

**Interessenbekundungsverfahren  
für die Vergabe bzw. den Verkauf eines unbebauten Grundstücks  
„Am Steinkamp“  
in 23769 Fehmarn, Burg a.F.**



### **(1) Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich in zentraler, attraktiver Lage in 23769 Fehmarn, Burg a.F., in der Gemeindestraße „Am Steinkamp“. Es liegt unmittelbar zwischen dem Bahnhofsgelände mit einem großzügigen Bahnhofsvorplatz sowie dem Bürger Stadtpark. Die angrenzenden Baugrundstücke sind teilweise gewerblich genutzt. Es ist allerdings auch eine Vielzahl von Wohngebäuden in der Gemeindestraße „Am Steinkamp“ vorhanden, teilweise neu entstanden bzw. befindet sich in der Entstehung, wodurch die Lage insgesamt eine Aufwertung erfährt.

Das Grundstück befindet sich folglich unmittelbar an der Verbindungsachse Bahnhof / Bahnhofsvorplatz – Stadtpark – Stadtzentrum. Der Marktplatz im direkten Stadtzentrum ist ca. 500m entfernt.

### **(2) Grundstücksmerkmale**

- Gemeinde                      Stadt Fehmarn
- Lagebezeichnung            Am Steinkamp (am Bahnhofsvorplatz)
- Gemarkung                    Burg a.F.
- Flur                              18
- Flurstücke                    20/406 (ganz; 86qm groß) und 1/74 (teilweise; ca. 804qm groß)
- Grundstücksgröße        ca. 890qm
- Grundbuch                    Burg a.F., Blatt 1450
- Eigentümerin                Stadt Fehmarn
- Mindestkaufpreis        150.000 EURO

Weitergehende Auskünfte zum Grundstück erhalten Sie ab dem 03.04.2018 bei der Stadt Fehmarn, Stabsstelle Recht, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn / Burg bzw. telefonisch unter 04371 / 506 – 652.

### **(3) Planungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Fehmarn und ist dort in einem als Mischgebiet festgesetzten Bereich gelegen mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bauweise. Die weiteren planungsrechtlichen Inhalte können hier: <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Fehmarn/karte> eingesehen oder bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn / Burg bzw. telefonisch unter 04371 – 506 - 244 oder – 245 erfragt werden. Ergänzend hierzu finden Sie den Bebauungsplan Nr. 60 auf der Homepage der Stadt Fehmarn als separate Anlage zu diesem Exposé.

#### **(4) Sonstige Grundstücksmerkmale**

Das Grundstück besitzt einen länglichen Zuschnitt. Die Frontmeterbreite an der Gemeindestraße beträgt ca. 63m, die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 11m und 18 m. Über das Flurstück 1/74 verläuft im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ein öffentlicher Gehweg (ca. 65qm groß). Diese Teilfläche verbleibt im Eigentum der Stadt Fehmarn. Im Übrigen ist die Vermessung des Grundstücks zur Herstellung der neuen Grenzen noch durchzuführen. Die diesbezüglichen Kosten hat der Erwerber zu tragen.

Das Grundstück ist im Grundbuch in Abteilung II und III unbelastet.

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

Nach Aussage des Kreises Ostholstein, Fachdienst Boden- und Gewässerschutz, liegen nach derzeitiger Kenntnis keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen im Grundstücksbereich vor.

Auf der Fläche befinden sich keine Leitungen der Schleswig – Holstein Netz AG, der Deutschen Telekom, der Stadtwerke Fehmarn und des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn.

#### **(5) Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Am Steinkamp“. Die Straße „Am Steinkamp“ wird derzeit im vorderen Teilbereich ausgebaut bzw. erneuert. Aufgrund der Regelungen des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein in Verbindung mit der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Fehmarn entsteht zulasten des hier in Rede stehenden Grundstücks ein Straßenbaubeitrag, dessen Höhe derzeit noch nicht konkret beziffert werden kann. Nach einer aktuellen Schätzung könnte der Beitrag ca. 2.000 EURO für das Grundstück betragen. Der noch entstehende Straßenbaubeitrag ist von dem Erwerber des Grundstücks zu tragen.

Für den erstmaligen tatsächlichen Anschluss an die zentrale öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung entsteht sowohl ein Schmutzwasserbeitrag als auch ein Niederschlagswasserbeitrag. Die Berechnung der Beitragshöhen erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Erhebung von Abgaben für die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Fehmarn. Demnach ergeben sich vorbehaltlich bestimmter Abweichungen durch die tatsächliche Bebauung folgende unverbindliche Beispielrechnungen:

##### Schmutzwasserbeitrag

$890\text{qm} \times 1,3 \text{ (Vollgeschossmaßstab)} \times 2,36 \text{ EURO/qm} = 2.730,52 \text{ EURO}$

##### Niederschlagswasserbeitrag

$890\text{qm} \times 0,6 \text{ (GRZ)} \times 3,78 \text{ EURO/qm} = 2.018,52 \text{ EURO}$

Die noch entstehenden Beiträge für Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind von dem Erwerber des Grundstücks zu tragen.

## **(6) Städtebauliche Vorgaben**

Die Stadt Fehmarn bietet das Grundstück an, um es einer attraktiven Bebauung zuzuführen. Es soll in seiner zukünftigen Gestaltung dazu beitragen, das städtebauliche Umfeld in der besonderen Lage aufzuwerten bzw. positiv zu gestalten. Es soll ein für Besucher der Altstadt Burg reizvolles Angebot am fußläufigen Rand der Altstadt entstehen. Die Stadt Fehmarn verfolgt das städtebauliche Ziel der Förderung und der Belebung des Altstadtbereiches in der Bahnhofstraße über den Stadtpark bis zum Bahnhof Burg.

Deshalb soll bei der Beurteilung des Nutzungskonzeptes infolge der vorgenannten Absichten ausschlaggebend sein:

- Die Berücksichtigung der umliegenden gemischten Nutzungen (Stadtpark, Bahnhof, Wohnbebauung, Gewerbe, Gastronomie)
- Ein ergänzendes Angebot, das zur Attraktivierung des Standortes beiträgt (Besucherlenkung, Aufenthaltsqualität)...
- ... das (mindestens im Erdgeschoss) geeignet ist, den fußläufigen Verkehrs der Innenstadt auf sich zu ziehen. Eine gemischte Nutzung der Geschosse steht dem nicht entgegen.

Nach der Beschlussfassung der Stadtvertretung obliegt es dem Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn, über das jeweils eingereichte Nutzungskonzept zu beraten, dieses zu bewerten und hierzu entsprechende Beschlüsse zu fassen. Die entsprechende Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wird frühestens im Juni 2018 stattfinden.

## **(7) Verfahren**

Die Interessenten sind aufgefordert, ein Kaufpreisgebot und ein schriftliches Nutzungskonzept für das Grundstück vorzulegen.

Das Nutzungskonzept soll auf der Grundlage der geschilderten städtebaulichen Vorgaben die Bebauung des Grundstücks mindestens anhand eines Lageplans und einer schriftlichen Erläuterung erkennen lassen.

Der abzuschließende Kaufvertrag wird 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.

Der Grundstückskaufvertrag ist innerhalb von 12 Wochen nach erfolgter Verkaufsentscheidung zu beurkunden.

Das vorliegende Verfahren wird in Form eines Verhandlungsverfahrens durchgeführt. Zuschlagskriterien sind gemäß der Beschlussfassung der städtischen Gremien der Kaufpreis mit 50% und das Nutzungskonzept ebenfalls mit 50%

## **(8) Kaufpreiszahlung**

Neben dem Kaufpreis hat der Käufer alle Kosten des Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Vermessungskosten, 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 30.04.2018**, 12:00 Uhr, in einem verschlossenen Umschlag (per Post oder als Einschreiben mit Rückschein) an die Stadt Fehmarn, Stabsstelle Recht, 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 „Am Steinkamp“ mit Name und Anschrift des Bewerbers.*

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

1. Sie die Informationen dieses Exposés durchgelesen haben und die Rahmenbedingungen als verbindlich anerkennen,
2. Die Finanzierung des unterbreiteten Kaufangebotes sichergestellt ist und
3. Ihnen bekannt ist, dass alle mit Abschluss und der Durchführung eines zu beurkundenden Vertrags verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben (inkl. Vermessung, Beiträge, etc.) von Ihnen zu tragen wären.

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

## **(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.