



Lichtschloss im Dornröschenschlaf

Wer möchte dieses Bauwerk "wachküssen"?

Die ehemalige Gesamtschule in Lychen ist ein offenes und helles Gebäude. Aufgrund der schönen Lichtsituation in den meisten Räumen hatten die letzten Nutzer es „Lichtschloss“ genannt.

Jetzt steht es bereits seit 16 Jahren leer.

Die Stadt Lychen sucht engagierte Menschen, die diese Immobilie für sich und die Stadt zu etwas Schönerem machen wollen. Das Haus bietet viele Möglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten sowie für Kultur und Bildung.

Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und schicken Sie uns Ihre Interessenbekundung.

Alle Informationen zum Gebäude und zur Bewerbung finden Sie im Folgenden.

Ihre Stadt Lychen

Adresse:
Friederike-Krüger-Strasse
17279 Lychen

Baujahr 1980
SchulgebäudeTyp Erfurt TS 69

3 Geschosse und Souterrain
3.599 m2 Nutzfläche
7.764 m2 Grundstück

Sanierungsbedürftig
Denkmalschutz

Kaufpreis nach Vereinbarung
Konzeptvergabe
Vergabe per Erbbaurecht

Lychen



Ein Zuhause mitten in der Seenlandschaft

Hier ist die Welt in Ordnung: Die Flößerstadt Lychen [3028 Einwohner, 112 km²] liegt zwischen sieben Seen und schier endlosen Wäldern mitten im Naturpark Uckermärkische Seen. Durch die stündliche Zugverbindung vom 12 Kilometer entfernten Fürstenberg/Havel nach Berlin [in 50 Minuten nach Gesundbrunnen] zählt Lychen zum erweiterten Speckgürtel um die Hauptstadt.

Die Eiszeit hat hier sanfte Hügel und tiefe Seen hinterlassen, so dass Sport, Freizeit und Erholung in Lychen direkt vor der Haustür beginnen – ob beim Wandern, Kanufahren, Baden, Segeln, Radfahren, Joggen oder Segeln.

Lychen hat eine mehr als 100-jährige Geschichte als Sehnsuchtsort. Schon in den 1920er-Jahren begann hier der Tourismus, den man damals noch „Sommerfrische“ nannte. Seither sind viele tausend

Menschen neu nach Lychen gekommen – die meisten als Urlauber für ein paar Tage oder Wochen, aber viele auch für immer. Die jüngste Zuzugs-Welle wurde durch den Homeoffice-Trend infolge der Corona-Pandemie ausgelöst.

Hier sind die Wege kurz – und es gibt alles, was man zum Leben braucht. Das gilt für den täglichen Bedarf [u.a. zwei Supermärkte, Bioladen, Bäcker, Fleischer, Blumenladen, Drogerie, Post, Spielzeugladen, Antiquariat, Wochenmarkt, mehrere Cafés und Restaurants] genauso wie für die medizinische Versorgung [u.a. zwei Allgemeinärzte, zwei Zahnärzte, Kinderarzt, Apotheke, Hörgeräteakustiker, Optiker, mehrere Pflegedienste] sowie das Arbeits- und Familienleben [u.a. zwei Kitas, Grundschule, viele Spielplätze, mehrere Sportvereine, Coworking-Space, schnelles Internet, Elektro-Ladesäulen].

Bemerkenswert an Lychen ist auch das hohe bürgerschaftliche Engagement. Hier bringen sich fast alle mit ein – ob in der Freiwilligen Feuerwehr, beim Flößerfest, im Musik- oder Sportverein, im Kulturtreffpunkt „Altes Kino“, in der Lokalpolitik oder bei einer der vielen Veranstaltungen [Fête de la Musique, Baumwochenende, Literaturwoche, Atelierrundgang Roter Faden usw.], die Lychen den inoffiziellen Titel „Kulturhauptstadt der Uckermark“ eingebracht haben.

Lychen ist der Ort, an dem alle gerne wohnen wollen. Damit das auch in Zukunft so bleibt und z.B. die beiden Kitas und die Grundschule dauerhaft erhalten bleiben, ist die Stadt auf weiteren Zuzug insbesondere jüngerer Menschen angewiesen. Dafür fehlt attraktiver Wohnraum – der durch Projekte wie dieses geschaffen werden kann.



Verfahren und Voraussetzungen

Die ehemalige Pestalozzi-Gesamtschule in Lychen bietet großes Potenzial für eine innovative, gemeinwohlorientierte Nachnutzung. Die Stadt möchte mit Unterstützung des Netzwerks Zukunftsorte eine passende Gruppe und das Gebäude für eine kreative Projektentwicklung zusammenbringen. Im Fokus der Gemeinde steht die Entwicklung des Projekts zu einem gemeinschaftlichen Wohn- und Arbeitsort. Bei der Vergabe wird eine gemeinwohlorientierte Nutzung und/oder eine Nutzung, die das soziokulturelle Angebot der Stadt Lychen erweitert, bevorzugt.

Im ersten Schritt bitten wir die Bewerber:innen, ihr Interesse an dem Projekt in einem einfachen Brief an die Stadt zu bekunden.

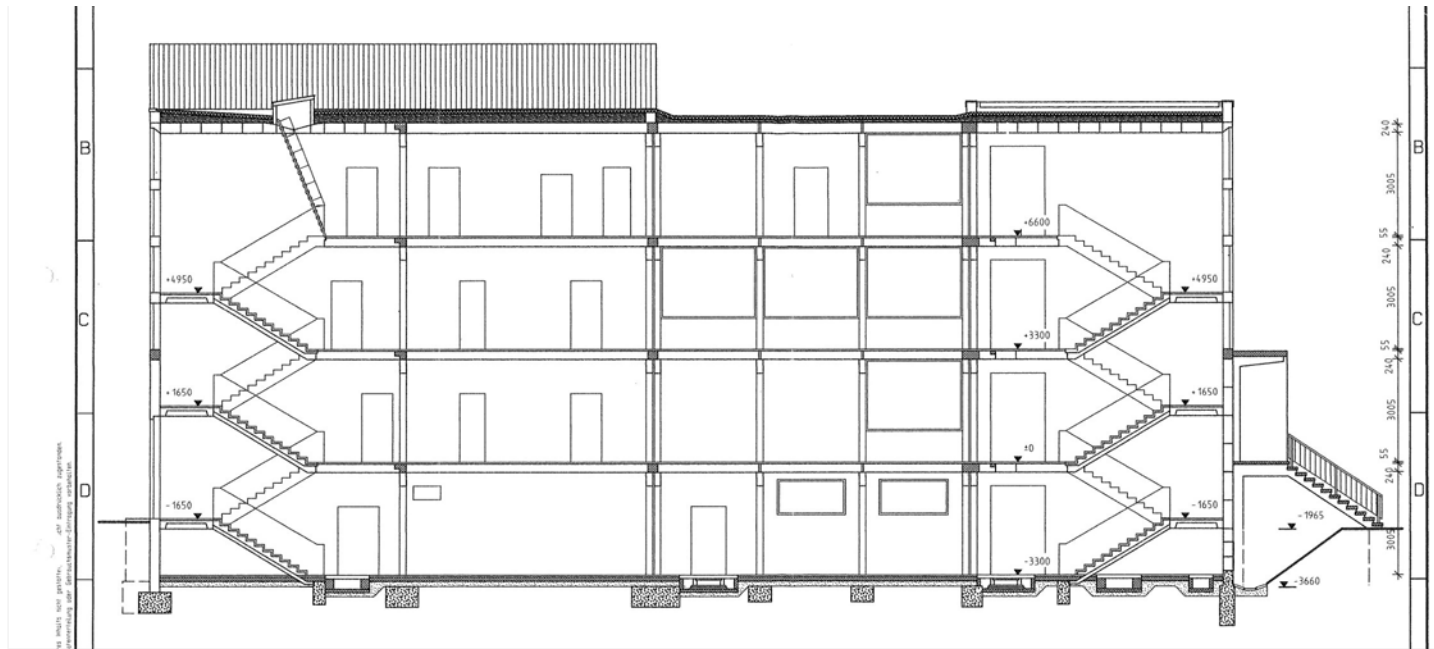
Im weiteren Verlauf werden alle geeigneten Bewerber gebeten, ein ausgearbeitetes Konzept mit

einem realistischen Businessplan einzureichen. Die Stadtverordnetenversammlung wählt das beste Konzept aus. Die Stadt bietet daraufhin das Gebäude mit einem Erbbaurechtsvertrag an, unter der Bedingung, dass innerhalb von drei Jahren mit der Umsetzung des Konzepts begonnen wird und die neuen Nutzer ihren zukünftigen Erstwohnsitz in Lychen haben.

Der Stadt Lychen ist eine fruchtbare und kooperative Zusammenarbeit wichtig, um die beste Lösung für alle zu finden. Dabei wird die Stadt die Bewerber:innen vor allem bei baurechtlichen Fragen tatkräftig unterstützen. Außerdem kann sie auf das Netzwerk Zukunftsorte mit seinem umfassenden Erfahrungswissen über Finanzierungsmodelle und Förderungen zurückgreifen. Im Gegenzug erwartet die Gemeinde von den Bewerber:innen einen Ansatz, der die Stadtgesellschaft bereichert.

Lage

Das Gebäude liegt an der Weinbergstraße im Süden von Lychen, im Stadtteil Hohenlychen, auf einer leichten Anhöhe am Rande der bebauten Zone. Hier beginnen direkt die weitläufigen Wiesen und Wälder. Das Schulgelände wird durch die halbrund verlaufende Friederike-Krüger-Straße eingefasst. In direkter Nachbarschaft befinden sich zwei mehrstöckige Wohngebäude und verschiedene Einfamilienhäuser. In der Ferne ist auf der Wiese außerdem eine große Reithalle zu sehen. Von hier aus gelangt man in etwas mehr als einem Kilometer Entfernung relativ schnell an den Großen Lychensee [Strandbad] oder an die Badestelle am Zenssee. Die Innenstadt ist ebenfalls ca. einen Kilometer entfernt, der nächste Supermarkt 500 Meter.



Gebäudebeschreibung

Die ehemalige Gesamtschule steht auf einem großen, mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Grundstück von 7.764 m². Sie besteht aus zwei Baukörpern, die durch einen Zwischentrakt verbunden sind. Das Gebäude hat vier Etagen (Souterrain, Erdgeschoss, 1. OG, 2. OG), die über insgesamt vier Treppenhäuser zu erreichen sind. Der nach Südwesten ausgerichtete Gebäudeteil ist ein 58 m langer und 8 m breiter Riegel, der auf jeder Etage sechs Klassenräume beherbergt. Der nach Nordosten ausgerichtete andere Gebäudeteil hat pro Etage vier große Räume, wobei sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss jeweils in einem Raum die Schülertoiletten befinden. Im Keller befindet sich die Technik. Der Zwischentrakt ist mit 9 x 9 m großzügig bemessen und bildet die Achse zwischen den beiden Eingängen in der Mitte der Gebäude.

Die Bruttogeschossfläche beträgt 962 m² auf vier Geschossen und ergibt eine Gesamtfläche von brutto 3.848 m² [netto 3.559 m²].

Bauart und Ausstattung

Das Gebäude ist aus fabrikgefertigten Betonelementen errichtet und gehört zu dem Typ „Erfurt“, einer speziell für Schulen in der DDR entwickelten Gebäudeart.

Die meisten Wände sind verputzte Betonwände, mit auf den Putz verlegten Installationsleitungen für Elektro, Wasser/Abwasser und Heizung. Die Decken sind mit schalldämpfenden Matten beklebt. Die Räume sind überwiegend mit TL-Deckenleuchten beleuchtet. Die Medien Wasser, Abwasser und Elektroenergie sind vorhanden, aber aufgrund des Leerstandes stillgelegt.

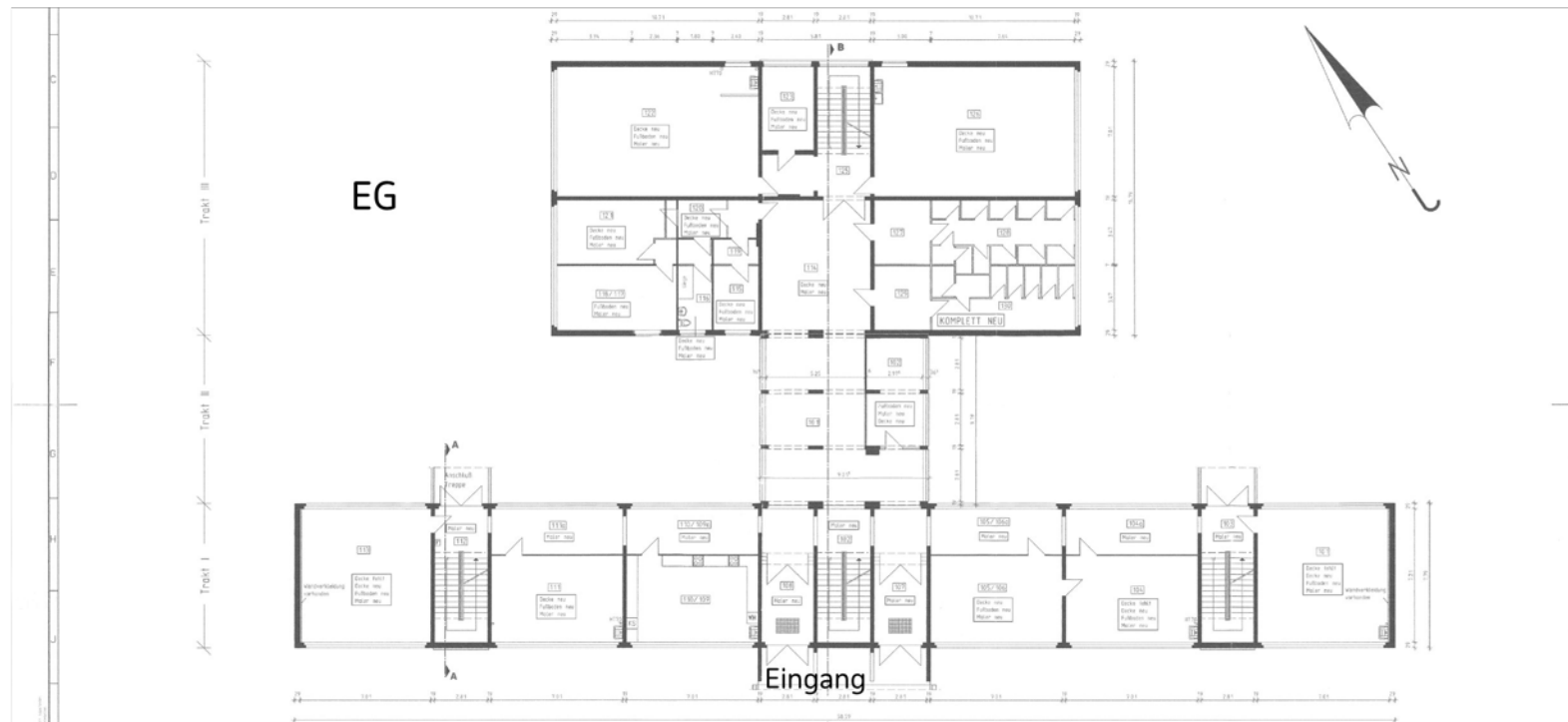
Die Treppenhäuser und die Böden des Zwischentrakts sind mit Terrazzo ausgestattet. In

allen Räumen befinden sich Waschbecken und Heizkörper, die von einer in den 1990er Jahren eingebauten Ölheizung beheizt wurden.

Architektonische Besonderheiten

Alle Räume sind durch insgesamt vier großzügige Treppenhäuser und den mittleren Korridor separat zu betreten. Werden einige Zwischentüren geschlossen, gibt es keine notwendigen Durchgangsräume, was die Strukturierung der Raumeinheiten für eine neue Nutzung des Gebäudes vereinfacht.

Ein weiteres augenfälliges Merkmal der klaren Architektur sind die großen Fensterfronten. Auf der jeweils gegenüberliegenden Seite befinden sich Oberlichter oder weitere Fenster, die dem Gebäude seinen angenehmen, lichtdurchfluteten Charme verleihen.





Denkmalschutz

Das Gebäude wurde 2021 in die Denkmalschutzliste aufgenommen, da es eines der letzten Gebäude dieses Typs Erfurt TS69 ist, das sich in Brandenburg noch im Originalzustand befindet.

Für die Sanierung bedeutet das, dass in erster Linie die Fassaden erhalten bleiben müssen. Dies betrifft im Wesentlichen die Form und Anordnung der Fenster, die rötlichen Waschbetonplatten und die gelb gestrichenen Putzflächen, sowie die Formsteine in den Treppenhäusern. Aufgrund dieses Fassadenschutzes ist deshalb eine Dämmung des Gebäudes nur von innen möglich. Laut Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde ist der Anbau von Balkonen nicht erwünscht. Allerdings dürfen im Inneren des Gebäudes die Oberflächen und Grundrisse frei verändert werden.



Grundstück

Es ist 7.764 m² groß, mit Bäumen und Sträuchern gut eingewachsen (Flurstücke 331/1 und 332/2) und vollständig mit einem 1,2 m hohen Metallzaun eingezäunt. Viele Flächen sind mit Betonplatten versehen, aus deren Ritzen inzwischen zahlreiche Pionierbaumarten herauswachsen, da die Außenanlagen seit gut fünfzehn Jahren nicht mehr gepflegt wurden. Das Gelände verspringt auf Höhe der Westseite um einige Meter. Eine breite Treppe führt hinunter zu der tieferen Ebene. Das Heizhaus mit dem hohen Schornstein ist bis 2031 vermietet und gehört nicht zum Angebot (Flurstück 332/6).



Zustand des Gebäudes

Das 1980 fertiggestellte Gebäude ist solide gebaut. Es weist augenscheinlich keine schweren Baumängel auf. Es war nur 30 Jahre lang in Betrieb und wurde 1999 renoviert. Dabei wurden hauptsächlich Malerarbeiten durchgeführt, der Fußboden renoviert und eine große zentrale Ölheizung eingebaut. Seit 2010 steht es leer. Größere Vandalismusschäden gibt es nicht, da die Stadt das Gebäude gut unter Aufsicht hatte. Auch das Dach wurde gut unterhalten und ist bis auf wenige kleine Stellen dicht.



Die Betonwände neigen bei einem solchen Gebäude zum „Schwitzen“, wenn es nicht mehr beheizt wird. Da in jedem Raum aber die ganze Zeit Fenster zum Lüften offen standen, hat sich kein schwerwiegender Schimmel gebildet. An alle Decken wurde schalldämmendes Material geklebt, das sich mittlerweile an vielen Stellen wieder gelöst hat.

Die vielen Fenster sind Verbundfenster, aber haben keine Isolierverglasung nach heutigem Standard. Alle Außentüren sind ebenfalls in einem schlechten

Zustand. Alle Installationsleitungen für Heizung, Wasser und Elektrik entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

Sanierung

Um das Gebäude wieder nutzen zu können, muss es grundsaniert werden. Dazu müssen alle Fenster durch gut isolierende Fenster ersetzt, alle Wände isoliert und das Dach gedämmt sowie die Dachhaut erneuert werden. Außerdem müssen alle Wasser- und Elektroleitungen ersetzt werden. Auch die Ölheizung mit drei großen Kesseln würde man z.B. durch eine Wärmepumpenanlage ersetzen und alle Wohn- bzw. Arbeitsräume mit einer Fußbodenheizung versehen.

Die Außenhaut des Gebäudes ist weitgehend in Ordnung aber bedarf einiger Ausbesserungs- und Malerarbeiten.

Das Gelände ist zu einem großen Teil mit Betonplatten versiegelt und mit Pionierpflanzen überwuchert. Der Zaun um das Gelände ist funktionsfähig. Das Drahtgewebe müsste eventuell neu gestrichen werden.



Zeitplan 2026

- Februar: Das Exposé wird veröffentlicht
- 16. März 17.00-18.00
Infocall "Gebäude sucht Nutzung"
<https://wir-raeume.land/veranstaltungen>
März/ April Ortsbegehung möglich
- 30. Mai Tag der offenen Tür am Tag der Baukultur
- Einsendeschluss 4. Juni 2026
- im Juni Sichtung der Interessenbekundungen
- im Juni Workshop mit allen ausgewählten Bewerber:innen vor Ort in Lychen
- danach Aufforderung zur qualifizierten Bewerbung
- Ende September Abgabe der Konzepte
Sichtung durch die Arbeitsgruppe
- Ende November Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung



Anforderungen an die Interessenbekundung [max. 5 A4]

Angabe zur Gruppe

Bitte beschreibt euch bzw eure Gruppe unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Wer seid ihr und wenn ihr eine Gruppe seid, wie groß ist diese bzw. welche Gruppengröße wird angestrebt?
- Seit wann besteht die Gruppe? Seit wann seid ihr auf der Suche nach einer Immobilie?
- Welche gemeinsamen Projekt-Erfahrungen habt ihr/ die Gruppe bisher gesammelt?
- Welche Kompetenzen sind bei euch vorhanden und mit welchen Experten arbeitet ihr/die Gruppe bereits zusammen (Architekten, Planer, Berater o.ä.)?
- Wie seid ihr organisiert?

Angaben zum Konzept/soziale Komponenten

Bitte stellt eure Idee unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Welche Nutzung wird beabsichtigt (Wohnen, Arbeiten, Gewerbe)?
Bitte besonders Aspekte von gemeinschaftlicher Nutzung aufzeigen (Gemeinschaftsräume, Küche, Werkstätten o.ä.).
- Anzahl der Gruppenmitglieder und Personen, die permanent vor Ort wohnen und arbeiten werden (Erstwohnsitz).
- Sind Gewerbegründungen vor Ort vorgesehen? Sollen Arbeitsplätze entstehen? Wieviele? - Sind Nutzungen bzw. Räumlichkeiten (innen und außen) vorgesehen, die einen Mehrwert für die Nachbarschaft / die Gemeinde haben (Räume für

Kleingewerbe, Kultur, Vereine, Café, offene Treffpunkte o.ä.), Sollen offene Angebote für das Umfeld entstehen?

Rechtlich/finanzielle Komponenten

Bitte stellt die folgenden rechtlichen und finanziellen Aspekte kurz dar. Es müssen keine ausgeklügelten Ideen sein, erste Ideen genügen:

- Finanzierungskonzept: Wie soll das Projekt finanziert werden (Eigenkapital, Investor, Förderung, Genossenschaft etc.)?
- Betreiberkonzept: Wie trägt sich der Ort finanziell?
- Rechtsform: Gibt es bereits eine Rechtsform bzw. welche wird angestrebt?

Ansprechpartner:

Martin Hansen - Arbeitsgruppe Gesamtschule
martin@rehof-rutenberg.de

Andrea Nickisch - Netzwerk Zukunftsorte
andrea@zukunftsorte.land

Konrad Thürkow - Bauamtsleiter Stadt Lychen
K.thuerkow@lychen.de

<https://www.lychen.de/seite/759105/immobilien-grundstuecke.html>

<https://wir-raeume.land/matching-angebote#leerstandsbörse>

