

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT: Grundstück mit Industriehalle
Katharinenstraße
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
Gemarkung Schweina, Flur 0,
Flurstück Nr. 575/ 18

AUFTRAGGEBER: Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24



BEWERTUNGSTICHTAG: 25. Juni 2025

VERKEHRSWERT: **65.000,00 €**

Wert der Belastung: 2.200,00 € (Leitungsrecht)

AUSGEFERTIGT AM 30.07.2025 VON

DIPL.-ING. FRANK RASSMANN



VON DER IHK – SÜDTHÜRINGEN-SUHL
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN
ZUSTÄNDIG: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ERFURT

BRUNNENPLATZ 8
99634 WASUNGEN

FON 036941/ 72065

FAX 036941/ 72066

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Verkehrswert	3
1.3	Auftraggeber	3
1.4	Bewertungsobjekt	3
1.5	Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag	4
1.5.1	Ortsbesichtigung	4
1.5.2	Wertermittlungsstichtag	4
1.6	Nutzungsverhältnisse	4
1.7	Grundbucheintragungen	5
2.	Lage	6
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	6
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage	8
3.	Objekt	9
3.1	Erläuterungen zum Grundstück	9
3.2	Erschließung	14
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	15
3.3.1	Abgabenrechtlicher Zustand	15
3.3.2	Planungs- und Bauordnungsrecht	15
3.4	Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück	16
3.5	Erläuterungen zu Rechten und Belastungen am Grundstück	17
	Wert der Lasten und Beschränkungen – Empfehlung des Sachverständigen	17
3.5.1	Grundbuchrechtliche Lasten und Beschränkungen	17
	Beschränkte pers. Dienstbarkeit – Gasleitungsrecht am Flst. 515/18	17
3.5.2	Weitere Lasten und Beschränkungen	17
3.6	Schutzgebiete	23
3.7	Baubeschreibung	23
3.8	Flächenzusammenstellung Flächen und Rauminhalte	42
3.9	Hinweis	43
4.	Bewertung	43
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	43
4.2	Bodenwert	44
4.2.1	Erläuterungen zum Bodenwert	44
4.2.2	Bodenwertermittlung	44
4.3	Objektwert	47
4.3.1	Allgemeine Angaben	47
4.3.2	Berechnung der Freilegungskosten	48
4.3.3	Berücksichtigung Sanierungsaufwand Altlasten	49
5.	Verkehrswert	50
	Unterlagenübersicht	53
	Literatur	54
	Anlagen	55

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts Eisenach zu ermitteln.

1.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im BauGB als Wert definiert, der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Sachverständige führt die Wertermittlung in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV21 durch. Entsprechend der Verordnung § 53 Übergangsregelungen hinsichtlich sonstiger erforderlicher Daten als auch in Verbindung mit § 10 (2) Grundsatz der Modellkonformität liegen bis dato die für die Wertermittlung erforderlichen modellkonformen Daten, welche nach der aktuellen Verordnung zu ermitteln sind, nicht vor. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten wird insofern der Grundsatz der Modellkonformität (siehe § 10 ImmoWertV21) nach bisherigen zur Verfügung stehenden Modellansätzen berücksichtigt.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Eisenach

Theaterplatz 5

99817 Eisenach

Geschäftsnummer: 41 K 47/ 24

Beschluss vom: 02.04.2025

Auftrag vom: 03.04.2024

1.4 Bewertungsobjekt

Grundstück mit Industriebrache

Ehem. Kammgarnspinnerei

Katharinenstraße, 36448 Bad Liebenstein

Gemarkung Schweina

Flur 0, Flurstück Nr. 575/ 18

sowie

Gesonderte Bewertung, des im Grundbuch Abt. II Nr. 6 eingetragenen Rechts (Gasleitungsrecht)

Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die ehemalige Kammgarnspinnerei Schweina, ein mit Ausnahme kurzzeitiger externer Lagernutzung, seit 1991 ungenutztes Industriegrundstück, welches nunmehr infolge starken Verfalls eine Industriebrache darstellt.

Die Geschichte der Kammgarnspinnerei in Schweina beginnt bereits in den 20er Jahren des 19. Jh. wobei die Bebauung am Standort des Bewertungsobjekts ab Mitte des 19. Jh. zunächst im südlichen Grundstücksbereich beginnend ausgeführt und in nördlicher Richtung sukzessive bis in die 20er Jahre des 20. Jahrhunderts fortgeführt wurde. Anfang der 1920er Jahre wurde lt. Recherche zur Erstbewertung des Altstandortes die Flächengröße der heutigen Bebauung erreicht. Lediglich wurden zu „DDR- Zeiten“ ein Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes sowie Umbauarbeiten im Bestand bzw. verschiedene Einbauten und Erneuerungsmaßnahmen ausgeführt. Die Hauptbebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen, ggf. auch teilunterkellerten Fabrikgebäuden in Ziegelbauweise mit Sheddachkonstruktionen, welche sich im zentralen und bis in den nördlichen Grundstücksbereich erstrecken.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Westlich und südlich der Hauptbebauung befinden sich das Heizhaus mit dem ebenfalls in Ziegelbauweise errichteten Fabrikschornstein, sowie den mehrgeschossigen Verwaltungstrakt als Ersatzneubau, das Trafohaus mit Turbinenkeller, Seilergänge und sowie sonstige bauliche Nebenanlagen.

Die Gebäudefassaden sowie Einfriedungsmauern besitzen zum Teil anspruchsvolle Ziegelgestaltungselemente. Für den Objektbereich besteht ein denkmalschutzrechtlicher Status als Kulturdenkmal aus geschichtlichen und technischen Gründen.

Die Objektsubstanz befindet sich jedoch in einem stark desolaten, in weiten Teilen bereits verfallenen Zustand. Zudem gehen von dem Objekt bereits Gefahren für die öffentliche Sicherheit aus, der Grundstücksbereich wurde mit Zaunabsperungen gesichert, eine Objektnutzung ist nicht mehr gewährleistet

Die Fabrikbebauung befindet sich im mittleren und westlichen Grundstücksbereich, östlich angrenzend befinden sich Freiflächen, welche den nicht zum Bewertungsobjekt gehörenden Hüttenteich und Teile einer Fischzuchtanlage umschließen. Im nordöstlichen Grundstücksbereich befinden sich verschiedene eingeschossige Garagen- und sonstige Nebengebäude welche ebenfalls überwiegend keine gebrauchsfähige Bausubstanz mehr darstellen.

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich die ehemalige, grundstückszugehörige Objektzufahrt, welche derzeit ebenfalls von Anliegern als solche mit genutzt wird.

Für den Objektbereich wurde im Auftrag der Stadt Bad Liebenstein die Erarbeitung einer Orientierende Untersuchung und Erstbewertung des Altstandorts sowie ein städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Schweina“ unter Einbeziehung des Gebiets des Altstandorts veranlasst.

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

25.06.2025, in der Zeit von 09.30 Uhr bis 12.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Leiter FB Stadtentwicklung Bad Liebenstein
- Mitarbeiterin FB Stadtentwicklung Bad Liebenstein
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

Hinweis: Die Eigentümerin wurde über den Ortstermin auf dem Postweg in Kenntnis gesetzt, eine Teilnahme erfolgte jedoch nicht.

Auf Grund des desolaten baulichen Zustandes und hieraus bedingter stark eingeschränkter Verkehrssicherung konnte eine Objektbesichtigung lediglich nur begrenzt vorgenommen werden.

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **25.06.2025**

1.6. Nutzungsverhältnisse

Der Geschäftsbetrieb der Kammgarnspinnerei wurde im Dezember 1991 eingestellt. Lediglich wurden zwischenzeitlich Gebäudeteile bis Ende der 1990er Jahre extern zu Lagerzwecken eines örtlichen Möbelhauses genutzt.

Einzelne Nebengebäude im östlichen Grundstücksbereich wurden augenscheinlich noch zu Abstellzwecken durch Dritte genutzt sowie werden Freiflächen im nordöstlichen Grundstücksbereich ebenfalls durch Dritte als Garten bewirtschaftet.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24
 GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
 GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

1.7 Grundbucheintragungen

Auszug vom: 10.09.2024, Stand 10.09.2024

Amtsgericht: Bad Salzungen

Grundbuch von: Schweina

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche
		BV					<i>m²</i>
	2532	1 - 3		Eintrag gelöscht			
	2532	4	Schweina	Gebäude und Freifläche Schweina, Katharinen- straße	0	575/ 18	18562

davon zu bewerten

18562

Abteilung I, Eigentümer

- 1 Eintrag gelöscht
- 2 Eintrag gelöscht
- 3 Eintrag Eigentümerin

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd. Nr. Abt II.	Lfd. Nr. BV	Eintragung	Bemerkung
2532	1	4	Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet; eingetragen am 06.05.1996	
2532	2 - 5		Eintrag gelöscht	
2532	6	4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die Werragas GmbH in Bad Salzungen; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Freistaates Thüringen – Landesamt für Bau und Verkehr, Bescheinigungsstelle für Versorgungsleitungen, Außenstelle Sonneberg – vom 15.09.2009 auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 Grundbuch- Bereinigungsgesetz i. V. m. der Sachenrechts Durchführungsverordnung eingetragen am 17.12.2009	
2532	7 - 8		Eintrag gelöscht	
2532	9	4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach, AZ: 41 K 47/ 24); eingetragen am 10.09.2024.	

2. Lage

2.1 Erläuterungen zur Makrolage

Basisdaten Stadt Bad Liebenstein

Bundesland: Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner; Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner
Landkreis: Wartburgkreis – ca. 160.000 Einwohner, Kreisstadt Bad Salzungen ca. 23.000 Einwohner
Gemeindegliederung: Bad Liebenstein ist eine Kleinstadt mit den Ortsteilen der Kernstadt Bad Liebenstein, Schweina, Steinbach, Meimers sowie Bairoda mit dem ehemaligen Gut Wolfsberg.
Bad Liebenstein besitzt ca. 7.600 Einwohner, wobei im Ortsteil Schweina ca. 2.900 Einwohner leben.

Lage allgemein

Bad Liebenstein liegt im Osten des Wartburgkreises im Südwesten Thüringens.

Benachbarte LK sind:

LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen sowie LK Fulda, Hersfeld-Rotenburg und Werra-Meißner-Kreis in Hessen.

Das Gemeindegebiet von Bad Liebenstein grenzt im Norden an die Kleinstadt Ruhla, im Osten an die Kleinstadt Brotterode-Trusetal, im Süden an die Gemeinde Breitungungen sowie im Westen an die Gemeinde Barchfeld-Immelborn und an das Stadtgebiet der Kreisstadt Bad Salzungen.

Geografie

Bad Liebenstein mit dem Ortsteil Schweina befindet sich an der Südseite des nordwestlichen Thüringer Waldes und wird nahezu dreiseitig von den angrenzenden Bergen eingerahmt, welche mit dem Rennsteig über 700 Höhenmeter erreichen. Der Ortsteil Schweina liegt im Tal des gleichnamigen Baches Schweina, die Entfernung zum nahe gelegenen Rennsteig beträgt ca. 4 km.

Nach Südwesten und Westen öffnet sich die Landschaft zum Werratal, die Werra befindet sich in ca. 5 km Entfernung.

Schweina befindet sich unmittelbar nordwestlich an Bad Liebenstein angrenzend, die beiden Ortsteile werden durch einen kleinen Bergrücken voneinander getrennt. Die Ortslage von Schweina liegt bei etwa 300 m ü. NHN.

Entfernungen

- Landeshauptstadt Erfurt ca. 80 km
- Eisenach 30 km
- Bad Salzungen (Kreisstadt Wartburgkreis) ca. 15 km

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr:

- Landstraße L 1027 Anbindung B 19 Richtung Ruhla
- Bundesstraße B 19 – Nord-Südverbindung Meiningen/ Eisenach ca. 4 km westlich
- Bundesstraße 62 als Ost-Westachse Richtung Bad Salzungen/ Bad Hersfeld ca. 4 km westlich ab B 19 abzweigend
- Bundesautobahn A 4 ASS Eisenach ca. 35 km
- Bundesautobahn A 71 ASS Meiningen Nord ca. 35 km

Schienenverkehr:

- Regionalbahn Südthüringenbahn mit Haltebahnhof in Bad Salzungen ca. 12 km bzw. Immelborn ca. 6 km
- ICE Verbindungen in Eisenach ca. 30 km

Flugverkehr:

- Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 80 km
- Flugplatz: Eisenach-Kindel ca. 40 km (Verkehrslandeplatz für Kleinflugzeuge und Hubschrauber)

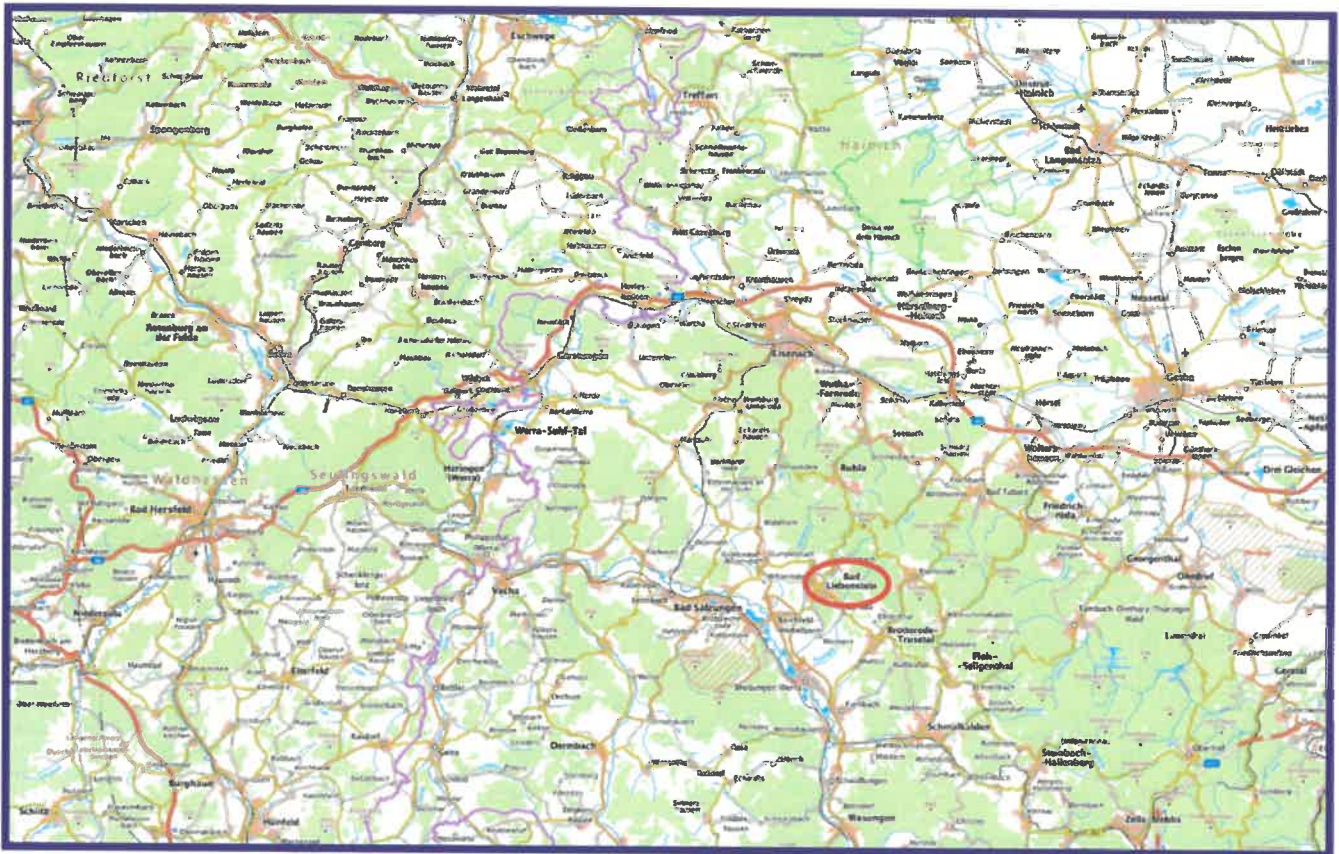
ÖPNV:

- Linienbusverkehr mit Anbindungen zur Kreisstadt Bad Salzungen sowie von Bad Liebenstein nach Eisenach, Gotha und Meiningen/ Suhl, Haltestellen im Ortsgebiet

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft, bauliche und soziale Infrastruktur

Wirtschaft

- Gewerbegebiet „Mühlweg“ im Süden der Ortslage von Schweina mit ca. 48 ha Fläche
- Metallverarbeitendes Gewerbe, Werkzeugbau, Kunststoffverarbeitung, sonst
- Klein- und Mittelständische Unternehmen im Bauhaupt- und Nebengewerbe, Handwerksbetriebe
- Dienstleistungsunternehmen
- Im angrenzenden Bad Liebenstein überwiegt der Tourismus als wichtigster Wirtschaftsfaktor, die Rehabilitation in den drei Kliniken der Stadt, Gaststätten und Pensionsgewerbe
- Zentrumsnahe Lage Mischbebauung mit Dienstleistungs- und Ladennutzung – hier hohe Leerstandsquote im Bereich Ladengeschäfte und Dienstleistungen

Bebauungsstruktur

Der Ortskernbereich von Schweina besitzt eine gemischte Bebauungsstruktur mit bis zu dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, wobei hier insbesondere im Geschäftsbereich derzeit deutlich Leerstände zu verzeichnen sind. Des Weiteren befinden sich im ortskernnahen Bereich ebenfalls ehemalige bauliche Anlagen des produzierenden Gewerbes bzw. Industrieanlagen, welche infolge des Strukturwandels ebenfalls teils langjährige Leerstände aufweisen (siehe hierzu Bewertungsobjekt) und das Ortsbild durch bauliche Missstände zum Teil negativ prägen.

An der Peripherie bzw. allgemein Übergang zu den Ortsrandzonen überwiegen Wohnbauten als Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Reine gewerbliche Ansiedlungen befinden sich in Marienthal, dem südlichen Ortsbereich von Schweina.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen

- Grundschule
 - Kindertagesstätte
 - Regelschule in Bad Liebenstein
 - Ambulante medizinische Versorgung sonst
 - drei Rehabilitationskliniken in Bad Liebenstein und weitere medizinische Einrichtungen
- Schweina war im frühen 19. Jahrhundert Wirkungsstätte des weithin bekannten Erziehers und Pädagogen Friedrich Fröbel.

Sonstige Versorgungsmöglichkeiten

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind im Bereich der Kerngemeinde Bad Liebenstein in ausreichendem Maße (Einkaufszentrum, Fachmärkte, etc.), im Ortsteil Schweina ebenfalls für Waren des täglichen Bedarfs sowie verschiedene Ladengeschäfte im entsprechenden Umfang vorhanden.

Touristische Infrastruktur

Im Ortsteil Schweina befindet sich die über die Region hinaus bekannte Park- und Schlossanlage Altenstein sowie weitere Schlossanlagen „Marienthal“ und „Glücksbrunn“ und die „Altensteiner Höhle“. Bad Liebenstein selbst ist als Kurstadt bekannt, im näheren Umfeld befindet sich die Burgruine Liebenstein, das Lutherdenkmal, Tierpark, u. a.

Öffentliche Einrichtungen

- Stadtverwaltung Bad Liebenstein
- Landratsamt WAK in Bad Salzungen
- Amtsgericht Eisenach und Bad Salzungen

2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Örtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich nordöstlich an den Ortskern angrenzend, wobei der Grundstücksbereich ebenfalls noch dem innerörtlichen Sanierungsgebiet zuzuordnen ist.

Das Grundstück liegt nördlich der „Altensteiner Straße“, der Ortsverbindung Schweina Richtung Bad Liebenstein/ Steinbach bzw. zur L 1027 an einer innerörtlichen Erschließungsstraße mit, im Umfeld jedoch eher begrenzten Verkehrsverhältnissen.

- Entfernungen:

- zur Ortsmitte/ Schweina ca. 500 m
- zur Ortsmitte/ Bad Liebenstein ca. 2.000 m
- zur L 1027 ca. 700 m

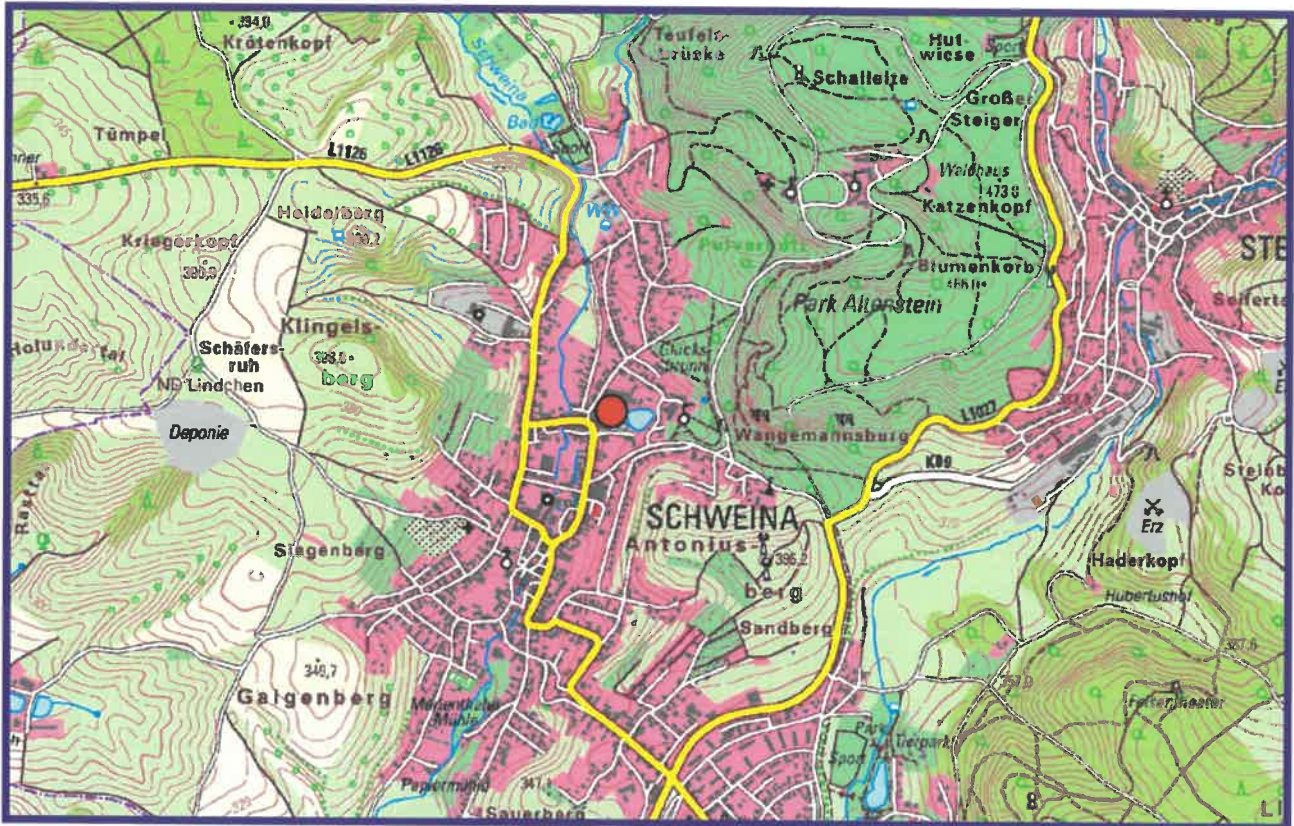
Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung der Stadt Bad Liebenstein als auch des Landkreises weist eine rückläufige Tendenz, mit einer überalterten Bevölkerungsstruktur auf. Gemäß dem statistischen Bericht für Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamts für Statistik wird ab 2020 bis 2040 sowohl für Bad Liebenstein als auch im Durchschnitt des Landkreises eine rückläufige Tendenz in annähernd gleicher Höhe mit jeweils ca. 16 % prognostiziert.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/18

Übersichtskarte örtlich



Umgebungsbebauung/Umgebungsbereich

Der Objekt- bzw. Umgebungsbereich trägt die Ortsbezeichnung „Glücksbrunn“. Das Umfeld wird maßgeblich von der Objektlage im Ortskernrandbereich geprägt. Insofern befinden sich südlich und südwestlich meist zweigeschossige, in Höhe der „Altensteiner Straße“ auch mehrgeschossige Gebäude der Wohn- und Mischbebauung, teils auch mit kommunalen Nutzungen, wobei im gewerblichen Bereich bereits Leerstände zu verzeichnen sind, z. B. ehemaliges Möbelhaus.

Nördlich und westlich schließen sich überwiegend Wohnbebauungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern an, hier zunächst vorwendezeitliche Ortserweiterungen mit teilweisen Leerständen sowie anschließend nachwendezeitliche Bebauungen. Der östliche und nordöstliche Bereich wird mit allmählichem Übergang zur „Altensteiner Parkanlage“ von historischen und kulturhistorischen Gegebenheiten geprägt.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich der, im Zusammenhang mit ehemaligem Kobaltbergbaubetrieb auch das Bewertungsgrundstück betreffende, Hüttenteich sowie weitere derzeit ungenutzte Produktionsstätten früherer Kammgarnerwerke. Im Weiteren befindet sich angrenzend das Schloss Glücksbrunn, welches bereits in die über einen Höhenrücken verlaufende Altensteiner Parklandschaft übergeht. Hier befinden sich die sehenswerte „Altensteiner Höhle“, im Weiteren das „Altensteiner Schloss“ sowie verschiedene Sehenswürdigkeiten in der weitläufigen Parklandschaft.

3. Objekt

3.1 Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeine Grundstückslage

Ein Flächennutzungsplan liegt für Bad Liebenstein bzw. der Gemarkung Schweina nicht vor, jedoch ist entsprechend Gebietstypik sowie unter Bezugnahme auf Bodenrichtinformationen die Nutzung Richtung Ortskern als Mischgebiet, in nördlicher und westlicher Richtung als Wohnbaufläche zuzuordnen.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Diesbezüglich weist die Gebietsnutzung des Bewertungsobjekts als ehemaliger Industriebetrieb, nunmehr Bra-
che, keine gebietstypische Nutzung mehr auf.

Gemäß Konzeptionierung nach städtebaulichem Rahmenplan wird seitens der Stadt Bad Liebenstein hier
eine Umstrukturierung als Wohnbaufläche mit Freiraumgestaltung sowie ggf. mit Dienstleistungsnutzungen
angestrebt.

Der Objektbereich würde sich dementsprechend in nutzungstechnischer Hinsicht in ruhiger, landschaftlich an-
sprechender Umgebung einordnen.

Historischer Einblick

Der Sachverständige bezieht sich hierbei auf Angaben aus der vorliegenden Orientierenden Untersuchung und
Erstbewertung des Altstandortes „Ehemalige Kammgarnspinnerei“ vom 29.09.2020.

Hiernach wurde der Bereich des Bewertungsobjekts sowie überwiegend östlich angrenzendes Umfeld zur Erz-
verarbeitung, im Wesentlichen zur Gewinnung von Kupfer und Kobalt, genutzt, worauf noch heute Ortsbezeich-
nungen wie „Hüttenteich“ hinweisen.

Der Abbau des Kupferschiefers geht bis in das Mittelalter zurück, wobei mit der Entdeckung und Nutzbarma-
chung der sogenannten Kobaltrückenerze zur Blaufarbenproduktion ab 1714 eine Neuausrichtung stattfand und
damit ein Rückgang bzw. Verdrängung des Kupferbergbaus einherging.

Ziel der Erzverarbeitung war eine Kobaltanreicherung bzw. die schrittweis Abtrennung anderer ungewollter Bei-
mengungen wie Arsen bzw. arsenhaltige Verbindungen welche in Bearbeitungsschritten wie:

- Pochen und Schlämmen vor der Erzröste
- die Erzröste selbst
- Schmelzen des Röstgutes
- Weiterverarbeitung der Schmelzgläser in Pochwerken, Mahlmühlen und Schlemmen.

Im Bereich des Bewertungsobjekts bzw. am Standort der Hauptbebauung, hier im Wesentlichen der südliche
und südöstliche Grundstücksbereich befanden sich die Anlagen zur mechanischen Erzaufbereitung, während
die ehemalige Schmelzhütte sowie die Schlackenhalde östlich des Hüttenteiches angeordnet wurde. Die Was-
serzufuhr zur Speisung des Hüttenteiches sowie für die erforderliche Erzbearbeitung entstammt ausschließlich
aus dem Höhlenwasser, also dem Auslauf der nahegelegenen „Altensteiner Höhle“.

Die Geschichte der Kammgarnspinnerei beginnt gemäß v. g. Ausführung im Jahr 1824, jedoch außerhalb des
Bewertungsobjekts im Umfeld des östlich gelegenen Herrenhauses Glücksbrunn.

Der baugeschichtliche Anfang der Kammgarnspinnerei im Bereich des Bewertungsobjekts ist ab dem Jahre
1850 einzuordnen. Zu diesem Zeitpunkt betrug die Flächengröße der Bebauung ca. 2.100 m² im Umfeld der
jetzigen Zwirnerie, der Verwaltung und des Heizhauses.

Bereits zum Jahr 1888 hat sich die bebaute Fläche mit lt. Angabe aus Erstbewertung Altstandort von ca. 5.340
m² bereits mehr als verdoppelt, hiernach waren zum damaligen Zeitpunkt Bereiche der Verwaltung, Zwirnerie,
Garnkeller, Kammzugkeller sowie Teile von Facherei, Heizhaus und Seilergängen bebaut.

Bis 1894 wurde die Bebauung hangaufwärts in nördlicher Richtung mit einer Bebauungsfläche von ca. 8.900
m² erweitert und umfasste nunmehr zusätzlich die Vor- und Ringspinnerei sowie Erweiterungen der Seiler-
gänge.

Mit dem Jahr 1922 wurde die Flächengröße der heutigen Bebauung erreicht, wobei die Bebauung um Teile der
Facherei, des Heizhauses, der Trafostation und einen Werkstattanbau erweitert wurde.

Spätere Bautätigkeiten umfassten lediglich den Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes sowie verschiedene
Umbauten, welche jedoch zu keinen wesentlichen Veränderungen führten.

Vorhandene Grundstücksbebauung

Unter Bezugnahme auf v. g. chronologischen Objektbeschrieb besteht die Grundstücksbebauung aus dem sich
im mittleren und westlichen Grundstücksbereich bestehenden kompakten ehemaligen Industriekomplex, wel-
cher überwiegend in Ziegelbauweise errichtet wurde. Gemäß Darstellung Anlage 6 handelt es sich hierbei um

1. Facherei
2. Zwirnerie
3. Vorspinnerei
4. Ringspinnerei

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

5. Verwaltung
6. Heizhaus
7. Schornstein
8. Werkstatt mit Anbau
9. Wirtschaftsgebäude
10. Seilergänge
11. Trafohaus mit Turbinenkeller
12. sonstige Nebengebäude

Des Weiteren befinden sich im nordöstlichen Grundstücksbereich verschiedene Nebengebäude und Garagenbauten, welche wie folgt bezeichnet werden

13. Nebengebäude
14. Nebengebäude mit Lagerboden
15. Garagengebäude mit Anbauten
16. Garage, ehem. Betriebsfeuerwehr

Südlich des Hüttenteichs befindet sich ein massives Schuppengebäude, welches in nutzungstechnischer Hinsicht dem Nachbargrundstück zugeordnet ist einen Überbau von diesem ausgehend darstellt.

Die gesamte Bausubstanz weist einen stark desolaten, im baulichen verfall begriffenen bzw. bereits verfallenen Zustand auf. Eine Nutzungsfähigkeit ist im Bereich der Hauptbebauung nicht mehr, bei den baulichen Nebenanlagen lediglich begrenzt gegeben.

Der östlich der Hauptbebauung befindliche Hüttenteich Flst.-Nr. 578 wird dreiseitig von den Ausläufern des Bewertungsgrundstücks umschlossen.

Das Grundstück ist mit 10.282 m² überbaute Fläche großflächig bebaut. Begrünte Freiflächen befinden sich lediglich nördlich der Hauptbebauung als überwucherte Wildwuchsfläche sowie nordöstlich im Umfeld der baulichen Nebenanlage als Wiesen- bzw. sonstige Grünfläche. Der grundstückszugehörige Teichumschluss stellt ebenfalls eine Grünfläche bzw. teils Wegefläche mit Starkbaumbestand dar.

Südlich und unmittelbar östlich der Hauptbebauung befinden sich grundstückszugehörige Wegeflächen in ungebundener Befestigung.

Angrenzende Grundstücksbereiche

Das Bewertungsgrundstück besitzt einen langen sowie stark gegliederten Grenzverlauf und wird insofern von mehreren Angrenzergrundstücken umgeben.

- Südwesten: „Glücksbrunner Straße“ als innerörtliche Erschließungs- und Verbindungsstraße, anschließend Mischbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern, u. a. Metzgerei
- Westen: „Katharinenstraße“, innerörtliche Erschließungsstraße, schmaler Zuschnitt, anschließend vorwiegend zeitliche Wohnbebauung/ Einfamilienhausgrundstücke
- Norden: Gartengrundstück mit Schuppenbauten, anschließend Wohngrundstücke mit Doppelhausbebauung sowie innerörtliche Erschließungsstraße
- Nordosten: Wohngrundstücke mit vorwiegend zeitlicher zwei- bis dreigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung, hieran anschließend innerörtliche Erschließungsstraße „Glücksbrunn“
- Osten nördlicher Teil: Gartengrundstück mit Schuppengebäude, sowie südlich angrenzend Forellenzuchtanlage mit durchlaufendem Fließgewässer (Höhlenauslauf), verschiedenen Fischzuchtbecken sowie kleineren Schuppen- bzw. Nebengebäuden
- Osten südlicher Teil: Hüttenteich ca. 60 m im Durchmesser im Westen, Süden und Osten vom Bewertungsgrundstück umschlossen, nach Süden und Osten jeweils schmaler Grundstücksstreifen, der Teich wird im Norden vom Grundstück der Fischzuchtanlage begrenzt, sowie östlicher Grundstücksbereich unmittelbar an öffentliche, innerörtliche Erschließungsstraße „Glücksbrunn“ angrenzend
- Süden: Wohn- und Gartengrundstücke mit Mehrfamilienhaus, urspr. Fabrikantenvilla sowie nach Westen gewerblich genutztes Grundstück mit Garagen- bzw. Hallengebäude

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24
GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/18

Luftbild



Grundstücksgestalt:

Das Bewertungsobjekt besitzt einen unregelmäßigen, stark gegliederten Zuschnitt, wobei der mittlere und westliche Grundstücksbereich eine zusammengesetzte trapezförmige Grundstücksgestalt aufweist.

Grundstücksabmessungen:

- Anliegerbreite im Westen zur
 - „Glücksbrunner Straße“ 60 m und
 - „Katharinenstraße“ ca. 135 m
 - Anliegerbreite im Osten „Glücksbrunn“ ca. 75 m
 - mittlere Grundstückstiefe im Bereich Hauptbebauung ca. 150 m
 - Grundstücksbreite im Bereich der Hauptbebauung bis Teich ca. 110 m, Gesamtbreite ca. 200 m
- Angaben nach Abgriff Katasterkarte

Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:

Das Gelände des Bewertungsgrundstücks ist von Süden nach Norden ansteigend. Die geodätische Höhenlage beträgt im Süden ca. 315 m NHN sowie im oberen/ nördlichen Grundstücksbereich ca. 328 m NHN, insofern beträgt die Geländeneigung bei ca. 150 m Grundstückstiefe ca. 9 % (Höhendaten aus Google Earth sowie Angaben lt. Erstbewertung Altlastenstandort).

Die Bebauung wurde entsprechend Geländeangepassung gestaffelt ausgeführt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bewertungsgrundstück:

Die Hauptbebauung wurde entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur „Glücksbrunner Straße“ grenznah bzw. zur „Katharinenstraße“ als Grenzbebauung ausgeführt.

Weitere Grenzbebauungen bestehen im Bereich der Neben- und Garagengebäude im Nordosten des Bewertungsgrundstücks.

Nachbarseitig:

Grenzbebauungen bestehen lediglich ausgehend von Nebengebäuden und Schuppen im nordöstlichen Grundstücksbereich, sowie aus ca. 6 m Länge infolge des Überbaus aus dem Schuppengebäude südlich des Hütenteichs.

Weitere Grenz- bzw. grenznahe Bauungen sind nachbarseitig nicht vorhanden.

Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):

Bezugnehmend zur Erstuntersuchung des Altstandortes wurden entsprechende Bodenuntersuchungen ausgeführt. Hiernach besteht der Festgesteinsuntergrund aus Rotliegendkonglomerat, welcher den gestuften Hangbereich charakterisiert.

Im südlichen sowie südwestlichen Grundstücksbereich, insbesondere im Bereich des Verlaufs bzw. ehemaligen Verlaufs des Fließgewässers befinden sich lt. Untersuchung Ablagerungen aus Hang- und Talschutt, teils Kiessande, Schluff- Schlickablagerungen sowie Schlackenablagerungen aus v. g. Erzaufbereitung.

Hierbei handelt es sich lediglich um eine Grobbeschreibung der Untergrundverhältnisse. Im Rahmen künftiger Bauungen bzw. Nutzungen sind objekt- bzw. grundstücksbezogen entsprechende Beurteilungen der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse nach baugrundtechnischer Begutachtung vorzunehmen.

3.2 Erschließung

1. versorgungstechnische Erschließung

- Trinkwasser:

Das Grundstück ist lt. Mitteilung des Zweckverbandes WVS teilweise an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Eine wasserwirtschaftliche Erschließung ist grundsätzlich über Versorgungsanlagen in der „Katharinenstraße“ möglich.

- Abwasser:

Gemäß Mitteilung des WVS besteht entsprechend der bestehenden Bauungsverhältnisse für das Bewertungsgrundstück ebenfalls ein teilweiser Grundstücksanschluss an öffentliche Erschließungsanlagen mit Anschluss an die zentrale Kläranlage.

- ELT:

Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich als Erdkabel im öffentlichen Bereich der „Glücksbrunner und Katharinenstraße“ sowie im Südwesten innerhalb des Bewertungsgrundstücks verlaufend.

Die Lage der ehemaligen Grundstücksanschlüsse ist seitens des Sachverständigen derzeit nicht mehr feststellbar, von bestehenden funktionsfähigen Hausanschlussanlagen ist auf Grund des Objektzustandes nicht mehr auszugehen.

Des Weiteren bestand ehemals eine Grundstücksversorgung über eine Wasserkraftwerksturbine welche aus dem Überlauf des Hütenteiches bzw. Höhlenwassers betrieben wurde. Das Turbinenhaus mit ehemals zugehöriger Trafostation befindet sich im südöstlichen Bereich der Hauptbebauung.

- Erdgas:

Im südlichen Grundstücksbereich befinden sich entlang der als Zufahrt, auch für angrenzende Nachbargrundstücke, genutzten Wegefläche Leitungen der Erdgasversorgung, welche grundbuchrechtlich mittels Leitungsdienstbarkeit gesichert wurden.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

2. verkehrstechnische Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Grundstück über die „Glücksbrunner Straße“ im Südwesten des Bewertungsgrundstücks erschlossen. Hierrüber erfolgt entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Grundstückszufahrt zur Erschließung der Hauptbebauung, weiterführend als Zufahrt zum nordöstlichen Grundstücksbereich östlich der Hauptbebauung, zum Hüttenteich sowie zu den südlich angrenzenden Nachbargrundstücken. Grundbuchrechtliche Sicherungen bzgl. nachbarseitiger Zufahrten wurden nicht vorgenommen.

Des Weiteren bestehen über die westlich angrenzende „Katharinenstraße“ prinzipiell verkehrstechnische Erschließungsmöglichkeiten, welche derzeit auf Grund der bestehenden, nahezu durchgehenden Grenzbebauung und sonstiger Mauerabschlüsse nicht gegeben sind, lediglich befinden sich hier einzelne Objektzugänge über Türen bzw. Tore.

Ebenfalls ist das Bewertungsgrundstück bzw. der Grundstückstreifen östlich des Hüttenteiches hier an die Straße „Glücksbrunn“ angrenzend. Grundstücksrelevante Zufahrtsmöglichkeiten bestehen infolge, der hier vorherrschenden Zuschnitte und Grundstücksbreiten sowie in topografischer Hinsicht nicht.

Straßenausbau:

- Glücksbrunner Straße

bituminöser Ausbau, beidseitig Bordeinfassung, Randbereich einseitig grundstücksgegenüberliegend mit Betonsteinpflasterausbau, die Straße weist einen nachwendezeitlichen Ausbau augenscheinlich ohne maßgebende Beanstandungen auf, Straßenbeleuchtung mit Hängeleuchten

- Katharinenstraße

bituminöser Ausbau, auf Grund des schmalen Zuschnitts über gesamte Fahrbahnbreite befestigt, vorwendezeitlicher Ausbau, Oberflächenschäden mit Setzungen und Unebenheiten sowie durchgehend Oberflächenreparaturen, Mastaufsatzleuchten aus Altbestand

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Abgabenrechtlicher Zustand

Verkehrsrechtlicher Zustand

- Frei nach BauGB und KAG

- Künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019

Hinweis:

Im Falle einer Neuordnung des Grundstücksbereichs nach BauGB fallen zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge im Sinne §§ 171 ff BauGB an.

Versorgungsrechtlicher Zustand

Für das Bewertungsgrundstück wurden gemäß Mitteilung des Wasser- und Abwasserverbandes Bad Salzungen Ausbaubeiträge für Entwässerungskanalisation und zentrale Kläranlage beschieden. Diesbezügliche Beitragsforderungen befinden sich derzeit noch im Rückstand.

3.3.2 Planungs- und Bauordnungsrecht

Bauleitplanung:

- Für Bad Liebenstein/ Ortsteil Schweina besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

- Ein Bebauungsplan für den, das Bewertungsgrundstück betreffenden Ortsbereich ist nicht vorhanden.

- Lage des Grundstücks im planungsrechtlichen Innenbereich innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schweina“

Städtebauliche Satzungen:

Lage im Geltungsbereich

- einer Gestaltungssatzung sowie

- des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Schweina“, lt. Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren (Angaben lt. Mitteilung/ Zuarbeit Stadt Bad Liebenstein / Amt für Bauwesen und Stadtentwicklung)

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Bauordnungsrecht:

Es handelt sich um eine bauliche Altbestandsanlage im planungsrechtlichen Innenbereich mit ehemaliger Nutzung als Industriestandort. Die Nutzung ist nunmehr seit über 30 Jahren eingestellt, eine Nutzungsfähigkeit der Bausubstanz ist infolge eines desolaten Objektzustandes nicht mehr gegeben.

Eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit aus der Bestandsnutzung kann hieraus somit nicht mehr abgeleitet werden.

Fazit planungsrechtliche Gegebenheiten/ städtebaulicher Rahmenplan:

In planungsrechtlicher Hinsicht befindet sich das Bewertungsobjekt formell im Innenbereich, jedoch kann hieraus auf Grund

- der desolaten und ruinösen Bebauung bzw.
- einer, nach erforderlicher Freilegung entstehenden 1,85 ha großen unbeplanten Freifläche keine unmittelbare planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB abgeleitet werden.

Städtebauliche Strukturen nach Grundstücksfreilegung bzw. ggf. Teilfreilegung welche eine Bebauung nach § 34 BauGB rechtfertigen, siehe hierzu § 34 BauGB Abs.1 und 2, wie Einfügungsgebot, Grundstücksfläche, gesicherte Erschließung, allgemeine Zulässigkeit nach Art der baulichen Nutzung, etc. sind somit nicht vorhanden. Hiernach wäre, auch in Bezug auf die Ausführungen nach städtebaulichem Rahmenplan zunächst eine Gebietsordnung auf der Grundlage eines verbindlichen Bauleitplanes respektive Bebauungsplanes zur städteplanerischen Neuordnung in Anpassung an die Eigenart der Umgebungsbebauung sowie in Bezug auf verkehrs- und versorgungstechnische Erschließungsverhältnisse, als auch für eine Neubebauung erforderlicher Bodenordnung vorzunehmen.

3.4. Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück

Baulastenverzeichnis

Gemäß Zuarbeit des LRA Wartburgkreis/ Bad Salzungen Fachdienst Bauordnung vom 13.09.2024 besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz

Gemäß Zuarbeit des Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie/ Erfurt vom 12.09.2024 wird das Objekt „Neue Kammgarnspinnerei“, Katharinenstraße in Schweina als Kulturdenkmal ausgewiesen. Entsprechend Eintragung in das Denkmalsbuch vom 26.05.2005 nach Thür. Denkmalschutzgesetz handelt es sich um ein Einzeldenkmal aus geschichtlichen und technischen Gründen.

Flurbereinigung

Gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsgebiet Südwestthüringen/ Meiningen vom 23.09.2024 ist für das Gebiet im Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

Altlasten/ Kontaminierung

Durch das Umweltamt/ Untere Bodenschutzbehörde des LRA Wartburgkreis wurde mit Schreiben vom 18.11.2024 Auskunft aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS erteilt. Hiernach wurde auf dem Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 875/ 18 ein Altstandort mit der Kennziffer 08868 und dem ortsüblichen Namen „Kammgarnspinnerei“ eingetragen.

Im Jahre 2020 wurde eine Orientierende Untersuchung und Erstbewertung des Altstandorts „Ehemalige Kammgarnspinnerei“ durch ein ortsansässiges Büro unter Zugrundelegung von Boden- und Bausubstanzuntersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen lassen sich hiernach folgende Ergebnisse feststellen:

- erhebliche Bodenkontaminationen mit Arsen, welche jedoch durch die Vornutzung als Hüttenstandort verursacht wurden
- die Untersuchungen ergaben unterschiedlich stark belastete Areale, der Belastungsschwerpunkt befindet sich im Süden des Bewertungsgrundstücks mit abnehmender Tendenz in nördlicher und westlicher Richtung
- mit unterschiedlicher Intensität belastetes Mauerwerk, wobei der Werkstattbereich im Süden sowie die ehem. Vorspinnerei geringe, der Ölkeller mit Umfeld im Südwesten und das Heizhaus hier mittlere bis hohe sowie die Trafostation sehr hohe Belastungswerte aufweisen, die zentralen und nördlichen Objektbereiche sowie die Facherei weisen gemäß Untersuchung keine Bausubstanzbelastungen auf
- Nachweis von Arsen-Kontaminationen im Grundwasser.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

3.5 Beurteilung der Rechte und Belastungen

Wert der Lasten und Beschränkungen – Empfehlung des Sachverständigen

3.5.1 Grundbuchrechtliche Lasten und Beschränkungen

Beschränkte pers. Dienstbarkeit – Gasleitungsrecht am Grundstück Flst.-Nr. 575/ 18

Hierbei handelt es sich gemäß Eintrag um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die Werragas GmbH in Bad Salzungen.

Das Recht wurde gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Freistaates Thüringen vom 15.09.2009 durch den Antragsteller Werragas GmbH nunmehr WerraEnergie GmbH begründet. Die dem Grundbucheintrag zugrunde gelegte Bescheinigung mit zugehörigen Anlagen 1 bis 4 liegt dem Sachverständigen gemäß Anforderung durch das Grundbuchamt vor.

Hiernach wurden zu v. b. Recht neben dem Zweck der Dienstbarkeit bzw. Anlagenbeschreibung nach Anlage 1, Lagepläne lt. Anlage 2 sowie Grundstücksliste nach Anlage 3 im Weiteren vereinbart:

- Art der Dienstbarkeit: Niederdruck Gasleitung
- Schutzstreifenbreite/ -fläche: 3 m/ 343,66 m² ~ 345 m²

Angaben für Entschädigungen bzw. wiederkehrende Leistungen, sowie sonstige Vereinbarungen in Bezug auf das Leitungsrecht, u. a. waren den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Nach Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil VIII Rechte und Belastungen - ist die Höhe der Wertminderung des belasteten Grundstückes nach dem jeweiligen Schutzstreifen zu bemessen.

Nach Kleiber, siehe hierzu o. g. Lit. Rn 381, wird hierfür bei Gewerbegrundstücken die Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche mit

- unwesentlicher Beeinträchtigung 10 bis 20 %
- teilweise eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten mit 20 bis 55 %
- stark eingeschränkter Nutzung mit 55 bis 80 %

sowie bei Wohngrundstücken mit

- unwesentlicher Beeinträchtigung 10 bis 30 %
- teilweise eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten mit 30 bis 70 %
- stark eingeschränkter Nutzung mit 70 bis 80 %

bezieht.

Das Leitungsrecht dient zur Sicherstellung der Erdgasversorgung der südlichen Grundstücksanlieger, insbesondere des ehemaligen Villengrundstücks Flst.-Nr. 527/ 11 und verläuft innerhalb der grundstückszugehörigen Wegefläche im Süden des Bewertungsgrundstücks, siehe Anlage 7.

Die Grundstücksnutzung des Bewertungsgrundstücks erfolgt somit als Wegefläche, welche derzeit ebenfalls durch die Anlieger angrenzender Grundstücke mitgenutzt bzw. letztendlich geduldet wird. Bebauungsflächen sind von der Lage der Leitungsführung derzeit nicht betroffen, ebenfalls ist hinsichtlich der Leitungslage im grenznahen südlichen Grundstücksbereich auch künftig nicht von einer absehbaren Bebauung im Trassenbereich auszugehen, so dass der Sachverständige hier eine unwesentliche ggf. Tendenz zu teilweise eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit im Sinne der Ausführungen nach Kleiber zugrunde legt.

Ansatz:

- Bodenwert mit 26 €/ m²
- Wertminderung 25 %
- Schutzstreifenfläche 345 m²

Wertminderung gesamt: 345 m² * 26 €/ m² * 25 % = 2.240 €

Der Sachverständige schätzt die Wertminderung des Grundstücks, Flst.-Nr. 575/18 wegen Lasten und Beschränkungen aus Abteilung II des Grundbuchs, hier Gasleitungsrecht, mit **2.200 Euro** als angemessen und marktgerecht.

3.5.2 Weitere Lasten und Beschränkungen

1. Sanierungsverfahren

Das Sanierungsverfahren wird gemäß Sanierungssatzung der Stadt Bad Liebenstein, vormals Gemeinde Schweina, als vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Somit gelten für das Sanierungsgebiet keine besonderen, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigenden Vorschriften i. S. d. §§ 152 ff BauGB.

Unabhängig hiervon sind die Bestimmungen des Städtebaurechts (siehe hierzu § 136 BauGB) und gemeindliche Hinweise für bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet sowie der Gestaltungssatzung zu beachten und einzuhalten.

2. Ausweisung als Kulturdenkmal

Das Bewertungsobjekt, hier das Gesamtobjekt „Neue Kammgarnspinnerei“ unterliegt gemäß Eintrag in das Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes als Einzeldenkmal. Die sich hieraus ergebenden Eigenschaften können sich herkömmlich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken. Es kommen insbesondere folgende Vor- und Nachteile in Betracht:

- Vorteile durch Steuerermäßigung
- Vorteile durch öffentliche Förderung
- Nachteile auf Grund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots
- Nachteile aufgrund des Abbruchverbots.

Auf Grund der Vor- und Nachteile müssen in der Wertermittlung folgende Besonderheiten berücksichtigt werden, dabei kann es nur um solche Vor- und Nachteile gehen, die jedermann treffen:

- Bezüglich der mit der Denkmaleigenschaft verbundenen steuerlichen Vorteile ist in der Rechtswissenschaft strittig, ob hier eine objekt- oder subjektbezogene Betrachtungsweise durchgreift.
- Das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot zielt darauf ab, den Bestand des Gebäudes und der vorhandenen Nutzung, ggf. unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange durchzuführender Nutzungsänderungen, auf Dauer zu sichern.

Es muss daher ein Bewertungsverfahren angewandt werden, das diesen Gegebenheiten Rechnung trägt.

- Grundsätzlich kann sich der Denkmalschutz auf den Verkehrswert eines Grundstückes wertmindernd, werterhöhend, aber auch wertneutral auswirken. Ein denkmalgeprägter Verkehrswert im eigentlichen Sinne liegt erst dann vor, wenn der Verkehrswert desselben Grundstückes unter der Annahme abweicht, dass das Gebäude nicht unter Schutz gestellt worden ist. In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile, denn die steuerlichen Vergünstigungen und öffentlichen Fördermittel können die erhöhten Kosten auf Grund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebotes sowie des Abbruchverbots nicht aufwiegen.

- Die erhöhten Kosten werden in der Wertermittlung als erhöhte Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Unter Bezugnahme auf das Objekt bzw. den Objektzustand gestaltet sich die Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange wie folgt:

- In steuerrechtlicher Sicht sieht der Sachverständige (ggf. durch Teilerlass der Grundsteuer durch die Gemeinde) unter Bezugnahme o. g. Ausführungen nicht als wertrelevant
- Die Denkmalschutzeigenschaft bezieht sich zunächst auf das Gesamtobjekt aus geschichtlichen und technischen Gründen.

Prinzipiell gehört der Denkmalschutz zu den stärksten Bindungen des Privateigentums. Mit der Eintragung eines Objektes in die Denkmalschutzliste sind eine Reihe von öffentlich-rechtlichen Pflichten und Beschränkungen verbunden, die im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums regelmäßig hingenommen werden müssen. Die Beschränkungen des Grundstückes müssen allerdings vom Sachverhalt her geboten und in ihrer Ausgestaltung sachgerecht sein.

So besteht für Baudenkmäler ein Erhaltungsgebot bzw. umgekehrt ein Abbruchverbot.

Die Erhaltungspflicht bzw. das Instandsetzungs- und Wiederherstellungsgebot finden jedoch ihre Grenze in der Zumutbarkeit für den Eigentümer.

So muss im Falle, wenn dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals nicht mehr zugemutet werden kann, in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens der Denkmalschutzbehörde die Genehmigung zum Abbruch erteilt werden.

Die Zumutbarkeitsschwelle wird überschritten, wenn das betroffene Grundstück nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann, insbesondere soweit die Kosten der Erhaltung und der Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Im Weiteren ist die Erhaltung eines Gebäudes bzw. Objekts unzumutbar, wenn sich die Ziele des Denkmalschutzes schon aus tatsächlichen Gründen nicht mehr verwirklichen lassen, insbesondere, wenn ein Denkmal in absehbarer Zeit ohnehin dem Verfall preisgegeben und als Ruine nicht mehr erhaltungswürdig ist sowie wenn eine den Anforderungen des Denkmalschutzes genügende Nutzung nicht mehr in Betracht kommt (siehe hierzu Ausführungen nach Kleiber ‚Verkehrswertermittlung von Grundstücken‘ Teil V Besondere Immobilienarten Rn 587 f).

In Bezug auf das Bewertungsobjekt sind beide Umstände gegeben, insbesondere

- handelt es sich um eine Industriebrache mit einer gänzlich im Verfall begriffenen bzw. zu einem Großteil bereits verfallenen und ruinösen Bausubstanz sowie
- lassen sich entsprechend v. b. Bauzustand hieraus eine dem Denkmalschutz, als auch herkömmlichen Aspekten genügende Nutzung nicht mehr verwirklichen.

Ertragswirtschaftliche Betrachtungen lassen sich auf Grund des Objektzustandes bzw. der ehemaligen Nutzung somit nicht mehr darstellen, ungeachtet dessen, dass sich aus planungsrechtlichen bzw. städteplanerischen Gründen eine solche ohnehin nicht mehr realisieren lässt.

Der vorhandene Objektzustand lässt insofern lediglich, auch unter Berücksichtigung weiterer sich aus Untersuchungen des Altstandortes ergebender Belange, den Schluss einer Grundstücksfreilegung zu, ggf. auch unter Einbeziehung einer teilweisen Erhaltung bzw. Verwertung einzelner Bauteile, z. B. Mauerwerksfassaden, des freistehenden Schornsteins, etc.

Ungeachtet dessen bedarf es bezüglich einer Grundstücksfreilegung bzw. Teilfreilegung der Erteilung einer entsprechenden denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis.

Im Falle einer Grundstücksfreilegung bestimmt sich somit der Wert des Bewertungsgrundstücks nach dem Bodenwert abzgl. der Freilegungskosten.

Wird jedoch im Rahmen des Denkmalschutzes die Genehmigung zum Abbruch eines Gebäudes bzw. Objekts versagt und ist somit das Grundstück mit einer denkmalgeschützten Bausubstanz aufgrund des Erhaltungsaufwands „praktisch unverkäuflich“, weil sinnvolle (im Bewertungsfall keine) Nutzungsmöglichkeiten nicht bestehen, bestimmt sich gemäß Ausführung nach Kleiber (Teil V Rn 597) der Grundstückswert ebenfalls nach dem Bodenwert abzgl. Freilegungskosten.

Insofern erachtet der Sachverständige die sich aus dem Denkmalschutz ergebende Belange als wertneutral.

3. Beurteilung als Altlastenstandort

Entsprechend Auskunft aus dem Altlasteninformationssystem sowie auf der Grundlage der Erstbewertung des Altstandortes aus 2020 wurden im Objektbereich der „Neuen Kammgarnspinnerei“ Flst.-Nr. 575/ 18 Boden- und Grundwasserkontaminationen aus der Vornutzung als Hüttenstrandort sowie Mauerwerks- und Bauteilkontaminationen verschiedener Intensität aus letztmaliger Nutzung festgestellt. Als Untersuchungsgebiet wurde hierbei der mittlere und westliche Grundstücksbereich, also westlich des Hüttenteiches in Betracht gezogen.

Der Sachverständige bezieht sich bei nachfolgenden Ausführungen auf Angaben zur Orientierende Untersuchung und Erstbewertung des Altstandortes „Ehemalige Kammgarnspinnerei“ vom 29.09.2020.

Altlastenverdacht aus Vornutzung

Gemäß Untersuchung wurden die höchsten Belastungen in anthropogenen Böden, insbesondere in Schlacken, schlackenartigen Auffüllungen und in Hüttensanden sowie teilweise auch Belastungen in herkömmlich gewachsenen Böden ohne erkennbare Fremdanteile festgestellt. Die Gehaltsverteilung der als Leitparameter ausgemachten Elemente Arsen und Kupfer hat gemäß Untersuchung einen räumlichen und kausalen Zusammenhang zum Areal der Kammgarnspinnerei ergeben. Zur Dokumentation wurde gemäß Gutachten zur Altlastenuntersuchung diesbezüglich ein schichtenbezogenes Belastungsmodell gemäß Aufschlussplan mit vier Profilschnitten durch das Gelände und der Hauptbebauung in Süd-Nordrichtung zugrunde gelegt.

a) Grundwasserbelastung

Im Zuge der Erkundungen wurde die Grundwasserbeschaffenheit stichprobenartig untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass im Anstrom hohe Arsenbelastungen (220µg/l) vorliegen, des Weiteren wurden erhöhte Molybdän- und leicht erhöhte LHKW-Gehalte ermittelt. Der Arsengehalt im Abstrom wurde um den Faktor 20 geringer festgestellt, so dass die Belastungen im Grundwasser unter den jetzigen Verhältnissen im Wesentlichen am Standort gehalten werden.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Im Zuge späterer Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind jedoch detailliertere Untersuchungen der Grundwasserverhältnisse vorzunehmen, wobei die Ergebnisse die erforderlichen Sanierungskosten wesentlich beeinflussen können.

b) Bodenkontaminationen

Entsprechend der Belastung der Bodenkontaminationen in vier Kategorien mit

- Unbelastete und gering belastete Böden
- Mäßig belastete Böden
- Hoch belastete Böden
- Sehr hoch belastete Böden

konnte entsprechend Belastungsgrad eine räumliche Zuordnung des Untersuchungsbereichs in fünf Areale vorgenommen werden.

Gemäß Auswertung der Untersuchungsergebnisse lassen sich die Kontaminationsschwerpunkte in den Schichten des Schlicks sowie Auffüllungen mit Schlackestoffen verorten, welche im Südteil bzw. Südosten des Untersuchungsbereichs liegen.

Die räumliche Verteilung der Kontaminationsschwerpunkte lässt sich wie folgt darstellen (siehe hierzu Anlage 9):

- Areal 1
Zentralteil ca. 50 % Flächenanteil – ohne relevante Bodenbelastungen
- Areal 2a
Obere Hanglage ca. 8 % Flächenanteil – mäßige Belastungen bis in 0,5 m Tiefe
- Areal 2b
Westecke ca. 12 % Flächenanteil – mäßige Belastungen bis ca. 1,0 m Tiefe
- Areal 2c
Unbebauter Randstreifen zum Hüttenteich – mäßige Belastungen bis in 1,0 m Tiefe
- Areal 3
Südteil des Grundstücks ca. 25 % Flächenanteil – hohe bis sehr hohe Belastungen in einer Tiefe von 1,0 bis 4,0 m

c) Mengenermittlung kontaminierter Bereich und Kostenschätzung der Bodensanierung

Mengenermittlung

Auf der Grundlage der Belastungsübersicht wurden im Rahmen der Untersuchung nach Erstbewertung des Altstandortes zusammenfassend im Untersuchungsgebiet für alle Areale folgende Mengen ermittelt:

- Mäßige Belastung 8.750 t
- Hohe Belastung 4.000 t
- Sehr hohe Belastung 13.700 t

Kostenschätzung der Bodensanierung

Entsprechend Standortuntersuchung wurden hierzu zwei Szenarien untersucht

1. Komplettausbau aller Bodenkontaminationen sowie
2. Optimierungsmöglichkeiten mit einer Reduzierung der vom Standort zu verbringenden kontaminierten Massen

Hierbei wurden folgende Rahmenbedingungen zugrunde gelegt:

- Das Gelände soll nach abgeschlossener Sanierung als Wohngebiet genutzt werden können.
- Die festgestellten Bodenkontaminationen sind nicht so beschaffen, dass aus Sicht des Grundwasserschutzes ein Komplettausbau erforderlich wird.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

zu 1. Komplettausbau

Hierbei fallen im Flächenbereich des Areals 1 (lt. Anlage 8 grüner Bereich) keine weiteren den Boden betreffenden Sanierungskosten an.

Gemäß Ermittlung des, die Erstbewertung des Altstandorts bearbeitenden Ingenieurbüros für angewandte Geologie wurde für den Komplettausbau bei entsprechender Deponiezuordnung zum Zeitpunkt 2020 folgender Kostenüberschlag ermittelt:

• Mäßige Belastung	8.750 t	a 60 €/t	525 T€
• Hohe Belastung	4.000 t	a 105 €/t	420 T€
• Sehr hohe Belastung	13.700 t	a 150 €/t	2.055 T€
Entsorgung Gesamt			3.000 T€
Weitere Erkundungen, Planungsleistungen			200 T€
Ausführung Erdbau/ Nebengewerke			800 T€
Sanierung gesamt			4.000 T€ bzw. 4,0 Mio €

Auf Grund der seit 2020 erfolgten Kostensteigerung ist insofern eine Anpassung zum Stand 2025 vorzunehmen, welche der Sachverständige in Anlehnung an die Spanne des Baupreisindex wie folgt ermittelt:

Baupreisindex 2020/ 2025: BPI = 147 für Gewerbebauten

Der Sachverständige erachtet insbesondere hinsichtlich maschinell orientierten Leistungen einen Ansatz im vollen Verhältnis des Baupreisindex nicht als angemessen.

Ansatz Multiplikator: 1,3 innerhalb der Spanne zwischen 1,0 und 1,47

Sanierungskosten 2025 = 4,0 Mio € * 1,30 BPI_{2025/2020} = 5,2 Mio €

Es handelt sich hierbei um eine Kostenschätzung auf der Grundlage der Voruntersuchung, welche einerseits noch nicht unerheblichen Schwankungen unterliegen sein dürfte, zum anderen wird lt. Darstellung Erstbewertung eine (unoptimierte) Totalsanierung am Standort sicher nicht vorgenommen werden. Jedoch können hier nach die ermittelten Kosten als worst case Szenario in Ansatz gebracht werden.

zu 2. Optimierungsmöglichkeiten

Gemäß Darstellung zur Erstbewertung des Altstandortes wurden zum v. g. Komplettausbau bzw. Totalsanierung Optimierungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Sanierungsaufwandes aufgezeigt. Hiernach laufen letztendlich alle Optimierungsvarianten auf eine Reduzierung der vom Standort zu verbringenden kontaminierten Massen hinaus. Das kann lt. Darstellung zur Altstandortuntersuchung dadurch erreicht werden, dass die Menge der belasteten Bereiche durch verdichtete Untersuchungen reduziert wird sowie dass Teile der Belastung vor Ort belassen werden. Hierzu wäre jedoch die allgemeine Schadlosigkeit eines Verbleibs nachzuweisen.

Bei einer Herrichtung des Geländes für eine Wohnbebauung sollte lt. Erstbewertung jedoch davon ausgegangen werden, dass die Einhaltung der Prüfwerte nach BBodSchG für diese Nutzung im oberflächennahen Bereich tatsächlich gewährleistet werden.

Lt. Untersuchung werden den Optimierungsmöglichkeiten folgende Rahmenbedingungen zugrunde gelegt:

- Areal 2a

Kostengünstigere Verwertung für Rekultivierungsschichten im standortnahen Umfeld, nach entsprechenden genehmigungsseitigen Voraussetzungen

- Areal 2b

Verbleib der mäßig belasteten Massen durch Wiedereinbau in unterkellerten Bereichen oder unter versiegelten Flächen

- Areal 2c

Verbleib der mäßig belasteten Massen durch den Verzicht auf eine Wohnbebauung in diesem Bereich

- Areal 3

Verbleib von mäßig, hoch und sehr hoch belasteten Massen im nichtoberflächennahen Bereich und mit Sicherungsmaßnahmen für tiefere Horizonte

Unter Zugrundelegung dieser Variantenuntersuchung belaufen sich nach Ermittlung die verbleibenden Entsorgungskosten für die Beseitigung der hohen und sehr hohen Belastungen im oberen ersten Meter des Areals 3 dann auf ca. 970 T€ Stand 2020 bzw. 1.430 Mio € indexiert zum Stand 2025.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Hieraus resultierend ergibt sich somit ein Einsparpotential von ca. 2,00 Mio € bzw. 2,60 Mio € indexiert gegenüber dem Komplettausbau.

Respektive ergeben sich hieraus ermittelte Gesamtkosten von 2,00 Mio € Stand 2020 bzw. **2,60 Mio € indexiert Stand 2025.**

Altlastenverdacht aus der Nutzung als Kammgarnspinnerei

Entgegen den vorhandenen Bodenkontaminationen aus der erzverarbeitenden Vornutzung sind lt. Untersuchung des Altstandortes die Schadstoffpotentiale aus der industriellen Nutzung der Kammgarnspinnerei vergleichsweise gering weil in den Hauptprozessen im Wesentlichen kein schadstoffrelevanter Stoffumgang stattgefunden hat.

Die Altlastenverdachtsmomente, im Wesentlichen Bauteilbelastungen aus Mauerwerk, Decken, Bodenplatte u.a. resultieren hierbei schwerpunktmäßig aus Nebenprozessen der Produktion, wie aus der Lagerung von Ölen, fetten und brennbaren Flüssigkeiten in geringem Umfang, aus der Gebäudebeheizung oder aus der Versorgung mit Elektroenergie (Trafostation).

Gemäß v. g. Ermittlung zur Altlastenuntersuchung wurden folgende Verdachtsflächen recherchiert:

- Öllager im Keller der Facherei, Leitparameter MKW
- Esse und Heizhaus, Leitparameter PAK
- Trafostation, Leitparameter PCB
- Öllager außerhalb, Leitparameter MKW

Die Belastungssituation wurde gemäß Erstbewertung ebenfalls anhand einzelner Gelände- bzw. Bauteilprofile untersucht und eine Unterteilung in folgende Belastungsklassen nach LAGA vorgenommen:

- Unbelastetes Mauerwerk LAGA Z0 und Z1.1
- Gering bis mäßig belastetes Mauerwerk LAGA bis Z2, DepV Dk0, nicht gefährlicher Abfall
- Belastetes Mauerwerk, größer LAGA Z2, DepV DkI, meist gefährlicher Abfall
- Hoch belastetes Mauerwerk, größer LAGA Z2, DepV DkII, gefährlicher Abfall

Die räumliche Verteilung der Kontaminationsschwerpunkte lässt sich wie folgt darstellen (siehe hierzu Anlage 9):

- Geringe und mäßige Belastungen: Bodenplatte Vorspinnerei, Bodenplatte Werkstatt
- Belastetes Mauerwerk: Ölkeller mit Umfeld sowie Heizhaus und Esse
- Hochbelastetes Mauerwerk: Bodenplatte und Mauerwerk im Erdgeschoss Trafostation

Mengenermittlung kontaminierter Bereich und Kostenschätzung der Bauteilentsorgung

Auf der Grundlage der Belastungsübersicht wurden im Rahmen der Untersuchung nach Erstbewertung des Altstandortes zusammenfassend im Untersuchungsgebiet für alle Areale nachfolgend anfallende Mengen sowie hieraus resultierend die Entsorgungskosten wie folgt geschätzt:

• Unbelastetes Mauerwerk	ca. 22.000 t	a 25 €/ t	550 T€
• Gering belastetes Mauerwerk	ca. 1.000 t	a 60 €/ t	60 T€
• Belastetes Mauerwerk	ca. 1.500 t	a 105 €/ t	158 T€
• Hoch belastetes Mauerwerk	ca. 500 t	a 150 €/ t	75 T€
Gesamt Stand 2020			~ 850 T€

Entsorgungskosten indexiert mit BPI 1,3 zum **Stand 2025** ~ 1.105 T€ bzw. **1,10 Mio €**

Zusammenfassung

Auf dem Gelände des Altstandortes „Ehemalige Kammgarnspinnerei“ in Schweina wurden orientierende Altlastenuntersuchungen, schwerpunktmäßig als Boden- und Bausubstanzuntersuchungen durchgeführt.

Kontaminationen wurden hierbei aus der Vornutzung als Hüttenstandort meist mit Verunreinigungen durch Arsen verursacht, welche den Hauptanteil der Belastungen darstellen. Des Weiteren bestehen in Teilbereichen Belastungen der Bausubstanz, z. B. des Mauerwerks, Decken und Bodenplatten vorrangig aus Nebennutzungen der Kammgarnspinnerei.

Der Schwerpunkt der Kontaminationen befindet sich im Süden des mittleren und westlichen Grundstücksbereichs entlang der ehemaligen Standorte der Erzverarbeitung sowie die Bausubstanz betreffend an den Standorten Heizhaus mit Esse, Trafostation und Werkstatt.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Relevante Bodenbelastungen, welche auf die Nutzung des Geländes als Kammgarnspinnerei zurückzuführen sind, wurden im Rahmen der Altlastenuntersuchung nicht festgestellt.

Große Objektbereiche, z. B. im Zentralteil und im Norden des Grundstücks sind zusammenhängend unbelastet.

Auf der Grundlage der Altlastenuntersuchungen wurden Kosten der Altlastensanierung bzw. Altlastenbeseitigung ermittelt welche sich indexiert zum Bewertungsstichtag wie folgt darstellen:

1. Kostenobergrenze zur Beseitigung der Bodenbelastungen/ Komplettausbau **5,20 Mio €**

Hierbei werden Optimierungsmöglichkeiten zur Kostenreduzierung seitens der Altlastenuntersuchung gesehen, welche mit ca. 2,60 Mio € beziffert werden.

Insofern kann der Kostenaufwand zur Altlastenbeseitigung aus Bodenkontaminationen in einer **Spanne zwischen ca. 2,60 Mio € und 5,2 Mio €** in Ansatz gebracht werden.

Einen entscheidenden Kostenfaktor bei einer Optimierung stellen die Grundwasserverhältnisse dar, welche noch vertiefend untersucht werden müssen.

2. Kostenrahmen Entsorgungskosten Mauerwerk/ sonstige Bauteile **1,10 Mio €**

Bei v. g. Ausführungen handelt es sich lediglich um eine Zusammenfassung zur Erstbewertung des Altstandortes aus 2020. Ausführliche Informationen sind der Dokumentation Orientierende Untersuchung und Erstbewertung des Altstandortes „Ehemalige Kammgarnspinnerei“ in Bad Liebenstein/ Schweina vom 29.09.2020 zu entnehmen.

3.6 Schutzgebiete

Das Bewertungsgrundstück selbst befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten, wie Landschaftsschutz, Naturschutz, Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, u. a., östlich der „Altensteiner Straße“ erstreckt sich bereits das Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald, welchem ebenfalls die „Altensteiner Parklandschaft“ zugehörig ist.

3.7 Baubeschreibung

Allgemeiner Hinweis:

Bestandsunterlagen standen dem Sachverständigen anhand der Lagepläne mit Lage der Profilschnitte sowie Profilschnitte selbst mit skizzenhafter Darstellung der Höheneinordnung aus der Dokumentation der Altlastenuntersuchung zur Verfügung. Dies betrifft im Wesentlichen die Hauptbebauung im mittleren und westlichen Grundstücksbereich. Dieser Objektbereich war auf Grund des desolaten und in Teilen ruinösen baulichen Zustandes sowie wegen ohnehin eingeschränkter Zugänglichkeit nur noch bedingt begehbar. Die Objektbesichtigung wurde hier überwiegend als Außenbesichtigung durchgeführt. V. b. Planunterlagen und Darstellungsskizzen werden zur Veranschaulichung als Anlage in das Gutachten übernommen.

Für die Bebauung im nordöstlichen Grundstücksbereich sowie südlich des Hüttenteichs lagen dem Sachverständigen keine Unterlagen vor, die Objekte wurden im Wesentlichen im Rahmen einer Außenbesichtigung begutachtet. An betreffenden Teilobjekten wurden teils einfache Bestandsaufnahmen an den Außenbauteilen vorgenommen und die Bebauung skizzenhaft dargestellt.

Für die Bewertung erforderliche Angaben zu Flächen und Kubatur wurden aus Unterlagen der Altlastenuntersuchung, v. g. Bestandsaufnahmen sowie Angaben lt. Katasterunterlagen ermittelt. Die hieraus erstellten Bestandsunterlagen sowie Berechnungsangaben dienen ausschließlich zur Bearbeitung des Gutachtens und können nicht zu anderweitigen Zwecken verwendet werden.

Die Objektbeschreibung stützt sich somit z. T. auf vorhandene Objektdokumentationen der Altlastenuntersuchung, der städtebaulichen Rahmenplanung, die äußere Inaugenscheinnahme, Mitteilungen der zum Ortstermin anwesenden Vertretern der Stadt Bad Liebenstein sowie Behördenauskünfte zum Bewertungsobjekt. Insofern können hinsichtlich der nicht in Augenschein genommener Objektbereiche keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.