

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

Staatssekretär

An den Vorsitzenden
des Finanzausschusses des
Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Thomas Rother, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

**Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/7397**

nachrichtlich

Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

20. Feb. 2017

Veräußerung der Liegenschaft in Salzau

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

es ist beabsichtigt, das für Zwecke des Landes entbehrliche, im beiliegenden Lageplan gelb umrandet dargestellte Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Fargau-Pratjau Blatt 277, Gemarkung Salzau, Flur 5, Flurstücke 5/2, 5/5, 14/4, 14/5, 14/9, 16/2, 16/4, 26/11, 26/12, 27/3 und 42/2 in Gesamtgröße von 122.317 m² an die Terranius GmbH, Timmendorfer Strand, zu einem Kaufpreis in Höhe von 1.301.000 € zu veräußern. Der von der GMSH zuletzt festgestellte Verkehrswert beträgt 2,7 Mio €.

Die ehemals als Kulturzentrum genutzte Liegenschaft steht seit Oktober 2010 leer. Sie ist für das Land entbehrlich und steht zum Verkauf. Ein öffentliches Ausbietungsverfahren hatte zuletzt im Jahr 2013 ein Höchstgebot von 1,1 Mio € ergeben. Als Ergebnis intensiver Nachverhandlungen konnte mit dem Höchstbieter ein Kaufpreis in Höhe von 2,0 Mio € vereinbart werden. Von dem am 12. Nov. 2013 geschlossenen Kaufvertrag war das Land

zurückgetreten, nachdem der am 1. Juni 2014 fällige erste Teilbetrag des Kaufpreises nicht gezahlt worden war. Nach einer vorübergehenden Nutzung für die Unterbringung von Asylbewerberinnen und -bewerbern ist die Verkaufsabsicht des Landes erneut überregional veröffentlicht worden. Als Ergebnis des üblichen dreistufigen Gebotsverfahrens ist in der entscheidenden Gebotsrunde ein Höchstgebot von 1.301.000 € abgegeben worden. Mit dem Höchstbieter konnte nach Abschluss des Gebotsverfahrens eine sogenannte Mehrerlösklausel zu Gunsten des Landes für den Fall der Weiterveräußerung innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren vereinbart werden

Wegen der Abweichung vom Ergebnis der beiliegenden Wertermittlung ist gemäß § 64 Abs. 3 LHO der Finanzausschuss zu unterrichten.

Ab einer Wertgrenze von mehr als 1.000.000 € ist gemäß VV Nr. 4.7 zu § 64 LHO für die Durchführung des Verkaufs die Zustimmung des Landtags erforderlich. Das Finanzministerium hat den Kaufvertrag vorbehaltlich der Zustimmung am 20. Februar 2017 geschlossen.

Die Einnahme fließt dem Landeshaushalt bei Titel 1221-131 01 zu.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Dr. Philipp Nimmermann

Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig - Holstein

A.Ku.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- Flurkarte -

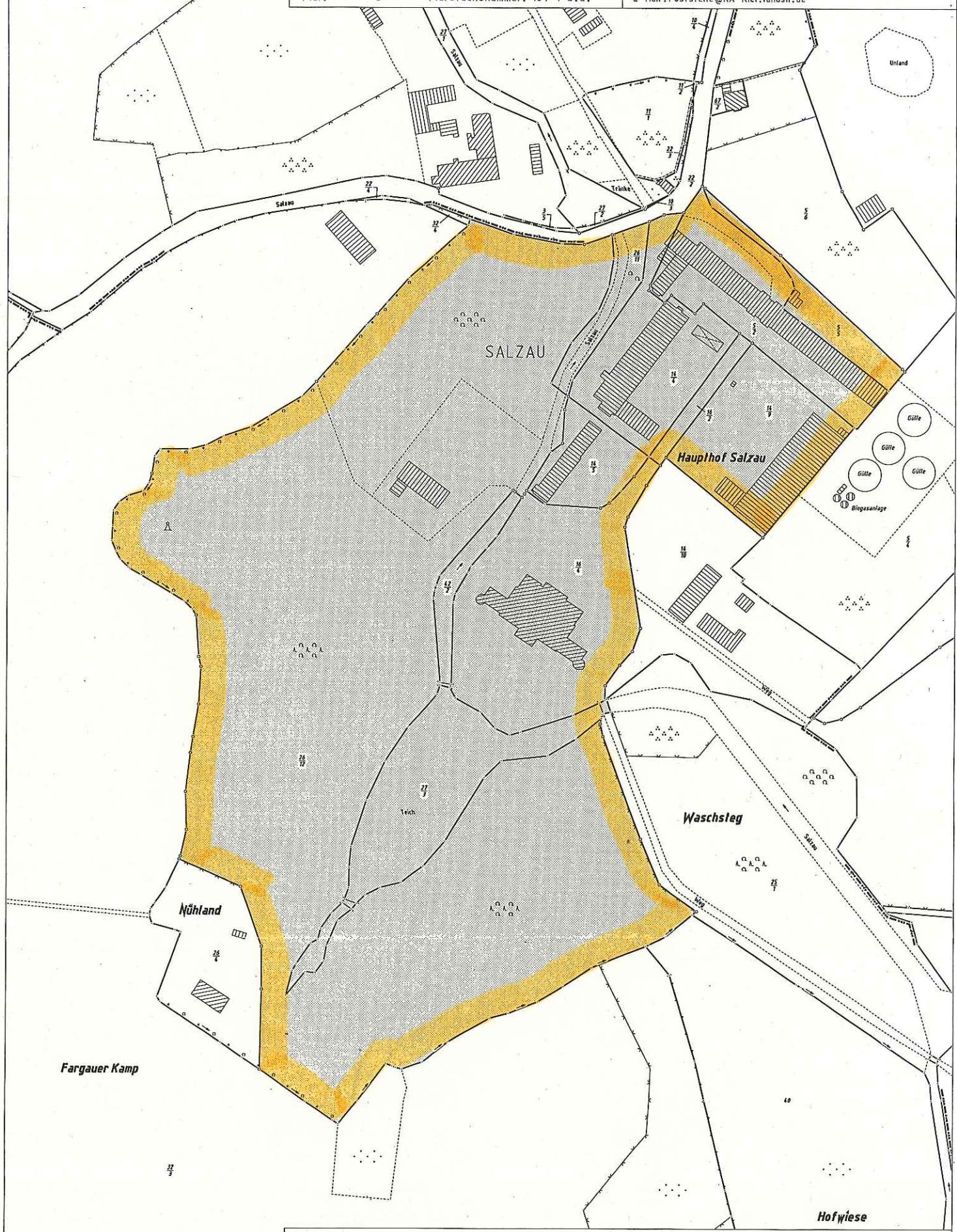
Maßstab : 1:2000, (entstanden aus Inselkarte 1: 2000)
 Gemeinde : Fargau-Pratjau
 Gemarkung : Salzau
 Flur: 5 Flurstücksnr.: 16 / 4 u.a.

Katasteramt Kiel
 Kronshagener Weg 107
 24116 Kiel

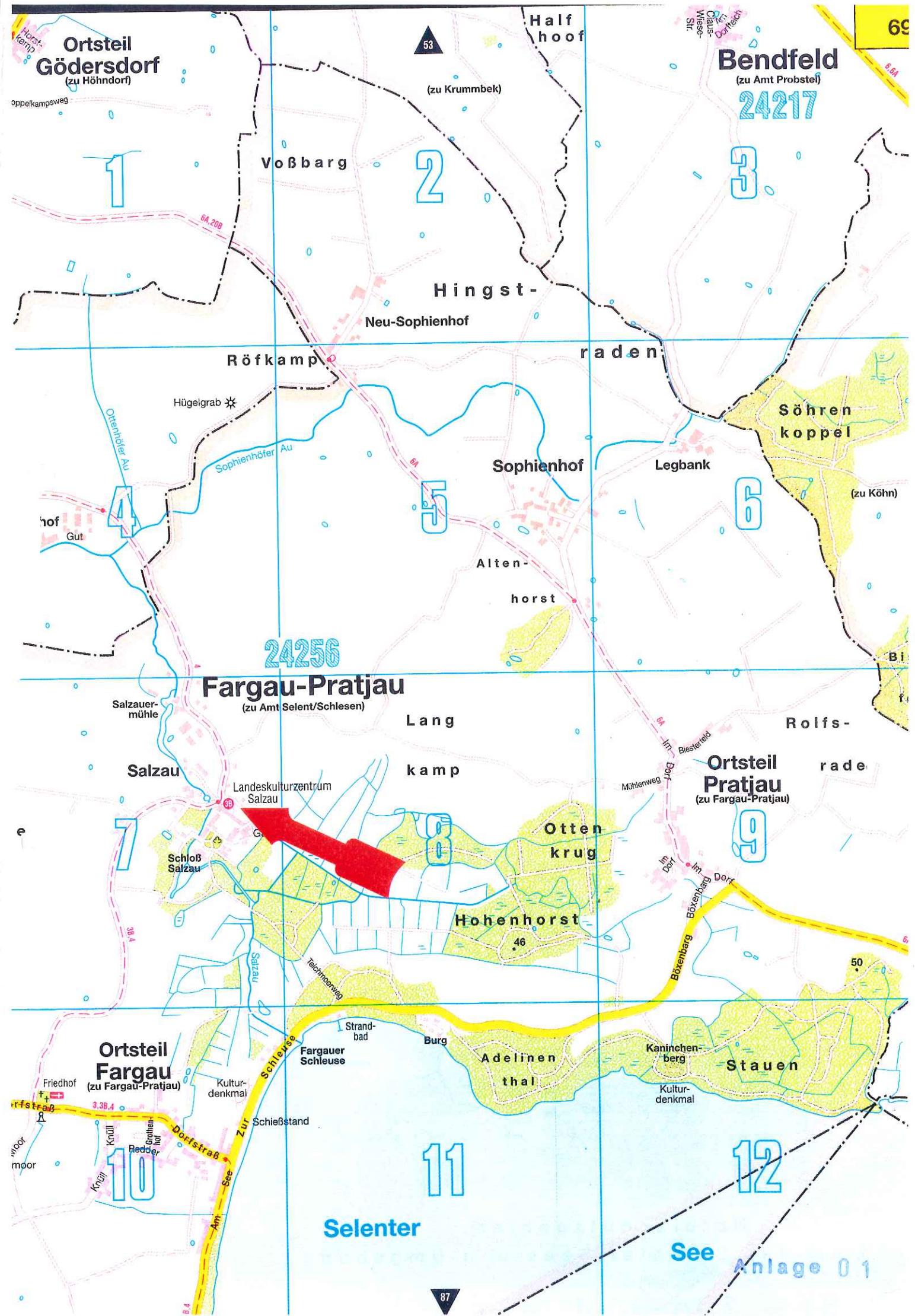
Tel : 0431-237630
 Fax : 0431-2376350

15.03.2010

E-Mail : Poststelle@KA-Kiel.landsh.de



Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der aussstellenden Behörde oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004).



Topographische Übersichtskarte 1:200 000

Ostgrenze des Meridianstreifens 9° 4400 Westgrenze des Meridianstreifens 12° 3600



Geschäftsbereich Landesbau
Fachgruppe Wertermittlung

Volker Benz
Org.-Z. 2712.1
Schillstraße 1-3, 23566 Lübeck
Telefon (0451) 30086-130
Telefax (0451) 30086-263
volker.benz@gmsh.de

Ausfertigung

Aktualisierte Wertermittlung

nach Wertermittlungsverordnung 1988/1998 (WertV) sowie Wertermittlungsrichtlinien 1991/2002 (WertR)

Ehem. Landeskulturzentrum Salzau, Kreis Plön



Ansicht des Herrenhauses Salzau von der Hofseite

Gutachten aufgestellt durch: Hans-Peter Westermann
ö b.u.v. Sachverständiger
Brotschrangen 4 (vormals: Neue ABC-Straße 7)
20457 Hamburg

am: 16. September 2003

Grundlagen der Aktualisierung: Auftrag Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein
vom 01. Juni 2016

Wertermittlungsstichtag
der Aktualisierung: 07. Dezember 2016

Aufgrund des Zeitablaufes seit Erstellung des Gutachtens sowie zwischenzeitlich ausgeführten baulichen Maßnahmen ist eine Aktualisierung erforderlich.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, daß die Konzertscheune im Mai 2012 durch einen Brand zerstört wurde. Das eigens für den Betrieb der Konzertscheune errichtete Sanitärbau ist in der Sachwertermittlung berücksichtigt, ein Ertragswert kann jedoch nicht abgeleitet werden.

Im folgenden sind die zu aktualisierenden Abschnitte **Sachwert**, **Ertragswert** sowie **Verkehrswert** ergänzt bzw. neu aufgestellt worden.

Der **Bodenwert** wurde, da die zwischenzeitliche Bodenwertsteigerung bei der Bewertung des 122.317 m² großen Grundstückes vernachlässigt werden kann, unverändert aus dem Gutachten Westermann übernommen.

Weitere Maßstäbe der Aktualisierung der Wertermittlung sind:

1. Für die Wertermittlung wurde, wie auch im Gutachten Westermann, ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.
2. Der aufstockende Bestand an Laub- und Nadelgehölzen wurde nicht bewertet.
3. Die auf dem Grundstück noch vorhandenen Kunstobjekte sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
4. Das Herrenhaus, das Torhaus, das Gästehaus sowie die Parkanlage sind als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung nach § 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (DSchG) eingestuft und stehen somit unter Denkmalschutz.
5. Die in der zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Wégerechte sind in der Wertermittlung berücksichtigt.
6. Mängel und Schäden an den Gebäuden sowie die Kosten für deren Beseitigung wurden grob überschlägig ermittelt.

Für erforderliche wiederkehrende Maßnahmen im Westflügel des Herrenhauses (Rißbildungen - siehe hierzu anliegende Stellungnahmen der Fachgruppe Tragwerksplanung der GMSH vom Oktober und Dezember 2016) sind, wie bereits im Gutachten H.-P. Westermann aus dem Jahre 2003 nachrichtlich dargestellt, Kosten in Höhe rd. 20.000 DM (entsprechend rd. 14.000 € im Jahre 2016) in einem Zeitraum von etwa 5 Jahren anzusetzen.

1. Wertermittlung

1.1 Bodenwert

500.000 €

1.2 Sachwert (Sachwertverfahren nach WertV, §§ 21 bis 25)

1.21 Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

1.211 Herrenhaus



Baujahr (ggf. fiktiv):	1883	
Umbauter Raum m ³	24.630	
Normalherstellungskosten 1913, einschl. Baunebenkosten, je m ³	30,00 M	
Herstellungswert 1913		738.900,00 M
Index 1913 D:	1,000	
Herstellungswert 2016		10.765.773 €
Index 2016 Aug.:	14,57	
Gesamtnutzungsdauer: Jahre	100	
Restnutzungsdauer: Jahre	50	
Lebensalter: Jahre	50	
AW (Ross)	38%	4.090.994 €
Bauschäden:		350.000 €
Wi.-Wertm.		6.324.779 €
Wert:		2.213.673 €
		4.111.107 €

1.212 Torhaus



Baujahr (ggf. fiktiv):	1930	
Umbauter Raum	m³	16.354
Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m³		20,00 M
Herstellungswert 1913		327.080,00 M
Index 1913 D:	1,000	
Herstellungswert 2016		4.765.556 €
Index 2016 Aug.:	14,57	
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100
Restnutzungsdauer:	Jahre	50
Lebensalter:	Jahre	50
AW (Ross)	38%	1.810.911 €
Bauschäden:		350.000 €
		2.604.644 €
Wi.-Wertm.	25%	651.161 €
Wert:		1.953.483 €

1.213 Hinterhaus



Baujahr (ggf. fiktiv):	1930	
Umbauter Raum	m³	121
Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m³		12,00 M
Herstellungswert 1913		1.452,00 M
Index 1913 D:	1,000	
Herstellungswert 2016		21.156 €
Index 2016 Aug.:	14,57	
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100
Restnutzungsdauer:	Jahre	50
Lebensalter:	Jahre	50
AW (Ross)	38%	8.039 €
Bauschäden:		5.000 €
		8.116 €
Wi.-Wertm.	5%	406 €
Wert:		7.711 €

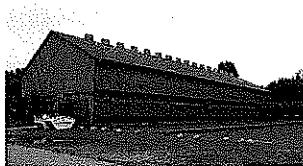
1.214 Gästehaus



Baujahr (ggf. fiktiv):	1890	
Umbauter Raum	m³	3.835
Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m³		26,00 M
Herstellungswert 1913		99.710,00 M
Index 1913 D:	1,000	
Herstellungswert 2016		1.452.775 €
Index 2016 Aug.:	14,57	
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100
Restnutzungsdauer:	Jahre	50
Lebensalter:	Jahre	50
AW (Ross)	38%	552.054 €
Bauschäden:		50.000 €
		850.720 €
Wi.-Wertm.	5%	42.536 €
Wert:		808.184 €

1.215	Konzertscheune	Baujahr (ggf. fiktiv):	1931	
		Umbauter Raum	m³	11.925
		Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m³		0,00 M
	(Durch Brand zerstört)	Herstellungswert 1913		0,00 M
		Index 1913 D:	1,000	0 €
		Herstellungswert 2016		0 €
		Index 2016 Aug.:	14,57	
		Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100
		Restnutzungsdauer:	Jahre	50
		Lebensalter:	Jahre	50
		AW (Ross)		38% 0 €
		Bauschäden:		0 €
		Wi.-Wertm.		0 €
		Wert:		0 €
1.216	Sanitärbau	Baujahr (ggf. fiktiv):	1990	
		Umbauter Raum	m³	979
		Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m³		25,00 M
		Herstellungswert 1913		24.475,00 M
		Index 1913 D:	1,000	
		Herstellungswert 2016		356.601 €
		Index 2016 Aug.:	14,57	
		Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
		Restnutzungsdauer:	Jahre	54
		Lebensalter:	Jahre	26
		AW (Ross)		22% 78.452 €
		Bauschäden:		20.000 €
		Wi.-Wertm.		258.149 €
		Wert:		12.907 €
				<u>245.241 €</u>
1.217	Probensaal	Baujahr (ggf. fiktiv):	1900	
		Umbauter Raum	m³	1.659
		Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m³		18,00 M
		Herstellungswert 1913		29.862,00 M
		Index 1913 D:	1,000	
		Herstellungswert 2016		435.089 €
		Index 2016 Aug.:	14,57	
		Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100
		Restnutzungsdauer:	Jahre	50
		Lebensalter:	Jahre	50
		AW (Ross)		38% 165.334 €
		Bauschäden:		20.000 €
		Wi.-Wertm.		249.755 €
		Wert:		37.463 €
				<u>212.292 €</u>

1.218 Hühnerstall



Baujahr (ggf. fiktiv):	1930	
Umbauter Raum	m ³	17.722
Normalherstellungskosten, einschl. Baunebenkosten, je m ³		8,00 M
Herstellungswert 1913		141.776,00 M
Index 1913 D:		1,000
Herstellungswert 2016		2.065.676 €
Index 2016 Aug.:		14,57
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	100
Restnutzungsdauer:	Jahre	50
Lebensalter:	Jahre	50
AW (Ross)		38%
Bauschäden:		784.957 €
		<u>400.000 €</u>
		880.719 €
Wi.-Wertm.		35%
Wert:		308.252 €
		<u>572.468 €</u>
 Wert der Gebäude:		7.910.486 €
Außenanlagen:	pauschal:	10,0%
Bauschäden Außenanlagen/Park:		791.000 €
Bauwert:		15.000 €
Bodenwert:		8.686.486 €
		<u>500.000 €</u>
 <u>Sachwert:</u>		9.186.486 €
		<u>9.186.486 €</u>

1.3 Ertragswert (Ertragswertverfahren nach WertV, §§ 15 bis 20)

Anmerkungen zur Ertragswertermittlung:

Für die zu bewertenden Gebäude der Liegenschaft sind Vergleichsmieten auf dem Immobilienmarkt nicht vorhanden.

Daher wurden für die Erstellung der Ertragswertermittlung die Kostenmieten aus den Sachwerten der Gebäude, ergänzt um einen Bodenwertanteil sowie den anteiligen Außenanlagen, abgeleitet.

1.31 Rohertrag

1.311 Vermietbare Flächen:

1. Herrenhaus

	m ² 4.323		
Mietzins:	je m ² /Monat	5,25 €	22.695,75 €

2. Torhaus

	m ² 3.479		
Mietzins:	je m ² /Monat	3,25 €	11.306,75 €

3. Hinterhaus

	m ² 32		
Mietzins:	je m ² /Monat	1,50 €	48,00 €

4. Gästehaus

	m ² 907		
Mietzins:	je m ² /Monat	5,25 €	4.761,75 €

5. Konzertscheune

	m ² 973		
Mietzins:	je m ² /Monat	0,00 €	0,00 €

6. Sanitärbau

	m ² 165		
Mietzins:	je m ² /Monat	0,00 €	0,00 €

7. Probensaal

	m ² 277		
Mietzins:	je m ² /Monat	5,25 €	1.454,25 €

8. Hühnerstall

	m ² 1.754		
Mietzins:	je m ² /Monat	1,50 €	2.631,00 €

1.312 PKW-Stellplätze: Stück 185
Mietzins: je Stück/Monat 5,00 € 925,00 €

1.313 PKW-Garagen Stück 0
Mietzins: je Stück/Monat 0,00 € 0,00 €

Summe Nutzflächen: m² 11.910

Rohertrag/Monat: 43.822,50 €
Rohertrag/Jahr: 525.870,00 €

	Rohertrag/Jahr:	525.870,00 €
1.32	<u>Bewirtschaftungskosten</u>	
1.321	Verwaltungskosten:	
	5% von	525.870,00 €
1.322	Mietausfallwagnis:	26.293,50 €
	4% von	525.870,00 €
1.323	Instandhaltungskosten:	
1.3231	Gebäude:	
	1. Herrenhs.	m ² 4.323
		je m ² /Jahr 12,00 € 51.876,00 €
	2. Torhs.	m ² 3.479
		je m ² /Jahr 10,00 € 34.790,00 €
	3. Hinterhs.	m ² 32
		je m ² /Jahr 6,00 € 192,00 €
	4. Gästehs.	m ² 907
		je m ² /Jahr 10,00 € 9.070,00 €
	5. K.-Sch.	m ² 973
		je m ² /Jahr 0,00 € 0,00 €
	6. San.-Geb.	m ² 165
		je m ² /Jahr 12,00 € 1.980,00 €
	7. Pr.-Saal	m ² 277
		je m ² /Jahr 10,00 € 2.770,00 €
	8. H.-Stall	m ² 1.754
		je m ² /Jahr 6,00 € 10.524,00 €
1.3232	Stellplätze:	
		Stück 185
		je Stück/Jahr 10,00 € 1.850,00 €
1.3233	Garagen:	
		Stück 0
		je Stück/Jahr 25,00 € 0,00 €
		160.380,30 €
	(entspricht rd. 30,50% vom Rohertrag)	<u>160.380,30 €</u>
1.33	<u>Reinertrag/Jahr</u>	365.489,70 €
1.34	<u>Anteil des Bodenwertes am Reinertrag</u>	
	Bodenwert:	500.000 €
	Liegenschaftszinssatz:	6,5%
		32.500,00 €
1.35	<u>Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag</u>	332.989,70 €
1.36	<u>Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:</u>	
		50 Jahre
1.37	Vervielfältiger:	14,72
	Liegenschaftszinssatz:	6,5%
1.38	<u>Ertragswert der baulichen Anlagen:</u>	4.901.608,38 €
1.39	<u>Bauschäden:</u>	
	1. Gebäude:	1.195.000,00 €
	2. Außenanlagen/Park:	<u>15.000,00 €</u>
		<u>1.210.000,00 €</u>
	<u>Bodenwert:</u>	3.691.608,38 €
	<u>Ertragswert:</u>	500.000,00 €
		4.191.608,38 €
		<u>4.191.608,00 €</u>

1.4 Verkehrswert

Die Wertermittlung von historischer, denkmalgeschützter Bausubstanz, insbesondere von Schlössern und Burgen bzw. von schloßartigen Herrenhäusern ist schwer objektivierbar.

Für derartige Objekte besteht kein Grundstücksmarkt im üblichen Sinne.

Veräußerungen von derartigen Immobilien stehen also regelmäßig außerhalb des eigentlichen Marktgeschehens.

Ein repräsentativer Teilmarkt besteht gleichermaßen nicht und wird auch künftig wegen der Einzigartigkeit und der geringen Anzahl der Objekte nicht zu erwarten sein.

Damit scheidet für die Bewertung solcher Liegenschaften das Vergleichswertverfahren nach §13 und §14 WertV 1988 weitgehend aus.

Der Verkehrswert, der maßgeblich durch eine Nutzungskonzeption bestimmt wird, die sich auch realisieren lässt, kann daher nur im Wege des Ertragswertverfahrens (§§ 16 bis 20 WertV) oder des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 25 WertV) ermittelt werden.

Diese potenzielle Nutzungskonzeption des zu bewertenden Objektes kann substanzorientiert oder aber renditeorientiert sein.

Zur Ableitung des Verkehrswertes ist dementsprechend das Wertermittlungsverfahren zu wählen:
Bei substanzorientierten Folgenutzungen, wie zum Beispiel: repräsentativer Wohnsitz, Sitz von Unternehmen oder Beratungsgesellschaften, Betriebserholungsheimen ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Bei renditeorientierten Folgenutzungen wie Hotel, Restaurant, Fachklinik, Sanatorium, Wohnstift, Rehabilitationszentrum, Privatschule, etc. findet das Ertragswertverfahren Anwendung.

Für die zu bewertende Gebäudegruppe wurde ein

sowie ein	Sachwert	in Höhe von	9.186.486,00 €
	Ertragswert	in Höhe von	4.191.608,00 €

ermittelt.

Da über geplante künftige Nutzungsmöglichkeiten des ehem. Landeskulturzentrums Salzau keine Angaben vorliegen, wird zunächst von einer renditeorientierten Folgenutzung ausgegangen.

Der Verkehrswert ist daher aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert kann nur unterstützend, aber nicht abschließend herangezogen werden.

Ertragswert: 4.191.608,00 €

Abschläge:

Aufgrund

1. des Denkmalschutzes und der damit verbundenen Auflagen,
2. der erhöhten Instand- und Unterhaltungskosten der -in Teilbereichen der Gebäude- aufwändigen, unwirtschaftlichen und neuzeitlichen Ansprüchen nicht hinreichend anpaßbaren Bauweise,
3. des durch die Zerstörung der Konzertscheune nicht mehr geschlossenen Ensembles einer klassischen Gutsanlage,
4. der Größe der Gebäude, insbesondere des schloßartigen Herrenhauses,
5. der fehlenden Ländereien,
sowie
6. der Problematik, diese, für die Zwecke eines Landeskulturzentrums hergerichtete und umgebauten Gutsanlage unter Berücksichtigung der großen Entfernung zur Metropolregion Hamburg, auf dem Grundstücksmarkt zu platzieren

ist ein Abschlag vom ermittelten Ertragswert in Höhe von

35% anzusetzen.

35% von

4.191.608,00 €

1.467.063,00 €

2.724.545,00 €

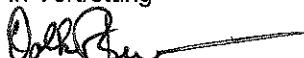
2.700.000,00 €

Verkehrswert:

Aufgestellt:

Lübeck, am 19. Dezember 2016

In Vertretung



Volker Benz

- Anlagen:**
1. Auszug aus der Flurkarte
 2. Auszüge aus den Liegenschaftsbüchern
 3. Auszug aus dem Grundbuch
 4. Stellungnahmen Tragwerksplanung vom Oktober und Dezember 2016
 5. Gutachten H.-P. Westermann vom 16. September 2003

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 02.12.2016

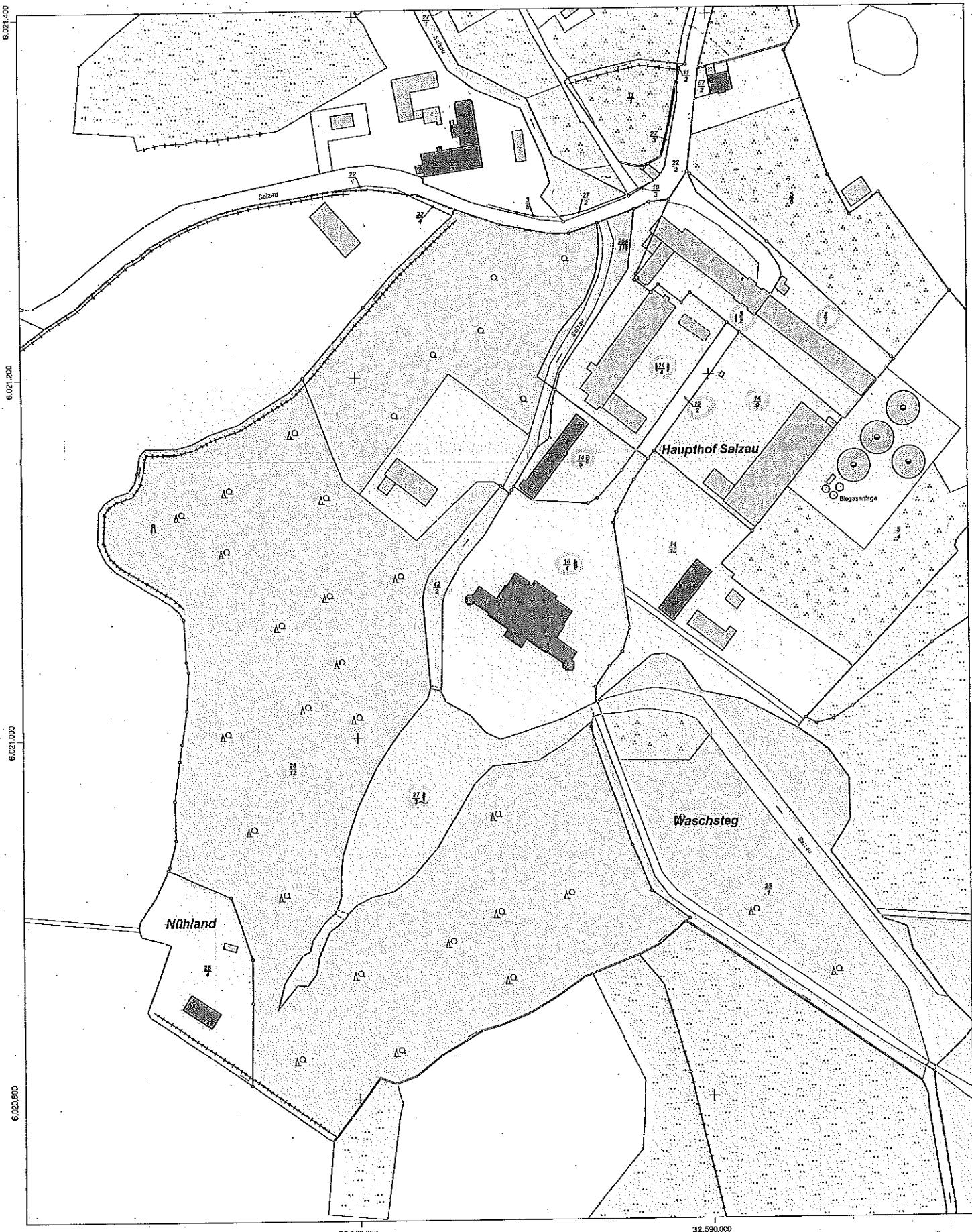
Flurstück: 26/12
Flur: 5
Gemarkung: Salzau

Gemeinde: Färgau-Prätzau
Kreis: Plön

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellende Stelle: LVerGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-2019
E-Mail: Geoserver@LVerGeo.landsh.de



Maßstab: 1:2000

Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an
Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein er zum eigenen Gebrauch
(§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz v. 15.12.2010).

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellt am: 02.12.2016

Erstellende Stelle: LVerMGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-0
E-Mail: Poststelle@LVerMGeo.landsh.de

Flurstück 5/2, Flur 5, Gemarkung Salzau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fargau-Pratjau
Kreis Plön

Lage: Haupthof Salzau
Salzau 8

Fläche: 5.885 m²

Tatsächliche Nutzung: 5.101 m² Öffentliche Zwecke
784 m² Weg

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Plön
Grundbuchbezirk Fargau-Pratjau
Grundbuchblatt 277
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 3 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellende Stelle: LVerGeo SH

Mercatorstraße 1

24106 Kiel

Telefon: 0431-383-0

E-Mail: Poststelle@LVerGeo.landsh.de

Erstellt am: 02.12.2016

Flurstück 5/5, Flur 5, Gemarkung Salzau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fargau-Pratjau
Kreis Plön

Lage: Haupthof Salzau
Salzau 8

Fläche: 1.438 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.438 m² Öffentliche Zwecke

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Plön
Grundbuchbezirk Fargau-Pratjau
Grundbuchblatt 277
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 3 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und GeoInformation
Schleswig-Holstein



Erstellende Stelle: LVermGeo SH

Mercatorstraße 1

24106 Kiel

Telefon: 0431-383-0

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 02.12.2016

Flurstück 14/4, Flur 5, Gemarkung Salzau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fargau-Pratjau
Kreis Plön

Lage: Haupthof Salzau
Salzau 4

Fläche: 5.420 m²

Tatsächliche Nutzung: 5.420 m² Öffentliche Zwecke

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Plön
Grundbuchbezirk Fargau-Pratjau
Grundbuchblatt 277
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 3 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellende Stelle: LVerMGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

Telefon: 0431-383-0
E-Mail: Poststelle@LVerMGeo.landsh.de

Erstellt am: 02.12.2016

Flurstück 14/5, Flur 5, Gemarkung Salzau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fargau-Pratjau
Kreis Plön

Lage: Haupthof Salzau
Salzau 4

Fläche: 2.371 m²

Tatsächliche Nutzung: 2.371 m² Öffentliche Zwecke

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Plön
Grundbuchbezirk Fargau-Pratjau
Grundbuchblatt 277
Laufende Nummer 2

Eigentümer: 3 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung**

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellende Stelle: LVerMGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-0
E-Mail: Poststelle@LVerMGeo.landsh.de

Erstellt am: 02.12.2016

Flurstück 14/9, Flur 5, Gemarkung Salzau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fargau-Pratjau
Kreis Plön

Lage: Haupthof Salzau
Salzau 4

Fläche: 6.025 m²

Tatsächliche Nutzung: 6.025 m² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Plön
Grundbuchbezirk Fargau-Pratjau
Grundbuchblatt 277
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 3 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellende Stelle: LVerMGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

Telefon: 0431-383-0
E-Mail: Poststelle@LVerMGeo.landsh.de

Erstellt am: 02.12.2016

Flurstück 16/2, Flur 5, Gemarkung Salzau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fargau-Pratjau
Kreis Plön

Lage: Haupthof Salzau
Salzau 4

Fläche: 698 m²

Tatsächliche Nutzung: 698 m² Weg

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Plön
Grundbuchbezirk Fargau-Pratjau
Grundbuchblatt 277
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 3 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellende Stelle: LVerGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

Telefon: 0431-383-0

E-Mail: Poststelle@LVerGeo.landsh.de

Erstellt am: 02.12.2016

Flurstück 16/4, Flur 5, Gemarkung Salzau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fargau-Pratjau
Kreis Plön

Lage: Haupthof Salzau
Salzau 4

Fläche: 11.297 m²

Tatsächliche Nutzung: 11.297 m² Öffentliche Zwecke

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Plön
Grundbuchbezirk Fargau-Pratjau
Grundbuchblatt 277
Laufende Nummer 2

Eigentümer: 3 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellt am: 02.12.2016

Erteilende Stelle: L'VermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-0
E-Mail: Poststelle@L'VermGeo.landsh.de

Flurstück 26/11, Flur 5, Gemarkung Salzau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fargau-Pratjau
Kreis Plön

Lage: Salzau

Fläche: 1.500 m²

Tatsächliche Nutzung: 533 m² Bach
967 m² Laubholz

Klassifizierung: Gewässer II. Ordnung

Angaben zu Buchung und Eigentum.

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Plön
Grundbuchbezirk Fargau-Pratjau
Grundbuchblatt 277
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 3 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: LVerGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-0
E-Mail: Poststelle@LVerGeo.landsh.de

Erstellt am: 02.12.2016

Flurstück 26/12, Flur 5, Gemarkung Salzau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fargau-Pratjau
Kreis Plön

Lage: Haupthof Salzau
Salzau
Salzau 4

Fläche: 79.717 m²

Tatsächliche Nutzung: 357 m² Bach
13.709 m² Laubholz
61.273 m² Laub- und Nadelholz
4.378 m² Öffentliche Zwecke

Klassifizierung: Gewässer II. Ordnung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Plön
Grundbuchbezirk Fargau-Pratjau
Grundbuchblatt 277
Laufende Nummer 2

Eigentümer: 3 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellt am: 02.12.2016

Erteilende Stelle: LVerGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-0
E-Mail: Poststelle@LVerGeo.landsh.de

Flurstück 27/3, Flur 5, Gemarkung Salzau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fargau-Pratjau
Kreis Plön

Lage: Haupthof Salzau

Fläche: 6.834 m²

Tatsächliche Nutzung: 6.834 m² Teich

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Plön
Grundbuchbezirk Fargau-Pratjau
Grundbuchblatt 277
Laufende Nummer 2.

Eigentümer: 3 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellt am: 02.12.2016

Erstellende Stelle: LVerMGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-0
E-Mail: Poststelle@LVerMGeo.landsh.de

Flurstück 42/2, Flur 5, Gemarkung Salzau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fargau-Pratjau
Kreis Plön

Lage: Salzau

Fläche: 1.132 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.132 m² Bach

Klassifizierung: Gewässer II. Ordnung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Plön
Grundbuchbezirk Fargau-Pratjau
Grundbuchblatt 277
Laufende Nummer 2

Eigentümer: 3 Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)
Düsternbrooker Weg 64
DEUTSCHLAND-24105 Kiel

Amtsgericht Plön

Grundbuch

von

Fargau-Pratjau
Blatt 277

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind unter Umständen schwarz sichtbar.
Freigegeben am 08.09.2004.

Ehlers

Datum des Abrufs: 02.12.2016 08:45:05
Letzte Eintragung vom: 22.01.2014

Amtsgericht	Plön	Grundbuch von Fargau-Pratjau				Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte Karte	Wirtschaftsart und Lage	Blatt 277			Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1			
		Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück			Größe			Größe						
								a	b	c	d	e	f				
1		2	Salzau		005	5/2	Gebäude- und Freifläche, Salzau 7 Verkehrsfläche, Haupthof Salzau						58	85			
			Salzau		005	5/5	Gebäude- und Freifläche, Haupthof Salzau						14	38			
			Salzau		005	14/4	Gebäude- und Freifläche, Haupthof Salzau						54	20			
			Salzau		005	14/9	Gebäude- und Freifläche, Haupthof Salzau						60	25			
			Salzau		005	16/2	Gebäude- und Freifläche, Haupthof Salzau						6	98			
			Salzau		005	26/11	Wasserfläche, Haupthof Salzau Waldfläche, Salzau						15	00			
			Salzau		005	14/5	Gebäude- und Freifläche, Haupthof Salzau						23	71			
			Salzau		005	16/4	Gebäude- und Freifläche, Haupthof Salzau						1	12			
			Salzau		005	26/12	Erholungsfläche Gebäude- und Freifläche Waldfläche Wasserfläche, Haupthof Haupthof Salzau, Salzau						7	97			

Amtsgericht	Plön	Grundbuch von Bestand und Zuschriften	Fargau-Pratjau	Blatt 277	Bestandsverzeichnis 1
Zur Inf.					Abschreibungen

Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als
Bestand eingetragen am 08.09.2004.

Ehlers

Bestandsverzeichnis		Abschreibungen	
Blatt	277	Einlegebogen	1
Zur lfd.		Nr. der Grundstücke	8
	7		

2

Blatt 277

Grundbuch von Fargau-Pratjau

Barry

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Bestandsverzeichnis		
			Wirtschaftsart und Lage	Karte	Flur	Flurstück	ha	a
1	2	a	b	c	d	e	4	m ²
		Salzau	005	27/3	Wasserfläche, Haupthof Haupthof Salzau		68	34
		Salzau	005	42/2	Wasserfläche, Salzau		11	32
					Salzau 4			

02.12.2016 08:45:05 Seite 5 von 12

Amtsgericht Plön

Grundbuch von Fargau-Pratjau

Bestand und Zuschriften

Bestandsverzeichnis 2
Einlegebogen
Hingen

Best Abschreibungen

Grundbuch von Fargau-Piratjau

Grundbuch von Bestand und Zuschreibungen

Bestand und Zuschriften		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5			
6			
7			
8			

Amtsgericht	Pön	Grundbuch von Fargau-Pratjau	Blatt 277	Erste Abteilung	Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Eigentümer / Eigentümerin	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestands- verzeichnis		Grundlage der Eintragung	
1	Land Schleswig-Holstein	1.2		Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigenumswechsel eingetragen am 08.09.2004. Ehlers	
2	LVSH Liegenschaftsverwaltung Schleswig-Holstein	1.2		Auflassung vom 19.12.2003; eingetragen am 16.09.2004. Ehlers	
3	Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium)	1, 2		Ersuchen des Finanzministeriums vom 28.12.2010 eingetragen am 24.06.2011. Thierbach	

Amtsgericht	Plön	Grundbuch von Fargau-Pratjau	Blatt 277	Erste Abteilung	Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Eigentümer / Eigentümerin	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		

Amtsgericht	Pion	Grundbuch von Fargau-Pratjau	Blatt 277	Zweite Abteilung	Einlegabogen 1
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis			Lasten und Beschränkungen	
1	2	1	3	Lastend auf Flurstücke 5/2, 14/4 der Flur 5 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht mit Grundstücksbetrreibungsrecht) für Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau, Krummbek; gemäß Bewilligung vom 14.12.1987; eingetragen am 04.01.1988 in Fargau-Pratjau Blatt 244 und mit den belasteten Flurstücken hierher übertragen am 15.07.1988 08.09.2004.	Ehlers
2	1	1	3	Lastend auf Flur 5 Flurstücke 14/4, 26/11 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Fargau-Pratjau Blatt 244.; gemäß Bewilligung vom 12.04./04.05./04.07.1988; eingetragen am 15.07.1988 08.09.2004.	Ehlers
3	2	2	3	Lastend auf Flurstücke 14/5, 16/4 und 27/3 der Flur 5 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Fargau-Pratjau Blatt 244.; gemäß Bewilligung vom 20.02.1987; eingetragen am 10.06.1987 auf Fargau-Pratjau Blatt 41 und mit dem belasteten Flurstücken hierher übertragen am 08.08.1988 08.09.2004.	Ehlers

Amtsgericht	Pion	Grundbuch von Fargau-Pratjau	Blatt 277	Zweite Abteilung
Laufende Nummer der Spalte 1			Laufende Nummer der Spalte 1	
4			6	7
5				

Grundbuch von Fargau-Pratjau				Blatt 277	Dritte Abteilung	Einlegebogen 1
Amtsgericht Plön						
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag		Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3		4		



Stellungnahme Tragwerksplanung

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR

GMSH GBL 27

Geschäftsbereich Landesbau
Fachgruppe
Tragwerksplanung

Wilfried Gerndt
Org.-Z. 2773

Büro Büdelsdorf
Telefon 04331/86889-209
Telefax 04331/86889-211
wilfried.gerndt@gmsh.de

Büdelsdorf, 05.12.2016

Schloss Salzau - Herrenhausanbau Gründung

hier: Standsicherheit / Dauerhaftigkeit der schwimmenden Eichenbalkenlage mit übermauerten Fundamenten

Anfrage FiMi Herrn Klindt an GMSH

In dieser Stellungnahme wird lediglich die Fragestellung nach einer „intakten“ Eichenbalkengründung auch unter einem möglichen Einfluss eines „Trockenfallens“ der Hölzer betrachtet werden.

Betrachtung des Gesamtbauwerkes:

Seit den Untersuchungen in den 80er Jahren haben sich die vorhandenen Risse am Übergang Westflügel – Haupthaus nicht wesentlich verändert. Daran lässt sich m. E. ablesen, dass sich die unterschiedlichen Gründungen in ihrer statischen Tragfunktion nicht verändert haben und noch eine ausreichende Standsicherheit aufweisen.

Betrachtung des „Trockenfallens“:

Der Bodengutachtern Herr Dr. Albiker weist in seinem Gutachten von 1981 bereits darauf hin, dass aufgrund der unterschiedlichen Grundwasserstände sich der auf dem schwimmenden Eichenbalkenross gegründete Bauteil leicht heben kann und damit zum „Schließen“ bzw. beim Senken zum „Öffnen“ der Risse führt.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass die Bohlenlage nicht „trockenfallen“ darf.

Im Zeitraum 11.86 – 10.88 liegen Wasserstandsmessungen (Bohrungen / Pegel) und -aufzeichnungen vor (s. Anl.).

In einer weiteren Stellungnahme wurden die Pegelstände in Bezug zur Fundamentlage nach örtlicher Schürfe gebracht (s. Anl.).

Hier nach ergeben sich, selbst bei Wasserständen der Salzau von 36,26 m ü. NN und 36,37 m ü. NN, mehr als 50 cm Wasser oberhalb der Hölzer (vgl. Anl. Fundamenteinbindung Anl. 6 und 7). Betrachtet man über den Zeitraum von 1986 – 1988 den Wasser-

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein
AöR
Gartenstraße 6, 24103 Kiel

Telefon 0431/599-0, Telefax 0431/599-1188
mail@gmsh.de, www.gmsh.de

Geschäftsführer Hans-Adolf Bilzhausen
HRA 3948 KI, Registergericht Kiel
Steuernummer 1929406302

HSH Nordbank AG
IBAN DE74 2105 0000 0052 0010 01
BIC HSHNDEHHXXX

stand der Salzau, so kann bei den vorgenannten Wasserständen von kurzfristigen Ereignissen nach unten gesprochen werden. Das normale Jahresmittel pendelt sich oberhalb von 36,50 m ü. NN ein.

Im Vermerk des FM – VI 410 vom 13.10.1988 (s. Anl.) wird folgende Feststellungen getroffen:

„Die Auswertungen der bisherigen Messungen hat ergeben, dass für die Salzau als „Wasserspender“ des Baugrundes der vorhandene Wasserstand von +36,50m ü. NN als Mindestwasserstandshöhe angestrebt werden muss...“

Bei diesem Pegelstand wurde von einem Grundwasserstand von ca. 50 cm über der Bohlenlage ausgegangen. Erst bei Szenarien von mehr als 50 cm Wasserabsenkung würde die Bohlenlage „oberflächenmäßig trockengelegt“ werden. Dabei würde der unmittelbare Boden jedoch noch immer einen „nassen Zustand“ aufweisen. Selbst bei weiterem Abfall des Grundwasserstandes würde die Umgebung der Bohlenlage sich in einem mindestens erdfeuchten Milieu befinden.

Erst bei dauerhaft tieferen Grundwasserstand auf beispielsweise Unterkante Balkenlage, würden der anstehende Baugrund und die Hölzer derart austrocknen, dass sich hieraus ein schädigender Faulprozess einstellt. Die vorhandene Oberkante Bohlenlage liegt bei < 2,00 m unter Gelände und damit deutlich unterhalb der Wechselzone Luft – Erdreich, was die erforderliche Sauerstoffzufuhr zum Faulprozess deutlich erschwert.

Fazit:

Aufgrund der von mir aufgeführten Randbedingungen aus den o.a. Aufzeichnungen und Stellungnahmen der Jahre 1986 – 1988, sowie des „intakten“ Zustandes des Gesamtbauwerks mit dauerhaftem Riss an der Nahtstelle (Gebäudefuge) Haupthaus - Anbau, lassen m. E. keinen Raum für eine vorh. Schädigung der Bohlenlage zu, die zur Gefährdung der Standsicherheit des Gründungskörpers führen könnte.

Diese, meine Einschätzungen werden durch Erkenntnisse von anerkannten Sachverständigen gestützt, die an ähnlichen Gründungskörpern aus Holz mit analogen Baugrundverhältnissen mittels Erkundungen und Laboruntersuchungen zu Stande kamen:

Aufgestellt:

(im Original gezeichnet)
Wilfried Gerndt

Anlagen: 1987 Stellungnahme Dr. Albiker – Fundamenteinbindungen
 1986 – 1988 Pegelmessungen
 1988 FM Vermerk



Stellungnahme Tragwerksplanung

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR

Geschäftsbereich Landesbau
Fachgruppe
Tragwerksplanung

Karl-Heinz Passarge
Org.-Z. 2773.6

Büro Eutin
Telefon 04521/7066-81
Telefax 04521/7066-66
karl-heinz.passarge@gmsh.de

Eutin, 05.10.2016

Schloss Salzau – Herrenhaus

hier: Zwischenbericht zur Überprüfung der Risse am Westflügel des Herrenhauses
(Kontrollzeitraum März 2016 bis Sept. 2016)

- Anlage:
- a) Pegelstände der Salzau
 - b) Grundwasserpegelstände am Gebäude (Pegel 1)
 - c) Protokolle zur Ablesung der Rissmonitore
 - d) Lageplan, Fundamentquerschnitte

Im März 2016 wurden im Sockelgeschoß und 1. Obergeschoß des Westflügels 2 bzw. 3 Rissmonitore angeordnet. Diese wurden, wie auch der Grundwasserstand am Gebäude (Pegel 1), monatlich abgelesen und protokolliert (siehe Anlage). Des Weiteren wurden die Wasserstandshöhen der naheliegenden Salzau vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein eingeholt.

Auswertung

Die im Laufe des Kontrollzeitraumes vom März 2016 bis September 2016 festgestellten Grundwasserschwankungen am Gebäude von 1,70 m bis 2,01 m bewirken unmittelbar ein Heben und Senken des Westflügels des Herrenhauses mit einem Drehpunkt im Keller- geschoß am Übergang Westflügel zum Hauptgebäude.

An den im Sockelgeschoß angeordneten Rissmonitoren A1 – A2 wurden nur an der östlichen Flurwand (A1) markante vertikale Verschiebungen von 4 mm festgestellt, an der Flurwand (A2) und an der westlichen Außenwand wurden keine wesentlichen Bewegungen festgestellt.

Im 1.Obergeschoß wurden an den Rissmonitoren B1 – B4 horizontale Verschiebungen von bis zu 4 mm (B1 und B3 Außenwände) bzw. 7 mm (B2 Flurinnenwand) und vertikale Verschiebungen von bis zu 4 mm (B 3 Außenwand Ost) bzw. bis zu 2 mm an den übrigen Messpunkten festgestellt. Rissmonitor B4 wurde im Haupttreppenhaus angeordnet, hier wurden keine nennenswerten Veränderungen festgestellt.

Die gemessenen Grundwasserstände am Gebäude - Pegel 1- betragen im Zeitraum der Kontrollen 1,70 – 2,01m (1,56 – 1,87 m ab Ok. Gelände) bzw. 37,32 und 37,01 m.ü.NN. Die erforderliche Grundwasserhöhe von 36,50 m.ü.NN wurde in diesem Zeitraum nicht unterschritten. Auch die geforderte Aufstauhöhe der Salzau von mind. 36,50 m.ü.NN wurde in dem betrachteten Zeitraum eingehalten. Die im November 2015 aufgezeichnete kurzzeitige Unterschreitung mit 36,42 m.ü.NN hat keinen Einfluss auf die Holzbohlengründung.

Fazit

Die im Zeitraum März bis September 2016 vorgenommenen Kontrollen ergaben geringfügige horizontale Verschiebungen von 4-7 mm bzw. 1-4 mm in vertikaler Richtung. Ursächlich hierfür ist der schwankende Grundwasserstand am Gebäude und die damit verbundene Mehr – oder Minderbelastung des anstehenden Baugrundes (Torf), dass zu einem heben und senken des Gebäudes führt.

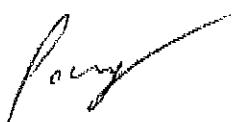
Die Bewegungen des Gebäudes sowie die dadurch entstandenen Risse am Westflügel beeinträchtigen die Standsicherheit nicht. Die Schlagregensicherheit wurde außenseitig durch dauerelastische Fugenbänder sichergestellt. Schädigungen an der Holzbohlengründung infolge Sauerstoffzufuhr sind durch den im betrachteten Zeitraum festgestellten Grundwasserstand von minimal 37,01 m.ü.NN nicht zu erwarten.

Die erforderliche Grundwasserhöhe von 36,50 m.ü.NN wurde nur im Nov. 2015 kurzfristig um 8 cm unterschritten, die aber aufgrund des kurzzeitigen Absinkens keinen Einfluss auf die Gründung hat.

Eine Vergrößerung der Risse konnte im Zeitraum der Untersuchungen nicht festgestellt werden.

Die Messung der Grundwasserstände am Gebäude sowie die Rissbreitenüberprüfung sollte in regelmäßigen Abständen fortgeführt werden.

Aufgestellt:



Karl-Heinz Passarge

Ausfertigung

**1. NACHTRAG
(AKTUALISIERUNG)
ZUM GUTACHTEN**

über den Verkehrswert der landeseigenen Liegenschaft

**LANDESKULTURZENTRUM SALZAU
IN 24256 SALZAU**

per September 2003

1. AUFTAG

Vom Ministerium für Finanzen des Landes Schleswig-Holstein wurde ich mit Schreiben vom 9. September 2003 beauftragt, die für die Investitionsbank Schleswig-Holstein erstellte Bewertung des Grundstücks

24256 Salzau, Landeskulturzentrum

von 8. Mai 2000 zu aktualisieren. Die Bewertung erfolgt in Form eines schriftlichen Gutachtens gemäß § 194 BauGB und WertV 88 unter Beachtung der allgemeinen Bewertungsgrundsätze der WertR.

Es liegen zugrunde die Wertverhältnisse im September 2003 (Bewertungstichtag). Die Bewertung geht davon aus, dass wesentliche Veränderungen an den Gebäuden nicht vorgenommen wurden und nach wie vor ein Reparaturstau in dem damals festgestellten Umfang besteht. Ebenso wird unterstellt, dass keine Löschungen oder Neueintragungen im Grundbuch erfolgt sind oder Teilflächen hinzugekauft oder veräußert wurden.

2. UNTERLAGEN

Zur Bewertung des Objektes standen folgende Unterlagen und Hilfsmittel zur Verfügung:

- Lageplan
- Katasterplan
- Angaben der Auftraggeberin über Nutzflächen
- Angaben der Auftraggeberin über den umbauten Raum
- Bauzeichnungen
- Grundbuchauszug
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus der Archäologischen Denkmalschutzkartei

- Auskunft aus der Kulturdenkmalkartei
- Auskünfte über die bauplanungsrechtliche Ausweisung des Grundstückes
- sonstige objektbezogene Angaben und Unterlagen der Auftraggeberin

Es handelt sich um die ursprünglichen, nicht aktualisierten Unterlagen. Weiterhin wurde der Bodenrichtwert beim Gutachterausschuss erfragt.

Eine eingehende Besichtigung des Objektes durch den Gutachtenerstatter wurde am 8. Oktober 1998 durchgeführt, eine ergänzende Besichtigung (Hühnerstall) fand statt am 12. März 2002. Vertreter der Auftraggeberin waren jeweils zugegen. Eine erneute Begehung wurde einvernehmlich für entbehrlich erachtet.

3. ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Amtsgericht: Plön

Grundbuch von: Fargau-Pratjau

Gemarkung: Salzau

Blatt: 277

Flur: 5

Flurstücke: 5/2, 5/5, 14/4, 14/9, 16/2, 26/11, 14/5, 16/4, 27/3, 42/2 und 26/12

Grundstücksgröße: 122.317 m²

Eigentümer: Land Schleswig-Holstein

Belastungen in Abt. II des Grundbuches:

Auf Flurstück 14/4 und 5/2:
Leitungsrecht für Wasserbeschaffungsverband.
Auf Flurstück 14/4 und 26/11:
Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundbuch Fargau-Pratjau, Blatt 244.
Auf Flurstück 14/5, 16/4 und 27/3:
Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundbuch Fargau-Pratjau, Blatt 244.
Besondere Wertminderungen ergeben sich aus diesen Belastungen nicht.

Baulasten: keine

Denkmalschutz: Ja (erstreckt sich auf Herrenhaus, Unterkunfts- und Verwaltungsbau sowie Teile des Torhauses sowie die Parkanlage, die als Kulturdenkmale im Sinne des § 5 Abs. 1 DSchG eingestuft sind). In der Regel führt der Denkmalschutz zu erhöhten Instandhaltungskosten.

planerische Ausweisung: Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fargau-Pratjau vom 25.04.78 im Kernbereich des Herrenhauses als "Sondergebiet Altenwohnheim" ausgewiesen. Der gesamte Bereich einschließlich Stallungen ist mit dem Planzeichen „D-Denkmalsschutz“ gekennzeichnet. Ein Änderungsantrag des Innenministers für den Kernbereich wurde wegen Bedenken von Trägern öffentlicher Belange nicht fortgeführt. Es gilt die Baunutzungsverordnung.

Nutzung:

Kulturzentrum mit Konzert- und Probenräumen, Tagungsstätte mit Übernachtungsräumen. Ein Teilbereich des Grundstücks war aufgrund von kaufvertraglichen Vereinbarungen in Fremdnutzung (Legebatterie) bis 30.06.2001.

Bauteile, Baujahre*,

NGF(a)*,

umbauter Raum:

(DIN 277/50)*

- *Nachfolgende Aufstellung enthält auf Plausibilität geprüfte Angaben der Auftraggeberin

	Bauteil	Baujahr	NGF (m ²)	BRI (m ³)	Besondere Bauteile
A	Herrenhaus	1883, Sanierung/Umbau 1986/87	4.322,47 m ²	24.629,40 m ³	Freitreppe
B	Gästehaus/Verwaltung	1890, Sanierung/Umbau 1988	906,17 m ²	3.835,03 m ³	
C	Konzertscheune	1931, Sanierung/Umbau 1995	972,66 m ²	11.924,84 m ³	
D	Toilettengebäude	1990	164,99 m ²	978,46 m ³	
E	Torhaus	1930, Sanierung/Umbau 1996	3.478,12 m ²	16.354,82 m ³	
F	Hühnerstall	1930	1.753,11 m ²	17.721,36 m ³	
G	Probensaal	1900, Sanierung/Umbau 1988	276,59 m ²	1.658,87 m ³	
H	Außenanlagen	Hofbefestigung, Wege, Leitungen und Anschlüsse, Anpflanzungen, 2 Holzbrücken			

Stellplätze:

ca. 164 offene Stellplätze

Die Anzahl reicht nach Stellplatzverordnung aus (gefordert für Versammlungsstätten mit überörtlicher Bedeutung: 1 Stellplatz für 5 Sitzplätze, vorhanden ca. 600 Sitzplätze). Im derzeitigen praktischen Betrieb ergeben sich keine Probleme, da auch im Umfeld ausreichende Abstellmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

4. BESCHREIBUNG

Lage: Salzau liegt etwa 15 km (Luftlinie) östlich von Kiel etwa 600 m vom Nordufer des Selenter Sees in ländlicher, landschaftlich reizvoller Umgebung. Das Flüsschen Salzau durchfließt das zu bewertende Gelände

Salzau gehört zur Gemeinde Fargau-Pratjau, Amt Selent im Landkreis Plön. Das Umfeld ist geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben und freier Landschaft. Größere zusammenhängende Siedlungsgebiete finden sich in unmittelbarer Nähe nicht. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten liegen etwa 10 km entfernt.

Verkehrsanbindung: Nach Kiel sind es knapp 30' Autominuten. Anfahrt von Hamburg über A 7/A 215 nach Kiel, von dort über B 76/B 202.

Mikrolage/Grundstück: Das Grundstück mit großen, überwiegend unbebauten Freiflächen ist unregelmäßig geschnitten. Der Gelände verlauf ist annähernd eben. Das Gelände wird durchflossen vom Flüsschen Salzau, das sich im Park hinter dem Herrenhaus zu einem Teich erweitert. Im Kernbereich sind die nachstehend beschriebenen Bauanlagen errichtet. Der Innenhof ist teilweise befestigt, der Bereich um das Herrenhaus als Parkanlage gestaltet. Eine Außenbeleuchtung ist installiert. Über die Salzau führen drei Holzbrücken, davon eine Fußgängerbrücke.

4.1. Bauanlagen

Die Gebäude des Landeskulturzentrums sind um einen Innenhof angeordnet.

Im Nordostteil des Gebäudes befindet sich das Herrenhaus (Gebäude A). Gegenüber dem Herrenhaus liegt auf der Hauptachse an der Nordwestgrenze das zweigeschossige Torhaus (Gebäude B), flankiert von seitlich angebauten Scheunen. An der Südwestseite wird der Innenhof abgegrenzt durch ein Gästehaus und Verwaltungsgebäude (Gebäude C), der Konzertscheune (Gebäude D) und einem freistehenden Toilettengebäude (Ge-

bäude E). Hinter diesen Gebäuden bildet die Salzau die natürliche Grundstücksgrenze. Der Innenhof wird zur Nordostseite eingegrenzt durch eine große Scheune, die bisher als Hühnerstall genutzt wird. Hierzu gehören ferner mehrere Siloanlagen. Der Pachtvertrag für dieses Gebäude endete 2001. Westlich der Salzau liegt außerhalb des Innenhofes ein Probensaal (Gebäude F) sowie hinter dem Torhaus ein kleines Nebengebäude (Gebäude B2).

A Herrenhaus

Das schlossartige Herrenhaus (Flurstück 16/4) wurde ab 1886 durch den Architekten Mose im neo-barocken Stil errichtet. Ein stark zurücktretender Mittelbau wird flankiert von zwei mächtigen, vierachsigen Flügelbauten, an die sich niedrigere Seitenflügel anschließen. Der Bau wird beidseitig abgeschlossen von zwei runden, mit Laternen gekrönten Türmen. Der Mittelbau mit einer Tiefe von 35 m birgt im Erdgeschoss mehrere 10x13 m große und bis zu 6 m hohe mit Stuck verzierte Säle. Eine breite Treppe führt in das säulenengeschmückte Vestibül, korinthische Säulen beherrschen die Vorhalle. Im Untergeschoss befinden sich das Restaurant und eine Großküche mit Nebenräumen. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich Seminar- und Ausstellungsräume unterschiedlicher Größen sowie zahlreiche Gästezimmer. Bis auf die Suiten sind nicht alle Gästezimmer mit einem separaten Badezimmer versehen. Seit 1986 wird das Anwesen als Landeskulturzentrum genutzt.

Wände:	Mauerwerk, Putz, Tapete
Dach:	Mansardendach, Schieferindeckung auf Schalung, Turmkuppeln
Treppen:	Massivtreppen, historischer Fliesenbelag in Treppenfluren
Decken:	über Sockelgeschoss als Kappengewölbe, geputzt, übrige Geschossdecken in Holzbalken, den oberen Raumabschluss bilden Stuck- und Kassettendecken
Fußboden:	im Untergeschoss überwiegend Fliesenboden, in den übrigen Geschossen überwiegend Parkettböden, in den Appartements zusätzlich Teppichboden, Bodenfliesen in Küchen
Fenster:	Holz- und Doppelkastenfenster, teilweise Isolierglas, Holzeinfachfenster
Türen:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
sanitäre Installation:	im Sockelgeschoss 3 WC-Anlagen mit Wand und Bodenflächen

Appartement- und Schlafräume mit Wanne und Dusche ausgestattet, teilw. Marmorbelag

Heizung: Rippenheizkörper, teilweise verkleidet, Einrohrheizung, Ölzentralheizung, kellergeschweißter Tank 40.000 l Inhalt

sonst. Ausstattung: Personenaufzug, 1975 eingebaut, für 6 Personen Speiseaufzug vom Sockelgeschoss bis Erdgeschoss, teilweise Rauchmeldeanlage, Blitzschutz

spezifische Ausstattung: Großküche mit Abluftanlage. Hinweis: Die Küchenausstattung ist als nutzerspezifische Ausstattung nicht in die Bewertung einbezogen.

B 1 Torhaus mit Wirtschaftsgebäuden Flurstücke 5/2, 5/5

Gegenüber dem Herrenhaus liegt auf der Hauptachse am Ende des von Scheunen flankierten Wirtschaftshofes das zweigeschossige Torhaus mit Zeltdach; zweiseitig wurden eingeschossige Wirtschaftsgebäude mit Mansardendächern angebaut. In dem Torhaus befinden sich im Erdgeschoss Künstlerwerkstätten/Atelierräume, das Obergeschoss ist zur Hälfte saniert und ausgebaut. In den nach NW liegenden Gebäudeteil ist ein Orchester-Probenraum, in dem nach SO liegenden Gebäudeflügel befindet sich eine Wohnung, die übrige Scheune wird zu Abstellzwecken genutzt.

Wände: Mauerwerk, verblendet, Anstrich

Decke: Holzbalkendecken

Dach: Torhaus Zeltdach, Schindeln
(NW) Scheunen Mansardendach,
Dachschindeln; (SO) Scheune asbesthaltige Wellplatte

Treppe: Holztreppen

Fußboden: Betonboden, im Torhaus mit schw. Estrich, Belag

Fenster: Torhaus Holzfenster mit Isolierglas, sonst. Einfachverglasung in Stallfenster

sonstiges: im Seitenflügel eingebaut ist eine Wohnung, sehr einfache Ausstattung

Stallgebäude (B2) hinter dem Gebäude (außerhalb des Wirtschaftshofes) befindet sich ein eingeschossiges Gebäude als Stallgebäude bzw. für Kellerersatzräume

Mauerwerk: Verblendmauerwerk

Decke: Holzbalkendecke

Dach: Satteldach mit Wellplatte

Fenster: Stahlfenster, Holztür
sehr einfache Ausstattung

C Gästehaus und Verwaltung Flurstück 14/5

Nicht unterkellertes zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach und Pfannendeckung wurde um 1890 errichtet und ehemals als Pferdestall und Remise genutzt. Das Stallgebäude wurde ca. 1987/88 zum Gästehaus umgebaut, in der ehemaligen Remise befinden sich eine Wohnung im Erdgeschoss und die Verwaltung im Obergeschoss.

Wände: Mauerwerk, Putz

Dach: Satteldach, Pfannendeckung

Treppe: im Gästehaus als Betontreppe mit Belag,
in der Verwaltung als Holztreppe

Decke: Holzbalkendecke, Holzdielen

Fußböden: Teppichboden, Holzdielen

Fenster: Holzsprossenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Holztüren, Stahlzargen

sanitäre Installation: Waschgelegenheit in jedem Gästezimmer, Gemeinschaftstoiletten und Gemeinschaftsbäder je Geschoss

Heizung: Plattenheizkörper, die Beheizung erfolgt vom Herrenhaus

D Konzertscheune Flurstück 14/4

Die 1931 errichtete eingeschossige Scheune wurde 1995 saniert. Die Scheune ist in zimmermannsmäßiger Konstruktion auch unter Verwendung von Rundhölzern erbaut, Mansardendach mit liegendem Stuhl.

Gründung:	Fundamente
Wände:	N-W-Seite Deckelschalung S-O-Seite Mauerwerk, verblendet
Dach:	Mansardendach, faserzementgebundene Platten
Fußboden:	Betonboden
Türen, Tore:	Scheunentore, Kaspeltüren
sanitäre Installation:	Kaltwasseranschluss
Heizung:	Deckenstrahlheizplatten nur über Orchesterpodium
sonst. Ausstattung:	Orchesterbühne aus Holz, Schallsegel an Decke und Wänden, Feuerlöschanleitung

E Toilettengebäude Flurstück 5/2, Baujahr 1990

Eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit Walmdach.

Wände:	Mauerwerk verblendet,
Dach:	Walmdach mit faserzementgebundenen Platten eingedeckt
Decke:	Holzbalkendecke mit Wärmedämmung, unterseitig Gipskarton, oberseitig Laufbohlen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	kunststoffbeschichtete Innentüren in Stahlzargen
sanitäre Installation:	Wasch- und WC-Räume, Bodenfliesen, Wandfliesen

F Reithalle/Probensaal Flurstück 14/8

Erbaut ca. 1908, wurde 1988 zum Probensaal umgebaut, der Holzboden über den Zangen/Deckenbalken wurde ausgebaut, dadurch insgesamt offene Halle.

Wände:	Holzfachwerk, mit Mauerwerk, Putz
Fußboden:	Betonboden, Hirnholzpflaster
Dach:	Satteldach mit zementgebundenen Schindeln
sanitäre Installation:	zwei WC-Räume, Boden- und Wandfliesen
Heizung:	Ölzentralheizung

G Kuhstall/Hühnerstall Flurstück 14/9

Massives, zweigeschossiges Stallgebäude (Baujahr ca. 1936) mit 2 späteren Anbauten (ein kleiner Anbau, größerer Anbau mit Sanitär- und Sozialräumen für Personal und Abpackstation für Eier).

Wände:	Außenmauerwerk Ziegel (Sockel), Wandstärke ca. 50 cm, im Obergeschossbereich und an den Giebeln außen mit Blech verkleidet
Decken:	Betonplatte, Geschossdecke Beton auf Stahlbetonstützen,
Dach:	hölzerne Hallendachkonstruktion mit Mittelstützen (nachträglich verstärkt), Eindeckung Wellasbestzementplatten, 16 Lüftungskanäle (Blech)
Treppe:	Holz
Fenster:	Stallfenster, Dauerbelüftung mit Holz-/Blechblende als Regenschutz, Anbau Fenster
Türen:	Stalltüren, teilweise FH - Türen
Fußboden:	Beton, Güllekanäle

sanitäre Install.:	abgängiges WC im Anbau
Heizung:	Stallgebäude keine, Anbau Nachspeichergerät
sonst. Ausstattung:	keine, sämtliche betriebliche Ausstattung demontiert
Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsleitungen

H**Außenanlagen**

Von Nordwest nach Südost bildet die Salzau eine natürliche Grenze. Von dem außerhalb des Kulturzentrum gelegenen Parkplatzes führt eine Holzbrücke über die Salzau auf das Gelände. Eine weitere Holzbrücke liegt auf dem Wanderweg nach Fargau. Parkplätze sind für 65 Fahrzeuge vorhanden. Der Wirtschaftshof ist durch wassergebundene Decken und Betonplatten befestigt. Südlich des Herrengartenhauses befindet sich eine großzügige Gartenanlage mit einem Teich. Die Anlagen machen einen gepflegten Eindruck. Die übrigen Freiflächen sind mit Bäume und Sträucher bepflanzt und sind naturbelassen. Die Wege sind als wassergebundene Decken ausgeführt. Eine öffentliche Wasserversorgung sowie Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem) ist vorhanden.

Hinweis: Die auf dem Grundstück befindlichen Kunstobjekte werden (unabhängig davon, ob sie fest mit dem Boden verbunden sind oder nicht) in diese Bewertung nicht einbezogen. Eine Aufstellung der Kunstobjekte wurde von Frau Krum (Landeskulturzentrum Salzau) erstellt und ist diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.2 Bautenzustand / Reparaturstau

Nach den erhaltenen Auskünften und durch Augenscheinseinnahme an den beiden Besichtigsterminen wurden an den Gebäuden folgender Reparaturbedarf bzw. Instandhaltungsstau festgestellt. Auftragsgemäß geht die Bewertung von einem nach wie vor in dieser Höhe vorhandenen Reparaturstau aus. Wesentliche Veränderungen müssten mitgeteilt und in einem weiteren Nachtrag berücksichtigt werden. Die Beträge waren damals in DM ausgewiesen worden. Für diesen Nachtrag erfolgt vereinbarungsgemäß lediglich eine Umrechnung der Gesamtsumme in EURO:

DM**A Herrenhaus****1.1 Bauunterhaltungsstau**

1. Innenanstrich: Fenster, Türen, Wände, Decken, prof. Holzflächen, Beseitigung von Feuchtschäden im Küchenbereich, Sanierputzarbeiten	310.000,00
2. Parkettböden: Sanierung, Erneuerung und Oberflächenbehandlung	40.000,00
3. Bädersanierung: Isolierung, Fußbodenaufbau, Belag, Lüftung, Duschabtrennung	185.000,00
4. Fenster u. Türen: Überholung, Reparaturen, Erneuerung, Überholung der Innentüren	120.000,00
5. Aufnehmen u. Erneuerung des Terrassenbelages, Säuberung der Pfeiler im Eingangsbereich, Überarbeitung Treppe Haupteingang	25.000,00
6. Sanierung der Außenfassade, Gerüst, Fensteranstrich, Gitteranstrich bzw. Überholung, Erh. Fassadenanstrich	480.000,00
7. Reparaturen an der Heizungsanlage, Heizkörperverkleidungen, Thermostatventile	10.000,00
8. Reparatur bzw. Erneuerung von Fliesen in den Fluren	20.000,00
9. Erneuerung und Ergänzung der Wärmedämmung im Dachgeschoss	5.000,00
10. Erneuerung/Modernisierung Personalaufzüge	70.000,00
11. Instandsetzung Lüftung im Geschirrspülraum	10.000,00
12. Erneuerung von Teppichböden	35.000,00
Summe 1.1 Bauunterhaltungsstau	1.310.000,00
13. Baunebenkosten	
Architekten- und Ingenieurhonorare 16 % von 1.310.000,00	240.000,00
	1.550.000,00

Die nachfolgenden Kosten werden nur nachrichtlich erwähnt:

1.2 Wiederkehrende Maßnahmen (Bauunterhaltungsstau)

Der Abriss des rechten Schlossflügels verursacht immer wiederkehrende Kosten von ca. 20.000,00 DM in einem Zeitraum von etwa 5 Jahren.

20.000,00**1.3 Maßnahmen zur Weiterführung des Betriebes**

Erneuerung der Tresenanlage nach den Hygiene-Vorschriften
Umsetzen von 5 Kühlmaschinen unter die Treppe

100.000,0010.000,00**insgesamt** 110.000,00

B1 Torhausgebäude**1. Bauunterhaltungsstau**

Neueindeckung Schieferdach (linker Gebäudeteil) einschl. Gerüst	132.000,00
Erneuern Dachrinnen-Fallrohre, Lüftungsschächte	40.000,00
Erneuern bzw. Sanierung der Gauben	25.000,00
Außenanstrich u. Sanierung (bzw. Erneuerung) von Fenster, Türen, Gesimse usw.	58.000,00
Sanierung Außenmauerwerk (Erneuerung Rundbogen usw.)	20.000,00
Erneuern Zwischendecken aus Brettern (Abtragen des Lehmbelages)	200.000,00
Erneuern von Sparren, Stützen, Balkenköpfen, Abstützungsmaßnahmen	50.000,00
Holzwurmbekämpfung	70.000,00
Erneuern von Geschossttreppen	30.000,00
Erneuern von Innentüren	2.000,00
Riss-, Putzsanierung v. Anstrich innen	75.000,00
Instandsetzung der E-Anlagen	72.500,00
Sanierung Reste der Bio-Gasanlage	10.000,00
<u>Bauunterhaltungsstau</u>	784.500,00
<u>Baunebenkosten</u>	125.500,00
Architekten- und Ingenieurhonorare 16 % von 784.500,00	<u>910.000,00</u>

B2 Hinterhaus

Das Hinterhaus (Abstell- und Kellerersatzräume ist nicht sanierungsfähig, ein Abbruch ist zu empfehlen.

20.000,00

C Gästehaus, Verwaltung und Hausmeisterwohnung**1. Bauunterhaltungsstau**

Entfernen von Tapeten, Rissbeseitigung, neue Tapezierung u. Anstricharbeiten	83.000,00
--	-----------

Rissanierung von Fliesen im Wand- und Bodenbereich, z.T. Neuaufbau Fußboden	8.000,00
---	----------

Sanierung Außenmauerwerk und Fensteranstrich	80.000,00
--	-----------

Zwischensumme	<u>171.000,00</u>
---------------	-------------------

Feuchtigkeitssperre (horizontal) im Außenmauerwerk von der Innenseite her	15.000,00
---	-----------

Sanierputzarbeiten	15.000,00
--------------------	-----------

Überprüfung der Fenster durch den Tischler	2.500,00
--	----------

Ergänzung Wärmedämmung im Dachgeschoss	8.000,00
--	----------

Nachbesserungen an der Heizungs- u. Regelanlage	<u>10.000,00</u>
---	------------------

Bauunterhaltungsstau	221.500,00
----------------------	------------

2. Baunebenkosten

Architekten- und Ingenieurhonorare 16 % von 221.500,00	<u>rd. 35.500,00</u>
--	----------------------

Gesamtkosten der Maßnahmen	<u>257.000,00</u>
----------------------------	-------------------

3. Wiederkehrende Maßnahmen

50 % der Zwischensumme von 171.000,00 DM = 85.000,00 DM werden benötigt, um die immer wieder auftretenden Risse alle 5 Jahre zu sanieren	<u>85.000,00</u>
---	------------------

D Konzertscheune**1. Bauunterhaltungsstau**

Holzwurmbefall	58.000,00
----------------	-----------

Bekämpfung lt. Gutachten brutto	58.000,00
---------------------------------	-----------

Maßnahmen der Wärmedämmung	12.000,00
----------------------------	-----------

Zwischensumme	70.000,00
---------------	-----------

2. Baunebenkosten

Architekten- und Ingenieurhonorare 16 % von 70.000,00	<u>rd. 11.000,00</u>
---	----------------------

Kosten der Bauunterhaltung	<u>81.000,00</u>
----------------------------	------------------

E Toilettengebäude**1. Bauunterhaltungsstau**

Riessanierung und Anstrich von zwei Räumen	4.500,00
Reparaturarbeiten an zwei Eingangstüren	1.000,00
	<u>5.500,00</u>

2. Baunebenkosten

10 % für Honorare	rd. 500,00
Kosten der Bauunterhaltung	<u>6.000,00</u>

F Orchesterübungsraum**1. Bauunterhaltungsstau**

Außenanstrich des Fachwerks, Reparaturen an den Gesimsen, Aufnehmen des Firstes, Ergänzung der Wärmedämmung	25.200,00
---	-----------

2. Baunebenkosten

Honorare 15 %	3.800,00
Kosten der Bauunterhaltung	<u>29.000,00</u>

H Außenanlagen**1. Bauunterhaltungsstau**

Erneuerung Parkeinzäunung	20.000,00
Erneuerung Holzbrücke	160.000,00
Todholzbeseitigung lt. Gutachten	30.000,00
Maßnahmen zur Pflege des prägenden Baumbestandes lt. Gutachten	65.000,00
Rodungsarbeiten lt. Gutachten	20.000,00
Rodungsarbeiten Besucherstellplatz lt. Gutachten	7.500,00
Beseitigung Straßenschäden lt. Gutachten	20.000,00
Wiederherstellung Granitsteinpflaster lt. Gutachten	2.500,00
Restaurierung der Rokoko-Figur	15.000,00
Abbau Pollerleuchten lt. Gutachten	4.000,00
Änderung der Zuleitung f.d. Parkbeleuchtung	10.000,00
Räumen des Salzau-Uferstreifens	<u>130.000,00</u>
	484.000,00

2. Baunebenkosten

Honorare für Gutachten und Gartenarchitekt	76.000,00
	<u>560.000,00</u>

Die Gesamtaufwendungen für den Bauunterhaltungsstau belaufen sich auf:

A Herrenhaus	1.550.000,00
B 1. Torhaus	910.000,00
2. Hinterhaus	20.000,00
C Gästehaus	257.000,00
D Konzertscheune	81.000,00
E Toilettengebäude	6.000,00
F Orchesterübungsraum	29.000,00
G Außenanlagen	560.000,00
	<hr/>
	3.413.000,00

Umgerechnet ergibt dies einem Betrag von **rd. 1.745.000,00 €**

G Hühnerstall

Das Gebäude nähert sich dem Ende der üblichen gesamten Nutzungsdauer. Die Bemessung der Ansätze für den Reparaturstau muss diesen Sachverhalt berücksichtigen. Eine wesentliche Verlängerung der technischen Standzeit wäre nur durch eine Sanierung zu erreichen, eine wesentliche Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer müsste zusätzliche Modernisierungen vorsehen, die eine zeitgemäße Nutzung möglich machen.

Diese Bewertung geht von einer einfachen Nutzung z. B. als Lagerfläche oder Scheune bis zum Ablauf der Nutzungsdauer aus, deren Voraussetzungen ohne großen Aufwand hergestellt werden können. Hierzu sind insbesondere erforderlich die Herstellung einer ausreichenden Elektroversorgung und Beleuchtung sowie die Herstellung einfacher Sanitäreinrichtungen für dort beschäftigtes Personal. Der Aufwand (einschließlich Baunebenenkosten) wird grob überschlägig mit **15.000 €** geschätzt.

Insgesamt ist danach ein Reparaturstau zu veranschlagen von **rd. 1.760.000 €.**

In diesen Kosten nicht enthalten sind Aufwendungen für Baumaßnahmen, die nach rd. 5 Jahren erneut erforderlich werden (keine Schönheitsreparaturen):

Gebäude A

Abriss des rechten Gebäudeflügels, Beseitigen von WandrisSEN 10.000,00 €

Gebäude C

Beseitigen von Wand- und BodenrisSEN durch Gebäudebewegungen 43.500,00 €

Weitere Kosten werden anfallen für die Bewirtschaftung des Restaurantbetriebes. Nach der Gaststättenverordnung und geltenden Hygienevorschriften ist die Tresenanlage zu erneuern. Weiterhin sollen die Kühlmaschinen umgesetzt werden. Die Kosten hierfür werden nur nachrichtlich angegeben, da sie vom Nutzer zu übernehmen sind.

Kosten insgesamt 56.2500,00 €

In den Gesamtaufwendungen keine Kosten enthalten für Sanierungsmaßnahmen der Skulpturen und anderer Kunstgegenstände im Bereich der Außenanlagen.

5. BEWERTUNG

Im vorliegenden Bewertungsfall ist keine wirtschaftliche Vermietung der Anlage in ihrer Gesamtheit dem freien Markt vorstellbar, der Verkehrswert wird deshalb aus dem Sachwert abgeleitet. In Abstimmung mit der Auftraggeberin wird der Ertragswert nicht ermittelt.

Nicht in die Bewertung einbezogen sind nutzerspezifische Ausstattungen (z.B. Kantine- und Kücheneinrichtungen, Lautsprecheranlagen) und die auf dem Grundstück vorhandenen Kunstobjekte gemäß gesonderter Aufstellung.

5.1. Bodenwert

Der Bodenrichtwert wurde bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Plön erfragt. Vom Gutachterausschuss konnte für das zu bewertende Grundstück selbst kein aus Marktdaten abgeleiteter Richtwert genannt werden. Für den direkten Vergleich geeignete Kauffälle konnten nicht genannt werden. Für das Gebiet Sophienhof wurde ein Richtwert von € 30/m² (Stand 31.12.2002) für voll erschlossene Wohnbauflächen (Einfamilienhäuser, Grundstücksgröße 800 m²) genannt. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Ertragsmesszahl 47 wurde ein durchschnittlicher Wert von € 1,27/m² genannt. Im Schnitt dürfte die Ertragsmesszahl für die umliegenden Flächen unter 47 liegen.

Der zentrale Bereich mit den baulichen Anlagen (Flurstücke 5/2, 5/5, 14/4, 14/5, 14/9, 16/2 und 16/4 mit insgesamt 33.134 m² ist nach Erfahrungswerten höher als reine Ackerflächen und niedriger als Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser in Baugebieten zu bewerten. Etwa zutreffend erscheint ein Wert von € 12,50/m², wie er auch für Parkanlagen und Freizeitflächen anzusetzen ist. Für die restlichen Flächen von 89.183 m² wird der Wert von € 1,00/m² angesetzt.

Fläche	Größe	Wert/m ²	Wert
Hofbereich	33.134 m ²	€ 12,50/m ²	414.175 €
Umliegende Flächen	89.183 m ²	€ 1,00/m ²	89.183 €
Gesamt			503.358 €

Damit ergibt sich insgesamt für das 122.317 m² große Grundstück ein

Bodenwert von € 503.358,-

5.2. Sachwert

Beim Sachwertverfahren wird der Substanzrestwert aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der Bauanlagen errechnet. Der Verkehrswert wird durch aus dem Markt ermittelte Koeffizienten oder geeignete Zu- oder Abschläge abgeleitet. Aufgrund der Lage im Außengebiet ist die Möglichkeit einer Vermietung auf dem freien Markt nicht wahrscheinlich. Der Verkehrswert wird deshalb in diesem Falle aus dem Sachwert abgeleitet (siehe auch Schreiben der I-Bank vom 19.01.99, „Bewertung von Spezialimmobilien“).

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung und der regionalen Verhältnisse ergeben sich für die beschriebenen Baulichkeiten ergaben sich aus der Fachliteratur folgende Normalherstellungskosten (Preise von 1913) und Baunebenkosten:

Gebäude / Bauteil	Normalherstellungskosten (Preise von 1913)	Baunebenkosten	Umbauter Raum
Herrenhaus	M 26,00/m ³	16 %	24.629,40 m ³
Gästeaus / Verwaltung	M 22,00/m ³	14 %	3.835,03 m ³
Konzertscheune	M 6,00/m ³	10 %	11.924,84 m ³
Toilettengebäude	M 15,00/m ³	12 %	978,46 m ³
Torhaus	M 9,00/m ³	12 %	16.354,82 m ³
Orchesterübungsraum	M 12,00/m ³	10 %	1.658,87 m ³
Hühnerstall	M 5,50/m ³	10 %	17.721,36 m ³
Stellplätze	M 150/Stück	10 %	164 Stück

Die erfolgten durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen führen zu einer Verlängerung der gesamten Lebensdauer. Insofern werden den Sachwertberechnungen fiktive Baujahre mit nachfolgenden Alterswertminderungen (nach Ross) zugrunde gelegt:

Gebäude / Bauteil	Baualter	Verjüngung	GND	Restnutzungsdauer	Fiktives Baualter	Alterswertminderung
Herrenhaus	120 Jahre	40 Jahre	120 Jahre	40 Jahre	80 Jahre	55,56 %
Gästeaus / Verwaltung	113 Jahre	40 Jahre	100 Jahre	27 Jahre	73 Jahre	63,15 %
Konzertscheune	72 Jahre	20 Jahre	80 Jahre	28 Jahre	52 Jahre	53,63 %
Toilettengebäude	13 Jahre	0 Jahre	80 Jahre	67 Jahre	13 Jahre	9,45 %
Torhaus	73 Jahre	20 Jahre	80 Jahre	27 Jahre	53 Jahre	55,07 %
Orchesterübungsraum	103 Jahre	50 Jahre	80 Jahre	27 Jahre	53 Jahre	55,07 %
Hühnerstall	67 Jahre	0 Jahre	80 Jahre	13 Jahre	67 Jahre	76,95 %
Stellplätze	15 Jahre	0 Jahre	40 Jahre	25 Jahre	15 Jahre	25,78 %

Gemäß den als **Anlagen 1 bis 8** beigefügten Berechnungen ergibt sich der Sachwert wie folgt:

Gebäude/Bauteil	Zeitwert (inkl. BNK)	Reparaturstau	Bodenwert	Sachwert
Herrenhaus	3.630.011 €			
Gästeaus/Verwaltung	389.747 €			
Konzertscheune	401.312 €			
Toilettengebäude	163.677 €			
Torhaus	724.001 €			
Orchesterübungsraum	108.186 €			
Hühnerstall	271.752 €			
Stellplätze	206.127 €			
Freitreppe Herrenhaus	35.000 €			
Außenanlagen	450.000 €			
Summe	6.379.813 €	1.760.000 €	503.358 €	5.123.171 €
				rd. 5.120.000 €

5.3. Zusammenfassende Beurteilung

Das zu bewertende Objekt wurde hinreichend beschrieben. Es wurde ein Sachwert von rd. € 5.120.000 ermittelt. Da es sich um eine Spezialimmobilien ohne oder mit begrenzter Drittverwendungsmöglichkeit handelt, ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus den Bauanlagen im vorhandenen Zustand und als Ganzes kein den Herstellungskosten angemessener Ertrag zu erzielen. Bei Aufteilung der Anlage in Einzelobjekte mit eventuell unterschiedlichen Nutzungen könnten u.U. Erträge in marktüblicher Höhe erzielt werden. Allerdings wären zuvor erhebliche Umbau- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich, deren Berücksichtigung in einer Ertragswertberechnung wahrscheinlich nicht zu einem Ertragswert oberhalb oder auch nur in der Nähe des festgestellten Sachwertes führen würde. Die Bewertung hat sich zudem auf den vorhandenen Bestand zu beziehen.

Vergleichbare Objekte werden gelegentlich als Liebhaberobjekte gehandelt. Liebhaberpreise sind nach der Verkehrswertdefinition des BauGB nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen, so dass keine Marktanspannungsfaktoren aus solchen Kauffällen abgeleitet werden können.

6. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert wurde in diesem Falle aus dem Sachwert abgeleitet. Nach sorgfältiger Beurteilung ergibt sich damit für das Grundstück

24256 Salzau (Landeskulturzentrum)

zum Bewertungsstichtag im September 2003 ein Verkehrswert von

€ 5.120.000

-in Worten: EURO fünf Millionen einhundertzwanigtausend -

Hamburg, den 16. September 2003

Westermann
Sachverständiger

Anlagen 1 – 8: Sachwertberechnungen

Nachstehend aufgeführte weitere Anlagen sind den Ursprungsgutachten beigefügt und können dort eingesehen werden:

Übersichtskarte

Auszug aus dem Katasterplan mit Fotoindex, Aufstellung Kunstwerke

Grundbuchauszug, Kaufvertrag, Gutachten über Holzschäden

Berechnung des umbauten Raumes

Berechnung der Nutzflächen

Fotos

Baupläne (nicht maßstabsgerechte Kopien im Format DIN A 3 oder DIN A 4)