

Ausschreibung zur Vergabe eines Erbbaurechts

Franzosenweg 20



Foto: ZGM

Objektbeschreibung

Lage: Schwerin, Stadtteil Ostorf
Adresse: Franzosenweg 20, 19061 Schwerin
Gemarkung: Schwerin
Flur: 49
Flurstück: 82/26
Größe: 684 m²

Gebäudeart: Die Bebauung umfasst ein um 1900 in traditioneller Bauweise errichtetes, zweigeschossiges und teilweise unterkellertes Gebäude, das ursprünglich zu Wohnzwecken diente. Im Laufe der Zeit wurde das Gebäude mehrfach erweitert und umgebaut. Zuletzt nutzte der Schweriner Tennisclub 1908 e. V. das Objekt als Vereinsgebäude. Seit der Errichtung eines neuen Vereinsgebäudes durch den Verein steht das Gebäude leer.

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt als stark sanierungsbedürftig einzustufen. Ein vor kurzem eingetretener Wasserschaden hat die Bausubstanz zusätzlich erheblich beeinträchtigt.

Erschließung: Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist über den Franzosenweg gesichert. Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Trinkwasser, Abwasser sowie Telekommunikation sind im Straßenraum vorhanden, sodass grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten bestehen. Eine Versorgung mit Erdgas ist im Gebiet hingegen nicht verfügbar; die Beheizung des Gebäudes erfolgte bislang über eine Ölheizung.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten besondere Anforderungen bzw. Einschränkungen bestehen, die im Rahmen einer zukünftigen Nutzung und Planung gesondert zu prüfen sind.

Lagevorteil: Hauptbahnhof: ca. 2 km (Luftlinie)
Stadtzentrum: ca. 1 km (Luftlinie)
Haltestelle ÖPNV: ca. 500 m

Nutzung und Sanierung

Das Grundstück liegt im planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Bauen nur eingeschränkt zulässig) und befindet sich sowohl im ehemaligen Küchengarten innerhalb des Denkmalbereichs „Ostorfer Hals“ als auch in der Kernzone des Schutzgutes der UNESCO-Welterbestätte „Residenzenensemble Schwerin“. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen derzeit nicht vor; das Grundstück ist nicht im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster M-V (dBAK) als Verdachtsfläche registriert.



© GeoBasis-DE/M-V

Die Landeshauptstadt Schwerin erwartet, dass das Grundstück durch den Erbbauberechtigten einer neuen Nutzung zugeführt wird. **Eine Wohnnutzung ist aufgrund der Nähe zum Tennisplatz ausgeschlossen.** Stattdessen kommen insbesondere Nutzungen wie Gaststätten sowie Einrichtungen für kulturelle, soziale oder sportliche Zwecke in Betracht.

Die bestehende Gebäudehülle der ehemaligen Villa ist als erhaltenswerte Bausubstanz zu sichern und denkmalgerecht zu sanieren, wobei die äußere Gestaltung den Anforderungen der Welterbestätte zu entsprechen hat. Der nachträglich errichtete Anbau ist nicht erhaltenswert und kann zurückgebaut werden. Neue Anbauten oder Nebengebäude sind grundsätzlich möglich, müssen sich jedoch hinsichtlich Höhe und Bauvolumen dem Hauptbaukörper unterordnen.

Bei geplanten wesentlichen Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen wird dringend empfohlen, frühzeitig eine Bauvoranfrage zu stellen.

[Verkehrswertgutachten und weitere Unterlagen können über diesen Link abgerufen werden.](#)

Ausschreibungsverfahren

Art: Konzeptausschreibung

Frist zur Abgabe: **unbefristet**

Mindestangebot Erbbauzins: 5.900 EUR jährlich

(Basierend auf einem Verkehrswert von 98.000 EUR und 6 % Erbbauzins p. a.)

Reduzierung möglich: Bei Nutzung als gemeinnützige Einrichtung kann eine Reduzierung des Erbbauzinses geprüft werden.

Vergabekriterien: Erbbauzins: 30 % Konzept: 70 % (Die Auswahl des Bewerbers erfolgt unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, baukultureller, ökologischer und sozialer Aspekte)

Erforderliche Unterlagen: Nutzungs- und Sanierungskonzept
Finanzierungsbestätigung vor Vertragsabschluss

Ansprechpartner: Frau Heidtke - Tel. 0385/7434423 oder
Frau Raubold - Tel. 0385/7434469

Angebote richten Sie bitte an:

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin
z. H. Frau Antje Heidtke
Postfach 16 01 64, 19091 Schwerin
oder per E-Mail als PDF an: AHeidtke@schwerin.de

Vertragsbedingungen (Erbbaurecht)

Laufzeit: 60 – 99 Jahre

Erbbauzins: auf Grundlage des Gebots

Wertsicherung: Anpassung gemäß Verbraucherpreisindex

Nebenkosten: Alle Kosten (Notar, Vermessung, Gutachten etc.) trägt der Erbbauberechtigte

Bauverpflichtung: Umsetzung der Sanierung binnen 5 Jahren nach Eigentumsumschreibung

Belastung: Erbbaurecht kann bis max. 90 % der nachgewiesenen Sanierungskosten belastet werden (mit Zustimmung der Stadt).

Rechtliche Hinweise

- Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Angebotsabgabe.
- Die VOL/VOB finden keine Anwendung.
- Es entsteht kein Rechtsanspruch auf Erwerb durch die Teilnahme.
- Die Stadt ist nicht verpflichtet, einem Gebot den Zuschlag zu erteilen.
- Die Vergabeentscheidung erfolgt durch das zuständige städtische Gremium.
- Die Stadt kann das Verfahren jederzeit beenden, ändern oder wiederholen.
- Eine Kostenerstattung für Bewerbungsaufwand erfolgt nicht.