



Nordhausen am Harz

| die neue Mitte |

Exposé

zur öffentlichen Ausschreibung

Gebäudeensemble Waisenhaus (Waisenstraße 7) und

Walkenrieder Hof (Dr. Külz-Straße 8)



1. Stadt Nordhausen – Charakteristik, Lage und Verkehrsanbindung sowie Tourismus

1.1 Größte Stadt in Nordthüringen mitten in Deutschland

Nordhausen ist ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Die Stadt Nordhausen hat zusammen mit seinen Ortsteilen rd. 42.000 Einwohner und nimmt als Kreisstadt eine überörtliche Versorgungsfunktion für ca. 85.000 Menschen wahr. Nach Erfurt, Jena, Gera, Weimar, Gotha und Eisenach ist Nordhausen eine der größten Städte in Thüringen. Nordhausen liegt im Drei-Länder-Eck: Thüringen – Niedersachsen – Sachsen-Anhalt und geografisch nahezu in der Mitte Deutschlands.

1.2 An der Autobahn 38 und Kreuzungspunkt für zwei Bundesstraßen

Die Stadt Nordhausen liegt an der Autobahn 38, die die Industrie-Region Halle/Leipzig mit dem Raum Göttingen/Kassel in Niedersachsen und Hessen verbindet. Darüber hinaus dient die Autobahn 38 als direkte Verbindungen zu den Anschlussstellen der Autobahn 71 (Erfurt-Suhl-Schweinfurt) sowie der Autobahn 9 (Leipzig-Nürnberg-München).

Weiterhin kreuzen sich in Nordhausen zwei Bundesstraßen:

- Die B4 (Richtung Erfurt/Weimar zur A4 und Richtung Goslar/Bad Harzburg bzw. weiter als B81 nach Blankenburg/Halberstadt) und die
- B243 (Richtung Hildesheim zur A7).

1.3 Nordhausen, Einkaufsstadt und Arbeitgeber für die Südharz-Region

Traditionell ist die Stadt neben dem „Nordhäuser Doppelkorn“ auch für Ihre Kompetenz im Maschinenbau bekannt. Vor den Toren der Stadt wird ein Industriegebiet mit einer Fläche von 100 ha entwickelt. Überregional bedeutend ist auch das Südharz Klinikum mit seinen rd. 700 Betten. Außerdem haben einige Behörden ihren Sitz in Nordhausen. An der Hochschule Nordhausen sind ca. 2.400 Studenten eingeschrieben. Für die Bildung stehen zwei Gymnasien, mehrere Grund- und Regelschulen, berufsbildende- und Sonderschulen sowie eine Volkshochschule zur Verfügung. In Nordhausen konzentriert sich der gut entwickelte Einzelhandel wesentlich auf die Zentren „Altstadt“ und „Bahnhof“.

1.4 Touristisch vielseitig

Nordhausen ist das „Tor zum Harz“ und überregionaler Fremdenverkehrs- und Tourismusort. Hier starten die Harzer Schmalspurbahnen mit ihren Dampflokomotiven zum Brocken, nach Wernigerode und in das Selketal.

In der Stadt, mit ihrer fast 1100-jährigen Geschichte, befinden sich mehrere Museen. Vor allem in der Altstadt stehen zahlreiche Bau- und Kulturdenkmale. Neben Thüringen kommen viele Besucher auch aus Niedersachsen und Sachsen-Anhalt, um die Aufführungen im Nordhäuser Theater zu sehen. Es existieren zahlreiche Parks sowie Sport- und Freizeitanlagen. Darüber hinaus verfügt Nordhausen über ein Erlebnisbad und betreibt zudem noch zwei Freibäder. Die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt wurde nicht zuletzt durch die 2004 durchgeführte Landesgartenschau deutlich und nachhaltig verbessert.

2. Ausschreibungsobjekte

- **Waisenhaus (Waisenstraße 7)**
Gemarkung Nordhausen, Flur 8, Flurstück 251/18, Größe: 777 m²
- **Walkenrieder Hof (Dr. Külz Straße 8)**
Gemarkung Nordhausen, Flur 8, Flurstück 251/10 – Größe: 1.595 m²

2.1 Grundstücksbeschreibung

Die bebauten Grundstücke befinden sich direkt im historischen Stadtzentrum von Nordhausen und liegen in einer ruhigen Seitenstraße, umgeben von Wohn- und Geschäftshäusern. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem das Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kino sowie ein Theater, welche in wenigen Gehminuten zu erreichen sind. Die Straßenfront des Grundstückes „Waisenhaus“ - Waisenstraße 7 - hat eine Länge von rd. 32 m und eine mittlere Tiefe von rd. 25 m. Das Grundstück „Walkenrieder Hof“ - Dr. Külz Straße 8 - hat eine Straßenfront von ca. 43 m und eine mittlere Tiefe von ca. 40 m.

Die Grundstücke liegen

- im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“,
- im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Altstadt“ sowie
- im Denkmalensemble „Historische Altstadt“

der Stadt Nordhausen. Grundsätzlich bestehen damit die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme entsprechender Fördermöglichkeiten, sowie steuerlicher Abschreibungsvorteile.

Des Weiteren sind Stellplätze auf beiden Grundstücken vorhanden bzw. möglich. Weiterhin liegen die Grundstücke an einer mit historischen Pflaster bebauten Anliegerstraße. Anschlüsse an Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Gas) sind vorhanden.



Abbildung 1: Luftbild Waisenhaus und Walkenrieder Hof

Bildquelle: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug vom 25. Januar 2019

2.2 Gebäudebeschreibungen

Waisenhaus:

Das Grundstück ist mit einem historischen dreigeschossigen, langgestreckten Fachwerkbau mit Walmdach und Bruchsteinsockel bebaut. Das Waisenhaus ist ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches um 1715-1717 errichtet wurde. Bei den Innenwänden des Gebäudes handelt es sich um ein Holzfachwerk. Die Büroräume und Flure bestehen aus Parkett bzw. Kleinstabparkett. Die Geschosse sind durch eine Holzpodesttreppe miteinander verbunden.

Das Gebäude weist Schäden und Mängel auf und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Hierunter fallen bspw. die Erneuerung der Dacheindeckung sowie Fenster, Türen, Fußböden, Installationen, Oberflächen, Fassade usw. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Weitere Informationen erhalten Sie direkt vom Anbieter!

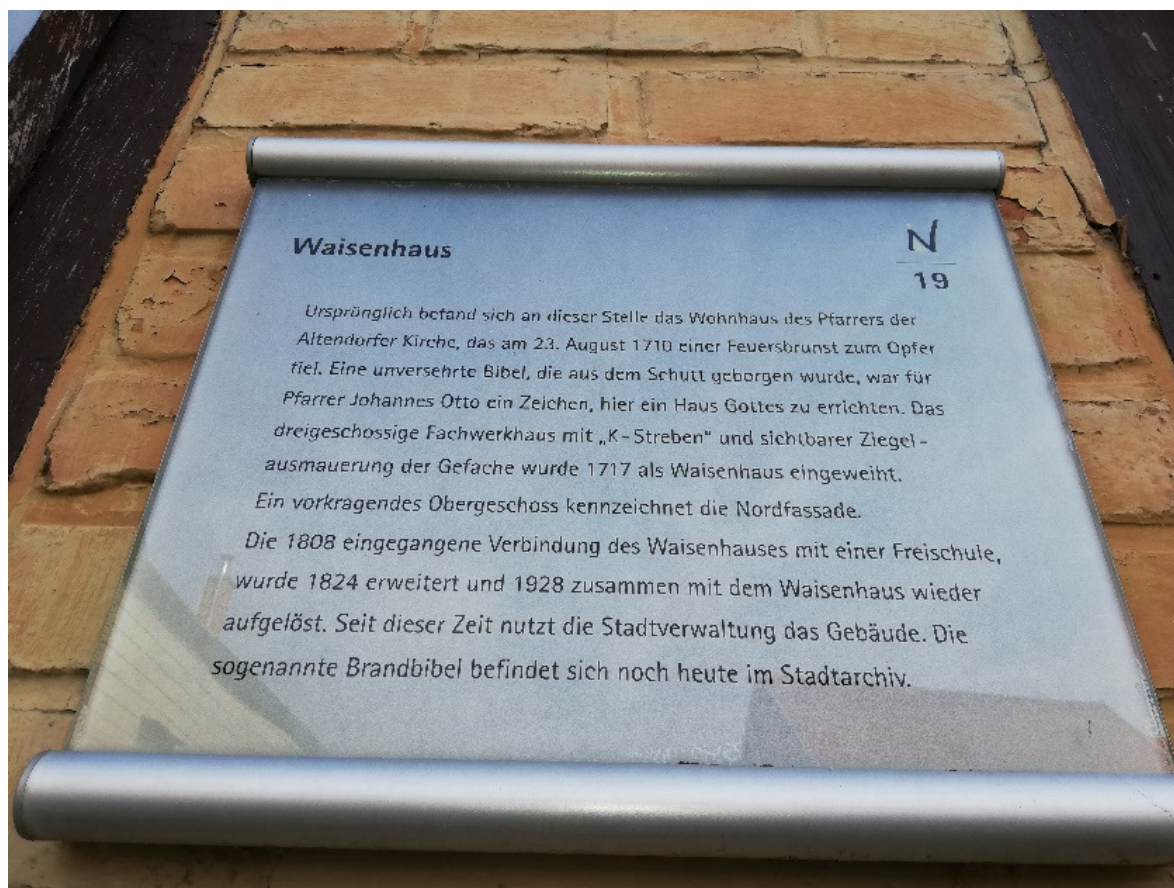


Abbildung 2: Geschichte des Waisenhauses (Bildquelle: Stadtverwaltung Nordhausen)



Abbildung 3: Innenansicht 1. OG (Bildquelle: Stadtverwaltung Nordhausen)



Abbildung 4: Treppenaufgang zum 2. OG (Bildquelle: Stadtverwaltung Nordhausen)



Abbildung 5: Außenansicht Waisenhaus von der Waisenstraße (Bildquelle: Stadtverwaltung Nordhausen)

Walkenrieder Hof:

Das Grundstück samt Gebäude ist ein ehemaliger Zinshof des Zisterzienserklosters Walkenried. Im Jahre 1345 wurde der Walkenrieder Hof vermutlich zu einem stattlichen, dreigeschossigen Massivbau aus unverputzten Bruchsteinen ausgebaut. Der Bodenbelag im Kellerbereich besteht überwiegend aus Lehm- und Steinplatten. In Erd- und Obergeschoss befinden sich Holzböden, welche teilweise mit Parkett ausgestattet sind. Bei der Dachkonstruktion handelt sich um eine historische Pfettendachkonstruktion mit Walm- und Satteldachform.

Das Gebäude weist Schäden und Mängel auf und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Hierunter fallen bspw. die Erneuerung der Dacheindeckung sowie Fenster, Türen, Fußböden, Installationen, Oberflächen, Fassade usw. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Weiter Informationen erhalten Sie direkt vom Anbieter!



Abbildung 6: Kellergeschoss Walkenrieder Hof (Bildquelle: Stadtverwaltung Nordhausen)



Abbildung 7: Geschichte des Walkenrieder Hofes (Bildquelle: Stadtverwaltung Nordhausen)



Abbildung 8: Außenansicht Walkenrieder Hof - Blick von Waisenstraße (Bildquelle: Stadtverwaltung Nordhausen)

2.2 Kaufpreis

Für das Waisenhaus und den Walkenrieder Hof liegen der Stadt Nordhausen jeweils Verkehrswertgutachten vor. Die Verkehrswerte wurden von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen begutachtet und bewertet. Sie stellen im Ergebnis den sanierungsbeeinflussten Endwert gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch dar. Sanierungsbedingte Wertsteigerungen sind daher im Verkehrswert enthalten.

Der Verkehrswert beträgt:

Waisenhaus - Waisenstraße 7

Verkehrswert: 75.000,00 €

Walkenrieder Hof - Dr. Külz Straße 8:

Verkehrswert: 150.000,00 €

Die Verkehrswertgutachten können nach Rücksprache mit dem Anbieter eingesehen werden.

2.3 Erwerbsantrag

Die Kaufgebote sind entsprechend der veröffentlichten Ausschreibung vorzunehmen. Entscheidend für den Zuschlag ist das städtebaulich-gestalterische Gesamtkonzept sowie die beabsichtigte Nutzung. Die Stadt veräußert die Gebäudeeinheit zum ermittelten Verkehrswert. Dementsprechend aussagekräftige Unterlagen, welche die Nutzung, den Umfang und die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen erkennen lassen, sind dem Erwerbsantrag beizufügen.

Bei dieser Anzeige handelt es sich um die Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Die Stadt Nordhausen ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen. Für den Inhalt und Richtigkeit der Verkaufsunterlagen und der obigen Angaben wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Ihr Angebot für das Gebäudeensemble Waisenhaus und Walkenrieder Hof richten Sie bitte bis spätestens **zum 29. März 2019** an:

Stadtverwaltung Nordhausen
Bauamt
SG Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung
Grundstücksverkehr z. Hd. Herrn Blum
Tel.: 03631 696-496
Fax: 03631 696-87496
Email: liegenschaften@nordhausen.de
Markt 15
99734 Nordhausen