

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

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

**Grundstück „Schule am Kirchplatz“  
zur Betreibung einer Schule  
(bspw. Grundschule, Regionalschule, Fachschule Sonderpädagogik,  
Erwachsenenbildung, Berufsfachschule)**

Die Stadt Wolgast beabsichtigt das Grundstück, Gemarkung Wolgast, Flur 23, Flurstück 165/2, zur Größe von 1.021 m<sup>2</sup>, gelegen Am Kirchplatz 8 in 17438 Wolgast, im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zu vergeben.

Die Stadt Wolgast beabsichtigt das Grundstück durch einen Investor für die Betreibung einer Schule, bspw. Grundschule, Regionalschule, Fachschule Sonderpädagogik, Erwachsenenbildung, Berufsfachschule sanieren und entwickeln zu lassen.

An diesem Verfahren können sich Privatpersonen, Vereine oder Unternehmen beteiligen, welche die unten genannte Einrichtung betreiben 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 (Denkmalschutz) eine schulische Einrichtung, bspw. Grundschule, Regionalschule, Fachschule Sonderpädagogik, Erwachsenenbildung, Berufsfachschule, zu entwickeln, betreiben und baulich zu ertüchtigen (Sanierung und ggf. Erweiterung)

### **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. Es sind Kindertagesstätten, Schulen, Arztpraxen, Banken, Gastronomie und Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden.

### **1.3 Grundstück und Gebäude**

Das Grundstück liegt im Zentrum von Wolgast gegenüber dem Westturm der St. Petrikirche. Hier ist es nach der St. Petrikirche das größte Gebäude. Die anderen Häuser sind i. d. R. zweigeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise. Das Grundstück dehnt sich bis zur Steinstraße nach Westen aus. Hier finden sich nach Norden 2-3 geschossige Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise.

Das Grundstück ist bebaut mit einem ehemaligen Schulgebäude mit separatem Sanitärgebäude. Es ist zweiseitig über die Straßen „Am Kirchplatz“ und „Steinstraße“ für Fahrzeuge und Fußgänger erreichbar.

### **1.4 Rahmenbedingungen**

Anschlüsse für Wasserversorgung, Elektroversorgung, Gasversorgung und Telefon liegen aus zentralen Netzen an. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über das zentrale Netz der Stadt Wolgast. Das Gebäude wurde vermutlich um 1900 errichtet. Es ist teilweise unterkellert und wurde mit Streifenfundament gegründet.

Das Objekt wird in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzeldenkmal geführt. Der Denkmalschutz umfasst das gesamte Haus (Innen und Außen). Zudem berührt das Grundstück ein Bodendenkmal der Altstadt Wolgast.

Im Baulastenverzeichnis ist im Baulastenblatt Nr. 1468 eine Baulast eingetragen. Danach verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 165/2 eine Anbauverpflichtung zu übernehmen.

Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“.

Der Erbbauzins beträgt **mindestens 4.000,00 € jährlich**, vorbehaltlich der Verkehrswertfeststellung, bei einer Laufzeit von 99 Jahren. Das bereits existierende Verkehrswertgutachten kann in der Verwaltung eingesehen werden.

Zusätzlich sind durch den Erbbaurechtsnehmer sämtliche Nebenkosten (z. B. Notar- und Gerichtskosten, Kosten für das Verkehrswertgutachten etc.) zu tragen.

Der abzuschließende Erbbaurechtsvertrag enthält eine Modernisierungsverpflichtung innerhalb von 2 Jahren ab Besitzübergang mit grundbuchlicher Sicherung durch Vereinbarung einer Heimfallklausel. Im Jahr 2024 erfolgt bereits im Auftrag der Stadt Wolgast die umfassende Sanierung des Dachstuhls und des gesamten Daches inklusive einer Schadstoffsanierung.

Zur Erweiterung des Grundstücks besteht die Möglichkeit, auch für das unbebaute Grundstück Gemarkung Wolgast, Flur 23, Flurstück 166, zur Größe von 100 m<sup>2</sup>, einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

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

### **1.5 Baurecht/Förderung**

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 und mit der Stadt Wolgast abgestimmt werden.

Wir weisen darauf hin, dass zeitlich befristete Städtebaufördermittel im größeren Umfang für das Objekt zur Verfügung stehen.

### **2. Interessenbekundungsverfahren**

Sollten Sie Interesse an einer Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren haben, melden Sie sich bitte schriftlich mit der Aufschrift: „**Interessenbekundung - Grundstück „Kirchplatz 8, Wolgast“**“ bei der:

Stadt Wolgast  
Fachbereich Liegenschaften  
Burgstraße 6  
17438 Wolgast

Tel.: 03836/251-137, Fax: 03836/251-4-137  
E-Mail: [uta.thurow@wolgast.de](mailto: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
- Finanzplan/Business-Plan mit Finanzierungserklärung
- Zeit- und Umsetzungsplan
- Darstellung zur besonderen Eignung/Erfahrung im Bereich Schule
- Demokratieerklärung

Die vollständige Interessenbekundung muss spätestens

**bis zum 02.12.2024**

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](mailto:uta.thurow@wolgast.de)

**3. Auswahlkriterien**

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

- Betreiberkonzept (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 (Gewichtung Faktor 1,0)
- Demokratieerklärung (Ausschlusskriterium)
- Anerkennung Erbbaurecht (Ausschlusskriterium)  
mit einer Modernisierungsverpflichtung

Ergebnisse der Auswertung werden 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 Erbbaurecht 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 den Verdingungsordnungen 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 \(wolgast.de\)](#).



Martin Schröter  
Bürgermeister  
Stadt Wolgast

19.09.2024

# Luftbild



# Flurkartenauszug



## Fotos



Ansicht vom Kirchplatz



Ansicht von der Steinstraße