



# Health Resort Ferienpark Schloss Ochsenberg



## KEYPOINTS

- **LANDGUT MIT SCHLOSS IM LUFTKURORT**  
Landgut mit Schloss (ehemalige Heilstätte) im Harz
- **250-350 WOHNHEITEN**  
Möglichkeit zum Bauen von 250-350 Wohneinheiten im Schloss und im Wald
- **50 % FÖRDERUNG DER BAUKOSTEN**  
Europäisches Förderprogramm, 50 % der gesamten Baukosten, non-refundable.
- **PREIS AUF ANFRAGE**  
für das Schloss, die Nebengebäude, das Landgut, die Entwicklungs- und Vorplanungskosten und die derzeitige Planung.

## EIN PROJEKT MIT ENORMEM GEWINNPOTENTIAL

### WER IST INTERESSIERT?

Schloss Ochsenberg ist auf einem Landgut mitten im wunderschönen Harz gelegen. Neben dem bestehenden Schloss und den Nebengebäuden gibt es die landesplanerische Zustimmung für den Bau von 250-350 Wohneinheiten im Schloss und im Wald. Durch ein europäisches GEW-Förderprogramm werden die gesamten Baukosten mit 50% gefördert.

Eine deutsche Bank ist bereit, 35-40 % des gesamten Bauvolumens zu finanzieren.

Das Landgut ist Eigentum der Schloss Ochsenberg GmbH. Diese GmbH gehört zur Tielen Vastgoed B.V., einem Projektentwickler mit Sitz in den Niederlanden. Da unsere Personalstruktur nicht ausreicht um ein Projekt dieser Größenordnung zu begleiten, haben wir beschlossen, es zum Kauf anzubieten.



Schloss  
Ochsenberg  
GmbH

## 1. Ferienpark Schloss Ochsenberg, 38875 Oberharz am Brocken

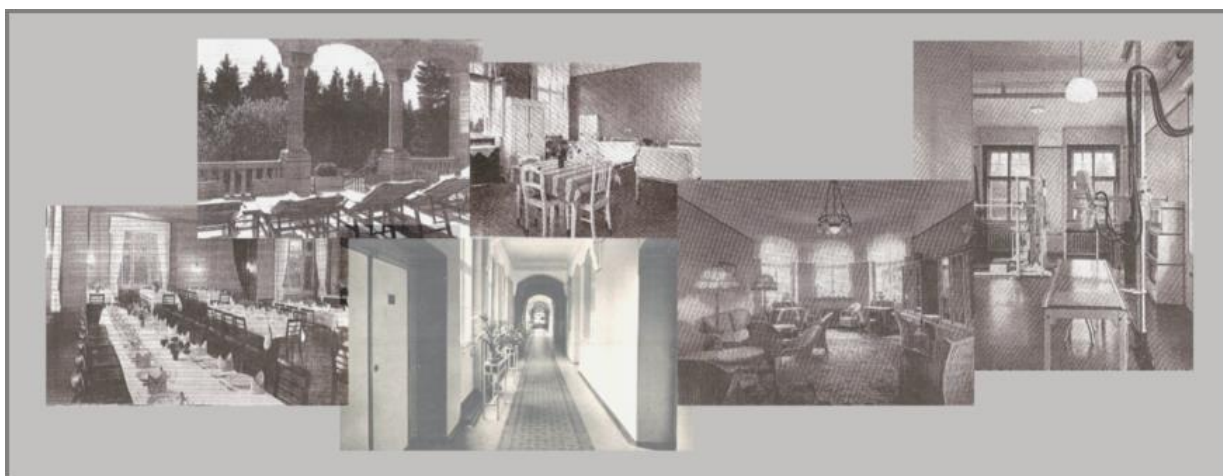
### Geschichte

Die Bebauung des 17 Hektar großen Landguts erfolgte im Auftrag des *Johanniter Ordens* und wurde durch eine sehr großen Spende im Jahr 1985 von *Graf Werner von Seebach* ermöglicht. Aufgrund der guten luftklimatologischen Eigenschaften wurde im Januar 1899 beschlossen, auf dem Ochsenberg (584 m.) eine von dichten Nadelwäldern umgebene Heilstätte zu errichten. Am 26 Juni 1902 erfolgte die Eröffnung durch *Prinz Albrecht von Preußen*.

Das sehr massive Gebäude besteht aus einem zentralen Teil mit zwei gleichgestalteten Nebengebäuden. In der obersten Etage befand sich eine Kirche mit Glockenturm.

Der Komplex beinhaltete unter anderem einen Wintergarten, eine Bibliothek, Lounge-Bereiche und ein Kino.

Die Gebäude sind eingebettet in einen prächtigen Park, mitten in den Wäldern des Harzes.



Seit 2006 ist das Landgut im Besitz von Tielen Vastgoed BV, die es in einer eigenen Gesellschaft „Schloss Ochsenberg GmbH & Co. KG“, untergebracht hat. Nach ausführlicher Voruntersuchung wurde ein Plan zur Entwicklung eines Freizeitparks erstellt. Hier sollen 250 bis 350 Wohneinheiten mit Platz für 1500 Gäste und 6000 m<sup>2</sup> Freizeitgelände entstehen.

Auf Grund der Erfahrungswerte ist mit 100.000 bis 120.000 Urlaubern und 300.000 bis 360.000 Übernachtungen pro Jahr zu rechnen. Nach der Fertigstellung entstehen ungefähr 70 bis 100 feste Vollzeit Arbeitsplätze.

**Die Symbiose zwischen Kulturerbe und moderner Freizeiteinrichtung/Ferienpark sind von hoher Attraktivität und Unterscheidungskraft am Markt.** Renditeberechnungen weisen aus, dass das Projekt realisierbar ist. **Eine deutsche Großbank will bis zu 40% langfristig finanzieren.**

Die Gemeinde Oberharz am Brocken, der Landkreis Harz und das Bundesland Sachsen-Anhalt unterstützen dieses Projekt. **Eine GA -/ GRW-Förderung fördert bis zu 50%.**



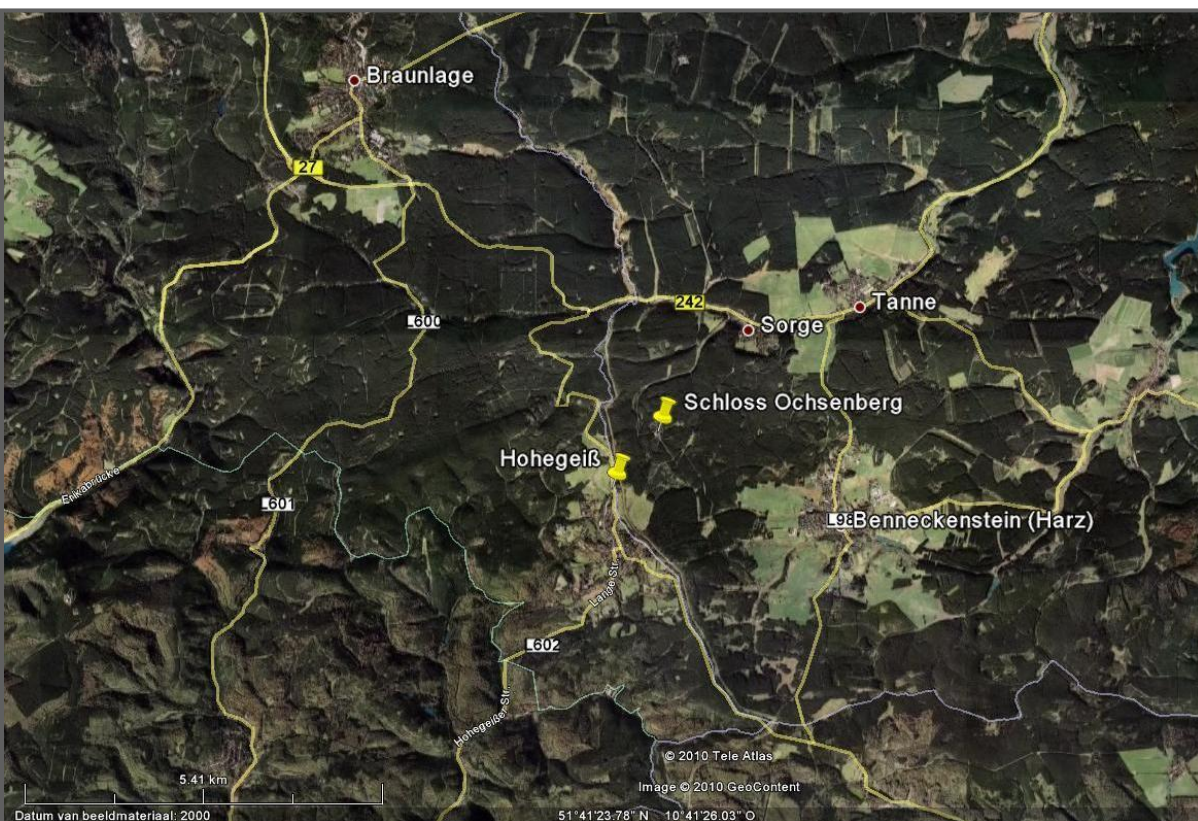
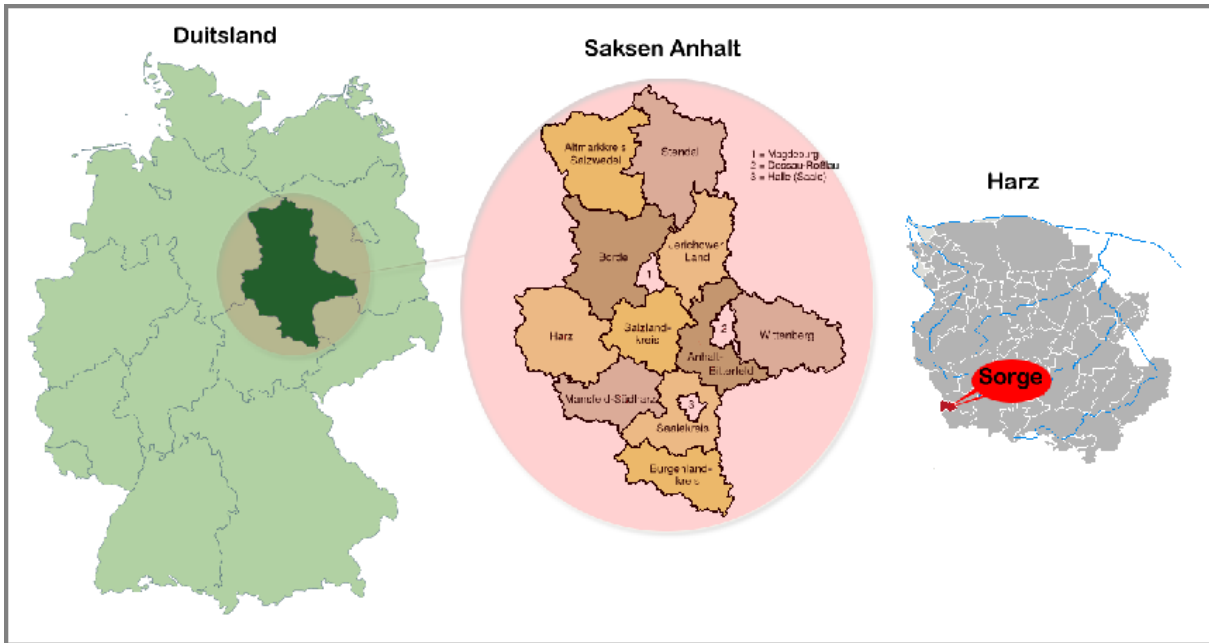
## 2. Luftkurort Oberharz am Brocken, Umgebung

38875 Sorge,

Gemeinde Oberharz am Brocken,

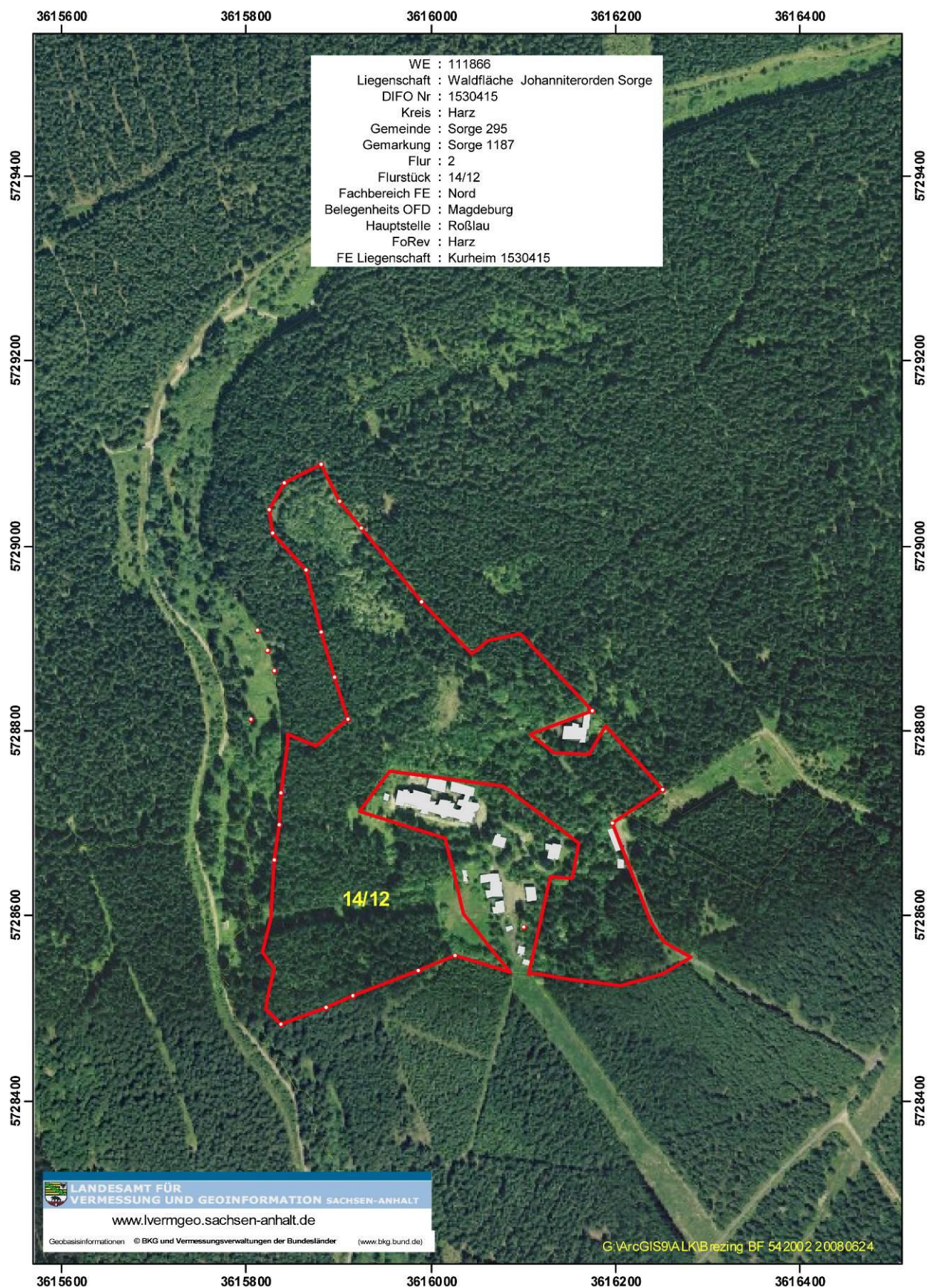
Landkreis Harz,

Bundesland Sachsen-Anhalt.





### 3. Plangebiet



# 4. Plan



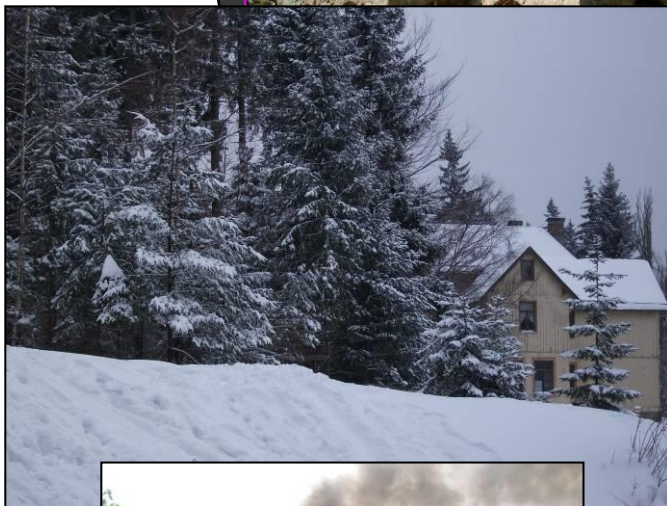
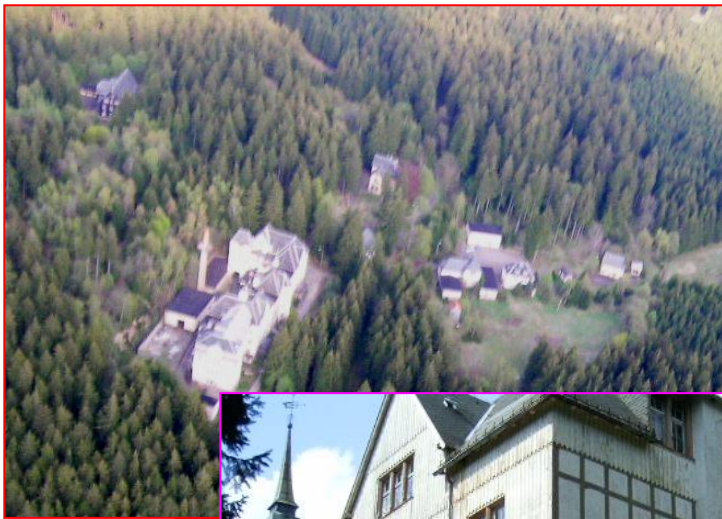


# 5. Alternative



## 6. Atmosphäre und Charakter

---





## 7. Auswahl Nebengebäude

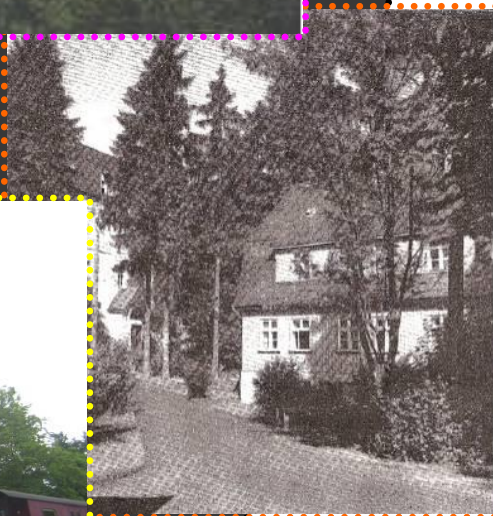
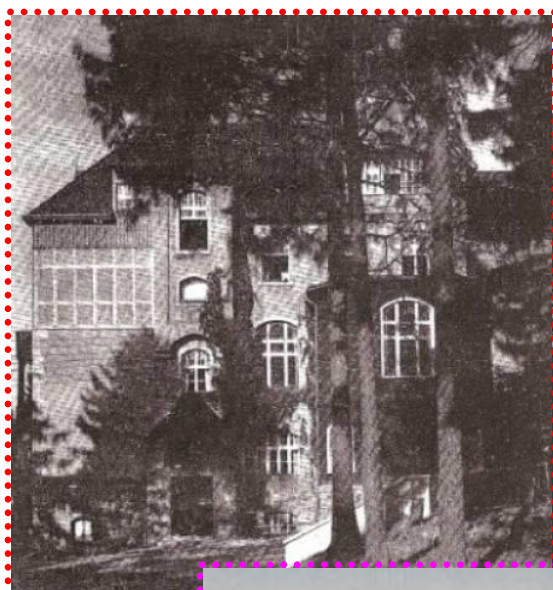
---





## 8. Historische Fotos

---



## 9. Fakten

---

### Ferienpark Schloss Ochsenberg, D-38875 Oberharz am Brocken.

Baujahr:	1898-1902 (als Johanniter Heilstätte)
Umbau:	2010 bis 2013
Heutiger Umfang:	27.335 qm Landgut
Ausbau:	Möglichkeiten für den Ankauf von zusätzlichen Grundstücken ( $\pm$ 130.000 qm)
Bebauung:	9.065 qm, verteilt über 9 bestehende Gebäude
Nach Fertigstellung:	26.124 m <sup>2</sup> , verteilt auf bestehende Gebäude und Neubauten

### Bebauungsplan:

Wohnungen:	60 Wohnungen sollen in den bestehenden, denkmalgeschützten Gebäuden entstehen
Häuser:	+190 bis 290 Ferienhäuser im Wald
Wohnfläche.:	45 bis 75 qm pro Appartement, 30 bis 150 qm pro Ferienhaus
Zimmer:	2, 3, 4, 5 und 6 in verschiedenen Ausstattungsvarianten
Personen:	2 bis 12 pro Appartement / Ferienhaus
Kapazität:	1.500 Feriengäste (entspricht circa 500 WE = Wohneinheiten)
Zielgruppe:	Sowohl Familien als auch Jugendliche und Ältere

### Sport und Freizeit:

- 6.000 bis 7.500 qm Freizeitanlage mit subtropischem Schwimmparadies und einem Kinderbad, Fitness- und Wellnesszentrum
- Rezeption / Empfang, Shop, Restaurant und Besprechungsräume
- Schwimmbad und Kinderschwimmbekken mit verschiedenen Wasserrutschen.
- Kinderspielplatz mit Baumhütten und Kinderbetreuung
- Hauseigener kleiner Übungs-Ski-Lift und Ski-Loipen vor der Haustür
- Sommerrodelbahn

### Bau:

- Energieeffizientes Bauen mit Isolierung, Wärmedämmung, Solar, Lüftung mit Wärme-Rückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung im Blockheizwerk mit Erdgas-Brennwert-Technik und/oder extra Pellet-Heizung.
- Anschluss an das öffentliche Abwassernetz und/oder Entsorgung mit Bio-Kläranlage.
- Senioren-/behindertengerechtes Bauen mit breiten Türen ohne Schwellen und Fahrstuhl im Hauptgebäude
- Parkhäuser

**Bauvolumen:** 36 bis 47 Million Euro

B.M. (Ben) Tielen dga [Ben@tielenvastgoed.nl](mailto:Ben@tielenvastgoed.nl)

Tielen Vastgoed BV	Schloss Ochsenberg GmbH
Luttik Oudorp 60	Am Ochsenberg 1
NL-1811 MZ Alkmaar	D-38875 Sorge, Oberharz am Brocken

M +31 636 46 40 57

T +31 72 520 70 75

F +31 72 520 70 76



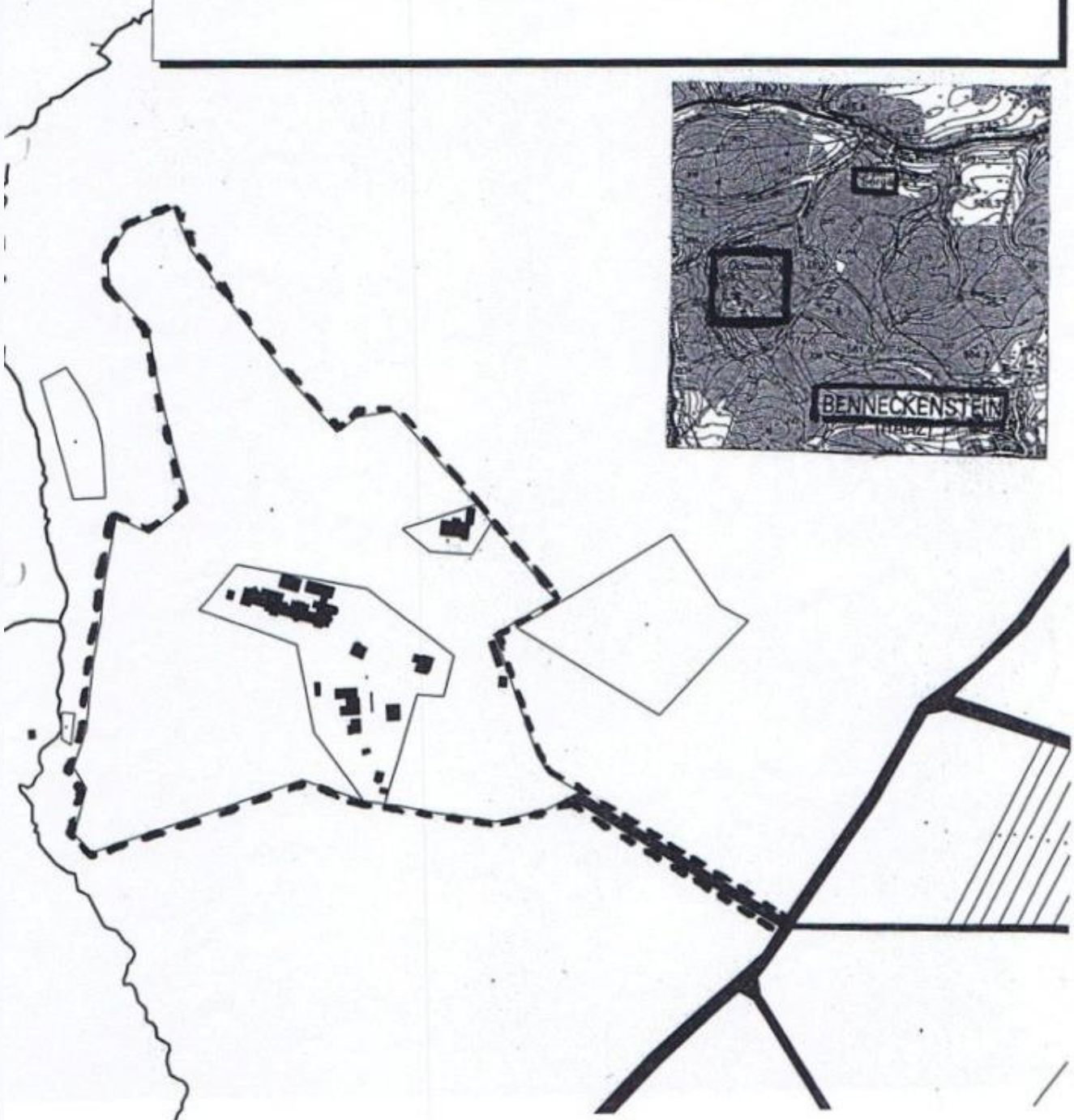
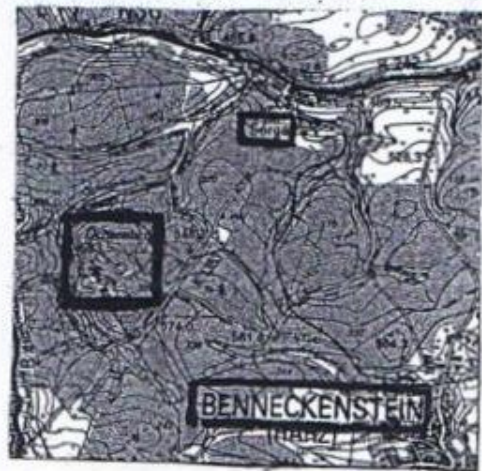
## 10. Anhänge

---

1. Schreiben der Stadt Oberharz am Brocken
2. Schreiben des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt
3. Schreiben des Staatssekretärs für Wirtschaft & Arbeit

## Stadt Oberharz am Brocken

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



### Sprechzeiten:

Montag – Freitag	9:00 – 12:00 Uhr
Mittwoch	keine Sprechzeit
Dienstag (Eibingerode)	14:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag (Hasselfelde)	14:00 – 18:00 Uhr
<a href="http://www.oberharzstadt.de">http://www.oberharzstadt.de</a>	Email: <a href="mailto:info@oberharzstadt.de">info@oberharzstadt.de</a>

### 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



**Stadt Oberharz am Brocken****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**

<b>Beschlussvorlage</b> Vorlagennummer: 082/RsO/2010		<b>Status:</b> öffentlich	<b>Datum:</b> 23.07.2010
<b>Beratungsgegenstand:</b> Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan vbB Nr. 01/10 "Ferienpark Schloss Ochsenberg" Sorge			
<b>Bauamt</b>		Kubocz, Michael	
<b>Beratungsfolge:</b>			
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*

Bauamt: 

Ordnungsamt:

Eigenbetrieb:

Unterschrift Bürgermeister: 

**Anlagen:**

Übersichtsplan – Geltungsbereich

Antrag auf Aufstellung eines vb-Bebauungsplanes

<b>gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:</b> 28 und der Bürgermeister	
<b>anwesende Gremiumsmitglieder:</b>	
<b>Beratungsergebnis:</b>	<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

# Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

20  
Wir sind  
Sachsen-Anhalt



SACHSEN-ANHALT

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

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

*Christina Krueger*  
23.09.2010

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat Raumordnung,  
Landesentwicklung

## Ferienpark "Schloss Ochsenberg" bei Sorge hier: Landesplanerische Abstimmung

Die Firma Tielen Vastgoed BV, Alkmaar, beabsichtigt auf dem Ochsenberg bei Sorge die Errichtung eines Ferienparks. Dort befindet sich ein Landgut, das früher als Johanniter Heilstätte (Lungenheilkllinik) 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



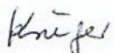
nungsverfahren durchgeführt werden soll, wenn das Vorhaben im Einzelfall raumbedeutsam ist und überörtliche Bedeutung hat. Gemäß § 15 des Raumordnungsgesetzes (ROG) kann von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei Planungen und Maßnahmen abgesehen werden, für die sichergestellt ist, dass ihre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

Seite 3/3

**Verteiler:**

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

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

Landesamt für Umweltschutz  
Reideburger Straße 47  
06116 Halle (Saale)

Regionale Planungsgemeinschaft Harz  
Am Schiffbleek 3  
06484 Quedlinburg

LPR GmbH Dessau  
Zur Großen Halle 15  
06844 Dessau-Roßlau

Tielen Vastgoed BV  
Luttik Oudorp 60  
NL-1811 MZ Alkmaar

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

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



# Staatssekretär für Wirtschaft & Arbeit



**SACHSEN-ANHALT**

Ministerium für  
Wirtschaft und Arbeit

**Staatssekretär  
Detlef Schubert**

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

## 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](mailto:andreas.hoefflin@mw.sachsen-anhalt.de)

(eMail Adresse nur für formlose  
Mitteilungen ohne elektronische  
Signatur)

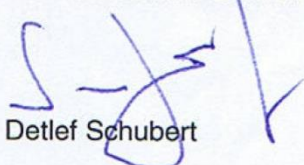
vielen Dank für Ihr Schreiben und der Projektbeschreibung zum Ferienpark Schloss Ochsenberg in Sorge. Mit Interesse habe ich Ihr Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus tourismusfachlicher Sicht bin ich der Auffassung, dass im Harz ein solches Vorhaben regional verträglich realisiert werden kann. Zudem wäre 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](mailto:schubert@mw.sachsen-anhalt.de)  
[www.mw.sachsen-anhalt.de](http://www.mw.sachsen-anhalt.de)

Mit freundlichen Grüßen

  
Detlef Schubert

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