

Berliner Stadtgüter GmbH

Frankfurter Allee 73C, 10247 Berlin

Ferienanlage in der Flößerstadt Lychen im Ortsteil Retzow

Gewerbeobjekt mit eigenem Zugang zum Kleinen Kastavensee

Vergabe im Erbbaurecht (u.a.) und auf Basis eines Nutzungskonzepts

Die Berliner Stadtgüter GmbH als Eigentümerin des Objekts beabsichtigt, die ehemalige Ferienanlage „Forsthaus Kastaven“ im Wege des Erbbaurechts (für den bebauten Teil des Grundstücks) und einem gekoppelten gewerblichen Pachtvertrag (für den unbebauten Teil des Grundstücks) zu vergeben (siehe **Anlage 1 Übersicht**). Die wichtigsten Eckdaten zum Objekt sowie zum Vergabeverfahren auf einen Blick:

Grundstücksbeschreibung

Das Objekt liegt im Ortsteil Retzow der „Flößerstadt“ Lychen im Landkreis Uckermark, direkt an der Grenze zum Bundesland Mecklenburg-Vorpommern im Naturpark „Uckermärkische Seenlandschaft“. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 90.000 m² und beinhaltet neben dem bebauten Teil (ca. 9.000 m²) auch eine Waldfläche (ca. 35.000 m²) sowie den Kleinen Kastavensee (ca. 46.000 m²) selbst. Der Ortsteil Retzow besteht im Wesentlichen aus einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie Ferienhäusern und einem Campingplatz.

Vom Haupthaus fällt das Gelände leicht zu zum See hin ab. Am Seeufer befindet sich ein eigener Zugang zum See mit stark sanierungsbedürftigem Steg. Neben dem Haupthaus befindet sich ein ehemals als Küchengebäude genutztes Nebengelaß, in nördlicher Richtung schließt sich ein lockerer Kiefernwald an, in dem sich in Anlehnung an Haupthaus und See insgesamt sechs Unterkunftsbungalows befinden. Östlich, in Richtung Hauptzufahrt zum Gelände befindet sich ein Garagengebäude mit insgesamt vier Garagen.

An den bebauten Teil des Objekts schließt sich der Kiefernwald des Objekts an.

Die mittelalterliche Flößerstadt Lychen liegt umgeben von 7 Seen und ausgedehnten Wäldern ca. 1,5 Autostunden von Berlin entfernt. Es besteht ein breites Wassersportangebot (Schwimmen, Angeln,

Surfen, Rudern-, Floß-, Solar-, Fahrgast- und Solarboote). Lychen hat zudem Anschluss an zahlreiche Wander- und Radwege sowie an die Draisinenstrecke Fürstenberg-Templin. Retzow liegt rund 4 Kilometer nordwestlich der Stadt Lychen. Die Ortslage ist geprägt durch Wohnplätze (Kastaven, Sähle und Wuhlgrund), verschiedene Seen (Kleiner Kastavensee, Krumme See, Kleiner und Großer Kellensee) und die Retzower Heide. Das Stadtzentrum von Fürstenberg/Havel und die Bundesstraße 96 sind etwa 16 km entfernt, die Stadt Neubrandenburg und die Bundesautobahn 20 etwa 60 Kilometer, das Zentrum Berlins etwa 105 Kilometer. Weitere Informationen zur touristischen Attraktivität des Standorts sind u.a. unter <https://www.uckermaerkische-seen-naturpark.de/erleben-lernen/besondere-orte/> oder <https://www.lychen.de/> zu finden.

Gebäudebeschreibung (Haupthaus, Küchengebäude, Bungalows, Garagengebäude, Steg)

Das Baujahr des **Haupthauses** wird auf ca. 1920 geschätzt. Es handelt sich bei dem Gebäude um ein frei stehendes zweistöckiges Gebäude im Stile eines Einfamilienhauses mit Mansarddach, dessen Raumaufteilung sowie die Raumnutzung aber an die letzte Verwendung des Gebäudes als Bestandteil eines Ferienlagers angepasst wurden.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert (ca. 73 m² Nutzfläche). Im Keller befinden sich noch alte Heizungskomponenten, die außer Betrieb und im Zuge der Sanierung zu entsorgen sind. Ebenfalls ist der Hausanschluss Strom im Keller unterbracht sowie diverse Unterverteilungen, von denen mutmaßlich die Stromversorgung der weiteren Gebäude des Objekts abgehen. Der im Jahr 2022 neu hergestellte Glasfaseranschluss für Telefonie und Internet ist ebenfalls im Keller verortet. Der Keller verfügt im Wesentlichen über einen befestigten Fußboden, lediglich ein Bereich im Umfang von wenigen Quadratmetern ist unbefestigt. Der Keller ist in mehrere Räume unterteilt und weist auf der gesamten Fläche eine ausreichende Stehhöhe auf.

Im Erdgeschoss (ca. 80 m² Nutzfläche) befinden sich drei Wohnräume, Sanitäreinrichtungen in Form eines WC's und zweier Duschkabinen sowie ein weiterer Raum, der als Wintergarten oder geschlossene Veranda bezeichnet werden kann. Die Fenster sind bauzeitlich als Kassettenfenster ausgeführt und im Zuge der Sanierung des Gebäudes zu ersetzen. Der Fußboden besteht aus Dielen, die flächendeckend Klebstoffreste der entfernten Auslegware aufweisen. Die Sanitärräume sind gefliest. In einem der Wohnräume steht ein Kachelofen, der durch einen Wanddurchbruch in den benachbarten Raum ragt. Das Obergeschoss wird durch eine Treppe aus Holz erschlossen.

Im Obergeschoss (ca. 65 m² Nutzfläche) befinden sich weitere vier Wohnräume. Die Zimmer des Obergeschosses weisen aufgrund des Mansarddaches des Gebäudes keine Dachschrägen auf. Gegenwärtig ist im Obergeschoss des Gebäudes kein Sanitärraum vorhanden. Einzelne Räume des Obergeschosses blicken in Richtung des Kleinen Kastavensees.

Das Dachgeschoss besteht aus einem nicht nutzbaren Spitzboden, der mittels einer Luke im Treppenhaus zugänglich ist (siehe **Anlage 2 Grundrisse Haupthaus**).

Aufgrund der Tatsache, dass generell im benachbarten Küchengebäude gekocht wurde, befindet sich im Haupthaus gegenwärtig keine Küche. Ebenso verhält es sich mit einem etwaigen Speisezimmer, da für diesen Zweck ebenfalls ein Raum im Küchengebäude bzw. der Speisebungalow (Abrissobjekt) vorgesehen war.

Die Heizung des Gebäudes ist außer Betrieb und muss im Zuge der Revitalisierung umfassend erneuert werden. Aus diesem Grund liegt für dieses Gebäude kein Energieausweis vor. Ebenso verhält es sich mit der restlichen technischen Gebäudeausstattung, diese ist vollständig im Zuge der Sanierung des Gebäudes zu erneuern.

Das **Küchengebäude** (Baujahr ca. 1920, Erweiterung ca. 1975) ist nicht unterkellert und bietet im Erdgeschoss auf insgesamt ca. 50 m² Fläche Platz für eine Spülküche, eine Kochküche und den zuvor genannten Speiseraum. Das über eine aus Stahl gefertigte Außentreppe (mit Holzeinlage) erreichbare Dachgeschoss (beidseitig Dachschrägen) wurde zuletzt als Wohnraum genutzt und beinhaltet auf einer gesamten Nutzfläche von ca. 20 m² einen Wohn-/Schlafraum sowie eine Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette (siehe **Anlage 3 Grundrisse Küchengebäude**).

Die 5 in etwa baugleichen sanierungsbedürftigen **Bungalows** (Nummer 1 bis 5, Satteldach, Baujahr ca. 1980) beinhalten jeweils drei Schlafräume sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Jeder der Bungalows hat eine Nutzfläche von ca. 60 m² zuzüglich einer überdachten Terrasse mit ca. 13 m². Die Bungalows sind unbeheizt (siehe **Anlage 4 Grundriss Bungalows 1 bis 5**), verfügen aber über einen gemauerten Kaminzug. Die Bungalows sind mit Wellasbestplatten eingedeckt. Auch bei den Außenwänden des Bungalows besteht der Verdacht auf Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen.

Der ebenfalls sanierungsbedürftige Bungalow Nummer 6 (flaches Satteldach, Baujahr ca. 1985) beinhaltet ebenfalls drei Schlafräume zwischen 12 und 16 m² Fläche, ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, einen Hausanschlussraum sowie eine das Gebäude halb umschließende überdachte Terrasse mit ca. 32 m² Fläche. Der Bungalow verfügt über zwei separat zugängliche „Wohneinheiten“. Insgesamt hat dieser Bungalow eine Nutzfläche von ca. 58 m² (exklusive Terrasse). Auch Bungalow Nummer 6 ist unbeheizt (**Anlage 5 Grundriss Bungalow 6**). Dieser Bungalow ist mit Pappe gedeckt.

Das **Garagegebäude** hat Maße von ca. 12,70 mal 5,30 Meter (ca. 65 m² Fläche) und verfügt über insgesamt vier separate Garagen von jeweils ca. 15 m² Fläche, wobei Garagen 1 und 2 durch einen Durchbruch der Innenwand miteinander verbunden sind. Das Gebäude ist massiv gemauert und verputzt. Die Dacheindeckung besteht aus Wellasbestplatten. Das Gebäude verfügt über einen Stromanschluss (siehe **Anlage 6 Garage**), der vermutlich aus dem Haupthaus zugeführt wird.

Daneben befinden sich auf dem Objekt noch zwei weitere Gebäude (Speisebungalow und Lager), die aufgrund ihres baulichen Zustands als abgängig zu bewerten sind und durch den Erbbaurechtsnehmer auf seine Kosten abzureißen sind. Eine Sanierung und Nutzung dieser Gebäude wurde seitens der zuständigen Baubehörde als nicht genehmigungsfähig beschieden.

Die zu erhaltenden Gebäude befinden sich insgesamt in einem erheblich sanierungsbedürftigen Zustand. Unterhaltungsrückstände und energetische Defizite sind zu beheben. Der bauliche Zustand des Haupthauses sowie der Bungalows entspricht nicht der Exklusivität und Qualität der Lage des Objekts, entsprechend umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich. Unter anderem sind folgende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen (Liste nicht abschließend):

- Sanierung der Dacheindeckung inklusive Dämmung (zumindest beim Haupthaus)
- Dämmung und Sanierung der Fassade
- Tausch der Fenster
- Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Elektro, Sanitär)
- Sanierung der Böden (Dielen) und der Treppe
- Sanierung der Sanitärräume
- Einfriedung
- der aus Holz und Stahl errichtete Steg ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Wald und See

Der zum Objekt gehörende **Wald** ist durch den Nutzer nach den Maßgaben des Brandenburgischen Waldgesetzes (LWaldG) und gemäß der guten fachlichen Praxis zu bewirtschaften und zu erhalten. Holz, das im Rahmen der Waldbewirtschaftung anfällt, kann durch den Nutzer verwertet werden. Der Nutzer trägt für den Wald die Verkehrssicherungspflicht.

Der **Kleine Kastavensee** ist gemäß der Vorgaben des FFH- und Naturschutzgebietes sowie des Landschaftsschutzgebietes zu bewirtschaften. Der See ist ggw. nicht beim Landesanglerverband Brandenburg e.V. gelistet und auch nicht an einen Angelverein oder anderweitigen Berechtigten zur Ausübung der Fischerei verpachtet. Mit der Verpachtung des Sees geht kein automatisches Recht zur fischereiwirtschaftlichen oder anglerischen Nutzung einher. Die Berliner Stadtgüter GmbH behält sich vor, auch nach Abschluss des Pachtvertrages im Rahmen dieses Vergabeverfahrens das Recht zur Ausübung der Fischerei an einen berechtigten Dritten (z.B. den Landesanglerverband Brandenburg e.V., einen Berufsfischer oder Angelverein) zu vergeben.

Bauplanungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lychen weist den bebauten Teil des Objektes als Sondergebiet FEH gemäß § 10 BauNVO, d.h. als Ferienhausgebiet, aus. Die übrigen Teile sind als See und Wald dargestellt (siehe **Anlage 7**).

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Der Standort ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen.

Eine Wiederaufnahme der Nutzung der Bungalows Nr. 1 bis Nr. 6 und der Garage ist bauplanungsrechtlich auf der Grundlage des bestehenden Bestandschutzes möglich, sofern die bestandsgeschützte Nutzung als Ferienhäuser erhalten bleibt. Für die Gebäude „Lager“ und „Speisebungalow“ ist der Bestandschutz erloschen. Eine Aufnahme der Nutzung ist nicht mehr zulässig, die Gebäude sind abgängig und vom Erbbaurechtsnehmer auf seine Kosten abzureißen und fachgerecht zu entsorgen.

Das Grundstück wird zum Teil von den folgenden Schutzgebieten überlagert:

- FFH- und Naturschutzgebiet Klapperberge
- Landschaftsschutzgebiet Norduckermärkische Seenlandschaft
- SPA-Vogelschutzgebiet Uckermärkische Seen

Die geschützten Flächen sind in den **Anlagen 8 und 9** dargestellt.

Denkmalschutz besteht nicht.

Vorstehende Angaben sind unverbindlich. Rechtsverbindliche und definitive Auskünfte über die baurechtliche Zulässigkeit etwaiger Baumaßnahmen sind durch den Interessenten bei den zuständigen Stellen der Stadt Lychen bzw. beim Landkreis Uckermark einzuholen.

Erschließung

Das Grundstück wird straßenseitig von der öffentlich gewidmeten Straße „Kurzer Weg“ erschlossen, die unmittelbar östlich der beiden Seen (Kleiner und Großer Kastavensee) von der Kastavener Straße abzweigt. Die Kastavener Straße ist asphaltiert, die Straße „Kurzer Weg“ ist unbefestigt und in gutem Zustand. Das Objekt ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU) angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral. Die hierfür erforderliche abflusslose Sammelgrube sowie deren Anbindung an die Bungalows und den Stutzen am „kurzer Weg“ sind neu zu errichten.

Die noch vorhandene aber außer Betrieb befindliche Sickergrube ist endgültig stillzulegen und ggfs. zurückzubauen. Ein Hausanschluss Strom ist vorhanden, das aus dem öffentlichen Netz zugeführte Kabel hat einen Durchmesser von ca. 65 mm. Die Leistung des Hausanschlusses ist unbekannt. Die Beheizung des Objekts erfolgte in der Vergangenheit über eine Kohleheizungsanlage, die nicht mehr in Betrieb ist. Ein Gasanschluss ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Gemäß Leitungsauskunft der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg ist die Herstellung eines Gashauseschlusses aus der anliegenden Straße („Kurzer Weg“) mangels Leitung nicht möglich. Das Objekt wurde in 2022 mit einem Glasfaserkabel ausgestattet, Internetgeschwindigkeiten von 250 bis zu 400 Mbit/s sind möglich (Stadtwerke Schwedt GmbH).

Nutzungskonzept

Das Objekt wurde bis ins Jahr 2012 als Ferienlager genutzt. Danach erfolgte keine aktive Nutzung des Objekts mehr und es befand sich seitdem im Leerstand. Diese Nutzung als Ferienlager bzw. vergleichbarer touristischer Nutzung soll grundsätzlich fortgesetzt werden, wobei Variationen der Form und Qualität der Beherbergung und Gastronomie ausdrücklich erwünscht sind. Grenzen werden hierbei v.a. durch die bauplanungsrechtliche Situation im Kontext des Bestandsschutzes gesetzt. Eine verbindliche Klärung der Genehmigungsfähigkeit einer Nutzungsidee kann ausschließlich durch das Bauordnungsamt des Landkreises Uckermark erfolgen. Die Vergabe für eine ausschließliche private Wohnnutzung ist nicht beabsichtigt. Die für die Nutzung des Objekts maßgeblichen Vorbescheide und Bescheide des Bauordnungsamts sind als **Anlage 10 und 11** beigelegt.

Vertragskonstrukt und Preisvorstellung

Das im Rahmen der Vergabe realisierte Vertragskonstrukt besteht aus einem Erbbaurechtsvertrag einschließlich Zahlung einer Einmalentschädigung für die aufstehenden Gebäude (unter Berücksichtigung der Kosten für den Abriss der abgängigen Gebäude) sowie einem gewerblichen Pachtvertrag. Das Gesamtobjekt unterteilt sich in die Gebäude, einen bebauten und einen unbebauten Teil und wird nur in seiner Gesamtheit vermarktet.

Ein Verkauf des Objekts ist nicht geplant.