

**Stadt Wernigerode
Marktplatz 1
38855 Wernigerode**



Ausschreibungsverfahren 2023/005

Wohn- und Gewerbegrundstück



**Brockenstraße 10
38879 Wernigerode/ OT Schierke**

Inhaltsverzeichnis

1.	Wernigerode - die „Bunte Stadt am Harz“	2
1.1.	Schieke – Natur, Kultur, Tourismus und vieles mehr... ..	2
2.	Makrolage	3
3.	Mikrolage	4
4.	Infrastruktur	4
5.	Objektbeschreibung.....	4
6.	Besichtigungen	13
7.	Vertragsmodalitäten.....	13
8.	Einsendeschluss für Ihr Gebot.....	14
9.	Auswertung der Gebote.....	14
10.	Hinweise.....	14
I.	Anlage	I-II

1. Wernigerode - die „Bunte Stadt am Harz“

Die Stadt Wernigerode, gelegen am Nordrand des Harzes, ist als attraktiver Bildungs-, Tourismus- und Wirtschaftsstandort über die Landesgrenzen hinaus geschätzt. Sie verspricht viele verschiedene Sport- und Freizeitaktivitäten, ein reges kulturelles Leben, eine sehr gute medizinische Versorgung, gepflegte Wohngebiete, eine wunderschöne im Fachwerkstil erhaltene Altstadt mit zahlreichen Möglichkeiten zum Verweilen und eine sehr gute Verkehrsanbindung. Neben der Stadt Wernigerode sind somit auch ihre Ortsteile als Lebensmittelpunkt sehr ansprechend.

1.1. Schierke – Natur, Kultur, Tourismus und vieles mehr...

Im Nationalpark Harz gelegen und vom Brocken gekrönt, liegt Wernigerodes Ortsteil Schierke.

Der Luftkurort Schierke auf zirka 600 Meter Höhe, war bis in die vierziger Jahre hinein als „Sankt Moritz des Nordens“ berühmt. 1950 fanden hier die ersten DDR Meisterschaften im Wintersport statt. Kurze Zeit darauf, im Jahre 1951, wurde Schierke zur Sperrzone erklärt und Grenztruppenstandort. Erst 1989 kehrten Tourismus und das touristische Leben wieder zurück.

Heute ist Schierke für seine natürliche Schönheit mit seinem weitläufigen und gut ausgeschilderten Wander- und Loipennetz bekannt. Zudem laden traditionsreiche Veranstaltungen wie die Schierker Wintersportwochen, das Kurpark-Fest, der „Schierker Kuhball“ und die Walpurgis in Schierke ein. Im Ort selbst kann man die Schierker Bergkirche, das historische Rathaus und die Apotheke „*Zum Roten Fingerhut*“ (in der Apotheker Drube den berühmten "Schierker Feuerstein" herstellte und 1924 zum Patent anmeldete), entdecken.¹

Der Brocken, mit 1.141 m über NHN der höchste Berg im Harz, in Sachsen-Anhalt und in ganz Norddeutschland, gehört zu den beliebtesten Ausflugszielen Deutschlands² und ist als beliebtes Ganzjahres-Reiseziel überregional bekannt. Zu den touristischen Ziele gehören die zum Streckennetz der Harzen Schmalspurbahn zählende Brockenbahn, der Wurmberg, die Feuersteinklippen und die Schnarckerklippen. In und um Schierke werden verschiedene interessante Sport- und Freizeitaktivitäten, ein reges kulturelles Leben, attraktive und actionreiche Ausflugsziele sowie Orte zur Entspannung und zum Verweilen geboten. Zudem findet man hier ein gut ausgebautes Loipen- und Wanderwegenetz sowie eine gute Verkehrsanbindung vor.

Weitere interessante Informationen finden Sie unter:

<https://www.wernigerode.de/Stadtleben/Die-Stadt/Ortschaften/Schierke/>

¹ www.wernigerode.de/Stadtleben/Die-Stadt/Ortschaften/Schierke/

² <https://de.wikipedia.org/wiki/Brocken>

2. Makrolage

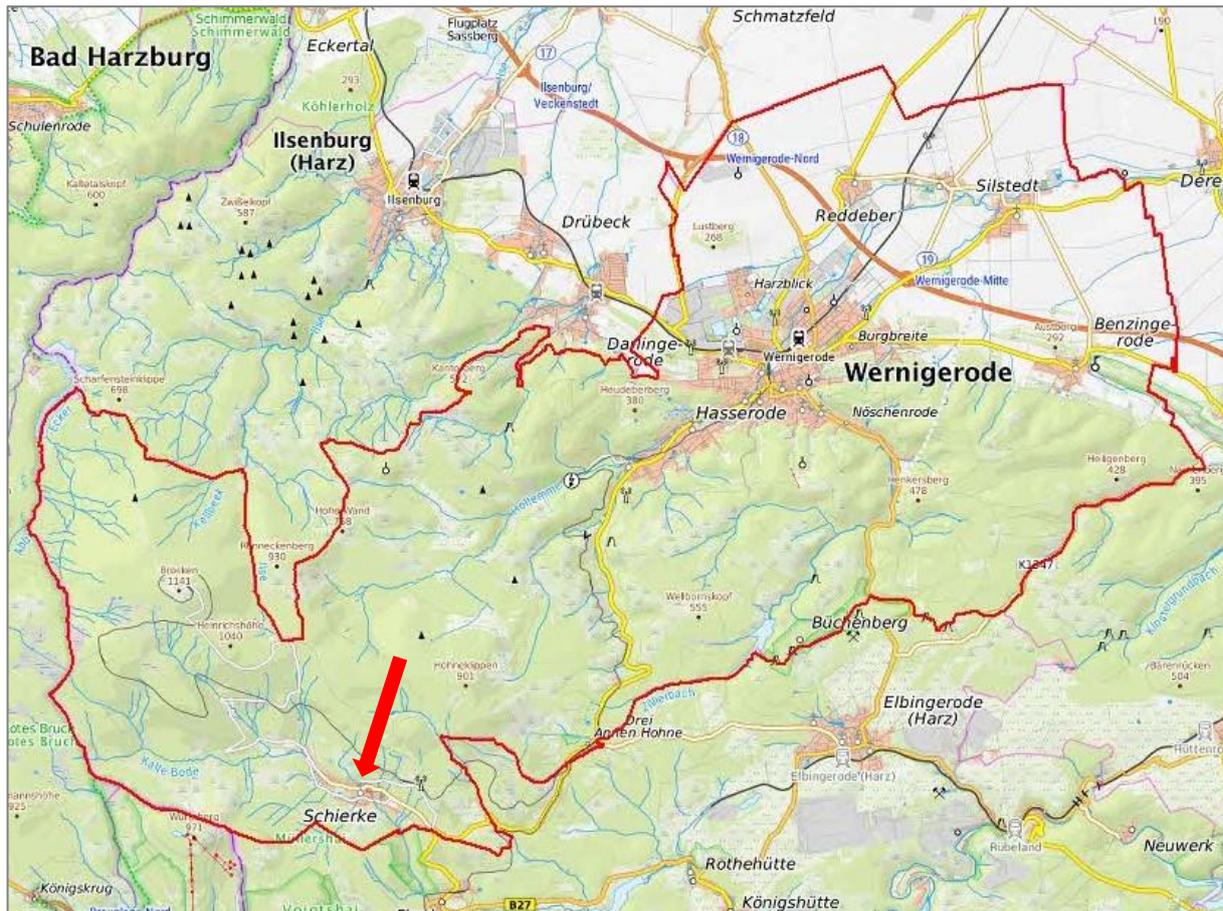


Abbildung 1 - [DTK10/2022] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Schierke in der Stadt Wernigerode im Landkreis Harz im Westen von Sachsen-Anhalt.

Schierke wurde erstmals als „Schircke“ (schier heißt im Harz blankes, reines Holz) in Zusammenhang mit der Errichtung einer Sägemühle an der Kalten Bode im Sterbetal in den Jahren 1588–1591 urkundlich erwähnt.³

Der Ortsteil Schierke wurde im Jahr 2009 eingemeindet und verfügt über wenige hundert Einwohner. Schierke ist umgeben vom Nationalpark Harz und wird als Ausgangspunkt für eine Besteigung des nahegelegenen Brockens sehr gern genutzt. Für den gesamten Ort hat der Tourismus eine sehr große Bedeutung.

Zu den größeren, nahegelegenen Städten gehören u. a. Magdeburg (ca. 90 km), Halle (ca. 110 km) und Leipzig (ca. 130 km) in östlicher Richtung sowie Braunschweig (ca. 60 km) und Hannover (ca. 120 km) in nördlicher Richtung.

³ <https://de.wikipedia.org/wiki/Schierke>

3. Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage am Randes des Kurparks von Schierke. Fußläufig sind wichtigen Ziele (Einkaufsmarkt, kleinere Geschäfte, Ärzte, Bushaltestelle, Tourismusinformation usw.) gut erreichbar.

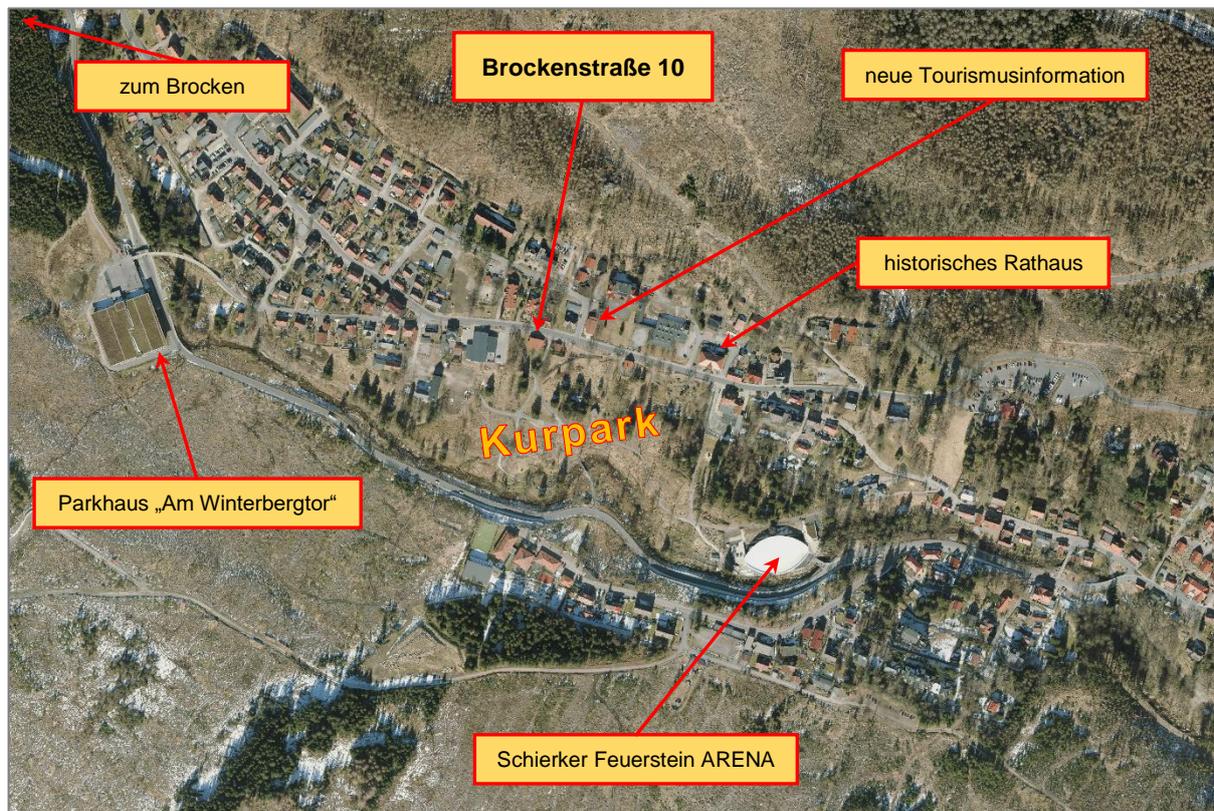


Abbildung 2 - Luftbild © Stadt Wernigerode

4. Infrastruktur

In Schierke und in der näheren Umgebung finden Sie u. a. Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Kindertageseinrichtungen, Apotheken, diverse Pensionen, Hotels und Gaststätten, verschiedene interessante, zum Teil actionreiche Sport- und Freizeitangebote (u.a. in der Schierker-Feuerstein-ARENA), verschiedene Gesundheits- & Wellnessangebote, einen Einkaufsmarkt, Bäcker und Fleischer, ortsansässige kleinere Handwerksbetriebe sowie den Bahnhof der Harzer-Schmalspurbahn, Bushaltestellen, usw.

Größere Orte, wie zum Beispiel Wernigerode, Elbingerode oder Braunlage sind über die L 100 bzw. B 27 sehr gut erreichbar.

Mit der Buslinie 264 (Wernigerode – Drei Annen Hohne – Schierke – Braunlage), erreicht man Schierke von Montag bis Sonntag im Stunden-Takt.

5. Objektbeschreibung

Das zweigeschossige Gebäude ist an einem Hang gelegen und somit von der Vorderseite (Hochparterre) als auch von der Rückseite (Souterrain) zugänglich. Von der Straße als auch vom Kurpark ist das Gebäude ebenerdig erreichbar.

Die Immobilie wurde bis vor Kurzem von der Wernigerode Tourismus GmbH als Tourismusinformation genutzt. Sowohl gewerbliche als auch private Nutzungen sind im Gebäude denkbar. Entsprechende Umbau- und Renovierungsmaßnahmen erscheinen notwendig.

Grundstücksinformationen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Schierke	8	116	500 m ²
Schierke	8	308 tlw.	ca. 260 m ²

Gebäudeinformationen

Wohn- bzw. Geschäftshaus
Bruttogrundfläche: ca. 255 m ²
Nutzfläche: ca. 193 m ²

Im nachfolgenden Luftbild sind zwei Flächen ersichtlich. Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche umfasst das Flurstück 116. Die mit „B“ gekennzeichnete Fläche umfasst einen Teil des Flurstücks 308. Auf Wunsch kann die Fläche „B“ ebenfalls per Erbaurecht übernommen werden.



Abbildung 3 – Luftbild © Stadt Wernigerode

Leitungsrechte

Über das Grundstück verlaufen Stromleitungen die zur Versorgung des Grundstückes und zur Versorgung angrenzender Grundstücke dienen. Zur Absicherung der Versorgung der angrenzenden Grundstücke sind diese Leitungen dinglich zu sichern.



Abbildung 4 - Südseite (Kurpark) u. a. mit seitlichem Zugang zum Souterrain und darüber liegender Terrasse



Abbildung 5 - West- und Südseite mit Zugang zum Saal im Souterrain



Abbildung 6 - Terrasse mit Zugang zum Obergeschoss



Abbildung 7 - Obergeschoss: ehem. Empfangsbereich der Tourist-Information



Abbildung 8 - Obergeschoss: Büro I



Abbildung 9 - Obergeschoss: Büro II

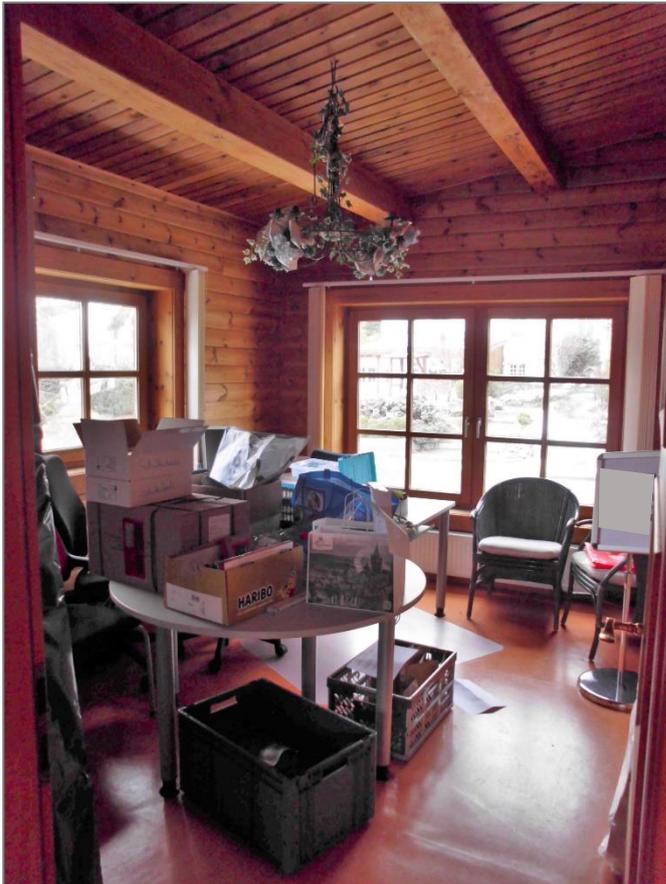


Abbildung 10 - Obergeschoss: Büro III



Abbildung 11 - Obergeschoss: kleine Küche



Abbildung 12 - Obergeschoss: Toilette



Abbildung 13 - Obergeschoss: Flur mit Zugang zur Terrasse



Abbildung 14 - Souterrain: Abstellraum



Abbildung 15 - Souterrain: Toilettenanlage



Abbildung 16 – Souterrain: Saal mit Zugang zum hinteren Bereich des Grundstücks und zum angrenzenden Kurpark



Abbildung 17 - Souterrain: Saal

6. Besichtigungen

Während der Ausschreibungszeit kann die Immobilie besichtigt werden. Sollten Sie Interesse an der Immobilie haben, können Sie unter Angabe Ihrer Kontaktdaten einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Für Rückfragen und Terminvereinbarungen steht Ihnen Frau Werner telefonisch unter: 03943/ 654 - 233 gern zur Verfügung.

7. Vertragsmodalitäten

Die Stadt Wernigerode möchte, dass die zentrale Position des Gebäudes am Zugang zum Kurpark im Nutzungskonzept Berücksichtigung findet. Darüber hinaus kann das Gebäude im Rahmen städtischer kultureller Veranstaltungen unter Umständen mit einbezogen werden.

Bewerber die diese Rahmenbedingungen in Ihrem Nutzungskonzept berücksichtigen und sich auch vertraglich dazu verpflichten, wird der Vorrang eingeräumt. Alternative Nutzungskonzepte können ebenfalls vorgestellt werden.

Die Immobilie wird in Verbindung mit einem Erbbaurecht veräußert. Das Erbbaurecht wird durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Wernigerode (Grundstückseigentümer) und dem Erwerber (Erbbauberechtigter) begründet. Die Vertragslaufzeit beträgt maximal **99 Jahre**.

Das Erbbaurecht selbst wird wie ein Grundstück behandelt, da es als sog. grundstücksgleiches Recht gilt. Demzufolge kann das Erbbaurecht während der Vertragslaufzeit wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden.

Für das Grundstück ist ein jährlicher Erbbauzins zu entrichten. Dieser beträgt bei:

- privater Nutzung **1.140,00 €/ Jahr**
(ausschließlich eigene Wohnraumnutzung)
- gemischter Nutzung **1.368,00 €/ Jahr**
(eigene Wohnraumnutzung und
gewerbliche Nutzung, z. B. Vermietung, Gewerbe usw.)
- gewerblicher Nutzung **1.824,00 €/ Jahr**
(z. B. Vermietung, Gewerbe usw.)

Der Mindestkaufpreis für das Gebäude beträgt 205.000,00 €.

8. Einsendeschluss für Ihr Gebot

Wurde Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt?

Dann können Sie gern Ihr Gebot an die nachfolgend angegebene Adresse senden.

Bitte nutzen Sie unbedingt für Ihr Gebot das als Anlage beigefügte
Bieterformular 2023/005 Schierke, Brockenstraße 10.

Die geforderten Unterlagen reichen Sie bitte in einem verschlossenen und mit folgender Aufschrift versehenen Umschlag ein.

Nicht öffnen! 2023/005

Stadt Wernigerode
SG KGM & Liegenschaften
z. Hd. Frau Werner
Schlachthofstraße 6
38855 Wernigerode

Einsendeschluss ist **Montag, der 15.01.2024** (Datum des Poststempels).

9. Auswertung der Gebote

Die Auswertung richtet sich nach dem Höchstgebot für den Erwerb des Gebäudes unter Berücksichtigung des eingereichten Nutzungskonzeptes.

Hinweis: Der Mindestkaufpreis ist zwingend einzuhalten.
Gebote, die unter dem Mindestkaufpreis liegen, gelangen nicht zur Auswertung.

Nach dem Einsendeschluss werden die Gebote gesichtet und zur abschließenden Entscheidung den zuständigen Gremien gemäß Hauptsatzung der Stadt Wernigerode vorgelegt.

Die Stadt Wernigerode behält sich bei Bedarf vor, zu einer persönlichen Vorstellung der Nutzungskonzepte gesondert einzuladen.

10. Hinweise

Das Immobilienangebot stellt lediglich eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Geboten dar.

Die Entscheidung der Stadt Wernigerode, ob, wann, an welchen Bieter und zu welchen Konditionen veräußert wird, ist freibleibend.

Ein Anspruch auf Veräußerung besteht nicht.

Wernigerode, 18.10.2023

I. **Anlage**

Bieterformular 2023/005 „Schierke, Brockenstraße 10“

**Ausschreibungsverfahren
2023/005**



**Veräußerung des Gebäudes „Schierke, Brockenstraße 10“
i. V. m. dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages**

Kaufgebot

Mindestkaufpreis für die Gebäude: 205.000,00 €

Gebot für die Gebäude: €

Sollten Sie als Ehepaar/ Bietergemeinschaft gemeinsam ein Gebot abgeben,
tragen Sie bitte die Kontaktdaten beider Bieter ein.

1. Kontaktdaten:

Bieter 1

Bieter 2

Name

Vorname

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Telefon-Nr. (Festnetz)

Telefon-Nr. (Handy)

E-Mail

Ort, Datum

Unterschrift Bieter 1

Unterschrift Bieter 2

