



Kurzexposé

zum Verkauf

*Objekt und Areal Humboldtbaude
Am Schlechteberg 1, 02730 Ebersbach-Neugersdorf
(Stand: 10.01.2025)*

Marktwert lt. Gutachten: 91.800,00 EUR





1 Allgemeine Informationen zur Stadt Ebersbach-Neugersdorf

1.1 Lage der Stadt Ebersbach-Neugersdorf:

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf ist ein Grundzentrum im südöstlichen Bereich des Landkreises Görlitz mit einer Fläche von 20,42 km² und ca. 11.500 Einwohnern. Physisch-geographisch befindet sich die Stadt im Lausitzer Bergland, welches als eines von acht Teilen der Region der Oberlausitz zugeordnet wird. Ebersbach-Neugersdorf grenzt an die deutschen Nachbargemeinden Neusalza-Spremberg (nordwestlich), Kottmar (nordöstlich), Leutersdorf (südöstlich) und Seifhennersdorf (südlich). Im östlichen Teil befindet sich die Grenze zur Tschechischen Republik und den dort ansässigen Gemeinden Rumburk und Jiřikov. Die Entfernungen zu den umliegenden Mittelzentren Löbau und Zittau sowie den nächstgelegenen Kreisstädten Bautzen und Görlitz (Teile des Oberzentralen Städteverbundes mit Hoyerswerda), betragen 15, 23, 27 und 39 Kilometer. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Dresden mit einer Entfernung von 71 Kilometern.

1.2 Verkehrsinfrastruktur der Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Die überregionalen und regionalen Anbindungen für den motorisierten Individualverkehr sind durch die B96 sowie S148 gegeben. Beide Verkehrsstrassen ermöglichen eine Anbindung an die BAB 4 (Görlitz - Dresden) mit einer Distanz von 25-35 Kilometern. Des Weiteren können in Ebersbach-Neugersdorf drei Grenzübergänge nach Tschechien passiert werden, wo nach kurzer Strecke die Verbindungstrassen in Richtung Česká Lípa und Liberec erreicht werden.

Die Ortsteile Neugersdorf und Ebersbach/Sa. besitzen je einen Bahnhof bzw. Haltepunkt, welche durch die Verbindungen des Trilex und Trilex-Express (Dresden – Zittau/Liberec) bedient werden und infolgedessen an das regionale Schienennetz angeschlossen sind. Alle Verbindungen werden durch regelmäßig wiederkehrende Fahrten gesichert. Dabei beträgt die aktuelle Frequenz an einem Werktag 19 Fahrten in Richtung Dresden sowie 21 Fahrten in Richtung Zittau, wobei 14 Fahrten direkt oder mit kurzem Zwischenumstieg in Zittau nach Liberec weiterführen. Die nächstgelegenen Flughäfen mit täglichem Personentransfer sind der Dresden International (70 Kilometer) sowie der Václav Havel Airport in Prag (140 Kilometer).

1.3 Wirtschaftsstandort Ebersbach-Neugersdorf

Die Mehrheit der ansässigen Betriebe sind Kleinst- und Kleinunternehmen, welche in den Bereichen Handel und Handwerk tätig sind. Die ansässige Industrie zeichnet sich vor allem durch folgende Produktionszweige aus:





- Metallbau
- Maschinen- und Anlagenbau
- Kunststoffindustrie
- Textilbeschichtung/ Funktionstextilien
- Büromöbel
- Elektronikanlagenbau
- Straßen- und Tiefbau
- Gesundheits- und Pflegewesen

1.4 Touristische Potenziale der Stadt Ebersbach-Neugersdorf (u.a.)

- Touristische Gebietsgemeinschaft „Oberlausitzer Bergland“
- Teilstrecke der „Oberlausitzer Umgebendehausstraße“
- Teilstrecke der „Deutschen Fachwerkstraße“
- zwei von insgesamt drei Spreequellen befinden sich im Stadtgebiet
- Touristinformation „Spreequellland“
- Spreeradweg
- Radweg Mittellandroute D4
- Oberlausitzer Bergweg (zertifizierter Fernwanderweg)
- Vielzahl von regionalen Wanderwegen

2 Informationen zum Objekt Humboldtbaude

2.1 Lage der Humboldtbaude

Die Humboldtbaude befindet sich auf dem Schlechteberg (485m über NHN) im Ortsteil Ebersbach/Sa. in unmittelbarer Nähe des Gipfels. Der Schlechteberg liegt zentral in der Stadt Ebersbach-Neugersdorf und bildet die geographische Mitte der „Spreequellstadt“. Entlang des Berges befinden sich viele Wander- und Radwege, welche eine hohe touristische Bedeutung haben und überregional bekannt sind. Die Zufahrt zur Baude ist barrierefrei für den motorisierten Verkehr möglich und bietet vor dem Objekt sowie in unmittelbarer Nähe ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Zufahrtsstraße ist öffentlich gewidmet und voll ausgebaut.

- Lage im Außenbereich
- keine Umgebungsbebauung im näheren Umfeld
- Pflanzengarten unterhalb der Baude
- ÖPNV Anbindung (Bus/Bahn) ca. 2 km entfernt
- ca. 2 - 3 km Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzten und Kultureinrichtungen





2.2 Historische Bedeutung der Humboldtbaude

- 1912 Errichtung der Bergbaude im Auftrag des Humboldtvereins Ebersbach
- 1938 Erweiterung der Bergbaude und Terrassenanbau
- 1994 bis 2004 kontinuierliche Modernisierung des Objektes
- 1987 bis 2009 Gaststätten- und Pensionsbetrieb

2.3 Aktivitäten der Stadt zur Belebung des Schlechteberges

In Zusammenarbeit mit der TU Dresden sind im Jahr 2017 Entwurfsplanungen zur infrastrukturellen Entwicklung des Areals Schlechteberg verfasst worden. Dabei entstanden durch Studierende der Landschafts- und Freiraumplanung acht unterschiedliche Ansätze, welche sich in die Tourismuskonzeption der Stadt Ebersbach-Neugersdorf einfügen. Des Weiteren nahm die Stadt Ebersbach-Neugersdorf am Peter-Joseph-Lenné Preis 2018 teil, welcher sich in einem der drei Themen mit der „zukünftigen Nutzbarkeit des Schlechteberges“ befasste. In der europaweiten Ausschreibung sind weitere Ideen und Konzepte zur Thematik entstanden. Die Ergebnisse dieser liegen vor und sollen in Abstimmung zwischen einem zukünftigen Nutzer und der Stadt auf Umsetzung geprüft werden, um eine dauerhafte Wiederbelebung des Areals zu schaffen.





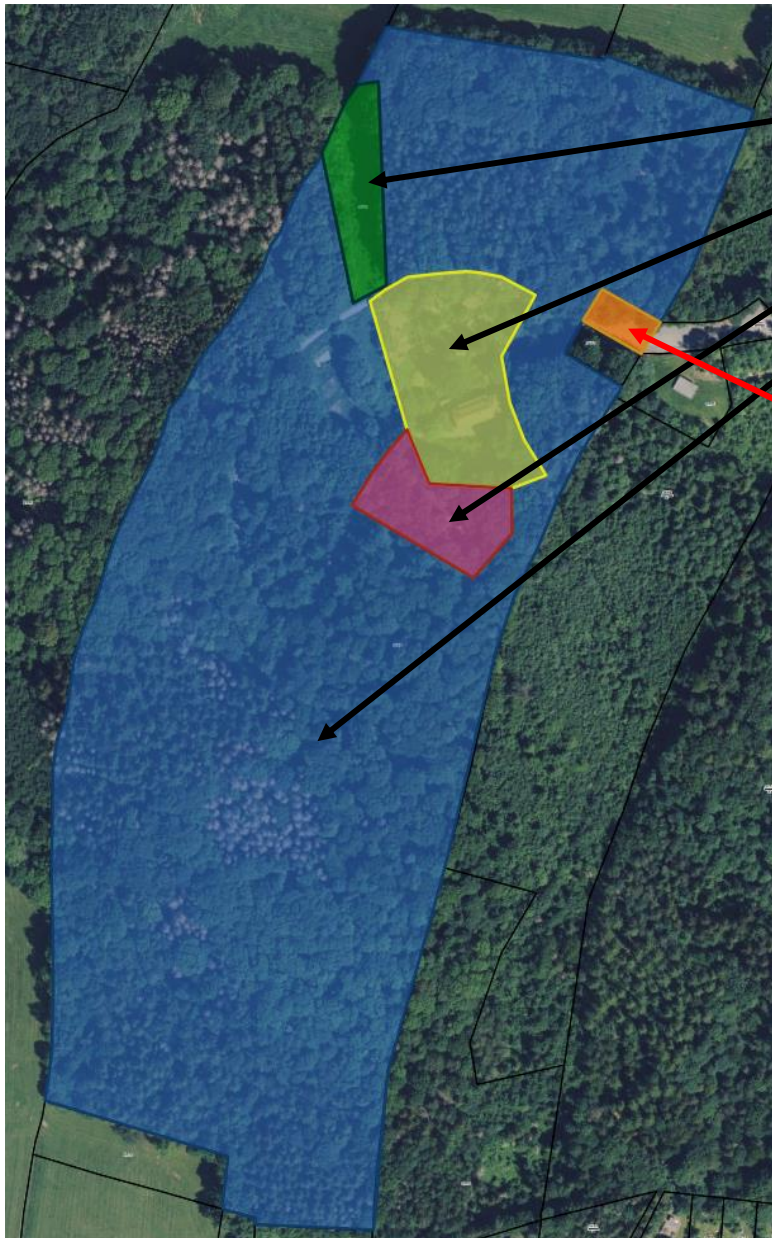






3 Verkaufsdaten

Flurstücksnummer	Größe	Nutzungsart/Bebauung
2668	2.576 m ²	Waldfläche
2669	7.222 m ²	Humboldtbaude, Pflanzengarten (Kulturdenkmal)
2670	3.095 m ²	Waldfläche,
2671	ca. 111.200 m ²	Waldfläche, Pflanzengarten



Legende:

Flurstück 2668

Flurstück 2669

Flurstück 2670

Flurstück 2671

Teilfläche des Flurstücks 2671 (Straßenfläche/ PKW Parkplatz) von ca. 515 m², Verbleib bei Stadt

Hinweis:

Auf den Flurstücken befinden sich gewidmete Wege deren Begehbarkeit durch den Erwerber sicherzustellen ist





4 Medienversorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aktuell über die SachsenEnergie AG auf der Grundlage der allgemeinen Preise. Entsprechend nach dem jeweiligen Bedarf des Kunden sind die Tarife zwischen Kunde und Versorger individuell abzustimmen.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Für die Wasserversorgung ist die SOWAG mbH als Versorgungsunternehmen zuständig und gewährleistet die entsprechende Versorgung mit Wasser. Aktuell erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral über eine Kleinkläranlage auf dem Flurstück 2671 (max. 20 Personen).

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit mit Erdöl, die entsprechenden Ölbehälter befinden sich im Keller des Gebäudes. Veränderungen liegen in der Zuständigkeit des Erwerbers, da der Kessel in den 90er-Jahren errichtet wurde.

5. Objektzustand

Das Objekt ist in den 1950er Jahren grundhaft saniert worden, jedoch durch die geringe Nutzung seit 2009 besteht ein erheblicher Investitionsstau. Die Nutzung der Terrasse bedarf einer vorherigen Instandsetzung.

Entsprechend dem vorhandenen Gutachten sind unter anderem folgende Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen:

- grundhafte Renovierung des Erdgeschosses und des Treppenhauses
- Dachinstandsetzung
- hausumlaufende Feuchtigkeitsabdichtung
- Fenster und Türen überarbeiten
- Terrasse instand setzen (Abdichtung, Entwässerung, Beläge)
- vollbiologische Kleinkläranlage herstellen
- normgerechte Trinkwasseranlage herstellen





5 Kontaktdaten

Weiterführende Informationen zum Objekt:

Herr Pascal Barth
Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf
Reichsstraße 1, 02730 Ebersbach-Neugersdorf
Telefon: 03586/763240
E-Mail: pascal.barth@ebersbach-neugersdorf.de

Baurechtliche Belange:

Herr Stefan Halang
Wirtschaftsförderung/Tourismus
Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf
Reichsstraße 1, 02730 Ebersbach-Neugersdorf
Telefon: 03586/763213
E-Mail: wirtschaftsfoerderung@ebersbach-neugersdorf.de

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann wenden Sie sich unter Einreichung eines Gebotes (Mindestgebot = Marktwert) sowie eines aussagekräftiges Nutzungskonzeptes bis zum **03.02.2025** an uns.

Hinweise:

Gebote sind schriftlich zu richten an:

*Stadt Ebersbach-Neugersdorf
Reichsstraße 1
02730 Ebersbach-Neugersdorf*

Bitte den Umschlag äußerlich mit „Kaufgebot Humboldtbaude“ kennzeichnen.

Das eingereichte Nutzungskonzept muss Aussagen zu folgenden Punkten treffen:

- öffentliche Nutzung
- Attraktivität für Zielgruppen nach INSEK, Tourismuskonzept
- Entwicklungsideen zur Symbiose Schlechteberg-Humboldtbaude

