

Stadt Wernigerode
Marktplatz 1
38855 Wernigerode



Ausschreibungsverfahren 2026/001

**Wunderschönes Fachwerkgebäude
mit großem Grundstück in ruhiger Lage!**



Am Auerhahn 8 in 38855 Wernigerode

Inhaltsverzeichnis

1.	Wernigerode - die „Bunte Stadt am Harz“	2
2.	Makrolage	3
3.	Mikrolage	3
4.	Objektbeschreibung.....	5
5.	Ansichten, Schnitt- und Geschosspläne	7
6.	Fotostrecke.....	11
7.	Besichtigungen	23
8.	Vertragsmodalitäten.....	23
9.	Gebotsabgabe und Einsendeschluss	23
10.	Auswertung der Gebote	24
11.	Hinweise.....	24
I.	Anlage	I-II

1. Wernigerode - die „Bunte Stadt am Harz“

Am Nordrand des Harzes gelegen, begeistert Wernigerode immer mehr als facettenreicher Lebensmittelpunkt. Überregional als zukunftsorientierter Wirtschafts-, Bildungs- und Tourismusstandort geschätzt, überzeugt unsere wunderschöne Stadt damit, dass hier berufliche Entfaltung mit hoher Lebensqualität verbunden werden kann. Ein lebendiges, kulturelles Leben, vielfältige Sport- und Freizeitaktivitäten sowie eine allumfassende medizinische Versorgung treffen hier u. a. auf ein kulturhistorisch wertvolles Fachwerkensemble mit liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern. Ob mitten im historischen Zentrum oder in den grünen, gut angebundenen Ortsteilen – Wernigerode bietet ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Weitere interessante Informationen finden Sie unter: www.wernigerode.de

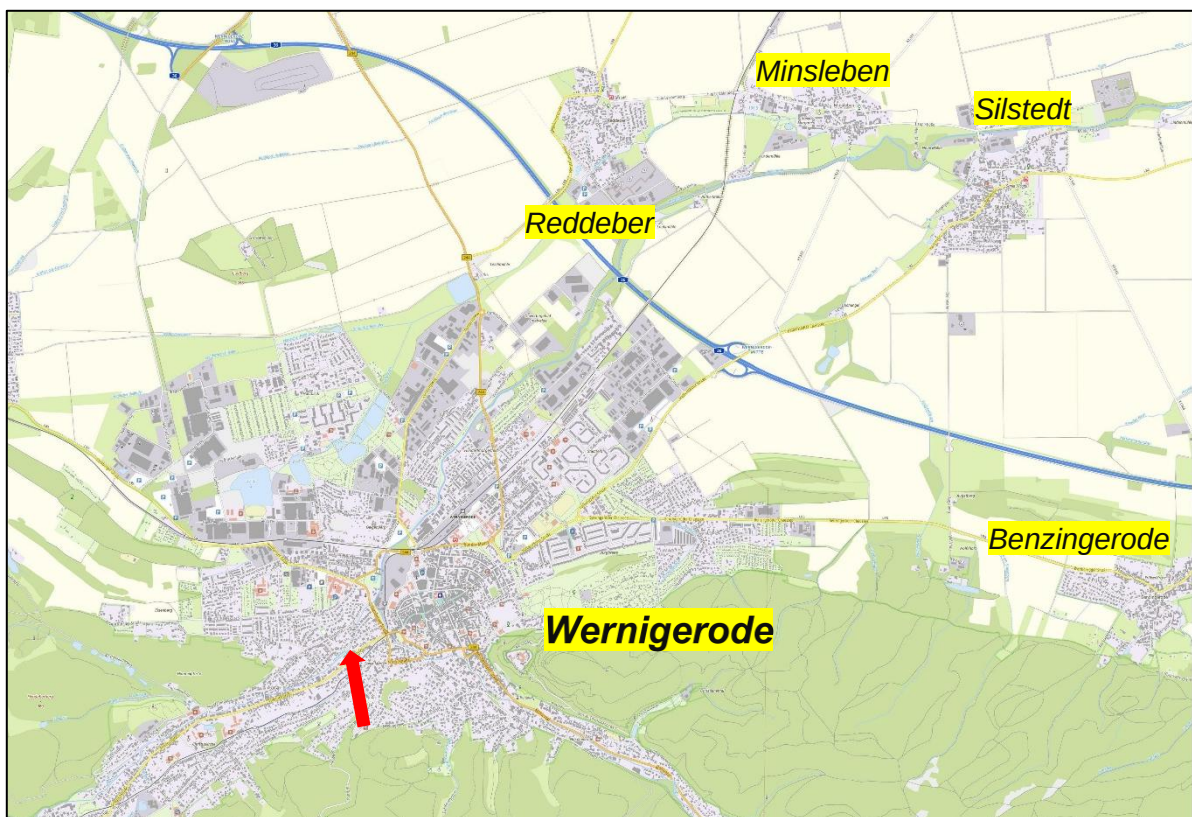


Abbildung 1 - [DTK10/2022] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

2. Makrolage

Eingebettet in die reizvolle Landschaft am Nordrand des Harzes ist Wernigerode heute weithin als die „Bunte Stadt am Harz“ bekannt.

Im Jahr 1229 erhielt Wernigerode das Stadtrecht. Im 13. Jahrhundert wurde die Stadt planmäßig erweitert, vor allem in östlicher Richtung, mit den beiden Hauptachsen der Breiten Straße und der Burgstraße. Heute ist Wernigerode als Fachwerkstadt bei Touristen sehr beliebt. Unter anderem haben das mittelalterliche, durch Fachwerkhäuser geprägte Stadtbild, das Schloss Wernigerode mit seinem „Feudalmuseum“ und die Harzer Schmalspurbahn die Stadt über ihre Grenzen hinaus bekannt gemacht.

Die Region zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus: In östlicher Richtung sind die Großstädte Magdeburg (ca. 90 km), Halle (ca. 110 km) und Leipzig (ca. 130 km) gut erreichbar. Nördlich befinden sich zudem Braunschweig (ca. 60 km) und Hannover (ca. 120 km).

Über die Jahre ist die Einwohnerzahl der Stadt Wernigerode auf aktuell rund 32.200 angewachsen. Die Arbeitslosenquote wird von der Bundesagentur für Arbeit im April 2026 bundesweit mit **6,4 %**¹ angegeben. Für Sachsen-Anhalt gibt die Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosenquote mit **8,1 %**² an. Somit liegt die Arbeitslosenquote für den Landkreis Harz mit **6,1 %**³ erkennbar weiterhin unter dem Landesdurchschnitt.

3. Mikrolage

Die Immobilie besticht durch ihre ruhige, zentrumsnahe Lage und bietet dadurch einen perfekten Rückzugsort, ohne auf die Vorzüge kurzer Wege in die Innenstadt und zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs verzichten zu müssen. Fußläufig sind zahlreiche Cafés, Restaurants und Sehenswürdigkeiten erreichbar. Die direkte Umgebung ist überwiegend wohnbaulich geprägt.

Die Innenstadt von Wernigerode ist sowohl mit dem Auto (ca. 10 Minuten) als auch mit dem Fahrrad (ca. 20 Minuten) hervorragend erreichbar. Zudem liegt die Immobilie verkehrsgünstig in der Nähe der Friedrichstraße, eine der Hauptverkehrsadern von Wernigerode, die sowohl ortsein- als auch ortsauwärts führt.

Wichtige Infrastrukturen, wie zum Beispiel Ärzte, Kindertageseinrichtungen, weiterführende Schulen, kulturelle Einrichtungen, befinden sich direkt in Wernigerode und sind mit dem Fahrrad, mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

Die Bahnhöfe der Deutschen Bahn und der Harzer Schmalspurbahn sowie der Busbahnhof sind mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, die fußläufig sehr gut erreichbar ist.

¹ <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

² https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Sachsen-Anhalt.html?nn=25856&year_month=202604

³ https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Sachsen-Anhalt/15085-Harz.html?nn=25856&year_month=202604



Abbildung 2 - Luftbild © Stadt Wernigerode

4. Objektbeschreibung

Auf dem großzügigen Areal erwartet Sie ein wunderschönes, vielseitig nutzbares Fachwerkgebäude, das durch ein zweigeschossiges Nebengebäude und einen Schuppen in Massivbauweise perfekt ergänzt wird. Der weitläufige Garten bietet hervorragende Erholungsmöglichkeiten und lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Hier können Sie neue Rückzugsorte schaffen und das Gelände ganz nach Ihren Vorstellungen strukturieren.

Die Immobilie befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Holtemme. Es wird darauf hingewiesen, dass der jeweilige Erwerber für geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen zu sorgen hat und, dass sich öff.-rechtl. Einschränkungen und erhöhte Anforderungen bei künftigen baulichen Maßnahmen ergeben können.

Hauptgebäude nebst Anbau:

Das Hauptgebäude ist teilweise unterkellert und verfügt über zwei Geschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ursprünglich um 1900 errichtet. Historische Bauunterlagen zum Objekt belegen zudem einen Um- bzw. Anbau bzw. die Ergänzung eines Erkers im Jahr 1911.

Zunächst wurde das Gebäude wohnwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 1965 erfolgten Instandsetzung und Ausbau zur Kinderkrippe. Ein eingeschossiger, verglaster Anbau mit darüberliegendem Balkon wurde 1970/1975 errichtet. Die derzeitige bauliche Konzeption sowie Aufteilung und Ausstattung der Räume sind durch die langjährige Nutzung als Kindertageseinrichtung bestimmt.

Neben dem Hauptzugang bestehen weitere Zugänge bzw. Ausgänge zu den Außenflächen und Rettungswegen. Eine außenliegende Stahltreppe ist als baulicher Rettungsweg vorhanden.

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein innenliegendes, historisches Treppenhaus. Über den jeweiligen zentralen Hauptflur sind die links und rechts angegliederten Räume im Unter- und Obergeschoss zugänglich.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen (Strom, Erdgas, Trinkwasser, Schmutzwasser sowie Telekommunikation).

Nebengebäude

Ein Nebengebäude ist in zweigeschossiger Fachwerk-/Holzkonstruktion erbaut und wird derzeit als Kaltlager bzw. Abstellfläche für Kinderwagen, Krippenwagen usw. genutzt. Ein weiteres Nebengebäude, massiv gebaut, wird als Lager/Abstellfläche für Spielgeräte verwendet.

Für das Hauptgebäude liegt ein Energieausweis für Nichtwohngebäude vor. Dieser ist bis 24.07.2029 gültig.

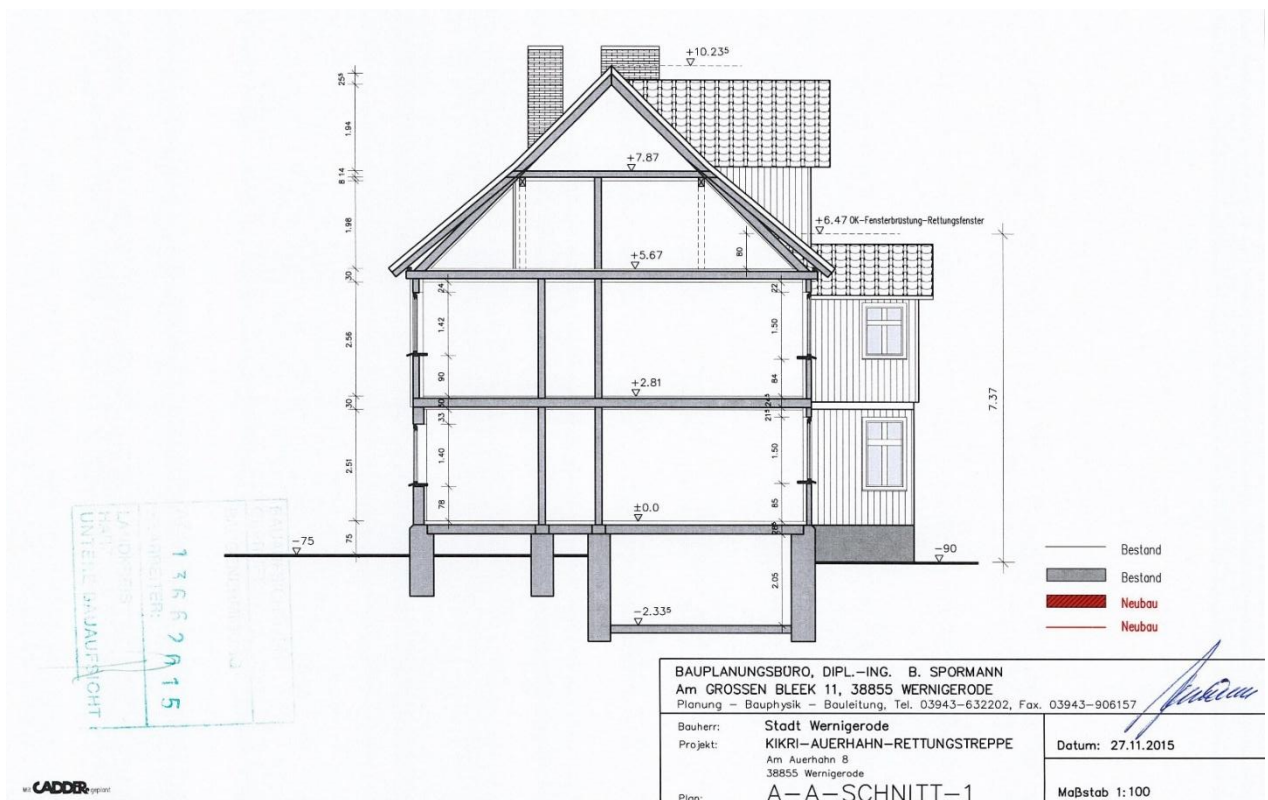
Vorläufige Grundstücksdaten:

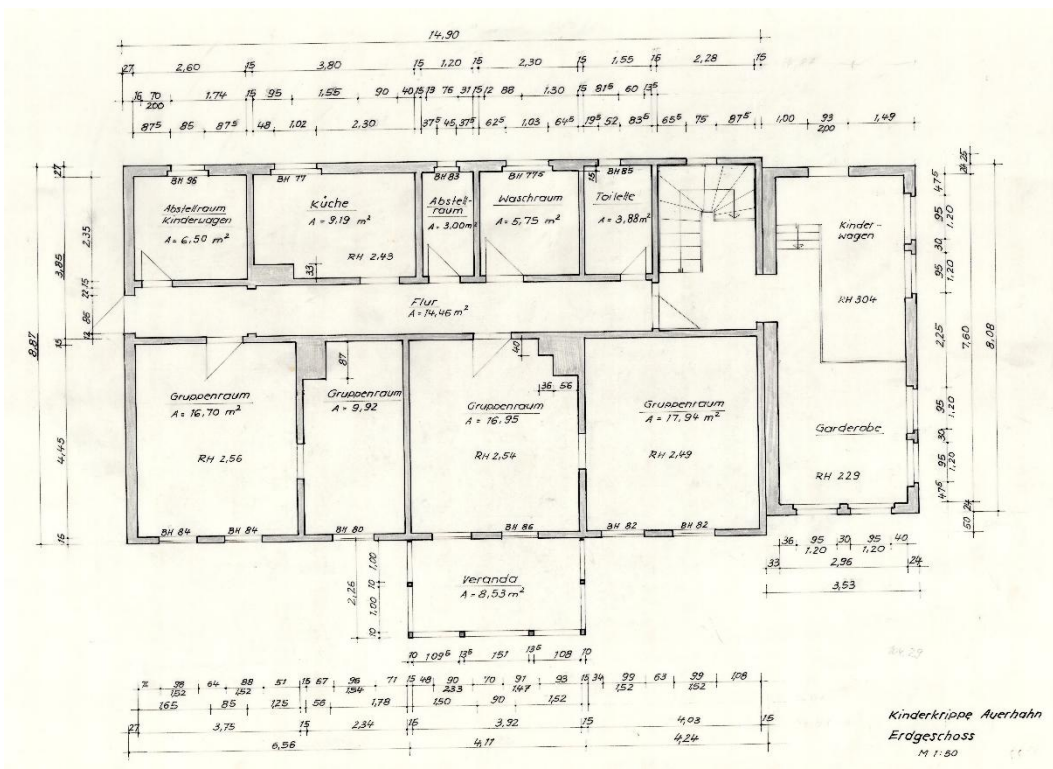
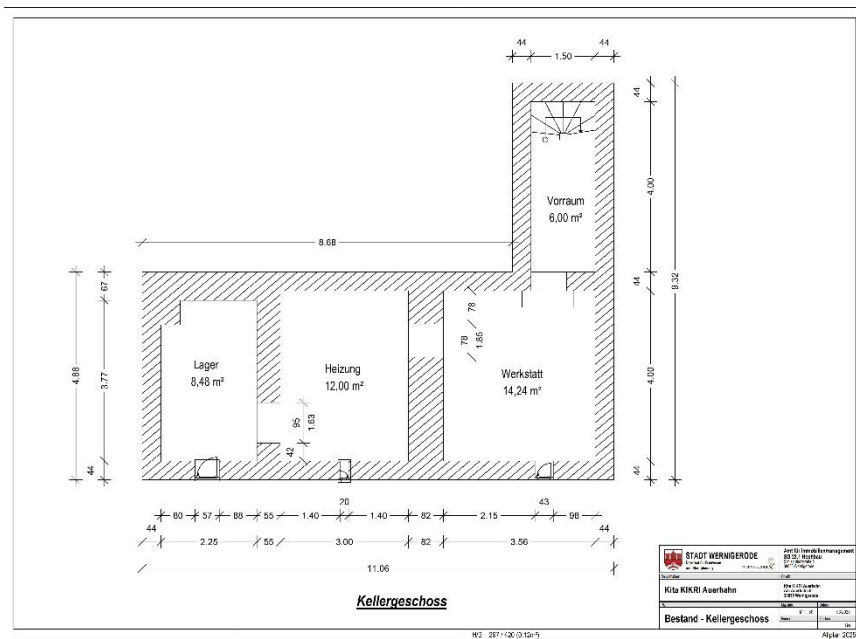
Gegenstand des Immobilienangebotes ist ein noch zu vermessendes Grundstück.
Die Vermessung ist beauftragt.

Gemarkung Wernigerode, Flur 19, Flurstück 235/1, Größe **ca. 1.350 m²**



5. Ansichten, Schnitt- und Geschosspläne





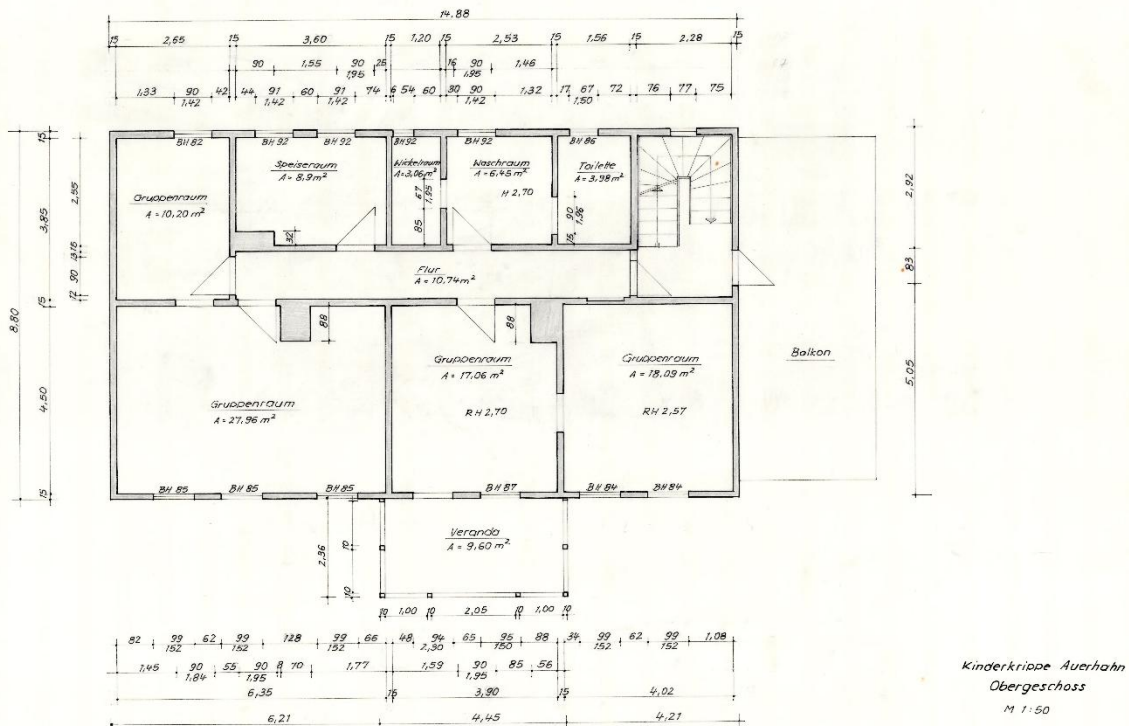


Abbildung 5 - Obergeschoss (nicht maßstabgerecht)

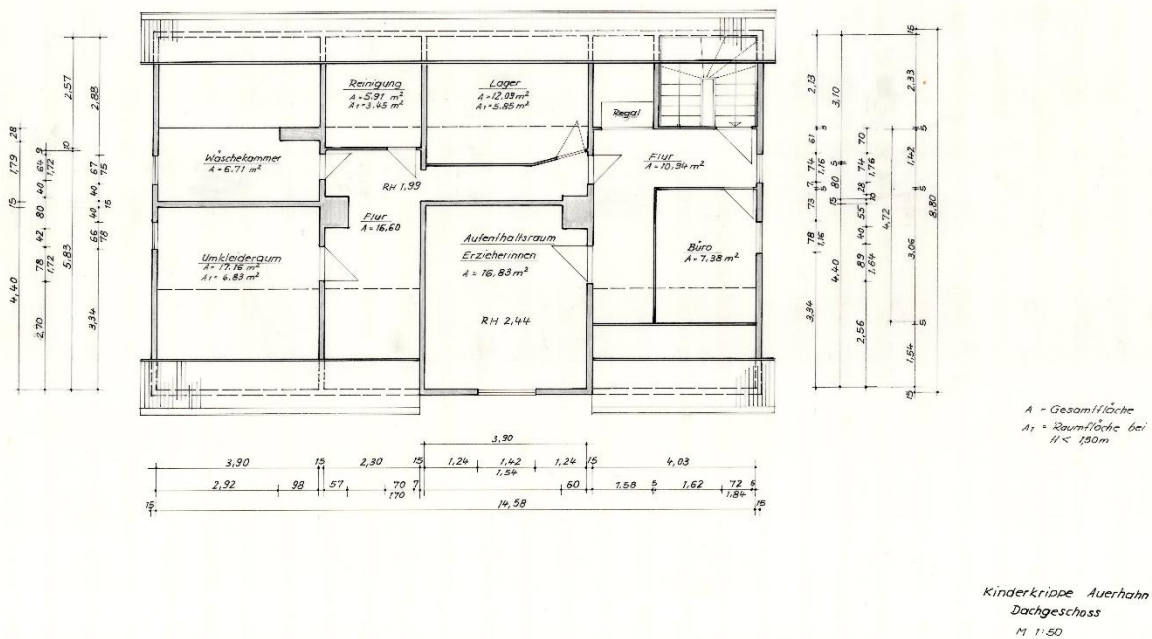


Abbildung 6 - Dachgeschoss (nicht maßstabgerecht)

Flächenermittlung (ca.-Angaben):

Bruttogrundflächen:

- Hauptgebäude

KG	65 m ²
EG	170 m ²
OG	140 m ²
DG	130 m ²
	<u>505 m²</u>

- südwestliches

Nebengebäude **35 m²**

- nördliches

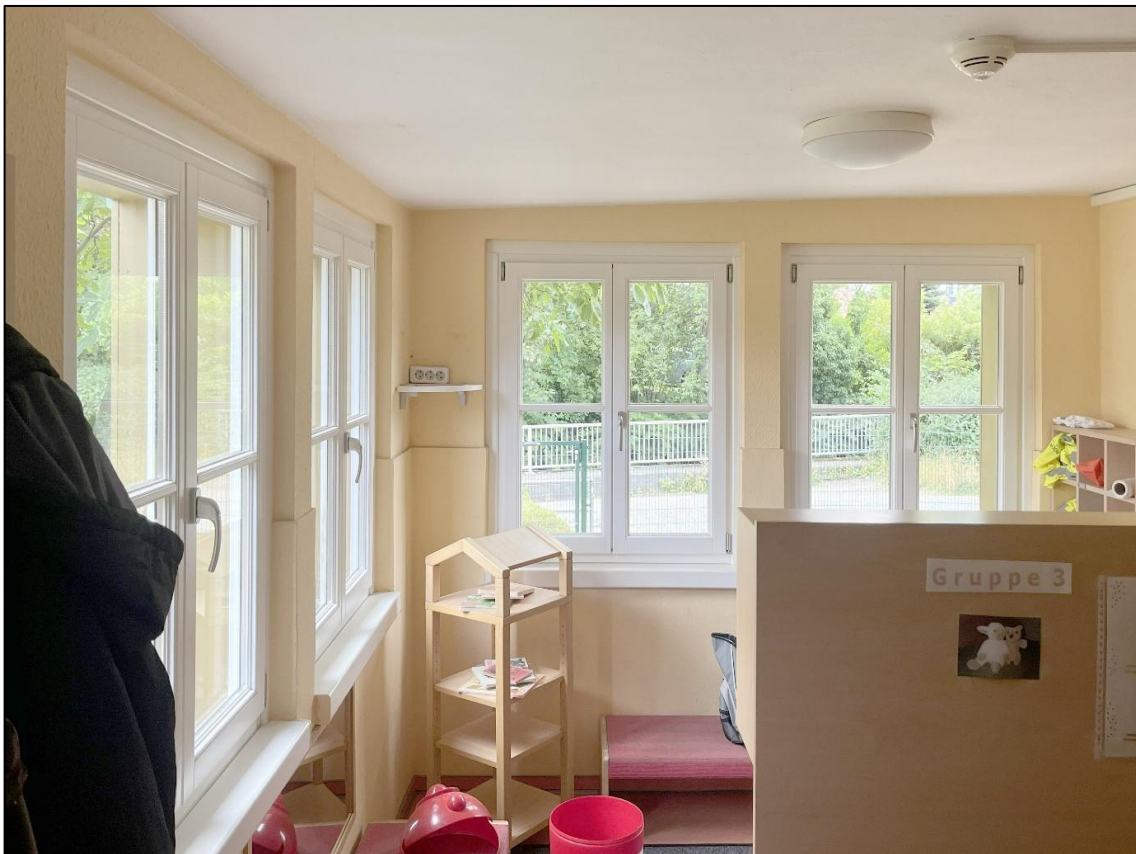
Nebengebäude **30 m²**

Miet- und Nutzflächen:

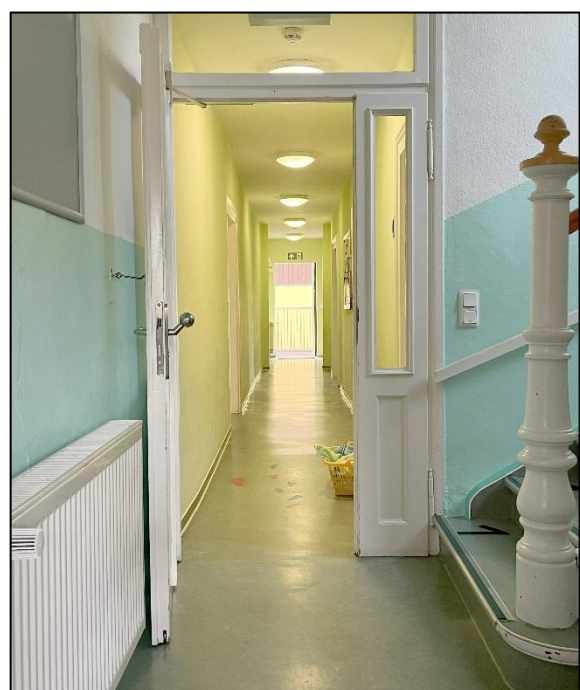
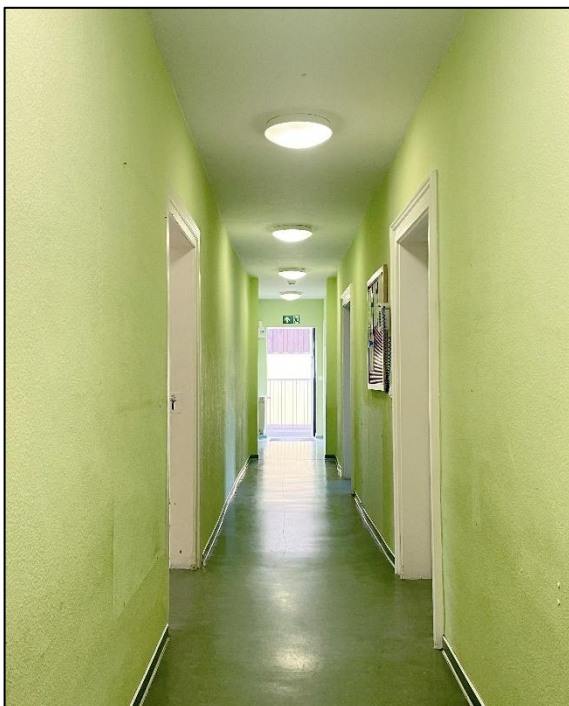
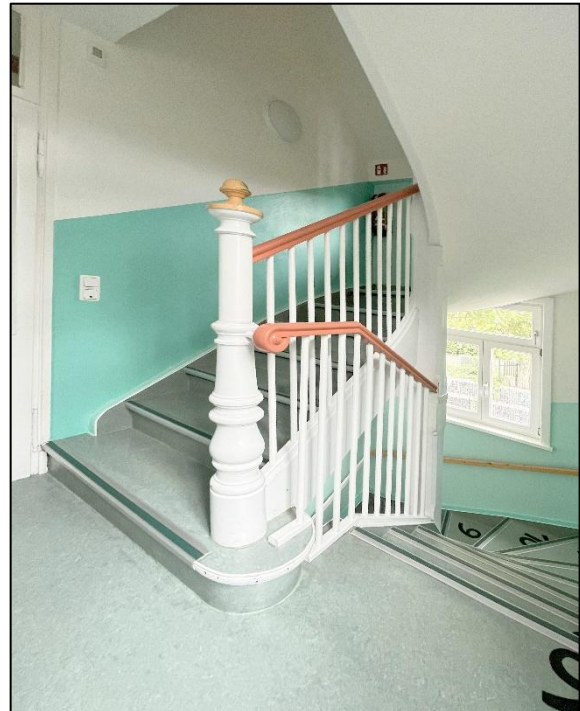
- Hauptgebäude **397,62 m²**

6. Fotostrecke

Eingangsbereich mit angrenzendem Wintergarten



Treppenanlage und Flure



Gruppenräume nebst angrenzender Veranda



Gruppenraum und Küche



Büro und Beratungsraum



Sanitärräume der Kinder



Keller nebst Heizungsanlage



Außenanlagen und Nebengelass





Anbau mit Eingangsbereich und Balkon



Fluchttreppe nebst Hinterhof



weitläufige Gartenfläche mit Spielplatz und Sitzmöglichkeiten im Grünen



7. Besichtigungen

Sie sind auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie und möchten sich das Gebäude nebst Grundstück gern anschauen?

Ab dem **13.08.2026** haben Sie Gelegenheit dazu. Unter Angabe Ihrer Kontaktdaten können Sie gern einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren.

Für die Terminvereinbarung wählen Sie bitte die Telefonnummer 03943/654-233.

Sollten Sie Fragen zu der Ausschreibung haben, steht Ihnen Frau Werner unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

8. Vertragsmodalitäten

Der Mindestkaufpreis beträgt 435.000,00 €.

Alle mit dem Kaufvertrag verbundenen Kosten (z. B. Gebühren für Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer usw.) trägt der Erwerber.

Die Nutzung zu Wohnzwecken sowie für nicht störendes Gewerbe/Dienstleistung, wie z. B. Steuerbüro, Anwaltskanzlei, Architektur- oder Ingenieurbüro, Ärztehaus, Physiotherapie, Heilpraktiker, IT-Dienstleistungen, Bildungseinrichtung etc.), ist denkbar und bedarf eines Bauantrages bzgl. der angestrebten Nutzungsänderung.

Eine konkrete Nutzungsänderung wäre jeweils gesondert unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen, brandschutztechnischen, wasserrechtlichen, stellplatzrechtlichen und nutzungsspezifischen Anforderungen zu prüfen. Städtebauliche Vorgaben sind dabei maßgeblich.

9. Gebotsabgabe und Einsendeschluss

Ist dieses Immobilienangebot für Sie interessant?

Dann reichen Sie die erforderlichen Unterlagen in einem verschlossenen und mit folgender Aufschrift versehenen Umschlag ein:

Nicht öffnen!

Ausschreibung 2026/001

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

Neben Ihrem Angebot fügen Sie bitte eine kurze Vorstellung Ihrer Person und Ausführungen zu dem von Ihnen angestrebten Nutzungszweck bei. Hierfür nutzen Sie bitte **unbedingt** den hier als Anlage beigefügten **Vordruck**.

Einsendeschluss ist Montag, **21.09.2026** (Datum des Poststempels).

10. Auswertung der Gebote

Nach Ablauf der Einreichungsfrist werden sämtliche Gebote sorgfältig geprüft.

Die Vergabe richtet sich nach dem Gebot.

Bei Vorliegen eines adäquaten Ergebnisses, wird dieses zur endgültigen Beschlussfassung den nach der Hauptsatzung der Stadt Wernigerode zuständigen Gremien vorgelegt.

11. Hinweise

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

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

Ein Anspruch auf Abschluss eines Vertrages besteht nicht.

Wernigerode, 22.07.2026

I. Anlage

Bewerberformular 2026/001

„Am Auerhahn 8 in 38855 Wernigerode“

**Ausschreibungsverfahren
2026/001**



Am Auerhahn 8 in 38855 Wernigerode

Mindestkaufpreis: **435.000,00 €**

Mein/ unser Angebot:

Hinweis:

Sollten Sie als Ehepaar/ Gemeinschaft insgesamt ein Angebot abgeben, tragen Sie bitte die Kontaktdaten aller Bieter ein. Zudem ist das Angebot von allen Bietern eigenhändig zu unterschreiben.

1. Kontaktdaten:

Bieter 1

Bieter 2

Name

Vorname

Straße, Haus-Nr.

PLZ, Ort

Telefon-Nr. (Festnetz)

Telefon-Nr. (Handy)

E-Mail

Ort, Datum

Unterschrift Bieter 1

Unterschrift Bieter 2

2. Informationen über mich bzw. uns:

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.
