

Öffentliches Interessenbekundungsverfahren „Erbbaurechtliche Verpachtung Schabernack“



Bewertungsabschnitte lt. Verkehrswertgutachten – Abb. 1

1. Informationen zum Verfahren

Es handelt sich um ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren der Barlachstadt Güstrow. Das Verfahren dient der Ermittlung des Interessenkreises sowie der Auswahl geeigneter Interessenten für die erbbaurechtliche Verpachtung der Liegenschaft Schabernack.

Für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen. Das Verfahren ist offen und richtet sich an interessierte Investoren, Projektentwickler und gewerbliche oder private Bauherren. Die Barlachstadt Güstrow behält sich das Recht vor, das Verfahren ohne Angabe von Gründen jederzeit für ungültig zu erklären.

Das Interessenbekundungsverfahren wird durch

Abgabe der Interessenbekundung mit den zur Beurteilung der Auswahl der Interessenten vollständig vorzulegenden Unterlagen (siehe Ziffer 6)

durchgeführt.

2. Zur **Teilnahme** auffordernde Stelle

Barlachstadt Güstrow
Abt. Zentrales Gebäudemanagement
Markt 1
18273 Güstrow

3. **Einreichung** Interessenbekundungen

Barlachstadt Güstrow
Abt. Zentrales Gebäudemanagement
Markt 1
18273 Güstrow

Schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis:

Interessenbekundungsverfahren Schabernack
Ungeöffnet weiterleiten an
Abteilung Zentrales Gebäudemanagement

einzureichen.

Nachfragen sind ausschließlich schriftlich per Email an hannah.haeusler@guestrow.de zu richten.

4. **Frist** zur Einreichung der Interessenbekundung

Einreichung der Interessenbekundung in einem geschlossenen Umschlag mit dem Kennwort „Schabernack“ bis zum **25.02.2024, 12:00 Uhr**.

5. **Gegenstand** des Verfahrens

Mithilfe eines Interessenbekundungsverfahrens sucht die Barlachstadt Güstrow einen Interessenten als Erbbaupachtnehmer für die künftige Nutzung der Liegenschaft Schabernack im Rahmen eines familienfreundlichen Tourismuskonzeptes. Planungsziel ist es, die Teilflächen der Liegenschaft insgesamt einer Nutzung zuzuführen, um die touristische Vielfalt unserer Barlachstadt zu bereichern und weiter zu entwickeln.

FLÄCHEN UND BEBAUUNG

Bei der Liegenschaft Schabernack handelt es sich um eine Teilfläche im Außenbereich der Gemarkung Güstrow der Flur 35, Flurstück 24/1 mit einer Größe von 16.600 m². Die Teilfläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Barlachstadt Güstrow als Fläche für den Gemeinbedarf – Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen – ausgewiesen.

Die Grundstücksflächen sind dabei in Bewertungsabschnitte (BA) aufgeteilt worden, vgl. hierzu auch Abb. 1. Das Teilgrundstück BA 1 ist mit einem stark sanierungsbedürftigen Fachwerkgebäude bebaut und umfasst ca. 2.500 m². Das Teilgrundstück BA 2 – A+B ist mit einem Unterkunfts- und einem Funktionsgebäude (Haupt- und Familienhaus) bebaut und umfasst eine Fläche von ca. 5.200 m². Auf dem Teilgrundstück BA 3 befindet sich ein weiteres Unterkunftsgebäude (das sogenannte Berghaus) und weist eine Fläche von ca. 3.200 m² aus. Das Teilgrundstück BA 4 ist unbebaut und hat eine Größe von ca. 5.700 m². Vor dem Teilgrundstück BA 1 befinden sich die Stellplatzfläche und ein kleines Pförtnerhäuschen (in Abb. 1 dunkelblau umrandet), welches zuletzt Lagerzwecken diente. Die vormalige Nutzung des Gesamtobjektes diente einer Jugendherberge. Die Nutzung wurde aufgegeben. Alleinig eine davon ausgenommene straßenseitige Teilfläche mit einer Größe von 3.727 m² (in der Abb. 1 hellblau umrandet) wird weiterhin durch den Schabernack e.V. genutzt. Die Barlachstadt Güstrow ist insgesamt Eigentümerin der benannten Grundstücksflächen. Der Verkehrswert beläuft sich nach gutachterlicher Bewertung zum Stichtag 21.03.2023 auf rd. 1.400.000 €. Die vorhandene Bebauung steht unter Denkmalschutz.

LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft Schabernack liegt eingebettet am Fuße der Güstrower Heidberge umgeben von Wäldern gegenüber des Bade- und Angelsees „Insee“ mit dem unmittelbar daran gelegenen Kurhotel mit Restaurant, einer Pension für Radtouristen nebst Restaurant und einem Außer-Haus-Imbiss für Badegäste. In weiterer Nähe liegen u.a. der internationale Radweg Berlin/Kopenhagen, das Freizeit- und Erholungsbad Oase, der Natur- und Umweltpark - Wildpark MV sowie das Speedwaystadion des MC Güstrow e.V.. Die Güstrower Altstadt mit ihrem mittelalterlichen historischen Stadtkern, dem bedeutenden Renaissanceschloss, den Backsteinbauten Dom, Pfarrkirche, Gertrudenskapelle, Heilig-Geist Kirche, dem klassizistischen Rathaus und dem Ernst-Barlach-Theater sowie zahlreichen Bürgerhäusern liegt nur einige Kilometer entfernt. Der Standort Schabernack ist durch den öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

PLANUNG

Unter dem Aspekt des Flächennutzungsplanes als ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche ist eine Überplanung des gesamten Geländes in Schaffung (weiterer) baurechtlicher Grundlagen unter Einbindung der vorhandenen Gebäudestruktur möglich und gewollt, die auch eine künftige privatwirtschaftliche Nutzung zulässt. Hierbei sollte durch eine Neukonzipierung des Areals die besondere Grundstücklage und das Potential mithilfe möglicher Investitionen ausgeschöpft werden. Die Stadt erachtet es als sinnvoll, eine zusammenhängende bauliche und touristische (Weiter-)Entwicklung der Flächen durch einen Interessenten als Erbbaurechtsnehmer vorzunehmen.

NUTZUNGSKONZEPT

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung Nr. VII/0824/22 und VII/0987/23 soll die Umnutzung der Grundstücksflächen zu einem **„familienfreundlichen Tourismusprojekt“** erfolgen. Das so neu zu konzipierende Tourismusprojekt soll die Barlachstadt Güstrow in ihren Angeboten - Erlebnisvielfalt Insee, dem Natur- und Umweltpark – Wildpark MV, dem Badeparadies OASE usw. - als attraktive regionale und überregionale Kultur- und Freizeitangebote unterstützen und die Stadt damit vielfältiger, wettbewerbsfähiger und für touristische Zielgruppen ansprechender machen.

Das bisherige Beherbergungsangebot in Güstrow setzt sich bislang aus der klassischen Hotellerie und der Parahotellerie zusammen dem es an besonderer Aufenthaltsqualität und einem individuellen Freizeitorientierungsanspruch für Familien fehlt. Hinsichtlich der Nutzungsstruktur soll deshalb unter Einbindung der vorhandenen Gebäudestruktur eine touristische Anlage entstehen, mit dem sich besonders Familien angesprochen fühlen.

Dabei sollte auch das Leitbild der Barlachstadt Güstrow Pkt. IV Güstrow als Kultur-, Sport- und Tourismusstadt Berücksichtigung finden, die u.a. ihre Schwerpunkte im Wirtschaftszweig Tourismus auf Umwelt, Natur und Wellness; Event- und Tagungstourismus sowie Kultur & Geschichte als übergreifende Aufgabe unter Berücksichtigung der vorher genannten Kultur- und Freizeitangebote als Teilschwerpunkte setzt.

6. **Vorlage** von Unterlagen

Für die Beurteilung und Auswahl der Interessenten sind mit der Interessenbekundung folgende Unterlagen vorzulegen:

- a) Kurze textliche Beschreibung des geplanten Projekts unter Angabe der zeitlichen Umsetzung gestalterischer und funktionaler Projektziele
- b) Angaben zur geplanten baulichen Nutzungsstruktur unter Einbindung der vorhandenen Bebauung
- c) Angaben zur Nutzung der unbebauten Flächen
- d) Angabe der Vorstellung eines etwaigen Erbbauzinses
- e) Angabe von etwaigen Referenzprojekten.

Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens ist beabsichtigt, die geeigneten Interessenten zur Angebotsabgabe inkl. Planungskonzept mit rechtsverbindlich unterzeichnetem Anschreiben aufzufordern.