



Braunlage - St. Andreasberg - Hohegeiß

Städtische Betriebe Braunlage

Exposé für das Objekt „Alter Bauhof Braunlage“ in Braunlage

Die Stadt Braunlage mit den Ortsteilen Hohegeiß und St. Andreasberg ist die führende Tourismusdestination im niedersächsischen Teil des Harzes und Standort mit der höchsten Tourismusintensität. 2022 wurden 1,40 Mio. Übernachtungen in rund 12.400 Betten (gewerbliche und nichtgewerbliche Betriebe) gezählt. Hinzu kommen jährlich mehrere Millionen Tagesgäste. Die Stadt Braunlage ist eine Ganzjahresdestination und profitiert dabei von ihrem hohen Bekanntheitsgrad als Standort für Aktivurlauber (Wandern, Mountainbiking) und Wintersportler. Ganzjähriges Highlight im Stadtteil Braunlage ist der Wurmberg, der höchste Berg Niedersachsens und die Wurmbergseilbahn, deren Talstation sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Alten Bauhof befindet.



Ansicht aus Richtung Nordost

Der ehemalige Städtische Bauhof mit der Adresse „Am Amtsweg 3“ wurde etwa 1920 errichtet und zuletzt 1978 umgebaut und erweitert. Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 183 m²; das Grundstück ist 1587 m² groß, hat allerdings eher einen dreieckigen Grundriss. Das Gebäude steht vis-à-vis zum Großparkplatz (400 Parkplätze); in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Talstation der Wurmbergseilbahn sowie die Eisporthalle.



Lage des Alten Bauhofes am Großparkplatz in Nachbarschaft zur Eisporthalle und der Wurmbergseilbahn.

Es handelt sich um das Grundstück Gemarkung Braunlage, Flur 3, Flurstück 22/4. Nach Norden und Osten grenzt die Straße „Am Amtsweg“ an das Grundstück; in Richtung Westen grenzt die „Warme Bode“ unmittelbar an die Liegenschaft an. Das Gebäude ist – vermutlich wegen des hohen Grundwasserstandes – nicht unterkellert.

Ausgewiesen ist das Grundstück als „Industrie- und Gewerbefläche, Kläranlage, Klärwerk“. Das Erdgeschoss wurde als Garagen und Werkstätten genutzt, das Dachgeschoss bestand aus Büro- und Sozialräumen.

Auf der Ostseite befanden sich Öffentliche Toiletten.

Seit 2005 ist der Bauhof auf die angemietete Liegenschaft Tanner Straße 12 umgezogen. Die

letzte Nutzung zum Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen durch den Bauhof endete um 2019.

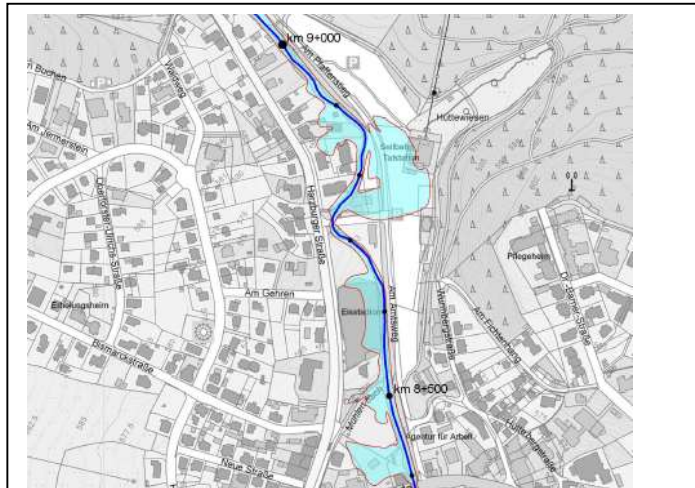
Aktuell besteht eine geringe Nutzung des Erdgeschosses als Garagen, Lager und außen als Abstellfläche. Den Mietern ist bewusst, dass das Vertragsverhältnis innerhalb weniger Monate gekündigt werden kann. Eine weitere Nutzung des Grundstückes als Aufstellplatz für die Wertstoffcontainer der Kreiswirtschaftsbetriebe wurde kürzlich beendet. Für die übrigen auf dem Grundstück aufgestellten Sammelbehälter, Automaten etc. gibt es keine vertraglichen Regelungen und können vom Eigentümer sofort beendet werden.

Laut einer Karte, herausgegeben im Jahr 2019 vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) liegt die Liegenschaft zwar direkt an der Warmen Bode, tangiert aber deren Überschwemmungsgebiet kaum (siehe Karte). Dennoch sollte im Hochwasserfall von einem Grundwasserstand bis zum Niveau der Sohlplatte ausgegangen werden.

Der Verkäufer geht davon aus, dass das Gebäude für einen Käufer nicht erhaltenswert erscheint und durch einen Neubau ersetzt wird. Aufgrund der Ausweisung des Grundstücks als Gewerbefläche sind hier vielfältige Nutzungen möglich. Festlegung bezüglich Grundflächen- oder Geschossflächenzahl gibt es nicht; das neue Gebäude hat sich in die Umgebung einzufügen. Weitere Details müssten mit der zuständigen Baubehörde (Landkreis Goslar) besprochen werden. Sicherlich wird auch ein gewisser Mindestabstand zur Warmen Bode gefordert werden.

Es ist dem Verkäufer bewusst, dass es sich bei dieser Liegenschaft dicht an der Innenstadt, am Großparkplatz, Talstation Wurmbergseilbahn und Eis-sporthalle um ein Filetstück der Stadt handelt. Hier kommen täglich, vor allem in den Urlaubszeiten und am Wochenende zahlreiche Urlauber und Tag-gäste vorbei. Seitens des Verkäufers soll der Bieter im neuen Gebäude Räume, Flächen und Einrichtungen für die Stadt bzw. deren Unternehmen vorhalten. Hierzu gehören:

- Touristinformation der Braun-lage Tourismus Marketing GmbH im Erdgeschoss. Front-office-Bereich mit Tresen, Platz für drei Arbeitsplätze, Sitzmöglichkeiten, Präsentationsfläche ca. 100 m². Barrierefreier Zugang, Mitarbeiter-toiletten, zusätzlicher Lagerraum ca. 30 m². Eingang / Front zum Großparkplatz hin
- Öffentliche Toiletten für Damen und Herren, Behindertentoiletten mit Barrierefreiem Zugang.
- Duschköglichkeit (für Mountainbiker, Läufer)
- PKW-Ladestationen (vier Stück)
- Fahrrad-Service-Station („Bike Repair“ oder ähnlich)
- Kostenfreies WLAN
- Kurzzeit-Parkplätze (etwa 5 Stück)



Überschwemmungsgebiet laut NLWKN, 2019



Lage des Alten Bauhofes (links) am Großparkplatz (rechts)

Eventuell würde auch die Nationalpark-Ausstellung vom Kurgastzentrum übersiedeln; diese kann möglicherweise seitens der Tourist-Info personell mit betreut werden. Gewünscht wird eine angenehme Willkommenssituation, durchaus auch mit Informationsmöglichkeiten für die Touristen durch die Stadt.

Aus hiesiger Sicht besteht hier für Investoren die Möglichkeit für eine Nutzung der Fläche – neben den oben genannten seitens der Stadt gewünschten Verwendungen – Möglichkeiten für

- Gastronomie
- Souvenirshops
- Outdoor Kleidung
- Wohnen (Dauerwohnen ist hierbei den Ferienwohnungen vorzuziehen)
- Weitere touristische Angebote.
- Auch für jede andere Nutzungsidee ist die Stadt Braunlage offen und wird in die Beratungen einbezogen.

Besichtigungen des Gebäudes können unter der Telefonnummer 05520 80498-0 vereinbart werden. Hier sind auch gegebenenfalls Rückfragen möglich.



Aktuelle Ansicht vom Großparkplatz aus.

Interessenten werden aufgefordert, bis zum 1. November 2024 ein Kaufangebot unter Beifügung eines Nutzungskonzeptes vorzulegen. Dieses sollte enthalten

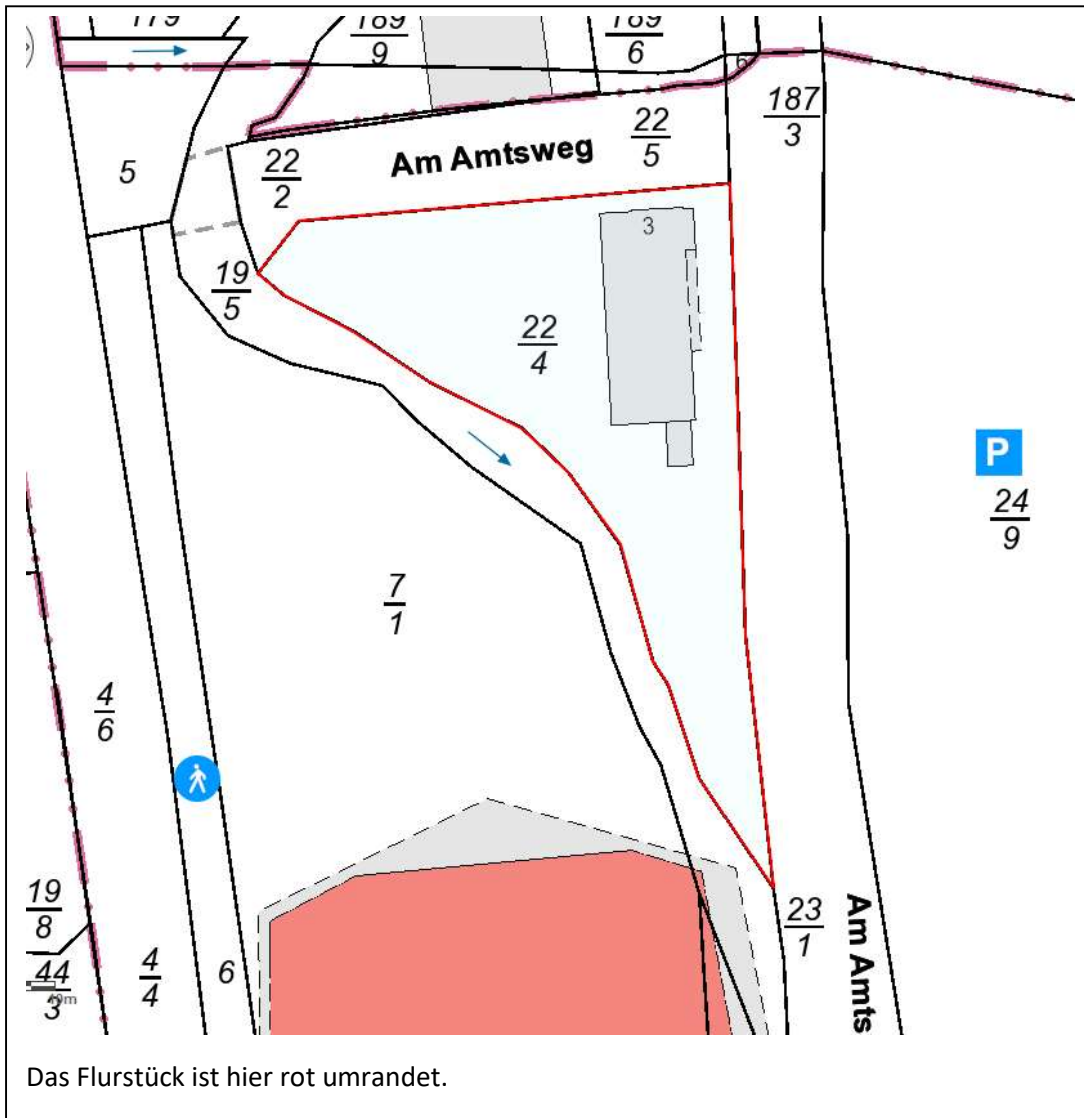
- Grundriss- und zwei Ansichtsskizzen des neuen Gebäudes ca. 1:100
- Künftiger Lageplan über die Gestaltung der Liegenschaft mit Parkplätzen, Zuwegungen, etc., ca. 1:200
- Textliche Beschreibung des neuen Objektes und die beabsichtigten Nutzungen durch den Investor
- Angabe über den Kaufpreis
- Angabe über die Vertragsbedingungen für die Räume Touristinformation und Öffentliche Toiletten (Miete, möglichst langfristige Vertragsbindung)
- Eventuelle weitere Vertragsbedingungen.

Bei der Entscheidung, die letztendlich der Rat der Stadt Braunlage trifft, wird nicht zwingend das wirtschaftlich günstigste Angebot berücksichtigt. Es spielt hierbei auch eine erhebliche Rolle, ob und wie weit das vorgestellte Nutzungskonzept den oben genannten Bedingungen entspricht und mit den Interessen der Stadt Braunlage harmoniert. Die Stadt Braunlage behält sich auch vor, Ihre Verkaufsabsichten zurückzuziehen.

Braunlage, 14. August 2024

Städtische Betriebe Braunlage
Tanner Straße 12
38700 Braunlage
05520 80498-10
justus.Teicke@Stadt-Braunlage.de

Stadt Braunlage
Der Bürgermeister
Herzog-Johann-Albrecht-Straße 2
38700 Braunlage
05520 940-102
Wolfgang.Langer@Stadt-Braunlage.de



Informationen zum Flurstück

Aktualität der Daten:	01.05.2024
Flurstückskennzeichen:	036406-003-00022/0004.00
Katasteramt:	LGLN Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Goslar - (030003)
Finanzamt:	Goslar-Bad Gandersheim (032321)
Bundesland:	Niedersachsen (03)
Regierungsbezirk:	Braunschweig (031)
Landkreis:	Goslar (03153)
Gemeinde:	Braunlage, Stadt (03153016)
Gemarkung:	Braunlage (036406)
Flur:	3
Flurstücksnummer:	22/4
Flurstücksfolge:	00
amtliche Fläche:	1534 m ²
Entstehung:	27.05.2019
Lebenszeitintervall beginnt:	23.06.2020 05:34:32
Aktualität:	aktuell
Vorgänger:	036406-003-00022/0003.00
verschlüsselte Lagebezeichnung:	Am Amtsweg 3 (0315301600117)
tatsächliche Nutzung:	Industrie- und Gewerbefläche - Kläranlage, Klärwerk 1534 m ²
Hinweise zum Flurstück:	Sanierung, Nummer S0301 (Sanierungsverfahren Braunlage Innenstadt)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Grundbuchblatt:	036406-0002982
Grundbuchamt:	Clausthal-Zellerfeld (031118)
Grundbuchbezirk:	Braunlage (036406)
Grundbuchblatt-Nr.:	2982
Buchungsart:	Grundstück (1100)
BVNR:	205
Namensnummer:	1
Eigentümer:	Stadt Braunlage, Herzog-Johann-Albrecht-Straße 2, 38700 Braunlage