

RATHAUSKURIER

AMTSBLATT DER STADT WEIMAR



Aufruf zur Interessenbekundung

Vergabe eines Erbbaurechts des mit einem Einzeldenkmal bebauten Grundstückes „Ackerwand 25/27“ – „Haus der Frau von Stein“

(Gemarkung Weimar, Flur 41, Flurstück 24)

Grundstückseigentümer

Stadt Weimar
Schwanseestraße 17
99423 Weimar

Ansprechpartner

Abt. Bodenmanagement
Frau Susan Fröbe/ Herr Ingo Wehling
Telefon: 03643- 762 737 oder 762 312
E-Mail: bodenmanagement@stadtweimar.de
<https://stadt.weimar.de/de/ausschreibungen-immobilien.html>

Objektbeschreibung

Objektdaten:

Flurstück: Gemarkung Weimar, Flur 41, Flurstück 24
Grundstücksgröße: 570,00 m²

Bruttogrundfläche: ca. 1.980,00 m²
(DIN 277-2)

Nutzfläche: ca. 1.560 m² inkl. Verkehrsfläche und Technikfläche (DIN 277-2)

Baujahr: 1773

Kernsanierung: nicht abgeschlossen

Die Nutzflächen und BGF wurden aus Bestandsplänen übernommen. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

Das Grundstück ist nahezu vollständig mit dem historischen Einzeldenkmal „Haus der Frau von Stein“ bebaut. Hierbei handelt es sich um ein barockes Wohngebäude an der Südostgrenze der Altstadt von Weimar. Das „Haus der Frau von Stein“ ist eine nach Süden orientierte zweigeschossige Dreiflügelanlage mit Mansardengeschoss mit sehr kurzen Seitenflügeln.

Das „Haus der Frau von Stein“ wurde von 1770 bis 1773 durch den Baumeister Anton Georg Hauptmann (1735-1803) errichtet. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einzeldenkmal i.S. d § 2 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz. Es liegt zudem im Denkmalensemble „Altstadt“.

Das Objekt befindet sich seit 2025 wieder im Besitz der Stadt Weimar.

Bauliche Nutzung

Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Eine Baugenehmigung liegt der Stadt Weimar nicht vor und ist durch den etwaigen Erbbaurechtsnehmer auf seine Kosten zu beantragen.

Die Sanierung des Objektes durch den vormaligen Investor wurde nicht fertig gestellt. Das Objekt befindet sich im Wesentlichen im Rohbauzustand. Teilweise wurden die Fußböden im EG sowie entsprechende Installationen für Strom, Heizung etc. verlegt. Selbiges gilt im Mansardengeschoss, wo durch den vormaligen Investor die Etablierung einer Pension/Hotel vorgesehen war. Anschlüsse für sanitäre Einrichtungen wurden teilweise vorbereitet. Ein Fahrstuhl ist eingebaut, jedoch nicht angeschlossen. Das Objekt befindet sich gegenwärtig in einem nicht beräumten Zustand. Auf der gesamten Nutzfläche befinden sich diverse Baumaterialien.

Pläne zur Bauausführung, insbesondere Ausführungsplanungen etc. des ehemaligen Investors zum aktuellen Bauzustand, liegen der Stadt Weimar nicht vor.

Hinweis:

Der Stadt Weimar liegt eine gutachterliche Kostenbetrachtung zur Fertigstellung der durch den vormaligen Investor begonnenen Sanierung aus dem Jahr 2025 vor. Diese Kostenbetrachtung orientiert sich an der Umsetzung des vormaligen Nutzungskonzepts. Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens ist eine Einsichtnahme in dieses Kostenbetrachtung möglich.

Grundbuchstand

Abteilung II:

Sanierungsvermerk
Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Weimar

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall zugunsten der Stadt Weimar

Abteilung III:

diverse Sicherungshypotheken für verschiedene Gläubiger

Der Sanierungsvermerk ist im Falle der Bestellung eines Erbbaurechtes zu übernehmen. Hinsichtlich der weiteren Belastungen wird die Stadt Weimar eine Bereinigung des Grundbuches anstreben, so dass die Belastungen durch einen etwaigen Erbbaurechtsnehmer nicht zu übernehmen sind.

Hinweis:

Die Eintragung eines Erbbaurechtes hat gem. § 10 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) erstrangig zu erfolgen. Dies setzt somit voraus, dass vorrangige Belastungen im Grundbuch gelöscht werden bzw. durch die Berechtigten ein Rangrücktritt erklärt wird. Bis zur Löschung oder Erklärung eines Rangrücktrittes wirkt ein etwaiger abzuschließender Erbbaurechtsvertrag schuldrechtlich. Das Verfahren zur Bereinigung des Grundbuches wird durch die Stadt Weimar geführt.

Sonstige Belastungen

Die Grundstücksfläche des Flurstücks 24, Flur 41, Gemarkung Weimar, ist nahezu vollständig überbaut. Im nördlichen Grundstücksbereich reicht bis zur Hauswand eine gewidmete Straße, für die die Straßenbaulast bei der Stadt Weimar liegt.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen, weder zugunsten noch zu Lasten des Flurstücks, vorhanden.

Erbbaurechtsvertragsrahmenbedingungen

Mindestangebot Erbbauszins 5.785,50 EUR jährlich (ca. 3,5 % vom Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts zum Stichtag 01.01.2024)

Erbbauszins wird wertgesichert anhand des Verbraucherpreisindexes vereinbart

Laufzeit: Mindestlaufzeit 33 Jahre – maximale Laufzeit 66 Jahre

Sanierungszeitraum bis zur Nutzungsaufnahme: 2 Jahre ab Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch

Hinweis:

Bei Nutzung durch gemeinnützige Institutionen ist die Prüfung der Reduzierung des Erbbauszinses möglich.

Gebäudewertentschädigung:
1.010.000,00 EUR

Eine Gebäudewertentschädigung wird zum Ende der Laufzeit bzw. bei vorzeitiger Beendigung des Erbbaurechtsvertrages fällig. Bis dahin ist diese mit 2 % jährlich zu verzinsen. Auf Anforderung der Stadt Weimar ist die Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe der Gebäudewertentschädigung zzgl. Zinsen vorgesehen.

Die Sanierungs- und Nutzungsbedingungen der vorgelegten Konzepte sind Vertragsgegenstand des Erbbaurechtsvertrages und sind durch Vertragsstrafen bzw. durch Vereinbarung eines Heimfallanspruchs zu sichern.

Verfahren und Ablauf

Zielstellung des Verfahrens:

Die Stadt Weimar beabsichtigt zum Zweck der zügigen Fortsetzung und Fertigstellung der notwendigen Sanierung des historischen Objektes mit dem Ziel der Aufnahme der Nutzung ein Erbbaurecht zu vergeben.

Ziel ist es, die begonnene Sanierung des historisch bedeutsamen Objektes zügig zu beenden und dieses einer denkmalgerechten, nachhaltigen und möglichst kulturellen Nutzung zuzuführen, die für die Stadtgesellschaft offen ist und Öffentlichkeit zulässt.

Nutzungsideen können somit dann berücksichtigt werden, wenn diese eine überwiegend öffentliche Nutzung vorsehen. Unter öffentlichen Nutzungen sind alle Nutzungsmöglichkeiten zu verstehen, die der Allgemeinheit und der Stadtgesellschaft die Möglichkeit der Benutzung anbieten. Hierunter fallen insbesondere kulturelle Nutzungsangebote.

Teilöffentliche Nutzungen sind öffentlichen Nutzungen insoweit gleichzustellen, als diese nicht nur einen begrenzten Personenkreis zur Nutzung berechtigen. Unter teilöffentlichen Nutzungen sind beispielsweise die Etablierung von gastronomischen Einrichtungen und Einrichtungen zu werten, deren Angebote sich an die Allgemeinheit richten. Die vorgelegten Nutzungskonzepte sollen ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der sich aus dem Denkmalschutz ergebenden Anforderungen legen. Des Weiteren ist die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit im Rahmen des einzureichenden Nutzungskonzeptes darzustellen.

Art des Verfahrens

Eigentümerin des Grundstücks im Rechtssinne ist die Stadt Weimar.

Der Aufruf zur Abgabe einer Interessenbekundung stellt lediglich eine öffentliche, für den Anbieter unverbindliche Aufforderung zur Einreichung von Sanierungs- und Nutzungskonzepten zum Zweck der Markterkundung dar. Bei dem vorgenannten Verfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts. Die Stadt Weimar behält sich die freie Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen eine etwaige Vermarktung des Grundstückes in einem weiteren Schritt erfolgt. Im Rahmen des Verfahrens zur Bekundung des Interesses wird noch keine Entscheidung für oder gegen einen Teilnehmer getroffen.

Aus der Teilnahme an dem Verfahren zur Interessenbekundung lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Weimar herleiten. Ansprüche gegen die Stadt Weimar, insbesondere wegen Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Interessenbekundungsverfahrens, sind ausgeschlossen.

Alle Kosten, die sich aus der Beteiligung an diesem Interessenbekundungsverfahren ergeben, trägt der Teilnehmer. Ein Kostenersatzanspruch gegenüber der Stadt Weimar besteht nicht.

Verfahrensbedingungen:

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufforderung der Interessenbekundung würden wir uns über die Einreichung von aussagefähigen Sanierungs- und Nutzungskonzepten freuen.

Folgende Angaben sind zwingend erforderlich:

- Vorstellung mit vollständigen Angaben zur Person und/oder zum Unternehmen/Institution
 - Erläuterung der Beweggründe für die Bewerbung
 - Sanierungs-/ Nutzungskonzept inklusive planerischer Darstellung des Vorhabens
 - Aussagen zum geplanten Zeitpunkt des Baus und der Nutzungsaufnahme
 - Aussagen zur Höhe des jährlichen Erbbauzinses sowie der angedachten Laufzeit
 - Darstellung zur langfristigen Tragfähigkeit des Nutzungskonzeptes
 - Finanzierungsgrobkonzept und Aussagen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens
- Vorlage von Referenzen zur Sanierung von historischen Objekten.

Termine und Fristen

Rückfragen an die Stadt Weimar und Besichtigungen bis zum

Montag, den 16.02.2026

Beantwortung der Rückfragen erfolgen durch die Stadt Weimar bis zum

Donnerstag, den 26.02.2026

Der Aufruf zur Interessenbekundung endet am

Montag, den 16.03.2026

Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang bei der Stadt Weimar maßgeblich.

Die Stadt Weimar behält sich vor, die vorgenannten Termine und Fristen während des Verfahrens zu ändern. Die Teilnehmenden werden über neue bzw. geänderte Termine informiert.

Interessenten haben die Möglichkeit, Rückfragen zur Interessenbekundung mit dem Vermerk

„Rückfragen Interessenbekundung Haus der Frau von Stein“ per Post oder per E-Mail bis zum Ablauf des **16.02.2026**

an die

Stadt Weimar

Abteilung Bodenmanagement

Schwanseestraße 17, 99423 Weimar

E-Mail: bodenmanagement@stadtweimar.de zu richten.

Fragen werden ausschließlich schriftlich beantwortet. Allgemeine Rückfragen und Antworten, die eine Vielzahl von Bewerber betreffen, werden auf der Internetseite der Stadt Weimar veröffentlicht. Mündliche Auskünfte und Erklärungen besitzen keine Gültigkeit.

Abgabe der Interessenbekundung

Ihre **schriftliche** Interessenbekundung richten Sie bitte spätestens bis zum

16.03.2026

an folgende Anschrift:

Stadt Weimar

Abteilung Bodenmanagement

Schwanseestraße 17, 99423 Weimar

Bitte beachten Sie, dass die Interessenbekundung in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis

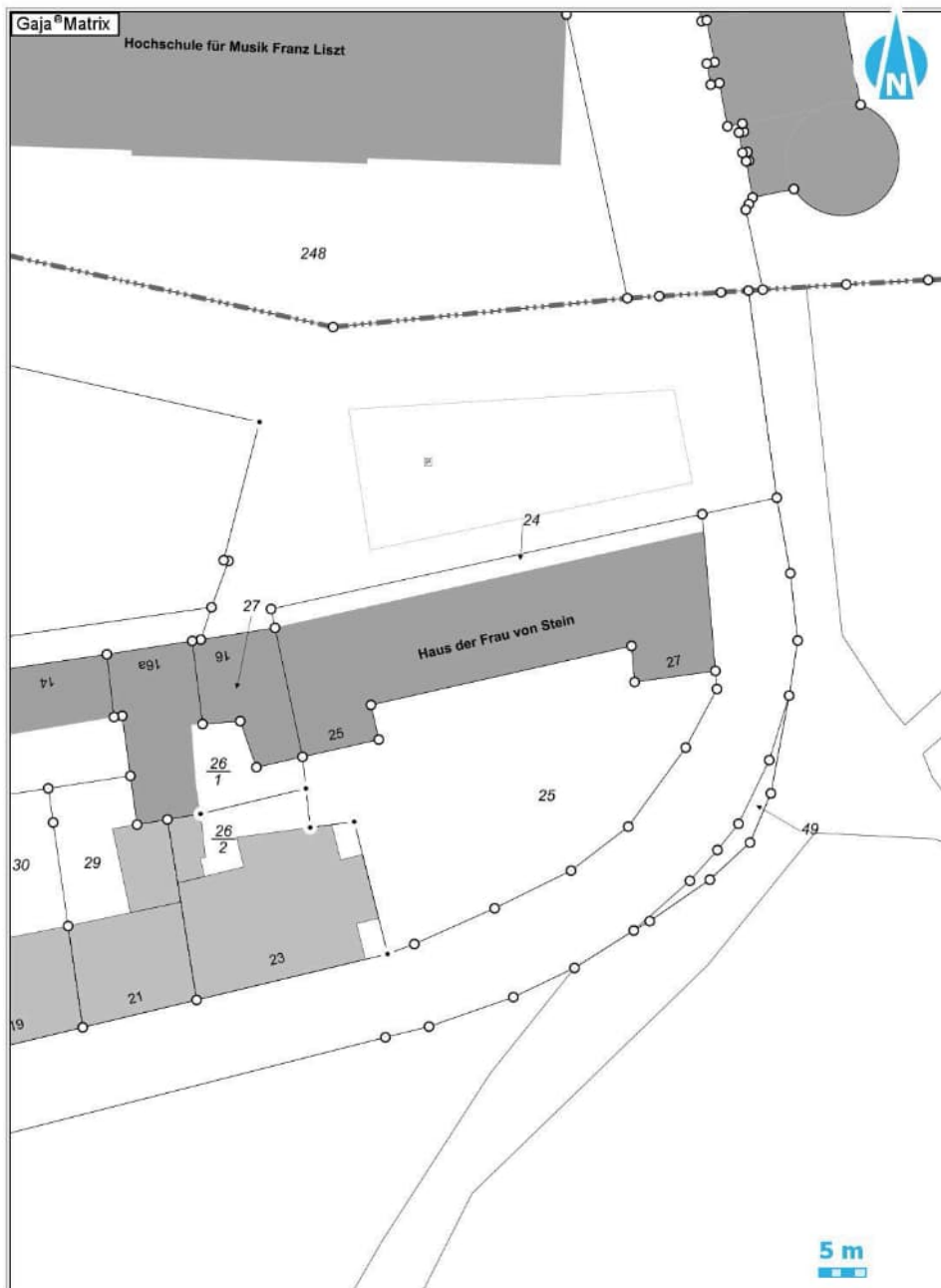
„Aufruf zur Interessenbekundung „Haus der Frau von Stein“ – Bitte nicht öffnen“

abgegeben wird. Interessenbekundungen, die diesen Hinweis nicht enthalten, werden nicht berücksichtigt.

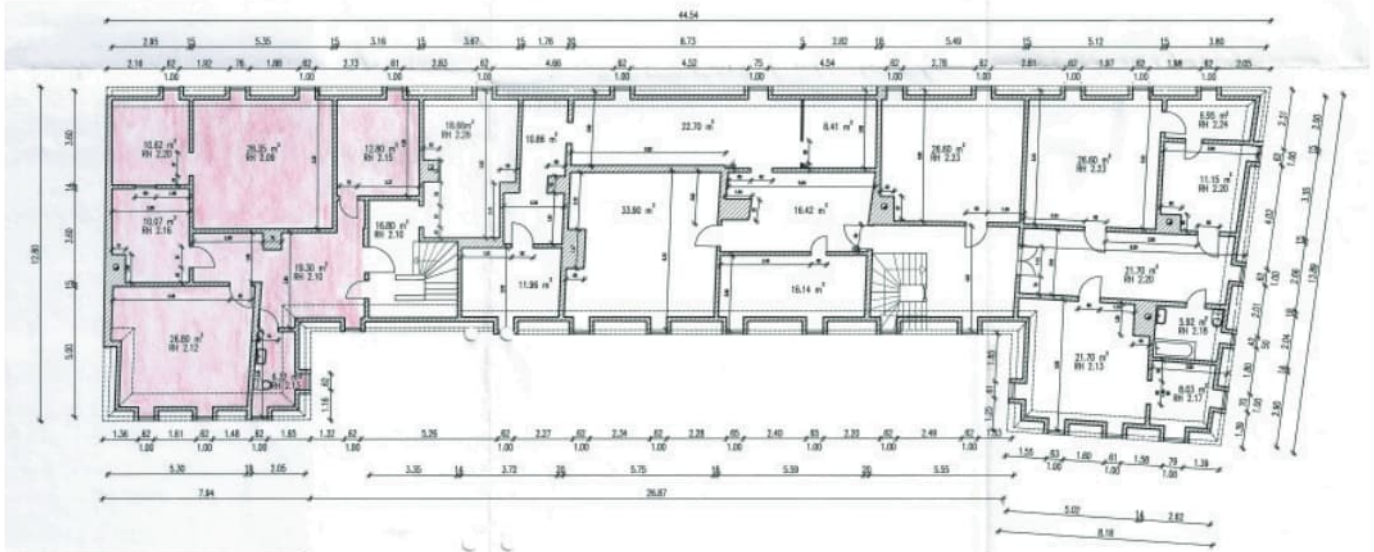
Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit ist der Eingang bei der Stadtverwaltung Weimar (Poststempel).

Die Bewerberin oder der Bewerber ist selbst für einen termingerechten Zugang der Interessenbekundung verantwortlich. Nicht rechtzeitig eingegangene Interessenbekundungen sind nicht berücksichtigungsfähig; selbiges gilt für Interessenbekundungen, die elektronisch oder mittels Fax abgegeben werden.

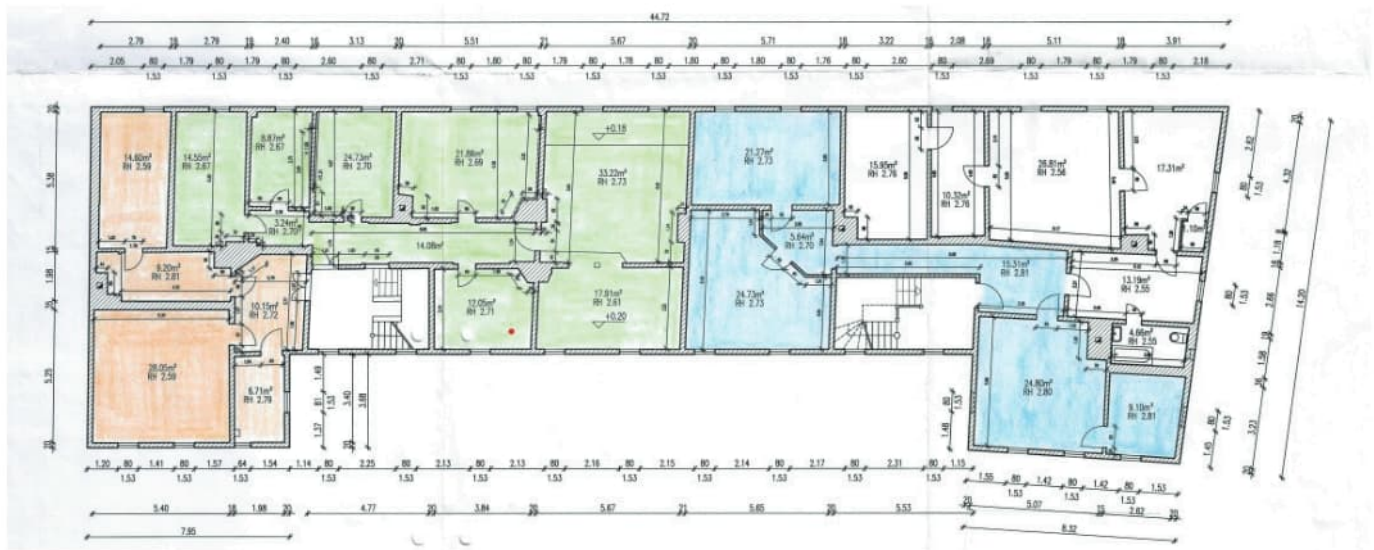
Anlage 1 – Flurkarte



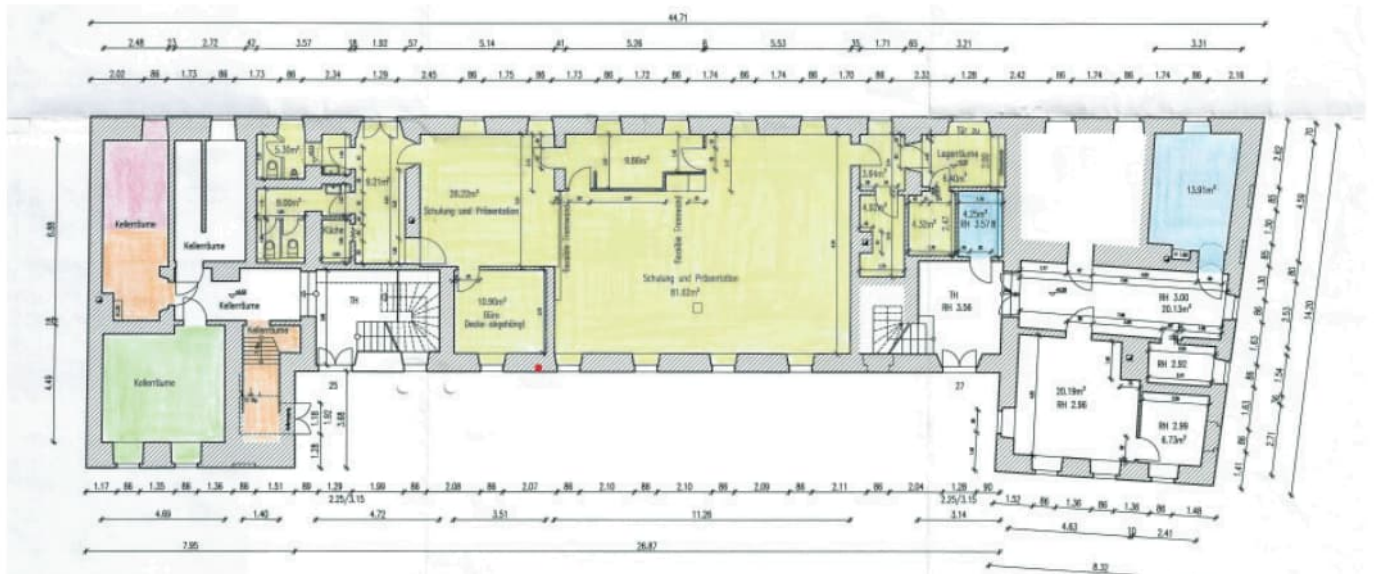
Anlage 2: Grundrisse



Grundriss 2. OG

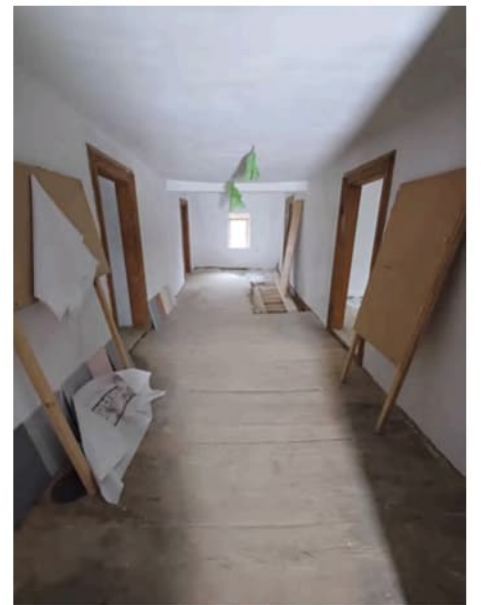


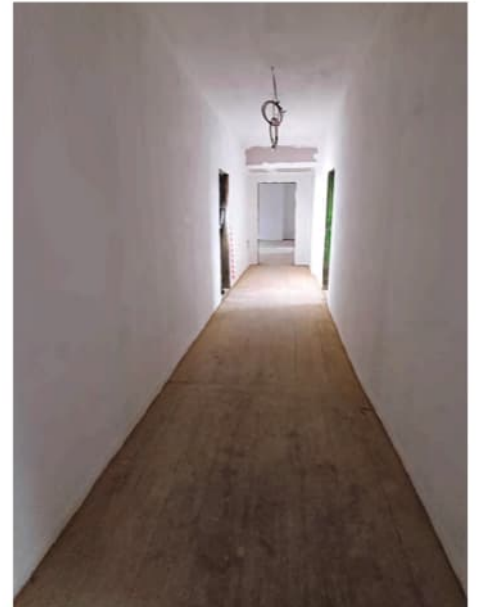
Grundriss 1. OG



Grundriss EG

Anlage 3 – aktueller Zustand (Überblick)





IMPRESSUM RATHAUSKURIER

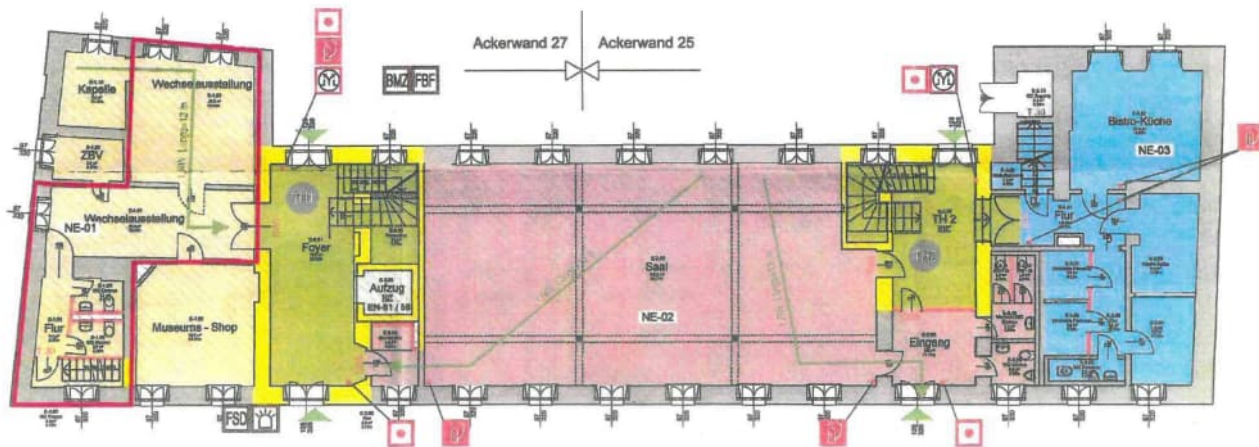
Herausgeberin: Stadt Weimar. Der Oberbürgermeister, Sachgebiet Kommunikation und Protokoll, Markt 1, 99423 Weimar | Redaktion: Andy Faupel, Telefon: (03643) 76 26-61, presse@stadtweimar.de. Für den Inhalt eines namentlich gekennzeichneten Beitrages ist der Autor verantwortlich | Redaktionsschluss dieser Ausgabe war der 30. Januar 2026 | Satz und Druckvorstufe: Michael Zapfe, Marketing Design, Brehmestr. 20, 99423 Weimar, Tel.: (03643) 2118314 | Erscheinungsweise: monatlich mittwochs. Die Verteilung an die Weimarer Haushalte erfolgt kostenlos. Sie ist freiwillig und kann ohne Angabe von Gründen ganz oder teilweise unterbleiben. Auf die kostenlose Verteilung des Rathauskuriers besteht kein Rechtsanspruch. Der Einzelbezug bei Abholung im Sachgebiet Kommunikation und Protokoll ist kostenlos. | Abo-Preis: 3,00 €/Ausgabe (Postversand) | Gedruckt auf Papier, das mit dem »Blauen Engel« zertifiziert ist. | Bilder/Grafiken, soweit nicht anders angegeben: © Stadt Weimar

Die nächste Ausgabe erscheint am 18. Februar 2026

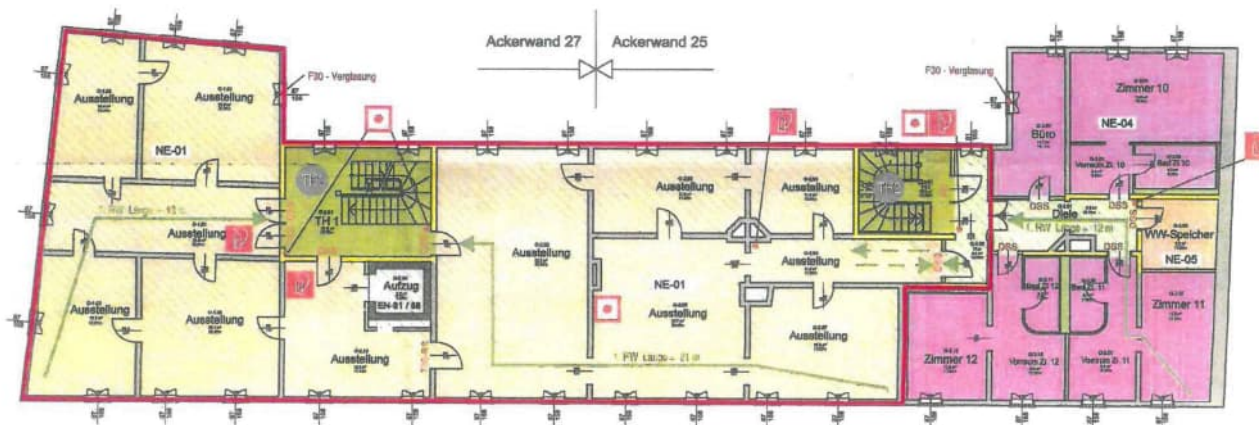


Anlage 4: geplante öffentlich genutzte Bereiche im EG/1.OG

EG



1. OG





Bundesamt
für Bevölkerungsschutz
und Katastrophenhilfe



Jetzt kostenlos
downloaden:



für iOS



für Android

Warn-App NINA

Notfall-Information- und Nachrichten-App

Empfangen Sie Gefahrenmeldungen Ihrer Feuerwehr, Polizei und Katastrophenschutzbehörde direkt auf Ihr Smartphone

- für Ihre Orte und auf Wunsch für Ihren aktuellen Standort. Außerdem finden Sie Notfalltipps und Checklisten zur Vorsorge.



BBK. Gemeinsam handeln. Sicher leben.