

Stadt Wernigerode
Marktplatz 1
38855 Wernigerode



Ausschreibungsverfahren 2023/001-2

Wohn- und Gewerbegrundstück



„Krell'sche Schmiede“

(Breite Straße 95 in 38855 Wernigerode)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wernigerode - die „Bunte Stadt am Harz“	2
2.	Makrolage	2
3.	Mikrolage	3
4.	Infrastruktur	3
5.	Objektbeschreibung nebst historischem Kontext	4
6.	Besichtigungen	11
7.	Vertragsmodalitäten	11
8.	Einsendeschluss für Gebote	12
9.	Auswertung der Gebote	12
10.	Hinweise	12
I.	Anlage	

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. Die Einwohner schätzen daher ihre Stadt als Lebensmittelpunkt sehr.

2. Makrolage

Wernigerode, mit seinen fünf Ortsteilen, ist am Nordrand des Harzes gelegen und wird heute als „Die bunte Stadt am Harz“ bezeichnet.

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.

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.

Über die Jahre ist die Einwohnerzahl auf aktuell rund 33.000 angewachsen. Die Arbeitslosenquote wird von der Bundesagentur für Arbeit im Januar 2023 bundesweit mit 5,7 %¹ angegeben. Für Sachsen-Anhalt gibt die Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosenquote mit 7,6 %² an. Somit liegt die Arbeitslosenquote für den Landkreis Harz mit 5,2 %³ erkennbar unter dem Landesdurchschnitt.



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

¹ <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2023-06-arbeitsmarkt-im-januar-2023>

² <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Sachsen-Anhalt.html>

³ https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Sachsen-Anhalt/15085-Harz.html?nn=6698&year_month=202304

3. Mikrolage

Das Stadtgebiet von Wernigerode umfasst die Kernstadt und insgesamt fünf Ortsteile. Die Immobilie befindet sich im historischen Stadtzentrum von Wernigerode, an der wunderschönen und überwiegend von Fachwerkhäusern gesäumten und belebten Straße 'Breite Straße'.

Die Breite Straße ist eine zentrale Straße innerhalb des Ortskerns mit beidseitigem Gehweg, die den zentral gelegenen Marktplatz der Stadt mit dem sog. Anger verbindet und tlw. als Fußgängerzone ausgewiesen ist.

In der näheren Umgebung der Immobilie ist vorwiegend gewerbliche und wohnwirtschaftliche Nutzung zu finden. Die Immobilie ist von Wohn- und Geschäftshäusern, teilweise mit Ladengeschäften im Erdgeschoss, umgeben.



Abbildung 2 - © Stadt Wernigerode

4. Infrastruktur

Wichtige Infrastrukturen, wie zum Beispiel Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen, kulturelle Einrichtungen, Restaurants, Cafés usw. befinden sich in Wernigerode und sind fußläufig, mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Die Bahnhöfe der Deutschen Bahn und der Harzer Schmalspurbahn sowie der Busbahnhof sind sowohl mit dem Auto als auch fußläufig gut zu erreichen. Parkmöglichkeiten für Besucher der Schmiede sind ganz in der Nähe zu finden. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls ganz in der Nähe.

5. Objektbeschreibung nebst historischem Kontext

Die Immobilie steht unter **Denkmalschutz**. Bitte beachten Sie, dass erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten (s. Denkmalschutz-AfA) ausgeschöpft werden können.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Zustand
Wernigerode	14	2008	322 m ²	bebaut (ehem. Schmiede und Nebenglass)
Wernigerode	14	2010	238 m ²	unbebaut/ Baulücke
Gesamtgröße:			560 m ²	

Gebäude:	BGF:	Nutzfläche:
Wohn- und Geschäftshaus	rd. 460 m ²	290 m ²
Nebenglass	rd. 40 m ²	40 m ²

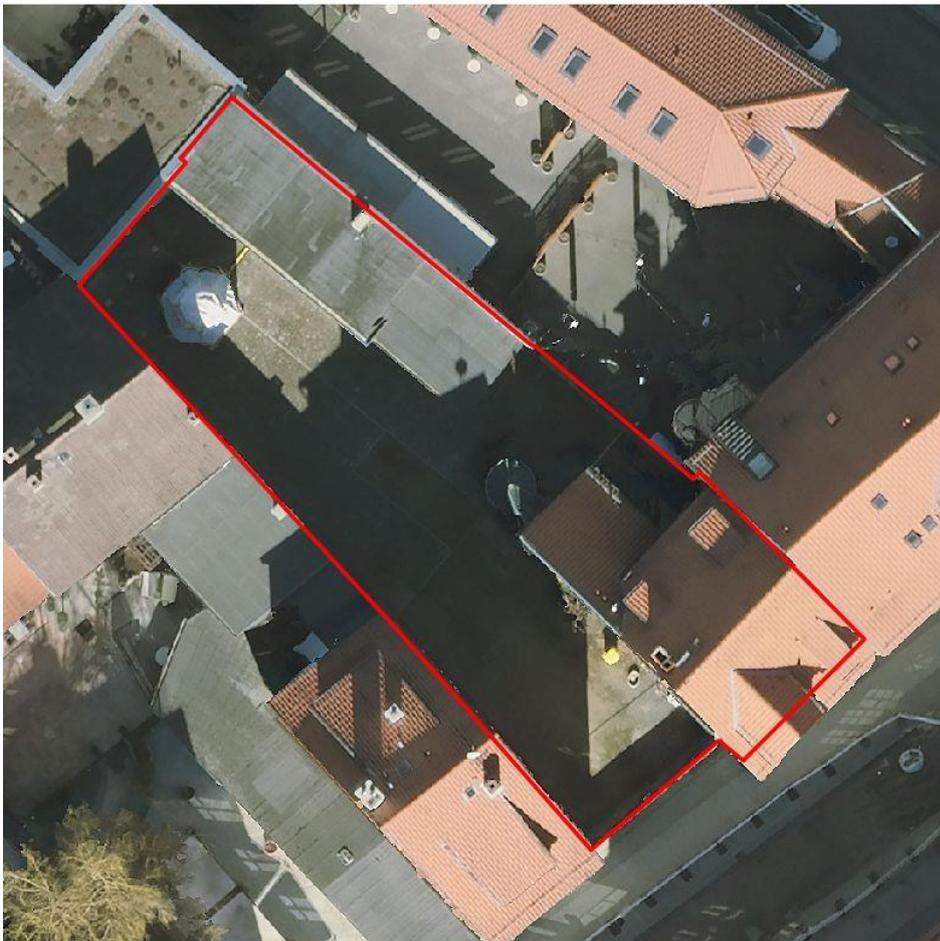


Abbildung 3 - © Stadt Wernigerode

Das Haus Breite Straße 95 ist bekannt als "Krell'sche Schmiede" und wurde 1678 von Micheal Krell in der Neustadt errichtet. Am 25. September 1645 erhielt er das Bürgerrecht in Wernigerode. Aus seiner schwäbischen Heimat brachte er das Stilelement der geschweiften Rauten mit und setzte es beim Bau seines Hauses ein.

Von 1678 bis 1837 war die Schmiede im Besitz der Familie Krell. Der Schmiedemeister Gottlieb Heinrich Ernst Krell verkaufte im Jahre 1837 das Haus Breite Straße 95 mit Hofraum, Stallgebäude und mit den Schmiedegerätschaften an den Schmiedegesellen Heinrich Michael Niehoff aus Langeln für 975 Taler in Gold. Bis 1975 war hier der Schmied Wilhelm Niehoff tätig. Daher dokumentiert der heutige Zustand den gewachsenen Bestand mit den unterschiedlichsten Einbauten und Modernisierungen der jeweiligen Zeit.

Hinter der Werkstatt befindet sich eine kleine fensterlose Küche und das Büro des Schmiedemeisters. In der Küche versorgte die Meisterin die Familie und Beschäftigten der Schmiede. Erst ab 1906 gab es in der Schmiede fließendes Wasser. ⁴

Das Hauptgebäude ist teilunterkellert. Im Gebäude befand sich zuletzt eine Schmiede in Betrieb. Es war kein Museum, sondern ein Handwerksbetrieb, welcher seine Pforten für die Besucher öffnete. Viele Produkte konnten dort käuflich erworben werden. Sogar die Besucher konnten selbst Hand mit anlegen.

Die Immobilie besteht aus einem dreigeschossigen Fachwerkbau mit Schmiedewerkstatt. Die Substanz des Gebäudes entspricht weitestgehend der ursprünglichen Substanz.

Die Schmiedewerkstatt befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes und ist gemäß Denkmalschutz zu erhalten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine historische Küche mit gemauerter Feuerstelle. In beiden Obergeschossen befinden sich Sanitäranlagen (u.a. auch ein Gäste-WC). Im 2. Obergeschoss ist zusätzlich eine kleine Teeküche eingerichtet.

Über die einzelnen Geschosse verteilen sich mehrere Räume, die teilweise untereinander verbunden sind. Diese Räumlichkeiten wurden zu Ausstellungszwecken genutzt und sind daher in der derzeitigen Beschaffenheit nicht zu Wohnzwecken geeignet.

Neben dem ehem. Schmiedegebäude befindet sich eine Baulücke, die derzeit als Zufahrt zum Innenhof dient. Diese Baulücke (ehem. Breite Str. 93 - Flurstück 2010) ist aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich nach § 34 BauGB bebaubar. Zu beachten ist, dass sich im linken Bereich der Zufahrt Leitungen zur Versorgung angrenzender Grundstücke befinden. Die örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.

Interessenten können über eine Bauvoranfrage klären, in welchem Maße ein geplantes Bauvorhaben umgesetzt werden kann.

⁴ <https://www.wernigerode.de/Stadtleben/Kultur/Museen-Galerien/Krellsche-Schmiede-anno-1678>



Abbildung 4 - Vorderansicht Breite Str. 95



Abbildung 5 - historische Ansicht Breite Str. 93/95

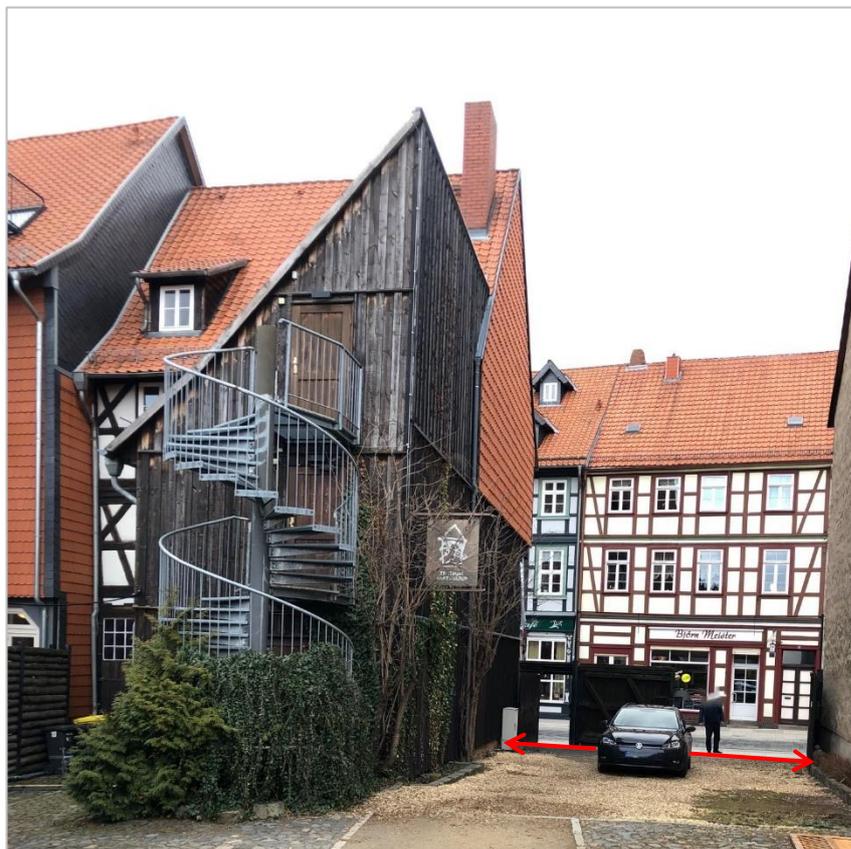


Abbildung 6 - Rückansicht Breite Str. 95 mit **Baulücke** (ehem. Breite Str. 93)



Abbildung 7
Schmiederaum mit Durchfahrt zum Hof



Abbildung 8
Zufahrt zum Schmiederaum mit Esse



Abbildung 10 - Schmiede (Innenansicht)



Abbildung 9 - Schmiedeprodukte im Detail



Abbildung 11 - Schmiederaum mit Zugang zu den oberen Geschossen und zum Hinterhof



Abbildung 12 - historische Küche



Abbildung 13 - ehem. Ausstellungsraum



Abbildung 14 - Innenhof



Abbildung 15 - Rückansicht mit Zugang zur Schmiede und zu den oberen Etagen

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 die Nutzung als funktionstüchtige Schmiede erhalten, damit Besuchern das alte Schmiedehandwerk wieder nähergebracht werden kann.

Darüber hinaus soll das Gebäude im Rahmen städtischer kultureller Veranstaltungen mit einbezogen werden.

Bewerber die diese Nutzung gewährleisten können bzw. beabsichtigen die alte Schmiede mit einem kulturellen Nutzungskonzept wieder Besuchern zugänglich zu machen und sich auch vertraglich dazu verpflichten diese Nutzung zu unterstützen, 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 veräußert, vererbt und belastet werden.

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

- öffentlicher Nutzung der historischen Schmiede und privater Nutzung der übrigen Räumlichkeiten: **3.080,00 €/ Jahr**
- öffentlicher Nutzung der historischen Schmiede und gewerblicher Nutzung der übrigen Räumlichkeiten: **4.312,00 €/ Jahr**
- gewerblicher Nutzung der historischen Schmiede und gewerblicher Nutzung der übrigen Räumlichkeiten: **4.928,00 €/ Jahr**

Der Mindestkaufpreis für die Gebäude beträgt 175.000,00 €.

8. Einsendeschluss für Gebote

Fühlen Sie sich angesprochen und können sich z. B.

„**Leben und Arbeiten im Denkmal**“ gut vorstellen,

dann senden Sie Ihr Gebot an die nachfolgend angegebene Adresse.

Bitte nutzen Sie unbedingt für Ihr Gebot das als Anlage beigefügte **Bieterformular 2023/001-2 „Krell’sche Schmiede“**.

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

Nicht öffnen! 2023/001-2

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

Einsendeschluss ist Montag, der **05.08.2024** (Datum des Poststempels).

9. Auswertung der Gebote

Die Auswertung richtet sich nach dem Höchstgebot für den Erwerb der Gebäude 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, 07.05.2024

I. Anlage

Bieterformular 2023/001-2 „Krell’sche Schmiede“

**Ausschreibungsverfahren
2023/001-2**



**Veräußerung der „Krell’schen Schmiede“
i. V. m. dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages**

Kaufgebot

Mindestkaufpreis für die Gebäude: 175.000,00 €

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

