Exposé

Denkmalgeschützes, ehemaliges Klinikgebäude im Leerstand



1. Eckdaten

Lage des Objektes	Im westlichen Stadtteil Lippstadt-Eickelborn, Badstraße Gemarkung: 1758 (Eickelborn), Flur 004, Flurstück 1390
Mindestkaufpreis	300.000,00 €
Grundstücksgröße	ca. 6000 m² - Grundstücksvermessung erfolgt nach Veräußerung
Bebauung	Haus 043: Leerstehender Lagerraum, nicht denkmalgeschützt Haus 044: Leerstehendes, denkmalgeschütztes, sanierungsbedürftiges ehemaliges Krankengebäude (1904) Haus 045: Leerstehendes, nicht denkmalgeschütztes (1968), ehemaliges Therapiegebäude inkl. Geräteschuppen. Ein Abbruch wird für die Schaffung von Parkplätzen vorausgesetzt.
Nettoraumfläche insgesamt (Haus 44)	KG: 598,56 m² EG: 661,43 m² OG: 664,63 m² DG: 634,85 m² Σ 2.559,47 m²
Grundfläche aller Gebäudeteile in m² (lt. Kataster)	80,68 m² (Haus 043-02 - Lager und Sozialräume) 822,00 m² (Haus 044-01 - Krankengebäude, denkmalgeschützt) 519,53 m² (Haus 045-01 - Therapieräume) 32,90 m² (Haus 045-02 - Geräteschuppen) Σ 1,455,11 m²
Besichtigungstermin	Die Besichtigung findet am 08.06.2022 um 11:00 Uhr statt.

2. Lagebeschreibung

Der Stadtteil Eickelborn liegt circa 12 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, am westlichen Rand des Einzugsgebietes der Stadt Lippstadt.

Das Verkaufsobjekt befindet sich auf dem ehemaligen LWL-Klinikgelände und grenzt im Norden unmittelbar an das Naturschutzgebiet der Lippeauen sowie im Osten an eine Wohnsiedlung, bestehend aus historischen Doppelhaushälften. Südlich des Objekts liegen Versorgungsgebäude der LWL-Klinik, sowie weitere Wohnsiedlungen und ein geplantes Neubaugebiet.

In Eickelborn befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie u. a. ein Supermarkt, eine Sparkasse und ein Friseur, ebenso findet man in dem Ort eine Pizzeria, einen Sport-& Schützenverein sowie zwei Kindergärten wieder.

Die direkte Anreise nach Eickelborn ist über die Autobahnen, A2 sowie der A44 und anschließend über die Landesstraßen L746, L636 sowie der L848 möglich. Mit der Buslinie, R66, lässt sich Eickelborn ebenfalls mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Der Bahnhof von Lippstadt ermöglicht zudem eine Anreise mit dem IC/ICE über die Bahnstrecken Dortmund-Kassel und Düsseldorf-Weimar. Der naheliegende Flughafen wird durch den Paderborn-Lippstadt Airport gestellt, welcher knapp 50 Kilometer entfernt liegt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage (Zufahrtsstraße)	Wirtschaftsart
1758 (Eickelborn)	004	1390	Badstraße	Krankengebäude, Nutzflächen & Freiflächen

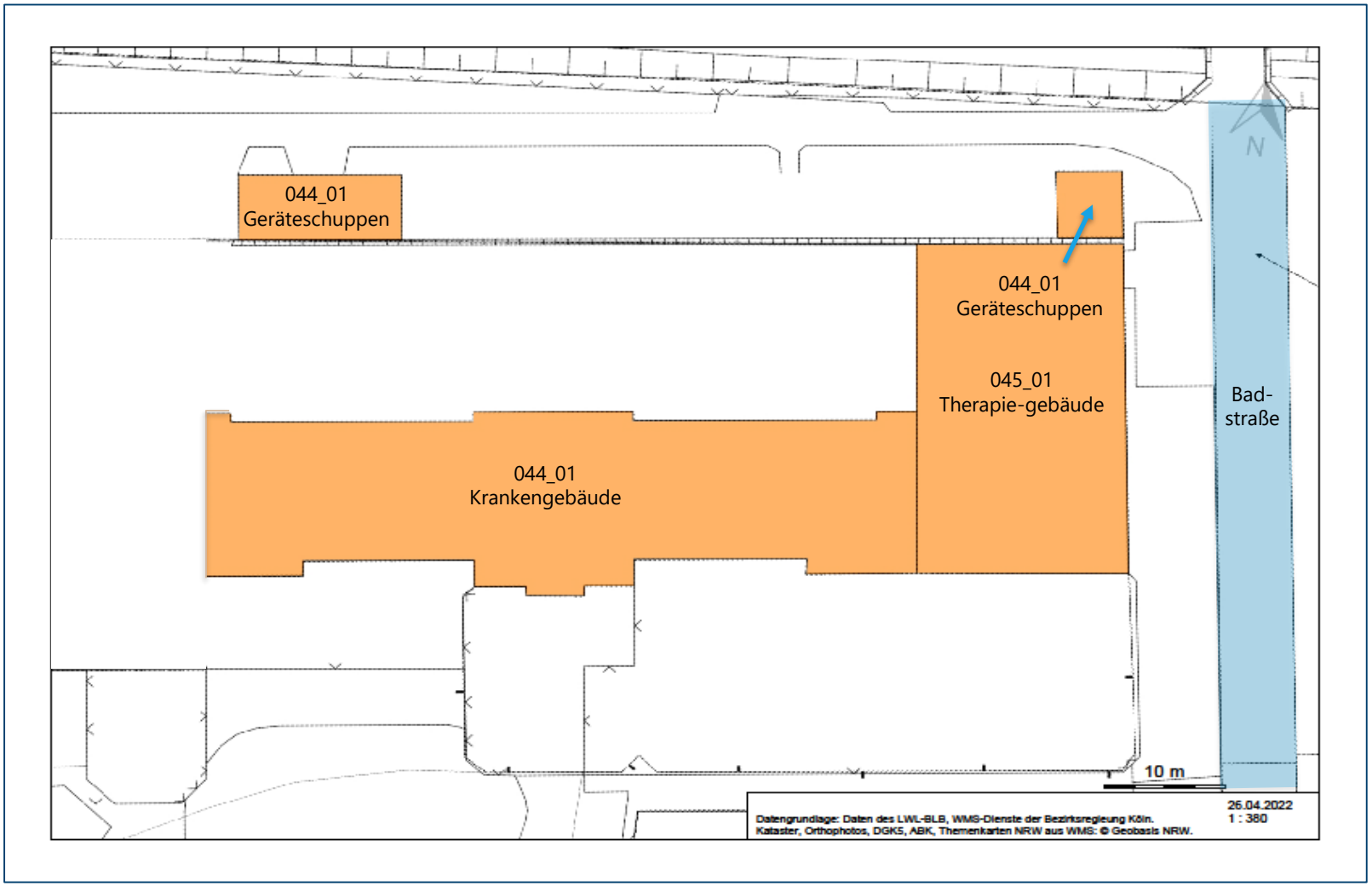
3.1 Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist in etwa rechteckig, mit einer Breite von ca. 93 m sowie einer Tiefe zwischen 64 m (rechts) und 72 m (links), geschnitten. Das Grundstück weist somit eine Größe von ca. 6000 m^2 auf (Änderungen vorbehalten). Vor dem Gebäude befinden sich Rasenflächen, sowie vereinzelt Bäume. Im Innenhof des Objektes befinden sich die Reste der ehemalige Sicherheitsmauer sowie zwei kleine Nebengebäude (Haus 43/45_02). Diese stehen nicht unter Denkmalschutz.

Das im Jahr 1904 errichtete Krankengebäude ist rechtwinklig geschnitten und verfügt über eine Fläche von 61,15 m x 14,77 m. Über die vier Geschosse (KG, EG, OG, DG) erstrecken sich insgesamt 2.559,47 m^2 Nettoraumfläche. Das Objekt ist zum Großteil unterkellert, teilweise jedoch mit verringerter Durchgangshöhe. Der Dachboden des Gebäudes ist nicht nutzbar und verfügt über keine Wärmedämmung. Die detaillierten Gebäudegrundrisse für eine genaue Raumaufteilung inkl. Raumnutzung, sowie Raumgröße befinden sich in dem Anhang unter der Position „Grundrisse“.

Das Verkaufsobjekt wurde im Jahr 2017 in den Leerstand überführt. Zum Schutz vor unbefugtem Betreten wurden die Hintereingänge des Gebäudes vermauert. Das Verkaufsobjekt ist unvermietet und ungenutzt.

3.2 Gebäudeaufteilung



4. Angaben zur Energieeinsparverordnung

Bei dem beworbenen Objekt „Haus 044“, handelt es sich aufgrund seiner historischen Vergangenheit um ein denkmalgeschütztes Objekt. Durch den vorhandenen Denkmalschutz entfällt somit die Nachweispflicht des Energieausweises, gemäß § 79 Absatz 4 GEG.

Für das Objekt „Haus 045“, welches nicht denkmalgeschützt ist, liegt kein Energieausweis vor. Das Gebäude soll planmäßig nach der Veräußerung zurückgebaut werden. Ziel des Rückbaus ist die Bereitstellung von Parkraum und die damit vor Ort einhergehende Verbesserung der Parksituation.

5. Planungssituation

Der Bereich des Verkaufsobjektes wird im Bebauungsplan Nr. 214 der Stadt Lippstadt als Sondergebiet - Klinik für Forensische Psychiatrie dargestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist daher momentan nur auf Klinikgebäude und Anlagen zur Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung derer, beschränkt.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist seitens der Stadt Lippstadt vorgesehen, da für das Verkaufsobjekt hochwertiger Wohnraum entstehen soll. Das Umfeld ist durch Klinikgebäude und Doppelhäuser im Siedlungsverbund geprägt.

In naher Zukunft soll westlich des Klinikgeländes ein Neubaugebiet entstehen. Vorgespräche wurden mit der Stadt Lippstadt geführt, die eine Errichtung von Wohnraum begrüßen. Daher bedarf eine anderweitige Art der Nutzung die ausdrückliche Zustimmung des Verkäufers.

Der Verkauf erfolgt demnach ausdrücklich ohne Zusicherung eines bestimmten Bau- und Planungsrechts vonseiten der Verkäufer. Rechtsverbindliche Aussagen zur Bebaubarkeit können nur im Antragsverfahren zur Erlangung eines Bauvorbescheids bzw. einer Baugenehmigung getroffen werden. Kaufinteressenten werden daher gebeten, das grundstückbezogene Baurecht selbständig mit der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtplanung und dem Bauordnungsamt abzustimmen. Des weiteren unterliegt das ehemalige Klinikgebäude den Bestimmungen des Denkmalschutzes. Absprachen hierzu können mit dem Fachdienst Bauordnung/Denkmalschutz der Stadt Lippstadt getroffen werden.

6. Erschließung

Die Veräußerung des Verkaufsobjekt wird im teilerschlossenem Zustand erfolgen.
Der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz kann lt. Stadtplanungsamt der Stadt Lippstadt über die asphaltierte Badstraße erfolgen, an der beidseitig Fußwege angelegt sind. Zudem ist das Gebäude mit dem Fahrrad sowie zu Fuß über den Fahrradweg erreichbar, der an den Lippeauen entlang führt.
Dem Erwerber steht es frei, auf seine Kosten die Liegenschaft an die öffentliche Kanalisation, die Frischwasser- und Stromversorgung sowie die Gasversorgung und die Telekommunikation anzuschließen.

7. Besonderheiten

Das Gebäude ist aufgrund seiner vorherigen Nutzung sowie des mehrjährigen Leerstandes, Instandsetzung – und modernisierungsbedürftig.
Auf dem Hinterhof des Grundstücks befinden sich Teile der ehemaligen Sicherheitsmauer, sowie zwei Nebengebäude (Haus 43_02/45_02) und die zu dem Gebäude zugehörigen Therapiearbeitsräumlichkeiten (Haus 45_01).
Aufgrund des Gebäudealters sowie der vorherigen Gebäudenutzung, muss eine genaue Betrachtung der vorhanden Versorgungseinrichtungen Berücksichtigung finden. Weiterhin ist das Grundstück teilerschlossen und das Verkaufsobjekt unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzes.

8. Kaufpreisvorstellung

Das Mindestgebot für das Objekt wurde auf den folgenden Betrag festgelegt:

300.000,00 €

(Dreihunderttausend Euro)

Es wird um die Abgabe eines Angebotes gebeten. Alle Kosten für den Erwerb der Immobilie (Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren) übernimmt der Käufer.

9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die im Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Verkauf erfolgt nach einem offenem Bieterverfahren, provisionsfrei und unter jeglicher Gewährleistung, gegen Gebot. Bei diesem Gebotsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung im Sinne der VOB/BOL/VOF.
Liegen mehrere Gebote vor, erfolgt eine weitere Bieterrunde.
Der LWL- Bau- und Liegenschafstbetrieb behält sich jedoch die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit welchen Interessenten er in Verhandlungen tritt.
Weiterhin ist der LWL nicht verpflichtet, dem Höchstbietenden oder irgendeinem Bieter das Objekt zu verkaufen.
Eine verbindliche Veräußerungszusage ist von der Zustimmung der parlamentarischen Gremien des LWL zum Verkauf abhängig.

10. Allgemeine Informationen- Angebotsabgabe

Kaufinteressenten werden aufgefordert, ein schriftliches Angebot und im verschlossenen Briefumschlag mit Bezug auf das folgende Objekt abzugeben:

„Angebot für das Objekt ‚Haus 044' in 59556 Lippstadt-Eickelborn, Badstraße, LWL-Klinik"
Bis zum 24.06.2022 um 12:30 Uhr (Fristablauf, Eingang LWL-BLB) an:

LWL-Bau- und Liegenschaftsbetrieb
Vergabestelle
Angebot Badstraße - nicht öffnen!
Warendorfer Straße 24
48145 Münster

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

11. Besichtigungstermin

Die Besichtigung des Verkaufsobjektes „Haus 044“ findet an dem folgenden Termin statt:

08.06.2022 um 11:00 Uhr

Bei dem Besichtigungstermin handelt es sich um eine öffentliche Sammelbesichtigung.

Eine Anmeldung ist im Vorfeld bei Frau Laura Varelmann oder Herrn Udo Wiegmann durchzuführen.

Das Betreten des Objektes ist auf eigene Gefahr.

Herrn Udo Wiegmann

LWL-BLB

0251 591-4670

udo.wiegmann@lwl.org

Frau Laura Varelmann

LWL-BLB

0251 591-6236

laura.varelmann@lwl.org

Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

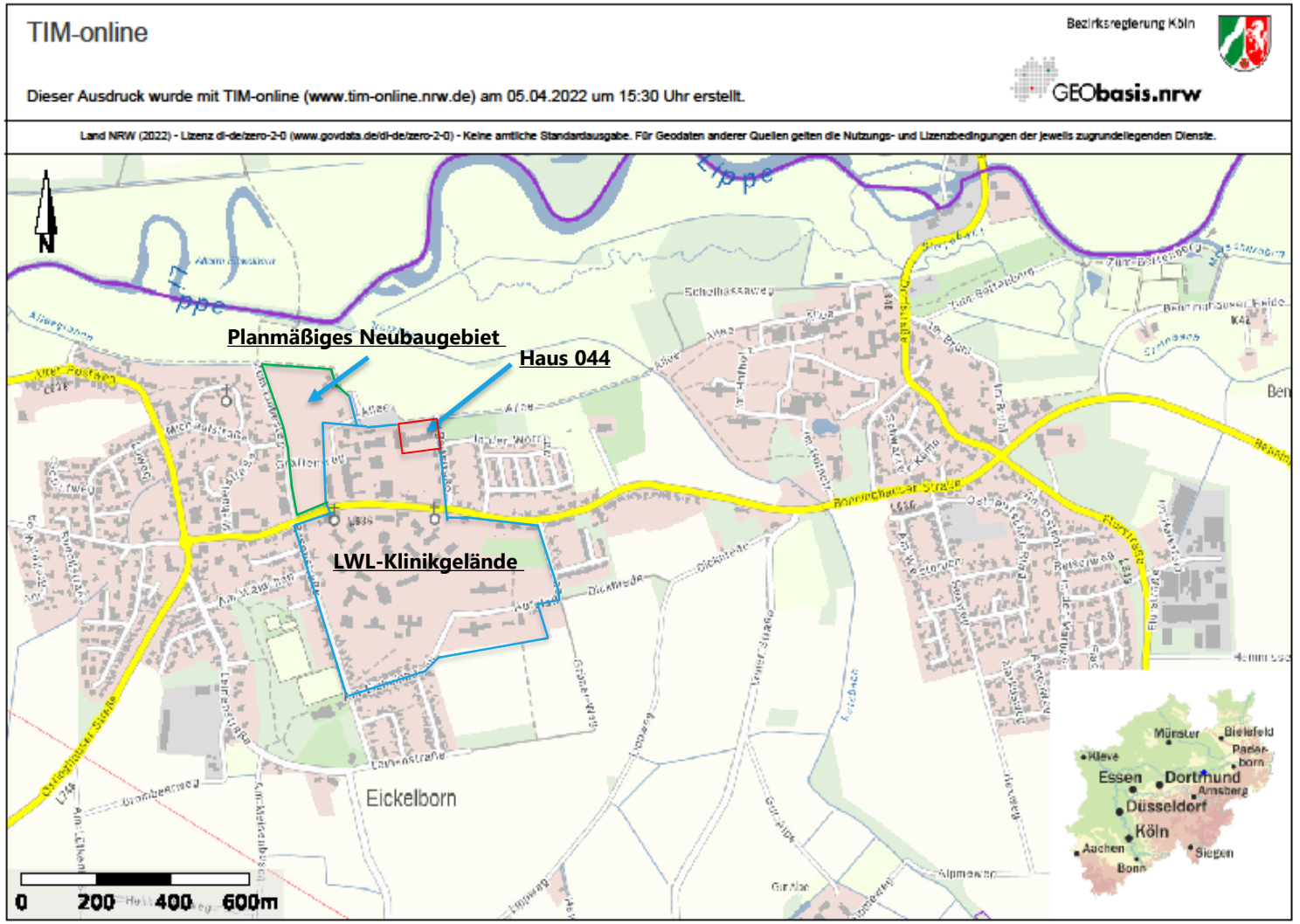
12. Anlagen

1. Anlage – Lageplan der Region 1:200.000
2. Anlage – Lageplan Lippstadt/Benninghausen
3. Anlage – Grundriss Kellergeschoss
4. Anlage – Grundriss Erdgeschoss
5. Anlage – Grundriss Obergeschoss
6. Anlage – Grundriss Dachgeschoss
7. Anlage – Foto, Innenhof
8. Anlage – Foto, Frontansicht
9. Anlage – Foto, „Badstraße“, Nordseite
10. Anlage – Foto, „Badstraße“, Südseite

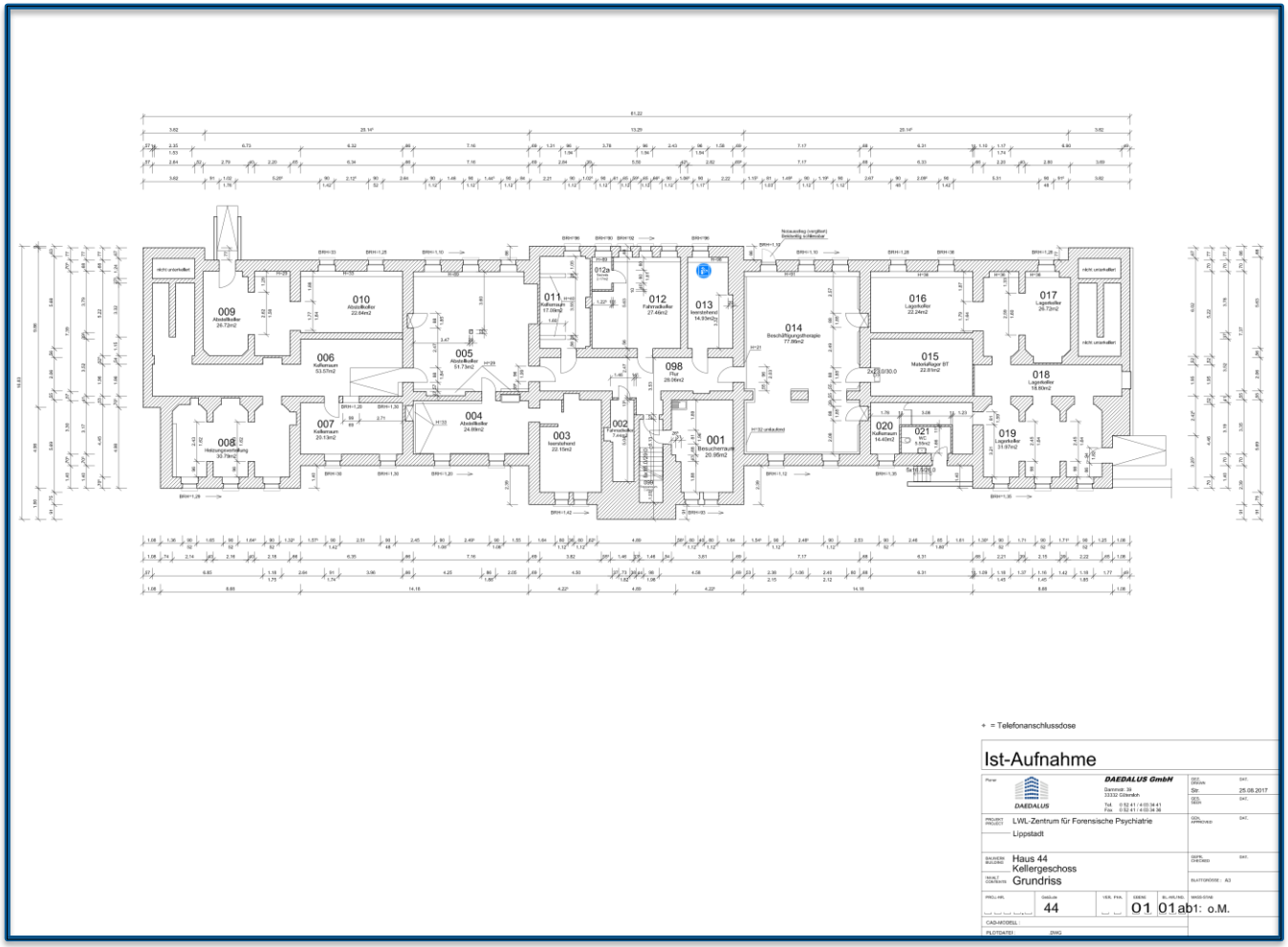
1. Anlage – Lageplan der Region 1:200.000



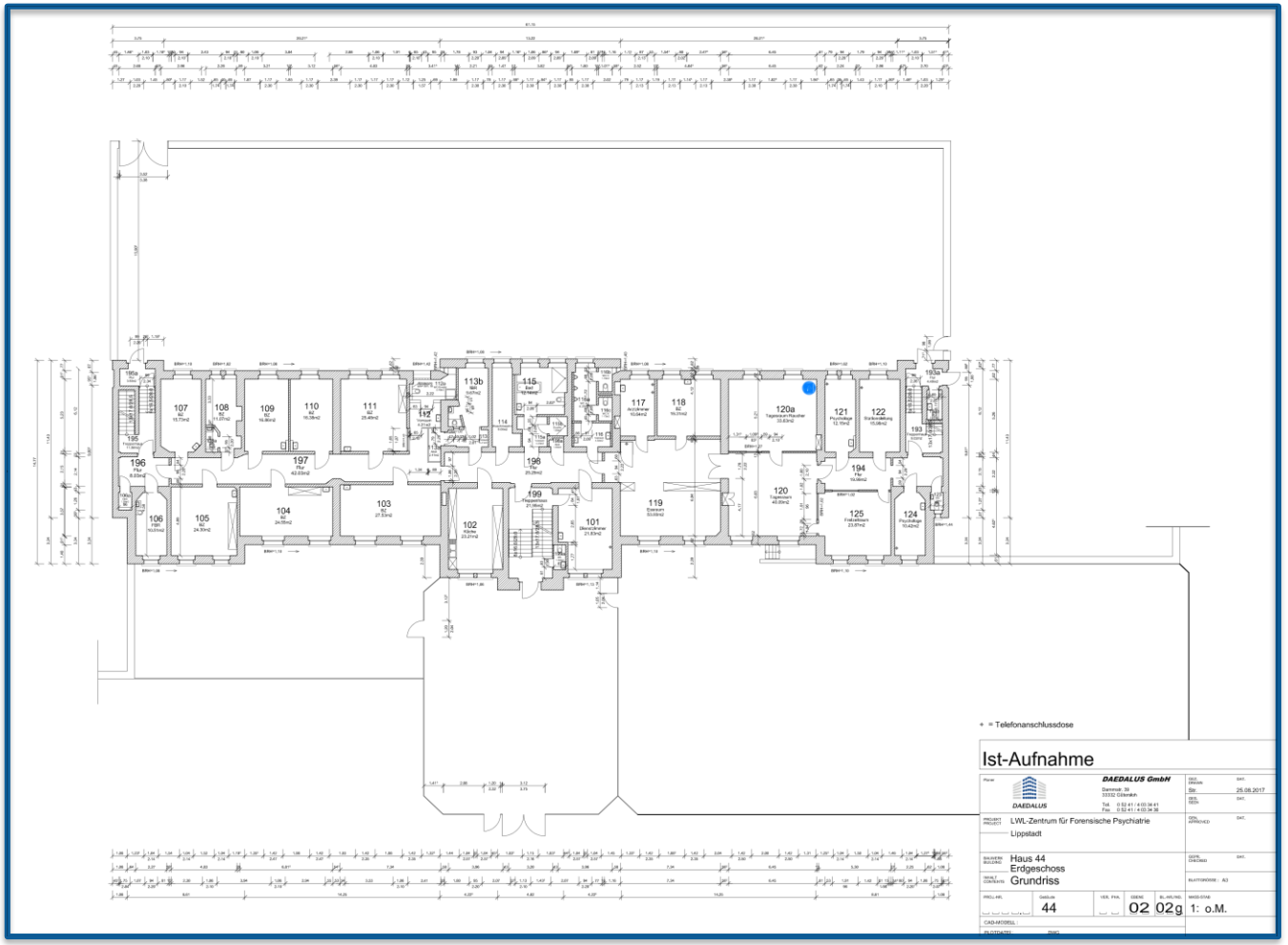
2. Anlage – Lageplan Lippstadt/Benninghausen



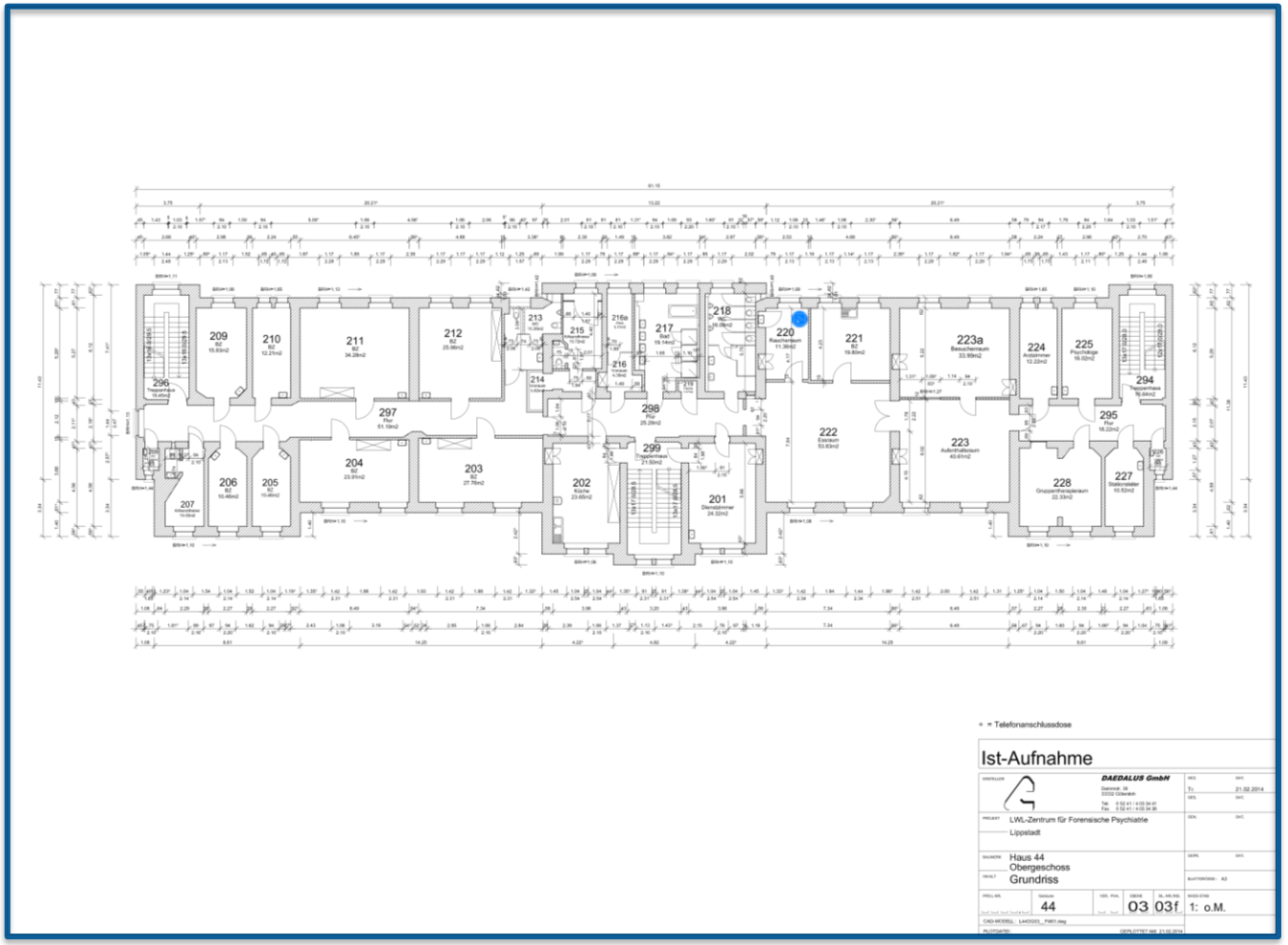
3. Anlage - Grundriss Kellergeschoss



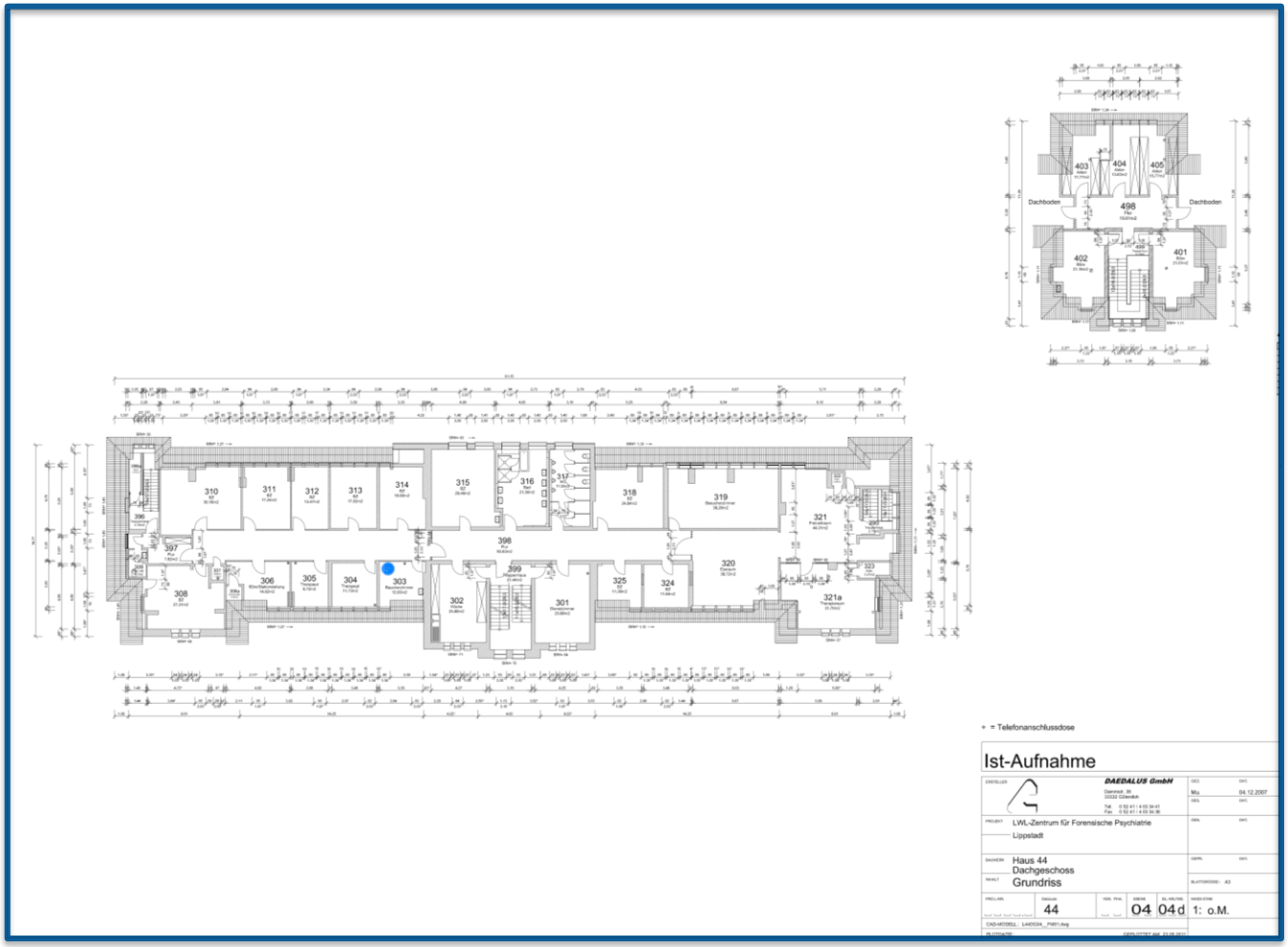
4. Anlage - Grundriss Erdgeschoss



5. Anlage - Grundriss Obergeschoss



6. Anlage - Grundriss Dachgeschoss



7. Anlage – Innenhof



8. Anlage – Frontansicht



9. Anlage – „Badstraße“, Nordseite



10. Anlage – „Badstraße“, Südseite

