

# Exposé

Objekt: **Ehem. Zuckerfabrik (Lagerhalle und Freiflächen)**

Adresse: **Lokenweg 5, 31840 Hessisch Oldendorf**

Eigentümerin: **Stadt Hessisch Oldendorf**



## **1. Vorbemerkungen**

Das Gelände der Zuckerfabrik befindet sich südlich der historischen Altstadt von Hessisch Oldendorf, zwischen der Bahnlinie Löhne- Hildesheim und der Trasse der Bundesstraße B83.

Die Zuckerfabrik wurde im Jahr 1875 gegründet. Der ursprüngliche Gebäudekomplex wurde im Stil der zeitgenössischen Industriearchitektur in stark funktional geprägter Formensprache errichtet. Der Ziegelbau wurde fortlaufend weiter ausgebaut und modernisiert. Nach einer wechselvollen Geschichte wurde die Zuckerfabrik 1963 geschlossen.

Seit 2008 ist die Zuckerfabrik im Eigentum der Stadt Hessisch Oldendorf.

Die Stadt Hessisch Oldendorf beabsichtigt die Veräußerung der ehem. Zuckerfabrik, Lokenweg 5, 31840 Hessisch Oldendorf.

Die Abgrenzung der Verkaufsfläche ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Kennzeichnung mit Verkaufsfläche).

Die Stadt Hessisch Oldendorf wird für den Verkauf des genannten Areals ein Bieterverfahren zu den nachstehend aufgeführten Rahmenbedingungen durchführen.

## **2. Ausschreibungsbedingungen**

Der Verkauf soll unter Berücksichtigung des angebotenen Kaufpreises sowie eines vorzulegenden Nutzungskonzeptes für die Verkaufsfläche erfolgen.

Das vom Bieter vorzulegende Angebot soll Angaben zu folgenden Punkten enthalten:

- a. Nutzungskonzept  
Beschreibung der angestrebten Nutzung des Areals mit geplantem Investitionsumfang und Finanzierungskonzept sowie ggf. Anzahl der zu schaffenden Dauerarbeitsplätze
- b. Kaufpreisangebot des Bieters

Das vorgelegte Nutzungskonzept wird nach Zuschlagserteilung Bestandteil des Kaufvertrages. Eine Erstattung der Kosten für die Erstellung der einzureichenden Unterlagen erfolgt nicht.

Die Veräußerungsanzeige erfolgt am **22.06.2019** im Immobilienteil der Wochenendausgaben der DeWeZet und SZ und auf der Internetseite der Stadt Hessisch Oldendorf: <https://www.hessisch-Oldendorf.de>

Mit dem Angebot sind folgende weitere Unterlagen vorzulegen:

- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- Auszug aus dem Gewerbezentralregister
- Schufa-Auskunft



## **5. Informationen zur Verkaufsfläche**

### **5.1 Allgemeine Informationen:**

Flächengröße	ca. 3.300 m <sup>2</sup>
Gemarkung	Hessisch Oldendorf
Flur	8
Grundstücke	Flurstücke 163/4, 157, 166, alle jeweils teilweise
Nutzungsart	Gewerbefläche, teilbebaut
Denkmalschutz	nein
Baulasteintragung	ja
Erschließung/Zuwegung	Lokenweg
Ver- und Entsorgungsleitungen	nicht vorhanden, liegen in der Gemeindestraße Lokenweg bzw. die Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser liegt bereits auf dem Flurstück 163/4

### **5.2 Gebäudebestand:**

Baujahr	vor 1900, Erweiterung um ca. 1950
Geschosse	ein- bis fünfgeschossig (2-geschossig im nördlichen Gebäudeteil) (5-geschossig im südl. Gebäudeteil)
Überbaute Fläche einschl. Garage	ca. 1.880 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzfläche	ca. 4.250 m <sup>2</sup>
Freifläche	ca. 1.420 m <sup>2</sup>
Keller	nein
Vermietung derzeit	ja (EG ist zur Zeit vermietet; Mietvertrag ist kurzfristig kündbar)
Energieausweis	liegt nicht vor
Gebäudeart	Industrielagerhallen
Stellung der Gebäude	dreiseitig eingebunden in die vorhandene Bausubstanz
Wände, außen	Ziegelmauerwerk,
Wände, innen	überwiegend Ziegelmauerwerk und Putz
Decken	Stahlbeton
Dach	leicht geneigtes Satteldach in Holz- und Eisenkonstruktion mit Schalung und Pappeindeckung, ohne Dämmung
Fußböden	Gussasphalt und Industriefestputz
Fenster	Rundbogen- bzw. Eisenfenster mit Drahtglas, Einfachverglasung
Türen	Stahl- bzw. Brettertore
Treppen	Stahltreppenläufe
Sanitäre Anlagen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Wasser	Kaltwasser vorhanden, Warmwasser nicht vorhanden.
Elt-Installation	Elt-Installation teilweise vorhanden

### **5.3 Planungsrecht, mögliche Nutzungen und Nutzungseinschränkungen für die Verkaufsfläche**

Die nachfolgenden Aussagen zu Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungseinschränkungen beruhen auf den rechtswirksamen Bauleitplänen für die Verkaufsfläche, die bei der Stadt Hessisch Oldendorf eingesehen werden können.

Die o.g. Aussagen zum Planungsrecht gelten unter dem Vorbehalt der raumordnerischen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit, über die in erforderlichen Genehmigungsverfahren zu entscheiden ist. Ggf. ist unter Berücksichtigung der einzureichenden Nutzungskonzepte auch eine Anpassung des Planungsrechtes durch Änderung der Bauleitplanung möglich.

#### **Verkaufsfläche – nördlicher Teil -:**

Die nördliche Verkaufsfläche ist als „MI- Mischgebiet“ festgesetzt. Dort sind alle nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Nutzungsarten zulässig, mit drei Ausnahmen:

1. Tankstellen sind im Mischgebiet nicht zulässig.
2. Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
3. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt.

Zulässig im MI sind Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe. Es werden folgende Sortimente zugelassen:

Möbel und Einrichtungen, Garten- und Baubedarf, Wohnwagen und Campingartikel und Kfz und Zubehör. Eventuelle Randsortimente werden auf 5 % der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt.

Da bereits die Sortimente „Möbel und Einrichtung“ sowie „Wohnwagen und Campingartikel“ als Verkaufsfläche auf angrenzenden, nicht zur Veräußerung stehende Grundstücken in der Maximalgröße baubeantragt sind, stehen für den Erwerber innerhalb des MI nur noch die Sortimente „Garten- und Baubedarf“ und „Kfz und Zubehör“ zur Verfügung.

#### **Verkaufsfläche – südlicher Teil -:**

Die südliche Teilfläche B ist als „GE- Gewerbegebiet“ festgesetzt. Hier sind alle nach § 8 BauNVO definierten Nutzungen zulässig, mit drei Ausnahmen:

1. Tankstellen sind im Gewerbegebiet-1 nicht zulässig.
2. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt:

Zulässig im GE-1 sind Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe. Es werden folgende Sortimente zugelassen:

Möbel und Einrichtungen, landwirtschaftliche Geräte, Garten- und Baubedarf, Sportboote und Zubehör, Wohnwagen und Campingzubehör, Kfz und Zubehör. Eventuelle Randsortimente werden auf 5 % der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt.

3. Um innerhalb der Gewerbefläche die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen zu ermöglichen, sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallimmissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB (A) pro m<sup>2</sup> und nachts 45 dB (A) pro m<sup>2</sup> einhalten. Umverteilungen der Emissionswerte für die Teilflächen können im Einzelfall vorgenommen werden. Dafür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

#### **5.4 Besonderheiten für die Verkaufsfläche**

Mit dem Erwerb der **Verkaufsfläche** tritt der/die künftige ErwerberIn in den mit der Fa. Vodafone und der Fa. E-Plus bestehenden Mietverträgen bzgl. des Betriebes und Unterhaltung von Funkmastanlagen im und auf dem Gebäude ein. Für weitere Informationen hierzu steht der zuständigen Sachbearbeiter, Herr Zuttermeister, Tel.: 05152/782-160, zur Verfügung.

## **6. Anlagen zu der Verkaufsfläche**

- Lageplan
- Luftbild
- Grundrisspläne der Verkaufsfläche
- Gutachten zur Standsicherheit der Verkaufsfläche
- Bebauungsplanauszug mit Legende

Hessisch Oldendorf, den 06.06.2019