

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

**Interessensbekundungsverfahren
„Formloser Teilnahmewettbewerb außerhalb des förmlichen Vergaberechts“
für die Realisierung des Vorhabens**

**Grundstück „Weidehof“
zur **Betreibung**
einer Einrichtung für den Reitsport bzw. die Pferdehaltung**

Die Stadt Wolgast beabsichtigt den „Weidehof“ mit Gutshaus, Stallungen sowie Nebengelaß am „Tannenkampweg 52b“ (Gemarkung Wolgast, Flur 4, Flurstück 1 mit einer Größe von zirka 39,75 ha) im Rahmen eines Erbbaupachtvertrages zu vergeben.

Die Stadt Wolgast beabsichtigt das Grundstück durch einen Investor für die **Betreibung** einer Einrichtung für den Reitsport bzw. die Pferdehaltung, ggf. mit baulicher Erweiterung, entwickeln zu lassen. Das Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Zusätzlich bietet das Gelände viel Platz für Pferdekoppeln und Ausritte. Zusätzlich können noch weitere Flächen teils mit Wasserlage gepachtet werden.

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 sowie für die Stadt Wolgast unverbindlich.

1. Realisierung

1.1 Vorhaben

Der Investor soll auf der Grundlage und Nutzung der bestehenden Bebauung (teilweise Denkmalschutz) eine Einrichtung für den Reitsport bzw. die Pferdehaltung entwickeln, betreiben und ggf. baulich erweitern. Weitere Nutzungen die im Zusammenhang mit der vorgenannten Nutzung stehen, etwa Gästezimmer, Angebote für Einwohner und Touristen 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 liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in Verlängerung des Tannenkampwegs unweit des Peenestroms. Das Stadtzentrum ist in einer Entfernung von ca. 3 km erreichbar. Der Tierpark Wolgast liegt unweit entfernt.

1.3 Grundstück und Gebäude

Das Grundstück umfasst einer Fläche von 39,758 ha mit der Flurstücksnummer 1 (Gemarkung Wolgast der Flur 4). Die verkehrliche Anbindung der Grundstücksfläche erfolgt über den Tannenkampweg. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Wolgast (**Anlage 1**). Das denkmalgeschützte Hauptgebäude (1.010 m² BGF) wurde zirka 1920 als großbäuerliches Wohnhaus in traditioneller Bauweise auf Feldsteinfundamente errichtet. Das Haus ist teilunterkellert. Dem Gebäude wurde später ein zweigeschossiger Anbau hinzugesetzt.

Auf dem Gelände befinden sich zwei Fachwerkscheunen (Pferdeställe von ca. je 550 m² BGF, Baujahr zirka 1920), wovon eine Scheune starke Bauschäden im Dachbereich aufweist; eine weitere kleinere Scheune (175 m² BGF) und ein Neusiedlerhaus (150 m² BGF).

Nachfolgende Konditionen bzw. Grundlagen gelten:

- Es handelt sich um ein bebautes Grundstück, mit Wiesen und einem Waldstück.
- Dem Umweltamt der Stadt Wolgast 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.
- naturschutzrechtlichen Vorgaben auf den Wiesenflächen sind ggf. zu beachten.
- Die städtebaulichen Vorgaben sowie die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen sind zu beachten. Baurecht ist ggf. durch Einleitung eines B-Planverfahrens in Abstimmung mit der Stadt Wolgast herzustellen.
- Anschlüsse für Wasserversorgung, Elektroversorgung, Erdgas, und Telefon an die zentralen Netze sind im Straßenbereich vorhanden, ebenso eine Kleinkläranlage.

1.4 Rahmenbedingungen

Das Grundstück kann ausschließlich im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages übertragen werden.

Für die Vergabe im Erbbaurecht wird eine Erbpachtdauer von 33 Jahren festgelegt. Der Erbbauzins ist durch den Interessent/Investor mit X,XX €/qm/Jahr für eine Fläche von 397.758 qm anzugeben, wobei kommunalrechtlich ein Mindestwert von X,XX €/qm/Jahr zu beachten ist.

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 enthält insbesondere folgende Regelungen:

a) eine Bau- und Sanierungsverpflichtung, wonach sich der Interessent/Investor verpflichtet:

- (1) das Grundstück als Einrichtung für den Reitsport bzw. die Pferdehaltung innerhalb von 1 Jahr ab Besitzübergang zu betreiben, ggf. zu erweitern
- (2) eine Sanierungsverpflichtung der Scheunen, bzw. die Errichtung adäquater Ersatzgebäude zur Erhaltung des Ensembles, wobei diese innerhalb von 1 Jahr ab Besitzübergang zu beginnen,
- (3) die Sanierung innerhalb von 5 Jahren ab Besitzübergang fertig zu stellen und die zweckentsprechende Nutzung in den Scheunen, bzw. den adäquaten Ersatzgebäuden, darin aufzunehmen.

Die Bauverpflichtung wird im Erbbaurechtsvertrag durch Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung für die Stadt Wolgast im Grundbuch gesichert, eine entsprechende Heimfall-Klausel ist zu vereinbaren.

Die Stadt Wolgast legt dem Verfahren folgende Anforderungen zugrunde:

a) Touristische Entwicklung

- Der Weidehof soll insbesondere touristisch entwickelt werden, z.B. durch:
Schaffung von attraktiven Angeboten wie Reitferien
- Entwicklung einer touristischen Infrastruktur (Reit- und Fahrwege)
- Öffentlichen Veranstaltungen wie z.B. Tag der offenen Tür
- Therapeutische Angebote für Mensch und Tier
- Etablierung von Ferienwohnungen und Caravan Stellplätzen
- Gastronomisches Angebot
- Zertifizierungen, die ein hohes touristisches Niveau ausweisen
- Angebote, die sich direkt an die Einwohner von Wolgast richten und die Faktoren Freizeitgestaltung und Naherholung fördern

b) Öffentliche Zugänglichkeit

- Der Betrieb des Wirtschaftshofes unterliegt den Regeln des Betreibers
- Das Naturareal soll den Einwohnern von Wolgast den Zwecken der Naherholung dienen. Die Zugänglichkeit kann durch Regelungen gelenkt werden, welche die öffentliche Zugänglichkeit nicht ausschließen.

c) Kooperation / Zusammenarbeit

- Zusammenarbeit und Kooperationssynergien mit dem Tierpark Wolgast
- Zusammenarbeit mit dem Wolgaster Reitverein
- Kooperation mit Tourismusverbänden und der Usedomer Tourismusgesellschaft
- Zusammenarbeit mit der Stadt Wolgast zur gemeinsamen Entwicklung eines touristischen Highlights mit überregionaler Ausstrahlung

1.5 Baurecht

Es sind alle baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen 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. Interessenbekundungsverfahren

Sollten Sie Interesse an einer Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren haben, melden Sie sich bitte schriftlich mit der Aufschrift: „**Interessenbekundung - Grundstück „Weidehof“**“ bei der:

Stadt Wolgast
Fachbereich Bauen
Gebäude- und 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)
- Betreiberkonzept
- Bebauungskonzept
- Finanzplan/Business-Plan mit Finanzierungserklärung eines bundesdeutschen Kreditinstituts
- Zeit- und Umsetzungsplan
- Konzeption über touristische Entwicklung am Standort nach Markenkonzept der Stadt Wolgast (Angebote für Einwohner und Touristen)
- Darstellung zur besonderen Eignung/Erfahrung, besonderen Schwerpunkten im Bereich Pferdehaltung/Reitsport
- Demokratieerklärung

Die vollständige Interessenbekundung muss bis spätestens **XX.XX.XXXX** bei der Stadt Wolgast, wie oben angegeben, in Papierform und unterschrieben per Post eingegangen sein. Es gilt das Eingangsdatum bei der Stadt Wolgast.

Die Interessensbekundung 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.

Wichtiger Hinweis:

Bitte verwenden Sie für alle Schreiben an uns einen neutralen Briefumschlag ohne Absenderangaben. Für alle Fragen zum Interessensbekundungsverfahren 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 Trägerschaft zugrunde gelegt:

- Betreiberkonzept (Gewichtung Faktor 1,0)
- Bebauungskonzept (Gewichtung Faktor 1,0)
- Finanzplan/Business-Plan mit Finanzierungserklärung (Gewichtung Faktor 1,0)
- Zeit- und Umsetzungsplan (Gewichtung Faktor 1,0)
- Darstellung zur besonderen Eignung/Erfahrung, besonderen Schwerpunkten im Bereich Pferdehaltung/Reitsport (Gewichtung Faktor 1,0)
- Konzeption über touristische Entwicklung am Standort nach Markenkonzept der Stadt Wolgast (Angebote für Einwohner und Touristen) (Gewichtung Faktor 1,0)
- Demokratieerklärung (Ausschlusskriterium)

- Anerkennung Erbbaupacht (Ausschlusskriterium) mit einer Bau- und Sanierungsverpflichtung, wonach sich der Interessent/Investor verpflichtet:
 - das Grundstück als Einrichtung für den Reitsport bzw. die Pferdehaltung innerhalb von 1 Jahr ab Besitzübergang zu betreiben, ggf. zu erweitern
 - eine Sanierungsverpflichtung der 3 Scheunen, wobei diese innerhalb von 1 Jahr ab Besitzübergang zu beginnen,
 - die Sanierung innerhalb von 5 Jahren ab Besitzübergang fertig zu stellen und die zweckentsprechende Nutzung in den 3 Scheunen aufzunehmen.

Die eingereichten Unterlagen werden auf ihre Eignung durch den zuständigen Fachbereich geprüft und eine Empfehlung ausgesprochen. Die Ergebnisse der Auswertung werden dem Bauausschuss und dem Sozial- und Kulturausschuss 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 Interessensbekundungsverfahren 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 **hier ...**

Martin Schröter
Bürgermeister

..... 2023