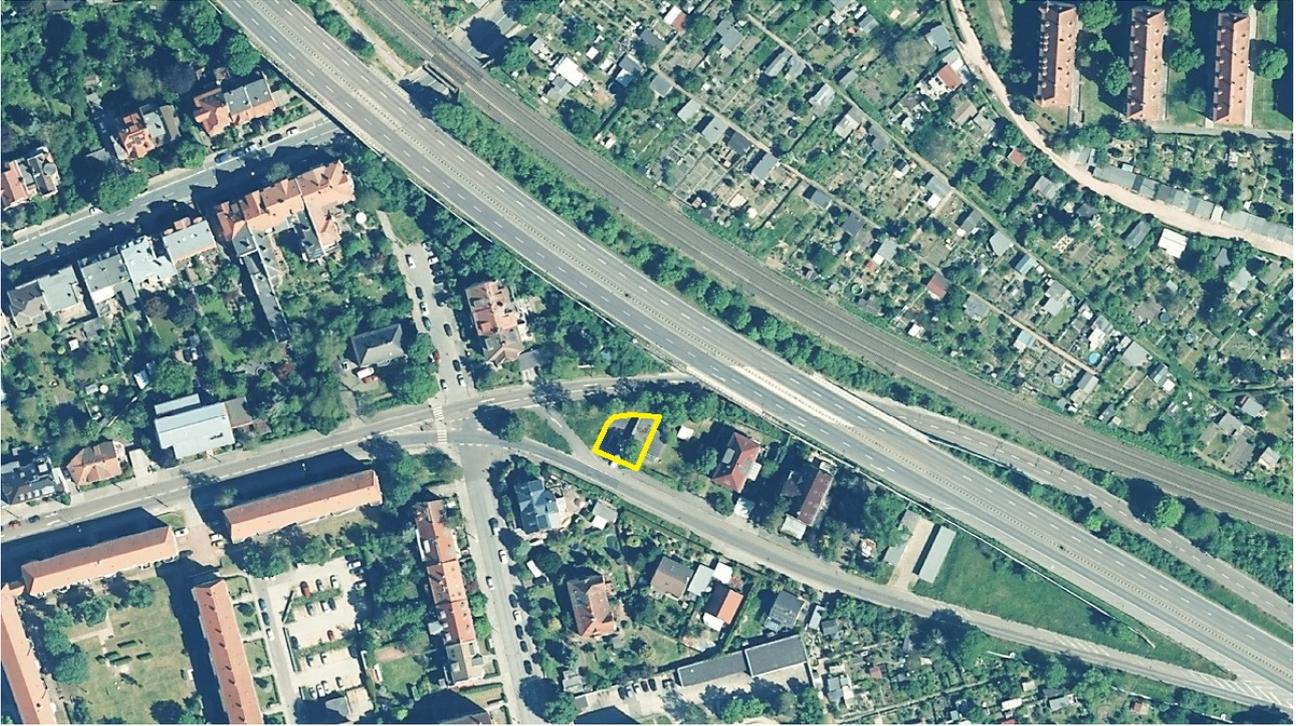
Kreuzungsbereich Wolfensteinstraße



rückwärtige Ansicht von der Nordfahrbahn der Wolfensteinstraße



Auszug Teilungsentwurf - © FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung



Luftbild mit markierter Verkaufsfläche - © Geobasis-DE / LVermGeo ST, 05/2024ä