

Immobilienbeschreibung

Grundstück in 17495 Karlsburg, Greifswalder Straße 11b, 11c, 11d, 11e, ehemalige Institutsgebäude der Universitätsmedizin Greifswald bebaut mit einem denkmalgeschützten Schloss, drei mehrgeschossigen Labor- und Verwaltungsgebäuden, sowie einem Garagenkomplex umgeben von einer denkmalgeschützten Parkanlage

I. Objektbeschreibung

Katasterangaben

Gemarkung:	Karlsburg
Flur:	2
Flurstück:	177/5
Grundstücksgröße:	93.930 m ²
Anschrift:	17495 Karlsburg, Greifswalder Straße 11b, 11c, 11d, 11e
Flurstück:	180/2
Grundstücksgröße:	2.104 m ²
Anschrift:	17495 Karlsburg, An der B109 (Garagenkomplex)
Flurstück:	177/3 (Verkehrsfläche)
Grundstücksgröße:	229 m ²
Anschrift:	17495 Karlsburg, Verkehrsfläche zum Klinikum
Eigentümer:	Land Mecklenburg-Vorpommern

Lage und Besonderheiten

Schloss Karlsburg, Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit einer Grundstücksgröße von ca. insgesamt 96.263 m², ist in dem Orthophoto sowie in der Übersichtskarte, vgl. Anlagen 1 und 2 rot umrandet dargestellt.

Karlsburg ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde wird vom Amt Züssow verwaltet und zählt ca. 1.400 Einwohner. Der Ort befindet sich ca. 20 km südöstlich von Greifswald und ca. 17 km nordwestlich von Anklam entfernt.

Durch die Gemeinde verlaufen die B 109 und die B 111, welche sich beim Ortsteil Moeckow-Berg kreuzen. Karlsburg besitzt einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Züssow-Wolgast Hafen, der im Stundentakt von der Usedomer Bäderbahn bedient wird.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum modernen Klinikum Karlsburg (Herz- und Diabeteszentrum), einer namenhaften Einrichtung für Herz- und Stoffwechselerkrankungen.

Das repräsentative barocke Schloss entstand ab 1732 und wurde 1773 fertig gestellt. Dabei wurde die ursprünglich geplante Gebäudekonzeption bis auf den westlichen Gebäudeflügel umgesetzt. Anfang des 20. Jahrhunderts erfolgten umfangreiche Umbauarbeiten.

Bis 1945 befand sich das Schloss in Privatbesitz. Das ehemalige Gut gehörte einem vorpommerschen Adelsgeschlecht und war bis 1945 im Besitz der Familie von Bismarck-Bohlen.

Bereits Anfang der 1940er Jahre wurden Teile des Schlosses für medizinische Zwecke genutzt. Unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg diente es als Umsiedlerlager und Büchermagazin. Das Schloss war ab 1947 Heim zur sozialmedizinischen Betreuung von Diabetikern mit zunächst 15 Betten. Ab 1950 entwickelte sich am Standort Karlsburg das Institut für Diabetesforschung und -Behandlung, das alsbald in dieser Medizinsparte große Bedeutung erlangte. Ab 1994 wurden die hier ansässigen medizinischen Einrichtungen privatisiert, es entstand das benachbarte Klinikum. Das Schloss und benachbarte Gebäude wurden bis vor kurzem genutzt durch die Universitätsmedizin Greifswald, Körperschaft des öffentlichen Rechts.

An die Gebäudeflächen (Schloss sowie die Häuser A, B und C) schließt sich der weitläufige, ca. 76.830 m² umfassende, denkmalgeschützte Schlosspark an. Er wurde zunächst als Park im französischen Barockstil angelegt und um 1800 als Landschaftspark nach dem Vorbild englischer Landschaftsgärten umgestaltet.

Blickpunkte in diesem als Einzeldenkmal anerkannten, denkmalgeschützten Landschaftspark bilden neben dem Herrenhaus ein zu einem Teich aufgestauter Bach mit einem Inselhügel (Rest einer mittelalterlichen Wehranlage) und die Marmorplastik der Göttin Flora aus dem 18. Jahrhundert.

Der dortige Pflanzenbestand wurde einer gründlichen Erfassung unterzogen. Der Schlosspark befindet sich in einem guten Zustand.

Grundstücks- und Gebäudebezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch:

Das Grundbuch von Karlsburg, Blatt 176, Gemarkung Karlsburg, Flur 2, Flurstück 177/5 ist in der Abteilung III lastenfrei. In der Zweiten Abteilung ist eine Vormerkung nach § 883 BGB zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer Karlsburg Blatt 166, BV Nr. 1) sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserleitungsrecht) für den Zweckverband Wasser/ Abwasser Boddenküste eingetragen. Diese v. g. Rechte sind vom künftigen Erwerber zu übernehmen.

Das Grundbuch von Karlsburg, Blatt 20008, Gemarkung Karlsburg, Flur 2, Flurstück 177/3 sowie das Grundbuch von Karlsburg, Blatt 250, Gemarkung Karlsburg, Flur 2, Flurstück 180/2 ist jeweils lastenfrei.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Baulastenblatt 212) ist eine Vereinigungsbaulast des Flurstücks 195/3, Gemarkung Karlsburg, Flur 2 mit dem Flurstück 177 – Teilstück „A“ der Gemarkung Karlsburg, Flur 2 eingetragen. Diese ist zu übernehmen. Hinsichtlich der Flurstücke 177/3 und 180/2 ist das Baulastenverzeichnis des Landkreises Vorpommern-Greifswald lastenfrei.

Altlastenkataster:

Es sind keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald bezüglich des Grundstückes Gemarkung Karlsburg, Flur 2, Flurstück 177/5 registriert.

Der Garagenkomplex Gemarkung Karlsburg, Flur 2, Flurstück 180/2 ist im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst. Auf dem Grundstück befand sich der Fuhrpark des ehemaligen Klinikums Karlsburg (Wartung und Reparatur der Fahrzeuge), eine DK-Tankstelle, ein oberirdischer 10-m³-Tank sowie eine Kfz-Rampe.

Bebauung / Nutzung

Die Immobilie ist mit einem Schloss, den drei mehrgeschossigen Zweckgebäuden A, B und C sowie einem Garagenkomplex bebaut. Nähere Einzelheiten zu den Gebäuden ergeben sich aus der Baubeschreibung-Zusammenfassung (Anlage 3). Die Liegenschaft umfasst ferner eine hinter liegende denkmalgeschützte Parkanlage (Schlosspark) sowie PKW-Stellplätze und Verkehrsflächen. Die Liegenschaft wurde bisher für Forschungszwecke (Laborgebäude), Verwaltung und Konzertsaal (Festsaal) genutzt.

Zwischen Haus A und B befindet sich ein Trafogebäude des Energieversorgungsunternehmens e.dis. Für die Inanspruchnahme des landeseigenen Grundstücks besteht keine dingliche Sicherung. Ein Nutzungsvertrag darüber besteht nicht.

Zwischen Haus B und C befindet sich ein ungenutztes massives Nebengebäude, das früher vermutlich zu Lager- und Laborzwecken genutzt wurde. Der bauliche Zustand ist mangelhaft, das Gebäude abbruchreif.

Dem Land sind die genauen Grundstücksgrenzen des Grundbesitzes nicht bekannt. Das Land weist darauf hin, dass vermutlich die vorhandenen Einfriedungen nicht mit den Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Der etwaige Erwerber wird anstelle des Landes zur Klärung des Sach- und Rechtsverhältnisses auf eigene Kosten verpflichtet.

Im Einzelnen:

Schloss:

Das Schloss Karlsburg ist asymmetrisch angelegt. Der Haupteingang des Schlosses befindet sich in einem Zentralbau, der zur optischen Gliederung mit drei Risaliten ausgestattet ist. An die linke Seite dieses Zentralflügels schließt sich ein Seitenflügel an. Dieser wurde vermutlich nachträglich als Verwaltungsbau baulich ergänzt. Dieser Bereich wird teilweise genutzt durch das 1930 gegründete „Institut für Diabetes Gerhard Katsch e.V.“ - einer Forschungseinrichtung in privater Trägerschaft. Der Mietvertrag ist vom Käufer zu übernehmen.

Das Land weist darauf hin, dass für eine nachhaltige Nutzung umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen notwendig werden.

Haus A:

Das mehrgeschossige Labor- und Verwaltungsgebäude (Baujahr ca. 1951/1952) befindet sich in einem unsanierten Zustand und besitzt keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Es wurde noch bis Ende des Jahres 2019 durch das Institut für Diabetes „Gerhardt Katsch“ (e. V.) genutzt.

Die Wärmeversorgung für dieses Gebäude erfolgt über das Gebäude „Haus B“.

Haus B:

Es handelt sich um ein ehemaliges Laborgebäude. Das Gebäude wurde ca. 1951/52 errichtet.

Das Gebäude steht seit 1998 leer und ist ungenutzt. Der bauliche Zustand ist augenscheinlich äußerst desolat. Das Dach ist offensichtlich marode und undicht.

Sämtliche Versorgungsmedien sind überaltert. Die Heizungsanlage (Baujahr 1996) befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes und versorgt das benachbarte Haus A mit. Sie besteht aus 2 Kesseln mit je 253 KW Leistung, die technische Lebensdauer einer solchen Anlage ist bereits überschritten, vermutlich ist auch eine Ersatzteilversorgung nicht mehr gegeben.

Haus C:

Es handelt sich hierbei um ein modernes Laborgebäude, welches 1998 errichtet wurde. Die dortigen Räumlichkeiten dienen der Nutzung als Labore sowie als Lager- und Büroräumen durch die Universitätsmedizin Greifswald. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sowie nach aktueller Auskunft des Landkreises Vorpommern-Greifswald sind das Schloss sowie die benachbarten Gebäude A, B und C Bestandteil der denkmalgeschützten Schlossanlage, wozu auch der Schlosspark und die Fläche nördlich des Schlosses sowie das Tor gehören. Zudem befindet sich im südlichen Teilbereich des Flurstückes 177/5 das blaue Bodendenkmal Fundplatz Nr. 5 Karlsburg. Für die Liegenschaft besteht gemäß § 6 DSchG M-V Erhaltungs- und Sicherungspflicht. Gemäß § 7 DSchG sind sämtliche bauliche Maßnahmen innerhalb der Liegenschaft genehmigungspflichtig. Vom Erwerber ist künftig eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten.

Das Schloss hat als konstituierendes Gebäude der Schlossanlage einen Einzeldenkmalwert.

Die Gebäude A, B und C sind keine Einzeldenkmale, jedoch Bestandteil der denkmalgeschützten Schlossanlage und genießen insofern Bestandsschutz. Es ist Sache des Erwerbers die Wirtschaftlichkeit der Erhaltung der Gebäude mit dem Denkmalschutzamt im Rahmen des Umgebungsschutzes der Schlossanlage zu klären.

Bewirtschaftungskosten / Flächenangaben / Energiepass**Bewirtschaftungskosten:**

Nach Aussage der Universitätsmedizin Greifswald wurden für die Bewirtschaftung der gesamten Liegenschaft (ohne Park) ca. 183.600,00 EURO für das Jahr 2016 aufgewendet. Die Bewirtschaftungskosten für den Schlosspark werden im Gartenbereich im Jahre 2017 mit 68.282,43 EURO sowie im Jahre 2018 in Höhe von 69.394,49 EURO beziffert.

Das Land weist darauf hin, dass die Liegenschaft nicht versichert ist.

Flächenangaben / Energieausweis:

Schloss:

Die Nettoraumflächen (NRF) des Schlosses sind auf rund 140 Räumen in allen Ebenen, davon 40 Räume im Keller und Tiefkeller verteilt und betragen insgesamt ca. 2.349 m² und

je Geschoss im Einzelnen:

Kellergeschoss	ca. 127 m ²
Souterraingeschoss	ca. 577 m ²
Erdgeschoss	ca. 633 m ²
Obergeschoss	ca. 647 m ²
Mansardgeschoss	ca. 365 m ²

Der umbaute Raum beträgt ca. 13.350 m³.

Für die Schlossanlage ist aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes kein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (ENEV 2014) erforderlich.

Eine energetische Gebäudeertüchtigung hat bisher nicht stattgefunden. Insgesamt entspricht Ausbau- und Ausstattung nicht mehr dem heutigen Standard.

Haus A:

Nachfolgende Flächen wurden durch Aufmaß festgestellt. Die Nettogrundfläche des Gebäudes wurde mit insgesamt 1.303,31 m² erfasst.

Geschoss	Flächenart ¹			Nutzung	Summe
	VF	TF	NF		
Gesamt	283,32 m²	47,7 m²	972,29 m²		1.303,31 m²
KG			232,02 m ²	Lager-/ Technik	
EG			249,88 m ²	Büro-/ Labor-/ Lager	
1.OG			263,13 m ²	Büronutzung	
DG			227,26 m ²	Büronutzung	
Spitzboden			---	keine Nutzung	

Für dieses Mehrzweckgebäude „Haus A“ liegt ein Energieausweis für Nichtwohngebäude vom 01.07.2018 gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) vor. Der Primärenergieverbrauch des Gebäudes wird darin mit 316,6 kWh/ (m²a) ausgewiesen. Der Energieverbrauchswert Wärme des Gebäudes beträgt danach: 183,6 kWh/ (m²a) sowie der Energieverbrauchswert Strom des Gebäudes: 63,8 kWh/ (m²a).

Haus B:

Die nachfolgenden Flächenangaben sind geschätzt. Es fand kein Aufmaß statt.

Grundfläche 35 m x 15 m = 525 m² bebaute Fläche
525 m² x 4 = 2.100 m² Bruttogrundfläche

Für dieses leerstehende Laborgebäude wurde kein Energiepass erstellt, da es in wirtschaftlicher Hinsicht auf Abbruch zu setzen ist.

Haus C:

Nachfolgende Flächen im Bestand resultieren aus den Angaben des Nutzers entsprechend der Grundriss- und Schnittzeichnungen.

¹VF Verkehrsfläche, TF Technische Funktionsfläche, NF Nettofläche

Die Nettogrundfläche des Gebäudes beträgt danach mit 3.285,96 m². Die Nutzfläche wurde mit insgesamt 2.241,03 m² ermittelt.

Geschoss	Flächenart ²			Nutzung	Summe
	VF	TF	NF		
Gesamt	803,80 m ²	241,13 m ²	2.241,03 m ²		3.285,96 m ²
KG			368,32 m ²	Lagernutzung	
EG			448,62 m ²	Büronutzung	
1.OG			455,53 m ²	Büronutzung	
2.OG			398,86 m ²	Büronutzung	
3.OG			287,52 m ²	Büronutzung	
4.OG			282,18 m ²	Lagernutzung	

Für das Gebäude „Haus C“ liegt ein Energieausweis für Nichtwohngebäude vom 01.07.2018 gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Der Primärenergieverbrauch des Gebäudes wird darin mit 525,1 kWh/ (m²a) ausgewiesen. Der Energieverbrauchswert Wärme des Gebäudes beträgt demnach: 304,4 kWh/ (m²a) sowie der Energieverbrauchswert Strom des Gebäudes: 105,7 kWh/ (m²a).

Bauplanungsrecht / Entwicklungszustand:

Baurecht:

Der Grundbesitz befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Um die Besonderheit und Eigenart Karlsburg festzuhalten, hat die Gemeinde Karlsburg den zur historischen Schlossanlage gehörenden historischen Dorfkern als erhaltenswert eingestuft (Erhaltungssatzung vom 06.09.1993).

Ausbaubeitrag:

Nach Auskunft der Gemeinde Karlsburg sind Ausbaubeiträge zu erwarten; zurzeit läuft die vorbereitende Planung für die Sanierung der anliegenden Gemeindestraße. Der Zeitpunkt der Durchführung ist noch nicht festgelegt und hängt von der Bereitstellung von Fördermitteln ab.

Naturschutz:

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen bestehen für das Flurstück 180/2 keine naturschutzrechtlichen Besonderheiten und Einschränkungen.

Nachfolgende naturschutzrechtliche Belange sind auf dem Flurstück 177/5 zu berücksichtigen:

Nach Mitteilung des Landkreises Vorpommern-Greifswald liegt kein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes vor, welches im Einvernehmen von der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde erstellt werden müsste. Der Landkreis weist darauf hin, dass alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind.

Nach Mitteilung des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist der Schlossteich (stehendes Kleingewässer mit Ufervegetation) im Süden des Flurstückes ein gesetzlich geschütztes Biotope nach § 20 NatSchAG M-V.

Nach Mitteilung des Landkreises Vorpommern-Greifswald sind Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten auf dem Landesgrundstück bekannt. Im Eiskeller befindet sich ein Fledermauswinterquartier. In den alten Bäumen sowie im und am Haus können Sommerquartie-

² VF Verkehrsfläche, TF Technische Funktionsfläche, NF Nettofläche

re und/oder Winterquartiere von Fledermäusen sein. Danach ist es untersagt Keller, die als Fledermauswinterquartier dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. März aufzusuchen (§ 39 Absatz 6 BNatSchG).

Erschließung:

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße (Greifswalder Straße) an.

Der gesamte Gebäudekomplex ist mit Strom, Wasser und Gas erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über elektrische Warmwasserspeicher. Die Ver- und Entsorgung der auf der Immobilie befindlichen sämtlichen Gebäude sind untereinander verbunden. Eine autarke Ver- und Entsorgung jedes einzelnen Gebäudes bedarf einer Medientrennung.

Der Bestand weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen auf der Liegenschaft ist dem Land nicht bekannt.

Die Beschaffung etwaig fehlender Leitungen, deren Errichtung und Verlegung obliegt und erfolgt in eigener Zuständigkeit und auf Kosten des Erwerbers.

Das Land übernimmt keine Haftung für die Tauglichkeit und den Bestandsschutz der bestehenden Erschließungseinrichtungen sowie des etwaigen Vertragsgegenstandes generell.

Zu erwartende Erschließungskosten sind dem Land nicht bekannt.

II. Verkaufsverfahren

Das Grundstück wird im gesamten Umfang verkauft.

Die Veräußerung erfolgt im Rahmen eines öffentlichen, diskriminierungsfreien Interessenbekundungsverfahrens gegen Gebot sowie unter Berücksichtigung des künftigen Nutzungszwecks.

Die Interessenten werden aufgefordert, mit Abgabe ihres Gebotes die beabsichtigte künftige Nutzung darzustellen und Angaben zum Realisierungszeitraum mit Fertigstellungszeitpunkt sowie zum Vorhabenträger beizufügen.

Gleitgebote oder Gebote mit einer Bedingung werden nicht berücksichtigt.

Die VOB gilt nicht.

Der Verkauf ist für das Land freibleibend.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeder Haftung des Verkäufers.

Die Finanzierung ist ggf. über ein deutsches Kreditinstitut / Sparkasse vor Zuschlagserteilung nachzuweisen.

Bietergemeinschaften sind zugelassen.

Sämtliche, im Zusammenhang mit der Veräußerung stehenden Kosten trägt der Käufer.

