

Leistungsverzeichnis Grundstücksbewertung

Der Auftraggeber ist die Brainergy Park Jülich GmbH. Diese benötigt gutachterliche Leistungen für zwei Zweckbestimmungen:

- im Rahmen einer geplanten Fördermaßnahme innerhalb der Förderschiene des InvKG NRW und
- für zukünftige geplante Erweiterungen als strategische Verhandlungsgrundlage und Vorwegplanung der Förderschiene.

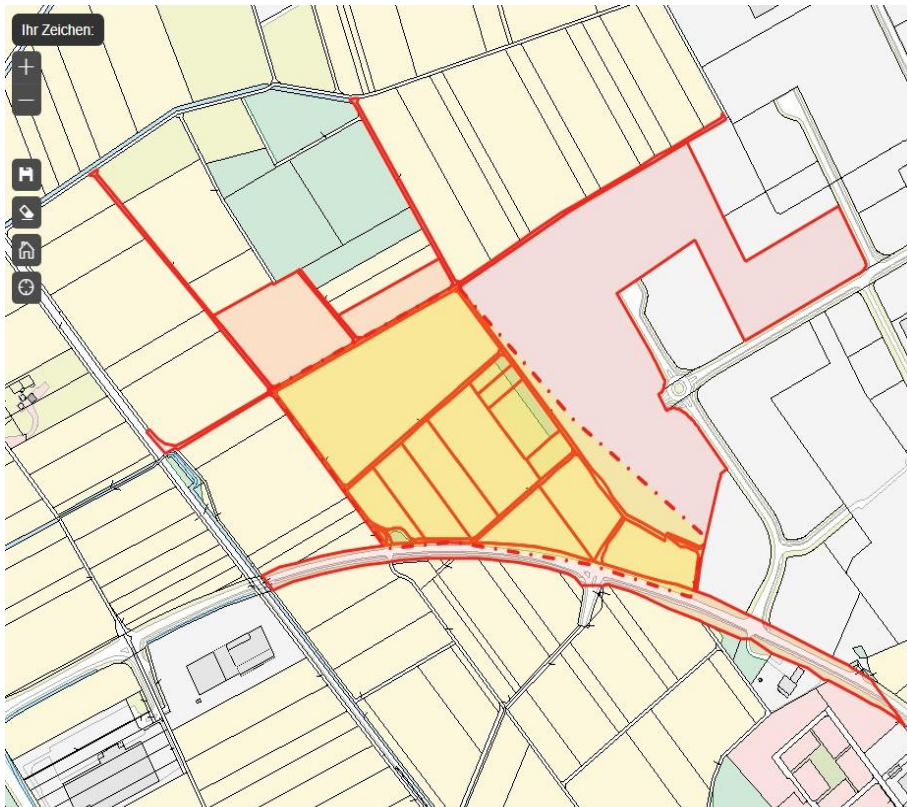
Gefordert wird die Erstellung von zwei Gutachten:

- a) Ermittlung der Verkehrswerte mehrerer Grundstücke unterschiedlicher Qualitätsstufen innerhalb des o.g. Gewerbeparks im Rahmen einer Bestandsaufnahme oder für einen Gesellschaftswechsel, sowie
- b) in unmittelbarer Nachbarschaft zu o.g. bestehenden Gewerbepark.

Die jeweiligen Verkehrswertgutachten müssen mindestens innerhalb der Ausführung oder als Anhang eine tabellarische Liste der Einzelwerte inkl. Qualitätsstufe enthalten und hierbei nachvollziehbar sein.

Der Untersuchungsbereich umfasst räumlich grob 60-70 Flurstücke in folgenden Gebieten:





Der Sachverständige muss sämtliche Leistungen der Bestandsaufnahme, Unterlagenbeschaffung und -auswertung, Einsichtnahme in öffentliche Kataster für die Zwecke zweier vollständiger Verkehrswertermittlungen gem. § 194 BauGB und ImmoWertV vollumfänglich erbringen. Der Auftraggeber unterstützt bei der Unterlagenbereitstellung und stellt die Zugänglichkeit nach Absprache sicher.

Die zu bewertenden Grundstücke innerhalb sowie angrenzenden an den Gewerbepark besitzen insgesamt (vorweggenommen) alle Qualitätsstufen entsprechend § 3 Absatz 1 bis 5 ImmoWertV und hierbei u.a. auch tlw. die Qualität § 3 (5) ImmoWertV als „Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB“.

Die zutreffenden Stufen müssen flurstücksgenau identifiziert werden. Die Bewertung muss im Rahmen der normierten und nicht normierten einschlägigen Verfahren (u.a. deduktive Bodenwertermittlung / ggf. Residualwertverfahren) erfolgen unter Berücksichtigung der jeweils relevanten planungsrechtlichen und tatsächlichen Entwicklungsschritte. Hierzu sollen sinnvolle Cluster gebildet werden.

Zwingend erforderlich sind

- eine vollumfängliche Erfassung der erforderlichen Daten, insbesondere der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften und sonstigen Beschaffenheit
- eine persönliche Besichtigung in erforderlichem Umfang
- insbesondere eine Erfassung der planungsrechtlichen, privat- und öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen ggf. inkl. Zeitreihe für die Feststellung der relevanten Qualitätsstufen
- die Berücksichtigung der einschlägigen Marktbedingungen in dem Grundstücks-Teilmarkt der Baulandentwicklung

BRAINERGY PARK JÜLICH GmbH wg. Ausschreibung Grundstücksbewertung
Vergabe-Nr.: AV27C107

Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer folgende Zuarbeit erbringen: Identifikation der zu bewertenden Flurstücke, Bereitstellung der Grundbuchauszüge, Bereitstellung aller planungsrechtlichen Verfahrensschritte bis zum Wertermittlungssichttag, Koordination und Zugang zu den Bewertungsbereichen.

Nicht Gegenstand der Beauftragung sind z.B. Bodenuntersuchungen und Altlastenerkundung, Vermessungsleistungen und Flächenneuvermessungen, Gebäudebewertung und technische Bestandsaufnahmen, Energetische Bewertung von Gebäuden, die Bewertung der ökologischen Qualität der Flächen nach § 1a BauGB, eine Rechtliche Beratung und Vertragsgestaltung sowie Verhandlungen mit Eigentümern oder Dritten.

Der Auftragnehmer erbringt die Leistung **bis spätestens 24.06.2026**. Sollten hierbei behördliche Auskünfte aufgrund der Zeitschiene nicht erfolgen können sind diesbezüglich sachverständige situationsgerechte Annahmen zu treffen und entsprechende Prämissen zu formulieren.

Die Einhaltung der Rechte und Pflichten der Sachverständigen, insbesondere die Unterzeichnung einer Verschwiegenheitserklärung und der Informationsaustausch mit privaten Dritten erst nach Freigabe durch den AG sind Grundvoraussetzung.