

Exposé

Gemeindehaus, Haberstraße 7 in Duderstadt

Verkaufsangebot der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld



Die Ev.-luth. Kirchengemeinde Duderstadt ist Eigentümerin des angebotenen Gemeindehauses in Duderstadt.

Das Grundstück ist mit dem 1907 errichteten zweigeschossigen Gemeindehaus und einem als Abstellraum nutzbaren Nebengebäude bebaut. Das Gebäude ist unterkellert.

Das Gemeindehaus liegt im historischen Kern der Stadt Duderstadt in der „Haberstraße“. Die Umgebung wird durch geschlossene Bauweise und städtische Mischnutzung geprägt.

Die Grundstücksfläche hat eine Größe von ca. 400 m².

Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Standort

Duderstadt ist eine Stadt und selbstständige Gemeinde im Landkreis Göttingen im südöstlichen Niedersachsen. Das mittelalterliche Stadtbild wird geprägt von rund 600 Bürgerhäusern verschiedener Stilepochen, überwiegend Fachwerkhäusern, den beiden großen Stadtkirchen St. Cyriakus und St. Servatius mit ihren mächtigen Türmen, dem Westerturm mit seiner prägnant gedrehten Spitze, der restaurierten Stadtmauer sowie dem Rathaus, einem der ältesten Deutschlands.

Duderstadt umfasst neben der Kernstadt 14 Anfang der 1970er Jahre eingemeindete Ortsteile. Von den rund 21.500 Einwohnern leben gut 9.000 in der Kernstadt.

Duderstadt ist im Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen als Mittelzentrum genannt. Alle vorrangigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, ärztliche Versorgungseinrichtungen, Einzelhandel u.a. sind in Duderstadt vorhanden.

Das Grundstück liegt an der Haberstraße im historischen Kern der Stadt Duderstadt. Die Umgebung wird durch geschlossene Bauweise und städtische Mischnutzung geprägt. Auf der Rückseite grenzt das zu verkaufende Grundstück an das Grundstück des Pfarrhauses der Kirchengemeinde.



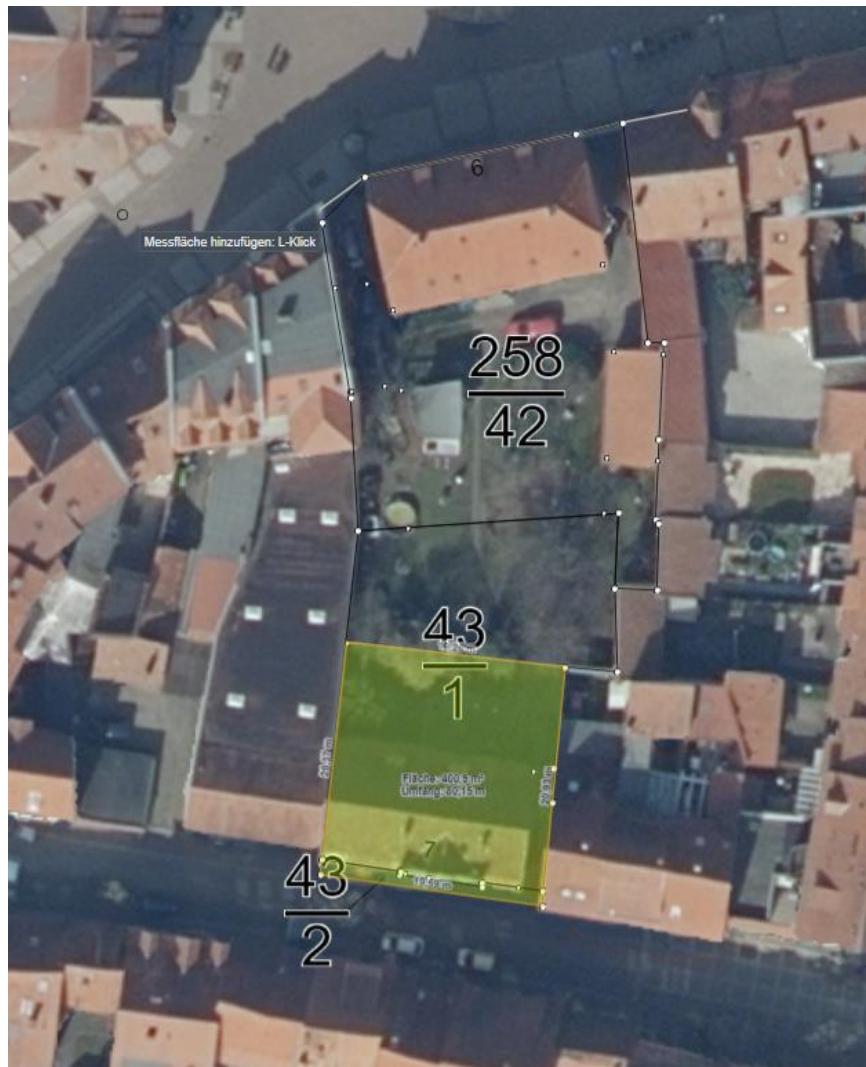
Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Beschreibung des Objektes

Das zu veräußernde Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Gemeindehaus und einem Nebengebäude bebaut, dass als Lager oder Abstellplatz genutzt werden kann. Das Haus ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die auf dem Grundstück angelegten Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und befestigte Bereich des Grundstücks ist als Hoffläche mit Baum und Strauchbewuchs angelegt.

Grundstücksfläche

Lage	Haberstraße 7, Duderstadt
Flurstück	Teilfläche der FlSt. 43/1 und 43/2, Flur 22, Gemarkung Duderstadt
Fläche	ca. 400 m ²



Rechte und Belastungen:

Kirchenamt Northeim
Bahnhofstr. 29-30
37154 Northeim

Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Flächennutzungsplan

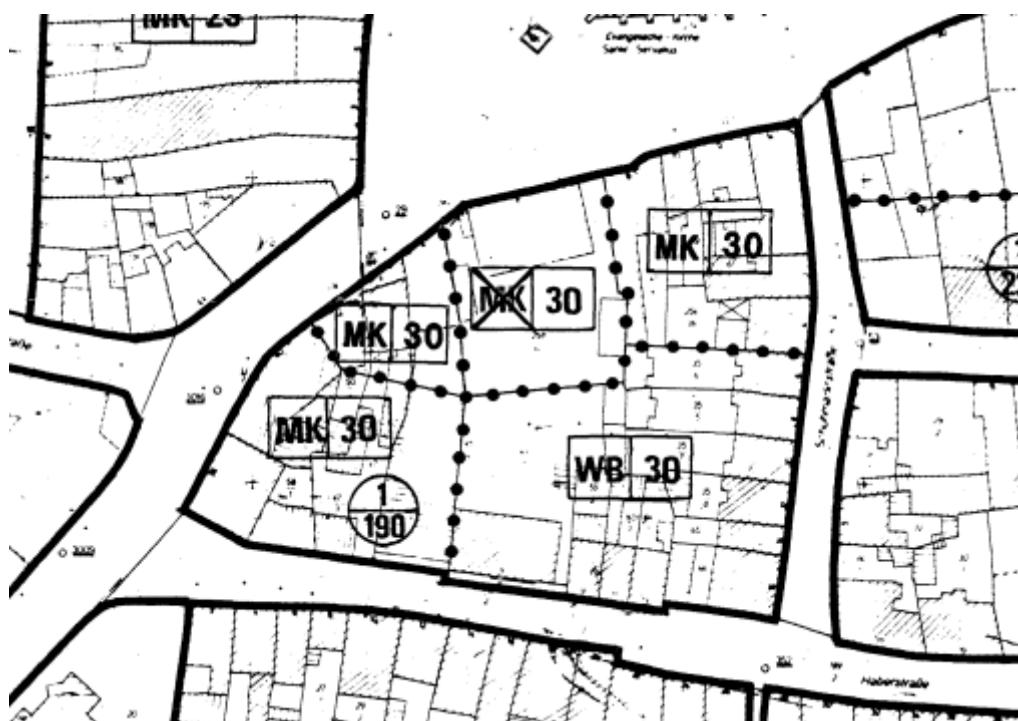
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadt Duderstadt liegt das zu verkaufende Grundstück in einem Gebiet, das als Mischgebiet dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Gemeindehauses liegt der Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Duderstadt vor, der am 02.02.1995 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung besonderes Wohnen fest.

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.



In der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ist folgende Eintragung enthalten:

- Ein Sanierungsverfahren ist beschlossen

Nach Auskunft von Frau Schneiderheinze (Stadt Duderstadt, Zuständigkeitsbereich Sanierung) liegt das Gemeindehaus im Sanierungsgebiet „Altstadt“. Da es sich um ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren handele, werden nach Abschluss keine Ausgleichsbeträge erhoben

Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Denkmalschutz:

Im Denkmalpflege-Informationssystem des Landes Niedersachsen (Nachweis archäologischer Objekte und Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege) ist eine Eintragung mit Bezug zu diesem Grundstück vorhanden (Einsichtnahme: 16.03.2023):

- Objektbezeichnung: ev. Gemeindehaus
 - Ausweisung: Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)

Bei dem Massivhaus, erbaut 1904-1905, handelt es sich um ein Baudenkmal als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Der Schutzumfang umfasst das Gebäude mit seinem äußeren Erscheinungsbild einschließlich dessen tragender Substanz (Dach und alle Fassaden). Für sämtliche Veränderungs- oder Instandsetzungsarbeiten an der geschützten Substanz ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 10 Abs. 1, Satz 1 NDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) der Stadt Duderstadt erforderlich.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten:

Die Verkäuferin geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodenbeschaffenheit nicht bekannt sind.

Hauptgebäude

Allgemeine Angaben

Gebäudeart einseitig angebautes, zweigeschossiges Klinkergebäude, unterkellert, Nutzfläche ca. 315 m²

Baujahr 1907

Nutzung

Kellergeschoß (KG) Abstellen, Heizung

Erdgeschoss (EG) Gemeinderäume, Küche, WC-Anlagen

Obergeschoss (OG) Gemeinderäume, Abstellen

Dachgeschoss (DG) 2 Kammern und Bodenraum

Bauausführung und Ausstattung

Wände	außen	massiv, Sichtmauerwerk
	innen	massiv, DG: Fachwerk, tlw. Leichtbauwände
	Innenwandflächen	Tapete / Anstrich, Fliesen Spiegel in der Küche und in den Räumen mit Waschbecken, Fliesen in den sanitären Anlagen

Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Decken	KG	massiv
	EG	massiv
	OG	Holzbalkendecke, abgehängte Systemdecke mit integrierter Beleuchtung
	DG	tlw. Holzbalkendecke
Dach		Satteldach mit Falzziegeln in Verstrich
Fußböden	KG	Betonestrich
	EG	Kunststoffbelag, Fliesen
	OG	überwiegend Parkett, tlw. Fliesen
	DG	Holzdielen, tlw. Kunststoffbelag
Fenster	KG	Holzfenster mit Isolierverglasung (1982), tlw. Stahlkellerfenster
	EG/OG/DG	Holzfenster mit Isolierverglastung (1982)
	DG	Dachausstiegsfenster
Türen	Hauseingang	Holzrahmentür mit Glasfüllung
	Nebeneingang	Holzrahmentür mit Glasfüllung
	Innentüren	Sperrholztüren, überwiegend in Holz, tlw. in Stahlzarge Holzfaltwandelement als Raumteiler mit Schallschutz KG: Brettertüren, Heizungsraum: FH-Tür
Treppen	KG/EG/OG	massiv mit Fliesen, Metallgeländer mit Holzhandlauf
	OG/DG	Holztreppe mit Textilbelag, Holzgeländer
Heizung		Brennwerttherme, Heizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung		elektrisch
Sanitäre Einrichtung		
	EG	WC – Anlage Herren 3 Urinale, 1 WC in Fertigteilkabine, 1 Waschbecken, Ausgussbecken, ca. 2m hoch gefliest WC – Anlage Damen mit automatischer Entlüftungsanlage 3 WCs in jeweiliger Fertigteilkabine, 1 Waschbecken, ca. 2 m hoch gefliest
Elektroinstallation		Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherung
Besondere Bauteile		2 Dachgauben (Schleppgauben) Hauseingangstreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer
Besondere Einrichtungen		Speiseaufzug (EG-OG, Tragkraft bis 100 kg)

Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Bekannte Baumängel, Modernisierungs- und Instandhaltungsstau

- Kellergeschoss
 - Tlw. korrodierte Stahlträger der Deckenkonstruktion
 - Feuchtigkeitsschäden an den Außen- bzw. auch Innenwänden, Auskristallisieren von Salzen, ausgeplatzte Verfugungen
- Dachgeschoss
 - Tlw. schadhafte Falzpfannen
 - Tlw. schadhafter bzw. abgängiger Verstrich
- Fassade
 - Schadhafte Holzbekleidung an den Dachgauben
 - Feuchteschäden im Sockelbereich, Putzabplatzungen

Gesamteindruck

Allgemeiner Unterhaltungszustand befriedigend

Grundrissgestaltung auf die Nutzung als Gemeindehaus abgestimmter Grundriss

Lichte Höhen KG ca. 2,0 m; EG ca. 3,2 m; OG ca. 3,4 – 3,7 m; DG ca. 2,5 m

Energetische Qualität Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor. Ein Energieausweis ist aufgrund des vorliegenden Denkmalschutzes nicht verpflichtend.
Einstufung als bauzeittypisch ohne wesentliche nachträgliche Verbesserung.

Nebengebäude

Allgemeine Angaben

Gebäudeart Abstellgebäude

Baujahr ca. 1980

Bauausführung und Ausstattung

Wände massiv

Dach Pultdach mit Wellasbestzementplatten

Fußboden Betonestrich

Fenster Metallfenster mit Einfachverglasung

Tor/Türen Stahlschwintor

Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon
Wege und Befestigungen	Außentreppe mit Metallgeländer Betonsteinpflaster
Einfriedung	rückwärtige Einfriedung zum Grundstück der Kirchengemeinde wird noch erstellt, straßenseitig Metalltor mit Holzbekleidung
Gartenanlage:	Hoffläche mit Baum- und Strauchbewuchs

Kaufgegenstand

Das Grundstück wird mit einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 400 m², dem Gemeindehaus sowie dem Nebengebäude zum Verkauf angeboten. Es bestehen keine Bindungen durch Mietverträge.

Kaufvertrag

Ein abzuschließender notarieller Kaufvertrag enthält die üblichen Gewährleistungsausschlüsse.

Weiterhin wird eine nachbar- und kirchenverträgliche Nutzung vorausgesetzt und insofern auch schuldrechtlich abgesichert. In diesem Sinne ist auch die Errichtung eines gebührenpflichtigen Parkplatzes, einer Gastwirtschaft, Diskothek, Spielhalle, Vergnügungsstätte mit sexuellem Charakter, eines Sexshops und sonstiger Anlagen und Betriebe, die die Nachbarschaft durch Geräusche, Dünste, Rauch oder in anderer Weise belästigen, ausgeschlossen. Dies ist im Falle eines Weiterverkaufes auch an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Dem Käufer steht kein Unterlassungsanspruch bei Glockengeläut und kirchlichen Veranstaltungen auf dem Nachbargrundstück zu. Die Sicherung dieser Vereinbarung erfolgt durch Eintragung von Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs an erster Rangstelle soweit möglich. Der abzuschließende Kaufvertrag wird erst rechtsgültig, wenn die kirchenaufsichtliche Genehmigung der Landeskirche Hannovers erteilt wurde.

Kaufpreis

Das Grundstück mit Gebäuden wird in einer öffentlichen Ausschreibung gegen Höchstgebot angeboten. Wir weisen darauf hin, dass der Verkäufer nicht daran gebunden ist, dem Höchstbietenden den Zuschlag zu gewähren.

Neben dem Kaufpreis sind die üblichen Vertragsnebenkosten durch den Käufer zu tragen (Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuch und Vermessung, etc.).

Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Verfahren

Die Verkaufsabsicht wird im Internet, in der überörtlichen Presse und durch Aushang vor Ort veröffentlicht.

Eine Abgabe eines Kaufpreisangebotes erbitten wir **schriftlich im verschlossenen Umschlag** an das Kirchenamt Northeim, Bahnhofstraße 29-30, 37154 Northeim.

Ein Angebot soll neben einem **eindeutig bezifferten Kaufpreis** auch die **Nutzungsabsicht** sowie eine **kurze Eigendarstellung** enthalten.

Bitte schreiben Sie deutlich außen auf den Umschlag: „**Angebot Gemeindehaus Duderstadt**“.

Vielen Dank dafür.

Besichtigungen

Wir bitten Sie, sich für eine Besichtigung im Pfarrbüro der Kirchengemeinde anzumelden:

Evangelisches Pfarrbüro
St. Servatius
Marktstr. 6
37115 Duderstadt

Tel. 05527/ 2581
E-Mail: kg.duderstadt-hilkerode@evlka.de

Für weitere Informationen und Rückfragen sowie für Vertragsangelegenheiten steht Ihnen Herr Tobias Otto im Kirchenamt Northeim gerne zur Verfügung:

Bau- und Liegenschaftsabteilung im Kirchenamt Northeim
Tobias Otto
📞 05551 9789-801 oder ✉ Tobias.Otto@evlka.de
Internet: www.kirchenamt-northeim.de

Für die Angaben in diesem Exposé wird keine Gewähr übernommen.

Dem Kirchenvorstand liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

Ebenso ist dem Kirchenvorstand nicht bekannt, ob Belastungen von Baumaterialien vorliegen (insbesondere Asbest). Zum Ausschluss etwaiger Belastungen wird darauf hingewiesen, dass Kaufinteressenten auf eigene Kosten vor Abgabe eines Angebotes ein Gutachten beauftragen können.

Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Weitere Fotos und Skizzen

Ansichten / Gebäudehülle



Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

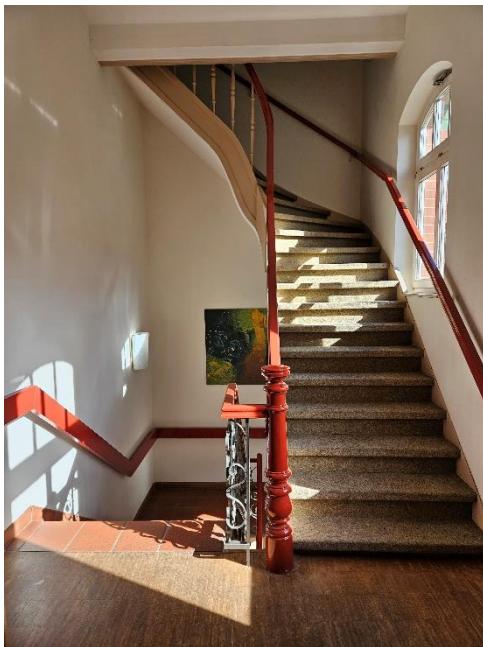
Eindrücke vom Inneren des Gebäudes



Sanitäranlage



Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt



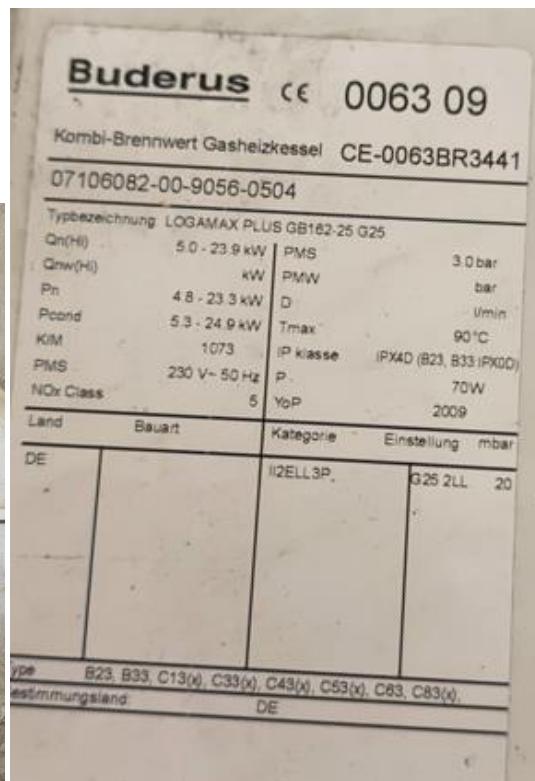
Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt



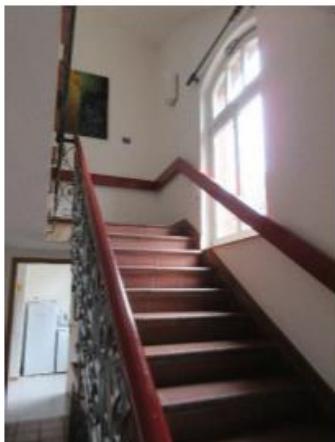
Heizung



Küche



Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt



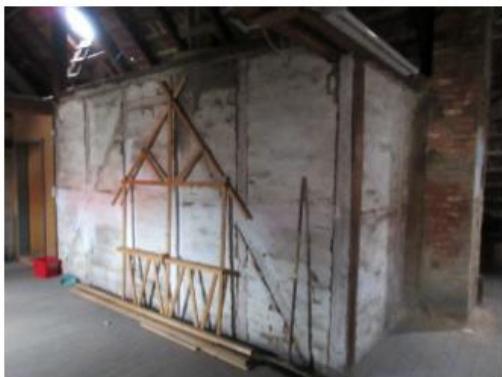
Treppenhaus



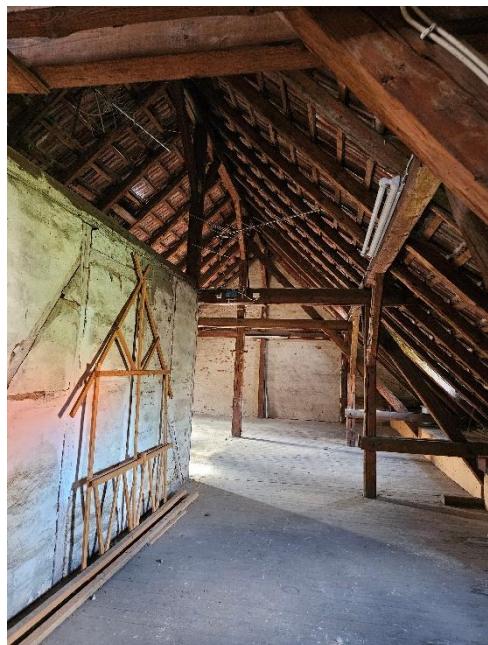
Gemeinderaum



Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt



Dachgeschoss

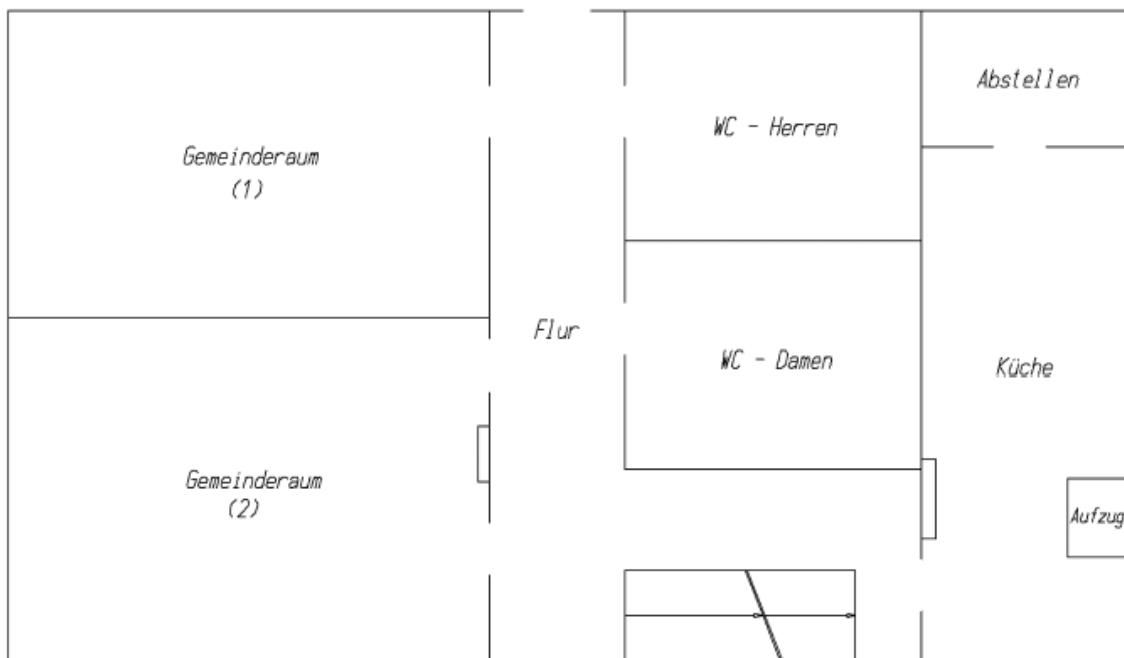


Nebengebäude

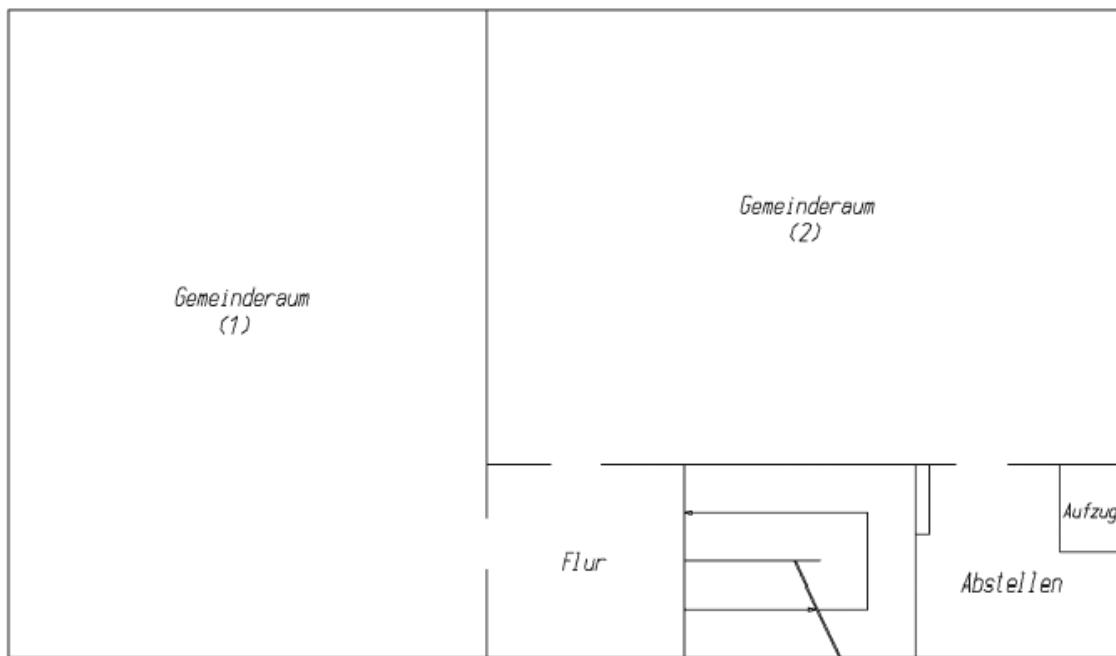


Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Gemeindehaus Erdgeschoss

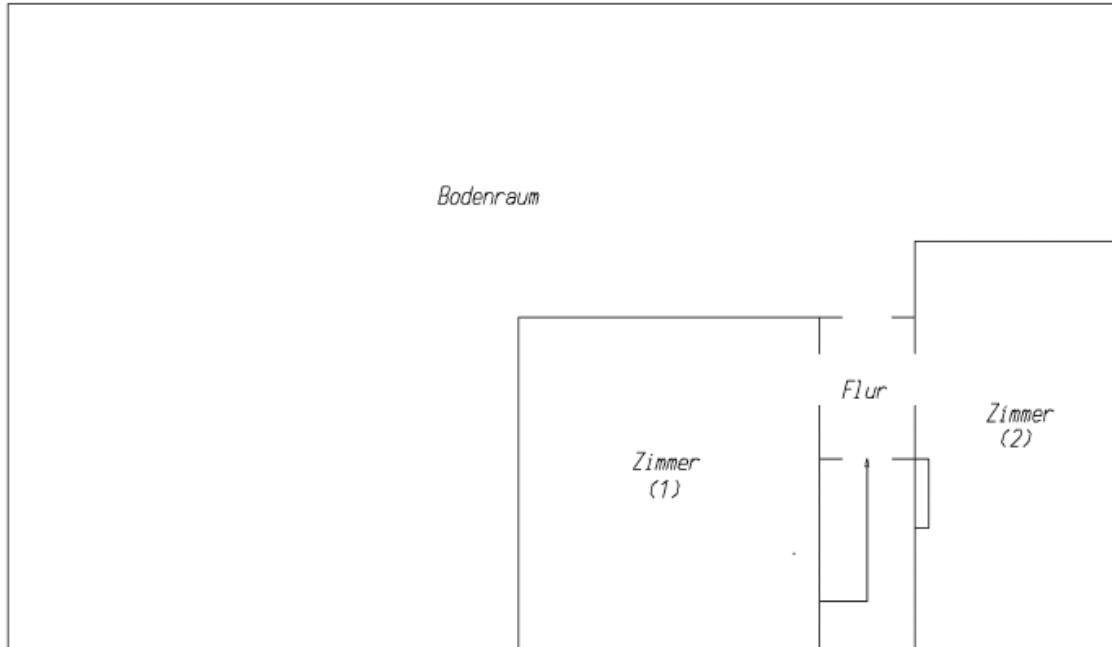


Gemeindehaus Obergeschoss



Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Gemeindehaus Dachgeschoss



**Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth.
Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt**

Berechnung der Brutto-Grundflächen
nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

Zusammenstellung der Nutzflächen

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Summe
-----------------	----------------	-------------------	--------------

Erdgeschoss

Flur	25,4 m ²	
Gemeinderaum (1)	30,3 m ²	
Gemeinderaum (2)	33,8 m ²	
WC - Herren	12,1 m ²	
WC - Damen	12,4 m ²	
Küche	19,3 m ²	
Abstellen	5,7 m ²	
		139,0 m ²

Obergeschoss

Flur	7,7 m ²	
Gemeinderaum (1)	60,3 m ²	
Gemeinderaum (2)	59,8 m ²	
Abstellen	6,5 m ²	
		134,3 m ²

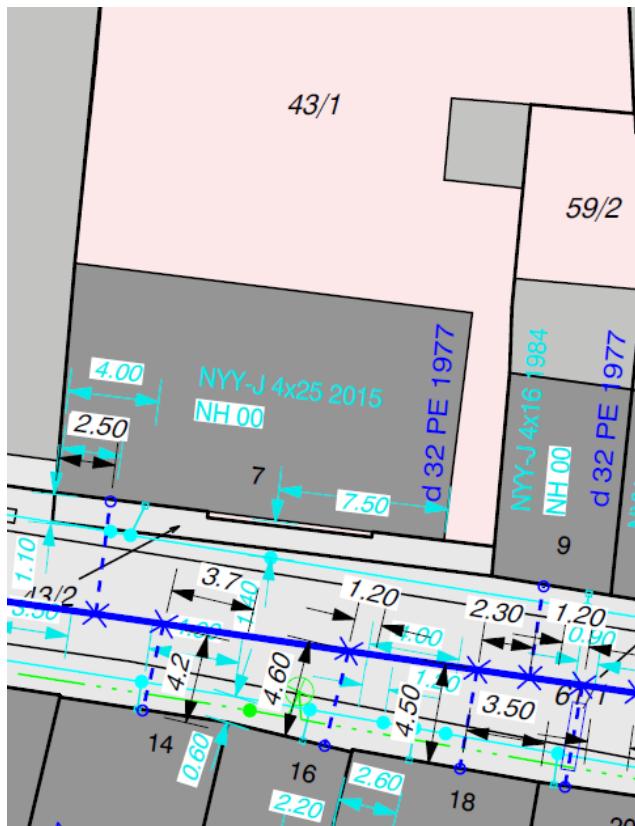
Dachgeschoss

Flur	2,7 m ²	
Zimmer (1)	20,8 m ²	
Zimmer (2)	18,4 m ²	
		41,9 m ²

Summe Nutzfläche: 315,2 m²
rd. 315 m²

Exposé zum Verkauf des Gemeindehauses der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Eichsfeld, Haberstraße 7, Duderstadt

Wasser- und Stromanschluss



Gas-Versorgung

