

Verkauf des unsanierten Teils der Liegenschaft Prora Block V auf der Insel Rügen

Eigentümer: Landkreis Vorpommern-Rügen



Kontakt:
Landkreis Vorpommern-Rügen
Der Landrat
Carl-Heydemann-Ring 67
18347 Stralsund

Inhalt

1	GRUNDSTÜCK	2
1.1	HISTORIE	2
1.2	LAGE	3
1.3	GRUNDSTÜCKSEIGENSCHAFTEN	3
1.3.1	Beschreibung des Verkaufsgrundstückes	3
1.3.2	Grundstücksbelastungen	3
1.3.3	Beschreibung des unsanierten Gebäudeteils	4
1.3.4	Erschließungszustand und Außenanlagen	4
1.4	PLANUNGSSITUATION	5
1.5	DENKMALSCHUTZ/DENKMALPFLEGERISCHE ZIELSETZUNG	7
1.6	NATURSCHUTZ.....	8
2	VORAUSSETZUNGEN ZUR TEILNAHME ALS BIETER FÜR DEN GRUNDSTÜCKSERWERB	9
2.1	ZULASSUNGSGRUNDSATZ.....	9
2.2	ANSPRECHPARTNER IM LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN	9
2.3	VERFAHREN ZUR AUSWAHL DER INVESTOREN.....	9
2.3.1	Abzureichende Bieterunterlagen und Fristen	9
2.3.2	Bieterverfahren.....	11
2.3.3	Weiteres Verfahren	11
2.4	DATENSCHUTZ.....	12
3	VERPFLICHTUNGSÜBERNAHMEN	12
3.1	VORGABEN DES LANDKREISES VORPOMMERN-RÜGEN	12
3.1.1	Anforderungen DJH/Übernahme Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsänderungsvertrag	12
3.1.2	Letter of Intent (LoI 1.0)	14
3.2	WEITERE REGELUNGEN UND ALLGEMEINE INFORMATIONEN	14
4	ANLAGEN	15

1 Grundstück

1.1 Historie

Der Block V ist Bestandteil des ehemaligen KdF-Bades (Kraft durch Freude) in Prora, welches von der nationalsozialistischen „Deutschen Arbeitsfront“ auf einer Länge von ca. 4,5 km errichtet wurde und laut der Planungen des Architekten Clemens Klotz insgesamt acht Hotelkomplexe umfassen sollte. Die für die Umsetzung des Projektes notwendigen Grundstücke wurden bereits 1935 von Malte zu Putbus erworben. Die Bauarbeiten begannen Ende 1936 unter Bauleitung des Kölner Architekten Willi Heidrich. 1939 waren sieben Komplexe im Rohbau fertiggestellt. Mit Kriegsbeginn wurden die Arbeiten eingestellt. Die Bauarbeiten des heutigen Blockes V waren bei Einstellung der Arbeiten mit Kriegsbeginn am weitesten vorangeschritten.

Die Liegenschaft wurde nach dem Krieg zunächst von den sowjetischen Truppen genutzt. Um 1950 erklärte man das Gebiet um die Proraer Blöcke zum Sperrgebiet und begann mit dem Ausbau zu Kasernen für eine Nutzung durch die Nationale Volksarmee (NVA) mit der noch heutigen äußeren Gestalt im unsanierten südlichen Teil des Blockes V. Nach der deutschen Wiedervereinigung übernahm die Bundeswehr den Komplex, stellte jedoch die Nutzung 1992 wieder ein. Seit 1993 ist die Anlage öffentlich zugänglich. Die Blockkomplexe sind ab 2004 durch den Bund privatisiert und Nutzungen zugeführt worden.

Nach einem Leerstand von über 10 Jahren erwarb der damalige Landkreis Rügen im Jahr 2006 die Liegenschaft Prora Block V und baute den nördlichen Teil des Blockes in der Folgezeit zu einer Jugendherberge mit Jugendzeltplatz aus. Nach Fertigstellung erfolgte im Juli 2011 die Übergabe an das Deutsche Jugendherbergswerk, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. (DJH), welches die Liegenschaft noch heute auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages nutzt. Der unsanierte Teil konnte bisher keiner Nutzung zugeführt werden und wird aus diesem Grund aus dem Erbbaurecht herausgelöst und anschließend durch den Landkreis Vorpommern-Rügen veräußert.

1.2 Lage

Prora ist ein nördlicher Ortsteil des bekannten Ostseebades Binz und liegt direkt an der Prorer Wiek, einer weitläufigen Meeresbucht an der Ostsee, auf der sogenannten Schmalen Heide. Die Küste der Schmalen Heide bildet einen langen, breiten und flachen Sandstrand, der vom Ostseebad Binz bis zum Fährhafen Sassnitz - Mukran reicht. Der Sandboden der Schmalen Heide ist überwiegend mit Kiefern und kleinen Büschen bewachsen (siehe Anlage 1).

Das Ostseebad Binz verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Anbindung an den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr. In der Nähe des Blockes V befindet sich der Bahnhof Prora sowie direkt an der Zufahrt zur Jugendherberge auch eine Bushaltestation. Bis nach Bergen, zum Hauptort der Insel Rügen, sind es ca. 15 km und bis aufs Festland nach Stralsund über die B 196 und B 96 ca. 42 km. Südlich von Stralsund befindet sich der Anschluss an die A 20, durch welche Rostock und Schwerin zügig zu erreichen sind. Vom nahegelegenen Fährhafen Sassnitz - Mukran (Mukran Port) bestehen Fährverbindungen nach Schweden, Dänemark (Bornholm), Finnland, Russland und ins Baltikum.

1.3 Grundstückseigenschaften

1.3.1 Beschreibung des Verkaufsgrundstückes

Die Liegenschaft Prora Block V umfasst die Flurstücke 11/18, 11/63, 11/66 und 11/69 der Flur 6, Gemarkung Prora. Für den Verkauf relevant ist jedoch nur eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 92.488 m² des Flurstücks 11/66, welche mit dem unsanierten Gebäudeteil (Kämme 1 bis 6)¹ des Blockes V bebaut ist (siehe Anlage 2 und Anlage 3).

1.3.2 Grundstücksbelastungen

- a) In Abteilung II des Grundbuches von Binz Blatt 4953 ist hinsichtlich des v. g. Verkaufsgegenstandes folgende Belastung eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung, Leitungsrecht, Transformatorenrecht, Wegerecht) für Hanseatische Energie-

¹ Unter Kamm ist ein Treppenhaus mit angrenzendem Verbinder bzw. einer Liegehalle bis zum nächsten Treppenhaus in Richtung Norden zu verstehen (siehe Anlage 3).

versorgung Aktiengesellschaft Rostock, Rostock; gemäß der Bewilligung vom 01.09.1997 (Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung); unbekannt) eingetragen am 13.05.1998.“

- b) Zuwegungsbaulast zugunsten der Gemeinde Ostseebad Binz (**Anlage 4**)
- c) Weitere Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Ostseebad Binz in Zusammenhang mit dem Bau des Rettungsturmes am Strandabgang 76 sind geplant.
- d) Mit weiteren Regelungen und Zustimmungsverpflichtungen hinsichtlich der Nachbargrundstücke (Wege- und Leitungsrechte, Baulasten etc.) ist zu rechnen.

1.3.3 Beschreibung des unsanierten Gebäudeteils

Der zum Verkauf stehende stark sanierungsbedürftige Gebäudeteil umfasst insgesamt sechs Treppenhäuser mit angrenzendem Verbindungsgebäudeteil (nachfolgend Kämme 1 bis 6 genannt), teilweise unterkellert, mit sechs Vollgeschossen zzgl. Dachraum. Er hat eine Firsthöhe von ca. 17,80 m und eine Gesamtlänge von ca. 312 m. Die Regelbreite im Längsriegel beträgt 10,50 m, die der Liegehalle zwischen den Kämmen 3 und 4 etwa 12,70 m. Der gesamte Block wurde in Mischbauweise von Stahlbetonskelett- und Mauerwerksbau errichtet. Die Decken bestehen aus Spannbeton bzw. aus Stahlbetonrippen, das flach gewalmte Dach ist eine Massivkonstruktion mit Betondeckplatten, eine mehrlagige Bitumendeckung bildet die Dachhaut. Der etwa 40 cm überstehende Dachrand ist aus Beton und mit der Dachschale verbunden. Die Fassaden an der See- und Landseite sind rigide Lochfassaden, deren zweigeteilte Fensteröffnungen durchschnittlich etwa 1,50 m breit und 1,40 m hoch sind. Ausnahmen befinden sich nur in den Treppenhäusern und im Erdgeschoss, die kleinere Öffnungen aufweisen (**Anlage 5**). Die Fassaden sind größtenteils verputzt. Die grau-beigen Putzflächen sind aufgrund von Feuchteschäden stark beschädigt. Der Gebäudeteil ist nicht wärmege-dämmt.

Das Gebäude ist gekennzeichnet durch seine landseitige Erschließung der Zimmer und der daraus resultierenden langen Gänge. Alle Zimmer sind ostseitig mit Blick zum Meer orientiert und weisen größtenteils einen quadratischen Grundriss von ca. 4,80 m x 4,80 m auf. Im 1. OG wurde die verbreiterte Gebäudetiefe zur Umsetzung größerer Zimmer genutzt. In den landseitig anschließenden Kämmen befinden sich großzügige, lichtdurchflutete Treppenhäuser und dahinterliegend nur noch rudimentär erhaltene geflieste Sanitärbereiche. In den Treppenhäusern prägen Terrazzo-Treppenstufen und gemauerte Brüstungen das Erscheinungsbild (**Anlage 6**).

1.3.4 Erschließungszustand und Außenanlagen

Die straßenseitige Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Mukraner Straße aus über eine Betonplattenstraße am ehemaligen Rezeptionsgebäude vorbei direkt vor den Block V. Die Straße führt am unsanierten Blockteil vorbei in Richtung Norden zum Bereich von Jugendherberge und Jugendzeltplatz sowie in Richtung Süden bis zum südlichen Blockende. Der anschließende Zaun trennt die Ruine („Bastion“ zu Block IV) von dem daran angrenzenden Fußweg zum Strand (Strandabgang 76) verkehrssichernd

ab. Die Gemeinde Ostseebad Binz errichtet zurzeit an diesem Strandabgang einen Rettungsturm. Aus diesem Grund hat der Grundstückseigentümer der Eintragung einer Baulast für die Erschließung sowie der Bestellung von Grunddienstbarkeiten (von Gehrechten für die Öffentlichkeit, Fahrrechten für die Rettungsfahrzeuge sowie von Leitungsrechten) zugestimmt. Die direkte Umgebung des Blockes hat keine landschaftliche Einrichtung oder Gestaltung. In den Höfen und auf dem weiteren Grundstück wachsen Gras, Büsche und einzelne Bäume. Seeseitig schließt an das Gebäude ein Streifen mit Grasbewuchs an, der durch Kiefern und andere Gehölze immer mehr zuwächst. Daran anschließend befindet sich der Sandstrand. Entlang der landseitigen Trasse wurden im Zuge des Ausbaus des nördlichen Teils zur Jugendherberge und Jugendzeltplatz neue Trink- und Schmutzwasserleitungen sowie weitere Medienleitungssysteme verlegt (**Anlagen 7 bis 11**).

1.4 Planungssituation

Die Liegenschaft befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Binz. Insofern sind für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zunächst die Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 „Jugendherberge und Jugendzeltplatz Prora“ Ostseebad Binz maßgeblich. Derzeit weist der Bebauungsplan für Block V die Festsetzung Sondergebiet (SO) - Jugendherberge (Kämme 6 bis 10) und SO-Verwaltung, Kultur, Soziales, Bildung und Gesundheit (Kämme 1 bis 5) sowie für die Freiflächen unmittelbar vor Kämme 6 bis 10 SO-Camping aus.

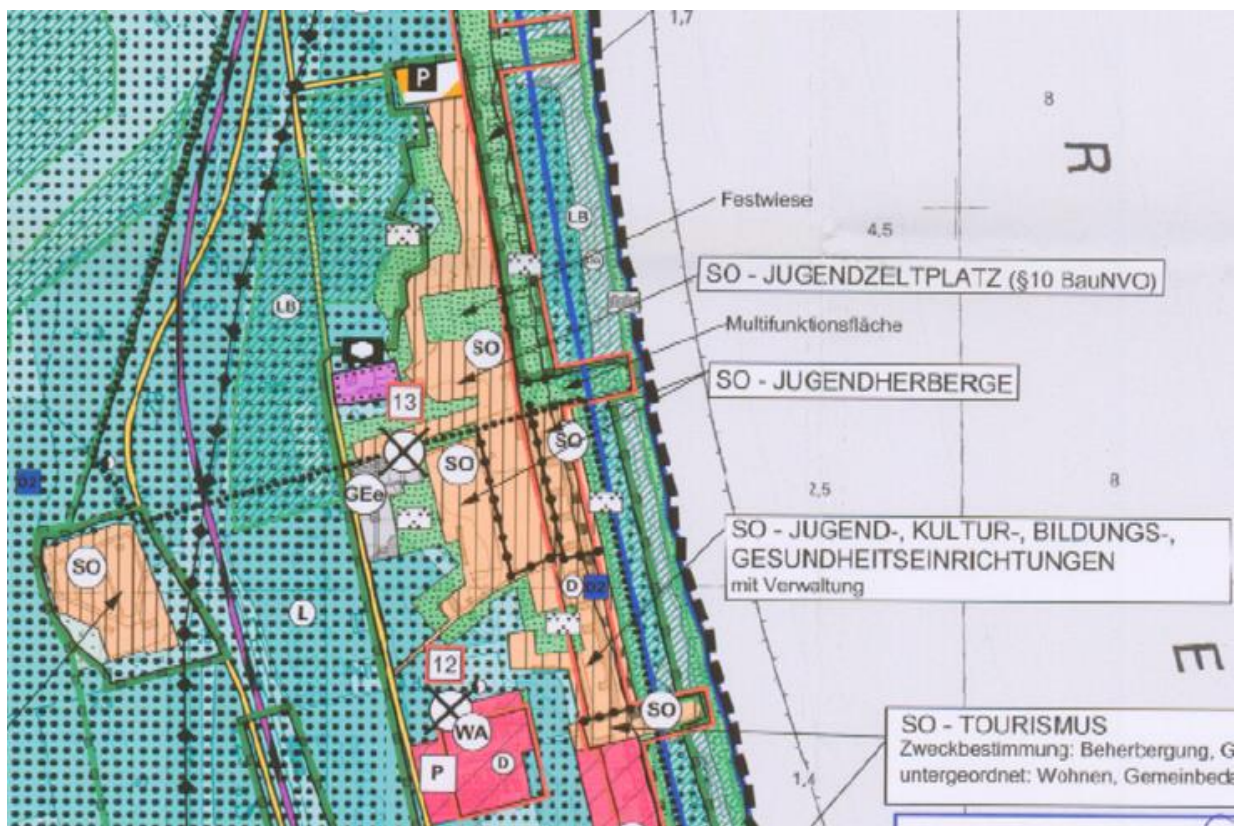


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Abbildung 2 - Auszug aus Planzeichnung B-Plan Nr. 18 (unmaßstäblich)

Für andere als die gegenwärtig im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart ist eine Änderung der Bauleitplanung durch die Gemeinde Ostseebad Binz erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinaus weitere Änderungen in dem Bebauungsplan erfolgen werden.

Die als Anlage beigefügte Absichtserklärung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Ostseebad Binz, der sogenannte „Letter of Intent“ (LoI 1.0), gibt eine Orientierung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten bzw. der B-Plan-Änderungserfordernisse. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Landkreis als Verkäufer der Immobilie keine verbindlichen Zusagen über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere Wohnnutzung) abgeben kann. Aus rechtlichen Gründen ist es dem Landkreis verwehrt, zum jetzigen Zeitpunkt bereits Zusicherungen hinsichtlich einer Änderung des Bebauungsplanes im Sinne einer bestimmten Nutzungsart abzugeben, da Ansprüche auf die Aufstellung und/oder Änderung eines Bebauungsplans von Gesetzes wegen ausgeschlossen sind (siehe § 1 Absatz 3 Satz 2 i. V. m. Absatz 8 BauGB). Sie können auch vertraglich nicht begründet werden.

Soweit eine Änderung des Bebauungsplans, wie derzeit durch die Gemeinde beabsichtigt, vorgenommen wird, sind hierzu bereits an dieser Stelle folgende Hinweise von Bedeutung:

- Die westlich von den Kämmen 6 und 7 vorgesehene Ausgleichsfläche [Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz (LWaldG)] soll vorrangig als Fläche für Ersatzpflanzungen im Zuge der Waldumwandlung für die Bereiche „PM 6 und PM 7“ genutzt werden (Ersatzaufforstung).
- Weiterführende eventuell notwendig werdende Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich im Zuge der B-Plan-Fortschreibung festzusetzen.
- Soweit möglich, wird die Gemeinde für die Nutzer des künftigen ca. 2.000 m² großen Flurstückes (Kamm 7 und Liegehalle des Blockes V) 25 Kfz-Stellplätze ausweisen.

1.5 Denkmalschutz/Denkmalpflegerische Zielsetzung

Die gesamte Liegenschaft Prora Block V steht unter Denkmalschutz. Insofern sind denkmalpflegerische Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen und umzusetzen. Hierbei sind ggf. auch Festsetzungen im (geänderten) B-Plan Nr. 18 beachtlich bzw. einzuhalten. Den Bauherren verbleibt die Erstellung und Abstimmung einer denkmalpflegerischen Zielstellung.

Vorbehaltlich einer Änderung des B-Planes sind vom derzeitigen Planungsstand ausgehend folgende denkmalfachlichen Prämissen zu berücksichtigen:

- denkmalfachliche Bewertung folgt dem Ansatz bzw. der Planungsabsicht, dass neben dem Bereich der Jugendherberge zwei Bauabschnitte (Kämme 6 und 7) für kulturelle, soziale und Bildungsfunktionen zur Verfügung stehen und lediglich die südliche Hälfte dieses Blocks (Kämme 1 bis 5) eine wirtschaftlich optimierte Nutzung erfährt,
- denkmalpflegerisches Interesse besteht aus architekturhistorisch-städtebaulichen und sozialgeschichtlichen Gründen vor allem am Erhalt der Gesamtanlage und der

Architektursprache der einzelnen Baukörper; dies muss bei der weiteren Planung verbindlicher strukturbildender Elemente wie Aufriss, Kubatur, Kontur, Höhe, Konstruktion, Fassaden- und Kammstruktur Beachtung finden,

- abweichend vom gestalterischen und funktionalen Konzept für die Blöcke I-IV soll für Block V auch die Zeit nach 1950, d. h. die NVA-Nutzung Berücksichtigung finden, insbesondere Käme 6 bis 7 - hier Beibehaltung der Fassadengestaltung auch bezüglich der Fensteraufteilung und -abmessungen, keine Balkone und keine Öffnung der Etagen der Liegehalle (zwischen den Kämmen 7 und 8) mit dem Ziel, den überlieferten Baubestand als Zeugnis der Kasernennutzung möglichst unverändert zu übernehmen; dies muss bei der Sanierung von Kamm 6 (Treppenhaus 6 mit nördlich angrenzendem Verbinder) zwingend berücksichtigt werden,
- für die Käme 1 bis 5 werden Balkone, insbesondere im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung, nicht grundsätzlich ausgeschlossen,
- Käme 1 bis 5 sind in jedem Fall in einheitlicher Fassadengestaltung auszubilden.

1.6 Naturschutz

Im Zuge einer Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Binz sind die Plandokumente zu den betroffenen Naturschutzbelangen (Eingriffsregelung, Biotop- und Geotopschutz, Artenschutz, Einzelbaumschutz, Küsten- und Gewässerschutzstreifen) zu überarbeiten und zu aktualisieren.

So sind z. B. bei notwendigen Überplanungen (Parkplatzbau, Tiefgaragen, Straßenverlegung u. a.) von derzeit außerhalb der Baufelder befindlichen und realisierten Pflanzflächen und Artenschutzmaßnahmen, diese Flächen entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V durch den jeweiligen Investor bzw. Bauherren auszugleichen.

Bei Inanspruchnahme von Wald oder der Umwandlung von Wald in Erholungswald ist neben dem vom Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) verlangten forstlichen Ausgleich auch ein Ausgleich für die Verringerung der Naturschutzfunktionen des Waldes (entsprechend des Auflichtungsgrades) zu berechnen und vom Investor umzusetzen.

Sollen die oben genannten Eingriffe zwingend in gesetzlich geschützten Biotopen notwendig sein, ist zuvor eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen.

Es ist ein Ausgleich für Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen durch Fassadenkästen am Gebäude bzw. eine Optimierung in den ausreichend vorhandenen Kellern oder Bunkern in Prora zu planen und zu realisieren.

Nester gebäudebrütender Vogelarten sind am sanierten Gebäude durch Kunstnester zu ersetzen.

2 Voraussetzungen zur Teilnahme als Bieter für den Grundstückserwerb

2.1 Zulassungsgrundsatz

Als Bieter kann für den Erwerb der Grundstücke nur zugelassen werden, wer Erfahrungen mit der Planung und Realisierung von ähnlich gelagerten Projekten hat und Projekte zur Errichtung einer Wohnanlage erfolgreich durchgeführt hat. Diese Voraussetzungen sind mit dem Gebot zum Erwerb der Grundstücke durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. - Siehe Ziffer 2.3.1. e) „Referenzen“ -

2.2 Ansprechpartner im Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landkreis Vorpommern-Rügen veräußert das angebotene Grundstück mit der vorhandenen Bebauung.

Anfragen sind ausschließlich in Textform postalisch, per E-Mail oder Fax zu stellen. Landkreis Vorpommern-Rügen, Herrn Manfred Gerth, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund,

E-Mail: manfred.gerth@lk-vr.de

Fax: +49 3831 357 44 4512

2.3 Verfahren zur Auswahl der Investoren

2.3.1 Abzureichende Bieterunterlagen und Fristen

Die Bieterunterlagen sind spätestens bis zum **12. Juli 2018, 11:00 Uhr**, im Original (schriftlich) beim

Landkreis Vorpommern-Rügen
Zentrale Vergabestelle
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

in einem geschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

**„Kaufgebot zum Erwerb von Teilen des Blockes V in Prora
- Bitte nicht öffnen -“**

einzureichen.

Soweit Sie die Unterlagen nicht versenden wollen, können Sie sie bis zum 12. Juli 2018, 11:00 Uhr, auch persönlich im Landratsamt, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund, Zimmer 244 bei Frau Leddin oder Herrn Stawinski abgeben.

Verspätete Kaufgebote werden von der Wertung ausgeschlossen; es sei denn, der Bewerber weist nach, dass ihn kein Verschulden an der Verspätung trifft.

Die Bieterunterlagen müssen alle nachfolgend geforderten Erklärungen, Angaben und Nachweise enthalten, soweit sie nicht unter ausdrücklichem Aufforderungsvorbehalt durch den Landkreis stehen:

- a. Rechtsverbindlich unterzeichneter Bewerbungsbogen **(Anlage 12)**
- b. Rechtsverbindlich unterzeichnete Erklärung über die Bindefrist **(Anlage 12A)**
- c. Rechtsverbindlich unterzeichnetes Kaufpreisgebot mit Verpflichtungserklärung zur Einhaltung der Verkaufsbedingungen **(Anlage 13)**
- d. Nachweis der Bonität
 1. Persönliche Bonität durch
 - Eigenauskunft der Schufa
 - polizeiliches Führungszeugnis
 2. Wirtschaftliche Bonität durch
 - Selbstauskunft (bei natürlichen Personen) und/oder Wirtschaftsauskunftei (bei juristischen Personen),
 - Jahresabschlussunterlagen ab 2014 (Gewinn- und Verlustrechnungen, Bilanzen, unterjährige betriebswirtschaftliche Auswertungen) - nach Aufforderung durch den Landkreis,
 - Nachweis der gesicherten Finanzierung des Kaufpreises (testierter Eigenkapitalnachweis oder Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes oder einer Kombination aus beidem) - nach Aufforderung durch den Landkreis,
 - Bonitätseinschätzungen von Banken oder Ratingagenturen.

Hinsichtlich der Referenzen verlangt der Landkreis mindestens ein und höchstens drei vergleichbare Projekte², wobei mindestens ein Projekt nach 2008 verwirklicht wurde und ein Investitionsvolumen von über 5 Mio. € aufweisen muss. Hierzu muss die Anlage 12B ausgefüllt und unterzeichnet werden.

Der Landkreis weist ausdrücklich darauf hin, dass die Benennung von Referenzen ein Zulässigkeitskriterium für die Teilnahme am Bieterverfahren ist, d. h. die Qualität der Referenzen findet keinen maßgeblichen Einfluss in der Bewertung des Gebotes (entscheidend ist das Preisgebot). Werden die Mindestbedingungen erfüllt, kommt es auf höherwertige Merkmale in den Referenzen nur dann an, wenn gleichlautende Preisgebote vorliegen. In diesem Fall behält sich der Landkreis das Recht vor, die Entscheidung von der Qualität der Referenzen abhängig zu machen.

² Vergleichbar ist ein Projekt, wenn es die Errichtung bzw. Sanierung von Gebäuden zum Zwecke des Wohnens und/oder Arbeitens zum Gegenstand hatte.

2.3.2 Bieterverfahren

Der Landkreis beabsichtigt, die Grundstücksveräußerung an denjenigen Bieter vorzunehmen, der die in diesem Verfahren genannten Voraussetzungen (Kaufbedingungen) erfüllt und das Höchstgebot unterbreitet hat. Mit dieser Bekanntmachung und der Entgegennahme der Gebote ist eine Verpflichtung des Landkreises, die beabsichtigte Grundstücksveräußerung vorzunehmen, nicht verbunden. Insbesondere steht es dem Landkreis frei, von der beabsichtigten Grundstücksveräußerung an einen geeigneten Bieter abzusehen, sofern:

- a. die Festlegungen des Kreistages vom 12. März 2018 in Zusammenhang mit der zukünftigen Vereinsnutzung in Kamm 7 und Liegehalle (Beschluss: KT 340-20/2018, Punkt Nr. 1) nicht zeitnah realisierbar sind,
- b. kein Gebot eingegangen ist, das den Bedingungen dieses Bieterverfahrens entspricht,
- c. kein wirtschaftliches Gebot erzielt wurde,
- d. sich die Grundlagen dieses Bieterverfahrens wesentlich geändert haben
- e. oder andere sachliche Gründe nach der Ausschreibung entstanden sind, die aus Sicht des Landkreises einer Veräußerung entgegenstehen.

Ansprüche der Bieter auf Ersatz ihrer Aufwendungen bzw. sonstige Ansprüche sind in Fällen der Beendigung des Bieterverfahrens ohne Kaufvertragsabschluss ausgeschlossen.

2.3.3 Weiteres Verfahren

Nach Auswertung aller Bewerbungen wird der Höchstbietende über sein Höchstgebot informiert. Ausnahme: Es liegen Gründe vor, die eine Beendigung des Bieterverfahrens ohne Kaufvertragsabschluss zur Folge haben, siehe Ziffer 2.3.2. Hierzu wird dem Bieter ein vom Landkreis vorbereiteter Kaufvertragsentwurf übersandt. Der Bieter soll nach einer Prüfung des Entwurfes seine Bereitschaft zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages erklären. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass über die in diesem Bieterverfahren genannten Verkaufsvoraussetzungen nicht verhandelt werden kann, auch nicht nach Übersendung des Kaufvertragsentwurfes. Mit der Bekanntgabe an den Höchstbieter, dass sein Gebot angenommen werden soll, kommt noch kein Kaufvertrag über das Grundstück zustande. Dieser wird erst nach einer notariellen Beurkundung wirksam. Der Höchstbieter erklärt hiermit jedoch ausdrücklich, dass er sich bis zum Abschluss des Notarvertrages an sein Preisgebot einschließlich aller damit verbundenen Erklärungen und Angaben gebunden hält. Der Höchstbieter verpflichtet sich ausdrücklich, den Landkreis über alle Veränderungen der in diesem Verfahren zur Bedingung des Verkaufs abgeforderten Angaben und Erklärungen, die nach Abgabe des Gebots und vor dem wirksamen Abschluss des Kaufvertrages beim Höchstbieter bzw. dessen Unternehmen eintreten, unverzüglich zu informieren. Der Landkreis ist berechtigt, seine Verkaufsbereitschaft zurückzuziehen und entweder das Gebot des Zweitplatzierten anzunehmen oder das Verfahren ohne einen Verkauf zu beenden, sofern die Änderungen wesentlichen Einfluss auf die Verkaufsentscheidung des Landkreises haben. Ansprüche des Höchstbieters gegen den Landkreis, gleich welcher Art, bestehen in diesem Fall nicht.

Vor Beurkundung des Kaufvertrages ist eine Vertragserfüllungsbürgschaft von einem in Deutschland registrierten Kreditinstitut für die in Punkt 3.1.1 enthaltenen Bauverpflichtungen in Höhe von 1,25 Mio. Euro vorzulegen. Die Kosten hierfür trägt der Erwerber.

2.4 Datenschutz

Die Informationen und Unterlagen, die der Landkreis seinen teilnehmenden Bietern zur Verfügung stellt und die nicht allgemein öffentlich zugänglich oder bekannt sind, sind vertraulich zu behandeln, auch über den Abschluss des Bieterverfahrens hinaus.

Sofern gegen die Verpflichtung zur Geheimhaltung verstoßen wird, ist der Landkreis berechtigt, den betroffenen Bieter vom gesamten weiteren Bieterverfahren auszuschließen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Äußerungen jeder Art über Inhalt, Verfahrensablauf und Ergebnisveröffentlichungen ausschließlich vom Landkreis Vorpommern-Rügen abgegeben werden dürfen. Hierzu wird der Landkreis Vorpommern-Rügen durch Abgabe des Gebotes ausdrücklich ermächtigt.

3 Verpflichtungsübernahmen

3.1 Vorgaben des Landkreises Vorpommern-Rügen

Die wesentlichen Realisierungsvorgaben des Landkreises gegenüber dem zukünftigen Erwerber sind in dem Erbbaurechtsänderungsvertrag mit dem Deutschen Jugendherbergswerk Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. (DJH) enthalten. Weitere eventuelle Verpflichtungen des Erwerbers gegenüber der Gemeinde Ostseebad Binz bezüglich einer B-Plan-Änderung sind im „Letter of Intent“ (LoI 1.0) enthalten (**Anlage 17**). Sie stellen den durch den Bieter zu erfüllenden Mindestumfang dar und werden im abzuschließenden Kaufvertrag geregelt.

3.1.1 Anforderungen DJH/Übernahme Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsänderungsvertrag

Zum Zweck der Aufhebung der Belastung des Verkaufsgegenstandes mit dem Erbbaurecht zugunsten des DJHs haben sich der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte auf bestimmte bauliche und naturschutzfachlich erforderliche Maßnahmen in einem Erbbaurechtsänderungsvertrag geeinigt.

Die nachfolgend aufgeführten und im Erbbaurechtsänderungsvertrag mit UR 427/2018 der Notarin Dr. Fahl aus Stralsund vom 10. April 2018 in Teil D § 1 enthaltenen Verpflichtungen des Landkreises gegenüber dem DJH sind vom Erwerber zu übernehmen und umzusetzen (**Anlage 14**).

- a) Der Neubau eines Kleinspielfeldes einschließlich Umzäunung und deren Zuwegung sowie eines Sanitärgebäudes auf dem angrenzenden Erbbaugrundstück des DJHs werden als Bauverpflichtungen mit allen im Erbbaurechtsänderungsvertrag angegebenen Eckdaten in den abzuschließenden Kaufvertrag übernommen. Diese Maß-

nahmen sind durch den Erwerber zu realisieren. Dazu hat er binnen drei Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrages die erforderlichen Baugenehmigungen zu beantragen und binnen weiterer drei Monate nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Bau der Maßnahmen zu beginnen. Beide Maßnahmen sind spätestens 18 Monate nach Baubeginn abnahmefähig abzuschließen. Für den Fall, dass die beiden Baumaßnahmen nicht binnen 27 Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrages abgeschlossen sind, verpflichtet sich der Erwerber, eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.300 Euro pro Kalendertag an den Veräußerer zu leisten. Unabhängig davon wird dann auch die unter Punkt 2.3.4 benannte Vertragserfüllungsbürgschaft maximal in voller Höhe fällig. Diese Regelungen finden keine Anwendung, wenn die Fristüberschreitung aus Gründen erfolgt, die nicht dem Käufer zuzurechnen sind.

- b) Der Erwerber verpflichtet sich, die Umverlegung des Campingplatzes (**Anlage 15**) einschließlich der dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Buchstabe c)) in Abstimmung mit dem DJH zu realisieren. Dazu hat er die hierfür notwendige Waldentnahme binnen sechs Monaten nach Kaufvertragsunterzeichnung bei der Landesforst M-V zu beantragen und binnen weiterer 18 Monate nach Genehmigung abzuschließen. Für den Fall der Nichterfüllung binnen der aufgeführten Fristen verpflichtet sich der Erwerber, eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000 Euro pro Kalendertag an den Veräußerer zu leisten. Unabhängig davon wird dann auch die unter Punkt 2.3.4 benannte Vertragserfüllungsbürgschaft maximal in voller Höhe in Anspruch genommen. Diese Regelungen finden keine Anwendung, wenn die Fristüberschreitung aus Gründen erfolgt, die nicht dem Käufer zuzurechnen sind.
- c) Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sollen vorrangig auf der in **Anlage 16** gekennzeichneten Fläche unter Beachtung der Festlegungen des fortzuschreibenden B-Planes Nr. 18 realisiert werden. Die Waldausgleichsmaßnahmen sind spätestens neun Monate nach Bekanntmachung der B-Planänderung abnahmefähig abzuschließen. Für den Fall, dass die Ausgleichsmaßnahmen nicht binnen neun Monaten nach Bekanntmachung der B-Planänderung abgeschlossen sind, verpflichtet sich der Erwerber, eine Vertragsstrafe in Höhe von 200 Euro pro Kalendertag an den Veräußerer zu leisten. Unabhängig davon wird dann auch die unter Punkt 2.3.4 benannte Vertragserfüllungsbürgschaft maximal in voller Höhe in Anspruch genommen. Diese Regelungen finden keine Anwendung, wenn die Fristüberschreitung aus Gründen erfolgt, die nicht dem Käufer zuzurechnen sind.
- d) Der Erwerber verpflichtet sich, die in **Anlage 15** dargestellten Poller, ca. zwei Meter hohe Maschendrahtzäune (soweit noch nicht vorhanden und rechtlich zulässig) sowie eine Schrankenanlage zur Abgrenzung des neu entstehenden Erbbaugrundstücks des DJHs herzurichten. Die vorgenannten Maßnahmen sind in den Bauablauf zu integrieren und in enger Abstimmung mit dem DJH umzusetzen.

Für die Realisierung der vorstehenden Maßnahmen hat der Käufer in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Im Weiteren wird auf die im Erbbaurechtsänderungsvertrag mit UR 427/2018 vom 10. April 2018 der Notarin Dr. Fahl aus Stralsund in Teil D § 4 enthaltenen Rechte des Käufers verwiesen (**Anlage 14**).

3.1.2 Letter of Intent (Lol 1.0)

Die Festlegungen der Gemeinde Ostseebad Binz und des Landkreises im Lol 1.0 vom 12. März 2018 zur zukünftigen Nutzung und Bewirtschaftung der Liegenschaft dienen als Rahmen im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes- und Bebauungsplanes Nr. 18 (**Anlage 17**).

3.2 Weitere Regelungen und allgemeine Informationen

Der Landkreis weist ausdrücklich darauf hin, dass Bieter vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden, wenn:

- die in diesem Verfahren geforderten Erklärungen nicht abgegeben,
- die geforderten Unterlagen und Nachweise nicht beigebracht,
- keine ausreichenden Nachweise der Bonität und der Referenzen erbracht

wurden.

Alle in den Ausschreibungsunterlagen enthaltenen Informationen und vorformulierten Unterlagen sind mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen zusammengestellt worden. Die Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Unveränderlichkeit wird ausgeschlossen. Das schließt die den Verkaufsunterlagen beigelegten Pläne ein.

Mit der Versendung der Ausschreibungsunterlagen wird seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen kein Maklerauftrag ausgelöst.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufgeboten handelt.

Jeder Bewerber hat folgende Unterlagen (ausgefüllt und unterzeichnet) seinem Kaufgebot beizufügen:

- a. Bewerbungsbogen (Anlage 12),
- b. Erklärung zur Bindung an das Kaufgebot (Anlage 12A),
- c. Erklärung zu den Referenzen (Anlage 12B),
- d. Rechtsverbindliches Kaufpreisgebot mit Verpflichtungserklärung (Anlage 13),
- e. Nachweis der persönlichen Bonität (siehe Punkt 2.3.1),
- f. Nachweis der wirtschaftlichen Bonität (siehe Punkt 2.3.1).

Änderungen, Ergänzungen, Streichungen etc. an den vom Landkreis gefertigten Unterlagen ohne ausdrückliche Zustimmung des Landkreises sind unzulässig und führen zum Ausschluss der weiteren Teilnahme.

Der Landkreis beabsichtigt, den Kaufinteressenten zwei Besichtigungstermine anzubieten. Bitte teilen Sie Ihr Interesse an einer Besichtigung der Liegenschaft bis zum 4. Juni 2018 per Mail unter Angabe Ihrer Kontaktdaten sowie der ggf. teilnehmenden

Person/en (Name, Vorname, Funktion in der Firma) unter dem Betreff: „**Besichtigungstermin Block V in Prora**“ an folgende Mailadresse mit:

Margit.Bettin@lk-vr.de

Daraufhin erhalten Sie bis zum 7. Juni 2018 eine Information zu den beiden Terminen für eine Besichtigung, welche ebenfalls per Mail erfolgen wird.

Es werden nur Kaufgebote in deutscher Sprache berücksichtigt.

Alle mit diesem Bieterverfahren und der späteren Veräußerung der Immobilie im Zusammenhang stehenden Kosten trägt der Käufer.

Eine Kostenerstattung des Landkreises gegenüber den Bietern findet nicht statt.

4 Anlagen

[Anlage 1 Lage auf der Insel Rügen](#)

[Anlage 2 unsanierter Teil des Blockes V](#)

[Anlage 3 Verkaufsgegenstand](#)

[Anlage 4 Zuwegungsbaulast](#)

[Anlage 5 Ansicht See- und Landseite](#)

[Anlage 6 Innenansichten](#)

[Anlage 7 Lageplan Trink- und Abwasser](#)

[Anlage 8 Bestandsplan EWE \(Gas und Telekommunikation\)](#)

[Anlage 9 Lageplan Elt](#)

[Anlage 10 Schematischer Netzplan Elt](#)

[Anlage 11 Gesamtplan Medien](#)

[Anlage 12 Formular Bewerbungsbogen](#)

[Anlage 12A Erklärung zur Bindung an das Kaufangebot](#)

[Anlage 12B Erklärung zu den Referenzen](#)

[Anlage 13 Formular Kaufpreisangebot mit Verpflichtungserklärung zur Einhaltung der Ausschreibungsbedingungen des Landkreises Vorpommern-Rügen zum Verkauf des unsanierten Teils der Liegenschaft Prora Block V auf der Insel Rügen](#)

[Anlage 14 Auszug aus dem Erbbaurechtsänderungsvertrag vom 10. April 2018](#)

[Anlage 15 künftige Zeltstellplatzflächen \(Entwurfssfassung\)](#)

[Anlage 16 Ausgleichsfläche ehemaliger Campingplatz \(Umverlegung\)](#)

[Anlage 17 Letter of Intent \(LoI 1.0\) zwischen der Gemeinde Ostseebad Binz und dem Landkreis Vorpommern-Rügen vom 12. März 2018](#)