

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

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

Grundstück „Karriner Straße 5, 17438 Wolgast“

Die Stadt Wolgast beabsichtigt das Grundstück „Karriner Straße 5“ bebaut mit einer Doppelhalle, zwei weiteren Hallen, einer Traghalle und einem Heizgebäude mit Späneturm (Gemarkung Wolgast, Flur 30, Flurstück 29 mit einer Größe von 19.088 m²) im Rahmen eines Erbbaupachtvertrages zu vergeben bzw. im Rahmen eines Kaufvertrages zu veräußern.

Die Stadt Wolgast beabsichtigt das Grundstück durch einen Investor zum Zwecke der Ansiedlung eines produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbebetriebes mit dem Schwerpunkt der Verarbeitung von Agrarprodukten, ggf. mit baulicher Erweiterung, entwickeln zu lassen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist das Flurstück als Gewerbegebiet ausgewiesen.

An diesem Verfahren können sich Privatpersonen, Vereine oder Unternehmen beteiligen, welche die unten genannte Einrichtung betreiben und ggf. erweitern wollen. Das Bekundungsverfahren ist für die möglichen Erbbaurechtsnutzer bzw. Käufer sowie für die Stadt Wolgast unverbindlich.

1. Realisierung

1.1 Vorhaben

Der Investor soll auf der Grundlage und Nutzung der bestehenden Bebauung eine Produktions- und/oder Verarbeitungsstätte mit dem Schwerpunkt der Verarbeitung von Agrarprodukten entwickeln, betreiben und ggf. baulich erweitern. Weitere Nutzungen die im Zusammenhang mit der vorgenannten Nutzung stehen, sind ausdrücklich erwünscht.

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“. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist das Flurstück als Gewerbegebiet 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 Grundstück umfasst eine Fläche von 19.008 m² (Gemarkung Wolgast, Flur 30, Flurstück 29). Die verkehrliche Anbindung der Grundstücksfläche erfolgt über die Karriner Straße. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Wolgast (**Anlage 1**).

Die Doppelhalle (1), rückwärtig mit Anbauten, (ca. 5.049 m² BGF) wurde vermutlich Mitte der 60er Jahre mittels Stahlbeton-Stützen/Riegelkonstruktion errichtet. Das weitere Hallengebäude (2) (ca. 998 m² BGF) wurde augenscheinlich nach 1990 neu mittels Stahlbetonträgerkonstruktion errichtet. Ein weiteres Hallengebäude (3) wurde vermutlich Mitte der 60er Jahre mittels Stahlbeton-Stützen/Riegelkonstruktion errichtet. Die Traghalle (4) wurde vermutlich in den 60er oder 70er Jahren mittels Stahlträgerkonstruktion errichtet. Das Heizgebäude (5) mit Späneturm wurde vermutlich Mitte der 60er oder 70er Jahre in Massivkonstruktion (Mauerwerk aus Ziegel- oder Hohlblocksteinen) errichtet. Aufteilung siehe **Anlage 2**.

Nachfolgende Konditionen bzw. Grundlagen gelten:

- Es handelt sich um ein mit Hallen bebautes Gewerbegrundstück nebst Wiese.
- Dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald liegt kein Hinweis auf Altlasten vor. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden. Nähere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Mögliche Belastungen durch schädliche Stoffe sind daher nicht auszuschließen.
- naturschutzrechtliche Vorgaben sind nicht zu beachten.
- 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 an die zentralen Netze sind im Straßenbereich vorhanden. Gasversorgung liegt nicht an.

1.4 Rahmenbedingungen

Das Grundstück kann im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages oder Kaufvertrages übertragen werden.

Für die Vergabe im Erbbaurecht wird festgelegt, dass die Bestellung des Erbbaurechts auf die Dauer von 66 Jahren erfolgt. Der Erbbauzins wird als Mindestpreis in Höhe von 22.000,00 €/Jahr für eine Fläche von 19.008 qm vorgegeben.

Für den Verkauf des Grundstücks wird ein Mindest-Kaufpreis in Höhe von 275.000,00 Euro vorgegeben.

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 die bereits entstandenen Vermessungskosten.

Eine Änderung der Nutzung bzw. Umnutzung von Grundstück und Gebäuden zu einem anderen als den im Erbbaupachtvertrag vereinbarten Zweck innerhalb der Erbbaupachtlaufzeit ist nur mit Zustimmung der Stadt Wolgast möglich.

Der abzuschließende Erbbaurechtsvertrag/Kaufvertrag enthält insbesondere folgende Regelungen:

- a) eine Festlegung zur Nutzung des Grundstücks als Produktions- und/oder Verarbeitungsstätte mit dem Schwerpunkt der Verarbeitung von Agrarprodukten)
- b) eine Verpflichtung, wonach sich der Interessent/Investor verpflichtet:

- das Grundstück innerhalb von 2 Jahren ab Besitzübergang zweckentsprechend zu nutzen, ggf. zu erweitern

Die Verpflichtungen werden im Erbbaurechtsvertrag durch eine entsprechende Heimfall-Klausel vereinbart und im Kaufvertrag durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Wolgast im Grundbuch gesichert.

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

- a) Städtebauliche Vorgaben
 1. Entwicklung einer Produktions- und/oder Verarbeitungsstätte mit dem Schwerpunkt der Verarbeitung von Agrarprodukten
 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 -
 1. Erfahrung in der Etablierung einer Produktions- und/oder Verarbeitungsstätte am Markt
 2. Darstellung zur besonderen Eignung/Erfahrung
 3. Darstellung von besonderen Schwerpunkten im Bereich Produktions- und/oder Verarbeitungsstätte

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 mit der Aufschrift: „**Interessenbekundung - Grundstück „Karriner Str. 5“**“ 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.

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 im Bereich Produktion- und/oder Verarbeitung
- Demokratieerklärung

Die vollständige Interessenbekundung muss spätestens

bis zum 13.05.2024

bei der Stadt Wolgast, wie oben angegeben, in Papierform und unterschrieben per Post 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 abzubrechen.

Wichtiger Hinweis:

Bitte verwenden Sie für alle Schreiben an uns einen neutralen Briefumschlag ohne Absenderangaben. Für alle Fragen zum Interessenbekundungsverfahren wenden Sie sich bitte an Frau Uta Thurow, Tel. 03836/251-137 oder per E-Mail: uta.thurow@wolgast.de

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 im Bereich Produktion- und/oder Verarbeitung - 10 Punkte
- Demokratieerklärung (Ausschlusskriterium)
- Anerkennung Erbbaurecht/Kaufvertrag (Ausschlusskriterium)
mit vorgenannten Verpflichtungen, wonach sich der Interessent/Investor verpflichtet:
 - das Grundstück zweckentsprechend als Produktions- und/oder Verarbeitungsstätte mit dem Schwerpunkt der Verarbeitung von Agrarprodukten innerhalb von 2 Jahren ab Besitzübergang zu betreiben, ggf. zu erweitern

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/Datenschutzerklärung).

gez. Martin Schröter
Bürgermeister

12. April 2024

Anlage 2





Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Mühlenstr. 18c
17389 Anklam

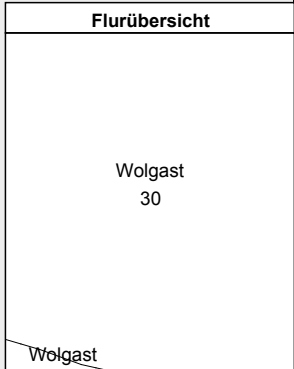
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1500

Erstellt am 08.05.2023

Gemarkung: Wolgast (13 3509)
Flur: 30
Flurstück: 29

Gemeinde: Wolgast, Stadt (13 0 75 144)
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Lage: Karriner Straße 5



MV2886
0 15 30 45 Meter
Maßstab 1:1500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).