



KREIS
OSTHOLSTEIN



Exposé

**Verkauf der ehemaligen
Gemeinschaftsunterkunft für
Asylbewerber in 23758 Oldenburg in
Holstein, Ortsteil Lübbersdorf,
Kieler Chaussee**

Verkauf der ehemaligen Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber

Folgende Informationen werden zur Verfügung gestellt

- Hinweise zur Abgabe von Angeboten
- Bilder der Liegenschaft
- Flurkarte (Anlage 1)
- Übersichtskarte (Anlage 2)
- Lageplan (Anlage 3)
- Übersichtsplan (Anlage 4)
- Grundriss (Anlage 5)
- Energieausweis Haus I (Anlage 6)
- Energieausweis Haus IV (Anlage 7)
- Auszug aus dem gültigen F-Plan der Stadt Oldenburg
in Holstein aus dem Jahre 1967 (Anlage 8)
- Übersichtskarte Naturschutzgebiet Lübbersdorfer
Kieskuhle (Anlage 9)
- Landesverordnung über das Naturschutzgebiet
„Lübbersdorf Kiesgrube“ (Anlage 10)
- Gutachten über den Verkehrswert (Anlage 11)

Für Auskünfte stehen zur Verfügung

Kreis Ostholstein – Der Landrat
Fachdienst Grundstücks- und Gebäudeservice
Lübecker Str. 41
23701 Eutin

Frau Schröder
Tel.: 04521/ 788 – 365
E-Mail: g.schroeder@kreis-oh.de

Herr Ibrügger
Tel.: 04521/ 788 – 434
E-Mail: c.ibruegger@kreis-oh.de

Das Exposé kann im Internet auf den Seiten des Kreises Ostholstein eingesehen und heruntergeladen werden: www.kreis-oh.de

Besichtigungen

Die Besichtigung der Liegenschaft kann nach vorheriger Absprache mit dem Kreis Ostholstein erfolgen. Der Kreis wird bei entsprechenden Wünschen oder bei einer näher zu beschreibenden Begutachtung des Grundstückes und / oder der Gebäude einen Termin hierfür organisieren.

Unterlagen

Die Unterlagen zum Verkauf dieser Liegenschaft können auf Anfrage auch auf dem Postweg versandt werden. Diese Unterlagen können angefordert werden beim

Kreis Ostholstein
Der Landrat
Fachdienst Grundstücks- und Gebäudeservice
Lübecker Str. 41
23701 Eutin

Eutin, 07. August 2018

Verkauf der ehemaligen Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber in 23758 Oldenburg in Holstein, OT Lübbersdorf, Kieler Chaussee

Hinweise für die Abgabe von Angeboten

Die Liegenschaft wird im freien Verkauf angeboten, nachdem ein Bietverfahren nicht zum gewünschten Erfolg geführt hat.

Lage

Die Liegenschaft besteht aus folgenden Flurstücken der Flur 1 in der Gemarkung Lübbersdorf.

Flurstück	Größe	Wirtschaftsart	Grundbuch
35/5	3.124 m ²	Grünland	Oldenburg, Blatt 1440
166	2.670 m ²	Straßenverkehr	Oldenburg, Blatt 1440
35/7	16.819 m ²	11 474 m ² Grünanlage 742 m ² Grünanlage 413 m ² Parkplatz 146 m ² Weg 4 044 m ² Wohnbaufläche	Oldenburg, Blatt 1440
Gesamtfläche	22.613 m ²		

Die zu verkaufende Fläche wurde zunächst durch die berufliche Schule Oldenburg in Holstein als Schulgebäude genutzt. In späteren Jahren (vor 1974) diente das Gelände dem Jugendaufbauwerk des Kreises Ostholstein zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen. Ende der 1970er Jahre war eine Erweiterung dieser Nutzung geplant; hierzu übereignete die Stadt Oldenburg in Holstein Flächen im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft an den Kreis (Flurstücke 39/1 – 39/3). Diese Flurstücke wurden mittlerweile an die Stadt Oldenburg zurückgegeben und sind nicht Teil der Verkaufsofferte.

Seit den 1980er Jahren wurde die Liegenschaft durch den Kreis Ostholstein als Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber genutzt. Nachdem diese

Nutzung im Jahr 2016 aufgegeben wurde, ist der Fachdienst Grundstücks- und Gebäudeservice durch den Kreistag mit der Veräußerung der Liegenschaft beauftragt worden. Gebäudeteile von Haus I und Haus IV waren in der Erntesaison 2017 und 2018 befristet an einen Obstbaubetrieb zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Arbeitskräften vermietet.

Der Kreis Ostholstein hat mit Vertrag vom 26.06.2018 das nördliche Flurstück 165 der Flur 1 Gemarkung Lübbersdorf an den Straßenbaulastträger übereignet.

Bauplanungsrecht

Die zu verkaufende Liegenschaft der ehemaligen Gemeinschaftsunterkunft liegt im Außenbereich; ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Zulässigkeit einer künftigen Nutzung ergibt sich aus § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach sind die in Absatz 1 dieser Regelung aufgeführten privilegierten Bauvorhaben an dem Standort grundsätzlich zulässig, sofern etwaige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Dabei darf der gültige Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.

Sonstige Bauvorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Absatz 2 BauGB).

Das Bauplanungsrecht ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein vom 09.11.1967, der für eine Teilfläche (dunkle Markierung) „Flächen für die Forstwirtschaft“ und für die restlichen Flächen „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt (Anlage).

In dem seit 1997 in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist ein Großteil des Kreisgrundstücks als „Fläche für Wald“ bzw. im südlichen Randbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ vorgesehen. Eine rechteckige Fläche, auf der die Gebäude stehen, ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) vorgesehen. Dieser F-Plan ist noch nicht gültig, so dass weiterhin der von 1967 vorliegende F-Plan Wirksamkeit entfaltet.

Bauordnungsrecht

Der Kreis Ostholstein hat sich bewusst dafür entschieden, eine verbindliche Bauleitplanung oder ein mögliches Nutzungskonzept nicht selbst auf der Grundlage eines eigenen Entwurfs zu schaffen, um so künftige Investoren nicht einzuschränken. Der Kreis fordert etwaige Interessenten dazu auf, eine künftige Nutzung im Wege der [Bauvoranfrage](#) über das Bauamt der Stadt Oldenburg in Holstein, Markt 1 in 23758 Oldenburg in Holstein bei dem Fachdienst Bauordnung, Lübecker Str. 41 in 23701 Eutin vor Abgabe eines Gebots auf seine Genehmigungsfähigkeit hin prüfen zu lassen. Der Bauvorbescheid darf gerne Bestandteil eines etwaigen Angebotes sein.

Für eine künftige Nutzung kann auch eine Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt auf die Bundesstraße 202 erforderlich sein. Fragen hierzu beantwortet der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr unter der Telefonnummer 0451/371 - 2112.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aktuell über die Bundesstraße 202 (Oldenburg in Holstein – Lütjenburg) und ist somit gesichert.

Wassergebundene Parkflächen stehen vor Haus I und IV für 15 Fahrzeuge zur Verfügung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Leitung des Zweckverbandes Ostholstein (DN 50).

Die Stromversorgung ist durch eine eigene Trafo-Einheit der Stadtwerke Oldenburg in Holstein GmbH auf dem Grundstück sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mittels hauseigener Großkläranlage. Diese ist für eine Belegung mit 100 Personen bzw. 2.500 m³/a ausgelegt und genehmigt. Die Anlage ist auf dem Flurstück 35/7 nördlich des Wohnbereiches I von Haus I gelegen und wird regelmäßig gewartet. Die Leerung erfolgte bei Vollbelegung alle sechs Monate.

Im Jahr 2013 erfolgte die Umstellung der mit Heizöl betriebenen Kesselanlage auf eine energieeffizientere 70 kW Brennwerttherme. Die Brennstoffversorgung erfolgt seitdem aus einem ca. 5.400 l fassenden oberirdischen Flüssiggastank. Die Warmwasserversorgung erfolgt mittels liegenden, 500 l fassenden korrosionsbeständigen Edelstahlspeicher (Baujahr 1988).

Die Wohngebäude sind als Unterkunft konzipiert und entsprechend möbliert und ausgestattet. Die vorhandene Einrichtung, Möblierung und Ausstattung wird durch den Erwerber übernommen.

Verfügbarkeit der Flächen und Gebäude

Das Gebäude steht ab dem 16.09.2018 zur Verfügung. Ab einem im Kaufvertrag vereinbarten Übergabetermin erfolgt die Übergabe des Eigentums am Grundstück und den Gebäuden an den Käufer.

Belastungen

1. Auf dem Flurstück 35/7 (ehemals 35/3) besteht ein Nutzungsrecht für eine Transformatorstation der Schleswig AG aus dem Jahre 1989. In einem hierzu zwischen dem damaligen Kreis Oldenburg und der Schleswig geschlossenen Wegerechtsvertrag wurde die unentgeltliche Nutzung kreiseigener Grundstücke zur Aufgabenerfüllung der Schleswig geregelt. Mittlerweile sind die Stadtwerke Oldenburg in Holstein GmbH Eigentümer dieser Trafostation. Dieses Nutzungsrecht ist künftig durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtwerke Oldenburg in Holstein GmbH zu sichern.
2. Lastend auf dem ehemaligen Flurstück 37 besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die ehemals Nordwestdeutsche Kraftwerke AG, Hamburg, jetzt HanseWerk AG, Quickborn (Leitungsführungsrecht) für die Überspannung einer 910 m² großen Grundstücksfläche mit einer 110 KV-Leitung von Göhl nach Weißenhaus. Es sind die Flurstücke 166 und 35/5 hiervon betroffen. Für das Flurstück 35/7 liegt eine Pfandentlassung vor. Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist durch einen künftigen Eigentümer zu übernehmen.

3. Die Zuwegung von der B202 ist bereits vor längerer Zeit an die östliche Grundstücksgrenze verlegt worden und bildet das eigene Flurstück 166 (ehemals 35/2, davor 36). Lastend auf dem Flurstück 166 ist für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 40/1 (ehemals 40) ein Wegerecht eingetragen. Dieses Wegerecht wird weiterhin benötigt und ist vom Käufer zu übernehmen.
4. Lastend auf dem Flurstück 166 ist künftig ein zusätzliches Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 39/1 – 39/3 (Stadt Oldenburg in Holstein) grundbuchlich zu sichern. Dieses würde in einem zu schließenden Kaufvertrag zu regeln sein.

Naturschutzrecht

In mittelbarer Entfernung zur Grundstücksgrenze befinden sich die Flurstücke 40/3 und 43/2 der Flur 1 in der Gemarkung Lübbersdorf mit einer Größe von 11,4 ha. Diese Fläche befindet sich im Eigentum des Kreises. Auf einer Teilfläche (ca. 8 ha) befindet sich das Naturschutzgebiet „Lübbersdorfer Kiesgrube“.

Der Südöstliche Teil des benachbarten Flurstückes 39/3 liegt in einer Biotopverbundachse. Westlich grenzt eine Waldfläche an, die in eine Biotopfläche übergeht.

Bebauung

Die zu veräußernde Fläche ist auf dem Flurstück 35/7 folgendermaßen bebaut:

1. Haus I: Hierbei handelt es sich um einen im Jahre 1949 errichteten eingeschossigen Bau. Bauantragsunterlagen aus Zeiten der Entstehung liegen hierzu nicht mehr vor. Das Haus ist im Ursprung aus Betonfertigteilen errichtet worden. Die Tragkonstruktion besteht aus Betonpfosten und Riegel. Auch der Dachstuhl ist aus Betonbindern hergestellt. Das Dach ist als flach geneigtes Satteldach errichtet. Betonplatten sind als Fassadenbekleidung vor die Betonpfosten montiert. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Eine Flachgründung mit Streifenfundamenten trägt die Bodenplatte. Ab 2003 erfolgten umfangreiche Umbauten und Sanierungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich. Die Raumaufteilung wurde in Trockenbauweise mit

Metallständerwerk und beidseitiger Gipskartonplattenverkleidung einschließlich der erforderlichen Schalldämmung hergestellt und den Erfordernissen angepasst. Das Dach erhielt eine neue rote Stahlkerneindeckung einschließlich Unterdach, Dachrinne und Wärmedämmung. So entstanden fünf in sich abgeschlossene Bereiche mit Schlafräumen, Küche, Dusch- und WC-Anlagen und Gemeinschaftsraum. Die Nettoraumfläche beträgt rund 683 m² bei einer Bruttogrundfläche von rund 772 m².

2. Haus II: Dieses stand nördlich von Haus I und war in Holzbauweise errichtet. Dieser Bau wurde im Zuge der Errichtung von Haus IV im Jahre 2013 abgerissen.
3. Haus III: Dieses eingeschossige Gebäude wurde als Freizeithalle an der südlichen Flurstücksgrenze errichtet und dient aktuell als Lagerstätte für Ersatzmöblierung und Gartengeräte. Die Nettoraumfläche beträgt rund 45 m² bei rund 48 m² Bruttogrundfläche.
4. Haus IV: Dieses eingeschossige Gebäude wurde im Jahre 2013 als Anbau an Haus I konzipiert und erbaut. Das Fundament wurde als unbewehrtes Streifenfundament errichtet. Die Außenwände sind als Gasbetonmauerwerk erstellt und mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die Innenwände sind aus Gasbetonmauerwerk hergestellt. Das Dach wurde als Flachdach errichtet und ist bituminös beschichtet. Das Gebäude verfügt über Schlafräume, Sanitäranlagen und eine Küche. Die Nettoraumfläche beträgt rund 140 m² bei rund 160 m² Bruttogrundfläche.

Einzelheiten zum baulichen Zustand, der Ausstattung und der sonstigen Verhältnisse sind dem beigefügten Gutachten des Gutachterausschusses vom 07.03.2017 zu entnehmen.

Kaufpreisvorstellungen:

Die Kaufpreisvorstellungen des Kreises für die ehemalige Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber in Lübbersdorf orientieren sich an dem Gutachten über den Verkehrswehrt (Marktwert) nach § 194 Bau-

gesetzbuch (BauGB) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein.

Flurstück	Flächenart	Größe in m ²	Preis €/m ²	Preisanteil
35/5	Grünland	3.124,00	1,50	4.686,00 €
166 (ehemals 35/2)	Private Wegefläche mit Asphaltdeckschicht	2.670,00	10,00	26.700,00 € (im Gutachten wurden 27.950,00 € angesetzt, danach wurde ein Teilstück neu vermessen)
35/7	Parkplatz- und Wegefläche	559,00	10,00	5.590,00 €
	Grünanlage	12.216,00	1,00	12.216,00 €
	Bauland	4.044,00	30,00	121.320,00 €
	Ertragswert der baulichen Anlagen			157.652,00 €
Verkehrswert (gerundet)				<u>328.000,00 €</u>

Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag am 07.03.2017 mit 330.000,00 € ermittelt. Aufgrund einer späteren Veräußerung eines Teilstücks und der damit verbundenen Neuvermessung des Flurstücks 166 ergab sich eine geringere Grundstücksgröße. Der o.g. Preisanteil wurde nach unten korrigiert.

Das Gutachten ist diesem Exposé als Anlage beigelegt.

Nach einem durchgeführten Bietverfahren, bei dem die Angebote unter den Erwartungen blieben, hat sich der Kreis Ostholstein zum Verkauf unterhalb des Verkehrswertes entschieden. **Der Kaufpreis für diese Liegenschaft wird mit 5 % unter dem Marktwert festgesetzt, mithin auf**

311.600,00 €.

Der Kreis Ostholstein geht zum aktuellen Zeitpunkt davon aus, dass die Flächen einschließlich der vorhandenen Bebauung nur gemeinsam verkauft werden.

Für die Abgabe eines Kaufangebots wird es für die Interessenten erforderlich sein, auf der Grundlage des oben dargestellten bestehenden Planungsrechts Nutzungs- und Finanzierungskonzepte zu erstellen und eine künftige Nutzung im Rahmen einer zu stellenden Bauvoranfrage über das Bauamt der Stadt Oldenburg in Holstein, Markt 1 in 23758 Oldenburg in Holstein, beim Kreis Ostholstein, Fachdienst Bauordnung, Lübecker Str. 41 in 23701 Eutin, prüfen zu lassen.

Die verbindlichen Kaufangebote sind in schriftlicher Form einzureichen beim Grundstückseigentümer:

Kreis Ostholstein – Der Landrat
Fachdienst Grundstücks- und Gebäudeservice
Lübecker Str. 41
23701 Eutin

Bilder der kreiseigenen Liegenschaft „ehemalige Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber Lübbersdorf“



Blick von Nordost auf Haus I und IV



Nordansicht Haus I



Westlicher Zugang zu Haus I



Südansicht Haus I



Anbau (Haus IV)



Freizeithalle (Haus III)



Freifläche



Zuwegung von der B 502



Flurstück 35/3



Gastank



Büro



Gemeinschaftsraum



Flur



Zimmer



Sanitärraum



Küche