



Hansestadt
Osterburg (Altmark)
Wir leben Land



Exposé

**Baudenkmale
in 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)**

Breite Straße 61, Breite Straße 63

Zur Hansestadt Osterburg (Altmark)

Wir leben Land! lautet das Motto der idyllisch im Nordosten der Altmark (Sachsen-Anhalt) gelegenen Einheitsgemeinde. Ländlicher Charme mit über **850-jähriger Geschichte**, eine **historisch behutsam sanierte Altstadt** mit ihren schönen Fachwerkhäusern, **weitläufige Natur**, eine Vielzahl an **Freizeitangeboten** sowie jährliche Veranstaltungen und Feste mit überregionaler Bedeutsamkeit: all das sind die **30 Dörfer rund um das städtische Zentrum**, was so viel heißt wie „Burg im Osten“. Mit Landwirtschaft, Handel, Handwerk, dem verarbeitenden Gewerbe sowie dem großen Bereich diverser Dienstleistungen steht Osterburgs **Wirtschaft** auf gut ausgewogenen Standbeinen. Außerdem haben **viele Behörden** ihren Sitz oder eine Geschäftsstelle hier. Lebensqualität bietet auch eine **belebte Innenstadt** mit beeindruckender Nicolaikirche aus dem 12. Jahrhundert.

Dank eines breiten Spektrums an pädagogischen Konzepten in **Kindertageseinrichtungen** (sieben mit vier verschiedenen Trägern in der Stadt und auf den Dörfern verteilt, inkl. „Kita-Bus“) sowie **Schulen für jedes Alter und jeden Abschluss** (zwei Grundschulen mit Hortbetreuung, Sekundarschule, Gymnasium, Förderschule) ist Osterburgs Betreuungslandschaft sehr flexibel. Das bietet große Entscheidungsfreiheit, Bildungschancen, Sicherheit und **sehr gute Rahmenbedingungen für junge Familien**, für die im Norden der Stadt ein Wohngebiet mit 40 Einheiten entsteht. Dazu kommen eine Zweigstelle der **Kreisvolkshochschule**, der **Kreismusikschule**, eine **Bibliothek** und das **Kreismuseum**. Sogar die **Landessportschule mit Schwimmhalle** befindet sich in Osterburg und ein Dorf weiter ein Reitsportzentrum als Austragungsort

internationaler Meisterschaften. Nur 25 Kilometer entfernt kann man in der **Hochschule Magdeburg-Stendal** studieren.

Wer ein wenig über den Tellerrand blickt, der weiß: vergleichbare Orte in ländlichen Regionen Deutschlands sind froh, wenn sie mehr als einen Allgemeinmediziner, einen Bäcker oder eine Grundschule haben. In Osterburg **praktizieren mehr als 20 Ärzt*innen**; dazu Heilpraktiker*innen und Physiotherapeut*innen. Fortschrittlicher **Glasfaser-Breitbandausbau**, vielseitiges Vereinsleben, kulturelle wie sportliche Angebote und mehr bewirken inzwischen ein **positives Wanderungssaldo** mit mehr Zuzug als Wegzug, gute Arbeitsmarktzahlen und jährlich **steigende Einpendlerzahlen** (1.900 pro Tag). Weiterer wichtiger Indikator für eine gute wirtschaftliche Entwicklung sind die innerhalb von zehn Jahren auf fünf Millionen Euro **gestiegenen Gewerbesteuererinnahmen** (Ausgangspunkt: zwei Millionen).

Unterm Strich übernimmt Osterburg seit fast 15 Jahren **mittelzentrale Versorgungsfunktionen** für den Landkreis Stendal und Teile des Altmarkkreises Salzwedel.

Der Ausbau der A14 mit Lückenschluss von Magdeburg nach Schwerin hat bereits begonnen und die dazugehörigen Flurbereinigungsverfahren entlang der Autobahntrasse laufen. Osterburg erhält eine Abfahrt bis zu der die Fertigstellung der Autobahn erfolgt und damit die idyllisch am Fluss Biese gelegene Stadt verkehrlich noch günstiger angebunden sein wird.

Weiterhin findet gemeinsames Suchen nach cleveren wie umsetzbaren Antworten auf vorwärtsgewandte Fra-

gen immer wieder Lösungen wie in jüngster Vergangenheit:

- Vorbereitung zur Entwicklung eines Klimaschutzkonzeptes unter Beteiligung eines Bürgerrates
- Initiative zu mehr Kinder- und Jugendbeteiligung
- Leitfaden zur Ärzteversorgung mit kommunalem Medizin stipendium für drei angehende Ärztinnen

Die positive Entwicklung von Osterburg hat nun auch die Landesregierung erkannt und will Osterburg mit dem neuen Landesentwicklungsplan (LEP) zum Mittelzentrum aufwerten.

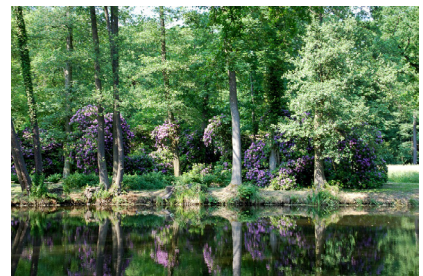
Mehr Informationen erhalten Sie unter: www.osterburg.de



Nikolaikirche mit Kleinem Markt und Neptunbrunnen



Lieshaus am ehemaligen Seehäuser Tor in der Breiten Straße



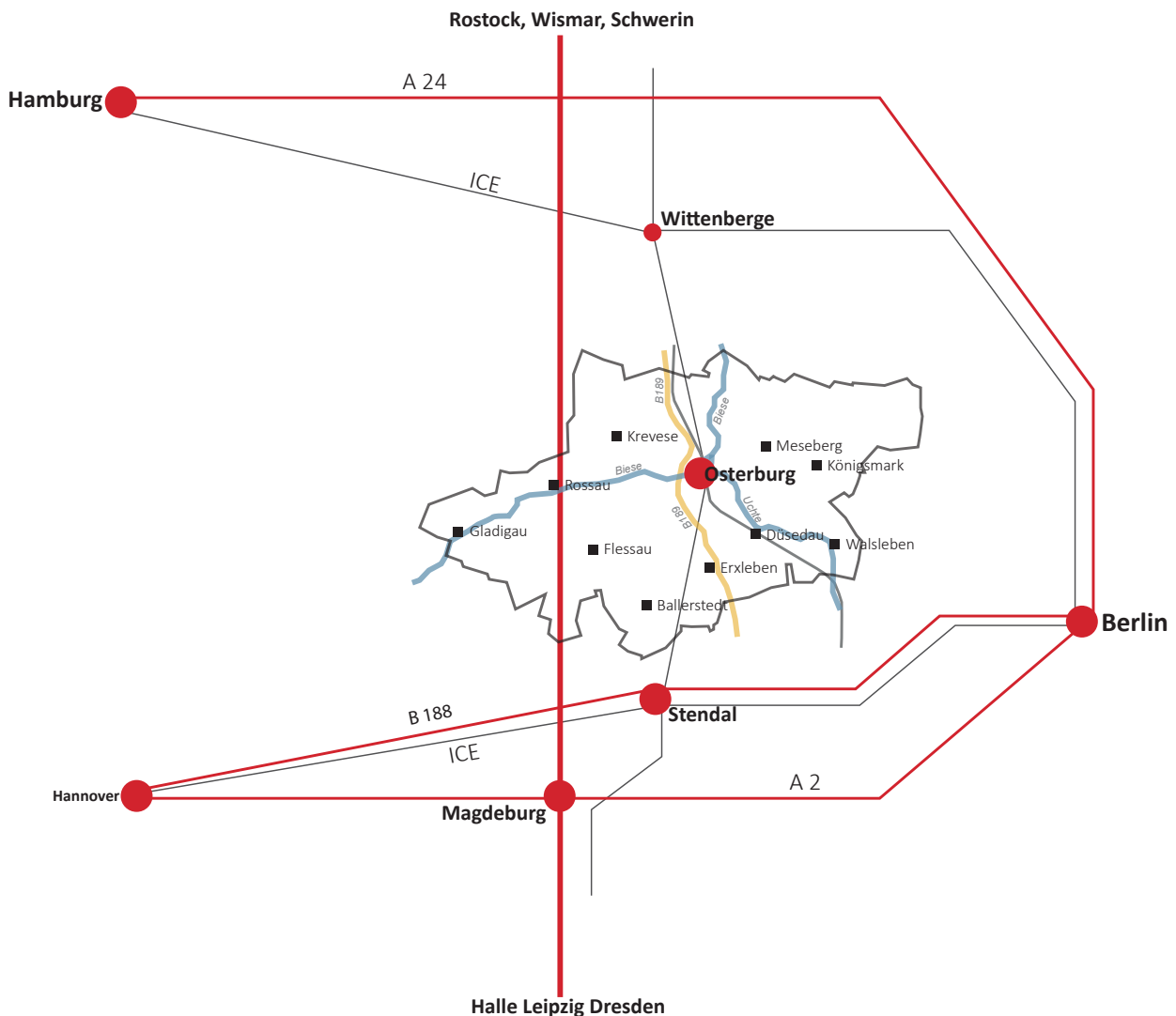
Schlosspark Krumke

Anbindung der Stadt

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) gehört zum Landkreis Stendal und liegt 25 Kilometer nördlich der gleichnamigen Kreisstadt. Weiter Richtung Norden liegt etwa genauso weit entfernt die brandenburgische Stadt Wittenberge. An beide Orte besteht Anschluss über die Bundesstraße B189 demnächst über die A14 sowie per Schiene mit der stündlich verkehrenden S-Bahn-Linie 1 (bis Magdeburg).

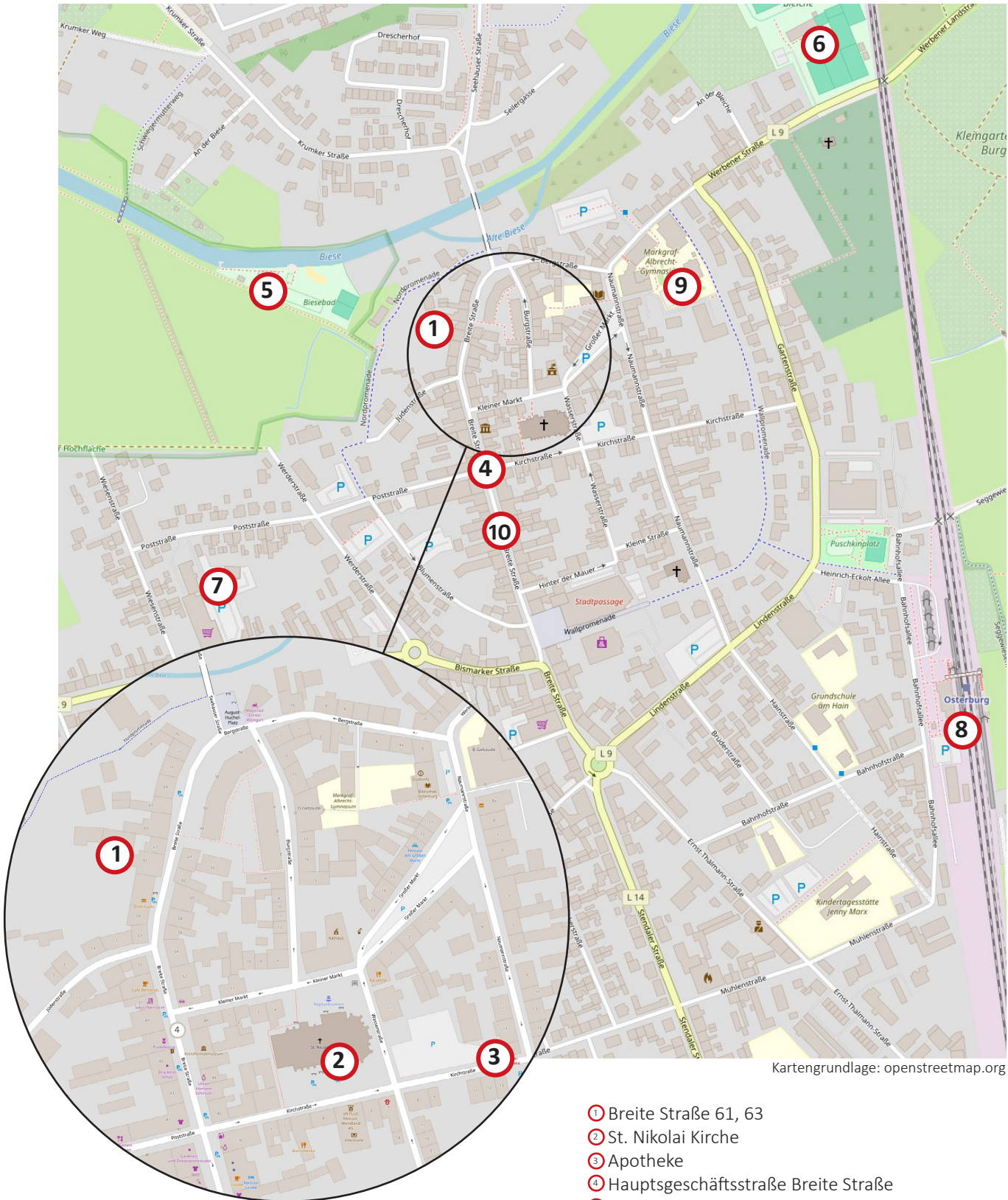
Von Wittenberge und Stendal bestehen weiterführende IC/ICE-Verbindungen in die Metropolen im Norden Deutschlands.

Egal ob Berlin, Hamburg, Hannover oder Rostock – alle erreicht man in weniger als 1,5 Stunden mit dem Zug. Und mittendrin: eine grüne und familienfreundliche Alternative zum Leben in Ballungsräumen.



Plangrundlage: B.A.U.- FORM Magdeburg, Bearbeitung: BIG Städtebau GmbH

Umgebung und Infrastrukturen



Kartengrundlage: openstreetmap.org

- ① Breite Straße 61, 63
- ② St. Nikolai Kirche
- ③ Apotheke
- ④ Hauptgeschäftstraße Breite Straße
- ⑤ Biesebad
- ⑥ Sportzentrum
- ⑦ Supermarkt
- ⑧ Bahnhof
- ⑨ Gymnasium
- ⑩ Hausarzt

Objektbeschreibung Breite Straße 61, 63

Beide Objekte wurden im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts erbaut und sind als Baudenkmale im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt gelistet. Bei beiden Gebäuden handelt es sich um eigenständige, zweigeschossige Fachwerkhäuser mit klassizistischer Putzfassade und Satteldach. Sie stehen traufständig zur Breiten Straße und sind Teil der stadtbildprägenden geschlossenen Bebauung entlang der Breiten Straße im historischen Stadtkern.

Durch eine im Gebäude Breite Straße 61 integrierte Tordurchfahrt gelangt man mit dem Fahrrad, Auto auf den hinteren Grundstücksteil. In der Tordurchfahrt befindet sich ebenso eine Haustür, die das Innere des Gebäudes Breite Straße 61 erschließt. Das Dachgeschoss der Breiten Straße 61 ist nicht ausgebaut, eine Unterkellerung ist teilweise vorhanden.

Im Gebäude Breite Straße 63 wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts im Erdgeschoss nachträglich ein Ladengeschäft eingerichtet. Die Schaufenster und die Ladentür stammen aus dieser Zeit. Im Verkaufsraum befinden sich ebenso zwei gusseiserne Säule mit Biedermeierdekor, vermutlich aus dem Errichtungsjahr stammend. Ins Hausinnere zu den ehemaligen Wohnräumen der Breiten Straße 63 gelangt man durch die gründerzeitliche Haustür an der Breiten Straße.

Die Grundstücke Breite Straße 61 und Breite Straße 63 sind zueinander

offen. Mit einer Zaunanlage sind die Grundstücke zum südlich anliegenden Grundstück Breiten Straße 59 abgetrennt; entlang der Westgrenze besteht eine historische Mauer mit einem Durchgang zur „Nordpromenade“. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein zweigeschossiges Fachwerkstallgebäude mit Tenne und Spitzboden mit im rückwärtigen Bereich angebautem ebenfalls zweigeschossigem Nebengebäude. Die Nebenanlagen stehen nicht unter Denkmalschutz.

Beide Objekte standen einige Jahre leer und konnten nach Erwerb durch die Hansestadt Osterburg in den Jahren von 2018 bis 2021 baukonstruktiv in unterschiedlichem Umfang gesichert werden. Die Sicherung erfolgte unter Zuhilfenahme von Städtebaufördermitteln.

Kennzahlen

Flur: 7
Flurstück: 515/0 und 335/7
Objektart: Wohn- und Geschäftshaus
Adresse: Breite Straße 61,63 39606

Eigentümer: Hansestadt Osterburg

Baujahr: um 1830

Verfügbarkeit: ab sofort

Zustand:
verkehrssicher, Rohbauzustand

Medienanschlüsse:
Strom, Wasser, Gas, Telefon

Grundstücksgröße: 2.190 m²

Keller: teilweise, ca. 40 m² unter dem Objekt Breitestraße 61

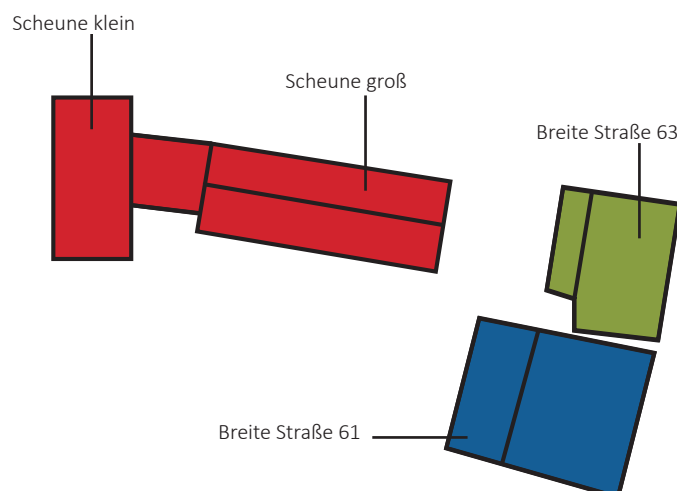
Denkmalschutz: Baudenkmal im Denkmalbereich

Satzungen nach BauGB:
Erhaltungssatzung

Förderkulissen: Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Geschosszahl: 2 + Dachraum, teils ausgebaut

Bruttogeschossfläche:
Breite Straße 61 ca. 433 m²
Breite Straße 63 ca. 300 m²



Objektbeschreibung Breite Straße 61, 63

Inhalt der Sicherungsmaßnahme 61

Die denkmalgerechte Sicherung bezog sich im Wesentlichen auf die (Teil-) Sanierung von Dach, Fassade, Fenster, Hauseingangstür und Tor. Sämtliche Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenbekleidungen wurden im Zuge der Entkernung und im Rahmen der Sicherung entfernt und vollständig beräumt. Ein Nebengebäude auf dem hinteren Grundstücksteil wurde abgebrochen. Der Wildwuchs wurde entfernt, ist jedoch zwischenzeitlich nachgewachsen.

Dach:

- vollständig erneute Dacheindeckung mit ortstypischen roten „Biberschwänzen“
- vorgehängte Dachentwässerung in Zinkausführung

Fassade:

- denkmalgerechte Rekonstruktion des Fachwerks mit Ziegelsteinausfachungen
- denkmalgerechte Aufarbeitung der straßenseitigen Putzfassade mit Ornamenten und Gliederungen
- ohne zusätzliche Dämmung

Fenster und Türen:

- denkmalgerechte Erneuerung aller Holzrahmenfenster und hofseitigen Terrassentüren
- Fenster mit Isolierverglasung, öffnbare Oberlichter und aufwändige Fensterkapitäl

Inhalt der Sicherungsmaßnahme 63

Die denkmalgerechte Sicherung bezog sich bei dem Gebäude auf die (Teil-) Sanierung von Dach und Innenwände. Sämtliche Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenbekleidungen wurden im Zuge der Entkernung und im Rahmen der Sicherung entfernt und vollständig beräumt.

Dach:

- Reparatur des Dachstuhls
- vollständig erneute Dacheindeckung mit ortstypischen roten „Biberschwänzen“
- vorgehängte Dachentwässerung in Zinkausführung

Innen:

- denkmalgerechte Rekonstruktion des Fachwerks und Ausmauerung der Gefache (Innenwände)

Um die Sanierung beider Gebäude abzuschließen und diese nutzbar zu machen, sind weitere Arbeiten zwingend erforderlich. Hierzu zählen insbesondere:

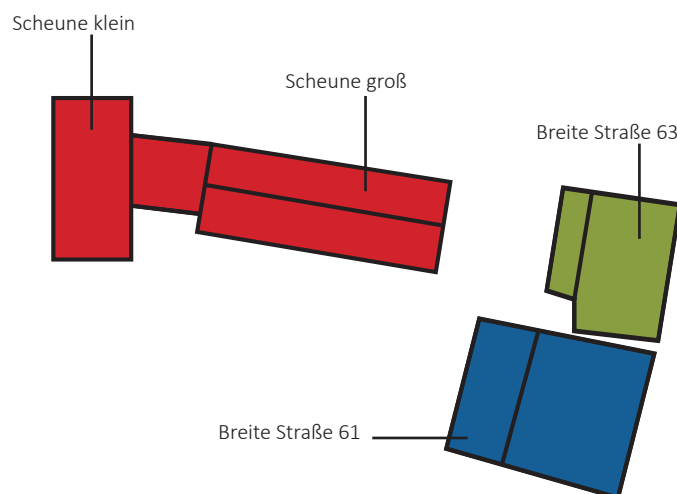
Hauptgebäude:

- Sanierung der Gebäudehülle und Wiederherstellung der hofseitigen Fassade (nur: Breite Straße 63)
- kompletter Innenausbau inklusive Fußbodenerneuerung und Dämmung
- Einbau sämtlicher Elektrotechnik (neuer Hausanschlusskasten mit Kippsicherungen vorhanden)
- Installation von Sanitär-, Heizungs- und Warmwasseranlagen bzw. -leitungen

Hinterer Grundstücksbereich:

- Freilegung, Entfernung des Wildwuchses
- umfassende Sanierung oder Abbruch der Nebenanlagen

Für die noch ausstehenden Arbeiten liegen noch keine Baugenehmigung sowie eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vor.



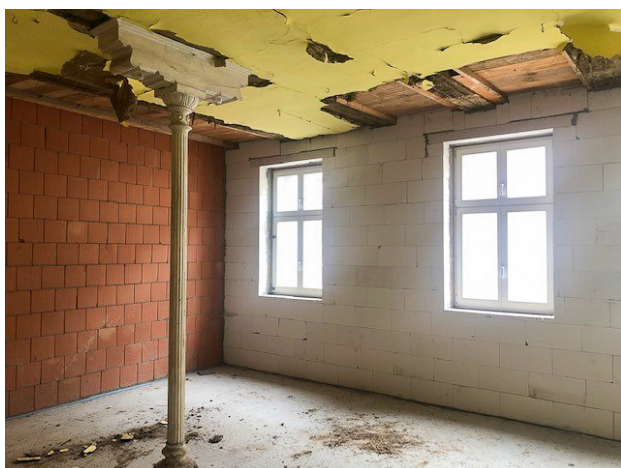
Breite Straße 61



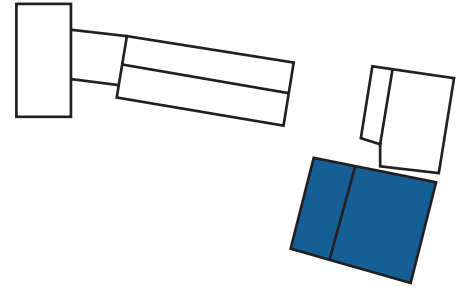
Breite Straße 61 Straßenfassade (neu)



Breite Straße 61 Hoffassade (neu)



Breite Straße 61 Raum EG



Breite Straße 61 Tordurchfahrt/Eingangs- und Kellertür



Breite Straße 61 Raum OG

Breite Straße 63



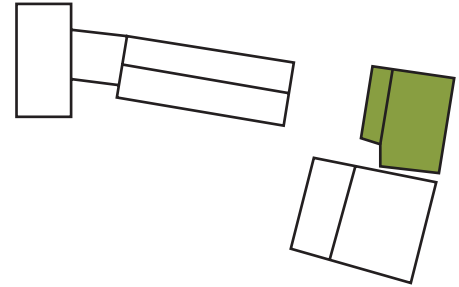
Breite Straße 63 Straßenfassade



Breite Straße 63 Hoffassade



Breite Straße 63 Raum EG



Breite Straße 63 ehemaliger Ladenraum EG

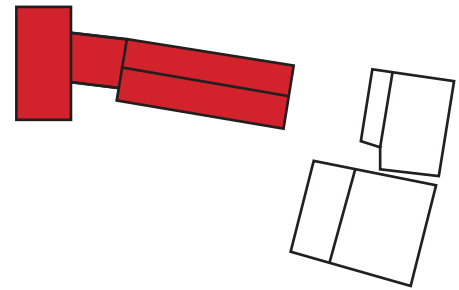


Breite Straße 63 Raum OG

Geteilter Hof



Breite Straße 61/63 geteilter Hof



Breite Straße 61/63 kleine Scheune



Breite Straße 61/63 große Scheune

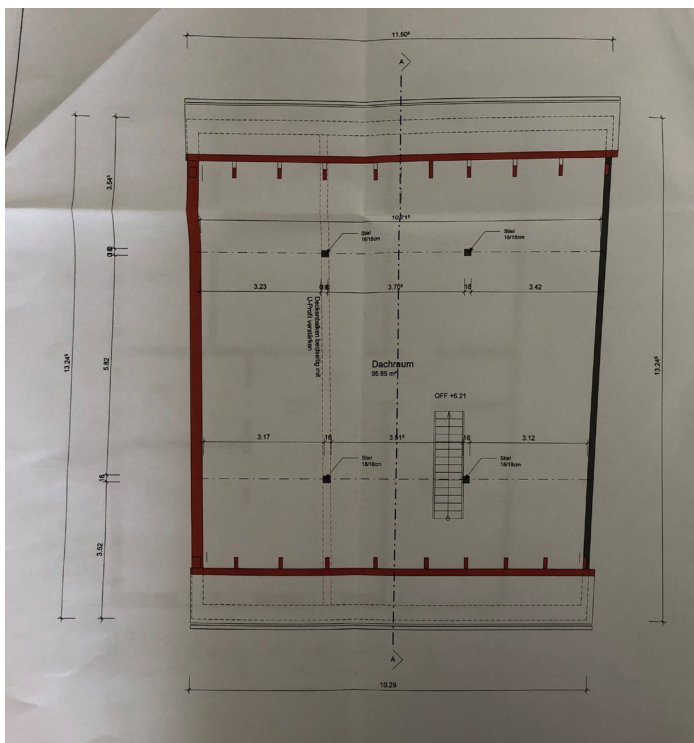
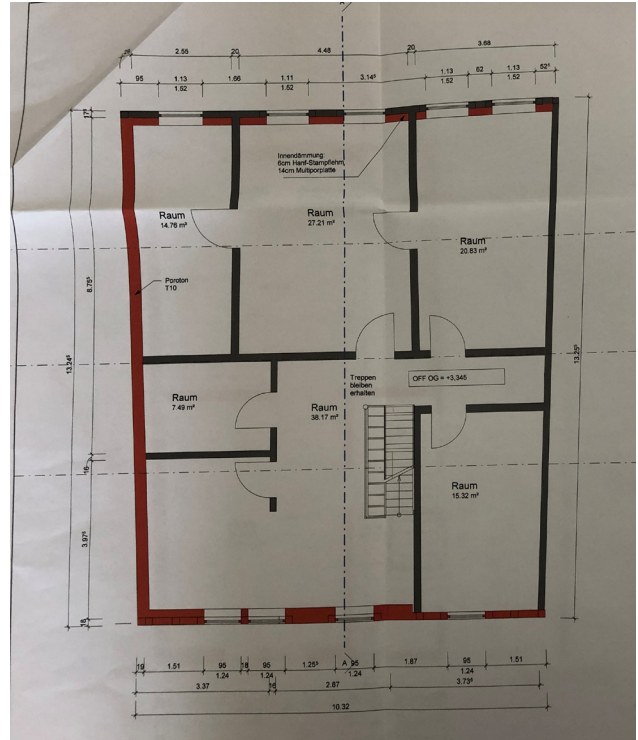
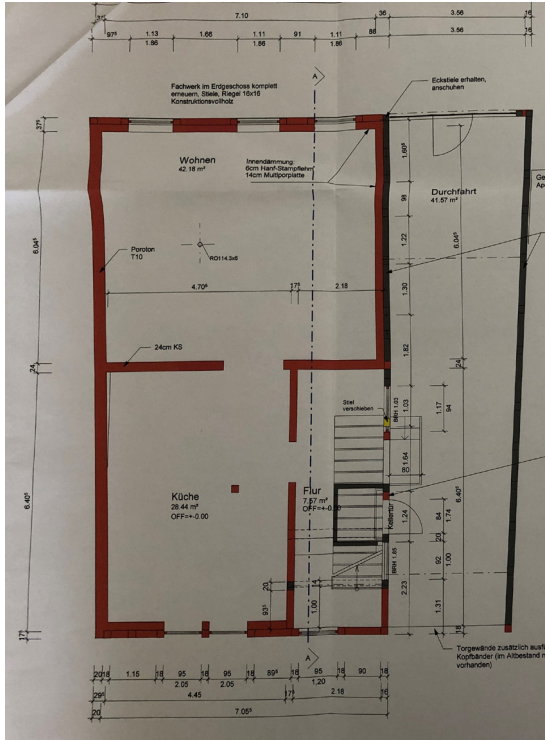


Breite Straße 61/63 Hof Mauer



Breite Straße 61/63 geteilter Hof

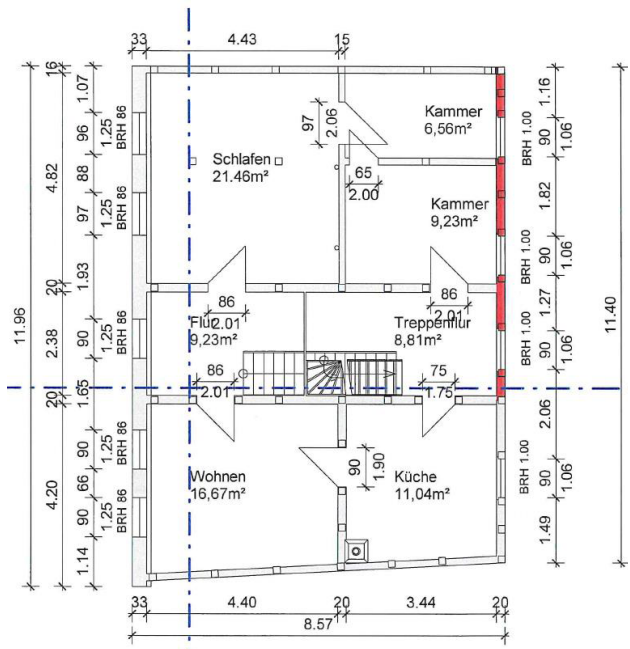
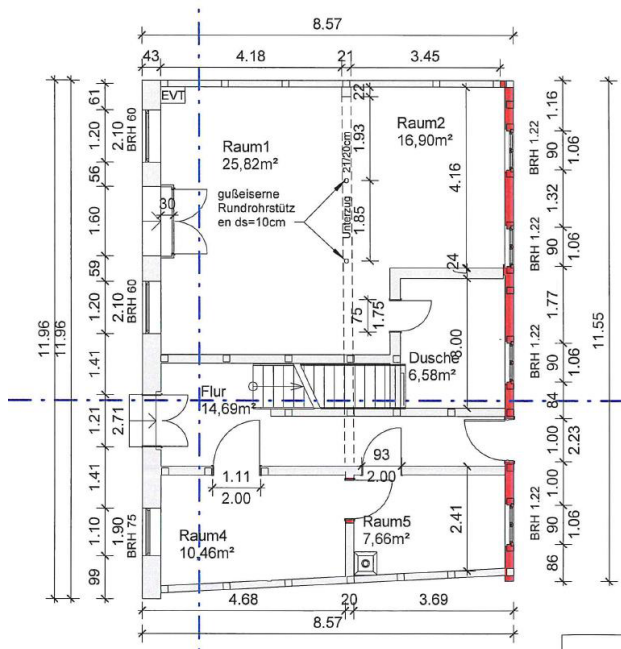
Grundrisse Breite Straße 61



Planzeichnungen:
Architekturbüro Düsing,
39606 Osterburg

Die Grundrisse des Objektes Breite Straße 61 liegen nicht digital sondern ausschließlich in Papierform vor. Die Abbildungen dienen einer groben Einschätzung zur gegenwärtigen Raumaufteilung und sind nicht maßstabsgetreu.

Grundrisse Breite Straße 63



Planzeichnungen:
Architekturbüro Düsing,
39606 Osterburg

Die Abbildungen dienen einer gro-
ben Einschätzung zur gegenwärtigen
Raumaufteilung und sind nicht maß-
stabsgetreu.

Verfahren, Verkaufsbedingungen & Zuschlagskriterien

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) beabsichtigt im Rahmen eines Auswahlverfahrens den Verkauf der beschriebenen Wohn- und Geschäftsgrundstücke Breite Str. 61 und Breite Straße 63 als Einheit. Ein getrennter Verkauf der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

Das Mindestgebot für den Verkauf beträgt für beide Grundstücke zusammen beträgt

90.000,00 € (exkl. Nebenkosten).

Alle mit dem Verkauf des Grundstückes verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Dem Angebot ist eine Bewerbung beizufügen, auf deren Grundlage und unter Berücksichtigung des angebotenen Kaufpreises der Zuschlag erfolgt. Dabei sollten Informationen über die beabsichtigte Nutzung sowie die Finanzierungsvorstellungen dargestellt werden.

Bewerber, die das Gesamtgrundstück für eine gastronomische Einrichtung erwerben wollen, werden in der Vergabeentscheidung zum Auswahlverfahren bevorzugt berücksichtigt.

Mit der Bewerbung ist zu versichern, dass die Immobilie innerhalb von drei

Jahren nach Grundbuchumschreibung in bezugsfertigen Zustand zu versetzen ist. Zur Sicherstellung der Bau- und Sanierungsverpflichtung wird im Grundbuch eine Rückkauflassungsvormerkung eingetragen und bei Nichteinhaltung kommt es zur Rückabwicklung des Kaufvertrages.

Bewerbung

Interessenten, die an dem Auswahlverfahren teilnehmen möchten, reichen bitte eine Bewerbung mit folgenden drei Bestandteilen ein:

- 1. Kaufpreisangebot (Mindestgebot oder darüber)
- 2. Einverständniserklärung zur Sanierungsverpflichtung (wird im Kaufvertrag mit Rückkauflassungserklärung im Grundbuch verankert)
- 3. kurze Beschreibung, max. eine DIN A4 Seite mit Angaben zu:
 - Anzahl der geplanten Wohnungen oder Gewerbeeinheiten
 - wer saniert das Gebäude (Bauherr)
 - wer wird das Gebäude zukünftig nutzen

Die Grundstücke liegen im Städtebaufördergebiet „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen besteht die Möglichkeit der Gewährung einer Förderung für das Vorhaben.

Interessenten werden gebeten, bis zum **31.08.2024 ihre Bewerbung mit Kaufpreisangebot** schriftlich einzureichen bei der

Hansestadt Osterburg (Altmark)
Bau- und Wirtschaftsförderungsamt,
Sachgebiet Liegenschaften,
Kleiner Markt 7,
39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)

Die Angebote sind in schriftlicher Form **in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Auswahlverfahren Grundstücksverkauf Breite Str. 61/63“** einzureichen.

Besichtigung und Fragen

Eine Besichtigung der Immobilie, vor Abgabe eines Angebots, ist ausdrücklich erwünscht. Gern vereinbaren wir dazu einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Dafür und alle weiteren Informationen und Fragen stehen Ihnen telefonisch oder per E-Mail die Hansestadt Osterburg (Altmark), das Bau- und Wirtschaftsförderungsamt zur Verfügung:

Kontakt
(für die Grundstücksabwicklung)

Marion Nestler
Kleiner Markt 7, 39606 Hansestadt
Osterburg (Altmark)

Telefon: 03937 492-740
E-Mail: marion.nestler@osterburg.de

Kontakt
(für bautechnische Fragen)

Berit Wüstenberg
Kleiner Markt 7, 39606 Hansestadt
Osterburg (Altmark)

Telefon: 03937 492-763
E-Mail:
berit.wuestenberg@osterburg.de
oder: bauamt@osterburg.de