

Exposé

Innenentwicklung Aarbergen – Kettenbach

(Oberstraße/Friedhofstraße)



Überörtliche Verkehrslage / Lages des Ortes / Bedeutung

Die Gemeinde Aarbergen mit insgesamt rund 6.600 Einwohnern liegt im westlichen Untertaunus im Rheingau-Taunus-Kreis an der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Sie besteht aus sechs Ortsteilen.

Die räumliche Nähe zu den Ballungszentren Rhein-Main sowie Limburg, Diez und eine gute Verkehrsanbindung zeichnen die Gemeinde aus.

Der Ortsteil Kettenbach liegt zentral im Gemeindegebiet von Aarbergen und zählt 1.500 Einwohner. Der Ortsteil wurde im Jahr 845 erstmals urkundlich erwähnt. Historisch bedeutsam ist besonders die „Michelbacher Hütte“ zwischen Kettenbach und Michelbach. Diese wurde von der Firma Passavant übernommen und als Passavant-Werke weitergeführt und ausgebaut. Der Standort ist heute ein bedeutender Gewerbestandort in der Gemeinde Aarbergen.

Die Gemeinde Aarbergen verfügt über eine sehr gute Nahversorgung mit REWE-Markt, REWE Getränkemarkt, Lidl, DM und Norma Markt sowie weiteren regionalen Anbietern. Auch sind einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Die medizinische und soziale Infrastruktur, sowie die Bildungseinrichtungen mit Schulen und Kitas ist gut aufgestellt. Freizeiteinrichtungen, Vereinsleben und Tourismus kommen ebenfalls nicht zu kurz.

Die Gemeinde Aarbergen ist ein bedeutender Wohnstandort am Rande des Ballungsraumes Rhein-Main. Aarbergen liegt direkt an der B 54, zwischen Taunusstein und Diez. Auch die Bundesstraße B 417 (Verbindung zwischen Limburg und Wiesbaden) ist in wenigen Kilometern erreichbar.

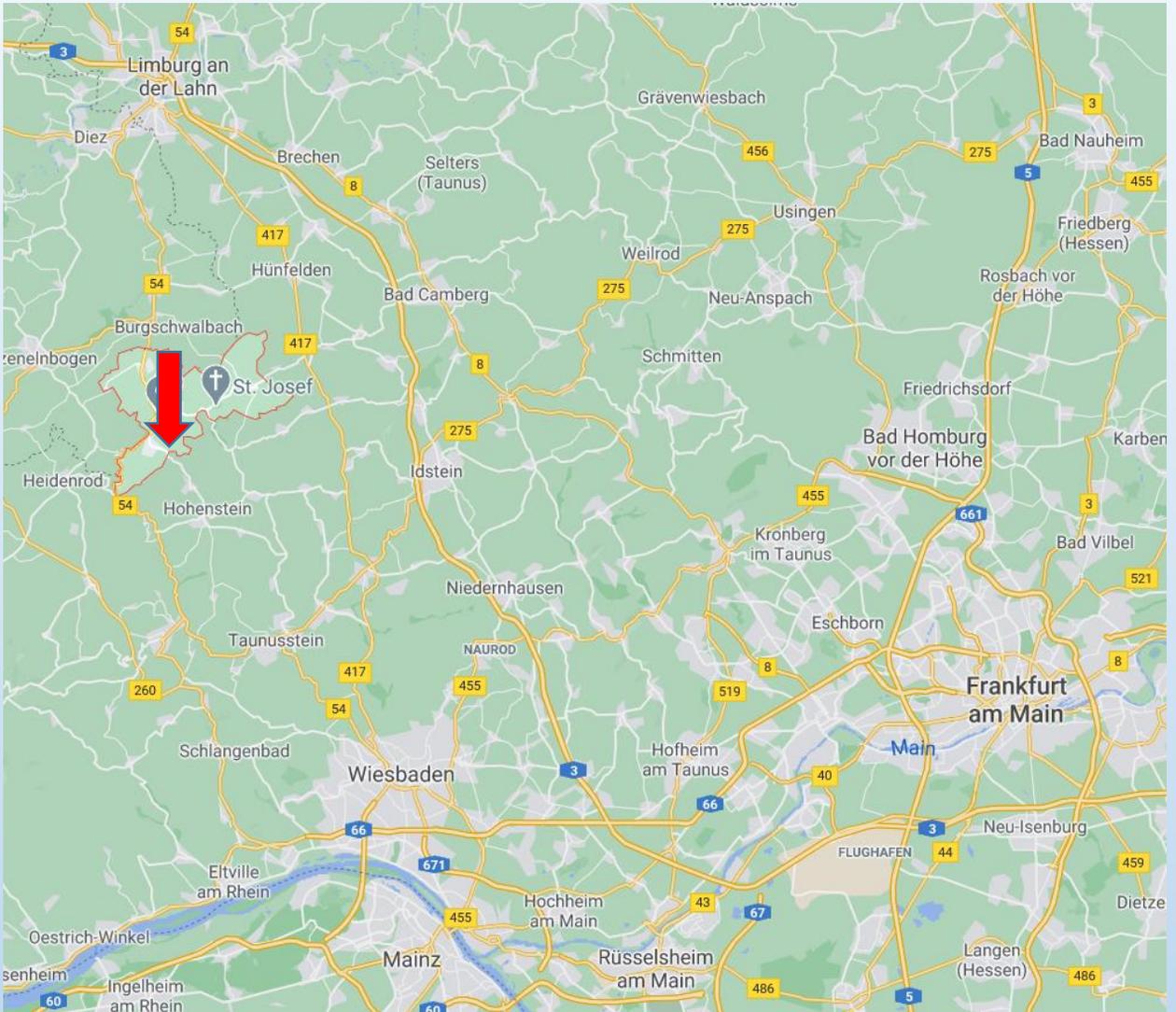
Im Ortsteil Kettenbach verfügt die Gemeinde Aarbergen über eine Innenentwicklungsfläche mit Nahverdichtungspotenzial.

Die Leerstandsquote ist als gering zu bezeichnen. Innerörtliche Baulücken sind fast keine vorhanden und wenn im Privatbesitz. Derzeit besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum.

Prioritäres Ziel der Gemeinde sind der Erhalt und die nachhaltige Sicherung der Lebensqualität. Leitbild „Vielfalt leben – Zukunft gestalten“.

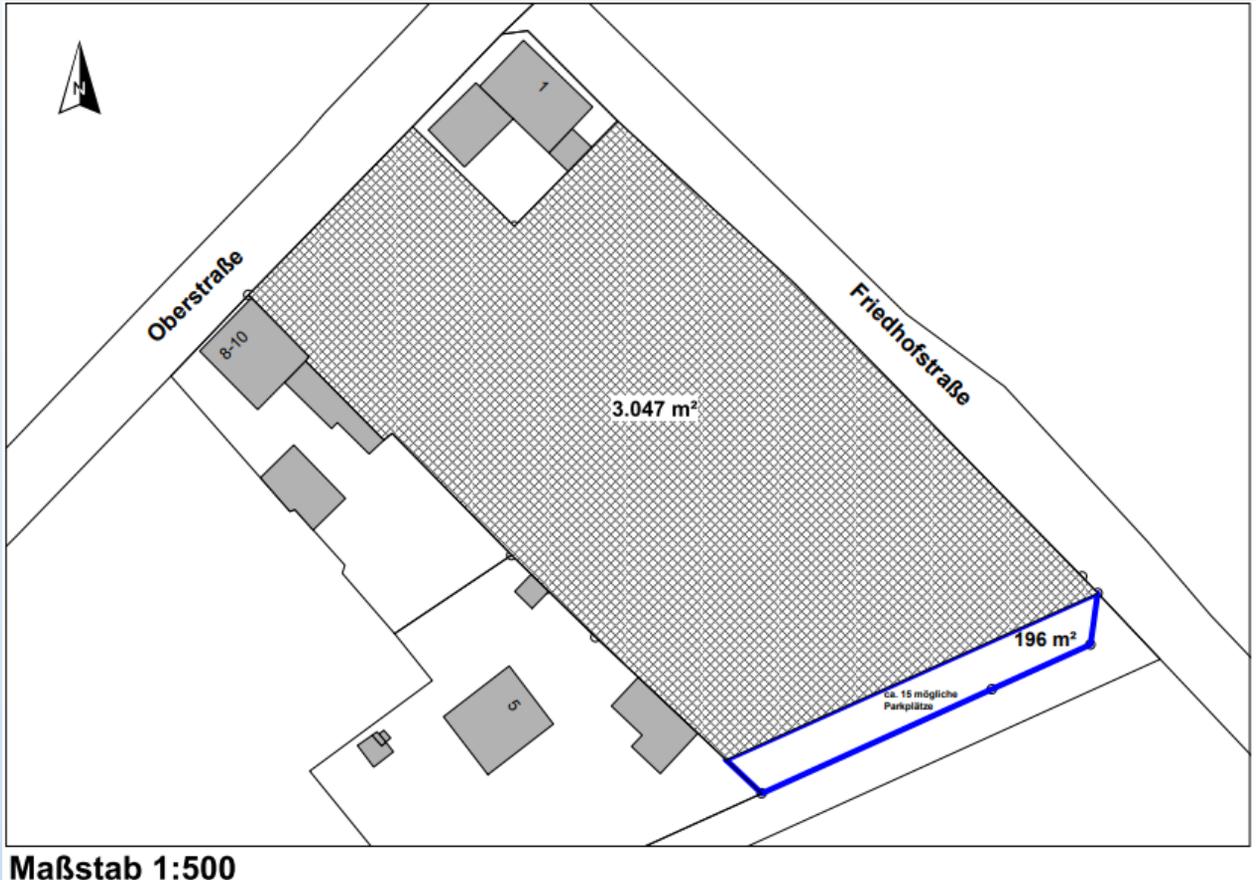


Umgebungskarte



Quelle: Google Maps

Übersichtskarte verfügbare Veräußerungsfläche (rot umrandet)



Maßstab 1:500

Verkaufsfläche: 3.047 m²

Luftbild-Ansicht

COPIERCAM



Allgemeine Objektdaten / Konzept / Bebauung

Allgemeine Objektdaten und Konzept:

Im Ortskern des Ortsteiles Kettenbach liegt eine Fläche von gesamt 3.047 m². Momentan ist diese noch mit zwei Gebäuden und einer Scheune bebaut, ein entsprechender Abrissantrag ist bereits beim Kreisbauamt gestellt.

Die Fläche soll als Innenentwicklungsmaßnahme mit Nahverdichtungspotenzial verkauft werden. Generationengerechtes Miteinander, insbesondere seniorengerechtes Wohnen sollen hier Berücksichtigung finden.

Der bis zum Verkauf eventuell vorliegende Abrissantrag wird dem Käufer zur Verfügung gestellt.

Bebauung:

Für die genannte Fläche existiert kein Bebauungsplan, d.h. die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Folgende weitere Festsetzungen sind bei einer Bebauung zu beachten:

- Zur Oberstraße hin ist eine zurückgesetzte Raumkante zu berücksichtigen,
- Die maximale Anzahl der Wohneinheiten beträgt 18 ,
- 1/3 der Wohnungen sind als „barrierefrei nutzbare Wohnungen“ herzustellen,
- Verschiedene Wohnungsgrößen bzw. Haustypen (von Single-Apartments, Familienwohnungen bis zu einer Reihenhausbauung) sind denkbar,
- Eine Mehrgenerationen-Lösung ist wünschenswert,
- Zwei Vollgeschosse, max. Höhe entsprechend der jetzt noch bestehenden Scheune Oberstraße 6,
- Satteldach, Satteldächer,
- Berücksichtigung der neuesten energetischen Standards nach KfW 55,
- Zwingend vorgeschrieben ist die Verwendung einer Brauchwasserzisterne,
- Im Grünbereich ist eine generationenübergreifende Begegnungsmöglichkeit einzuplanen,
- Die Einrichtung einer e-Carsharing-Gemeinschaft sollte geprüft und wenn möglich installiert werden.



Erschließung / Versorgung

Erschließung und Versorgung:

Die Erschließungsarbeiten einschl. möglicher Anliegerstraße etc. erfolgt durch den Käufer. Ebenso die erforderlichen Vermessungskosten.

Die Anschlüsse können sowohl über die Oberstraße, als auch über die Friedhofstraße erfolgen.

Der Käufer hat die Erschließungskosten für die Herstellung der Wasser- und Kanalhausanschlüsse zu tragen.

Die Kosten für Anschlussleitungen anderer Unternehmen für z. B. Strom, Gas, Telekom u. a. sind vom Käufer gesondert an die Versorgungsunternehmen zu zahlen.



Kaufpreis / Vertragsbedingungen

Kaufpreis:

Der Verkauf des Grundstücks soll über ein Bieterverfahren erfolgen.

Der Käufer hat alle im Zusammenhang mit dem Ankauf entstehenden Kosten zu tragen, hierzu gehören auch die Kosten für alle notwendigen Grundbucheintragungen, die Grunderwerbssteuer, sowie die Notarkosten.

Vertragsbedingungen:

Mit den Bauvorhaben ist innerhalb von zwei Jahren, gerechnet von der Unterzeichnung des Vertrages an, zu beginnen und jeweils mindestens die Bodenplatten für die Gebäude fertigzustellen.

Innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ab Vertragsunterzeichnung sind die Gebäude bezugsfertig zu bebauen.

Für den Fall, dass die v. g. Verpflichtungen nicht eingehalten werden, steht der Gemeinde Aarbergen ein Wiederkaufsrecht an dem Verkaufsgrundstück zu.



Auskunft Grundstücksvergabe / Bewerbung

Auskunft Bebauung:

Gemeinde Aarbergen
Fachbereich 2 – Herr Zorn
Scheidertalstraße 1, 65326 Aarbergen
T 06120-2729
E andre.zorn@aarbergen.de

Auskunft Verkauf:

Gemeinde Aarbergen
Fachbereich 2 – Frau Schramm
Scheidertalstraße 1, 65326 Aarbergen
T 06120-2738
E karina.schramm@aarbergen.de

Die endgültige Entscheidung über den Verkauf obliegt den gemeindlichen Gremien.

