

**Veräußerung einer städtischen Liegenschaft in Bad Hersfeld  
(Kernstadt)**

**Am Markt 16**

**Inhaltsverzeichnis**

- Hinweisblatt (S. 2)
- Anschreiben (S. 3)
- Bieterbogen (S. 4)
- Exposé (S. 5 bis S. 19)

Hinweise zur  
Veräußerung einer städtischen Liegenschaft in Bad Hersfeld  
(Kernstadt)

Am Markt 16

Das Objekt wird in dem nachfolgenden Exposé näher beschrieben.

**Folgende Besichtigungstermine stehen zur Verfügung:**

Wochentag	Datum	Zeitraum
Donnerstag	06.07.2023	16:30 Uhr bis 17:30 Uhr
Donnerstag	13.07.2023	16:30 Uhr bis 17:30 Uhr
Dienstag	18.07.2023	11:30 Uhr bis 12:30 Uhr

➔ **Wir bitten vorab um eine kurze Anmeldung per E-Mail oder Telefon.**

Da das Objekt unter Denkmalschutz steht, sind Rückfragen an die untere Denkmalschutzbehörde zu richten.

Der Bieter hat bei Abgabe des Gebotes zusätzlich ein **Konzept**<sup>1</sup> vorzulegen. Möglicherweise ist es ratsam, dieses (zumindest in den Grundzügen) mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Der Verkauf des Objektes erfolgt freibleibend nach Auswertung der Angebote, gemäß des Prinzips „**Bester Preis, Bester Verwendungsvorschlag**“.

Es werden nur Gebote berücksichtigt, die in einem verschlossenen Umschlag  
- mit der Aufschrift „**Gebot: Am Markt 16 – Vertraulich – z.Hd. 23**“  
- bis spätestens, **Freitag, den 28.07.2023, 10:00 Uhr**,  
im Briefkasten des städtischen Dienstgebäudes in der **Breitenstraße 57** eingehen.

<b>Mindestgebot</b>	<b>250.000 Euro</b>
---------------------	---------------------

Hinweis: Die Kreisstadt Bad Hersfeld behält sich das Recht vor, nach eigenem Ermessen das zur Veräußerung stehende Objekt zurückzuziehen. Außerdem behält sie sich das Recht vor, kein Angebot anzunehmen.

### **Ansprechpartner für Ihr Anliegen**

Herr Nils Bernhardt  
Dienstgebäude Breitenstraße 57  
Zimmer: 507  
Telefon: (0 66 21) 201 - 536  
Mail: nils.bernhardt@bad-hersfeld.de

<sup>1</sup> Für die Umsetzung des Konzepts wird ein Zeitraum von zwei Jahren im Grundstückskaufvertrag vereinbart. Für den Fall der Nichtrealisierung innerhalb dieses Zeitraums (zzgl. eines Verzugsjahres) behält sich die Kreisstadt Bad Hersfeld ein Rückkaufsrecht vor. Zudem sichert sich die Kreisstadt Bad Hersfeld für einen Zeitraum von 10 Jahren, gemessen ab der Beurkundung, ein Vorkaufsrecht.

Kreisstadt Bad Hersfeld  
FB Finanz- und Immobilienmanagement  
z.Hd.v. Herrn Bernhardt  
Breitenstraße 57  
36251 Bad Hersfeld

**Anlage:**  
Bieterbogen

Stand: 19.06.2023

**Mitteilung an 23:**

---

Hiermit gebe ich:

Nachname	
Name	
Geburtsdatum	
Straße	
Hausnummer	
PLZ und Ort	
Telefonnummer	
E-Mail	

ein Gebot, für die zur Veräußerung stehende städtische Liegenschaft

\_\_\_\_\_ in 36251 Bad Hersfeld, in Höhe von:

\_\_\_\_\_ Euro ab.

Mir ist bewusst, dass die Abgabe eines Gebotes nicht bindend ist. Sollte ich einen vorläufigen Zuschlag mit Vorbehalt der Zustimmung der städtischen Gremien erhalten, verpflichte ich mich jedoch im Falle der Rücknahme des Gebotes, nachdem die städtischen Gremien den finalen Zuschlag zur Veräußerung erteilt haben, zur Zahlung eines pauschalen Schadenersatzes in Höhe von 500,00 €.

Datum/Ort

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Unterschrift

\_\_\_\_\_  
( )

Anlagen	Ja	Nein
Anschreiben		
Konzept		
Pläne/Skizzen		

# Immobilienangebot der Kreisstadt Bad Hersfeld

## Allgemeine Informationen

Gemeinde	Bad Hersfeld
Gemarkung	Bad Hersfeld
Flur	43
Flurstück	946/3
Lagebezeichnung	Am Markt 16
Größe	410 m <sup>2</sup>





### Grundstücksbeschreibung

#### Grund und Boden

#### Grundbuch

<b>Grundbuchbezirk:</b>	<b>Bad Hersfeld</b>
<b>Grundbuchblatt:</b>	<b>6504</b>
<b>Laufende Nummer:</b>	<b>1079</b>
<b>Eigentümer:</b>	<b>Kreisstadt Bad Hersfeld</b>

#### Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Bad Hersfeld
Gemarkung:	Bad Hersfeld
Flur:	43
Flurstück:	946/3
Fläche:	410 m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Öffentliche Zwecke
Lagebezeichnung:	Am Markt 16

## Grundstücksmerkmale

Gemäß § 2 Abs. 3 der ImmoWertV bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere:

1. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
2. der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)
3. die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
4. die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
5. die demografische Entwicklung (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV)

...

### Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im Flächennutzungsplan <sup>2</sup> :	M = gemischte Baufläche
---	-------------------------

### Besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiet):

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 – „Innenstadt Spielhallen“. Es ist als Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltungen) ausgewiesen.

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB<sup>3</sup>).

### Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) eines Grundstückes ist die Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Gutachterausschuss das Grundstück wie folgt ein:

Entwicklungszustand:	baureifes Land <sup>4</sup>
----------------------	-----------------------------

<sup>2</sup> Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt in seinen Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung dar. Der Flächennutzungsplan besitzt keine Rechtswirkung gegenüber den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen und bindet die öffentlichen Planungsträger. Er ist damit nicht als allgemeinverbindlich, sondern als behördenverbindlich anzusehen.

<sup>3</sup> § 34 (1) BauGB Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

<sup>4</sup> Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§3 Abs. 4 ImmoWertV)

## Rechte und Belastungen

### Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In der Abteilung II des Grundbuchs sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

### Baulast

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der zuständigen Behörde keine Eintragung vorhanden.
---------------------------------------	---

### Denkmalschutz

- Das Objekt ist als Kulturdenkmal im Sinne des §2 I des Hessischen Denkmalschutzgesetzes und als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des §2 III des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, in der Denkmaltopographie verzeichnet. Somit bedürfen Maßnahmen an dem Grundstück der Zustimmung nach § 16 HDSchG.

## Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Web-Adresse:

[www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)<sup>5</sup>

Das Grundstück liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in einem Schutzgebiet:

Überschwemmungsgebiet	nein
Trinkwasserschutzgebiet	nein
Heilquellenschutzgebiet	ja
Abflussgebiete	nein
Naturschutzgebiet	nein
FFH-Gebiet <sup>6</sup>	nein
Vogelschutzgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein

<sup>5</sup> Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger

<sup>6</sup> Flora Fauna Habitate

### Abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße - Marktplatz (Straße/Großparkplatz mit starkem Verkehr)
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden (Natursteinpflaster), Parkbuchten vorhanden
Anschlüsse an: Versorgungsleitungen	Strom-, Wasser- und Erdgasanschluss
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss

Nach Angabe der Stadt Bad Hersfeld vom 22.03.2023 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

### Lagemerkmale

Innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt im Bereich der Kernstadt von Bad Hersfeld. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung; gute Verkehrsanbindung (Bahnhof, Bushaltestelle, Autobahnanschluss)
Umfeld (Infrastruktur):	gut; nächstgelegene größere Städte: Fulda, Kassel, Eisenach

### Weitere Merkmale

Bodenbeschaffenheit:	Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, es ist jedoch von normal tragfähigem Baugrund auszugehen.
Altlasten:	Das Grundstück wurde nicht auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen überprüft.

Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig geformtes Eckgrundstück
Grundstücksgröße:	Das Grundstück hat eine für die Bodenrichtwertzone typische Größe.
Straßenfront:	Ca. 40 m (2 Seiten Straßenfront)
mittlere Breite/Tiefe:	Ca. 16 m/ca. 23 m
Topographie:	Das Grundstück ist eben

## Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

Weitere Grundstücksmerkmale sind bei bebauten Grundstücken insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die Außenanlagen.

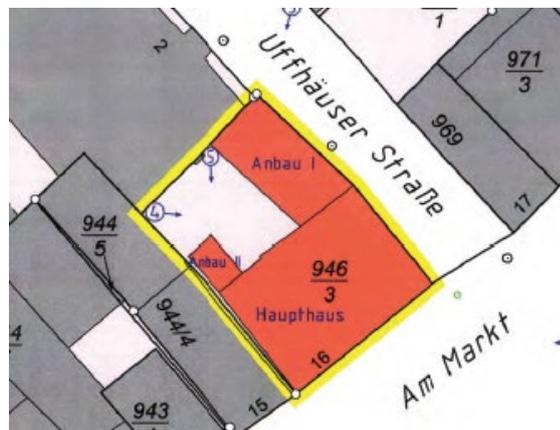
### Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro-, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Exposé wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren.

### Umfang der Besichtigung

Das Verkaufsobjekt wurde Innen und Außen besichtigt.



**Haupthaus**

Art:	3-stöckiger Fachwerkbau mit Zwerchhaus und rückwärtigen Anbauten, teilunterkellert, freistehend
Baujahr:	ca. 1676
Modernisierung:	-/-
Raumaufteilung:	vgl. Grundrisskizzen
Geschosse, Nutzung:	Gewölbekeller: ungenutzt KG: 3 Kellerräume, Heizraum EG: 5 Büroräume, WC mit Vorraum, Foyer mit Windfang 1. OG: 7 Büroräume, Flur 2. OG: 8 Büroräume, Abstellraum DG: Speicher, nicht ausgebaut
Konstruktionsart:	Massivbau und Fachwerk
Außenwände:	Fachwerk, Treppenhausbereich Mauerwerk, Gewölbekeller und Sockel: Sandstein/Bruchstein
Dach:	Satteldach mit Zwerchhaus. Eindeckung mit Tonziegel, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, kein Wärmeschutz
Fenster:	Überwiegend Holz-Kastenfenster mit Sprossen, teilweise mit Metallgitter, teilweise Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossen, teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung
Außentüren:	Haupteingang: zweiflügelige Holztür mit Glasausschnitten Hintereingang: Holztür mit Glasausschnitt
Innenwände:	Fachwerk mit Plattenverkleidung, im 1. OG teilweise Holzvertäfelung, im Sanitärbereich EG Fliesen 1,6 m hoch
Innentüren:	Überwiegend Holzfüllungstüren, teilweise mit Glasausschnitt. KG: Holzbretter- und Metalltüren
Decken:	Holzbalkendecken mit Lehmeinschub: Im Treppenhaus und Teilbereichen des KG: Betondecken. Deckenansichten verputzt, teilweise mit Stuckarbeiten
Treppen:	Geschosstreppen: Betonkonstruktion mit Kunststeinbelag und Metallgeländer. Zum Dachboden Holztreppe
Bodenbeläge:	KG: Beton- und Ziegelsteinfußböden EG: Steinfliesen und Textilbeläge, im Sanitärbereich Fliesen Sonst: Holzdielen mit Textil- und PVC-Belägen
Sanitäreinrichtungen:	EG: WC, Waschbecken (ca. 2010 erneuert) DG: WC, Urinal, Handwaschbecken
Heizung:	Erdgas-Zentralheizung (Bj. ca. 2001), Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. In den Räumen Platten- und Rippenheizkörper

### Energetische Eigenschaften

Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes. Ausgenommen Heizungs- und Fenstermodernisierung. Ein Energieausweis liegt nicht vor – Denkmalsgeschütztes Gebäude.

Barrierefreiheit:	Barrierefreier Zugang zum Gebäude, Treppenanlage zu den Obergeschossen, Türöffnungen sind nicht breiter 90 cm, Türöffnungen sind nicht schwellenfrei, ausreichende Bewegungsflächen in den Büroräumen, nicht ausreichende Bewegungsflächen in den Sanitärräumen
Sonstige technische Ausstattung:	Einfache bis mittlere elektrische Ausstattung, partiell erneuert, EDV-Vernetzung über Kabelkanäle
Besondere Bauteile:	Außentreppe, Spitzboden
Besondere Einrichtungen:	-/-
Sonstiges:	-/-

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Behindertengerechter Zugang	Zugang nur im EG und über Nachbargrundstück Uffhäuser Str. 2 und Innenhof möglich.
Baumängel und Bauschäden <sup>7</sup>	Es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Sanierungsstau

### Anbau 1

Art:	2-stöckiger Anbau, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	vor 1900
Modernisierung:	-/-
Raumaufteilung:	vgl. Grundrisskizzen
Geschosse, Nutzung:	EG: 5 kleine Lagerräume, WC, Flur, Abstellraum (nur von außen zugänglich) OG: 2 Büroräume, WC, Flur DG: Archivraum
Konstruktionsart:	Massivbau und Fachwerk
Außenwände:	Fachwerk, teilweise Mauerwerk, Holzverschalung zum Innenhof
Dach:	Satteldach, Eindeckung mit Tonziegel, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung, im EG Metallgitter
Außentüren:	Nebeneingang: Holztür mit Glasausschnitt
Innenwände:	Fachwerk mit Plattenverkleidung, verputztes Mauerwerk
Innentüren:	Holz- und Metalltüren
Decken:	Holzbalkendecken

<sup>7</sup> soweit offensichtlich

Treppen:	Geschosstreppe befindet sich im Haupthaus
Bodenbeläge:	Estrich, Holzdielen mit PVC-Belägen, WC EG: Fliesen
Sanitäreinrichtungen:	EG: 2 WC, kl. Handwaschbecken 1. OG: 2 WC, Urinal, Handwaschbecken
Heizung:	Siehe Haupthaus. Rippenheizkörper

### Energetische Eigenschaften

Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes. Ausgenommen Heizungsmodernisierung. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:	Barrierefreier Zugang zum Gebäude über Hauptgebäude, Treppenanlage zu den Obergeschossen im Hauptgebäude, Türöffnungen sind nicht breiter 90 cm, Türöffnungen sind nicht schwellenfrei, ausreichende Bewegungsflächen in den Lager- und Büroräumen, nicht ausreichende Bewegungsflächen in den Sanitärräumen
Sonstige technische Ausstattung:	Einfache bis mittlere elektrische Ausstattung, partiell erneuert, EDV-Vernetzung über Kabelkanäle
Besondere Bauteile:	-/-
Besondere Einrichtungen:	-/-
Sonstiges:	-/-

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden <sup>8</sup>	Es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Sanierungsstau
---------------------------------------	--

### Anbau 2

Art:	3-stöckiger Fachwerkanbau, nicht unterkellert
Baujahr:	vor 1900
Modernisierung:	-/-
Raumaufteilung:	vgl. Grundrisskizzen
Geschosse, Nutzung:	EG: EDV-Raum mit Vorraum (nur von außen zugänglich) 1. OG: Abstellraum, WC, Flur 2. OG: Abstellraum, WC, Flur DG: Speicher
Konstruktionsart:	Massivbau und Fachwerk
Außenwände:	Fachwerk, EG: teilweise Mauerwerk
Dach:	Pulldach, Eindeckung mit Tonziegel, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, kein Wärmeschutz.
Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Sprossen und Einfachverglasung
Außentüren:	Nebeneingang: Holztür

<sup>8</sup> soweit offensichtlich

Innenwände:	Fachwerk mit Plattenverkleidung
Innentüren:	Holzfüllungstüren, teilweise mit Glasausschnitt
Decken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe befindet sich im Haupthaus
Bodenbeläge:	Holzdielen mit PVC-Belägen
Sanitäreinrichtungen:	1. OG: WC, kl. Handwaschbecken 2. OG: WC, kl. Handwaschbecken
Heizung:	Siehe Haupthaus. Rippenheizkörper

### Energetische Eigenschaften

Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes. Ausgenommen Heizungsmodernisierung. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:	Barrierefreier Zugang zum Gebäude über Hauptgebäude, Treppenanlage zu den Obergeschossen im Hauptgebäude, Türöffnungen sind nicht breiter 90 cm, Türöffnungen sind nicht schwellenfrei, ausreichende Bewegungsflächen in den Lager- und Büroräumen, nicht ausreichende Bewegungsflächen in den Sanitärräumen
Sonstige technische Ausstattung:	Einfache bis mittlere elektrische Ausstattung, partiell erneuert, EDV-Vernetzung über Kabelkanäle
Besondere Bauteile:	-/-
Besondere Einrichtungen:	-/-
Sonstiges:	-/-

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden <sup>9</sup>	Es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Sanierungsstau
---------------------------------------	--

### Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

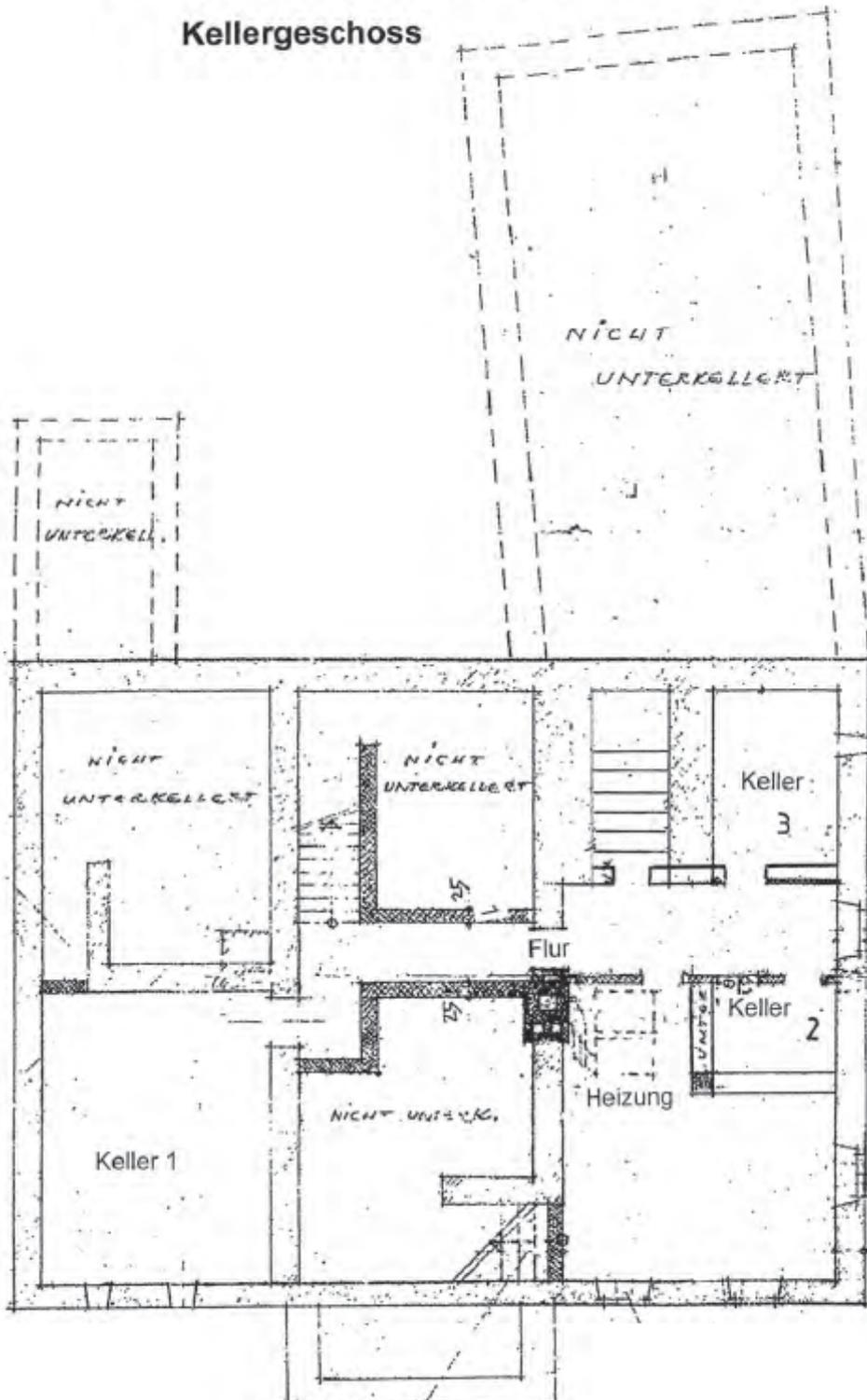
Flächen- und Wegebefestigungen:	Betonpflaster
Stützmauern:	-/-
Einfriedungen/Tore:	-/-
Besondere Gartenanlagen:	-/-
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Öffentlicher Wasser-, Abwasser-, Erdgas- und Stromanschluss

<sup>9</sup> soweit offensichtlich

## Grundrisse

## Grundrisskizze in Bad Hersfeld, Am Markt 16

## Kellergeschoss



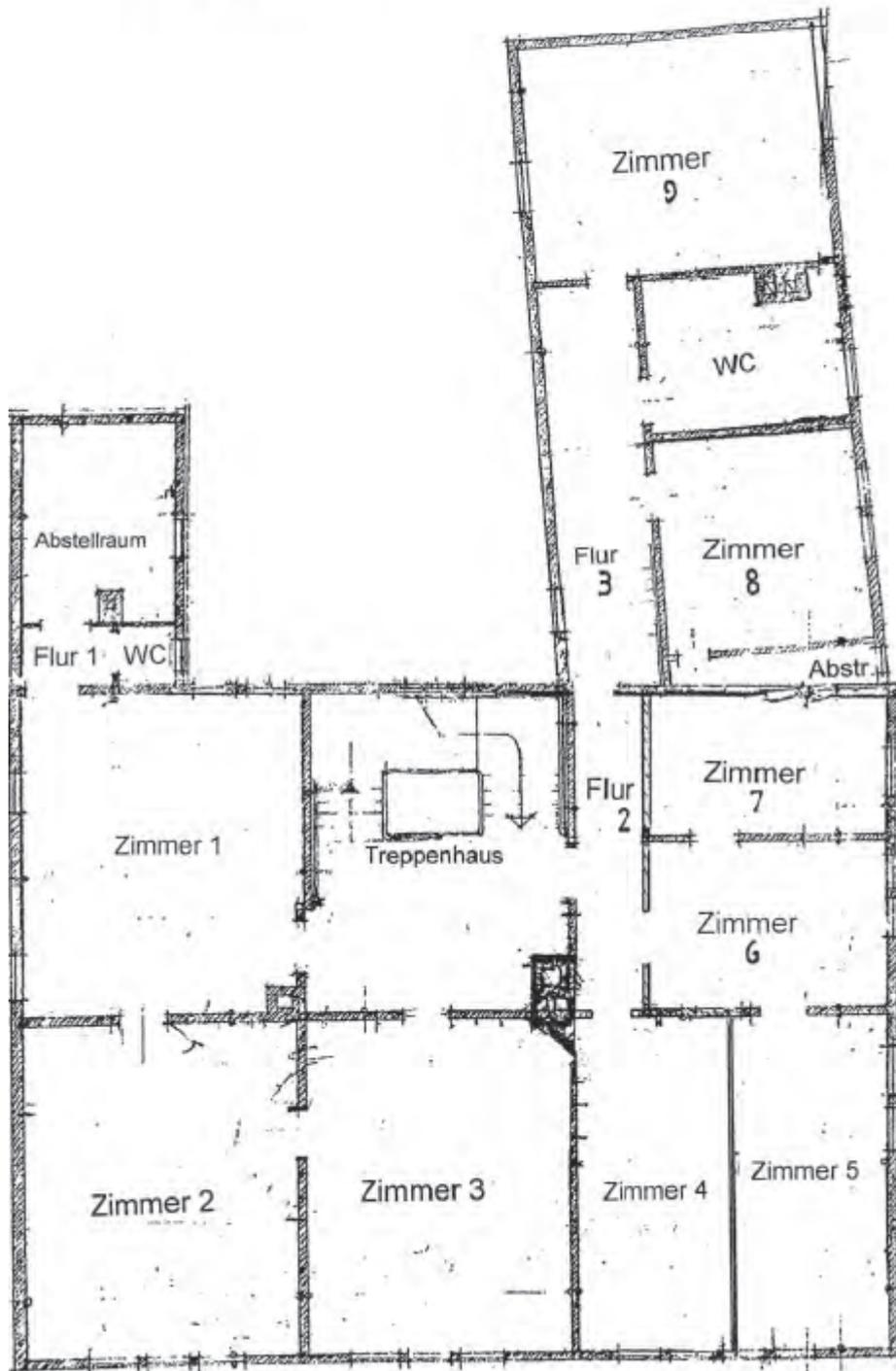
## Grundrisskizze in Bad Hersfeld, Am Markt 16

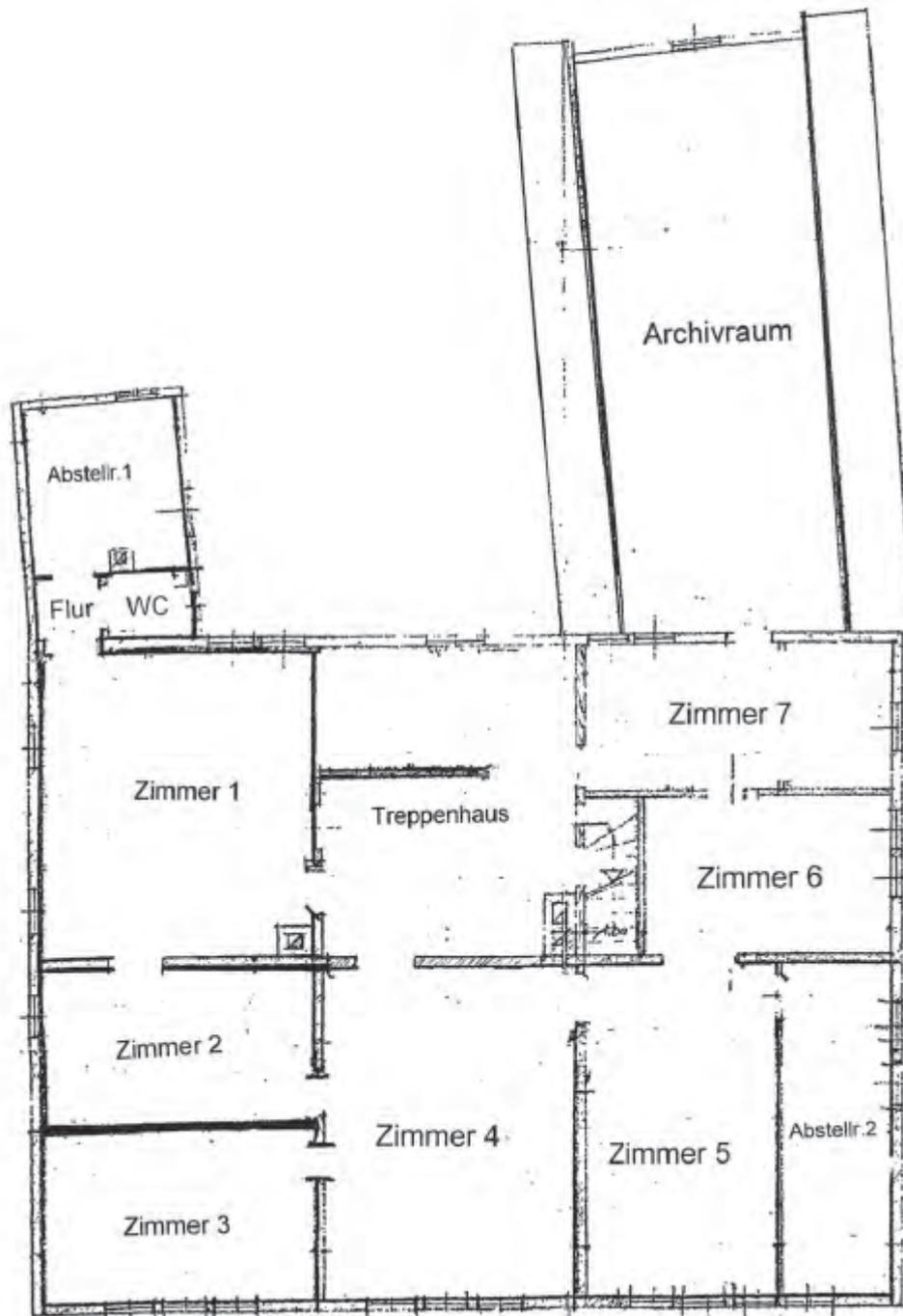
## Erdgeschoss



## Grundrisskizze in Bad Hersfeld, Am Markt 16

## 1.Obergeschoss



**Grundrisskizze in Bad Hersfeld, Am Markt 16****2.Obergeschoss**

Grundrisskizze in Bad Hersfeld, Am Markt 16  
Dachgeschoss

