



Exposé

Kontakt:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Kronshagener Weg 107
24116 Kiel
Herren Michael Odenthal / Ulrich Blayer
Tel. +49 (0)431 595-4740 oder 4063
Fax +49 (0)431 595-4570
michael.odenthal@bundesimmobilien.de
ulrich.blayer@bundesimmobilien.de

Wohnen und Freizeit an der Schlei

24376 Kappeln-Ellenberg
Barbarastr. / Neustädter Str.

Lagebeschreibung

Das Grundstück der ehemaligen Marinewaffenschule liegt im östlich gelegenen Ortsteil Ellenberg der schleswig-holsteinischen Stadt Kappeln im Kreis Schleswig-Flensburg. Die Innenstadt Kappeln mit ihren insgesamt gut 10.000 Einwohnern liegt am westlichen Ufer der Schlei. Die Ostsee ist nur ca. 3 km entfernt. Die Regionen Angeln und Schwansen sind geprägt von landwirtschaftlich genutzter Natur und sauberer Luft. Dem Tourismus wird hier eine hohe Bedeutung beigemessen.

Über Bundesstraßen sind Flensburg (36 km) mit seinen rd. 90.000 Einwohnern, Schleswig (30 km) mit rd. 24.000 Einwohnern und Eckernförde (30 km) mit etwa 22.000 Einwohnern in jeweils ca. einer halben Stunde gut erreichbar. Die Landeshauptstadt Kiel ist eine gute Stunde (56 km) entfernt.

Kappeln verfügt über alle Schultypen sowie über eine ausreichende Anzahl von Kindergärten.

Objektbeschreibung

Die ehemalige Marinewaffenschule wurde überwiegend Ende der 60er Jahre errichtet. Sie bindet im Norden und Osten an Wohngebiete aus den 50er Jahren an und hat im Süden zur Entwicklung einer Mehrfamilienhaussiedlung beigetragen. Die Mehrfamilienhaussiedlung wurde in Teilen kürzlich im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ architektonisch aufgewertet.

Das ehemalige Kasernengelände ist etwas weniger als 26 ha groß. Für den überwiegenden Teil der vorhandenen Gebäude wird von einem Rückbau ausgegangen. Auf dem Gelände befinden sich im südlichen Teil bundeswehrtypische Unterkunft- und Versorgungsgebäude, im nördlichen Teil Ausbildungs- und Sporteinrichtungen, darunter eine Schwimmhalle, eine Sporthalle und ein Sportplatz mit 400-m-Bahn. Die Liegenschaft steht seit 2004 leer. Die Gebäude werden - mit Ausnahme der an die Stadt Kappeln vermieteten Schwimmhalle - seit dem nicht mehr beheizt.

Die in der Luftbildaufnahme (Titelseite) eingerahmte Steganlage in der Schlei musste aus schiffahrtspolizeilichen Gründen zurückgebaut werden. Die Errichtung einer neuen Steganlage ist nach Auskunft des zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck (WSA) jederzeit zulässig und im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Bootsanlage- /Steganlage dargestellt. Die Darstellung entspricht im Umfang der ursprünglich vorhandenen und inzwischen entfernten Anlegestelle.

Es wird jedem Interessenten empfohlen, eine vorherige Ortsbesichtigung durchzuführen.

Gebäudeunterlagen (Grundrisse, Bau- und Zustandsbeschreibung nach dem Stand 2002) werden auf Anfrage nachgereicht. Ein Endbericht über Altlastenuntersuchungen der Fa. EcoConsult Nord GmbH, Rostock, vom Juni 2005, kann wegen des Umfangs gesondert eingesehen werden.

Erschließungsinformationen

Die Liegenschaft ist verkehrlich über die Barbarastrasse und im Übrigen ortsüblich erschlossen. Es besteht ein Anschluss an die städtische Oberflächenwasser- und Abwasserkanalisation (Trennkanalisation) sowie an die Stromversorgung. Das Regenwasser wird z.T. in die Schlei abgeleitet. Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen über Fernwärme. Das Heizkraftwerk steht außerhalb der ehem. Marinewaffenschule und wird von der Firma Dalkia Energie Service GmbH, Hamburg, betrieben.

Planungssituation

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele der Stadt Kappeln mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.02.2011 sehen für die Nachnutzung der ehemaligen Marinewaffenschule einen weitgehenden Rückbau vorhandener baulicher Anlagen und als künftige Nutzungsschwerpunkte eine gemischte städtebauliche Nutzung durch Wohnen und Tourismus vor, die mit Flächen für den Gemeinbedarf, Sport und Freizeit sowie nicht störendes Gewerbe ergänzt werden sollen.

Eine gutachterliche Untersuchung hat einen Überblick über die städtebaulichen und funktionalen Missstände im Gebiet der ehemaligen Marinewaffenschule ermöglicht. Aufgrund dieser Missstände sowie gestalterischen Defizite wird die Neuordnung des Gebietes hinsichtlich der Umgestaltung von Freiflächen und der Einbindung des Gebietes in die Umgebung und den Stadtteil Ellenberg einschließlich seiner Ausrichtung zur Schlei hin angestrebt.

Die Aufteilung und Gewichtung der künftigen Nutzungsschwerpunkte Wohnen und Tourismus auf dem Gelände soll der besonderen Lage Rechnung tragen. Der Erhalt besonders prägender Gebäude (z.B. das Simulatorgebäude) kann / muss aber nicht in die vorausgegangenen Überlegungen einbezogen werden.

Die Nutzung Wohnen soll über die Schaffung höherwertigen Wohnraums in einer attraktiven Wohnlage an der Schlei die Zukunft des gesamten Ortsteils Ellenberg positiv beeinflussen. Bei den Wohnformen soll es sich überwiegend um Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser handeln. In Ergänzung hierzu soll in besonderer Weise aufgrund der demographischen Entwicklung das Wohnen für ältere Menschen Berücksichtigung finden.

Die Nutzung durch Tourismus in Form eines Ferienhausgebietes ist in ihrer Ausrichtung und ihrem Umfang mit den Projekten Olpenitz und Damp abzustimmen. Die direkte Lage an der Uferzone der Schlei mit Zugang zum Wasser in naturräumlicher Umgebung und die Möglichkeit der Errichtung einer Steganlage mit Bootsliègeplätzen gelten hierbei als herausragende Kennzeichen und Alleinstellungsmerkmale.

Die Nutzung Sport und Freizeit erhält ergänzende Funktionen für die Bereiche Wohnen und den Tourismus und kann als zusätzlichen Baustein das vorhandene Schwimmbad mit einem 25m-Becken in geeigneter Weise berücksichtigen.

Die Nutzung nicht störendes Gewerbe erhält ebenfalls nur eine untergeordnete, ergänzende Funktion und lässt sich entlang der Barbarastrasse auf schleiabgewandten Flächen positionieren.

Weitere Auskünfte zu planungsrechtlich zulässiger Art und Umfang der späteren Nachnutzung des Grundstücks erteilt die

Stadt Kappeln

Bürgermeister Heiko Traulsen oder Leiter der Bauverwaltung Erich Reuter

Reeperbahn 2

24376 Kappeln

Telefon 04642 - 18329 oder 04642 - 18345

Telefax 04642 - 18328

Nach Abschluss des Kaufvertrages muss der Investor selbständig und auf eigenes Risiko die nach seinem Nutzungskonzept erforderliche planungsrechtlichen und sonstigen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden selbst einholen.

Das mit der Stadt Kappeln abgestimmte städtebauliche Konzept eröffnet eine interessante Perspektive für dieses Areal. Die Stadt ist in ihrer Eigenschaft als Trägerin der Planungshoheit bereit, auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes gemeinsam mit dem Investor das Bauplanungsrecht zu schaffen.

Ein Verkauf in Teilflächen ist nicht ausgeschlossen.

Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit mir in Verbindung.

Kontakt

Ansprechpartner: a) Michael Odenthal
b) Ulrich Blayer

Anschrift: Kronshagener Weg 107
24116 Kiel

Telefon: a) +49 (0)431 595-4740
b) +49 (0)431 595-4063

Telefax: +49 (0)431 595-4570

Email: a) michael.odenthal@bundesimmobilien.de
b) ulrich.blayer@bundesimmobilien.de

Mindestkaufpreis

Der Mindestkaufpreis beträgt

500.000,00 €

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 dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor,

- ob,
- wann,
- an wen
- und zu welchen Bedingungen

die Liegenschaft veräußert wird.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:

Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Kaufangebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Verdingungsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistung – (VOL) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Gebühren, Vermessung, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der Käufer. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Exposé ausschließlich allgemeinen Informationszwecken über den geplanten Verkauf der vorbeschriebenen Liegenschaft dient.

Bitte senden Sie Ihr beziffertes Kaufpreisangebot ohne Zusätze und Bedingungen mit dem Betreff

Kaufangebot für „Wohnen und Freizeit an der Schlei“

24376 Kappeln-Ellenberg

Barbarastr./Neustädter Str.

bis zum 22. Juli 2011

an

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Direktion Rostock

Nebenstelle Verkauf der Hauptstelle Rostock

Herr Ulrich Blayer

Kronshagener Weg 107

24116 Kiel

Besichtigung

Das Ausschreibungsobjekt kann nach vorheriger Vereinbarung besichtigt werden.

Anlagen

1. Grundstücksangaben
2. Lageplan
3. Luftbild mit Ansicht von Westen
4. Fotoserie
5. Plan „Mängel und Konflikte“
6. Plan „Chancen und Potenzial“

Anlage 1

Grundstücksangaben

Beschreibung/Nutzungsart: Wohnen und Freizeit an der Schlei

Aktenzeichen: ROVK.VK-113712/0001.3005

Anschrift:

Straße	Plz, Ort - Ortsteil	Bundesland
Barbarastraße	24376 Kappeln	Schleswig-Holstein

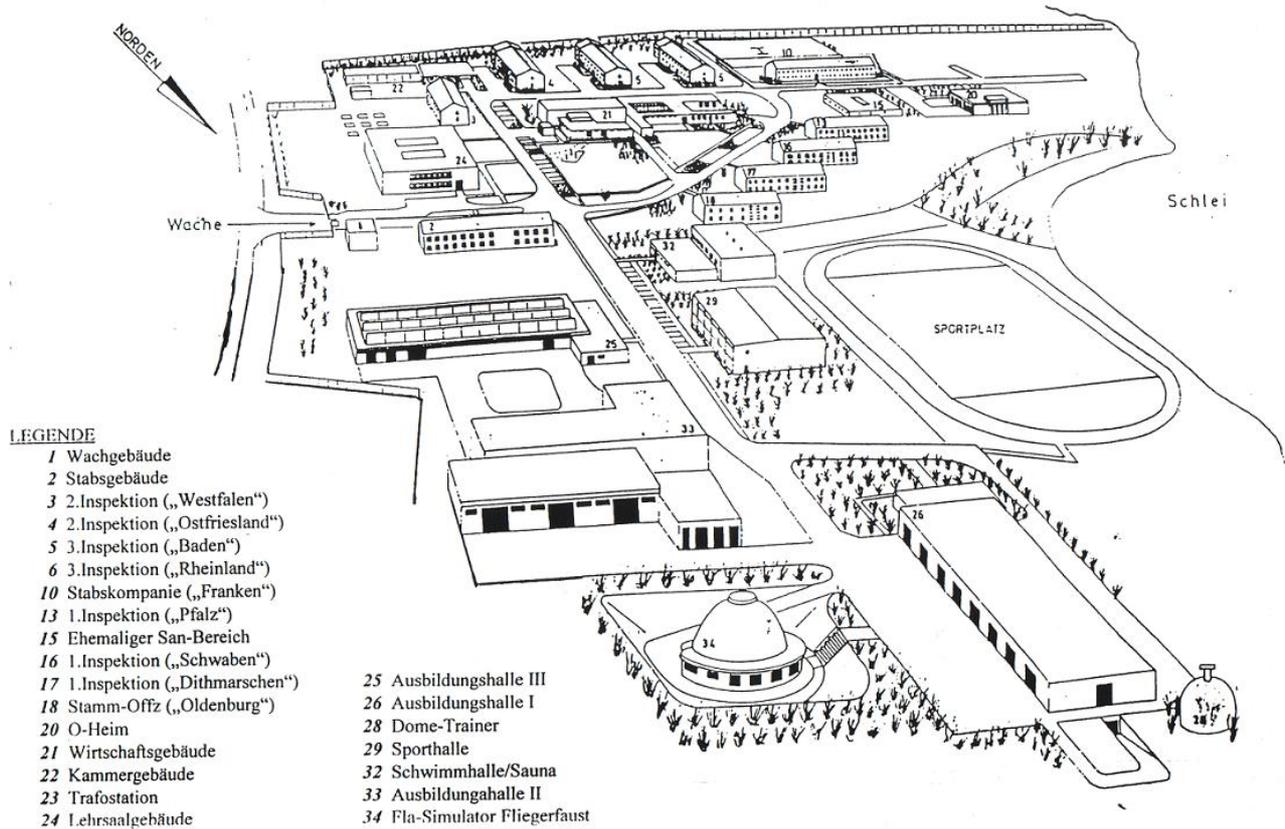
Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkaufsfläche m²
Loitmark	2	1/6	256.598
Loitmark	2	11/2	18
Loitmark	2	13/2	115
Loitmark	2	14/2	126
Gesamtgröße:			256.857 m²

Die Liegenschaft ist lastenfrei im Baulastenverzeichnis und im Grundbuch Abteilung II und III eingetragen.

Anlage 2
Lageplan

Marinewaffenschule, Lehrgruppe - Kappeln



© Bundeswehr

Anlage 3

Luftbild

Ansicht „Wohnen und Freizeit an der Schlei“



© Bundeswehr

Anlage 4



Eingang Barbarastraße



Schwimmhalle



Schwimmhalle innen



Blick nach Süden



Sportplatz



An der Schlei

Anlage 5



Stadt Kappeln



Vorbereitende Untersuchungen

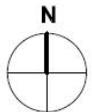
"Marlnewaffenschule"

Mängel und Konflikte

Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- Sanierungsbedürftige Gebäude / Leerstand, nicht genutzt
- Straße in schlechtem Zustand
- Schilfgürtel / kein Zugang zum Wasser
- Gehölz / Sichtbehinderung
- fehlende Erschließung
- 100 m Linie / Bebauungsgrenze
- ungenutzter, baufälliger Sportplatz
- fehlende Verknüpfung mit der Umgebung

Maßstab 1:4000



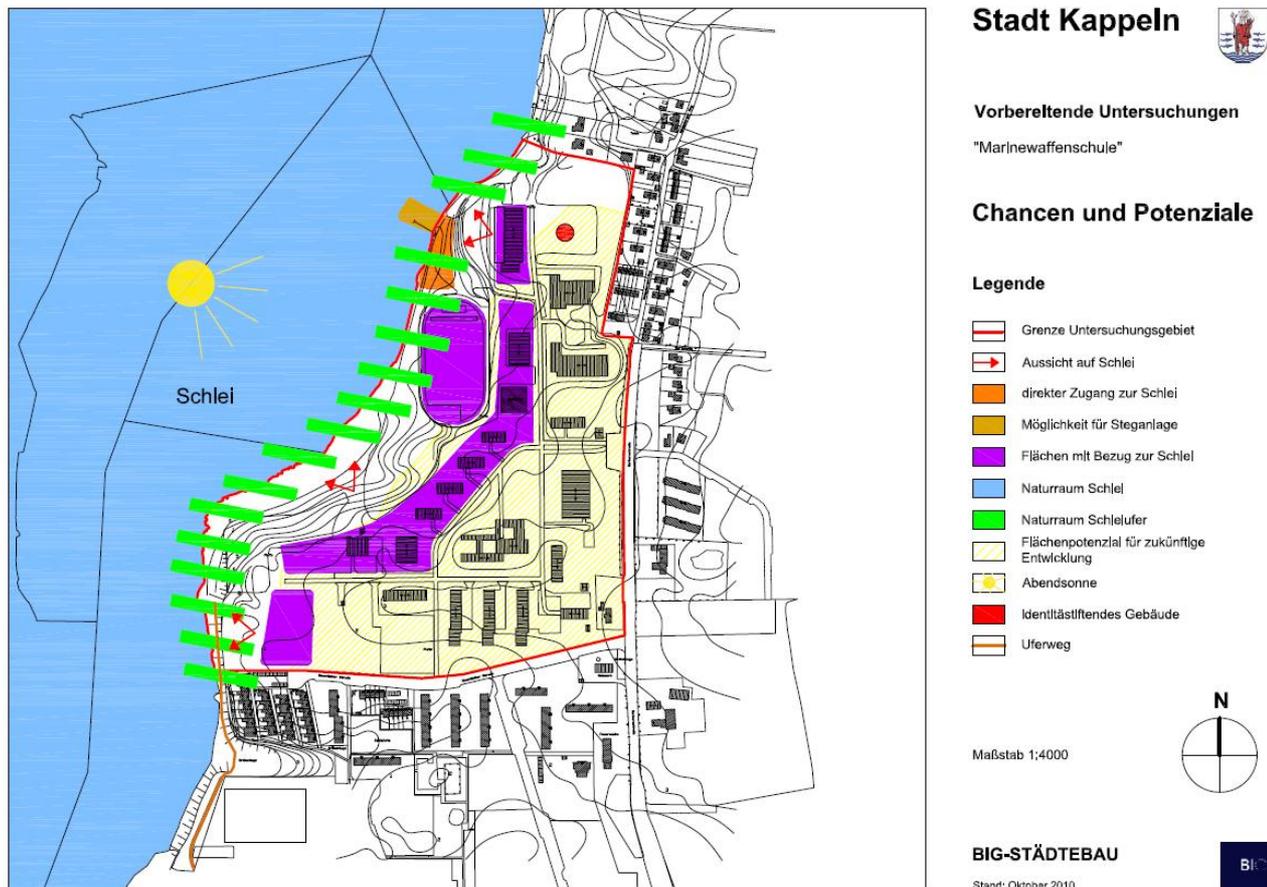
BIG-STÄDTEBAU

Stand: Oktober 2010



© Stadt Kappeln

Anlage 6



© Stadt Kappeln

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der dem Exposé beiliegenden Anlagen.

Bei Korrespondenz bitte ich um Angabe des Geschäftszeichens ROVK.VK-113712/0001.3005

Weitere Immobilienangebote unter

www.bundesimmobilien.de

Kaufangebotsvorlage

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
z. Hd. Herrn Ulrich Blayer
Kronshagener Weg 107
24116 Kiel

Kaufpreisangebot

für die Liegenschaft:

**Barbarastraße/Neustädter Straße
24376 Kappeln-Ellenberg**

Az.: ROVK.VK-113712/0001.3005

Absender/Name/n des/der Bieter/s

Name: _____

Straße / Postfach _____

PLZ, Ort _____

Telefon _____

E-Mail _____

Mein / Unser Kaufpreisangebot für die vorstehend bezeichnete Liegenschaft beträgt:

_____ Euro

(in Worten: _____ Euro).

Ich / wir erkläre/n hiermit mein / unser Einverständnis mit dem Inhalt der Allgemeinen Informationen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Ich bin / Wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen / der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. *

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

(Unterschrift)

*) Nicht zutreffendes bitte streichen