

## Grundlagen

### des Aufrufes zur Interessenbekundung

#### „Haus Sonnenwald“, Stadtteil Besseringen, Kreisstadt Merzig

#### I.

Die Kreisstadt Merzig ist Eigentümerin des ehemaligen VdK-Erholungsheims „Haus Sonnenwald“ im Stadtteil Besseringen, Zum Sonnenwald 61, 66663 Merzig. Die Liegenschaft umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Besseringen,

Flur 2 Nr. 640/3	Waldfläche, Auf Armenberg,	groß	10,41 Ar,
Flur 2 Nr. 642/72	Gebäude- und Freifläche, Zum Sonnenwald 61	groß	79,77 Ar,
Flur 2 Nr. 636/2	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Zum Sonnenwald	groß	44,62 Ar,
		Summe:	134,80 Ar.

Die Flurstücke sind auf der beigefügten Karte schräg schraffiert dargestellt.



Katasterplan ohne Maßstab

Die Stadt möchte diese Fläche an einen Bewerber mit einem zukunftsfähigen Nutzungskonzept veräußern. Dabei sind folgende Nutzungen denkbar:

- Hotel (z. B. Kur- und Tagungshotel)  
Wellness-/Erholungsresort
- Gastronomie/Restaurantbetrieb
- Erholungsbereich für Kinder und Jugendliche (z. B. Jugendherberge, Sportschule, usw.)
- soziale Einrichtung (Frauenhaus, Mutter-Kind-Haus, usw.)
- Einrichtung der Gesundheitspflege (z. B. Fach- oder Kurklinik, Therapiezentrum, Erholungsheim usw.)
- Formen des betreuten Wohnens (für Senioren, Menschen mit Handicap und/oder Demenz)
- Forschungs- und Entwicklungszentrum
- Umnutzung durch Dienstleistungsunternehmen (z. B. Dienstleistungszentrum)
- Wohnnutzung, die flächenmäßig nicht größer gegenüber der sonstigen Nutzung sein darf.

Insgesamt hat sich die künftige Nutzung nach Umbau oder Abriss und Neubau an der jetzigen Kubatur zu orientieren.

Planungsrecht wird über einen mit der Stadt abzustimmenden Bebauungsplan geschaffen.

Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:

- Reines Wohnen, sofern der Anteil an der Gesamtfläche überwiegt
- Nutzung durch einen Handwerks- oder einen sonstigen lärmintensiven Gewerbebetrieb
- Vergnügungsstätten wie z. B. Casino, Spiel- und Automatenhalle sowie entsprechend ausgestattete Wettbüros
- Einrichtungen jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wie z. B. Bordelle, Swinger-Clubs, Nachtlokale, FKK usw.
- Diskothek

## II.

Die Liegenschaft wird wie folgt beschrieben:

### 1. Beschreibung der vorhandenen baulichen Anlage (Quelle „Masterthesis Vera Driller 2017“)

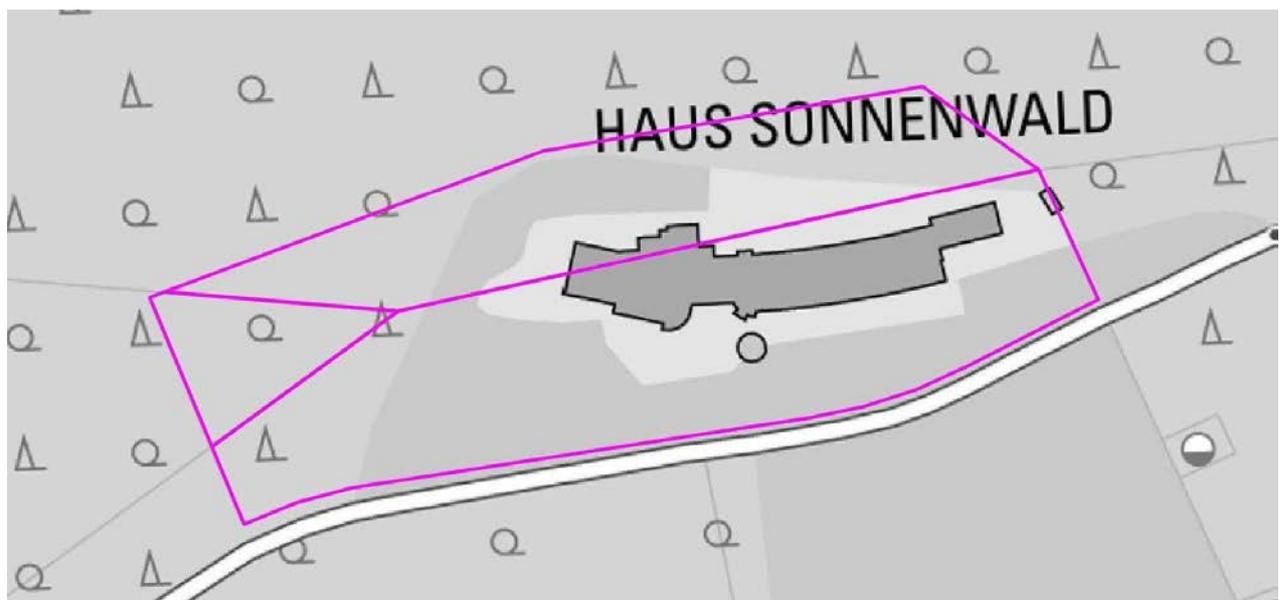
Im Stadtteil Merzig-Besseringen befindet sich etwa 400 m östlich des Siedlungskörpers das ehemalige VdK-Erholungsheim „Haus Sonnenwald“.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Das Areal „Haus Sonnenwald“ umfasst die Grundstücke Flur 2, Flurstück-Nummern 640/3, 642/72 und 636/2 auf der Gemarkung Besseringen. Zusammengefasst beträgt die Grundstücksgröße 13.480 m<sup>2</sup>.

Von Norden nach Süden hat das Gebiet eine Längenausdehnung von ca. 76 m und von Westen nach Osten von ca. 207 m.



Lageplan ohne Maßstab

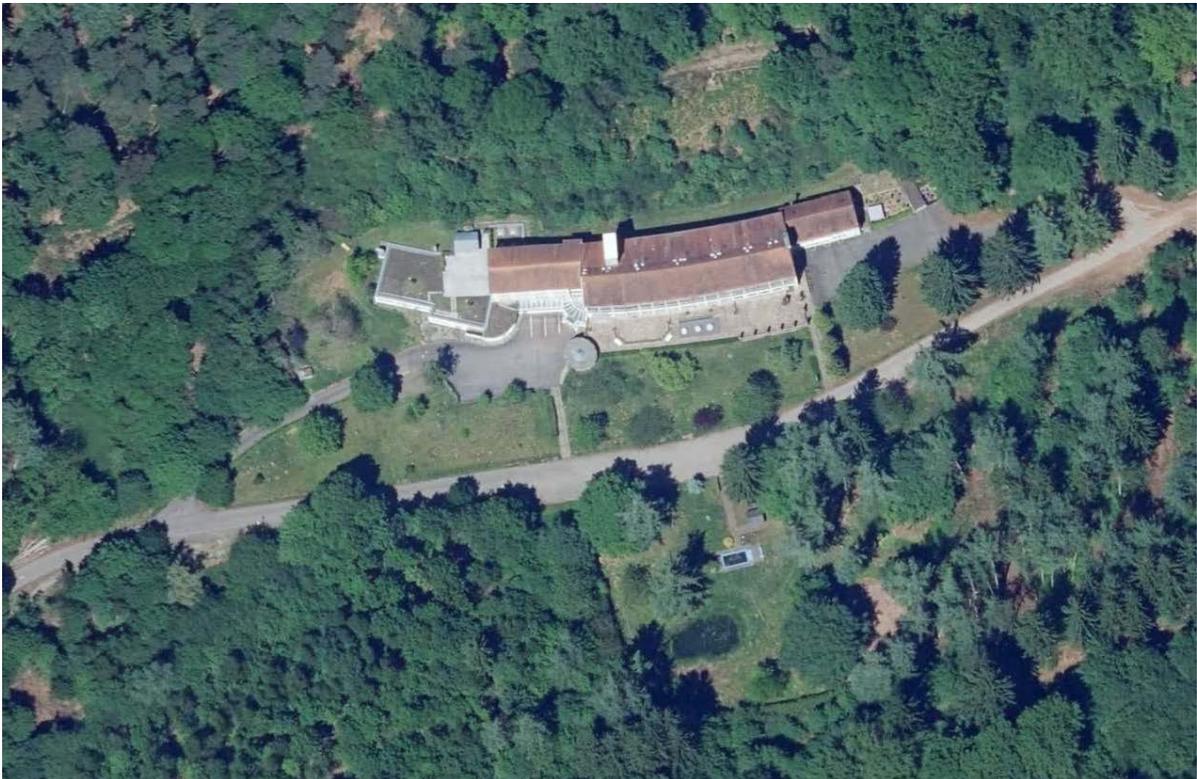
Der Gebäudekomplex wurde 1954 durch den Sozialverband VdK als Erholungsheim errichtet und in den folgenden Jahren in dem mittlerweile staatlich anerkannten Erholungsort Besseringen sukzessiv zu einem hotelähnlichen Erholungs- und Wellnesszentrum umgebaut sowie durch mehrere bauliche Maßnahmen erweitert.

Zeitweise hatte das Haus bis zu 20.000 Übernachtungen im Jahr und zählte damit zu einer der wichtigsten touristischen Einrichtungen in der Kreisstadt Merzig.

Der VdK hat das Haus Ende 2013 geschlossen. Eine Nachnutzung fand bis 31. März 2016 statt.

## 2. Planungsrecht

Planungsrechtlich liegt das Vorhaben im Außenbereich. Planungsrecht wird über einen mit der Kreisstadt Merzig abgestimmten Bebauungsplan geschaffen.



Luftbild des Bereichs

Der Planungsraum liegt innerhalb des mit Verordnung vom 23. April 1991 ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes „Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen“ und betrifft die Wasserschutzbereiche der Schutzzone II bzw. III (Schutzzone II südlich / Schutzzone III nördlich der Straße „Am Sonnenwald“).

Insbesondere der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegt daher besonderen Anforderungen.

### 3. Erschließung

Erschlossen wird das Haus Sonnenwald über die Straße „Zum Sonnenwald“.

Zwischen den letzten Häusern der Ortslage und dem Haus Sonnenwald ist die Straße teilweise nur einspurig mit Ausweichbuchten ausgebaut. Gegebenenfalls sind bei einer künftigen Nutzung mit intensivem Fahrzeugverkehr weitere Ausbaumaßnahmen auf Kosten des Bewerbers erforderlich.

Die Versorgung mit Wasser kann wie bisher über Anschluss an das örtlich vorhandene Netz im Bereich der Straße „Zum Sonnenwald“ erfolgen.

Die Versorgung mit Elektrizität ist wie bisher ebenfalls mittels Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

Darüber hinaus ist auch bereits ein Anschluss an das vorhandene Gasnetz der Stadtwerke vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung kann wie bisher über die öffentliche Kanalisation erfolgen. Genaue Werte und gegebenenfalls Nachbesserungen hinsichtlich der Dimensionierung können erst in Zusammenhang mit einer konkreten Planung ermittelt werden.

An Telekommunikationsversorgung ist Internetanschluss über das mittlerweile durch Vodafone übernommene ehemalige Kabel-Deutschland-Netz vorhanden.

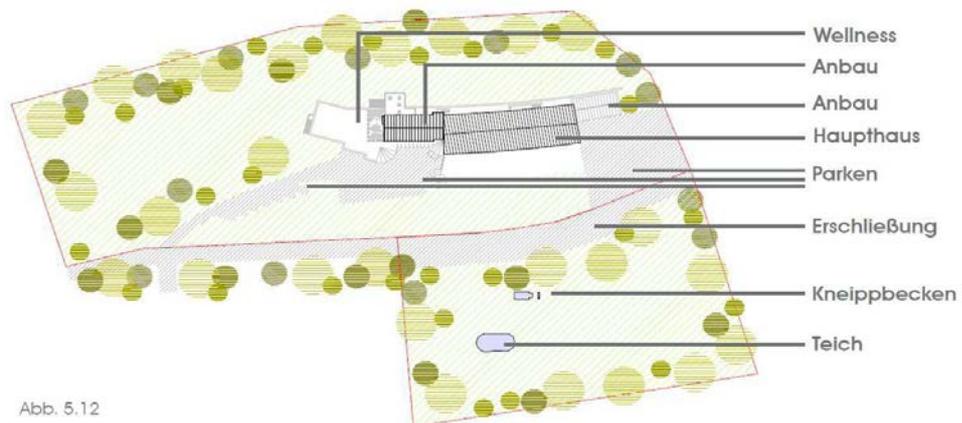
### 4. Bestand (Quelle „Masterthesis Vera Driller 2017“)

Der Bestand der Gebäude stellt sich wie folgt dar:



Das Haus Sonnenwald lässt sich in 3 Gebäudeteile gliedern: Wellnessbereich, Anbau mit dem Haupteingang und Haupthaus.

Vor dem Wellnessbereich sind behindertengerechte Parkplatzflächen angeordnet, von denen aus man den Haupteingang erreicht. Zu diesem gelangt man auch über eine Treppe von der deutlich tiefer gelegenen Zufahrtsstraße. Hier befinden sich weitere Parkplatzflächen. Über eine etwas weiter östlich gelegene zweite Treppe gelangt man von diesen Parkplatzflächen unmittelbar zur Außenterrasse des Restaurants.



**GEBÄUDEKENNDATEN ALLGEMEIN:**

Eröffnet: 1954

Bautyp: Zeilenbebauung

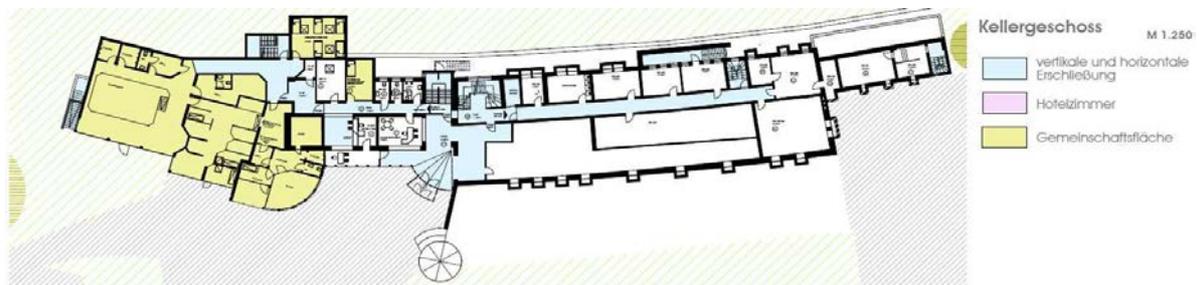
Bauherr: Sozialverband VdK Saarland eV

Funktion: Beherbergen und Erholen (Wellness)

Zimmer: 51

Stellplätze: 30

Lage des Grundstücks: Außenbereich



### Kellergeschoss

Im Kellergeschoss des Anbaus befindet sich der Haupteingang.

Über das Foyer erreicht man die Rezeption und den Eingang zum Wellnessbereich, welcher sich nach links anschließt.

Im vorderen Bereich befindet sich die Anmeldung, im hinteren Bereich und unterhalb der Rezeption sind Umkleiden, Ruheräume, Duschen, Sauna, Therapiebecken und Behandlungsräume.

Des Weiteren beherbergt das Kellergeschoss Lager- und Technikräume.

Die Technikräume des Wellnessbereichs befinden sich in dem nur hier nochmals teilunterkellerten Bereich.



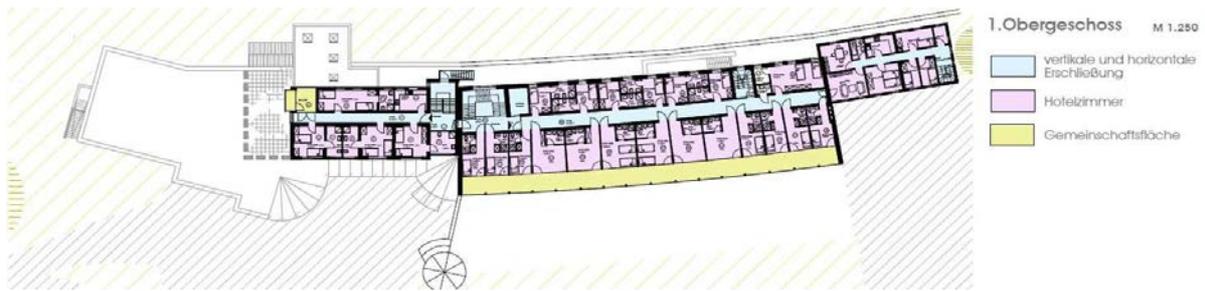
### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss des Haupthauses sind das Restaurant und die dazugehörige Terrasse angeordnet.

Im rechten Anbau des Restaurants befinden sich die Küche sowie der Kühlraum und die Erschließung der Hausmeisterwohnung.

Im linken Anbau findet man die ersten Hotelzimmer.

Das Flachdach des Wellnessbereiches ist begrünt und teilweise begehbar.



### 1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss des rechten Anbaus befindet sich die Hausmeisterwohnung.  
Im Haupthaus selbst gliedern sich an der vorderen und hinteren Fassade die Zimmer an, die durch einen Mittelflur getrennt werden.  
Im linken Anbau sind, wie auch bereits im EG, ebenfalls Zimmer angeordnet.

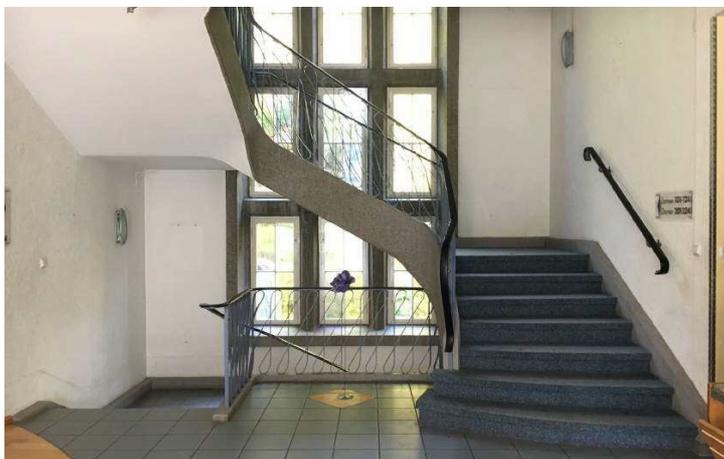


### 2. Obergeschoss

Die Zimmeranordnung im 2. Obergeschoss ist sowohl im Haupthaus, wie auch im linken Anbau, ähnlich dem des darunter liegenden 1. Obergeschosses.

### 5. Konstruktion des Gebäudes (Quelle „Masterthesis Vera Driller 2017“)

Die Tragstruktur des Gebäudes läuft grundsätzlich über die horizontale und vertikale Erschließung des Hotels mit.



## 6. Gebäudetechnik(Quelle „Masterthesis Vera Driller 2017“)



Der Technikraum befindet sich im Kellergeschoss unterhalb des Haupthauses. Heizung und Warmwasser werden mit Gas betrieben. Hierzu besteht ein Contracting-Vertrag mit den Stadtwerken Merzig GmbH. Eine Lüftungsanlage zur Zwangsentlüftung ist vorhanden.

Im Haupthaus befindet sich ein Aufzug.

Regenerative Energien wurden in dem Gebäude noch nicht eingesetzt.

### III.

#### 1.

Folgende Unterlagen sind mit der Interessenbekundung einzureichen:

- Erläuterung eines Nutzungskonzeptes mit Beschreibung des Vermarktungskonzeptes und ggf. der Betreiberstruktur
- Grundrissorganisation 1:100/1:200 (Skizze, Architekturvorentwurf),
- Pläne-Skizzen zur Architektur des Vorhabens und der Freiflächen
- Angaben zu städtebaulichen Kennzahlen (Grundfläche, Geschossfläche, Höhenangaben inklusive Bezugspunkt, Vollgeschosse etc.) sowie Angaben zu Nutzflächen und Stellplätzen
- Erläuterung des energetischen Konzeptes
- Angabe des vorgesehenen Realisierungszeitraumes von Baubeginn bis Inbetriebnahme
- Gebot der Höhe des Kaufpreises
- Persönliche Angaben des Bewerbers
- Nachweis der fachlichen Kompetenz (Referenzen) und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

#### 2.

Ein Mindestkaufpreis für die Liegenschaft wird nicht angesetzt

**3.**

Die Interessenbekundung einschließlich der Unterlagen ist in Papierform und in digitaler Form (pdf auf Datenträger) bis zum 29.09.2023, 11:00 Uhr, in einem verschlossenen Umschlag/Paket mit Angabe des Absenders an die

Kreisstadt Merzig  
Gebäude- und Grundstücksmanagement  
Brauereistraße 5  
66663 Merzig

zu richten.

Als Betreff ist die folgende Bezeichnung gut lesbar auf dem Umschlag/Paket aufzubringen:

Bewerbung „Haus Sonnenwald“  
Sendung bitte nicht öffnen  
Objekt-Nr. VdK 3. IBV

**IV.**

**1.**

Bei dem vorliegenden Interessenbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine für die Kreisstadt Merzig unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung für den Kauf der gemeindlichen Fläche in Verbindung mit dem Nutzungskonzept für die Fläche. Die Kreisstadt Merzig behält sich das Recht vor, das Verfahren jederzeit abzubrechen und ggf. durch ein neues Verfahren zu ersetzen bzw. auf unbestimmte Zeit einzustellen. Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Kreisstadt Merzig. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Den Bewerbern wird hinreichend Gelegenheit gegeben, sich von dem Zustand des Gebäudes und der Grundstücke, ihrer Beschaffenheit und Eignung für das von ihnen geplante Bauvorhaben zu überzeugen. Besichtigungstermine können nach Abstimmung mit den nachfolgenden Ansprechpartnern vereinbart werden.

**2.**

Ansprechpartner sind:

Herr Werner Gasper, E-Mail: [w.gasper@merzig.de](mailto:w.gasper@merzig.de), Telefon: 06861/85-451  
Frau Jessica Penth; E-Mail: [j.penth@merzig.de](mailto:j.penth@merzig.de); Telefon: 06861/85-442

**3.**

Die Interessenbekundungen werden nach folgenden Kriterien und Gewichtungen bewertet:

Kaufpreis	10 %
Nutzungskonzept	70 %
Energetisches Konzept	20 %