

Exposé

Domäne Ernstfarm



Bayerische Staatsforsten AöR
Forstbetrieb Coburg
Glockenberg 7
96450 Coburg

Zusammenschau/Überblick

Die in unmittelbarer Nähe der Stadt Coburg gelegene Domäne Ernstfarm (Anschrift: Küregrund 80, 96450 Coburg) war ursprünglich eines von zwei landwirtschaftlichen Mustergütern nach englischem Vorbild, die in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts durch den Herzog von Sachsen-Coburg und Gotha erbaut wurden. Durch die Optimierung und Rationalisierung der landwirtschaftlichen Betriebsabläufe und die Einführung von technischen Neuerungen sollte im Vergleich zu herkömmlichen landwirtschaftlichen Betrieben eine deutliche Produktionssteigerung erreicht werden. Aus verschiedenen Gründen waren die Mustergüter jedoch bereits nach kurzer Zeit unrentabel, so dass sich die herzogliche Hofkammer bereits Anfang des 20. Jahrhunderts dazu entschloss, die Mustergüter nicht mehr selbst zu bewirtschaften, sondern zu verpachten.

Zuletzt wurde die Domäne Ernstfarm von verschiedenen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sowie für Märkte, Veranstaltungen und zu Wohnzwecken genutzt. Aktuell steht die Domäne Ernstfarm leer.

Die denkmalgeschützte Domäne Ernstfarm befindet sich auf einem ca. 24.000 qm großen Grundstück und besteht aus insgesamt 5 Gebäudekomplexen, die größtenteils um einen rechteckigen und weitgehend geschlossenen Innenhof angeordnet, teilweise dem Ensemble aber auch südlich und westlich vorgelagert sind. Insgesamt bieten die 5 Gebäudekomplexe Wohn- und Nutzflächen im Umfang von ca. 3.517 qm. Das Anwesen ist sanierungsbedürftig.

Die Bayerischen Staatsforsten möchten die Domäne Ernstfarm wieder in Nutzung bringen und suchen einen Vertragspartner, der das Anwesen im Wege des Erbbaurechts mit einem zur Historie und der kulturgeschichtlichen Bedeutung des Ensembles passenden Nutzungskonzept übernimmt.

Die Vergabe des Erbbaurechts erfolgt in einem zweistufigen Ausschreibungsverfahren.

Stufe 1 des Verfahrens dient dazu, geeignete Nutzungskonzepte für die Domäne Ernstfarm zu ermitteln. In Stufe 2 werden die Interessenten der ausgewählten Nutzungskonzepte gebeten, ihre Vorstellungen zu präzisieren und die wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen ihres Nutzungskonzepts darzulegen sowie ein Gebot für das Erbbaurecht abzugeben. Auf dieser Grundlage erfolgt dann die endgültige Zuschlagserteilung.

Die Domäne Ernstfarm einst und heute

Die Entstehung der Domäne Ernstfarm

Die Domäne Ernstfarm war eines von zwei landwirtschaftlichen Mustergütern, die im 19. Jahrhundert nach englischem Vorbild im Coburger Raum errichtet wurden. Verantwortlich für die Übertragung der Ideen der englischen „agriculture“-Bewegung in die Coburger Gegend waren die engen Verbindungen zwischen dem englischen Königshaus und dem Herzogtum Sachsen-Coburg und Gotha, dem der spätere Ehemann der englischen Königin Victoria, Prinz Albert von Sachsen-Coburg und Gotha entstammte.

Ziel dieser landwirtschaftlichen Mustergüter, die auf Anordnung von Herzog Ernst II. von Sachsen-Coburg und Gotha errichtet wurden, war eine deutliche Produktionssteigerung gegenüber herkömmlichen landwirtschaftlichen Betrieben, in erster Linie durch die Optimierung und Rationalisierung von Betriebsabläufen sowie durch die Einführung verschiedener technischer Neuerungen.

Baulich wurde dabei ein Schwerpunkt auf kurze Arbeitswege, optimierte klimatische Bedingungen im Bereich der Stallungen und eine verbesserte Wasserver- und -entsorgung gesetzt. Zudem wurden manuelle Tätigkeiten soweit als möglich durch den Einsatz von Maschinen und technischen Hilfsmitteln ersetzt.

Das Scheitern des englischen Modells

Zunächst wurden die beiden Coburger Musterfarmen als leuchtende Beispiele für die Gestaltung und die Bewirtschaftung moderner landwirtschaftlicher Betriebe gepriesen.

Aber schon bald wurde auch Kritik laut, ob diese Farmen tatsächlich allen Ansprüchen einer rationellen Landwirtschaft genügen. Fakt ist jedenfalls, dass sich die Coburger Farmen im Gegensatz zu ihren englischen Vorbildern finanziell nicht selbst trugen. Mögliche Gründe dafür lagen wohl im Missverhältnis der trotz aller Einsparungen relativ hohen Baukosten zur bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche, die sich im Nachhinein als zu gering erwies, aber auch in den Unterschieden der klimatischen Bedingungen des Coburger Landes im Vergleich zum englischen Klima. Auch wegen der häufigen Reparaturen mussten für beide Betriebe jährliche Zuschüsse vorgesehen werden, sodass 1915 die herzogliche Hofkammer zu dem Entschluss kam, die Ernstfarm könne kein Musterbetrieb mehr sein. Beide Farmen wurden in der Folge an private Pächter vergeben.

Ende des 20. Jahrhunderts wurde die landwirtschaftliche Nutzung der Domäne Ernstfarm aufgrund struktureller Änderungen in der Landwirtschaft vollständig aufgegeben

Das Ensemble "Ernstfarm"

Das 1878 von Georg Konrad Rothbart geplante Ensemble der Ernstfarm besteht aus insgesamt fünf Baukörpern. Um einen rechteckigen, größtenteils geschlossenen Hof gruppieren sich Wohn- und Nebengebäude. Parallel dazu liegen südlich und westlich vorgelagert noch weitere Nebengebäude. Die Hapterschließung der Hofanlage, welche durch zwei steinerne Pfosten gekennzeichnet ist, erfolgt über die Südostseite.

Der Hof ist im Osten durch das dreiteilige Pächterhaus mit Gesindetrakt begrenzt. 1934 wurde der ursprünglich eingeschossige Mitteltrakt um ein Geschoss erhöht. Im Zuge dessen wurden die eingeschossigen Seitenflügel an die neue Situation angepasst. Das Wohnhaus wurde in Ziegelmauerwerk ausgeführt, welches durch Sandsteinfaschen eine Gliederung erhält. Die Fenster haben durchgehend einen Segmentbogensturz, welcher im Erdgeschoss in Sandstein und im Obergeschoss in Ziegel ausgeführt wurde. Der mittige Hauptzugang ist durch einen Uhrengiebel mit abgetrepten Binnenflächen überhöht.

Auf der Nord- und Südseite des Hofes liegen die ursprünglichen Stallungen für Pferde, Schweine und Rinder. Die westliche Begrenzung bildet der Wirtschaftstrakt mit Futterküche. Die Gebäude für Scheunen und Stallungen wurden ebenfalls mit flachen Segmentbogenstürzen und mit Ventilationsöffnungen oberhalb der Fenster ausgeführt. Im Vergleich zum Wohngebäude wurde jedoch bei den Nebengebäuden nahezu vollkommen auf Ornamente verzichtet. Anfang der 1920er Jahre erfolgte im Südwesten eine Erweiterung der Scheune, kurz darauf wurde das Pächterhaus erhöht. In den 1950er und 60er Jahren fanden größere Umbaumaßnahmen und diverse gestalterische Veränderungen im Bereich der Stallungen statt. 1976 wurde der markante zur Brennerei gehörende Schornstein gesprengt.



Historische Aufnahme

Stallungen und Wirtschaftstrakt

Aktuelle Nutzung der Domäne Ernstfarm

Nach der endgültigen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung Ende des 20. Jahrhunderts wurde die Domäne Ernstfarm im Jahr 2002 neu verpachtet und sollte zu einem Handwerkerhof und einem Ort der Begegnung umgestaltet werden. Diverse Um- und Ausbaumaßnahmen wurden vorgenommen. In der Folgezeit wurde das Ensemble für verschiedene Märkte und Veranstaltungen genutzt. Beispielsweise wurden neben einer Töpferei und einer Schmiede eine Weinstube und ein Verkaufsraum für Cider betrieben.

Das Pachtverhältnis wurde zum 31.12.2023 im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst. Aktuell ist die Domäne Ernstfarm miet- und pachtfrei.

Die Eigentümer der Domäne Ernstfarm im Wechsel der Zeit

Ursprünglich befand sich die Domäne Ernstfarm im Eigentum des herzoglichen Hauses Sachsen-Coburg und Gotha. Mit dem Ende des 1. Weltkrieges und der damit verbundenen Abdankung des Herzogs Carl Eduard von Sachsen-Coburg und Gotha entstand der Freistaat Coburg. Die Rechte des Herzogs am Domänenvermögen gingen zum überwiegenden Teil auf den jungen Freistaat und einer dazu gegründeten Landesstiftung über.

Bald erkannte man, dass der Freistaat Coburg zu klein war, um auf Dauer lebensfähig zu sein. Per Volksentscheid stimmten die Coburger für einen Anschluss nach Bayern, der per Staatsvertrag vom 14. Februar 1920 besiegelt wurde. §7 des genannten Staatsvertrages legt fest, dass das gesamte Domänenvermögen als Sondervermögen des Freistaates Bayern, von einer in Coburg zu errichtenden staatlichen Behörde, dem Forst- und Domänenamt mit Sitz in Coburg zu verwalten ist.

Zum Domänenvermögen gehören umfangreiche Waldflächen, landwirtschaftliche Güter und Grundstücke und die damit verbundenen Jagd- und Fischereirechte sowie zahlreiche Gebäude wie z. B. die Vesten Coburg, das Schloss Ehrenburg, das Theater und das Zeughaus um nur einige zu nennen.

Für die Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist seit 2005 der Forstbetrieb Coburg der Bayerische Staatsforsten AöR zuständig.

Grundbuchangaben

Flurstücknummern: 2871[†], 2876, 2877 und 2886[†], Gemarkung Coburg

Flächengröße: ca. 24.000 m²

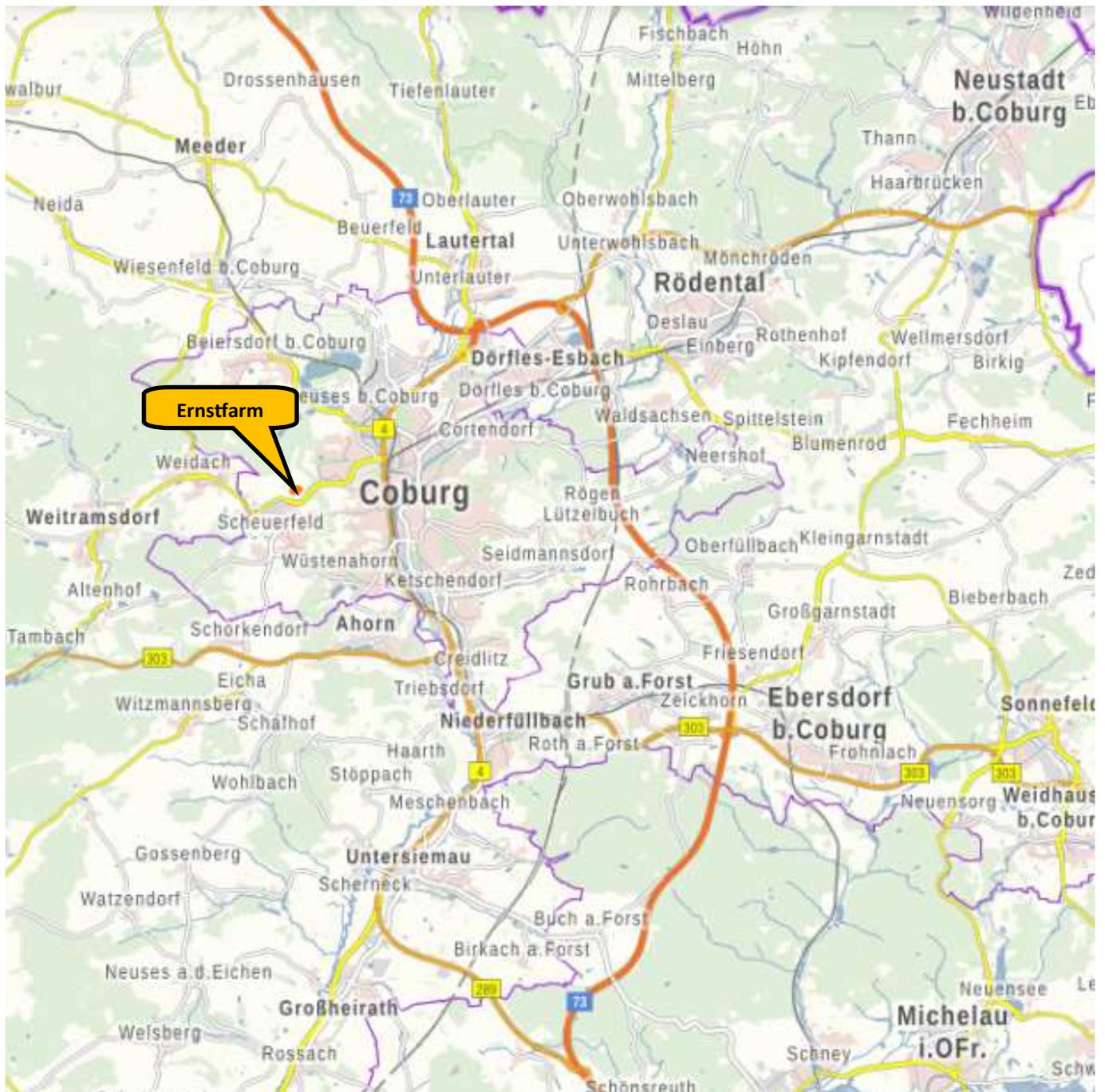
Beschreibung: Küregrund 80; Ernstfarm, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum

In Abt. II ist ein Wasserversorgungsleitungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Städtische Werke Überlandwerke Coburg GmbH eingetragen

In Abt. III des Grundbuchs sind keine Belastungen für die Grundstücke eingetragen.

Lageplan, Makrolage

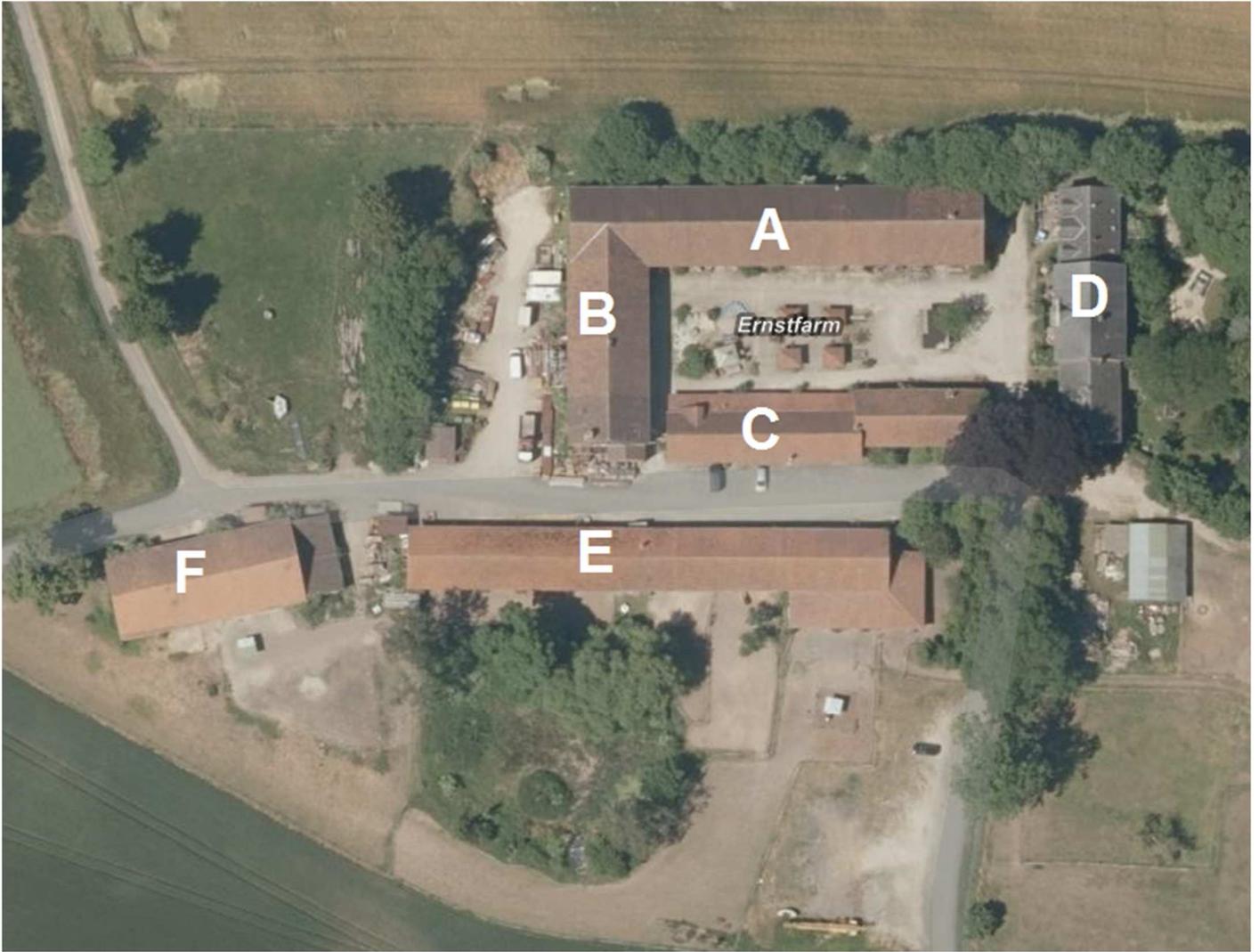
Bundesland	Bayern
Gemeinde	Coburg (41.000 Einwohner)
Nächstgelegene Orte	Neustadt b. Coburg ca. 17 km Lichtenfels ca. 25 km Bamberg ca. 50 km Nürnberg ca. 110 km
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss A 73



Luftbilder



Übersichtsplan



Kurzbeschreibung der einzelnen Gebäude

Gebäude A: Wirtschaftsgebäude (ehemaliger Pferde-/Rinderstall) Baujahr 1878, massive Bauart, Holzeinzelöfen 3 Wohnungen mit 52, 152 und 38 qm 2 gewerbliche Räume mit 147 und 335 qm	Fläche: ca. 724 qm
Gebäude B: Wirtschaftsgebäude (ehemalige Brennerei) Baujahr 1969, massive Bauart, Holzeinzelöfen Im EG 12 Räume für gewerbliche Nutzung mit insgesamt 336 qm Im OG/DG Wohnung mit Galerie 116 qm	Fläche: ca. 452 qm
Gebäude C: Wirtschaftsgebäude (ehemaliger Schweinestall) Baujahr 1878, massive Bauart, Holzeinzelöfen Im EG Gaststätte mit Betriebsfläche (19 Räume) mit insgesamt 330 qm Im EG Ladenfläche mit 52 qm	Fläche: ca. 382 qm
Gebäude D: Haupthaus Baujahr 1878, massive Bauart, Gasheizung 5 Wohnungen mit 136, 146, 98, 143 und 37 qm Gemeinschaftsflur mit 23 qm	Fläche: ca. 583 qm
Gebäude E: Pferdestall, Futterlagerräume Baujahr 1878, Fachwerk mit Steinausmauerung, 13 Pferdeboxen mit 166 qm Futtergang, Sattelkammer, Offenstall mit 572 qm	Fläche: ca. 738 qm
Gebäude F: Reithalle mit Schleppdachanbau Baujahr 1934, Fachwerk mit Steinausmauerung, keine Heizanlage	Fläche: ca. 437 qm
Gesamtnutzfläche	<hr/> ca. 3.517 qm

Die Obergeschosse der Gebäude A, B und C sind teilweise noch nicht ausgebaut und bei der Flächenangabe noch nicht berücksichtigt.

Erschließung

Die Ernstfarm ist mit Wasser, Abwasser, Strom an die örtliche Versorgung angeschlossen. Im Wohnhaus gibt es zusätzlich einen Gasanschluss der Stadtwerke .

Telefon/Internet-Anbindung: Glasfaser 1 GB Download, 500 MB Upload

Verkehr, Umfeld

Die Ernstfarm ist von Coburg aus über die Staatsstraße 2202 gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Hochschule Coburg. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 3,5 km.

Der Straßenunterhalt und die Räum- und Streupflicht über die westliche Zufahrt (FINrn. 2875, 1337, 460/2 Gem. Coburg) und die östliche Zufahrt (FINr. 2918 Gem. Coburg) sind von den künftigen Erbbauberechtigten zu tragen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Weidach (ca. 2,5 km) und in Coburg (Gewerbegebiet Lauterer Höhe ca. 6 km)

Nächstgelegene Ärzte in Coburg, Weidach, Scheuerfeld.

Schulen/Kindergarten in Coburg und Scheuerfeld.

Denkmalschutz

Das Ensemble unterliegt dem Denkmalschutz (D-4-63-000-872). Für die denkmalgeschützten Gebäudeteile müssen die Detailplanungen und die Farbgestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coburg abgestimmt werden. Bei der Sanierung soll der Charakter des Ensembles erhalten bleiben.

Bauplanungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Es existiert kein Bebauungsplan. Die Fläche liegt im Außenbereich.

Einbeziehung umliegender landwirtschaftlicher Flächen in das Nutzungskonzept

Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind derzeit verpachtet. Zu einem späteren Zeitpunkt können weitere Flächen im Rahmen eines üblichen Pachtvertrags in das Nutzungskonzept miteinbezogen werden.

Unterstützung durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH

Die Nutzung der Domäne Ernstfarm mit einem tragfähigen Konzept ist der Stadt Coburg ebenfalls ein großes Anliegen. Bei Bedarf und Interesse kann die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH bei Fragen zur Erstellung des Nutzungskonzepts unterstützend tätig werden und ggf. notwendige Informationen liefern. Ansprechpartner ist Herr Stephan Horn (Tel.: 09561 892300; E-Mail: stephan.horn@coburg.de).

II. Vertragsgestaltung

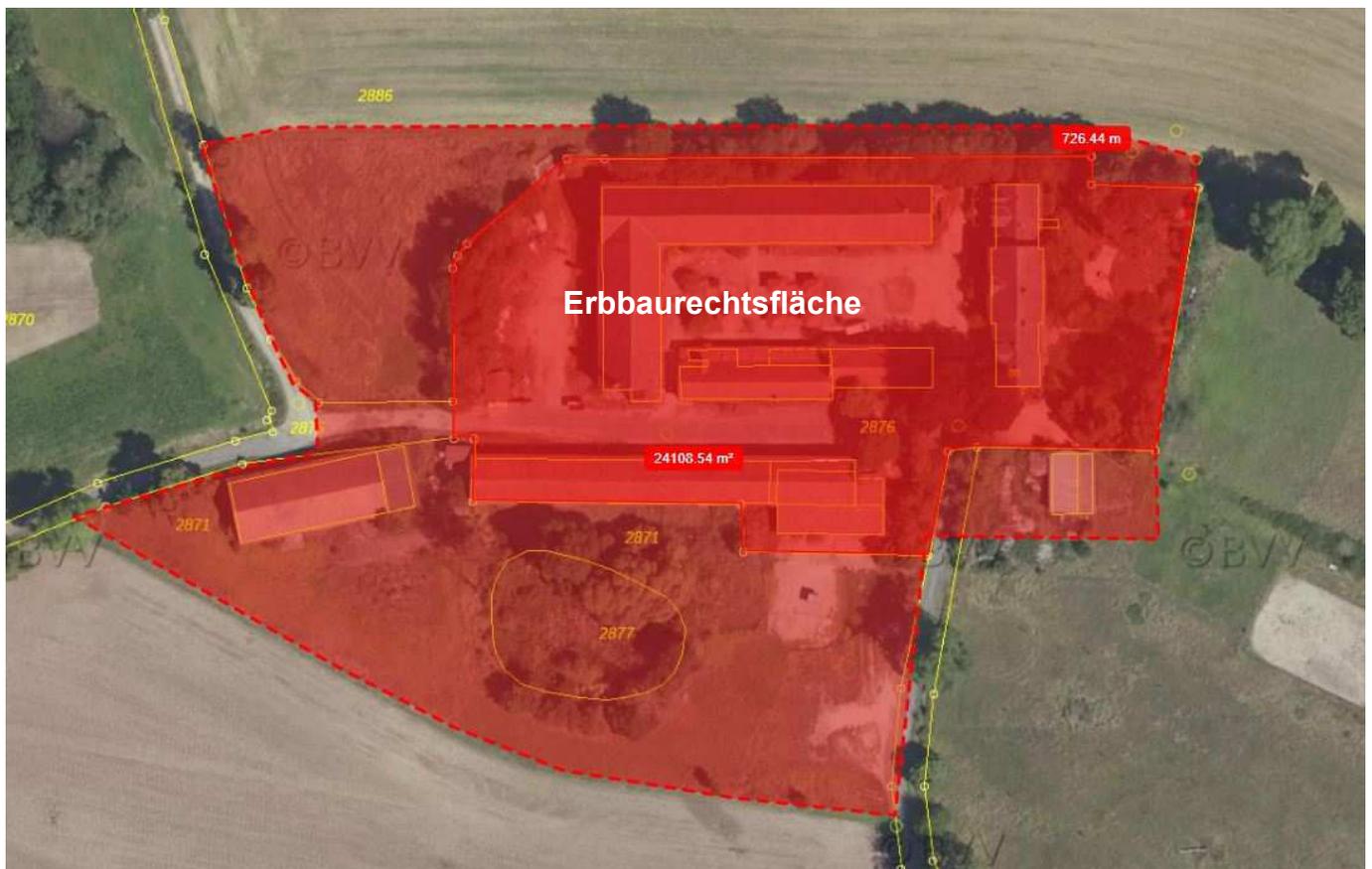
Die Vergabe des Anwesens soll im Wege eines Erbbaurechts erfolgen. Für das Erbbaurecht ist ein jährlicher Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Die Höhe des Erbbauzins bemisst sich am Wert des Grundstückes. Der Erbbauzins wird über den Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt zwischen 40 und 99 Jahren und ist verhandelbar. Im Fall einer gewerblichen Nutzung der Immobilie wird der jährliche Erbbauzins mit einem umsatzbasierten Gestattungsvertrag kombiniert. Der Erbbauzins stellt in diesen Fällen das Mindestentgelt dar.

Das bestehende Gebäude muss vom Erbbauberechtigten abgelöst werden.

Das Erbbaurecht stellt das vererbliche und veräußerliche Recht dar, auf dem Grundstück eines Dritten ein Bauwerk zu errichten oder zu halten. Das eingetragene Erbbaurecht wird behandelt wie ein Grundstück (grundstücksgleiches Recht, Erbbaugrundbuch). Der Erbbauberechtigte ist Eigentümer des von ihm errichteten oder erworbenen Bauwerks. Nach Ende der Vertragslaufzeit kann das Erbbaurecht verlängert werden oder der Erbbauberechtigte erhält für das Gebäude, das dann an den Grundstückseigentümer zurückfällt, eine Entschädigung in zu vereinbarenden Höhe.

Fläche Erbbaurecht

Gegenstand des Erbbaurechts sind die FISTn. 2871^t, 2876, 2877 und 2886^t, Gemarkung Coburg, zu ca. 24.000 qm



III. Vergabeverfahren

Hinsichtlich der künftigen Nutzung des Ensembles Ernstfarm gibt es grundsätzlich keine Vorfestlegungen. Voraussetzung ist aber, dass die geplante Nutzung mit den Vorgaben des Denkmalschutzes übereinstimmt. Ferner wird erwartet, dass das Nutzungskonzept zur Historie und der kulturgeschichtlichen Bedeutung der Domäne Ernstfarm passt.

Die Vergabe des Erbbaurechts erfolgt in einem zweistufigen Verfahren.

In Stufe 1 werden die Interessenten gebeten, ein grobes Nutzungskonzept für die Domäne Ernstfarm abzugeben. Auf Grundlage der abgegebenen Nutzungskonzepte wird eine Auswahl der in Frage kommenden Interessenten getroffen. Diese erhalten Gelegenheit zur Abgabe detaillierter Nutzungskonzepte und Gebote, die für die endgültige Zuschlagserteilung maßgeblich sind (Stufe 2).

Gegenstand dieser Ausschreibung ist die Stufe 1 des oben genannten Verfahrens. Die in diesem Rahmen abgegebenen Nutzungskonzepte müssen folgende Vorgaben erfüllen:

1. Vorstellungen zur künftigen Nutzung des Ensembles
2. Vorstellung eines möglichen gastronomischen Angebots
3. Ideen zu den baulichen Maßnahmen an den Gebäuden und auf dem Umgriff (einschl. Skizzen)
4. Ideen zu weiteren Nutzungen im Umgriff der Ernstfarm.
5. Ggf. Überlegungen zur Berücksichtigung örtlicher und regionaler Belange und zur Zusammenarbeit mit vorhandenen Institutionen
6. Geschätztes Investitionsvolumen
7. Zeithorizont für die Umsetzung des Vorhabens
8. Referenzen aus bisherigen Projekten

Folgende Unterlagen sind in Stufe 1 der Ausschreibung **nicht** erforderlich:

1. Businessplan
2. Gebot für den jährlichen Erbbauzins und die Ablöse der vorhandenen baulichen Anlagen
3. Finanzierung der Renovierung
4. Konkrete Pläne für die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen

Die Abgabe der Unterlagen muss in **präsentierbarer Form** bis zum Stichtag **19.07.2024** erfolgen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zur Vergabe des Erbbaurechts auch die Zustimmung des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und ggf. des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags erforderlich ist.

Gebote können sowohl für das gesamte Ensemble, als auch für einzelne Teile abgegeben werden. Ebenfalls ist es möglich, in einer Bietergemeinschaft für mehrere Teile des Ensembles ein gemeinsames Gebot abzugeben.

IV. Hinweise

1. Auskünfte zum Objekt erteilt der Forstbetrieb Coburg, Glockenberg 7, 96450 Coburg
Tel. 09561 27030 Fax : 09561 270325 E-Mail: info-co-rothenk@baysf.de
Mit dem Forstbetrieb Coburg können auch Besichtigungstermine vereinbart werden.
2. Auskünfte zum Erbbaurecht, zum Vergabeverfahren und zur Vertragsgestaltung erteilt
Herr Bernhard Raith
Zentrale der Bayerischen Staatsforsten
Tillystraße 2, 93053 Regensburg
Tel. 0941 6909 303 Fax: 0941 6909 59303 E-Mail bernhard.raith@baysf.de
3. Der Zuschlag zu den Geboten ist freibleibend.
4. Die Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Gebot Ernstfarm“
an den Forstbetrieb Coburg zu schicken.
5. Für die Richtigkeit der in dem Exposé enthaltenen Angaben wird keine Haftung übernommen.

Bilder der Gebäude nach Übersichtsplan Seite 8



Ansicht Hauptgebäude D



Blick auf Stallungen und Hauptgebäude D von Westen



Ansicht Hauptgebäude D und Handwerkergebäude
(Die Pavillons wurden mittlerweile entfernt).



Blick über den Hof von Westen auf das Hauptgebäude D
Die Pavillons wurden mittlerweile entfernt.



Blick auf Handwerkertrakt C und Nebengebäude E



Blick vom Hauptgebäude D auf den Handwerkertrakt C und Wirtschaftsgebäude B

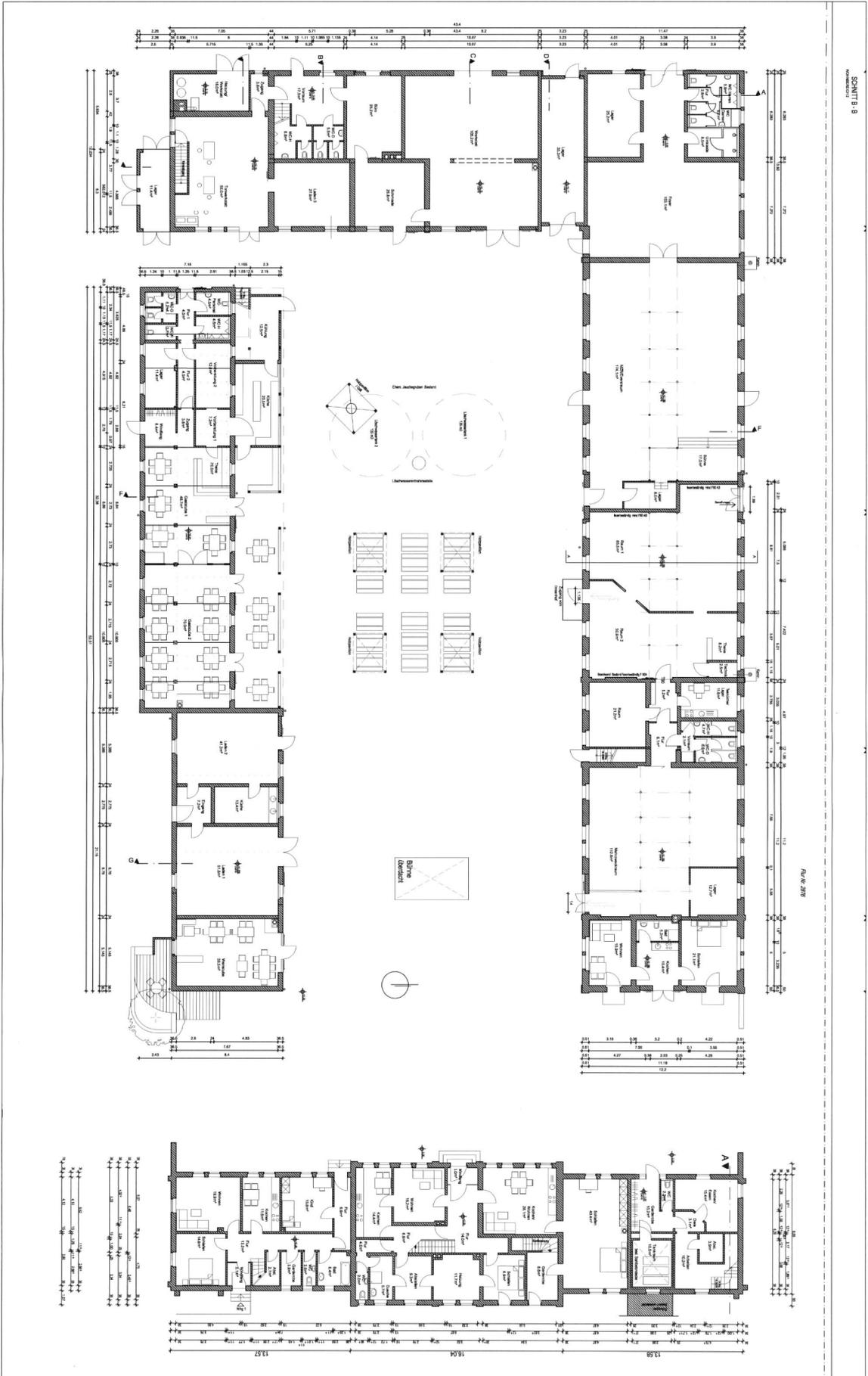


Blick auf Nordseite von Nebengebäude F



Blick über den Hof Richtung Gebäude C
Pavillons und Sitzgruppe sind mittlerweile entfernt.

Grundrisse

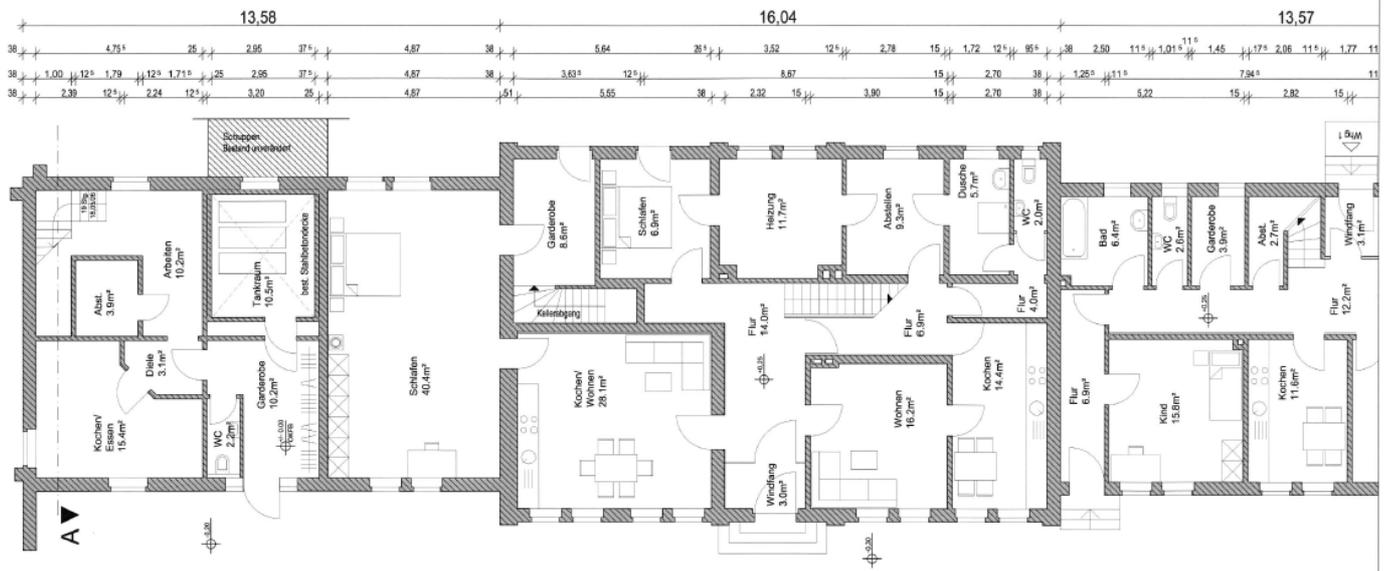


ohne M
Übersicht

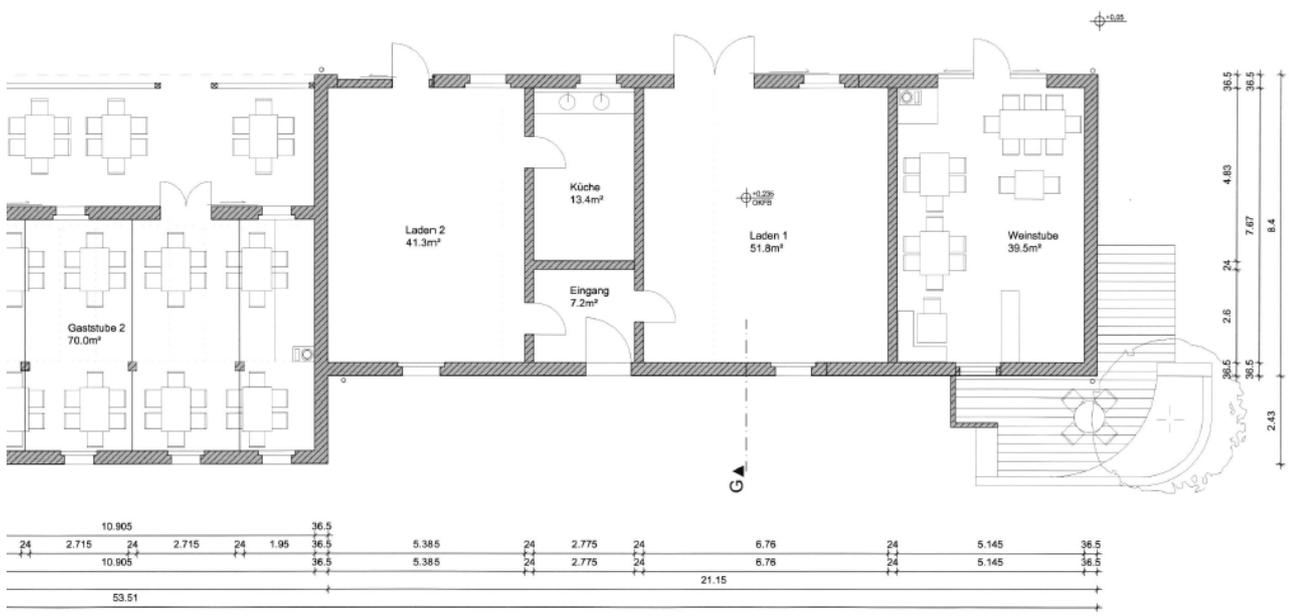
Gemarkung: Coburg

Flur Nr. 2876

06.12.2013



Grundriss Haupthaus (D) EG links



Grundriss Wirtschaftsgebäude C