

Ausschreibung zur Vergabe eines Erbbaurechts

Schwerin

Neumühler Weg 6



Foto: ZGM

Objektbeschreibung

- Lage:** Schwerin, Stadtteil Lankow
Adresse: Neumühler Weg 6, 19057 Schwerin
Gemarkung: Lankow
Flur: 2
Flurstück: Teilfläche aus Flurstück 94/9 von etwa 810 m²
Teilfläche aus Flurstück 94/206 von etwa 194 m²
Größe: etwa 1.004 m²

Grundstück:

Das Grundstück hat eine Größe von etwa 1.004 m². Es wurde bis September 2018 als gastronomische Einrichtung genutzt und ist mit einer Gaststätte, überdachten Terrasse sowie zwei Pavillons bebaut. Die Freifläche zum Lankower See ist terrassenförmig angelegt.

Die Gadebuscher Straße als Haupteinfahrtsstraße für den Stadtteil Lankow befindet sich in etwa 200 m Entfernung in nördlicher Richtung. In unmittelbarer Nähe des Objekts befindet sich eine von der Landeshauptstadt Schwerin bewirtschaftete Badestelle am Lankower See. Auch eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Das Grundstück liegt etwa 4 km (Luftlinie) vom Stadtzentrum und etwa 3 km vom Hauptbahnhof entfernt.

Gebäude:

Das eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude wurde im Jahr 1974 als gastronomische Einrichtung mit einer Nutzfläche von 210 m² errichtet und befindet sich überwiegend noch im ursprünglichen Zustand. Der Grundriss ist nur bedingt zweckmäßig.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als abgängig einzustufen. Die Landeshauptstadt Schwerin geht daher davon aus, dass der Gebäudebestand zurückgebaut und das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt wird. Nach gutachterlicher Einschätzung werden die Kosten einer Sanierung und Modernisierung mindestens dem Aufwand eines vergleichbaren Neubaus entsprechen.



© GeoBasis-DE/M-V

Erschließung:

Das Grundstück wird durch eine befestigte Straße – Neumühler Weg erschlossen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom- und Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung) sind vorhanden.

Über das Grundstück verlaufen eine Abwasser- und eine Trinkwasserleitung, die dauerhaft erhalten bleiben müssen.

Nutzung

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die bebaute Teilfläche des Grundstückes befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB Innenbereich). Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich verläuft entlang der vorhandenen Bebauung.

Die Landeshauptstadt Schwerin erwartet, dass der Gebäudebestand zurückgebaut und das Grundstück durch den Erbbauberechtigten einer neuen Nutzung zugeführt wird. Die zukünftige Nutzung orientiert sich an den in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen.

Es liegt ein Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin vom 24.01.2020 und eine Aktualisierung des Gutachtens vom 19.02.2026 vor, das eine gewerbliche Grundstücksnutzung berücksichtigt. Sollte ein konkretes und wirtschaftlich tragfähiges Angebot für eine Wohnnutzung vorgelegt werden, wäre eine Anpassung bzw. Fortschreibung des Verkehrswertgutachtens unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungsart erforderlich.

[Unterlagen zum Verfahren sind hier abrufbar.](#)

Ausschreibungsverfahren

Art: Konzeptausschreibung

Frist zur Abgabe: 30.09.2026

Mindestangebot Erbbauzins: 7.020,00 EUR jährlich

(Basierend auf einem Verkehrswert von 117.000 EUR und 6 % Erbbauzins p. a.)

Der ausgewiesene Mindestangebotserbbauzins basiert auf einer gewerblichen Nutzung. Bei einer Wohnnutzung erfolgt eine Neubewertung der Bemessungsgrundlage.

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 Investitionskonzept
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: in Abhängigkeit von der Nutzung 60 – 99 Jahre
Erbbauzins: auf Grundlage des Gebots
Wertsicherung: Anpassung gemäß Verbraucherpreisindex
Nebenkosten: Alle Kosten (Notar, Vermessung, Gutachten etc.) trägt der Erbbauberechtigte
Bauverpflichtung: Umsetzung des Bauvorhabens binnen 5 Jahren nach Beurkundung
Belastung: Erbbaurecht kann mit Zustimmung der Stadt bis max. 90 % der nachgewiesenen Investitionskosten belastet werden.

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.