



**Nordhausen am Harz**

**Exposé**

**zur öffentlichen Ausschreibung des**

**Grundstückes in der Johannes-Kleinspehn-Straße**

**im Rahmen eines Bieterverfahrens**

## **Verfahrensgegenstand und Zielsetzung**

Der Verfahrensgegenstand dieser öffentlichen Ausschreibung ist das Grundstück in der Johannes-Kleinspehn-Straße mit einer Fläche von 434 m<sup>2</sup> im Nordhäuser Stadtteil Salza, das von der Stadt Nordhausen zum Verkauf angeboten wird. Die Vergabe erfolgt nach dem Bieterverfahren zum Höchstgebot, mindestens zum Verkaufspreis in Höhe von 32.550,00 €. Das Ziel dieser Ausschreibung ist es, eine Bebauung zu realisieren, die dem Standort angemessen ist und die städtebauliche und freiräumliche Umgebung respektiert.

### **1. Standort Nordhausen**

#### **1.1 Lage**

Nordhausen ist ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und ist die größte Stadt in Nordthüringen. Die Stadt hat ca. 41.000 Einwohner und eine überörtliche Versorgungsfunktion für ca. 135.000 Menschen. Nordhausen liegt im Drei-Länder-Eck: Thüringen - Niedersachsen - Sachsen-Anhalt und geografisch nahezu in der Mitte Deutschlands.

#### **1.2 Verkehr**

Die Stadt liegt an der Autobahn A 38, die die Industrie-Region Halle/Leipzig mit dem Raum Göttingen/Kassel in Niedersachsen verbindet. Darüber hinaus kreuzen sich in Nordhausen zwei Bundesstraßen, die B 4 (Richtung Erfurt/Weimar zur A 4 und Richtung Goslar/Bad Harzburg bzw. weiter als B 81 nach Blankenburg/Halberstadt) und die B 243 (Richtung Hildesheim zur A 7). Auf Schienen bestehen regelmäßige Personen- und Güterverkehrs-Verbindungen nach Halle/Leipzig, Göttingen/Kassel, Erfurt und Northeim/Hannover. In Nordhausen befindet sich ein Sonderlandeplatz.

#### **1.3 Wirtschaft und Bildung**

Als größte Stadt im ländlich geprägten Nordthüringen erfüllt die Stadt ihre Funktion als Einkaufsstadt und vereint mit einer Vielzahl von Unternehmen das größte Arbeitgeberangebot für die Südharz-Region. Das Zentrum zwischen Bahnhof und Altstadt charakterisiert ein gesunder Branchenmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Darüber hinaus ist die Innenstadt ein beliebter Wohnstandort. Traditionell ist die Stadt neben dem „Nordhäuser Doppelkorn“ auch für ihre Kompetenz im Maschinenbau bekannt. Überregional bedeutend ist auch das Südharz-Klinikum mit seinen rd. 900 Betten und als größter Arbeitgeber der Region. Nordhausen ist außerdem Sitz überörtlicher Behörden und Gerichtstandort. Die hohe wirtschaftliche Bedeutung Nordhausens für die Region wird durch einen Einpendlerüberschuss belegt. Als Bildungseinrichtungen stehen drei Gymnasien, mehrere Grund- und Regelschulen, berufsbildende - und Sonderschulen sowie eine Volkshochschule zur Verfügung. An der Hochschule Nordhausen sind 2.500 Studierende eingeschrieben.

## **1.4 Naherholung und Tourismus**

Nordhausen ist das „Tor zum Harz“ und überregionaler Fremdenverkehrs- und Tourismus-Ort. Hier starten die Harzer Schmalspurbahnen mit ihren Dampflokomotiven zum Brocken, nach Wernigerode und in das Selketal. In der Stadt, mit ihrer 1000jährigen Geschichte, befinden sich mehrere Museen. Vor allem in der Altstadt stehen zahlreiche Bau- und Kulturdenkmale. Das Theater Nordhausen hat mit einem reichen Repertoire von Musiktheater über Schauspiel und Ballett bis hin zu Konzerten des Lohorchesters eine große Strahlkraft bis in die benachbarten Bundesländer. Es existieren zahlreiche Parks sowie Sport- und Freizeitanlagen. Nordhausen betreibt ein Erlebnisbad und zwei Freibäder. Im Süden der Stadt befindet sich zudem die Nordhäuser Seenlandschaft, die sich zu einer bedeutsamen Tauchdestination entwickelt hat. Die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt wurde nicht zuletzt durch die 2004 durchgeführte Landesgartenschau deutlich und nachhaltig verbessert.

## **1.5 Demografie und Wohnen**

Die Stadt Nordhausen verfügt derzeit über rund 41.000 Einwohner (TLS, Stand 31.12.2022). Die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert bis 2035 eine Einwohnerabnahme auf rund 39.400. Im Vergleich zum Landkreis Nordhausen sowie vergleichbaren Mittelstädten in Thüringen lässt sich für die Stadt Nordhausen ein deutlich geringerer Bevölkerungsverlust in den zurückliegenden Jahren feststellen, der auch für die künftigen Jahre prognostiziert wird (2015 bis 2035: -5,7% Einwohner, TLS).

Der Wohnungsmarkt ist seit mehreren Jahren stabil und weist eine Leerstandsquote von rund 4% auf. Nachdem um den Jahrtausendwechsel struktureller Leerstand entstand, wurde diesem ab 2002 im Rahmen der Bund-Länder-Programme zum Stadtumbau mit Rückbau begegnet. Gemeinsam mit den beiden großen Wohnungsunternehmen vor Ort, denen ca. die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes gehört bzw. von ihnen verwaltet wird, konnten rund 1.600 Wohnungen vom Markt genommen werden. Dadurch konnte der Nordhäuser Wohnungsmarkt sich wieder stabilisieren. Das durchschnittliche Mietniveau liegt in Nordhausen bei den institutionellen Anbietern knapp unter 5 Euro/qm und bei den privaten Wohnungsanbietern bei rund 6 Euro/qm.

Das Angebot an betreutem Wohnen sowie an Pflegeeinrichtungen wird und wurde bereits umfangreich ausgebaut. Ein weiterer Bedarf in diesem Segment wird seitens der Stadt nicht gesehen.

## **2. Informationen zum Grundstück**

### **2.1 Grundstücksbeschreibung und Lage im Stadtraum**

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 148 in der Gemarkung Salza, Flur 1, umfasst eine Größe von 434 m<sup>2</sup> und liegt in einem Wohngebiet am westlichen Stadtrand. Es ist über eine ausgebaute Anliegerstraße erreichbar und grenzt westlich an ein Nachbargrundstück. Der Stadtteil Salza zählt zu den bevorzugten Wohnstandorten in Nordhausen und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen in der näheren Umgebung. Das Grundstück ist mit einem Garagenkomplex in Form einer Reihengarage bebaut.

## **2.2 Planungsrecht**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf durch eine mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Weitere konkrete Aussagen, zur Zulässigkeit eines Bauvorhabens, können im Rahmen einer Bauvoranfrage erörtert bzw. getroffen werden.

## **2.3 Sonstige Hinweise**

Im Grundbuch gesicherte Belastungen in der Abt. II sollen keine wertbeeinflussenden Eintragungen bestehen. Nach dem Inhalt des Baulastenverzeichnisses sollen keine Baulasten bestehen. Leitungsrechte sind im Grundbuch gesichert. Auf dem Grundstück befinden sich Erdgasleitungen, dessen Nutzung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert wird.

Das Territorium der Stadt Nordhausen ist als Bombenabwurfgebiet des II. Weltkrieges ein mit Kampfmittel stark belastetes Gebiet. Es besteht somit grundsätzlich in Nordhausen eine latente Gefahr in Bezug auf Kampfmittelbelastung, da nicht bekannt ist, wo genau sich Blindgänger befinden. Im gesamten Stadtgebiet gilt die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel in der Stadt Nordhausen (NdhGefAVOKM).

Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend des Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) sind bisher nicht bekannt. Bei zukünftigen Bodeneingriffen muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie Befunden gerechnet werden, welche nach o.g. Gesetz §16 unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden müssen.

## **3. Zielstellung für die Grundstücksentwicklung**

Die öffentliche Ausschreibung für das Baugrundstück in der Johannes-Kleinspehn-Straße erfolgt zum Zwecke der Veräußerung um eine Bebauung mit einem Wohnhaus oder eines nicht störenden Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

## **4. Verfahrensablauf / Bieterverfahren**

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.

#### **4.1 Angebotsbestandteile:**

Ihr Angebot richten Sie bitte bis spätestens 07. November 2024 in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift "Öffentliche Ausschreibung – Johannes-Kleinspehn-Straße" an folgende Adresse:

Stadtverwaltung Nordhausen  
Bauamt - SG Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung  
Grundstücksverkehr z. Hd. Herrn Gebhardt  
Tel.: 03631-6969 496  
Fax: 03631-696 87496  
Email: [liegenschaften@nordhausen.de](mailto:liegenschaften@nordhausen.de)  
Markt 15  
99734 Nordhausen

Weitere Informationen erhalten Sie direkt vom Verkäufer!

#### **4.2 Bewertungskriterien**

Bewertet wird die Angebotshöhe in Relation zum Höchst- und Mindestgebot.

#### **4.3 Mindestgebot**

Die öffentliche Ausschreibung für das Grundstück in der Johannes-Kleinspehn-Straße erfolgt im Rahmen des Bieterverfahrens zum Mindestgebot in Höhe von 32.550,00 €.

Der Verkehrswert wurde von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Grundlage der o. g. Zielsetzung für die Grundstücksentwicklung (s. Punkt 3.) begutachtet und bewertet. Das Verkehrswertgutachten kann nach Rücksprache mit dem Bieter eingesehen werden.