

**Verkauf eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis, zuletzt genutzt als Jugendzentrum XXL in Bad Langensalza, Feldstraße 35**



**Jugendzentrum XXL - Einfahrt Straßenseite -**



**Hauptgebäude Flur**

## Exposé

Eigentümer:	Unstrut-Hainich-Kreis
Nutzungsart:	„Jugendzentrum XXL“, der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche, Spiel- und Sportplatz sowie Grünfläche  Die Planungshoheit für dieses Flurstück liegt bei der Stadt Bad Langensalza. Zukünftig geplante Nutzungen sind daher mit der Stadt Bad Langensalza, Stadtverwaltung, Fachbereich Stadtentwicklung und Liegenschaftsverwaltung abzustimmen.
Katasterangaben:	Feldstraße 35 (Im Neustädter Feld 2) Gemarkung Bad Langensalza, Flur 21, Flurstück 10/6, Grundstücksgröße 5.589 m <sup>2</sup> aktueller Bodenrichtwert: 26,00 €/m <sup>2</sup>
bebaute Fläche:	Hauptgebäude: ca. 886 m <sup>2</sup> Nebengebäude: ca. 322 m <sup>2</sup> Garagenkomplex: ca. 191 m <sup>2</sup>
Lage/ Erschließung:	Thüringen. Bad Langensalza ist eine Kurstadt im Unstrut-Hainich-Kreis. Sie ist nach der Kreisstadt Mühlhausen mit ca. 17.500 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Kreis und bildet das Mittelzentrum für dessen südöstlichen Teil sowie für einige Gemeinden im nördlichen Landkreis Gotha. Die Stadt hat keinen direkten Autobahnanschluss, sie ist aber über drei Bundesstraßen mit den wichtigsten Nachbarstädten verbunden. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt beträgt ca. 35 km. Das Grundstück liegt ca. 1,5 km nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt in einem Gebiet der Mischnutzung, bestehend aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung. Elektrischer Strom, Bewässerung und Gas stammen aus dem öffentlichen Netz, die Entwässerung erfolgt in den Ortskanal (Mischsystem). Telefonanschluss ist vorhanden. Das Grundstück ist somit ortsüblich erschlossen und erschließungsbeitragsfrei.  In nördlicher Richtung verläuft die Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straße „Feldstraße“, von der auch die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Unmittelbar in nordwestlicher Richtung schließt sich Gartenland an. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Weg, daran angrenzen ebenfalls Gärten. In südöstlicher Richtung verläuft der Bachlauf der „Salza“. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der weiteren

Umgebung vorhanden. Es besteht eine gute örtliche Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Objektbeschreibung:

Das Grundstück ist mit zwei eingeschossigen Gebäuden und einem Garagenkomplex bebaut.

Das freistehende, nicht unterkellerte Hauptgebäude ist ein eingeschossiges massives Gebäude mit flachem, nicht ausbaufähigem Satteldach. Es wurde ca. 1975 als Mehrzweckgebäude errichtet, nach 1990 in einigen Bereichen umgebaut und als reines Verwaltungsgebäude durch den Unstrut-Hainich-Kreis genutzt. Seit 1997 erfolgt die Nutzung als Jugend- und Vereinsobjekt durch die Stadt Bad Langensalza bzw. durch den Landkreis. Im Rahmen des Umbaus wurde nach 1990 ein neuer Heizkessel (Erdgas) eingebaut und das Gebäude teilweise mit Plattenheizkörpern ausgestattet, die Rohrleitungen sind veraltet. Später erfolgte der Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern. Die sanierten Sanitärbereiche, bestehend aus WC und Handwaschbecken, sind gefliest und befinden sich in gutem Zustand.

Das freistehende eingeschossige, massive Nebengebäude ist teilunterkellert. Das Satteldach ist flach und nicht ausbaufähig. An der westlichen Längswand sind ein Windfang als Hauseingang und eine überdachte Kelleraußentreppe angebaut. Dieses Gebäude wurde ca. 1975 als Lagergebäude errichtet und steht derzeit leer.

Anschluss an die Warmwasser- Zentralheizung/ Erdgas im Hauptgebäude besteht. Alte Rohrleitungen, Gußradiatoren, teilweise Plattenheizkörper sind eingebaut, die Kunststoffenster sind isolierverglast. Die Sanitärbereiche sind saniert und in gutem Zustand.

Im Gebäude befindet sich ein großer Saal von ca. 160 m<sup>2</sup>.

Beide Gebäude befinden sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

Der Garagenkomplex besteht aus fünf zusammenhängenden Garagen in massiver Bauweise.

Die vorhandene Freifläche wird derzeit als Sport- und Freizeitfläche genutzt. Parkflächen sind vorhanden.

Energieausweis: liegt vor

Alle Angaben, insbesondere auch Zahlen und Größenangaben, in diesem Exposé sind unverbindlich und stellen keine Zusicherung von Eigenschaften des Kaufgegenstandes dar.

Eine Besichtigung kann mit dem Fachdienst Zentrale Dienste, Frau Eva-Maria Schulz, Telefon: 03601/802503, Fax: 03601/80132503 oder

E-Mail: [e-m.schulz@lrauh.thueringen.de](mailto:e-m.schulz@lrauh.thueringen.de) vereinbart werden.



Eingangsbereich Hauptgebäude



Flur Hauptgebäude



Tischtennisraum Hauptgebäude



Heizung Hauptgebäude





Garagen



Nebengebäude und Garagen



Nebengebäude Westseite





Flur Nebengebäude



Flur Nebengebäude



Toiletten Nebengebäude



Außenbereich Volleyballplatz



Außenbereich Parkplatz



Hauptgebäude Nordseite



Hauptgebäude Westseite





Hauptgebäude Zufahrt von Bundesstraße