



Stadt Fehmarn

Der Bürgermeister

Interessenbekundungsverfahren

für die Vergabe bzw. den Verkauf von einem unbebauten Grundstück für ein Mehrfamilienhaus

„An der Graupenmühle“

in 23769 Fehmarn, Burg a.F.



(1) Lage der Grundstücke

Das Grundstück befindet sich nördlich des Baugebiets „An der Reiterkoppel“ und westlich der Strandstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 im Ortsteil Burg in 23769 Fehmarn. Von der Strandstraße aus ist das Baugebiet über die neu errichtete Straße „An der Graupenmühle“ erschlossen.

Das Baugebiet ist in der Mitte von Burg, in Richtung Süden befindet sich der Südstrand, im Südwesten der Hafen Burgstaaken und im Norden die Burger Innenstadt.

(2) Grundstücksmerkmale

- Gemeinde: Stadt Fehmarn
- Lagebezeichnung: An der Graupenmühle
- Gemarkung: Burg a.F.
- Flur: 8
- Flurstücke: 472 mit 1.034m², 503 mit 24m² und 473(Knickfläche) mit 63m²
- Grundstücksgröße: 1.058m² (Bauland) + 63m² „Knickfläche“
- Grundbuch: Burg a.F., Blatt 3256 und 1450
- Eigentümerin: Stadt Fehmarn

Der gutachterlich festgestellte Bodenrichtwert aus dem Jahr 2023 liegt bei **475€/m²** bis **500€/m²**.

(3) Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 der Stadt Fehmarn und ist dort in einem als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bereich gelegen. Das Grundstück weist eine Grundflächenzahl von 0,35 und drei Vollgeschosse aus. Die weiteren planungsrechtlichen Inhalte sowie das Gestaltungshandbuch können unter folgenden [Link](https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Fehmarn/Bebauungsplan/3100/3577) eingesehen werden:

<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Fehmarn/Bebauungsplan/3100/3577>

Weitere Rückfragen können Sie bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn / Burg bzw. telefonisch unter 04371 – 506 245 (Frau Parge) stellen. Ergänzend hierzu finden Sie den Bebauungsplan Nr. 126 auf der Homepage der Stadt Fehmarn als separate Anlage zu diesem Exposé.

B-Plan Ausschnitt:



(4) Sonstige Grundstücksmerkmale

Das Grundstück Nr. 2 grenzt an das Flurstück Nr. 474 an. Dieses Flurstück verbleibt im Eigentum der Stadt Fehmarn und stellt einen Müllsammelplatz dar, der bei den regelmäßigen Müllabfuhrterminen für die Mülltonnen genutzt werden soll.

Die Flurstücke des Mehrfamilienhausgrundstücks sind im Grundbuch in Abteilung II und III unbelastet. Auf dem Grundstück Nr. 2 befindet sich das Flurstück 473. Dieses Flurstück muss mit dem Baugrundstück miterworben werden. Hierbei wird eine Dienstbarkeit zur Erhaltung der Fläche (gem. der Festsetzung im Bebauungsplan §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) zugunsten der Stadt Fehmarn in das jeweilige Grundbuch eingetragen, umso die Festsetzung der Fläche gemäß B-Plan zu sichern. Die Erstanpflanzung der Fläche erfolgt durch die Stadt Fehmarn.

Im Zuge des Abschlusses des Kaufvertrages können darüber hinaus noch vorhabenbezogene Sicherungen folgen (z.B. Unterlassungsdienstbarkeit für Ferienwohnungen).

Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß der Auskunft des Kreises Ostholstein keine Eintragungen.

(5) Erschließung

Das Grundstück ist über eine Zufahrt von der Gemeindestraße „Strandstraße“ über die neu errichtete Straße „An der Graupenmühle“ erschlossen.

Die Anschlüsse für die jeweiligen Ver- & Entsorger (Strom, Frischwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Telekommunikation) werden auf das Grundstück gelegt. Die Kosten für die (Haus-)Anschlüsse zwischen dem vorgestreckten Anschluss auf dem Grundstück und dem zu errichtenden Gebäude sind **nicht** enthalten.

Im Übrigen gelten die Baugrundstücke somit als voll erschlossen. In diesem Zusammenhang werden beim Abschluss eines Kaufvertrages noch Erschließungs- & Anschlussbeiträge fällig.

Kostenschätzung für Erschließungs- und Anschlussbeiträge:

Grundstück Nr. 2:

Beitrag für Niederschlagswasser: ca. 2.272,16€

Beitrag für Schmutzwasser: ca. 8.142,37 €

Erschließungskosten: ca. 50.652,46€

(6) Städtebauliche Vorgaben

Die Stadt Fehmarn bietet das Grundstück zum Verkauf an, um bezahlbaren Mietwohnraum in Burg auf Fehmarn zu schaffen. Nach dem Erwerb soll das Grundstück mit dem zu errichteten Gebäude im Bestand des Bewerbers verbleiben, sodass dieser Bestandhalter der Immobilie bleibt. Das Objekt soll als bezahlbarer Dauerwohnraum an die Zielgruppe „Familien“ vermietet werden. Die Nutzung der Wohneinheiten als Ferienwohnungen oder als Zweitwohnungen ist nicht gestattet. Diese Nutzung wird im Kaufvertrag in Form einer Unterlassungsdienstbarkeit zugunsten der Stadt Fehmarn abgesichert werden. Ein Anteil an sozialgeförderten Wohnungen ist anstrebenswert.

In diesem Zusammenhang soll bei der Beurteilung des Nutzungskonzeptes infolge der vorgenannten Absichten ausschlaggebend sein:

- Gebäudeplanung (Anzahl der Wohneinheiten mit den Wohnungsgrößen in m²)
- Angebotene Miethöhe und Bindungsdauer der Miete für den bezahlbaren Wohnraum: Die Angabe der Miethöhe kann in Form einer Kaltmiete oder Warmmiete erfolgen. Hierbei sind folgende Angaben zu berücksichtigen und aufzuführen:
Kaltmiete der Wohneinheit in €/m²
Ggf. den Nebenkostenanteil pro m²
Ggf. die daraus resultierende Warmmiete pro m²
Ggf. mögliche Zusatzkosten der Mieter für Stellplatzflächen, Abstellräum und/oder Nebengebäude

Für die Bindungsdauer der Miete soll der Zeitraum für die unveränderte Miethöhe angegeben werden. Darüber hinaus soll die mögliche Mieterhöhungsregelung nach einem möglichen Bindungszeitraum mitgeteilt werden (Indexmiete, Staffelmiete etc.).

Ein Vordruck der Kostenauflistung ist als separate Anlage beigefügt

(7) Verfahren

Die Interessenten sind aufgefordert, folgende Unterlagen der Stadt Fehmarn zu übersenden:

1. Unternehmensvorstellung (Firmenname, Geschäftsführer, Schwerpunkte etc.)
2. drei vergleichbare Referenzobjekte
3. Nutzungskonzept gem. (6), wünschenswert wäre ein Lageplan mit der Gebäudeplanung und Entwürfe möglicher Grundrisse der Wohneinheiten sowie eine kurze Objektbeschreibung. Darüber hinaus soll die beigefügte Anlage für die Mietpreishöhe und die Bindungsdauer ausgefüllt und den Unterlagen beigefügt werden.
4. Kaufpreisangebot

Der abzuschließende Kaufvertrag wird u.a. Dienstbarkeiten, ein Rücktritts- und Wiederkaufsrecht für die Stadt Fehmarn und Regelungen zu Vertragsstrafen beinhalten, und zwar für den Fall, dass für das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist ein Bauantrag gestellt, dieses nicht in einer angemessenen Frist bebaut oder nicht konzeptkonform bebaut werden soll.

Das vorliegende Verfahren wird in Form eines Verhandlungsverfahrens durchgeführt. Zuschlagskriterien sind gemäß der Beschlussfassung der städtischen Gremien der Kaufpreis mit **40%** und das Nutzungskonzept mit **20%**, die Miethöhe mit **25%**, die Bindefrist mit **5%** sowie die Referenzobjekte mit **10%**.

(8) Kaufpreiszahlung

Neben dem Kaufpreis hat der Käufer alle Kosten des Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Grunderwerbssteuer und der öffentlich-rechtlichen Beiträge zu tragen. Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen nach der notariellen Beurkundung zu zahlen.

(9) Form des Kaufangebotes

Das schriftliche Kaufangebot ist gemeinsam mit einem Nutzungskonzept spätestens **bis zum 29.05.2026**, 12:00 Uhr, in einem verschlossenen Umschlag (per Post oder als Einschreiben mit Rückschein) an die Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Hafan, Grundstücke und Liegenschaften, z.H. Frau Zickermann, Bahnhofstraße 5, Burg a.F., 23769 Fehmarn zu übersenden. Maßgebend ist das Eingangsdatum bei der Stadt Fehmarn.

Der Umschlag ist mit folgendem Zusatz zu versehen:

Kaufangebot und Konzept für das Grundstück Nr. 2 „An der Graupenmühle“ mit Namen und Anschrift des Bewerbers.

Mit der Abgabe der Bewerbung bzw. des Angebotes zum Erwerb des Grundstücks ist verbindlich schriftlich zu erklären, dass

1. die Informationen dieses Exposés durch den Bewerber durchgelesen worden sind und die Rahmenbedingungen als verbindlich anerkannt werden,
2. die Finanzierung des unterbreiteten Kaufangebotes sichergestellt ist und
3. bekannt ist, dass alle mit Abschluss und der Durchführung eines zu beurkundenden Vertrags verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben (inkl. Vermessung, Beiträge, etc.) durch den Bewerber zu tragen sind/wären.

Angebote / Bewerbungen, die diese Erklärungen nicht enthalten, können im Verfahren nicht berücksichtigt werden!

Es können für das Grundstück Nr. 1 und für das Grundstück Nr. 2 jeweils eine Bewerbung abgegeben werden. Der Bewerber kann sich somit auch auf beide Grundstücke bewerben.

(10) Inhalt des Kaufangebotes

Sogenannte gleitende Angebote (z.B. ich biete 1.000 € höher als das von anderer Seite unterbreitete höchste Angebot) oder mit Auflagen und Bedingungen versehene Angebote werden nicht berücksichtigt.

(11) Verfahren / Wirkung des Kaufangebotes

Bei diesem Verkaufsverfahren handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes gemäß BGB. Das erste Angebot des Bewerbers ist die Grundlage für die weiterführenden preislichen und gestalterischen Verhandlungen.

Die endgültige Verkaufsentscheidung trifft die Stadt Fehmarn bzw. sie behält sich diese vor.

Aufwendungen und Auslagen, die den Bewerbern im Zusammenhang mit dem Einreichen einer Bewerbung entstehen, werden nicht erstattet.