

**Stadt Wolgast  
- Der Bürgermeister -  
Burgstraße 6  
17438 Wolgast**

**Konzeptvergabe  
„Formloser Teilnahmewettbewerb außerhalb des förmlichen Vergaberechts“**

**Areal an der „Krösliner Straße, 17438 Wolgast“**

Die Stadt Wolgast beabsichtigt die Veräußerung folgender Grundstücke im Rahmen eines Kaufvertrages:

- |                               |                  |   |
|-------------------------------|------------------|---|
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 8/3,   | Größe 1.511 m <sup>2</sup>                  |
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 9,     | Größe 2.359 m <sup>2</sup>                  |
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 10,    | Größe 1.342 m <sup>2</sup>                  |
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 11,    | Größe 1.779 m <sup>2</sup>                  |
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 12,    | Größe 15.588 m <sup>2</sup>                 |
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 13/1,  | Größe 54 m <sup>2</sup>                     |
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 13/7,  | Größe 378 m <sup>2</sup>                    |
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 15/10, | Größe 37 m <sup>2</sup>                     |
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 15/11, | Größe 5.807 m <sup>2</sup>                  |
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 38/1,  | Größe 9.477 m <sup>2</sup>                  |
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 38/2,  | Größe 3.692 m <sup>2</sup>                  |
| - Gemarkung Wolgast, Flur 30, | Flurstück 38/8,  | Größe ca. 9.500 m <sup>2</sup> (Teilfläche) |

Die Grundstücke müssen nicht alle im Verbund erworben werden. Bei Bedarf kann auch nur ein Teil der Grundstücke erworben werden. Es besteht außerdem die Möglichkeit des Erwerbs von Teilflächen der o. g. Flurstücke. Bei einer etwaigen Vermessung, hat der Käufer die anfallenden Kosten zu tragen.

Außerhalb des Interessenbekundungsverfahrens wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Wolgast auch noch weitere an diesem Areal angrenzende Grundstücke zum Kauf anbieten kann.

Das Flurstück 12 ist bebaut mit einem teilweise baufälligen Büro- und Sozialgebäude und einem Nebengebäude (ehem. Werkstatt).

Alle anderen Flurstücke sind unbebaut.

Die Stadt Wolgast beabsichtigt das Areal durch einen Investor entwickeln zu lassen. Das Areal befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast sind die Flurstücke als Gewerbegebiet ausgewiesen.

An diesem Verfahren können sich Privatpersonen, Vereine oder Unternehmen beteiligen.

Das Bekundungsverfahren ist für die möglichen Käufer sowie für die Stadt Wolgast unverbindlich.

## **1. Realisierung**

### **1.1 Vorhaben**

Der Investor soll das Gebiet zu Nutzungszwecken, welche dem Flächennutzungsplan entsprechen, entwickeln. Der Flächennutzungsplan kann jederzeit auf der Internetseite der Stadt Wolgast unter folgendem Link eingesehen werden: [Flächennutzungs-/ Bebauungspläne \(wolgast.de\)](http://wolgast.de).

### **1.2 Standort/Lage**

Die Stadt Wolgast mit zirka 11.500 Einwohnern wird begünstigt durch die Lage am Peenestrom und die Nähe zur Ostsee sowie zum Greifswalder Bodden. Die Stadt wird dadurch touristisch frequentiert und ist Ansiedlungsgebiet für mittelständische Gewerbegebiete. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“; einzusehen unter folgendem Link: [Flächennutzungs-/ Bebauungspläne \(wolgast.de\)](http://wolgast.de). Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist das Areal als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO ausgewiesen. Das Stadtzentrum ist in einer Entfernung von ca. 3,5 km erreichbar. Der Tierpark Wolgast liegt unweit entfernt.

### **1.3 Grundstück und Gebäude**

Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 51.000 m<sup>2</sup>. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Krösliner Straße. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Wolgast (**siehe Anlage 1**).

Die auf dem Flurstück 12 aufstehenden Gebäude (Büro- und Sozialgebäude und ein Nebengebäude (Werkstatt)) sind in einem teilweise baufälligen Zustand. Die Stadt Wolgast verfolgt das Ziel der Herstellung eines bautechnisch normgerechten einwandfreien und optisch ansprechenden Zustandes der Liegenschaft. Diese können durch einen gänzlichen bzw. teilweisen Rückbau der Gebäude erfolgen oder durch eine Sanierung des Gebäudebestandes.

Laut schriftlicher Auskunft des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist das Flurstück 12 als Altlast oder als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster erfasst.

Auf dem Flurstück 11 befand sich ein ehemaliges Tanklager. Der Bereich wurde 2012 saniert, sodass dort kein Altlastenverdacht mehr besteht.

Das Flurstück 38/1 ist gem. Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (kurz: LUNG) von 2 Biotopen betroffen. Für einen Eingriff in diesem Bereich muss ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden.

Nachfolgende Konditionen bzw. Grundlagen gelten:

- Bei dem Flurstück 12 handelt sich um ein mit teilweise baufälligen Gebäuden bebautes Gewerbegrundstück nebst Wiese.
- Laut schriftlicher Auskunft des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist das Flurstück 12 als Altlast oder als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster erfasst.
- naturschutzrechtliche Vorgaben sind ggf. zu beachten, insbesondere in Bezug auf das Flurstück 38/1.

- Die städtebaulichen Vorgaben sowie die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen sind zu beachten. Baurecht ist ggf. durch Einleitung eines B-Planänderungsverfahrens in Abstimmung mit der Stadt Wolgast herzustellen.
- Anschlüsse für Wasserver- und -entsorgung, Elektroversorgung, Gasversorgung und Telefon an die zentralen Netze sind im Straßenbereich vorhanden.

Ein aktuelles Verkehrswertgutachten für das Flurstück 12 liegt vor und kann zu den Öffnungszeiten oder durch vorherige Terminvereinbarung mit Frau Thurow (Angaben siehe Seite 4 unter 2.) eingesehen werden.

#### 1.4 Rahmenbedingungen

Die Grundstücke werden im Rahmen eines Kaufvertrages übertragen.

Für den Verkauf der Grundstücke werden nachfolgende **Mindest-Kaufpreise** vorgegeben:

- Für das Flurstück 12 ein Mindest-Kaufpreis von 14.000,00 Euro
- Für alle weiteren Flurstücke beträgt der Mindest-Kaufpreis 8,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Daneben können insbesondere Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) anfallen. Diesbezügliche Beiträge gehen zu Lasten des Käufers.

Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmung des BauGB zählen die sonstigen Anschlusskosten für die Versorgung insbesondere mit Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Telefon, etc. Diese richten sich nach den jeweiligen Bedingungen des Versorgungsunternehmens und sind vom Käufer zu tragen. Hinzu kommen die Kosten des Grundstückserwerbs (Notar, Grundbuch, etc.) sowie etwaige Vermessungskosten.

Der abzuschließende Kaufvertrag enthält insbesondere folgende Regelungen:

- a) eine Festlegung zur Nutzung des Grundstücks entsprechend des Flächennutzungsplanes
- b) eine Verpflichtung, wonach sich der Interessent/Investor verpflichtet:
  - auf dem Flurstück 12 innerhalb von 2 Jahren ab Besitzübergang einen bautechnisch normgerechten einwandfreien und optisch ansprechenden Zustand der Liegenschaft herzustellen und
  - das Areal innerhalb von 3 Jahren ab Besitzübergang zweckentsprechend zu nutzen / zu betreiben.

Die Verpflichtungen werden im Kaufvertrag durch Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung für die Stadt Wolgast im Grundbuch gesichert.

Die Stadt Wolgast legt dem Verfahren folgende Konzept-Anforderungen zugrunde:

- a) Städtebauliche Vorgaben
  1. Entwicklung des Gebiets entsprechend des Flächennutzungsplanes
  2. Einhaltung planungs- und baurechtlicher Vorgaben
  3. Bebauungskonzept
  4. Städtebauliche Qualität
  5. Qualität der Erschließung
  6. Qualität der Außenflächen
- b) Unternehmens-Nutzungskonzept
  1. Gestaltung der Nutzung
  2. Investitionsvolumen

3. Schaffung von Arbeitsplätzen
4. Plausibilität und Nachhaltigkeit der Nutzung
5. Verbindlichkeit des Unternehmens-Nutzungskonzeptes (Nutzerzusagen)

c) Zeit- und Umsetzungsplan

d) Referenzen in Bezug auf die vorgesehene Nutzung

1. Erfahrung am Markt
2. Darstellung zur besonderen Eignung/Erfahrung
3. Darstellung von besonderen Schwerpunkten

## 1.5 Baurecht

Es sind alle baurechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Weitere städtebauliche Vorgaben sind vor Beginn der Baumaßnahme mit der Stadt Wolgast abzuklären.

Weitere Planungen und Skizzen durch den Architekten sollten im Anschluss an die Entscheidung des Interessenbekundungsverfahrens erstellt werden und mit der Stadt Wolgast abgestimmt werden.

## 2. Konzeptvergabe

Sollten Sie Interesse an einer Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren haben, melden Sie sich bitte schriftlich bei der:

Stadt Wolgast  
Fachbereich 5 Liegenschaften  
Grundstücksmanagement  
Burgstraße 6  
17438 Wolgast  
Tel.: 03836/251-137, Fax: 03836/251-4-137  
E-Mail: [uta.thurow@wolgast.de](mailto:uta.thurow@wolgast.de).

Bitte verwenden Sie einen neutralen Briefumschlag ohne Absenderangaben und mit der Aufschrift: „**Interessenbekundung – Areal „Krösliner Straße“**“.

**Es gilt das Eingangsdatum bei der Stadt Wolgast.**

Bitte vergessen Sie deshalb nicht, bei Abgabe Ihrer Interessenbekundung Ihre aktuelle E-Mail-Adresse anzugeben. Für das Interessenbekundungsverfahren sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Interessenbekundungsschreiben (nicht mehr als 4 DIN A4 Seiten)
- Unternehmens-Nutzungskonzept
- Bebauungskonzept
- Finanzplan mit Finanzierungserklärung eines bundesdeutschen Kreditinstituts
- Zeit- und Umsetzungsplan
- Referenzen - Darstellung zur besonderen Eignung/Erfahrung, besonderen Schwerpunkten in Bezug auf die vorgesehene Nutzung
- Demokratieerklärung
- Anerkennung Kaufvertrag

Die vollständige Interessenbekundung muss spätestens

**bis zum 20.12.2024**

bei der Stadt Wolgast, wie oben angegeben, in Papierform und unterschrieben per Post oder durch persönliche Abgabe eingegangen sein. Es gilt das Eingangsdatum bei der Stadt Wolgast.

Die Interessenbekundung kann nicht berücksichtigt werden, wenn

- die Frist nicht eingehalten wird
- oder die Unterlagen unvollständig sind.

Die Stadt Wolgast behält sich vor, bei fehlender Eignung der eingegangenen Interessenbekundungen das Verfahren abubrechen.

### **3. Auswahlkriterien**

Folgende Kriterien werden für die Bewertung/Gewichtung für die Konzeptvergabe zugrunde gelegt:

- Unternehmens-Nutzungskonzept - 25 Punkte
- Bebauungskonzept - 40 Punkte
- Finanzplan mit Finanzierungserklärung - 10 Punkte
- Zeit- und Umsetzungsplan - 15 Punkte
- Referenzen - Darstellung zur besonderen Eignung/Erfahrung, besonderen Schwerpunkten in Bezug auf die vorgesehene Nutzung - 10 Punkte
- Demokratieerklärung (Ausschlusskriterium)
- Anerkennung Kaufvertrag (Ausschlusskriterium) mit vorgenannten Verpflichtungen, wonach sich der Interessent/Investor verpflichtet:
  - auf dem Flurstück 12 innerhalb von 2 Jahren ab Besitzübergang einen bautechnisch normgerechten einwandfreien und optisch ansprechenden Zustand der Liegenschaft herzustellen
  - das Areal unter Einhaltung der Vorgaben des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes zu entwickeln.

Die eingereichten Unterlagen werden auf ihre Eignung durch den zuständigen Fachbereich geprüft und eine Empfehlung ausgesprochen. Die Ergebnisse der Auswertung werden dem Bauausschuss sowie der Stadtvertretung zur Entscheidung vorgelegt. Die Interessenten werden über die Auswahlentscheidung informiert. Mit den Verfassern der ausgewählten Konzepte können im Bedarfsfall Einzelverhandlungen geführt werden.

### **4. Erstattung von Kosten**

Für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen.

### **5. Hinweis**

Für den Inhalt oder Richtigkeit der vorstehenden Angaben wird jegliche Haftung der Stadt Wolgast ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb leitet sich aus der Teilnahme an dem Interessenbekundungsverfahren nicht ab.

Die Stadt Wolgast ist nicht verpflichtet, einer Interessenbekundung den Zuschlag zu erteilen.  
Bei der Interessenbekundung handelt es sich um einen formlosen Teilnahmewettbewerb außerhalb des förmlichen Vergaberechts.  
Die förmlichen Ausschreibungsverfahren nach der Verdingungsordnung VOB, VOL, UVgO finden keine Anwendung.

Datenschutzhinweise zur Erhebung von personenbezogenen Daten nach Art. 13 und Art. 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) erhalten Sie unter [Datenschutzerklärung \(wolgast.de\)](https://www.wolgast.de).



Martin Schröter  
Bürgermeister  
Stadt Wolgast

Wolgast, 30.10.2024