

Exposé

Gewerbe in Wismar

Großimmobilie in attraktiver Hafenlage



Objekt-Nr. OM-376193

Gewerbe

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Mareen Tegler

Stockholmer Straße 14
23966 Wismar
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Grundstücksfläche 2.432,00 m²

Übernahme sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Hansestadt Wismar schreibt den Löwespeicher, ein ehemaliges Getreidesilo in Stahlbetonbauweise, in zentraler Hafenlage und in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, nach Konzept aus.

Es handelt sich hierbei um ein Einzeldenkmal mit einer Nutzfläche von ca. 4.753m² und einer Grundstücksfläche von ca. 2.432m².

Es ist leerstehend und wird zur Sanierung ausgeschrieben.

Ausführliche Angaben zum Objekt sowie weitreichende Informationen können auf der Homepage der Hansestadt Wismar in dem Bereich Immobilien Ausschreibungen abgerufen werden

Lage

Zentrale Hafenlage mit unmittelbarer Nähe zur Altstadt.

Infrastruktur:

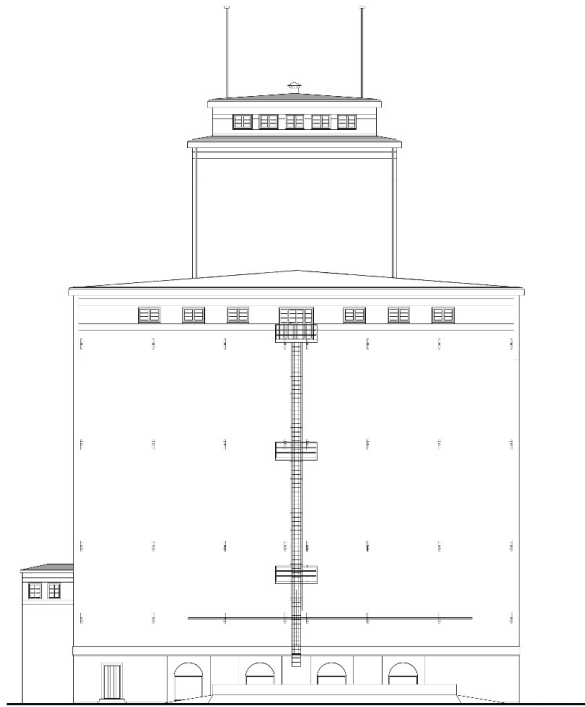
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



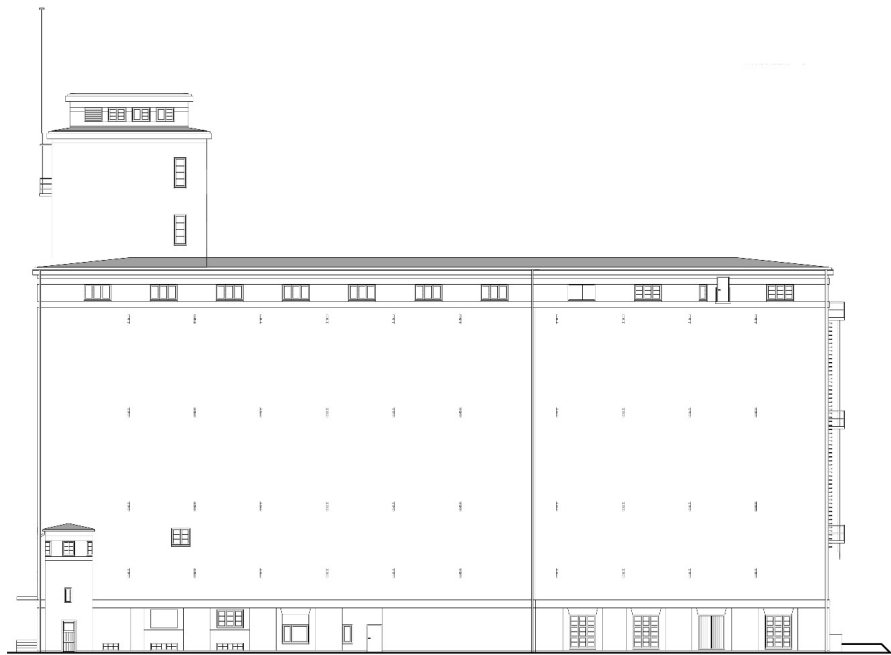
Ausschreibungsunterlagen

Exposé - Grundrisse



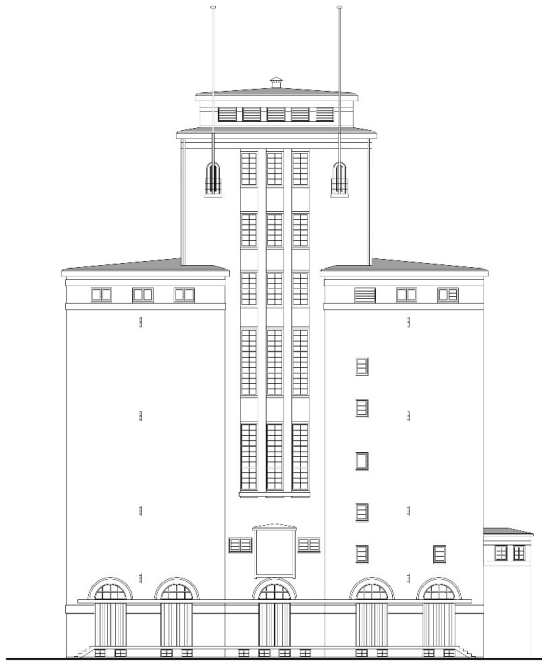
ANSICHT VON NORDEN

Exposé - Grundrisse



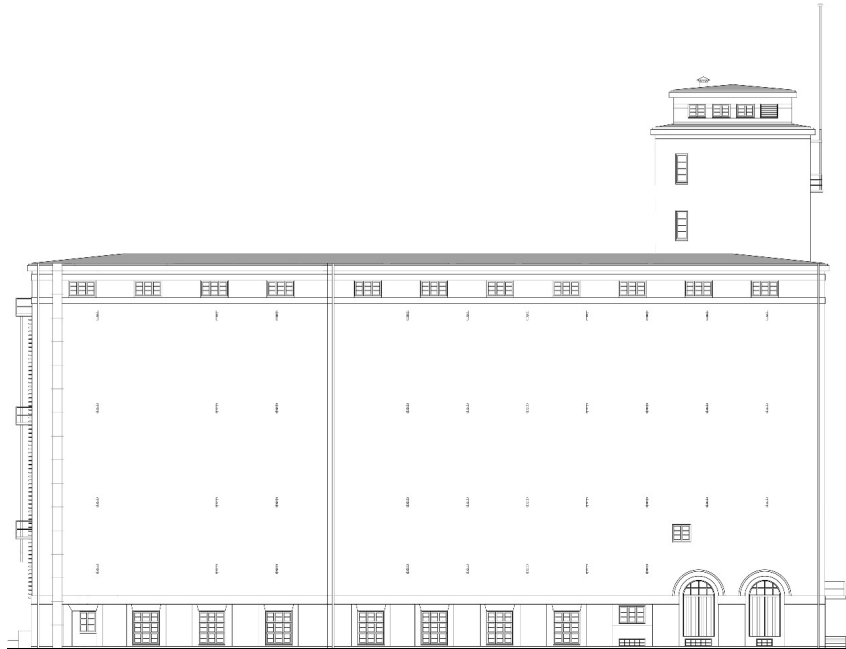
ANSICHT VON OSTEN

Exposé - Grundrisse



ANSICHT VON SUDEN

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

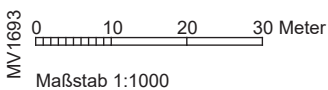
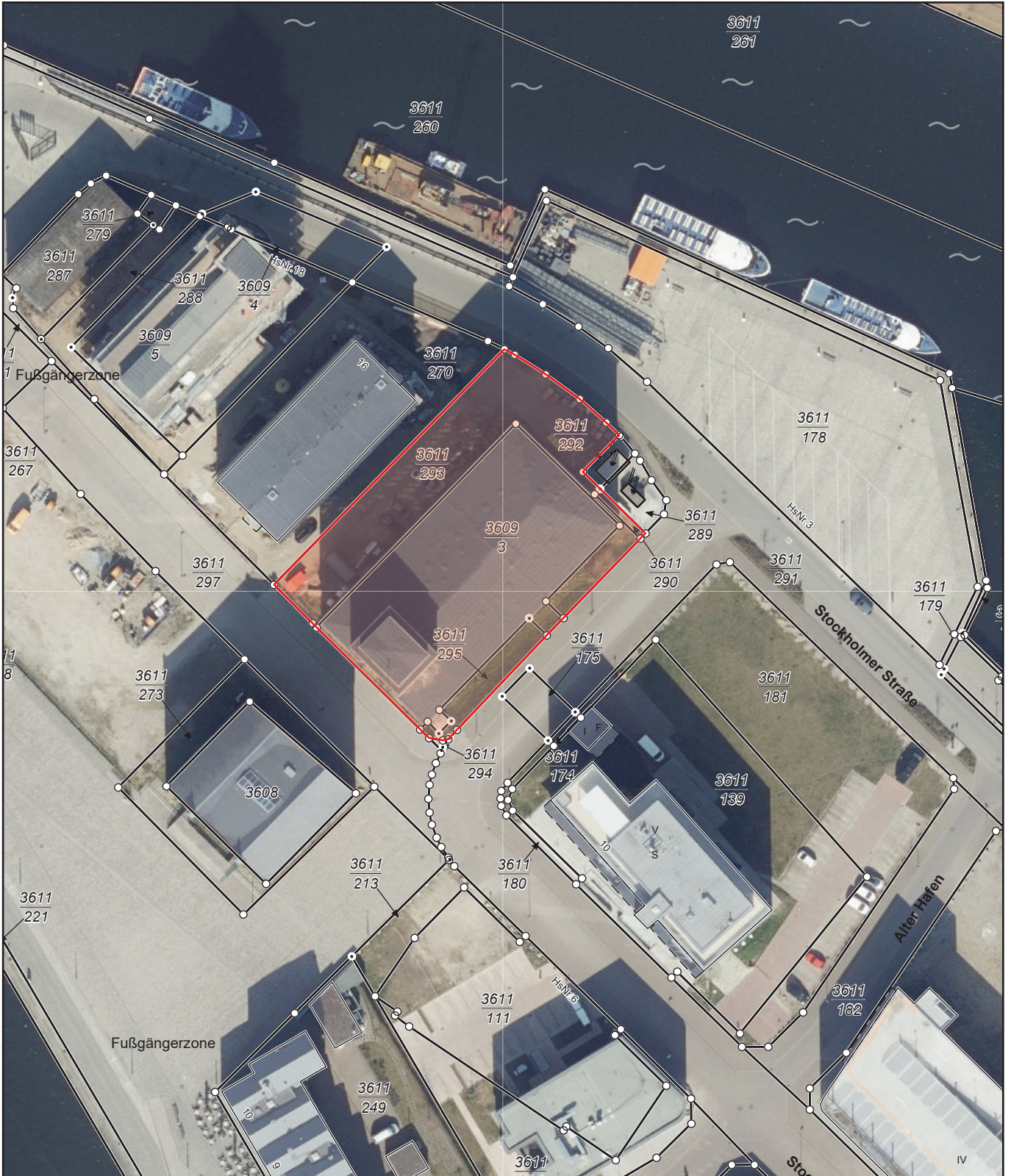
1. Flurkarte
2. Exposé
3. Ausschreibungstext kurz



Erstellt am 22.07.2022

Gemarkung: Wismar (13 0332)
Flur: 1
Flurstück: 3609/3, 3611/290, 3611/293, 3611/295

Gemeinde: Wismar, Hansestadt (13 0 74 087)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Stockholmer Straße 14



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Löwe-Speicher (Silo I)

Ausschreibungsunterlagen



Abbildung: Löwespeicher, DSK GmbH

Verfahren: **Verkauf der Liegenschaft
im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung nach Konzept**

Liegenschaft: **Löwe-Speicher (Silo I)
Alter Hafen
Stockholmer Straße 14 in 23966 Wismar**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Informationen	3
1.1	Eigentümer	3
1.2	Ansprechpartner	3
1.3	Objektunterlagen.....	4
1.4	Bewerbungsfrist	4
2.	Standort Lage.....	5
2.1	Hansestadt Wismar.....	5
2.2	Lage im Stadtgebiet	6
3.	Löwe-Speicher	7
3.1	Historie.....	7
3.2	Gebäudedaten	8
3.3	Grundstück	8
3.4	Bestandsunterlagen	10
4.	Bewerbung.....	12
4.1	Bewerbungsbedingungen	12
4.2	Bewertungskategorien und -kriterien.....	13
5.	Örtliche Rahmenbedingungen.....	15
5.1	Allgemeine grundstücksbezogene Angaben	15
5.2	Bauplanungsrecht Bauvorschriften.....	16
5.3	Bauordnungsrecht.....	22
5.4	Denkmalpflegerische Zielstellung.....	23
5.5	Sachverständigenbeirat	24
5.6	Referenzen	24
6.	Verkaufsbedingungen	25
6.1	Kaufpreis.....	25
6.2	Käuferverpflichtungen	25
6.3	Dienstbarkeiten u.a.	26
7.	Verfahrensdurchführung	26
7.1	Verfahrensablauf.....	26
7.2	Vorgesehene Durchführungszeiten	28
7.3	Ablauf der Frist für die Bewerbung.....	29
8.	Allgemeine Hinweise.....	29

1. Allgemeine Informationen

1.1 Eigentümer

Hansestadt Wismar

Am Markt 1
23966 Wismar



Abbildung: Löwenspeicher, DSK GmbH

1.2 Ansprechpartner

Die Ausschreibung erfolgt durch die
Hansestadt Wismar
Amt für Hochbau, Service und Liegenschaften
Abteilung Liegenschaften
Hinter dem Rathaus 6
23966 Wismar
Frau Mareen Tegler
E-Mail: MTegler@wismar.de
Telefon: +49 3841 251 1634

Die Verantwortung, inhaltliche Federführung und fachliche Begleitung der Ausschreibung liegen bei der Hansestadt Wismar.

Die Betreuung des Ausschreibungsverfahrens erfolgt durch den treuhänderischen Sanierungsträger der Hansestadt Wismar,
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Diese fungiert gleichzeitig als:

Kontaktstelle für Fragen und den Erhalt weiterer Unterlagen.

DSK
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Büro Wismar
Hinter dem Chor 9
23966 Wismar

Ansprechpartner
Herr Torsten Sonntag
E-Mail: Torsten.Sonntag@dsk-gmbh.de
Telefon: +49 3841 2528 13

Die Kommunikation hat grundsätzlich in elektronischer Form zu erfolgen!

1.3 Objektunterlagen

Die detaillierten Ausschreibungs- und Objektunterlagen sind auf der Homepage der Hansestadt Wismar abrufbar unter:

<https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Ausschreibungen/Immobilien>



Weitere Unterlagen finden Sie hier:

<https://cl02.neu-itec.de/s/eg4AA3WbqGKzSbk>



1.4 Bewerbungsfrist

Die Bewerbung ist bis zum **02.04.2027 um 23:59 Uhr** ausschließlich elektronisch in an die Hansestadt Wismar zu übersenden:

Wenden Sie sich für einen persönlichen Zugang zum Hochladen der Unterlagen bitte direkt bei der Hansestadt Wismar, Amt für Hochbau, Service und Liegenschaften:
Frau Mareen Tegler
Telefon: 03841 251-1634
E-Mail: MTegler@Wismar.de

2. Standort | Lage

2.1 Hansestadt Wismar



Abbildung: Karte Mecklenburg-Vorpommern

Die Hansestadt Wismar ist Kreisstadt im Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie ist die sechstgrößte Stadt von Mecklenburg-Vorpommern und das größte der 18 Mittelzentren des Landes. Auf einer Fläche von rund 41 Quadratkilometern wohnen rund 44.000 Menschen, davon etwa 8.300 Bewohner in der historischen Altstadt.

Wismar befindet sich direkt an der Ostseeküste am südlichen Ende der durch die Insel Poel geschützten Wismarer Bucht. Geschichte und Gegenwart der Stadt sind durch ihre direkte Lage an der Ostsee maßgeblich geprägt

Die Stadt wurde erstmals im Jahre 1229 urkundlich erwähnt. Die Blütezeit begann 1259 mit dem Zusammenschluss der Städte Lübeck, Rostock und Wismar zum Städtebund und später zur Hanse. Sie ist bekannt für den bis heute überlieferten mittelalterlichen Stadtgrundriss, die vier großen Stadtkirchen und den vielen die Zeiten überdauernden historischen Baudenkmalern. Die mittelalterliche Altstadt einschließlich des Alten Hafens von Wismar in ihrer Ganzheit ein „Denkmal“ von internationalem Rang. Seit Juni 2002 sind die Altstädte der Hansestädte Stralsund und Wismar Weltkulturerbe der UNESCO.

Zu der bereits existierenden Schiffbau- und Maschinenbauindustrie sowie Hafenwirtschaft ist nach der Wende 1990 zusätzlich ein Holzcluster mit rund 1.200 neuen Arbeitsplätzen entstanden. Ferner steht neben einer innovativen Hochschule auch Technologie und Forschung im Focus der Hansestadt. Seit 1881 befindet sich in Wismar das Karstadt-Stammbaus. Die Hansestadt bietet ideale Verkehrsverbindungen durch die Autobahnen A 20 und A 14 beziehungsweise der Bahn in das Hinterland und in den gesamten Ostseeraum.

2.2 Lage im Stadtgebiet



Abbildung: Luftbild Altstadt Wismar, Falcon Crest Air

In Hinblick auf die Stadtentwicklung in der Hansestadt Wismar gewinnt seit Ende der 1990-er Jahre das Gebiet des Alten Hafens zunehmend an touristischer und wirtschaftlicher Bedeutung. Das zum UNESCO Welterbegebiet gehörende Areal des Alten Hafens ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ (Erweiterungsgebiet). Der Alte Hafen umfasst eine Größe von circa 8,2 Hektar Fläche.

Das Stadtzentrum mit dem historischen Marktplatz ist etwa 1,4 Kilometer entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und die Stadtverwaltung sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Objekt ist in der Mitte des Alten Hafens in der Stockholmer Straße 14 gelegen.

3. Löwe-Speicher

3.1 Historie

1935 ließ die Firma G. W. Löwe im Alten Hafen in direkter Nachbarschaft des Thormann-Speichers einen weiteren Speicher als Getreidesilo in Stahlbetonbauweise errichten. Der Kieler Architekt Heinrich Hansen (1881-1955) plante diesen. Im Januar 1935 lag der Bauantrag vor.



Abbildung: Alter Hafen 1938, Stadtarchiv Wismar

Das Gebäude sollte 26 Meter breit und 31 Meter lang sein. Die Genehmigung erfolgte zügig durch den damaligen Stadtbaurat Eulert.

Schon im Februar 1935 erfolgten Bohrungen und die Baugrunduntersuchung. 1937 wurde die Verbindungsbrücke für ein Förderband zwischen Thormann-Speicher und Löwe-Speicher gebaut. Im Juni 1938 reichte Hansen den Bauantrag für die Erweiterung ein. Um 18 Meter mit 24 Kammern wurde das Gebäude verlängert.

1954 wurde eine Sauganlage errichtet. Dazu baute man einen gesonderten Turm an der Nordostecke des Silos. Schiffe, die im nördlich gelegenen Hafenbecken lagen, konnten über diesen geleert werden.

1957 plante das Ingenieurbüro Lewandowski aus Berlin eine Redleranlage auf dem Gebäude. Redler sind Trogkettenförderer für den weitgehend waagerechten Transport von Schüttgut. An- und Abtransport des Getreides erfolgte von Norden und Süden über Schiffe, Bahn, LKW und Pferdefuhrwerke. Diese Technik funktionierte bis zum letzten Tag der Nutzung im Jahr 2003.

Im Löwe Speicher gibt es 71 senkrechte Kammern mit Querschnitten bis zu 4,20 x 4,20 Meter.

Von oben wurde Getreide in die Kammern geschüttet, unten wurde es über Trichter abgelassen. Der Transport nach oben erfolgte über Elevatoren im Turm bis in den 6. Boden. Die Geschosse im Turm heißen wie im Speicherbau Boden, obwohl es im Gebäude ansonsten nur ein Kellergeschoss und den 4. Boden gibt. Vom 6. Boden im Turm wird das Getreide durch Siebe und Trennanlagen herabgelassen und über Redleranlagen zu den Silos transportiert. Im Kellergeschoss gibt es Trogförderer, die das Getreide Richtung Turm befördern. Dort wurde es auf eine Höhe gehoben, die das Einschütten in Fahrzeuge ermöglicht.

Die Funktion gibt dem Gebäude die Gestalt. Schon von außen ist der Eindruck des Baukörpers mit seinem Verblendmauerwerk gewaltig.

Aufgrund des Leerstandes und durch die Witterungseinflüsse sich verschlechternden Gebäudeszustandes mussten Ende 2017 / Anfang 2018 notwendige Sicherungsarbeiten vorwiegend am Dach durchgeführt werden.

Der Löwe-Speicher selbst steht heute unter Denkmalschutz.

3.2 Gebäudedaten

Gebäudemaße:

Länge: 50,4 Meter

Breite: 26,2 Meter

Höhe: 31,0 Meter

Gesamtflächen: circa 4.753 m²

Bruttorauminhalt: circa 39.331 Kubikmeter

3.3 Grundstück

Im Zuge der vollständigen Neugestaltung des Alten Hafens wurde über die Kopenhagener Straße eine Verbindung zwischen dem Altstadttring und dem Hafbereich geschaffen. Dazu gehörten die Wiederherstellung der Kaikanten und die Errichtung der öffentlichen Infrastruktur im Jahre 2008 mit den Straßen und den notwendigen Anschlüssen an die Versorgungsleitungen wie elektrischer Strom, Wasser, Gas und Abwasserbeseitigung.

Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Wismar der Flur 1 und setzt sich aus den in der Tabelle aufgeführten Flurstücken / Parzellen zusammen.

Es umfasst eine Fläche von insgesamt circa 2.432 m² (Quadratmeter).

Grundbuch	Flur	Flurstück	Größe in m ²
13868	1	3611/290	16
		3611/293	926
		3611/295	119
13666	1	3609/3	1.371
			2.432

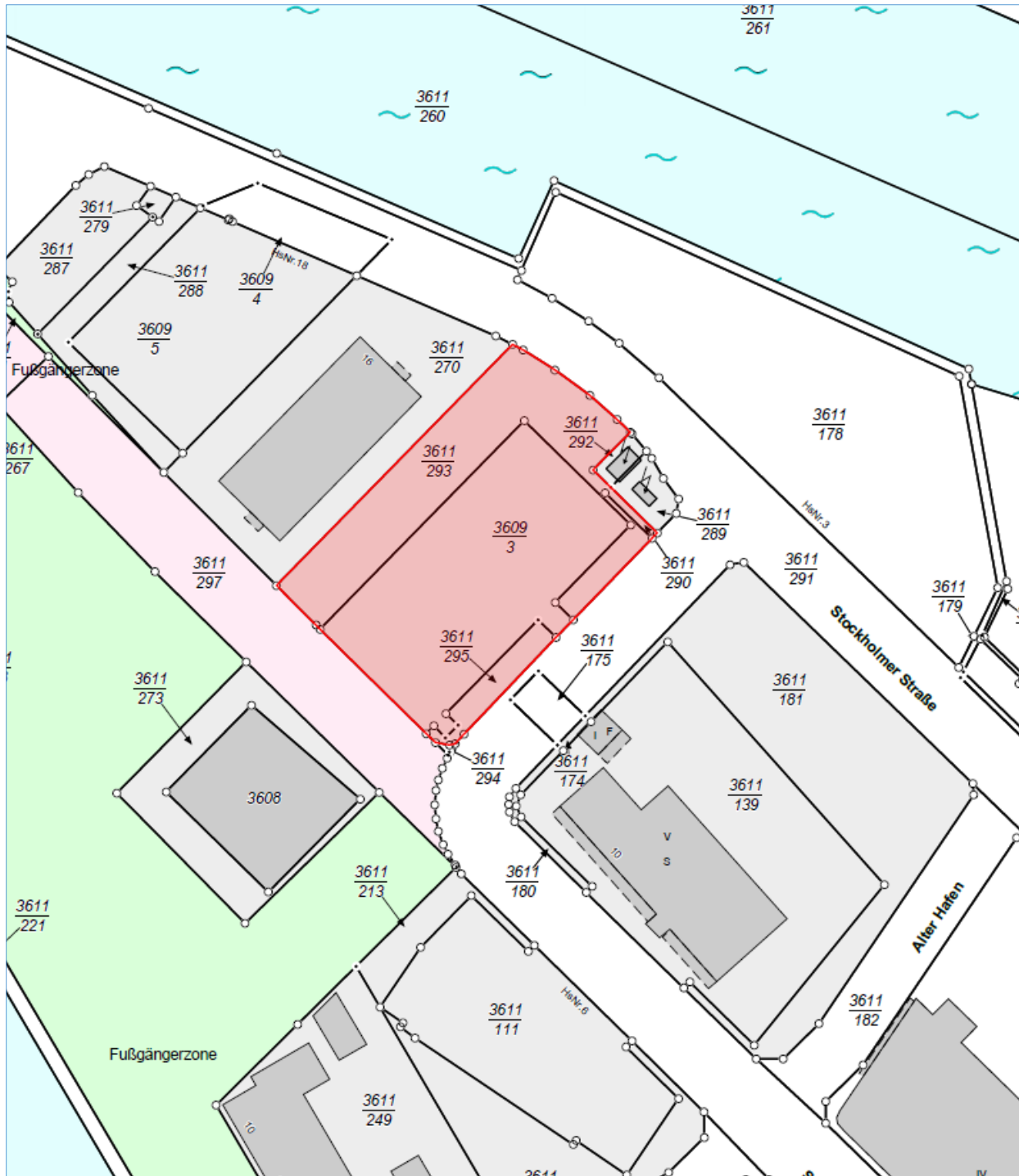


Abbildung: Auszug Flurkarte, Hansestadt Wismar

3.4 Bestandsunterlagen

In den vergangenen Jahren wurden für den Löwe-Speicher zahlreiche Dokumentationen sowie Bestandsunterlagen angefertigt, Untersuchungen durchgeführt und bautechnische Gutachten erstellt. Um allen Interessenten bereits im Vorfeld einer Bewerbung die Möglichkeit einzuräumen sich intensiv mit der Liegenschaft auseinander setzen zu können und somit von Anfang an einen tieferen Einblick in die „Matrie“ zu gewähren, sind diese Unterlagen ebenfalls auf der benannten Homepage abrufbar oder auf dem folgenden Link:

<https://cl02.neu-itec.de/s/eq4AA3WbqGKzSbk>

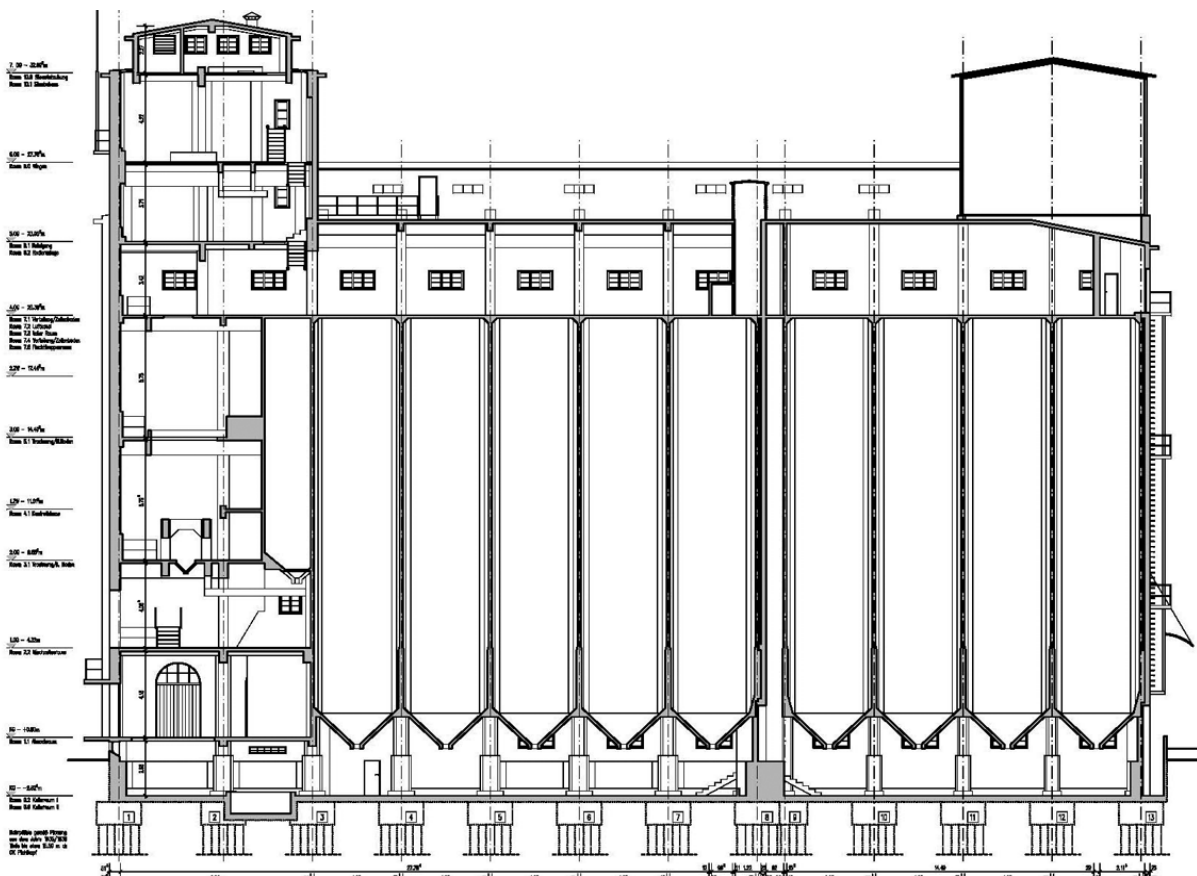


Abbildung: Löwespeicher Längsschnitt, stadt & haus architekten gmbh

Bei den Unterlagen handelt es sich um:

- 1935/38 Archivunterlagen
- 2004 Sanierungsgutachten
 - Objektbeschreibung
 - Bestandsaufnahme (Grundrisse / Ansichten / Schnitte – pdf und dxf)
 - Flächenberechnungen
 - Statik
- 2009/10 diverse Untersuchungen
 - Statik
 - Pfahlgründung
 - Endoskopie
 - Außenwanduntersuchung
 - Schadstoffuntersuchung
 - Stahlbeton
- 2017 Sicherungsmaßnahmen
 - Statik
 - Ansichten
 - Dokumentation
- 2019 Keller Betonuntersuchungen
- 2024 Ansichten



Abbildung: Blick vom Löwenspeicher zur Altstadt, DSK GmbH

4. Bewerbung

4.1 Bewerbungsbedingungen

- Die Bewerbung ist in all ihren Bestandteilen in deutscher Sprache zu fassen.
- Enthält die Ausschreibungsunterlage nach Auffassung des Bewerbers Unklarheiten, so hat er vor Abgabe einer Bewerbung unverzüglich und ausschließlich schriftlich beziehungsweise per E-Mail darauf hinzuweisen und um Aufklärung zu bitten.
- Mehrfachbewerbungen jeglicher Art werden nicht zugelassen.
- Die Bewerbung ist fristgerecht auf die Plattform „Nextcloud“ hochzuladen. Ein persönlicher Zugang wird Ihnen nach Kontaktaufnahme mit der HWI (Punkt 1.4) eingerichtet.
- Über die geforderten Bewerbungsunterlagen hinaus eingereichte Unterlagen werden **nicht** berücksichtigt.
- Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.
- Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

4.2 Bewertungskategorien und -kriterien

Im Rahmen des Verfahrens soll ein geeigneter Bewerber ausgewählt werden.

- insgesamt werden vier Kategorien bewertet
- die Benotung erfolgt durch die Jurymitglieder je Kategorie
- pro Kriterium können jeweils 0 - 2 Punkte vergeben werden und je Kategorie können maximal 6 Punkte erreicht werden
- der Vervielfältiger der Kategorie 1 beträgt 40, in der Kategorie 2 und 3 jeweils 25 und bei Kategorie 4:10
- anschließend wird die Summe der Punkte einer Kategorie mit den Punktwerten der Gewichtung vervielfältigt
- alle Summen der Kategorien bilden das Gesamtergebnis (maximal 600 Punkte)
- bei gleichem Endpunktstand entscheidet die höchste Bepunktung in der ersten Kategorie

Bewertungskategorie	Bewertungskriterien	Punkte	Vervielfältiger
1.) Schlüssigkeit des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes	<ul style="list-style-type: none"> • Innovationsideen, Nachhaltigkeit • Verträglichkeit für den Alten Hafen • Wirtschaftlichkeit (Nutzungs-/Betreibermodelle, Schaffung von Arbeitsplätzen) 	0 – 2 0 – 2 0 – 2	40
2.) Umsetzung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Grundlagen und Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Grundlagen / Bereitschaft zur Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung • Umsetzung der städtebaulichen Ziele / Vorgaben durch Bebauungsplan • Umsetzung der baugestalterischen Ziele / Vorgaben durch Bebauungsplan 	0 – 2 0 – 2 0 – 2	25
3.) Finanzierungskonzept, Investitionsvolumen und Realisierungszeitplan	<ul style="list-style-type: none"> • Einsatz von Eigen- und Fremdkapital • Angaben zur Durchführung mit Zeitplan • Qualitätssicherung (Einsatz von Fachbüros/-firmen) 	0 – 2 0 – 2 0 – 2	25
4.) Eignung und Referenzen	<ul style="list-style-type: none"> • Nachweis der Nachhaltigkeit maximal drei Referenzen • Qualifikation gegebenenfalls der Mitarbeiter, gebundene Firmen • Fotodokumentation 	0 – 2 0 – 2 0 – 2	10

Punktvergabe

Die Darstellung des Bieters spricht in der jeweiligen Kategorie:

6 Punkte (sehr gut)

jeden einzelnen Aspekt des Kriteriums in vollem Umfang an. Sie ist klar und strukturiert, logisch und ohne Widersprüche. Die jeweiligen Aspekte werden umfassend und nachvollziehbar erläutert. Die dargestellten Inhalte und konkreten Maßnahmen überzeugen und lassen eine äußerst qualitätsvolle Projektumsetzung erwarten.

5 Punkte (gut)

jeden einzelnen Aspekt des Kriteriums in ausreichendem Umfang an. Sie ist klar, strukturiert und logisch. Die jeweiligen Aspekte werden nachvollziehbar erläutert. Die dargestellten Inhalte und konkreten Maßnahmen lassen eine qualitätsvolle Projektumsetzung erwarten.

4 Punkte (befriedigend)

jeden einzelnen Aspekt des Kriteriums eingeschränkt an. Sie ist klar und strukturiert. Eine im Wesentlichen nachvollziehbare Erläuterung der jeweiligen Aspekte erfolgt nur im Ansatz. Die dargestellten Inhalte und konkreten Maßnahmen lassen eine bedingt qualitätsvolle Projektumsetzung erwarten.

3 Punkte (ausreichend)

jeden einzelnen Aspekt des Kriteriums eingeschränkt an. Eine strukturierte Herangehensweise ist erkennbar (eingeschränkte Strukturiertheit und Nachvollziehbarkeit). Die jeweiligen Aspekte werden benannt und oberflächlich abgehandelt. Die dargestellten Inhalte und Maßnahmen lassen eine Projektumsetzung von nur minderer Qualität erwarten.

2 Punkte (mangelhaft)

nicht die einzelnen Aspekte des Kriteriums an. Eine strukturierte Herangehensweise an die Projektumsetzung ist nur in Ansätzen erkennbar und eine sehr geringe Qualität daher zu erwarten ist.

0 - 1 Punkte (ungenügend)

gar nicht die einzelnen Aspekte des Kriteriums an. Eine strukturierte Herangehensweise an die Projektumsetzung ist nicht erkennbar und eine Qualität ist nicht zu erwarten.



Abbildung: Alter Hafen mit Krusespeicher, Sozialgebäude, Löwespeicher und Thormannspeicher, DSK GmbH

5. Örtliche Rahmenbedingungen

5.1 Allgemeine grundstücksbezogene Angaben

- das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12/91/02 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“. 1. Änderung Gesamtbereich, gelegen im Baufeld Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft (SO 2)



Abbildung: Auszug Bebauungsplan, Hansestadt Wismar

- der Löwe Speicher (Silo I) ist ein in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar eingetragenes Baudenkmal
 - o eine denkmalverträgliche Sanierung und Nutzung wird vorausgesetzt
 - o technische Ausstattungsgegenstände/Erstoriginale sind zu erhalten und in das Nutzungskonzept zu integrieren
- das Grundstück befindet sich im Gebiet der Sanierungssatzung Altstadt Wismar - Erweiterungsgebiet
- das Grundstück liegt im Gebiet der UNESCO-Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“

5.2 Bauplanungsrecht I Bauvorschriften

Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12/91/02 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“. 1. Änderung Gesamtbereich:

- **Art der baulichen Nutzung:**

„folgende Nutzungen sind zulässig:

- Ausstellungen
- Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume
- sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (zum Beispiel Ferienwohnungen)
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion und nur in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 Quadratmeter je Grundstück (zum Beispiel Ausstellungsshops oder Reisebedarf) und auf maximal 50 Prozent der jeweiligen Grundstücksfläche

zusätzlich sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbliche Einrichtungen im Sinne des Paragraf 8 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)
Bei Einrichtungen gewerblicher Art kann ausnahmsweise und ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog Paragraf 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung), die dem Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden. Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer derartigen Wohnung für den Betriebsablauf des Unternehmens erforderlich ist.
- Vergnügungsstätten im Sinne Paragraf 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit Ausnahme von Spielhallen.

Einrichtungen zur Beherbergung sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss nur untergeordnet (zum Beispiel Rezeption, Lobby). Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.“

Das Bewerbungskonzept muss bei vorgesehenen Nutzungen für eine Unterbringung oder wohnähnlicher Nutzung eine genaue Abgrenzung zu dauerhaften Wohnnutzungen und auf Dauer angelegten Wohnungsersatz enthalten.

Dabei ist zum Beispiel bei Anlagen für gesundheitliche Zwecke oder anderen Unterbringungsformen auf die begrenzte Aufenthaltsdauer und auf ein konkret erläutertes Nutzungskonzept abzustellen.

Hintergrund des Ausschlusses einer dauerhaften Wohnfunktion mit dem einhergehenden Ruhebedürfnis gemäß B-Plan (Bebauungsplan) sind hier die immissionsschutzrechtlich zu betrachtenden Geräuschimmissionen, die von den unmittelbar an das Gebiet angrenzenden Betrieben (zum Beispiel Seehafen, Werft), touristisch ausgerichteten Einrichtungen und den kulturellen/touristischen Nutzungen hinsichtlich Freiluftveranstaltungen im öffentlichen Raum (beispielsweise Schwedenfest, Hafenfest) ausgehen.

Die vorgesehene Nutzung darf nicht zu Konflikten, Einschränkungen oder Gefährdungen mit/von bereits stattfindenden wirtschaftlichen Notwendigkeiten, wie den Betrieb des Seehafens oder kultureller/touristischer Nutzungen und Events, sowie dem bevorstehenden B-Planänderungsverfahren im Bereich des Sondergebiet 6 / Markthalle für die Durchführung von lärmintensiven Veranstaltungen, führen. Insofern müssen alle vorgesehenen Nutzungen auch im immissionsschutzrechtlichen Sinne, hinsichtlich der bestehenden Immissionen (zum Beispiel Außenlärmpegel) dauerhaft möglich und verträglich sein. Der Nachweis ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu führen.

Da im Alten Hafen gegenwärtig die Nutzung für Beherbergungszwecke dominiert, wird aus städtebaulichen Gründen die Hauptnutzung mit weiteren Beherbergungsbetrieben nicht favorisiert. Das Bewerbungskonzept sollte auf eine multifunktionale Nutzung ausgerichtet werden. *„Die Auswahl der zulässigen Nutzungen entspricht dem städtebaulichen Ziel, den Bereich Alter Hafen als vielfältig nutzbaren, multifunktionalen, vorwiegend auch touristisch orientierten Stadtraum zu etablieren. Gleichzeitig sollen die besonderen attraktiven Standortfaktoren des Gebietes in unmittelbarer Wasser- und Altstadtnähe für Ansiedlungen ausgewählter Unternehmen aus der Wissenschafts- und Forschungsbranche genutzt werden, um so eine weitere Belebung des Gebietes erreichen zu können.“* (Seite 10 Begründung zum Bebauungsplan)



Abbildung: Blick zum Alten Hafen, DSK GmbH

Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen)

„Grundflächenzahl: 1,00

Maximale Gebäudehöhe: 35 Meter

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsanlage (Straßenabschnitt beziehungsweise Abschnitt des Fußgängerbereiches). Als oberer Bezugspunkt wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt.

Bei Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den Bereichen Sondergebiet 2 und Sondergebiet 5, Sondergebiet 2 und GEE 1 ist eine Mindestdurchfahrthöhe von 5 Metern einzuhalten.“

Da das Gebäude im Bestand vorhanden ist und es sich zudem um ein Baudenkmal handelt, ist das Bestandsgebäude in seiner derzeit überlieferten Form geschützt. Zusätzliche Aufbauten oder Anbauten sind aus denkmalpflegerischen Gründen nicht das Ziel.

- **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:**



„Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien begrenzt. Diese haben zur benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 Meter.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur zulässig, wenn sie nicht konstruktiv in die Gründung der öffentlichen Verkehrsfläche eingreift. Für Hochbaukonstruktionen (auch Fundamente) ist der Abstand von mindestens 1,00 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile geringfügig, das heißt bei maximal 10 Prozent der jeweiligen Gebäudeseite um das Maß von maximal 1,50 Meter überschritten werden.“

Zu beachten sind die jeweiligen Baugrenzen auf der südöstlichen und südwestlichen Grundstücksseite, welche der jeweiligen Fassadenflucht des Denkmals folgen. Es wird davon ausgegangen, dass der Mindestabstand der Baugrenze von 1 Meter auch auf der nordöstlichen Grundstücksseite bis zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

Abbildung: Südwestgiebel Löwespeicher, DSK GmbH

Die gegebenenfalls zulässige planungsrechtliche Überschreitung der Baugrenze durch vortretende zusätzliche Bauteile bezieht sich auf untergeordnete technische Bauteile. Zusätzliche Bauteile, die jedoch einer hauptbaulichen Nutzung zuzuordnen sind (zum Beispiel Balkone), sind aus denkmalschutzrechtlichen und planungsrechtlichen Gründen jedoch ausgeschlossen.

- **Nebenanlagen und Stellplätze:**

„Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des Paragraf 14 Absatz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für ebenerdige und nicht überdachte Stellplätze ist zulässig.

In dem Sondergebiet 2 sind innerhalb der Bereiche Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis (Grundfläche) Bebauung – Stellplätze entsprechend der jeweiligen Nutzung im Teilbereich beziehungsweise im Sondergebiet Hotel zulässig.

Stellplatzanlagen zugunsten anderer Nutzungen außerhalb des Gebäudes sind nicht zulässig. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Unterbringung der Stellplätze in einem bereits vorhandenen Gebäude im Sondergebiet 2 erfolgt.

Ein oder mehrere Garagengeschosse sowie Tiefgaragen sind in allen Baugebieten zulässig.“



Abbildung: Blick vom Ohlerichspeicher, DSK GmbH

Zulässige Nebenanlagen müssen innerhalb der Baugrenze liegen. Solaranlagen als Nebenanlagen an den Außenwänden (siehe Gebäudegestaltung, Seite 18) sind ausgeschlossen. Sollten zur Nutzung der Sonnenenergie Nebenanlagen auf dem Gebäude zum Einsatz kommen, sind diese auf dem flach geneigten Hauptdach in der Farbigkeit der Dacheindeckung und in der Neigung der vorhandenen Dachfläche vorzusehen. Die genaue Fläche, Form und Farbigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Denkmalpflegerischen Zielstellung baugestalterisch zu konkretisieren. Abweichungen beziehungsweise Befreiungen zu Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu entscheiden.

Nicht überbaute Grundstücksflächen auf dem Grundstück sind nur begrenzt vorhanden, zusammenhängende Freiflächen sind nur vor den Gebäudelängsseiten gegeben. Auf die Ausweisung von Stellplätzen auf dem südöstlichen Grundstücksstreifen direkt vor der Gebäudelängsseite entlang der Planstraße B ist zu verzichten. Aus denkmalpflegerischen Gründen ist die Ausweisung von Stellplätzen im denkmalgeschützten Gebäude ebenfalls ausgeschlossen. Notwendige Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt und öffentlich-rechtlich gesichert werden können, müssen entsprechend der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar mit einem Geldbetrag abgelöst werden.

Circa 100 Meter südöstlich des Löwe-Speichers 2018 wurde der 1. Bauabschnitt eines öffentlichen Parkhauses errichtet, welches schwerpunkthaft den ruhenden Verkehr der Speicherstadt auffangen soll. Für die Erweiterung des 2. Bauabschnitts des Parkhauses liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Auf Grund des stark eingeschränkt möglichen Nachweises der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück wird die Möglichkeit der Anmietung von Stellplätzen im Parkhaus angeregt.

Zu- und Abfahrten sind nur südwestlich des Grundstücks von der Stockholmer Straße aus möglich. Nordöstlich des Grundstücks befindet sich der Sicherheitszaun (Kreuzschiffahrt), so dass in diesem Bereich keine Zu- und Abfahrt erfolgen kann.

- **Mindesthöhenlage für die Oberkante Rohfußboden:**

„Die Mindesthöhenlage für die Oberkante Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt: + 2,25 Meter über NHN (Normalhöhennull) für gewerbliche Nutzung, Sondergebietsnutzung und Verkehrsflächen.“

Die Höhenlage +2,25 Meter über Normalhöhennull wäre für das Grundstück maßgeblich.

- **Lärm**

„LPB IV/III

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist ein Schallschutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile erforderlich.

Dieser ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren beziehungsweise bei gemäß Paragraf 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben nachzuweisen.

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungsanlagen (Be- und Entlüftung) vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV oder V der DIN 4109 sind keine Außenwohnflächen zulässig.“

Zu Außenwohnflächen zählen zum Beispiel Balkone oder Terrassen. Im Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnflächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.

- **Gebäudegestaltung:**

„Außenwände:

Zur Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung von rotem bis rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk, hellem Putz, Glas, Stahl und Holz zulässig. Fassadenoberflächen aus Sichtbeton sind zulässig, wenn deren Gesamtanteil je Fassade nicht mehr als 30 Prozent beträgt.

Glänzende Oberflächen oder Solaranlagen/Fotovoltaikanlagen sind als Nebenanlage an den Außenwänden nicht zulässig.

Dächer:

Steildächer sind mit einer nicht glänzenden Oberfläche auszuführen. Bei Neubauten ist die Verwendung von Dachziegeln/Betonsteinen nicht zulässig. Die Dächer von Staffelgeschossen sind als Flachdach auszuführen.“

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um Baudenkmal. Neue Fassadenmaterialien haben sich der Gesamtgestaltung zurückhaltend einzufügen.

Hinsichtlich der baukünstlerischen Qualität ist die äußere Gestaltung der dem Alten Hafen zugewandten Südwestfassade einschließlich der Turmgeschosse im Erbauungszustand zu erhalten beziehungsweise wiederherzustellen, da auch an den anderen Denkmälern der Hafenhälfte die zum Alten Hafen weisende Gebäudefassade im Original erhalten sind.

Sofern neue Baumaterialien zum Einsatz kommen sollen, dürfen diese dem Bebauungsplan nicht widersprechen.

- **Gestaltung von Verkehrsanlagen, Wegen und Freiflächen; Anpflanzungen/ Freiflächenplan:**

„Private Verkehrsflächen: Natursteinpflaster in den Farben grau, anthrazit und rotbunt Abweichend hierzu gilt:

In den an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Bereichen ist die Gestaltung der Außenflächen der Gestaltung des angrenzenden Fußgängerbereiches beziehungsweise verkehrsberuhigten Bereiches anzupassen.“

„Auf den Baufeldern ist die Anordnung von Grünelementen (Bäume, Sträucher) innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig.

In Bereichen mit Anpflanzungen, die vom öffentlichen Raum nicht durch eine Bebauung getrennt ist, hat die Anordnung der Grünelemente in einer stringenten Form zu erfolgen.

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.“

Die Materialität der auf dem Grundstück gelegene zu befestigende privaten Verkehrsflächen ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans auszuführen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen, insbesondere der südöstliche Grundstücksstreifen direkt vor der Gebäudelängsseite entlang der Planstraße B sind aufgrund ihrer öffentlichen Wirksamkeit als Grün- beziehungsweise Freifläche zu gestalten. Ein entsprechender Freiflächenplan mit der geplanten Nutzung und Gestaltung ist vorzulegen.

- **Werbeanlagen und Markisen:**

Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.

Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage entweder im Sinne von „parallel zur Gebäudefront“ oder „senkrecht zur Gebäudefront“ zulässig.

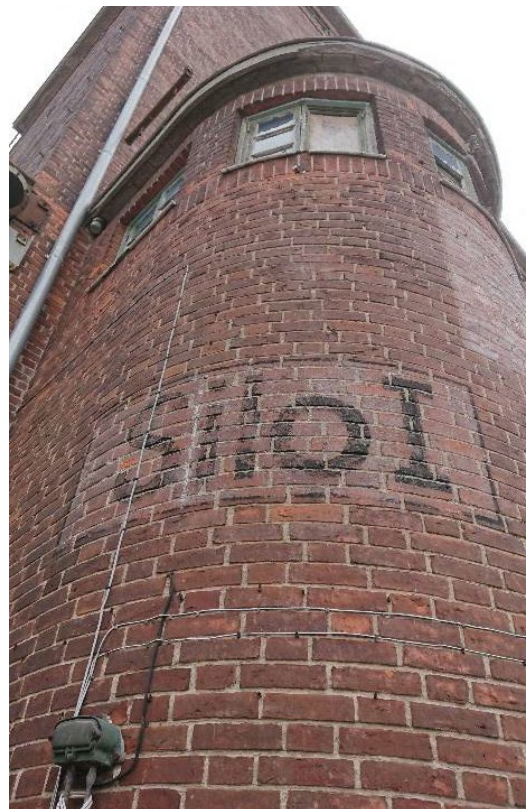
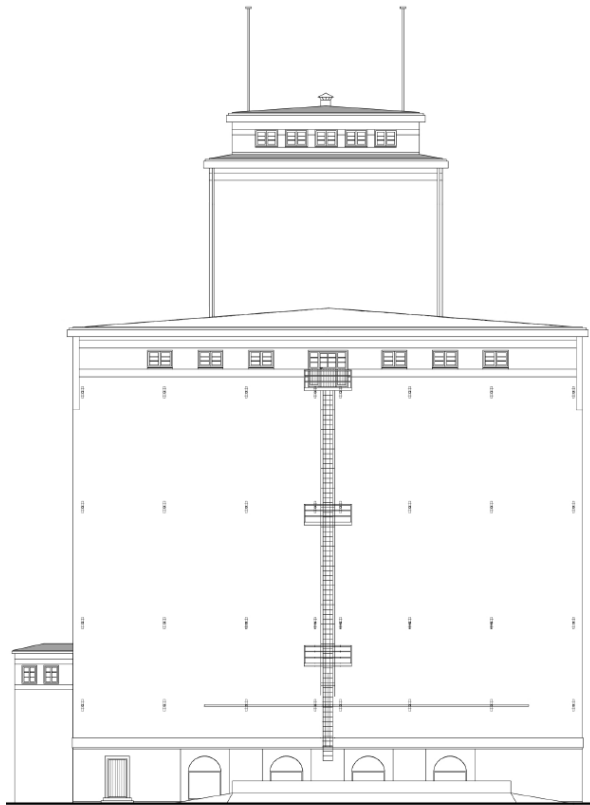


Abbildung Eingang Löwespeicher, DSK GmbH



ANSICHT VON NORDEN

Abbildung: Löwenspeicher Ansicht, stadt & haus architekten gmbh

Werbeanlagen dürfen die Traufe und den Ortgang des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mehrgeschossiger Gebäude nur in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss angeordnet werden.

Bei parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen sind a) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben, b) auf die Wand gemalter Schriftzug oder c) auf eine transparente Plexiglasscheibe aufgebrachter Schriftzug zulässig. Werbung in Form von Einzelbuchstaben oder als Logo ist nur a) unbeleuchtet oder b) indirekt beleuchtet mit Silhouettenwirkung zulässig.

Senkrecht zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur a) unbeleuchtet oder b) dekupiert zulässig. Leuchtkästen jeglicher Art und Ausführung sind unzulässig.

Markisen jeglicher Art sind nicht zulässig.

In jedem Fall ist eine frühzeitige Berücksichtigung und Abstimmung erforderlich.

- **Abfall- und Recyclingbehälter:**

„Erforderliche Abfall- und Recyclingbehälter sind innerhalb des Plangebietes allgemein unterirdisch anzulegen. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.“

Müllbehälter sind unauffällig und möglichst im Gebäude einzuordnen.

5.3 Bauordnungsrecht

Im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens sind die bautechnischen Nachweise (Standortsicherheitsnachweis, Brandschutznachweis usw.) bauaufsichtlich zu prüfen. Bei der Erstellung des Schallschutznachweises sind unter anderem auch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten (siehe oben Punkt Lärm).

Die Forderungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen zu beachten.

5.4 Denkmalpflegerische Zielstellung

Bei dem Löwe-Speicher handelt es sich um ein in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar eingetragenes Baudenkmal - es ist dem folgend gemäß Denkmalschutzgesetz M-V geschützt. Die Verfahren zur Genehmigungsfähigkeit von Veränderungen an Baudenkmalen sind im Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) geregelt und sehen die Beteiligung der unteren Denkmalbehörde als Vollzugsbehörde beziehungsweise der oberen Denkmalbehörde als Landesfachbehörde vor.

Eine von der Landesfachbehörde genehmigte denkmalpflegerische Zielstellung, die auch grundsätzliche Übereinkünfte zu Veränderungen am Baudenkmal zwischen Nutzerseite und den Denkmalbehörden darstellt, existiert bisher nicht.

Daraus folgt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine verbindlichen Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit des vorzulegenden Nutzungskonzeptes seitens der unteren Denkmalbehörde getroffen werden können. Auch lassen sich anhand des geringen Darstellungsgrades in dieser frühen Phase die Auswirkungen der Veränderungen und Eingriffe nicht ausreichend beurteilen.

Während der Zeit der Anhand-Gabe ist durch den künftigen Bauherrn/Investor die Erarbeitung einer Denkmalpflegerischen Zielstellung zu beauftragen, mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und die Unterlagen zur Beantragung der Genehmigung durch die Denkmalfachbehörde spätestens 6 Wochen vor Ablauf der Frist der Anhand-Gabe der unteren Denkmalschutzbehörde zu übergeben.



Abbildung: Historische Kornreinigung Löwespeicher, DSK GmbH

5.5 Sachverständigenbeirat

Der Sachverständigenbeirat berät als ein unabhängiges Fachgremium die Hansestadt Wismar bei der Entwicklung ihres Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Der Beirat tagt dreimal jährlich, jeweils im Januar, Mai beziehungsweise September.

<https://www.wismar.de/Tourismus/UNESCO-Welterbe/Sachverständigenbeirat/>

Das qualifizierte Nutzungskonzept ist im Sachverständigenbeirat für das UNESCO-Welterbe Altstadt Wismar vorzustellen und zu beraten. Die Vorstellung des Konzeptes sollte daher auf Grundlage der in der Zeit der Anhand-Gabe zu erarbeitenden Denkmalpflegerischen Zielstellung (Entwurf) und weiteren Planung erfolgen.

5.6 Referenzen

Um die Eignung und Leistungsfähigkeit des Bewerbers einschätzen zu können ist die Vorlage von vergleichbaren Referenzen notwendig.

Für die Angaben zu den Referenzen sind die entsprechenden der Ausschreibung beigefügten Formulare (Referenzblatt) zu verwenden. In die Wertung einbezogen werden jedoch nur maximal 3 Referenzen (Nummer 1 - 3). Die laufende Nummer ist in der Kopfzeile anzugeben.

Zusätzlich sind erläuternde Projektsteckbriefe zu den vorstehend genannten Referenzen im Umfang von maximal zwei Seiten im Format DIN A3, zum Beispiel mit Fotos und Zeichnungen, beizufügen.

Wir bitten über die geforderten Referenzdarstellungen hinaus keine weiteren Unterlagen, Werbematerialien, et cetera einzureichen.



Abbildung: Blick zum Alten Hafen, DSK GmbH

6. Verkaufsbedingungen

6.1 Kaufpreis

Die Wertermittlung für die Liegenschaft erfolgte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg. Das Gutachten über den Verkehrswert wird aktuell durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg aktualisiert.

Das aktuelle Verkehrswertgutachten vom 18.02.2025 ist vollständig inklusive Lageplan, Fotodokumentation, etc. auf der Homepage der Hansestadt Wismar oder über den Link:

<https://cl02.neu-itec.de/s/eq4AA3WbgGKzSbk>
abrufbar.



Der Kaufpreis beträgt 500.000,00 €.

Hinweis: Es handelt sich bei dem Kaufpreis bereits um den sanierungsbeeinflussten Neuordnungswert gemäß Paragraph 169 Baugesetzbuch (BauGB), welcher den mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme voraussichtlichen zu erwartenden Grundstücksmehrwert darstellt.

6.2 Käuferverpflichtungen

- a) Der Kaufvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Käufer innerhalb eines halben Jahres ab Beurkundung einen vollständigen prüfbaren Bauantrag für das beabsichtigte Bauvorhaben entsprechend des eingereichten und modifizierten Nutzungskonzeptes stellt.
- b) Der Käufer wird im Kaufvertrag verpflichtet innerhalb von neun Monaten nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung der Hansestadt Wismar für das Bauvorhaben, mit der Baumaßnahme zu beginnen.
- c) Der Käufer wird im Kaufvertrag verpflichtet innerhalb von zweieinhalb Jahren ab Baubeginn das Bauvorhaben fertig zu stellen.

Sollte der Käufer den vorstehend genannten Verpflichtungen nicht nachkommen, so steht der Hansestadt Wismar ein bedingtes Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu.

Zur Sicherung dieser vorstehend genannten Verpflichtungen wird des Weiteren eine Vertragsstrafe in Höhe von insgesamt 150.000,00 € im Kaufvertrag vereinbart.

Alle mit der Veräußerung verbundenen Kosten trägt der Käufer (einschließlich der Kosten dieser Veröffentlichung / Presse, des Wertgutachtens, et cetera).

Der Käufer hat vor Kaufvertragsabschluss eine gesicherte Gesamtfinanzierung des Projektes vorzuweisen.

Der entsprechende Kaufvertragsentwurf ist ebenfalls auf der Homepage der Hansestadt Wismar oder über den unter Punkt 6.1 genannten Link abrufbar. Der Bewerber erkennt den Kaufvertragsentwurf nebst den Vertragsbedingungen durch die Abgabe seines Nutzungskonzeptes vollumfänglich an.

6.3 Dienstbarkeiten unter anderem

- Zwischen dem Löwe-Speicher und dem ehemaligen Sozialgebäude befindet sich eine Leitung zur Entsorgung des Regenwassers beider vorstehend genannten Liegenschaften. Dem Eigentümer des Sozialgebäudes ist eine gemeinsame Nutzung zu gewähren.
- Zur Absicherung der öffentlichen Verkehrsflächen (Stockholmer Straße) wurde aus konstruktiven Gründen für den Verkehrswegebau eine sogenannte Polstermatratze verbaut. Der Eigentümer hat bis zu einem Abstand von maximal 1,00 Meter in sein Grundstück hinein diese zu belassen.
- Zu dem Löwe-Speicher gehörte eine ehemalige Transportbrücke (siehe Historie Pkt. 3.1), welche den Thormann-Speicher und den Löwe-Speicher ursprünglich miteinander verbunden hatte. Aus statischen Gründen wurde dieses historische Bauteil demontiert und im Gebäude des Löwe-Speichers eingelagert.



Abbildung: Löwespeicher in den 2000er, DSK GmbH

7. Verfahrensdurchführung

7.1 Verfahrensablauf

- Öffentliche Bekanntmachung der Ausschreibung mit der Aufforderung zur Abgabe eines Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes gemäß dieser Ausschreibungsunterlage.

- Auswahl der Bewerber durch die bestellte Fachjury aus den eingereichten Bewerbungsunterlagen / Nutzungskonzepten gemäß Bewertungsmatrix (Favorit 1, Favorit 2 und so weiter)

Beratung und Entscheidungsvorlage für die politischen Gremien zur Anhand-Gabe für Favorit 1 und gleichzeitig Ermächtigung des Bürgermeisters nach Schlussvotum durch die Fachjury den Verkauf nach erfolgreicher Anhand-Gabe abzuschließen.

- Anhand-Gabe für den jeweiligen Favoriten für einen Zeitraum von sechs Monaten. Eine Verlängerung der Anhand-Gabe über den Zeitraum von sechs Monaten ist ausgeschlossen.

Ab dem Tag der Anhand-Gabe ist umgehend mit der weiteren Ausarbeitung eines konkretisierten Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes zu beginnen. Durch den Bewerber ist ein Vorplanungskonzept und eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten sowie ein Finanzierungsnachweis über das Gesamtprojekt vorzulegen.

Die Planungsunterlagen bedürfen der Befürwortung des UNESCO-Sachverständigenbeirats der Hansestadt Wismar.

- Bewertung und Einschätzung der vorstehend genannten konkretisierten Unterlagen durch die Hansestadt Wismar

Bei Eignung erfolgt die Beratung und Entscheidungsvorlage für die politischen Gremien der Hansestadt Wismar zwecks Verkauf.

Anschließend der Abschluss des notariellen Kaufvertrages an den jeweiligen Favoriten.

- Bei nicht zu Stande kommen eines Vertragsabschlusses erfolgt das evtl. Nachrücken des nächstfolgenden geeigneten Favoriten gemäß dem dargestellten Prozedere (Favorit 2, 3, und so weiter) und durch Festlegung durch die Fachjury.
- Der Hansestadt Wismar bleibt es unbenommen das Vergabeverfahren jederzeit aufzuheben.



Abbildung: Blick vom Brunkowkai, DSK GmbH

7.2 Vorgesehene Durchführungszeiten

1. Phase

- Veröffentlichung 29.06.2026
- Öffentliche Ortsbesichtigung 24.09.2026 / 13.30 Uhr
- Abgabe der Bewerbung 02.04.2027 / 23.59 Uhr
- Auslobung der Bewerbungen Mai 2027
- Beratung Senat und Ausschüsse Mai 2027
- Bürgerschaftsbeschluss Juni 2027

2. Phase

- Anhand-Gabe an Favorit 1 circa 01.08.2027 bis 03.01.2028
- Projektvorstellung im UNESCO-Sachverständigenbeirat Januar beziehungsweise Mai 2028
- Abschluss des Kaufvertrages nachfolgend

Grundsätzlich gilt der genannte Besichtigungstermin. Sollte einem Bewerber die Teilnahme am genannten Besichtigungstermin nicht möglich sein, ist sich mit einem der unten genannten Ansprechpartner in Verbindung zu setzen und ein gesonderter Termin zu vereinbaren.

7.3 Ablauf der Frist für die Bewerbung

Die Bewerbung ist **ausschließlich in elektronischer Form** auf die Plattform Nextcloud und **unter Beifügung ihrer Nutzungskonzeption** (möglichst mit aussagefähigen und beurteilbaren Skizzen) **bis zum**

02.04.2027 um 23:59 Uhr

bei der Hansestadt Wismar einzureichen (Hochladen auf die Vergabepattform). Es gilt der Zeitpunkt des Datenempfangs bei der Hansestadt Wismar.

Wenden Sie sich für einen persönlichen Zugang zum Hochladen der Unterlagen bitte direkt an die Hansestadt Wismar, Amt für Hochbau, Service und Liegenschaften:

Frau Mareen Tegler

Telefon: 03841 251-1634

E-Mail: MTegler@Wismar.de

Bewerbungen, die nach dem oben angegebenen Termin eingehen, werden nicht berücksichtigt beziehungsweise sind nicht möglich. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden schriftliche Bewerbungen, die in Papierform eingereicht werden.

8. Allgemeine Hinweise

Der Interessent/Bewerber/Bieter hat die Möglichkeit, unter der Mailadresse:

MTegler@wismar.de

seine Kontaktdaten zu hinterlegen, um über eventuelle Änderungen an den Ausschreibungsunterlagen oder Antworten auf Bieterfragen direkt informiert zu werden.

Verzichtet der Interessent / Bewerber / Bieter auf diese Möglichkeit, hat er sich selbst regelmäßig auf der Ausschreibungsplattform darüber zu informieren.

Die Haftung der Auftraggeberin für die Folgen und eventuellen Nachteile aus fehlenden Informationen wird hiermit ausgeschlossen.

Es besteht kein Anspruch des Interessenten / Bewerbers / Bieters auf Berücksichtigung im Verfahren, einen Aufwendungsersatz oder Abschluss eines Kaufvertrages.



Abbildung: Alter Hafen, DSK GmbH

Die detaillierten Ausschreibungs- und Objektunterlagen sind auf der Homepage der Hansestadt Wismar abrufbar unter:

<https://www.wismar.de/Aktuelles-Medien/Ausschreibungen/Immobilien/>



Wismar, den 03.07.2026

Ausschreibung kommunaler Grundstücke im Sanierungsgebiet „Altstadt“ Zum Verkauf wird folgende Liegenschaft zum Zwecke der Sanierung angeboten: Alter Hafen – Löwespeicher (Silo I), Stockholmer Straße 14 in 23966 Wismar



Foto: DSK GmbH

- ehemaliges Getreidesilo in Stahlbetonbauweise
- zentrale Lage im Alten Hafen
- unmittelbar an die Altstadt angrenzend
- im Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebiets „Altstadt Wismar“
- Nutzfläche circa 4.753 Qudaratmeter
- leerstehend
- Gesamtgrundstücksgröße circa 2.432 Qudaratmeter
- Kaufpreis circa 500.000,00 €

Besichtigungstermin: 24.09.2026 um 13:30 Uhr
Grundsätzlich gilt der genannte Besichtigungstermin. Sollte einem Bewerber die Teilnahme am genannten Besichtigungstermin nicht möglich sein, ist sich mit dem benannten Ansprechpartner in Verbindung zu setzen und ein gesonderter Termin zu vereinbaren.

Wesentliche Grundlagen, die zu beachten sind:

- Einzeldenkmal / Denkmalschutzgesetz
- Bebauungsplan „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ Nr. 12/91/2, 1. Änderung Gesamtbereich
- Sanierungssatzung vom 27.11.2003
- Denkmalbereichsverordnung vom 04.07.1998
- UNESCO-Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“

Die Bewerbung ist bis zum **02.04.2027 um 23:59 Uhr** ausschließlich elektronisch an die Hansestadt Wismar zu übersenden:
Wenden Sie sich für einen persönlichen Zugang zum Hochladen der Unterlagen bitte direkt bei der Hansestadt Wismar, Amt für Hochbau, Service und Liegenschaften:

Frau Mareen Tegler
Telefon: 03841 251-1634
E-Mail: MTegler@wismar.de

Es gilt der Zeitpunkt des Datenempfangs bei der Hansestadt Wismar. Bewerbungen, die nach dem vorstehend genannten Termin eingehen, werden nicht berücksichtigt beziehungsweise sind nicht möglich. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden schriftliche Bewerbungen, die in Papierform eingereicht werden.

Bewertungskriterien

Gemäß Bewertungsmatrix werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Schlüssigkeit des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes
- Umsetzung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Grundlagen und Ziele

- Finanzierungskonzept, Investitionsvolumen und Realisierungszeitplan
- Eignung und Referenzen

Auslobung

- Bei Eingang mehrerer Bewerbungen wird der Käufer mittels Auslobung durch eine bestellte Fachjury ermittelt.
- Der Rangbeste erhält als Erster die Möglichkeit innerhalb von sechs Monaten sein eingereichtes Nutzungskonzept zu konkretisieren.
- Innerhalb der sechs Monate ist durch den Bewerber mindestens ein Vorplanungskonzept und eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten sowie ein konkreter Finanzierungsnachweis über das Gesamtprojekt vorzulegen.
- Diese einzureichenden Unterlagen sind gleichzeitig die Grundlage für die Vorstellung im Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar, dessen Befürwortung es bedarf

Verkaufsbedingungen

Der Käufer beziehungsweise die Käufer werden im Kaufvertrag verpflichtet:

- Unter einer aufschiebenden Bedingung innerhalb eines halben Jahres ab Beurkundung einen vollständigen prüfbar Bauantrag für das beabsichtigte Bauvorhaben entsprechend dem eingereichten und modifizierten Nutzungskonzept zu stellen.
- innerhalb von neun Monaten nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung der Hansestadt Wismar für das Bauvorhaben, mit der Baumaßnahme zu beginnen.
- innerhalb von zweieinhalb Jahren ab Baubeginn das Bauvorhaben fertig zu stellen.
- Zur Sicherung dieser Verpflichtungen wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 150.000,00 Euro im Kaufvertrag vereinbart.
- Im Kaufvertrag wird ein bedingtes Rücktrittsrecht für die Hansestadt Wismar gesichert, für den Fall, dass der Käufer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Alle mit der Veräußerung verbundenen Kosten trägt der Käufer (einschließlich der Kosten der Veröffentlichung und des Wertgutachtens, et cetera).

Die detaillierten Ausschreibungs- und Objektunterlagen sind auf der Homepage der Hansestadt Wismar abrufbar unter:
www.wismar.de/Aktuelles-Medien/Ausschreibungen/Immobilien/

Weitere Unterlagen finden Sie hier:
<https://cl02.neu-itec.de/s/eg4AA3WbqGKzSbk>



Auskünfte erteilt:
das Sachgebiet Liegenschaften,
Frau Tegler, Telefon: 03841 251-1634

Hinweise

Es besteht jedoch kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages oder Aufwendungsersatz bei Nichtberücksichtigung.

Für den Inhalt und die Richtigkeit der Verkaufsunterlagen und der obigen Angaben wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Die Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dienen lediglich der Orientierung.