

LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Investorenwettbewerb „Kaufhaus Krämer“ – Revitalisierung des Gebäudeensembles Hauptstraße 27 / Bahnhofstraße 4 / Schuhgasse 11, 64625 Bensheim

Vorwort

Das ehemalige Kaufhaus Krämer ist eines der prägenden Gebäudeensembles der Bensheimer Innenstadt. Gelegen zwischen dem Marktplatz, der Hauptstraße, der Bahnhofstraße und der Schuhgasse, verbindet es Bauepochen vom Mittelalter bis ins frühe 20. Jahrhundert und ist damit ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Identität Bensheims.

In den vergangenen Jahren hat das Ensemble zunehmend an Nutzungsintensität verloren. Die Obergeschosse stehen weitgehend leer, der bauliche Zustand lässt eine zeitgemäße Nutzung nur noch in Teilen zu. Um den fortschreitenden Verfall zu stoppen und das Ensemble als lebendigen Bestandteil der Innenstadt zu erhalten, hat die Marketing- und Entwicklungsgesellschaft Bensheim mbH (MEGB) beschlossen, das Objekt im Rahmen eines Investorenwettbewerbs an einen Investor zu veräußern, der bereit und in der Lage ist, eine umfassende Revitalisierung durchzuführen.

Ziel ist es, durch eine hochwertige Sanierung und eine innenstadtbelebende Nachnutzung Frequenz, Aufenthaltsqualität und Urbanität im Herzen Bensheims nachhaltig zu stärken. Das vorliegende Dokument beschreibt die wesentlichen Rahmenbedingungen, Anforderungen und Pflichten, die mit dem Erwerb und der Revitalisierung des Ensembles verbunden sind.

Hinweise zur vorliegenden Leistungsbeschreibung

Die vorliegende Leistungsbeschreibung mit den dazugehörigen Anlagen beschreibt den Vertragsgegenstand und fasst die relevanten Rahmendaten, technischen Befunde und rechtlichen Rahmenbedingungen zusammen. Die Zusammenstellung der Bestandsdaten und die Darstellung der Planungsparameter wurden mit größtmöglicher Sorgfalt vorgenommen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben – einschließlich der Angaben in den beigefügten Gutachten und Kosteneinschätzungen – übernimmt die MEGB keine Haftung.

Die in den Anlagen enthaltenen Kostenangaben, Flächenberechnungen und technischen Bewertungen dienen ausschließlich der Orientierung des Investors und stellen keine zugesicherten Eigenschaften oder Beschaffenheitsvereinbarungen dar. Es obliegt dem

Investor, eigene Prüfungen und Kalkulationen vorzunehmen. Die verbindlichen Regelungen zum Haftungsausschluss für den baulichen Zustand und etwaige Altlasten ergeben sich ausschließlich aus dem Kaufvertrag.

1 Veräußerin

Veräußerin ist die Marketing- und Entwicklungs-Gesellschaft Bensheim mbH (nachfolgend „MEGB“), Hauptstraße 39, 64625 Bensheim.

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage und Grundstücksdaten

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Innenstadt von Bensheim, der größten Stadt im Kreis Bergstraße mit rund 43.000 Einwohnern, gelegen zwischen Heidelberg und Frankfurt im Süden des Rhein-Main-Gebietes. Die Bevölkerungsentwicklung war in Bensheim in der Vergangenheit positiv; von 2013 bis 2023 stieg die Bevölkerung um rd. 6,1 %. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt mit 8.690 € pro Einwohner und einer Kaufkraftkennziffer von 110,6 über dem Bundesdurchschnitt. Das Areal liegt zwischen dem Bensheimer Marktplatz bzw. der Hauptstraße, der Bahnhofstraße und der Schuhgasse. Der östliche und nördliche Bereich des Grundstücks ist aufgrund der hohen Passantenfrequenz als 1a-Lage zu qualifizieren, der westliche Grundstücksbereich an der Schuhgasse ist als 1b-Lage einzustufen. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 709 m² und verteilt sich auf das Flurstück 249 (Hauptstraße 27 / Bahnhofstraße 4, 293 m²) und das Flurstück 251 (Schuhgasse 11, 416 m²). Der Bodenrichtwert für die als Kerngebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern definierte Bodenrichtwertzone beträgt zum Stichtag 01.01.2024 1.050 €/m². Der rechnerische Bodenwert beläuft sich auf rd. 750.000 €.

2.2 Gebäudestruktur und Bestandsbeschreibung

Es handelt sich um ein Konglomerat mehrerer Gebäudeteile aus den unterschiedlichsten Bauepochen. Die Gewölbekeller stammen aus mittelalterlicher Zeit und sind vermutlich zwischen dem 15. und 17. Jahrhundert entstanden. Das Ensemble setzt sich aus drei Hauptbaukörpern zusammen:

- **Hauptstraße 27:** Bestandsbau, Baujahr nach 1823. Im Erdgeschoss befindet sich eine Ladenfläche. Die Obergeschosse und der Speicherbereich stehen weitgehend leer. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.
- **Bahnhofstraße 4:** Bestandsbau, Baujahr ca. 1912. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich Ladenflächen. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss stehen leer. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

- **Schuhgasse 11:** Bestandsbau mit geringer Substanzqualität, Baujahr nach 1823. Im Erdgeschoss befinden sich Schaufensterbereiche, die oberen Geschosse sind ungenutzt. Dieses Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

2.3 Zustand

Der Zustand des Objektes lässt eine Nutzung nur noch in Teilen zu und ist größtenteils baufällig. Die Obergeschosse sind wirtschaftlich und technisch völlig überaltert. Das Ensemble ist grundlegend sanierungsbedürftig. Ein vollständiger Abriss und Neubau scheiden aufgrund des Denkmalschutzes aus.

2.4 Wohn- und Nutzflächenpotenzial

Die vorläufig ermittelte Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 1.704 m². Im Erdgeschoss stehen ca. 503 m² als Handels- bzw. Gastronomiefläche zur Verfügung, im 1. Obergeschoss ca. 353 m² und im 2. Obergeschoss ca. 421 m². Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich in einer als Kerngebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern definierten Bodenrichtwertzone.

2.5 Markt- und Mietumfeld

Für Einzelhandelsflächen in der 1a-Lage von Bensheim werden Mietpreise von 11,50 bis 21,00 €/m² angegeben. Für Büroflächen liegen die marktüblichen Mieten bei 7,00 bis 12,00 €/m². Für Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung in vergleichbarer Lage werden Mieten von ca. 8,46 bis 9,71 €/m² erzielt; bei gehobener Ausstattung liegen die Mieten bei ca. 9,10 bis 10,50 €/m².

Das veränderte Einkaufsverhalten der Kunden und die verstärkte Verlagerung zum Online-Handel stellt den stationären Einzelhandel in Bensheim vor Herausforderungen. Leerstände, wie etwa die vollständig unvermietete Neumarktgalerie, führen zu einem Rückgang der Attraktivität der Innenstadt. Der Investor hat diese Marktbedingungen bei seiner Kalkulation zu berücksichtigen.

3 Leistungsumfang und Pflichten des Investors

3.1 Erwerb des Ensembles

Der Investor erwirbt sämtliche in Abschnitt II genannten Liegenschaften. Der Erwerb erfolgt im Wege eines notariellen Kaufvertrags. Die Bedingungen des Kaufvertrags sind dem Investorenwettbewerb beigefügten Muster zu entnehmen.

3.2 Revitalisierungspflicht

Der Investor verpflichtet sich, das Gebäudeensemble innerhalb der nachfolgenden Fristen auf eigene Kosten zu revitalisieren und in einen zeitgemäßen, nutzungsfähigen Zustand zu versetzen. Der Käufer ist verpflichtet, den Bauantrag für die Revitalisierungsmaßnahmen

innerhalb von drei Jahren nach Zuschlagserteilung bei der zuständigen Baubehörde einzureichen. Der Beginn der Revitalisierungsmaßnahmen hat innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen. Die Revitalisierung ist spätestens fünf Jahre nach Baubeginn vollständig fertigzustellen.

Die Revitalisierung umfasst mindestens:

- die bauliche und technische Ertüchtigung des Bestands, insbesondere hinsichtlich Gebäudetechnik (TGA), Brandschutz, Barrierefreiheit und Schallschutz;
- die denkmalgerechte Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile Hauptstraße 27 und Bahnhofstraße 4 unter Beachtung der Auflagen der zuständigen Denkmalschutzbehörde;
- die Entwicklung und Umsetzung eines Nutzungskonzepts für sämtliche Gebäudeteile gemäß den Nutzungsvorgaben in Abschnitt IV;
- die Herstellung bzw. Wiederherstellung einer angemessenen Fassaden- und Erdgeschossgestaltung unter Erhalt des Bestandscharakters;
- die Gewährleistung einer dauerhaften Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsstrategie.

3.3 Kostenübernahme

Sämtliche Kosten der Revitalisierung, einschließlich der Planungs-, Genehmigungs- und Baukosten, trägt der Investor. Die Kostenschätzung der beauftragten Architekten bezifferte die Sanierungskosten im Dezember 2022 auf rd. 12,3 Mio. €; unter Berücksichtigung der Baukostensteigerung liegen die hochgerechneten Kosten bei rd. 13,6 Mio. €. Bezogen auf die projektierte Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 1.704 m² entspricht dies Sanierungskosten von rd. 8.000 €/m² Mietfläche. Eine Vollsanierung ist angesichts der geschätzten Sanierungskosten und des in Bensheim erzielbaren Mietniveaus wirtschaftlich voraussichtlich nicht darstellbar, da die hierfür erforderliche Sollmiete von rd. 39 bis 44 €/m² monatlich weit über den marktüblich erzielbaren Mieten liegen würde. Es bietet sich daher eine kostensensible Modernisierung an, im Rahmen derer eine Weitervermietung der Erdgeschossflächen zu Einzelhandels- und/oder Gastronomie Zwecken sowie eine Sanierung der Obergeschosse wirtschaftlich sinnvoll erscheint. Diese Angaben dienen lediglich der Orientierung, der Investor hat die Kosten eigenverantwortlich zu ermitteln und zu tragen. Der AG übernimmt insofern keinerlei Gewähr für die getätigten Angaben.

4 Nutzungsvorgaben (Nutzungsleitplanken)

4.1 Zulässige Nutzungen

Der Investor ist grundsätzlich frei in der Wahl der konkreten Nutzung. Zulässig sind insbesondere:

- Wohnnutzung (freifinanzierten oder geförderten Wohnungsbau);

- gewerbliche Nutzung, insbesondere Einzelhandel, Gastronomie (Restaurants, Cafés), Büro- und Dienstleistungsnutzung, Co-Working-Flächen;
- Mischnutzungen aus den vorgenannten Kategorien.

Die MEGB begrüßt eine innenstadtbelebende Nutzung, die zur Steigerung von Frequenz und Aufenthaltsqualität in der Bensheimer Innenstadt beiträgt.

4.2 Ausgeschlossene Nutzungen

Folgende Nutzungen sind ausdrücklich ausgeschlossen und dürfen weder im Erdgeschoss noch in den Obergeschossen realisiert werden:

- Betriebe der Erotikbranche (z. B. Erotikfachhandel, erotische Dienstleistungen, Bordelle, bordellartige Betriebe, Laufhäuser, sonstige Einrichtungen mit sexuellem Bezug);
- Glücksspielbetriebe (z. B. Spielhallen, Wettbüros, Casinos, Betriebe mit Geldspielautomaten als Hauptzweck);
- sonstiges Nachtgewerbe, das nach Art und Umfang geeignet ist, die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier erheblich zu beeinträchtigen.

Diese Nutzungsausschlüsse werden als dauerhafte Beschränkungen im Kaufvertrag verankert und dinglich gesichert.

4.3 Weitere Nutzungsleitplanken

Bei der Konzeptentwicklung soll der Investor die folgenden Leitplanken beachten:

- Erdgeschossaktivierung: Die Erdgeschossflächen sollen eine publikumswirksame Nutzung erhalten, die zur Frequenzerzeugung in der Innenstadt beiträgt;
- Belebung in Tages- und Abendstunden;
- Vermeidung dauerhafter Leerstände durch eine belastbare Vermietungsstrategie.

5 Denkmalschutz und öffentlich-rechtliche Anforderungen

5.1 Denkmalschutz

Die Gebäude Hauptstraße 27 und Bahnhofstraße 4 stehen unter Denkmalschutz. Das Gebäude Schuhgasse 11 steht nicht unter Denkmalschutz. Der Investor hat sämtliche denkmalschutzrechtlichen Auflagen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße sowie des Landesamts für Denkmalpflege Hessen zu beachten und die Abstimmung mit diesen Behörden eigenverantwortlich zu führen. Die denkmalgeschützten Fassaden sind zu erhalten.

5.2 Bauordnungs- und genehmigungsrechtliche Anforderungen

Der Investor hat alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auf eigene Kosten einzuholen. Insbesondere sind die Anforderungen des Brandschutzes, des Schallschutzes

und der Barrierefreiheit zu beachten. Die Einordnung des Gebäudes in die Gebäudeklasse ist im Rahmen der weiteren Planung zu klären; eine Einordnung in Gebäudeklasse 5 würde die Brandschutzmaßnahmen erheblich verteuern.

5.3 Umwelt- und Schadstoffsituation

Eine umwelttechnische Untersuchung von Bestandsbauteilen wurde im November 2022 durch die Firma Geoservice durchgeführt. Das Gutachten ist dieser Leistungsbeschreibung beigelegt als **Anlage 5**. Bei den Untersuchungen wurde in fünf Materialproben Asbest (Chrysotil) festgestellt. Acht Proben wiesen künstliche Mineralfasern (KMF) auf, die als „wahrscheinlich krebserzeugend“ einzustufen sind (Kanzerogenitätsindex KI \leq 30). Ferner wurde in der Wandfarbe im 1. Obergeschoss Polychlorierte Biphenyle (PCB) nachgewiesen, woraus sich ein entsprechender Sanierungsbedarf ergibt. Bei einer Sanierung oder einem teilweisen Abriss sind gutachterliche Begleitmaßnahmen und der Einsatz von Fachunternehmen erforderlich. Der Investor hat zur Kenntnis genommen, dass Schadstoff- und Standsicherheitsrisiken bestehen können. Es obliegt dem Investor, vor Angebotsabgabe die verfügbaren Unterlagen zu prüfen und eigene Untersuchungen vorzunehmen. Ein Haftungsausschluss der MEGB für den baulichen Zustand und etwaige Altlasten wird im Kaufvertrag geregelt.

6 Anlagen zu Leistungsbeschreibung

- Abschlussbericht der Architekten Olbrich & Maracic vom 14.12.2022 (Leistungsphasen 1 & 2) – Anlage 1
- Bauunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten – Stand 10.11.2022) – Anlage 2
- Kostenprognose 2022 – Anlage 3
- Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung zum Vorentwurf (14.12.2022) – Anlage 4

- Bericht zur umwelttechnischen Untersuchung der Geo-Service Bensheim vom 02.10.2023 – Anlage 5
- Grundbuchauszug (letzte Eintragung am 27.05.2025) – Anlage 6

Stand: 02.07.2026]

Marketing- und Entwicklungs-Gesellschaft Bensheim mbH