



Health Resort Schloss Ochsenberg



KEYPOINTS

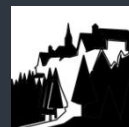
- **KASTEEL MET LANDGOED**
Een prachtig landgoed met zeer zuivere lucht (voormalig sanatorium) in het Harz-gebergte.
- **250-350 WOONEENHEDEN**
Mogelijkheid tot het bouwen van 250-350 wooneenheden in het kasteel en in het bos.
- **50 % SUBSIDIE BOUWKOSTEN**
Europees subsidieprogramma beschikbaar voor 50 % van bouwkosten, non-refundable.
- **PRIJSINDICATIE 1,5 MIO K.K.**
Geldend voor het kasteel, de overige bebouwingen, het landgoed, de voorontwikkelingskosten en het huidige plan.

EEN PROJECT MET EEN ENORM WINSTPOTENTIEEL

WIE IS ER GEINTERESSEERD?

Schloss Ochsenberg is een landgoed midden in het Duitse Harz-gebergte. Naast het bestaande kasteel en de overige bebouwingen, is er medewerking/ toestemming voor de bouw van 250-350 wooneenheden in het kasteel en in het bos. Middels een Europees subsidieprogramma, is er een subsidie voor 50 % van de bouwkosten beschikbaar. Een Duitse bank is bereid tot 35-40 % van het totale bouwvolume te financieren.

Het landgoed is in eigendom bij het gelijknamige Schloss Ochsenberg GmbH. Deze GmbH is op haar beurt weer eigendom van Tielenvastgoed, een projectontwikkelaar gevestigd in Alkmaar. Gezien het feit dat ons personeelsapparaat niet voldoende groot is om een dergelijk project te begeleiden, is er besloten om het bij dezen aan te bieden. Graag vernemen wij uw interesse.



Schloss
Ochsenberg
GmbH.

1. Ferienpark Schloss Ochsenberg, 38875 Oberharz am Brocken

Historie

De bebouwing van het 17 hectare grote landgoed in opdracht van de "Johanniter Orde", werd mogelijk gemaakt door een bijzonder genereuze donatie van "Graf Werner von Seebach" in 1895.

Mede door de perfecte lucht klimatologische omstandigheden, werd in januari 1899 besloten om op de 584m hoge Ochsenberg, in een omgeving van dichte dennenbossen een kuuroord te vestigen .

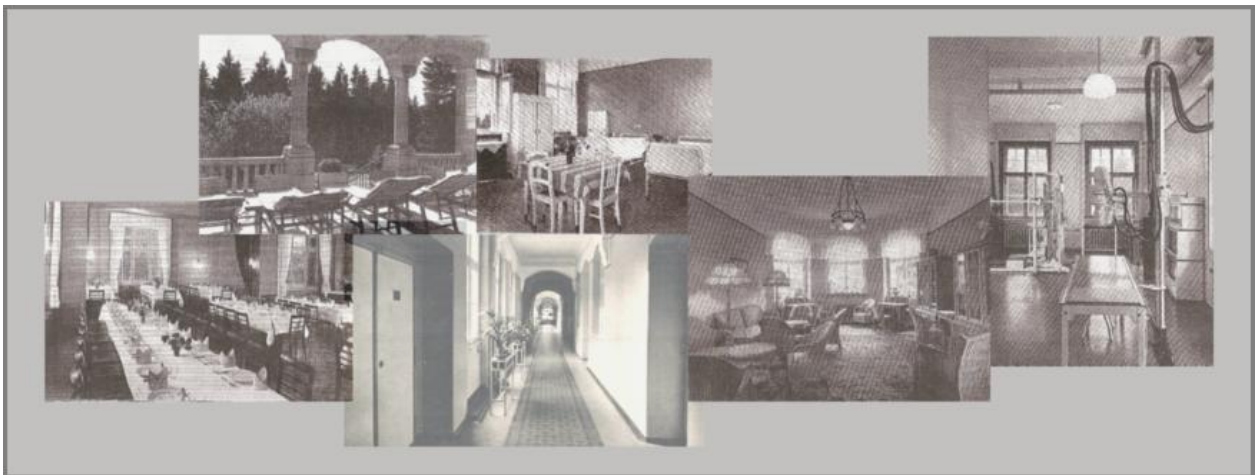
Op 26 juni 1902 volgde de opening door "Prinz Albrecht von Preußen".

Het zeer solide gebouw bestaat uit een centraal gedeelte met twee gelijkvormige bijgebouwen. Het centrale gedeelte had op de bovenste verdieping een kerk met een klokkentoren.



Het complex was o.a. voorzien van een wintertuin, bibliotheek, loungeruimtes en een bioscoop.

Alles gelegen in een prachtig park gesitueerd midden in de natuur.



Sinds 2006 is het landgoed in bezit van Tielen Vastgoed, die het heeft ondergebracht in een eigen GmbH. Na uitgebreid vooronderzoek, hebben wij een plan opgesteld voor de herontwikkeling tot vakantiepark. Uiteindelijk zullen 250 tot 350 wooneenheden, met plaats voor circa 1.500 gasten en 6.000 m² aan recreatieruimte gerealiseerd worden.

De symbiose tussen het culturele erfgoed en de moderne faciliteiten van het te realiseren vakantiepark geeft een unieke uitstraling en een hoog onderscheidend vermogen in de markt.

Rendementsberekeningen tonen aan dat het project haalbaar en financieel zeer interessant is.

Het Bundesland Sachsen-Anhalt heeft een Europees subsidieprogramma beschikbaar. Er is daardoor tot 50% subsidie mogelijk op de complete stichtingskosten. Een Duitse Bank financiert 35-40% van het totale bouwvolume.

Zowel de gemeente Oberharz am Brocken, het Landkreis Harz als het Bundesland Sachsen-Anhalt ondersteunen het project.

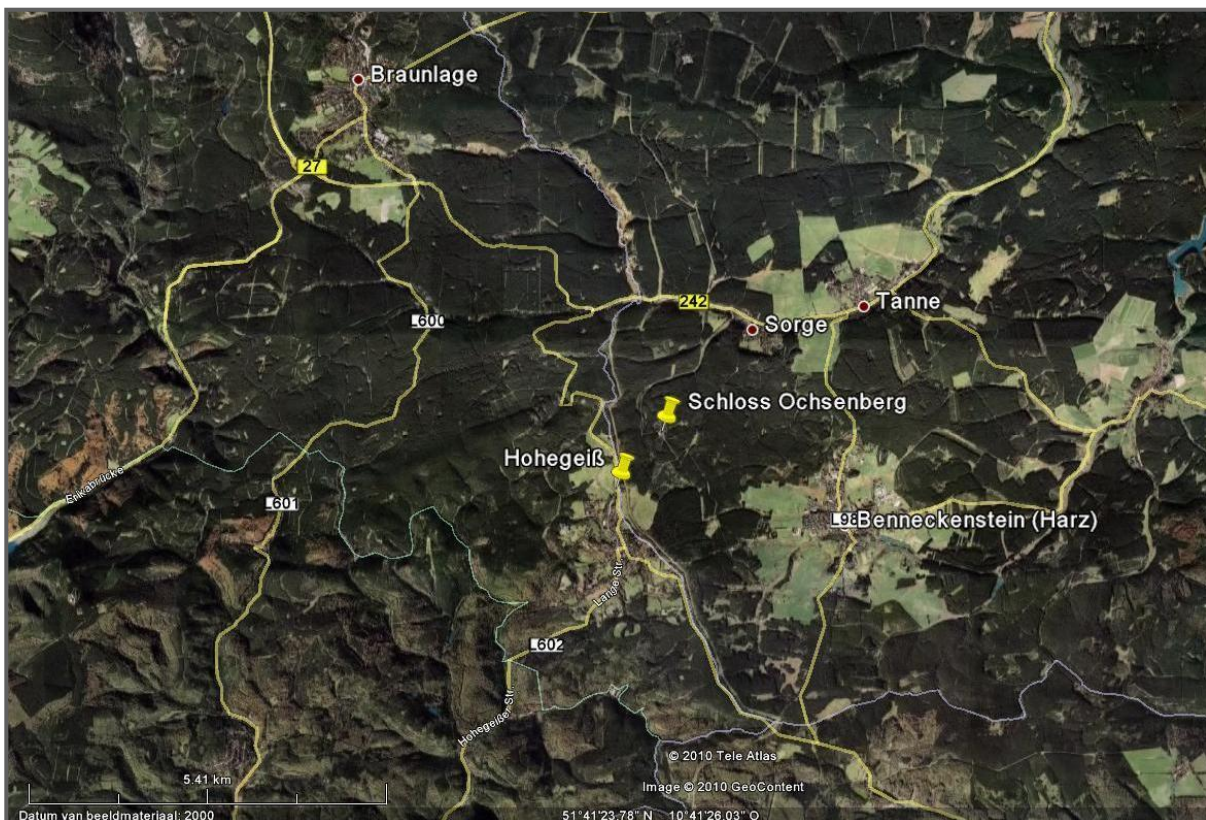
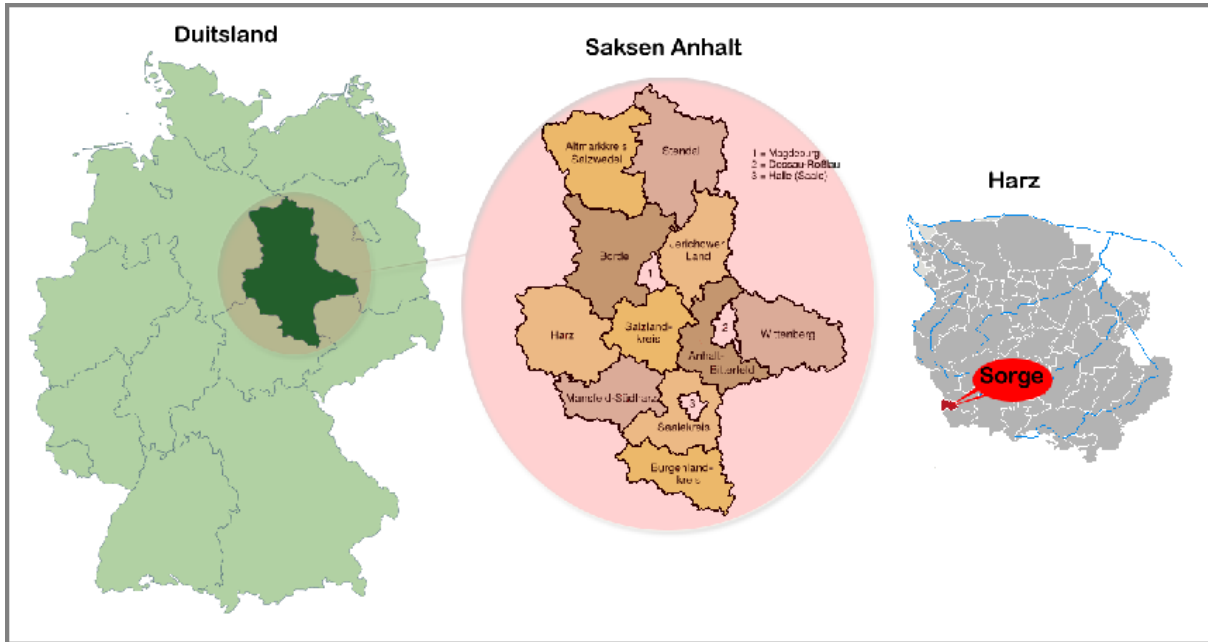
2. Luchtkuuroord Oberharz am Brocken, Omgeving

38875 Sorge,

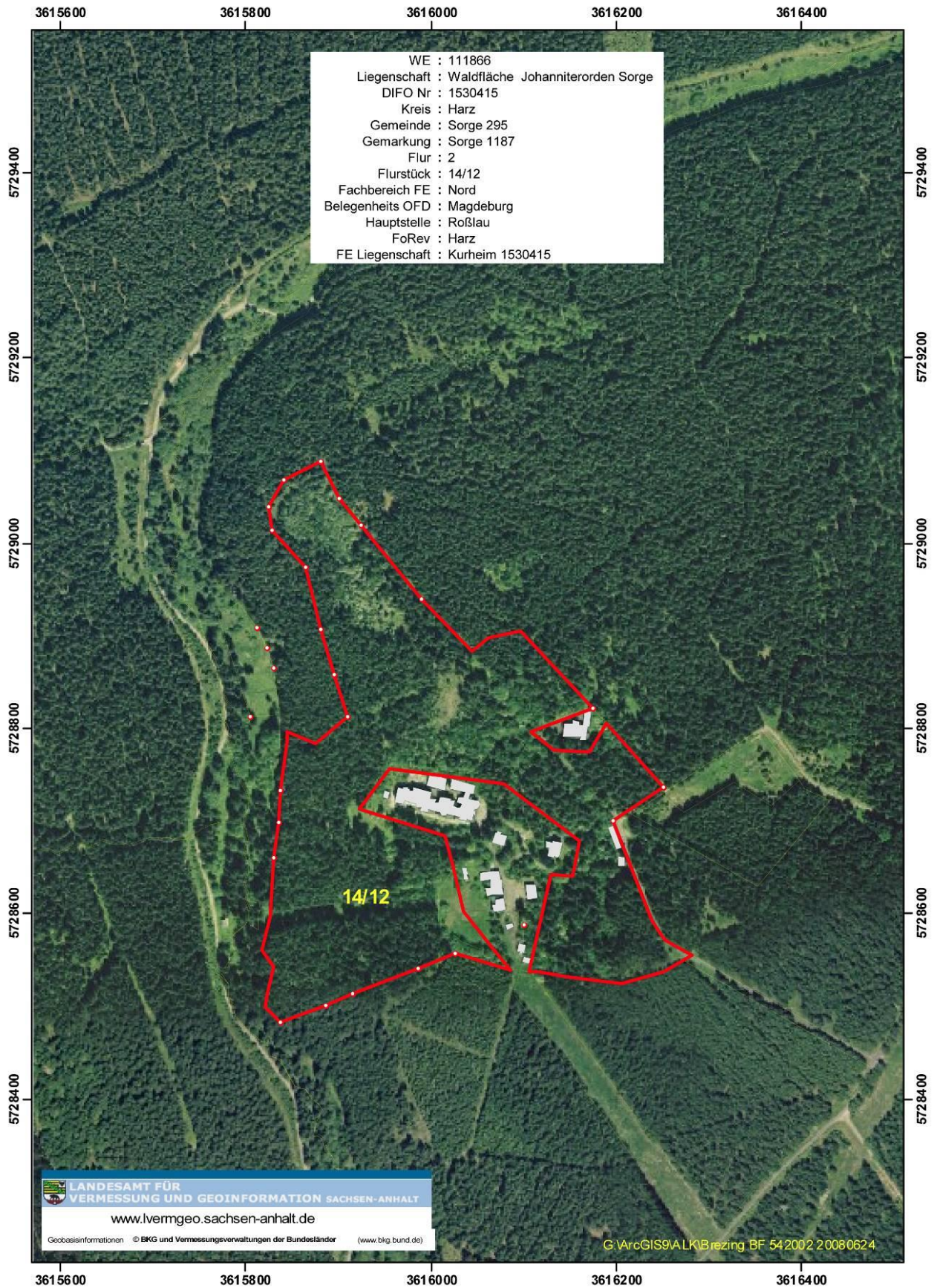
Gemeinde Oberharz am Brocken,

Landkreis Harz,

Bundesland Sachsen Anhalt.



3. Plangebiet



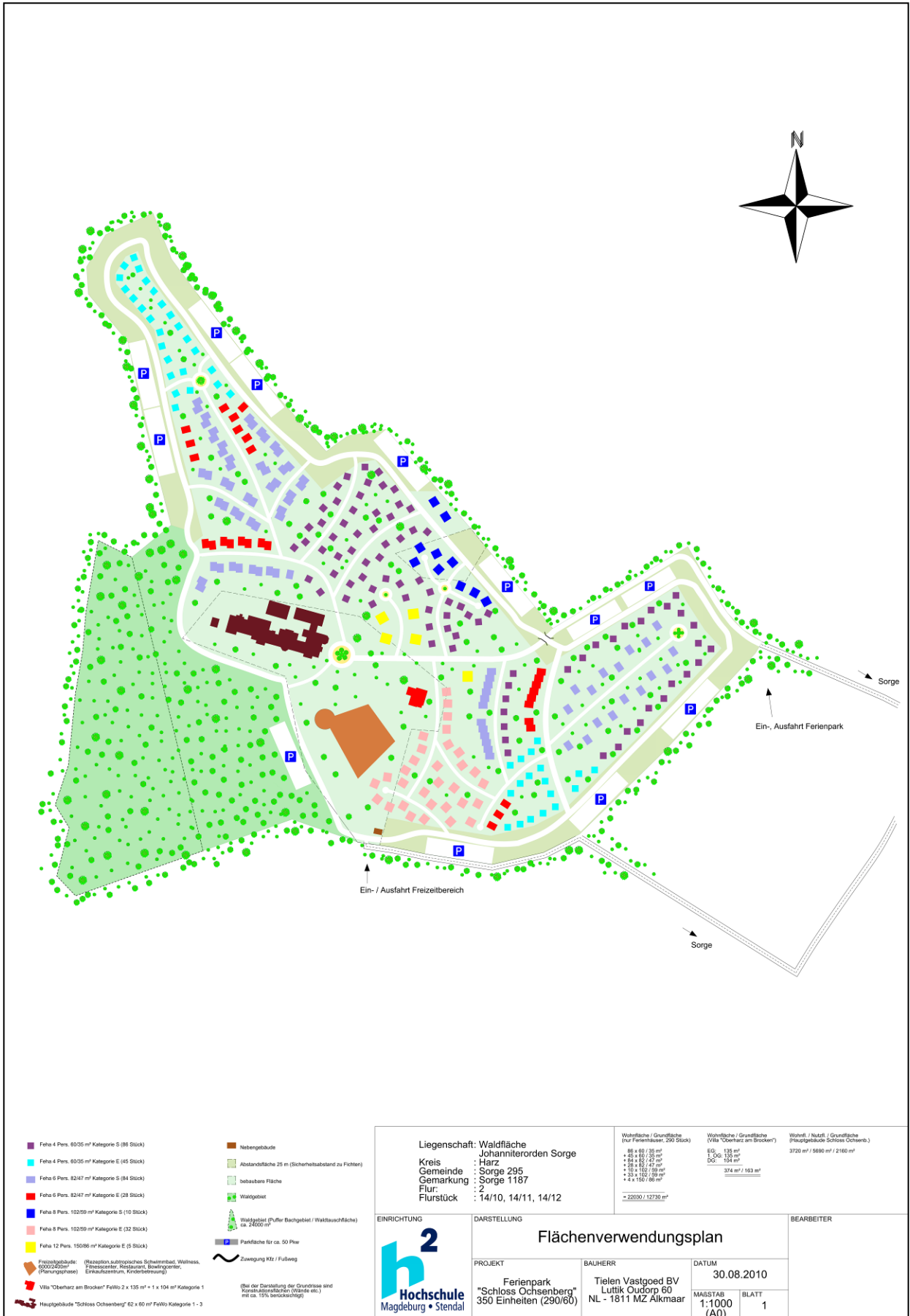
4. Plan



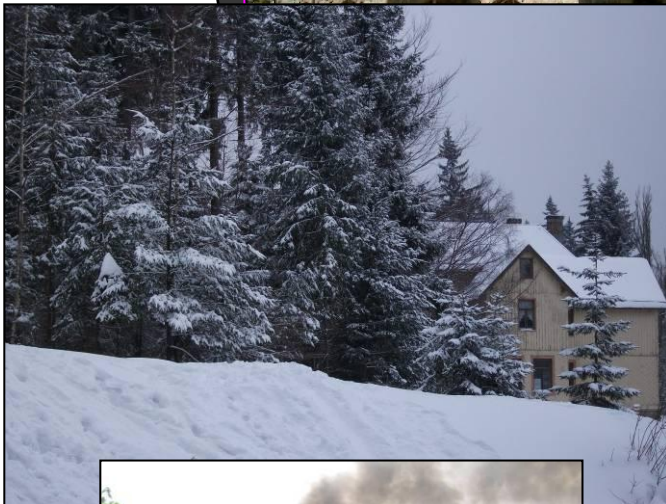
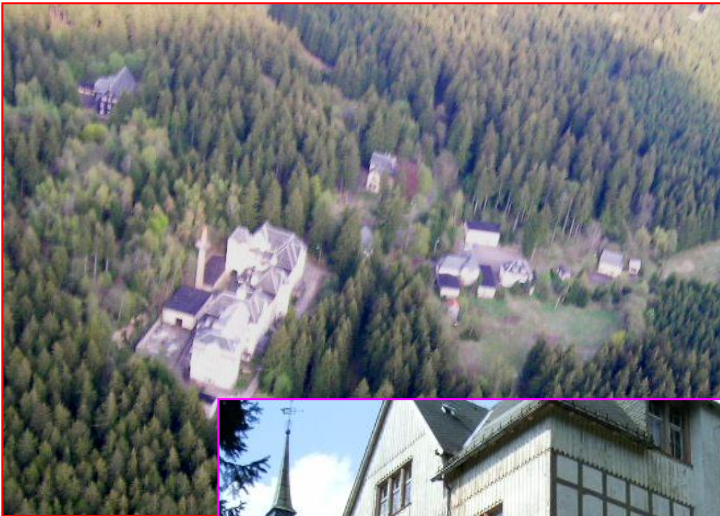
- Faha 4 Pers. 6035 m² Kategorie S (63 Stück)
- Faha 4 Pers. 6036 m² Kategorie E (24 Stück)
- Faha 6 Pers. 8247 m² Kategorie S (60 Stück)
- Faha 6 Pers. 8247 m² Kategorie E (20 Stück)
- Faha 8 Pers. 10256 m² Kategorie S (17 Stück)
- Faha 8 Pers. 10256 m² Kategorie E (22 Stück)
- Faha 12 Pers. 15086 m² Kategorie E (4 Stück)
- Freizeithäuser (Dreizehn architektonisches Schulheimbau, Wellness, Fitnesscenter, Restaurant, Bowlingcenter, Erholungscenter, Kinderwerkstatt)
- Villa "Oberharz am Brocken" FeWo 2 x 135 m² + 1 x 104 m² Kategorie E
- Hauptgebäude "Schloss Ochsenberg" 62 x ca. 60 m FeWo Kategorie S und E
- Sittstube / Kleinschule
- Abstandsfläche 25 m (Sicherheitsabstand zu Fichten)
- bebaubare Fläche
- Waldgebiet
- Waldgebiet (Puffer Bachgebiet / Waldausläufer) ca. 26000 m²
- Lochwasserentferner (300 m³, Reserve Beschneidung (250 m³))
- P Parkfläche für ca. 50 Pkw (900 m²)
- Sitz / Rockberg (ca 200 x 50 m) mit Schlegel

<p>Liegenschaft: Waldfläche Johanniterorden Sorge Kreis : Harz Gemeinde : Sorge 295 Gemarkung : Sorge 1187 Flur : 2 Flurstück : 44, 14/6, 14/8, 14/10, 14/11, 14/12</p>		<table style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <th>Waldfläche / Grundfläche (inkl. Ferienhäuser, 200 Stück)</th> <th>Waldfläche / Grundfläche (Villa "Oberharz am Brocken")</th> <th>Wohnfl. / Nutzfl. / Grundfläche (Hauptgebäude Schloss Ochsenberg)</th> </tr> <tr> <td>53 x 60 / 318 m² + 28 x 60 / 168 m² + 60 x 60 / 360 m² + 21 x 60 / 126 m² + 1 x 104 / 104 m² + 22 x 102 / 2244 m² + 4 x 1507 / 6028 m²</td> <td>E6: 136 m² 1. OG: 136 m² DG: 164 m²</td> <td>3720 m² / 5660 m² / 2160 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">= 54738 / 8510 m² (Bei der Darstellung der Grundrisse sind Kennzeichnungsänderungen (Wände etc.) mit ca. 10% berücksichtigt)</td> </tr> </table>	Waldfläche / Grundfläche (inkl. Ferienhäuser, 200 Stück)	Waldfläche / Grundfläche (Villa "Oberharz am Brocken")	Wohnfl. / Nutzfl. / Grundfläche (Hauptgebäude Schloss Ochsenberg)	53 x 60 / 318 m ² + 28 x 60 / 168 m ² + 60 x 60 / 360 m ² + 21 x 60 / 126 m ² + 1 x 104 / 104 m ² + 22 x 102 / 2244 m ² + 4 x 1507 / 6028 m ²	E6: 136 m ² 1. OG: 136 m ² DG: 164 m ²	3720 m ² / 5660 m ² / 2160 m ²	= 54738 / 8510 m ² (Bei der Darstellung der Grundrisse sind Kennzeichnungsänderungen (Wände etc.) mit ca. 10% berücksichtigt)		
Waldfläche / Grundfläche (inkl. Ferienhäuser, 200 Stück)	Waldfläche / Grundfläche (Villa "Oberharz am Brocken")	Wohnfl. / Nutzfl. / Grundfläche (Hauptgebäude Schloss Ochsenberg)									
53 x 60 / 318 m ² + 28 x 60 / 168 m ² + 60 x 60 / 360 m ² + 21 x 60 / 126 m ² + 1 x 104 / 104 m ² + 22 x 102 / 2244 m ² + 4 x 1507 / 6028 m ²	E6: 136 m ² 1. OG: 136 m ² DG: 164 m ²	3720 m ² / 5660 m ² / 2160 m ²									
= 54738 / 8510 m ² (Bei der Darstellung der Grundrisse sind Kennzeichnungsänderungen (Wände etc.) mit ca. 10% berücksichtigt)											
<p>EINRICHTUNG</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: blue;">h²</p> <p>Hochschule Magdeburg • Stendal</p>		<p>DARSTELLUNG</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em; font-weight: bold;">Flächenverwendungsplan</p> <table style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td style="width: 33%;"> PROJEKT Ferienpark "Schloss Ochsenberg" 250 Einheiten (190/60) </td> <td style="width: 33%;"> BAUHERR Tielen Vastgoed BV Lutik Oudorp 60 NL - 1811 MZ Alkmaar </td> <td style="width: 33%;"> DATUM 28.11.2010 MASSTAB 1:1000 (A0) </td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: right;"> BLATT 1 </td> </tr> </table>		PROJEKT Ferienpark "Schloss Ochsenberg" 250 Einheiten (190/60)	BAUHERR Tielen Vastgoed BV Lutik Oudorp 60 NL - 1811 MZ Alkmaar	DATUM 28.11.2010 MASSTAB 1:1000 (A0)			BLATT 1		
PROJEKT Ferienpark "Schloss Ochsenberg" 250 Einheiten (190/60)	BAUHERR Tielen Vastgoed BV Lutik Oudorp 60 NL - 1811 MZ Alkmaar	DATUM 28.11.2010 MASSTAB 1:1000 (A0)									
		BLATT 1									
		<p>BEARBEITER</p>									

5. Alternativ



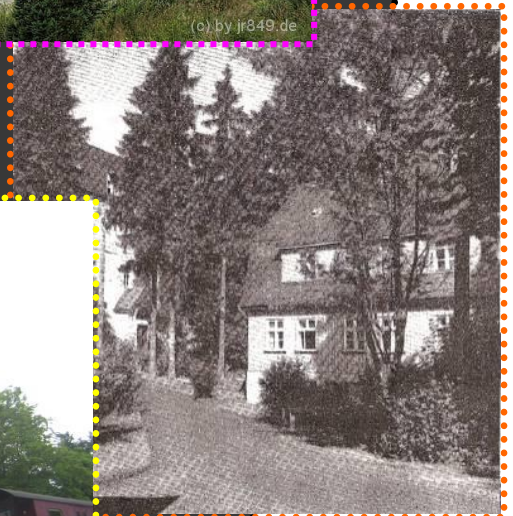
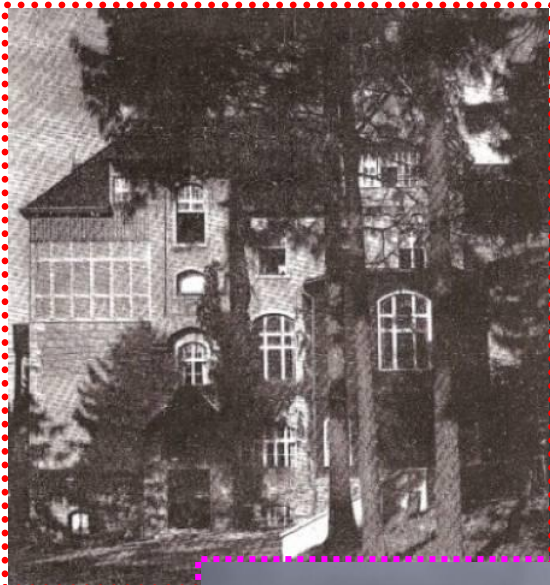
6. Sfeer en uitstraling



7. Selectie nevengebouwen



8. Historiek



9. Kerngegevens

Vakantiepark Schloss Ochsenberg, D-38875 Oberharz am Brocken (Harz), 584m.

Bouwjaar:	1898-1902 als Johannieter kuuroord
Herontwikkeling:	2010/2013
Huidig bezit:	27.335 m ² landgoed
Uitbreiding:	Diverse mogelijkheden voor acquisitie extra grond (ca. 130.000 m ²)
Huidige m ² bvo:	9.065 m ² verdeeld over 9 bestaande gebouwen
Na realisatie:	26.124 m ² verdeeld over de bestaande- en nieuwbouw

Bebouwingsplan:

Woningen:	60 appartementen in de bestaande gebouwen + 190 tot 290 woningen/villa's in het bos.
Woonoppervlakte:	45 tot 75m ² per appartement, 30 tot 150 m ² per vakantie woning/villa
Indeling:	2, 3, 4, 5 en 6 kamers in verschillende luxe categorieën
Personen:	2 - 12 per appartement / vakantiewoning / recreatievilla
Capaciteit:	1.500 personen / bedden (≈ 500 EW inwoner eenheden)
Doelgroep:	Zowel voor families, jongeren en ouderen.

Sport & Recreatie:

- 6.000 m² recreatie complex met subtropisch zwemparadijs inclusief een kinderbad.
- Fitnessruimte en Wellness centrum.
- Receptie, winkel, restaurant en bespreekruimtes.
- Buitenzwembad en kinderbad met verschillende waterglijbanen.
- Speeltuinen met boomhutten en kinderopvang.
- Oefen skilift en skipiste op eigen terrein.

Uitvoering bouw:

- Aardgas hoogrendement techniek en/of warmtekrachtkoppeling.
- Energie-efficiënte bouw met zonne-energie, goede isolatie, ventilatie met warmteterugwinning.
- Rioolaansluiting op het openbare net of biologische (afval)waterzuivering op eigen terrein.
- Toegankelijk voor mindervalide, brede deuren zonder drempels en lift in het hoofdgebouw
- Parkeergarages.

Bouwwolume:

- **EUR 36 miljoen bij 250 eenheden – EUR 47 miljoen bij 350 eenheden**

B.M. (Ben) Tielen dga

Ben@tielenvastgoed.nl

Tielen Vastgoed BV
Luttik Oudorp 60
NL-1811 MZ Alkmaar

Schloss Ochsenberg GmbH
Am Ochsenberg 1
D-38875 Sorge, Oberharz am Brocken

M +31 654 90 18 25

T +31 72 520 70 75

F +31 72 520 70 76

10. Bijlagen

1. Finanzmodell CenterParcs/Sunparcs
2. Schrijven van de gemeente van Stadt Oberharz am Brocken
3. Schrijven van de provincie Sachsen-Anhalt
4. Schrijven van de staatssecretaris van Economie & Werkgelegenheid



Finanzmodell
FINANCIAL MODEL

Sunpark - Ochsenberg/Sorge

Diskussionsgrundlage / grober Entwurf
CONCEPT TO BE DISCUSSED

Stand / DRAFT

Datum / date: **21. Juli 2010** / July 21st 2010

Verfasser / Authors:
Datum / Date:
Version:
Stand / Status:

Klaus Wäsche
21.07.2010
1.1
nicht besprochen / not yet discussed

Annahmenblatt / ASSUMPTIONS SHEET

Investition / Investment:

Anzahl Einheiten / No. of units
 Nutzfläche pro EH / Living size per unit
 Grundstückgröße / Size of land
 Zentraleinrichtung / Central Facilities
 Gesamtinvestition (netto) / Gross investment
 Investition Zentraleinr. / Central Facilities invest.
 Förderung-Zuschuss / Subsidy
 Inv. nach Förderung / Investment after subsidy

350 Einheiten in Verwaltung / units managed
 71,34 m²
 17 ha / hectares
 7.895 m²
 Mio. Euro
 Mio. Euro
 Mio. Euro
 Mio. Euro

24.968 m² Accommodation (ohne House keeping)

CP Entwicklungsgebühr / CP development fee included:
 Voraussichtliche Inbetriebnahme / Likely start of Operation:
Pre-opening Kosten / Pre-operational A&P cost:
Betreibervertrag / operating agreement:
Vertriebsprovision Sunparks / Sunparks Commission:
Managementfee Sunparks / Sunparks Managementfee:

.... Mio. Euro
 2013 (Ende)
 ... Mio. Euro
 Management contract
 20% (vom Logisumsatz)
 5% (vom Gesamtumsatz)

3,0% (noch nicht besprochen)

(noch nicht besprochen)

EINGABEN

Betriebstage / operating days
Tatsächlich Belegung / Physical occupancy:
Tage pro Haus und Appartements / days per Villa's and apartment
Häuser und Appartements / Villa and apartments
 Roomnights gesamt
 Durchschn. Katalogpreis / retail price averages
 Durchschn. Preis / Avp (Average villa price)

Stand 2010 / 2010 level	2014 Year 1	2015 Year 2	2016 Year 3	2017 Year 4	2018 Year 5
	364	364	364	364	364
	182,00	200,20	218,40	236,60	254,80
	50,0%	55,0%	60,0%	65,0%	70,0%
120,00	63,700	70,070	76,440	82,810	89,180
	127,36	129,27	131,21	133,18	135,18
	89,15	90,49	91,85	93,23	94,63

ERGEBNISSE (in T€)

Gesamtumsatz (netto) / Net sales
 Gross ebitdar
 Vertriebsprovision / Sales commission
 Managementfee
 Ergebnis vor Miete und Steuer / Abitdar (before rent and tax)
 Ergebnis pro EH p.a. in € / Abitdar per year unit in €

Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
7.425	8.274	9.147	10.044	10.966
3.222	3.676	4.143	4.624	5.118
1.056	1.177	1.301	1.429	1.560
371	414	457	502	548
1.683	1.961	2.248	2.542	2.845
4.623 €	5.388 €	6.175 €	6.984 €	7.815 €

Annual growth rates

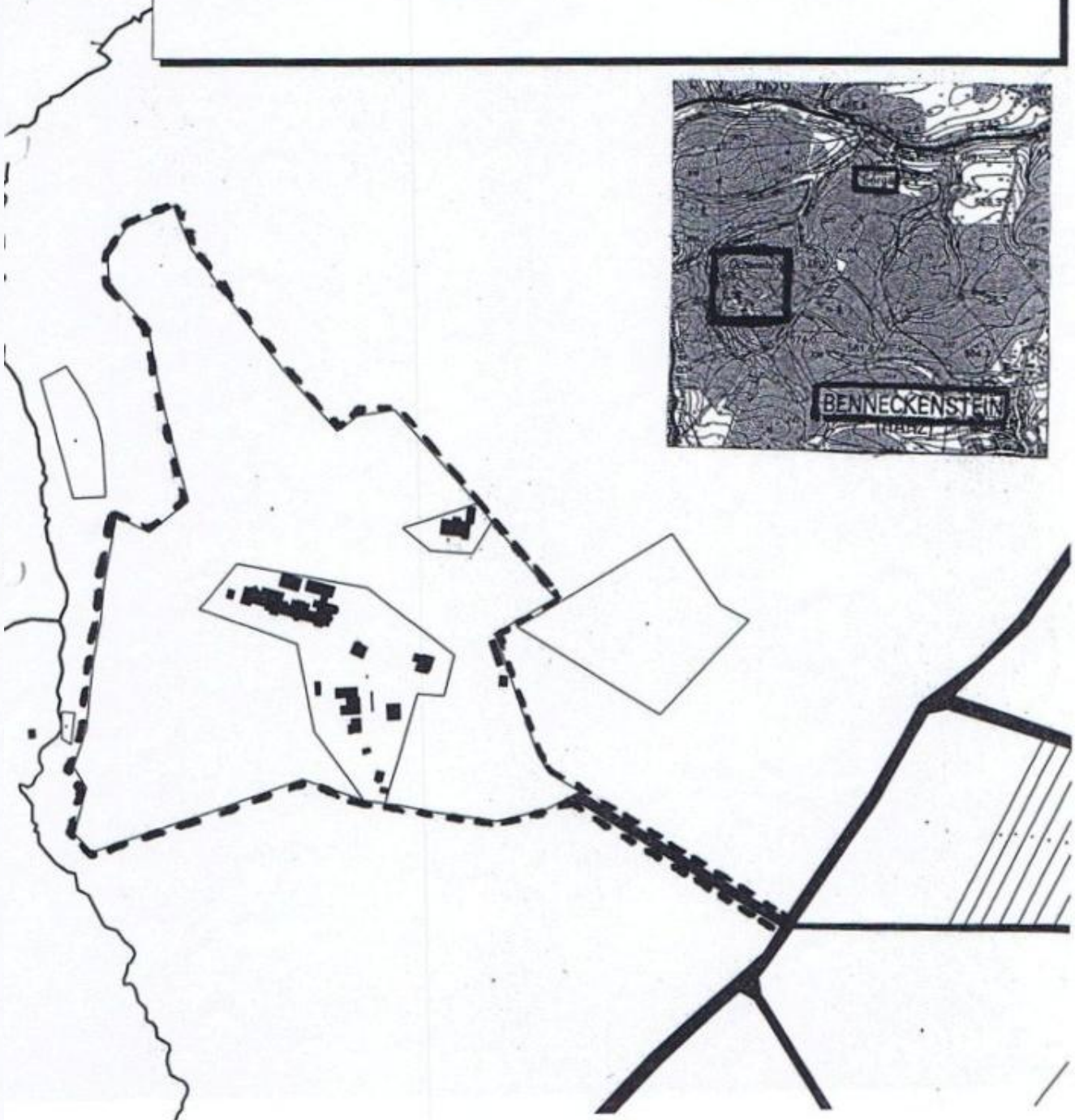
SPS growth

p.a. / per annum
 +1,50%

Ertrags- und Kostenaufstellung / P & L - Sunpark Sorge / Schloss Ochsenberg

Annahmen, Vorgaben, Vergleichswerte	Logis		Gastonomie		Handel		Unterhaltung		2015		2016		2017		2018	
	Rent Cottage	Horeca	Horeca	Retail	Leisure	Total Park	Total Park	Total Park	Total Park	Total Park	Total Park	Total Park	Total Park	Total Park	Total Park	Total Park
Anzahl Häuser u. App.	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
Max. Übernachtungen	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400	127.400
Auslastung in %	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	55,0%	60,0%	65,0%	60,0%	65,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Tatsächl. Übernacht.	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	70.070	76.440	82.810	76.440	82.810	89.180	89.180	89.180
Katalogpreis Durchschn.	127,36	127,36	127,36	127,36	127,36	127,36	127,36	127,36	129,27	131,21	133,18	131,21	133,18	135,18	135,18	135,18
Rabatt/Nachlass	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Ertrag nach Rabatt	89,15	89,15	89,15	89,15	89,15	89,15	89,15	89,15	90,49	91,85	93,23	91,85	93,23	94,63	94,63	94,63
Durch. Aufenthaltsdauer	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Anzahl Ankünfte	18.200	18.200	18.200	18.200	18.200	18.200	18.200	18.200	20.020	21.840	23.660	21.840	23.660	25.480	25.480	25.480
Doppelbelegung	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80
Übernachtung (x1.000)	242	242	242	242	242	242	242	242	266	290	315	290	315	339	339	339
MwSt	7,0%	15,9%	12,2%	12,2%	11,5%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Umsatz pro Übernacht.		6,50	1,35	1,35	1,80	33,11	33,11	33,11	33,61	34,11	34,62	34,11	34,62	35,14	35,14	35,14
Externe Besucher / Tag		35	5	5	15	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00
Externe Besucher p.a.		12.740	1.820	1.820	5.460	20.020	20.020	20.020	20.020	20.020	20.020	20.020	20.020	20.020	20.020	20.020
Umsatz pro externer Bes.		10,50	2,50	2,50	6,50	8,68	8,68	8,68	8,81	8,94	9,08	8,94	9,08	9,21	9,21	9,21
Wareneinsatz	0,0%	27,0%	55,0%	55,0%	4,5%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Personalkosten	13,5%	30,0%	12,0%	12,0%	20,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%
Reinigung	12,1%	5,4%	2,5%	2,5%	6,5%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Energie	4,5%	5,5%	2,5%	2,5%	6,5%	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Vertrieb	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%
Verwaltung	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%
Anderer Variable	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%
Summe Variable Kosten	35,6%	73,4%	77,5%	77,5%	43,0%	-45,0%	-45,0%	-45,0%	-45,0%	-45,0%	-45,0%	-45,0%	-45,0%	-45,0%	-45,0%	-45,0%
Wartung pro EH p.a.						1.270	1.270	1.270	1.289	1.308	1.328	1.308	1.328	1.348	1.348	1.348
sonst. Fixko. Pro EH p.a.						1.200	1.200	1.200	1.218	1.236	1.255	1.236	1.255	1.274	1.274	1.274
Anteil an Fixkosten	70,9%	19,6%	4,1%	4,1%	5,4%	100,0%	100,0%	100,0%	109,5%	214,9%	424,5%	214,9%	424,5%	748,9%	748,9%	748,9%
Instandhaltungsrücklage						1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

Stadt Oberharz am Brocken, Ortsteil Sorge
Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan vbB Nr. 01/10
"Ferienpark Schloss Ochsenberg"
Bechlussvorlage Nr. 082/RsO/2010



Sprechzeiten:

Montag – Freitag	9:00 – 12:00 Uhr
Mittwoch	keine Sprechzeit
Dienstag (Elbingerode)	14:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag (Hasselfelde)	14:00 – 18:00 Uhr
http://www.oberharzstadt.de	Email: info@oberharzstadt.de

Bankverbindungen

Harzsparkasse	BLZ 810 520 00	Kto.-Nr. 370 310 535
Volksbank	BLZ 278 933 59	Kto.-Nr. 404 535 10
Telefon:	039454 – 45 0	

IBAN:

DE08 8105 2000
0370 3105 35
DE08 2789 3359
0040 4535 10

BIC:

NOLADE21HRZ
GENODEF1BLG

Beschlussauszug
Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt
Oberharz am Brocken vom 14.09.2010

Öffentlicher Teil

zu TOP 16 **Aufstellungsbeschluss Ergänzungsflächennutzungsplan OT Sorge, Beauftragung Büro Dr. Schwerdt**
Vorlage: 089/RsO/2010

Beschluss:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB i.V. §§ 1 und 204 Abs. 2 BauGB beschließt der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken die Aufstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes für den Ortsteil Sorge.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Mit der Erstellung des o.g. Planes wird das Büro Dr. Schwerdt, Braunschweig beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigte: 26

Zustimmung: 24 Ablehnung: 0 Enthaltung: 2 § 31 GO LSA: 0

Unterschrift



Stadt Oberharz am Brocken

Beschlussauszug Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Oberharz am Brocken vom 14.09.2010

Öffentlicher Teil

zu TOP 17 **Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan vbB Nr. 01/10
"Ferienpark Schloss Ochsenberg" Sorge
Vorlage: 082/RsO/2010**

Beschluss:

Auf Antrag der Tielen Vastgoed BV, Niederlande beschließt der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienpark Schloss Ochsenberg“ Sorge vbBNr.01/10 gemäß §12 i.V. mit §§ 1 und 2 Abs. 1 BauGB für die Grundstücke:

Gemarkung Sorge, Flur 2, Flurstücke 14/6, 14/10, 14/11 und 14/12. Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan beigefügt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigte: 26

Zustimmung: 25 Ablehnung: 0 Enthaltung: 1 § 31 GO LSA: 0

Unterschrift



Stadt Oberharz am Brocken

Beschlussvorlage Vorlagennummer: 082/RsO/2010		Status: öffentlich	Datum: 23.07.2010
Beratungsgegenstand: Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan vbB Nr. 01/10 "Ferienpark Schloss Ochsenberg" Sorge			
Bauamt		Kubocz, Michael	
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	03.09.2010	Ortschaftsrat Sorge	Anhörung
Öffentlich	07.09.2010	Bau- und Ordnungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	09.09.2010	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
Öffentlich	14.09.2010	Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Auf Antrag der Tielen Vastgoed BV, Niederlande wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienpark Schloss Ochsenberg“ Sorge vbBNr.01/10 gemäß §12 i.V. mit §§ 1 und 2 Abs. 1 BauGB für die Grundstücke: Gemarkung Sorge, Flur 2, Flurstücke 14/6, 14/10, 14/11 und 14/12 beschlossen. Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan beigefügt. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Stellungnahme Amt 20:

Datum/Unterschrift beteiligter Verwaltungsbereich:

Hauptamt:

Kämmerei:

E.M.O.B. Solo Menge

Bauamt:

[Handwritten signature]

Ordnungsamt:

Eigenbetrieb:

Unterschrift Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Anlagen:

Übersichtsplan – Geltungsbereich

Antrag auf Aufstellung eines vb-Bebauungsplanes

gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder: 28 und der Bürgermeister	
anwesende Gremiumsmitglieder:	
Beratungsergebnis:	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> lt. Beschlusvorlage
<input type="checkbox"/> mit Mehrheit <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> §31 GO LSA <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/> nicht angenommen

Bürgermeister

Stapel

20
Wir sind
Sachsen-Anhalt



SACHSEN-ANHALT

Landesverwaltungsamt · Postfach 20 02 56 · 06003 Halle (Saale)

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat Raumordnung,
Landesentwicklung

LPR GmbH Dessau
Zur Großen Halle 15
06844 Dessau-Roßlau

German Value Properties BV
Hanse Properties GmbH
Luttik Oudorp 60 - 1811MZ Alkmaar
Tel. +31 (0)72 520 70 75
info@tielenvastgoed.nl

Proje fenn j... 23.09.2010

Ferienpark "Schloss Ochsenberg" bei Sorge hier: Landesplanerische Abstimmung

Die Firma Tielenvastgoed BV, Alkmaar, beabsichtigt auf dem Ochsenberg bei Sorge die Errichtung eines Ferienparks. Dort befindet sich ein Landgut, das früher als Johanniter Heilstätte (Lungenheilklīnik) Sorge genutzt wurde. Auf einer Fläche von ca. 16 ha sollen die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Schloss und Villa „Oberharz am Brocken“) saniert sowie Ferienhäuser, Ferienwohnungen und eine Freizeitanlage errichtet werden.

Nach den vom Vorhabenträger erarbeiteten Unterlagen, die bereits eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Erfordernisse der Raumordnung einschließlich der Umweltbelange enthalten, sind erhebliche negative Auswirkungen auf raumordnerische und Umweltbelange nicht zu erkennen.

Die obere Landesplanungsbehörde hat in einer Ermessensentscheidung nach § 13 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LPIG) geprüft, ob zur landesplanerischen Abstimmung des Vorhabens die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens geboten ist oder ob eine landesplanerische Stellungnahme ausreicht. Das geplante Vorhaben fällt in den Anwendungsbereich der Raumordnungsverordnung (RoV), wonach für die Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung sowie von großen Freizeitanlagen, ein Raumord-

Halle, 20. Sep. 2010

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen: 309.3.2-20221/11-00028.2

Bearbeitet von:
Frau Krüger

Christina.Krueger@
lvwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0345) 514-1380

Fax: (0345) 514-1509

Hauptsitz:
Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0
Fax: (0345) 514-1444
Poststelle@
lvwa.sachsen-anhalt.de

Internet:
www.landesverwaltungsamt.
sachsen-anhalt.de

E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische Signatur

LHK Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
Konto 810 015 00

nungsverfahren durchgeführt werden soll, wenn das Vorhaben im Einzelfall raumbedeutsam ist und überörtliche Bedeutung hat. Gemäß § 15 des Raumordnungsgesetzes (ROG) kann von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei Planungen und Maßnahmen abgesehen werden, für die sichergestellt ist, dass ihre Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird.

Unter Berücksichtigung des oben dargelegten Sachverhaltes und der am 12.08.2010 im Landesverwaltungsamt durchgeführten Anhörung ausgewählter öffentlicher Stellen lege ich fest, dass die landesplanerische Abstimmung zum Vorhaben „Ferienpark Schloss Ochsenberg“ bei Sorge mit einer landesplanerischen Stellungnahme erfolgt.

Das nachfolgende Bauleitplanverfahren bietet nach § 4 ROG die Gewähr, dass die Ziele der Raumordnung beachtet und die Ergebnisse der landesplanerischen Stellungnahme berücksichtigt werden. Das Genehmigungsverfahren beinhaltet eine umfassende Prüfung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen für das Bauleitplanverfahren sind folgende Hinweise und Forderungen aus dem im Rahmen der Anhörung gegebenen Stellungnahmen umzusetzen:

- Auseinandersetzung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des LEP LSA und dem REPHarz,
- Aufstellung eines (Teil-) Flächennutzungsplanes für die ehemalige Gemeinde Sorge,
- Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude Schloss und „Villa“; Prüfung, ob weitere Gebäude erhalten werden können,
- Klärung der verkehrstechnischen Erschließung des Vorhabengebietes (Bewertung des An- und Abfahrtsverkehrs, Lückenschluss der K 1353?),
- Zentraler Anschluss an Ver- und Entsorgung (siehe Hinweise des LK Harz, untere Wasserbehörde),
- umfassende Berücksichtigung der Naturschutzbelange (Artenschutzbelange berücksichtigen, Eingriffsregelung anwenden),
- Erstellung eines Umweltberichtes (UVS – u. a. Prüfung , ob FFH-Gebiet und NSG beeinträchtigt werden),
- Durchführung eines Waldumwandlungsverfahrens gemäß § 8 WaldG LSA,
- Fachspezifische, detaillierte Aussagen aus den im Rahmen der Anhörung abgegebenen Stellungnahmen sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (LAU, LVwA Referat 407, LK Harz),
- Der vorgeschlagene Untersuchungsraum für die UVS entsprechend der Tischvorlage ist als Grundlage für die folgenden Untersuchungen heranzuziehen.

Krüger

Krüger

Verteiler:

Landkreis Harz (4x)
Planungsamt
Friedrich-Ebert-Str. 42
38820 Halberstadt

Landesamt für Umweltschutz
Reideburger Straße 47
06116 Halle (Saale)

LPR GmbH Dessau
Zur Großen Halle 15
06844 Dessau-Roßlau

Tielen Vastgoed BV
Luttik Oudorp 60
NL-1811 MZ Alkmaar

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
Referate 401; 402, 404; 405; 407; 408

Einheitsgemeinde Oberharz am Brocken
Markt 1-2
38875 Oberharz am Brocken

Regionale Planungsgemeinschaft Harz
Am Schiffbleek 3
06484 Quedlinburg

Niederlassung
Germany Value Properties II GmbH
Am Hulsberg 8 – 16
28205 Bremen

Staatssecretaris Economie & Werkgelegenheid



SACHSEN-ANHALT

Ministerium für
Wirtschaft und Arbeit

Ministerium für Wirtschaft und Arbeit des Landes Sachsen-Anhalt
Postfach 391144, 39135 Magdeburg

TIELEN Vastgoed B.V.
Herrn Hans Dorrestijn
Luttik Oudorp 60
1811 MZ Alkmaar

NL

Staatssekretär
Detlef Schubert

Ferienpark Schloss Ochsenberg in Sorge

Datum ²⁷.09.2010

Zeichen

Sehr geehrter Herr Dorrestijn,

bearbeitet von Höfflin

Tel.: (0391) 567- 4324

eMail

andreas.hoefflin@mw.sachsen-anhalt.de

(eMail Adresse nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische
Signatur)

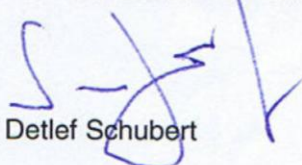
vielen Dank für Ihr Schreiben und der Projektbeschreibung zum Ferienpark Schloss Ochsenberg in Sorge. Mit Interesse habe ich Ihr Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus tourismusfachlicher Sicht bin ich der Auffassung, dass im Harz ein solches Vorhaben regional verträglich realisiert werden kann. Zudem wäre ein großer und moderner Ferienpark für das touristische Angebotsprofil im Harz ein großer Gewinn.

Der Harz genießt eine touristische Förderpräferenz. Gemäß den mir vorgelegten Unterlagen würde Ihr Vorhaben die grundlegenden tourismusfachlichen Förderkriterien erfüllen. Insofern kann Ihr Vorhaben aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ grundsätzlich gefördert werden, sofern die förderrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Diesbezüglich sehe ich Sie in der Beratung durch die Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt und durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt in guten Händen.

Ich wünsche Ihnen ein gutes Gelingen bei der Realisierung der Investition.

Hasselbachstraße 4
39104 Magdeburg
Tel.: (0391) 5 67- 4280
Fax: (0391) 5 67- 4356
schubert@mw.sachsen-anhalt.de
www.mw.sachsen-anhalt.de

Mit freundlichen Grüßen


Detlef Schubert

Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
Konto-Nr. 810 015 00