



Ausschreibung

von touristischen Gewerbeflächen an der Marina Braunsbedra am Geiseltalsee

Die Stadt Braunsbedra ist eine Einheitsgemeinde im Landkreis Saalekreis im Zentrum der Metropolregion Mitteldeutschland um die Großstädte Leipzig und Halle. Industrielle Braunkohlebergbau in offenen Tagebauen prägten einst die Stadt Braunsbedra und das gesamte Geiseltal.

Nach Beendigung des aktiven Bergbaus erfolgte mit der Renaturierung der Tagebaurestlöcher ein Wandel der gesamten Region zu einem touristisch attraktiven Reiseziel. Es entstand der größte See in Sachsen-Anhalt sowie der größte künstliche See Europas: der Geiseltalsee mit einer Wasserfläche von ca. 18,4 km².

Mit Hilfe von Fördermitteln aus der Europäischen Union, des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt errichtete die Stadt Braunsbedra eine attraktive Marina mit Seebrücke und hochwertigen Gewerbeflächen in der Promenade, die nun Gegenstand dieser Ausschreibung sind.

Ziel der Ausschreibung

Die Stadt Braunsbedra sucht auf diesem Wege Investoren, die im Bereich der Promenade ein Grundstück erwerben und dort mit ihrem Unternehmen zur wirtschaftlichen Belebung des touristischen Standortes Marina Braunsbedra beitragen.

Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Attraktivitätssteigerung des Gebietes der Marina
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität der Wasser- und Freizeitnutzer, Touristen, Urlauber und auch der lokalen Bevölkerung
- Stärkung der Tourismuswirtschaft einschließlich Schaffung von Arbeitsplätzen
- Bindung der Menschen an den Standort – aber auch an die Region
- Schaffung von Ganzjahresangeboten

Örtliche Voraussetzungen und baurechtliche Anforderungen

Die Stadt Braunsbedra errichtete im Bereich Neumark eine Marina mit einer Kapazität von ca. 165 Bootsliegeplätzen und einer Anlegestelle für Fahrgastschiffe, eine 190m lange Seebrücke, eine Tourismusinformation, 207 öffentliche PKW- und 6 Busstellplätze sowie die komplette Infrastruktur für die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen, bestehend aus der straßen- und wegeseitigen Erschließung und der Medienver- und Entsorgungseinrichtungen.

Neben Bereichen für Beherbergung und Ferienhäuser wurde so auch eine Promenade erschlossen, in der sich hochwertige Gewerbeflächen für die Ansiedlung touristischer und/oder gastronomischer Betriebe sowie kleiner Einzelhandelsbetriebe befinden.

Die Gewerbeflächen in der Promenade haben eine Größe von insgesamt ca. 5680 m². Diese Gesamtfläche gliedert sich in drei Bebauungsbereiche:

1. Bebauungsbereich I:
Dieser liegt unmittelbar am Seebrückenvorplatz und weist eine Länge von ca. 100 Metern auf
2. Bebauungsbereich II:
Dieser liegt in der Mitte und hat eine Länge von ca. 190 Metern
3. Bebauungsbereich III:
Dieser liegt am Hafenplatz und ist ca. 65 m lang

Die Grundstückstiefe beträgt jeweils ca. 16 m.

Der spätere Grundstückszuschnitt erfolgt nach dem Bedarf des jeweiligen Investors unter folgenden Bedingungen:

Die Grundstückstiefe ist baulich bedingt mit ca. 16 m festgeschrieben.

In den Bebauungsbereichen II und III beträgt die Breite der gewünschten Grundstücksfläche mindestens 20 m, was zu einer Grundstücksfläche von ca. 320 m² führt und kann in 5 Meterschritten, ggf. optional, bis zu maximal 45 m erweitert werden. Die größte mögliche Grundstückseinheit beträgt daher ca. 720 m². Die Stadt Braunsbedra behält sich vor, die Grundstücksflächen anzupassen, um nicht nutzbare Splitterflächen zu vermeiden.

Der Bebauungsbereich I steht nicht mehr zur Verfügung.

Die Bewerber sollten sich im Vorfeld ein persönliches Bild von den örtlichen Gegebenheiten verschaffen.

Die Investorenflächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9.1 der Stadt Braunsbedra.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind folgendermaßen vorgegeben:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Hafen
- Zahl der Vollgeschosse: 2 im Staffelgeschoss, Terrasse kann vorgelagert werden
- Zulässige Bauweise: Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis max. 30 m Länge
- max. zulässige Grundflächenzahl 0.8
 Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Stellplätzen sowie Nebenanlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie mitzurechnen.
- Dachart: Flachdach als Gründach mit einer Dachneigung 2 Grad
- mögliche Hausgestaltungen, Hausformen, Materialien und Farbe sind in einem zeitgemäßen modernem Erscheinungsbild zu errichten, es sind mineralische Putze in beige und gedeckten Brauntönen für die Hausfassade zu verwenden

Um eine Wirtschaftlichkeit für das Gewerbe bzw. die Gewerbeansiedlung zu erreichen, sind im oberen Geschoss Büroräume oder Ferienwohnungen zulässig. Dauerhaftes Wohnen ist in den Gebäuden nicht gestattet.

Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden.

Der Eingang zu den Gebäuden für Besucher und die Allgemeinheit etc. ist über die „Promenade“ anzulegen. Wirtschaftseingänge sind von der Hafenstraße aus oder seitlich möglich.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien vorgegeben. In der „Hafenstraße“ ist eine Baulinie festgesetzt – das Gebäude/die Gebäudeteile müssen zwingend auf diese Linie gebaut werden. In der „Promenade“ ist eine Baugrenze festgesetzt – das Gebäude/die Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.

Jeder Grundstückseigentümer hat von der „Promenade“ aus mindestens 2 m Grundstückstiefe seine Grundstücksfläche zu pflastern. Die Art und das Material sind in Struktur und Farbe dem Pflaster der „Promenade“ anzupassen. Damit soll erreicht werden, dass die „Promenade“ in der natürlichen Betrachtungsweise optisch und räumlich erweitert und gestalterisch einheitlich fortgeführt wird.

Da die Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, besteht nach Bauordnung Land Sachsen Anhalt bei Bauvorhaben die Möglichkeit einer Genehmigungsfreistellung.

Die Grundstücke sind öffentlich -rechtlich erschlossen – die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im öffentlichen Verkehrsraum (Straße). Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalen Abgabengesetz LSA fallen nicht mehr an. Es sind aber Anschlussbeiträge für Wasser und Abwasser an den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal (ZWAG) zu entrichten. Alle erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer zu erbringen und zu finanzieren.

Da in diesem Bereich eine Druckabwasserleitung verlegt ist, ist für jedes Grundstück eine Schmutzwasserpumpe vorzusehen bzw. zu installieren. Die Betreibung des Pumpwerkes verbleibt beim zukünftigen Grundstückseigentümer. Das Entwässerungssystem ist mit dem ZWAG abzustimmen.

In seinem Angebot soll der Investor einen Wunschstandort seines Unternehmens darstellen und ggf. begründen, warum sein Unternehmen nur an dieser Stelle möglich ist. Sodann bietet der Investor einen Kaufpreis für die jeweilige Fläche, wobei der **Mindestkaufpreis** bei **71 €/ m²** liegt. Des Weiteren können zwei Alternativstandorte mit dem jeweiligen Kaufpreis angeboten werden.

Der **Erstwunsch** sollte im konkreten Bebauungsbereich genau verortet werden mit seebrückenseits, mittig oder hafenseits. (Bsp.: Bebauungsbereich II – hafenseits)

Im **Zweitwunsch** sollte lediglich der gewünschte Bebauungsbereich benannt werden (Bsp.: Bebauungsbereich III).

Mögliche Nutzungen

Von der Stadt Braunbedra wird die Ansiedlung folgender Branchen und Nutzungen gewünscht:

Gastronomie:

Café (mit Frühstück)

Restaurants aller Art (Fischrestaurant, Nationalitätenrestaurants)

Bars (auch gern Cocktailbars)

Eiscafé

Vinothek (Ausschank und Feinkost)

Handel:

Geschenke/Spielzeuge/Souvenirs

Tauchartikel/Luftmatratzen/Schwimmringe (Artikel für maritime Freizeitnutzung)

Maritime Bekleidung

Boutiquen

Sportartikel

Technische Ausstattung für Freizeitnutzung

Radsport

Angelbedarf

Dienstleistungen:

Beauty/Wellness/Friseur

Fahrrad-, Roller-, Bootsverleih

Tauchbasis

Eventvermittlung

Reisebüro

Die Aufzählung der Nutzungen ist nicht abschließend, allerdings muss die Nutzung dem maritimen und touristischen Charakter entsprechen.

Art des Verfahrens / Kosten

Es handelt sich um ein nichtförmliches Investorenauswahlverfahren.

Bei dem Verfahren handelt es sich nicht um ein Verfahren des Vergaberechts, den Regelungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV).

Die Teilnahme am Auswahlverfahren ist kostenlos. Eine Vergütung der Bewerbung und ggf. am weiteren Verhandlungsverfahren wird nicht gewährt. Mögliche entstehende Kosten werden nicht erstattet, dazu gehören auch Fahrtkosten.

Sämtlich mit dem Kauf des Grundstückes verbundene Kosten z.B. Notar- und Vermessungskosten sowie Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

Bewerbungen

Das Verfahren richtet sich an Einzelunternehmer, Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften.

Die Bewerber werden gebeten, folgende Unterlagen in einem verschlossenen und mit dem deutlich lesbaren Vermerk „**ANGEBOT – Gewerbeflächen an der Marina Braunsbedra**“ versehenen Umschlag an die

Stadt Braunsbedra
-Vergabestelle-
Markt 1
06242 Braunsbedra

einzureichen:

1. Kontaktformular (**Anlage 1**)
2. Kurzdarstellung des Vorhabens:
 - Angabe zur geplanten Nutzung
 - Betreiberkonzept
 - Darstellung, welche Zielgruppen angesprochen werden
 - Erläuterung des Alleinstellungsmerkmals
(Besonderheiten des Gewerbes, Vorteile am Standort)

- Zeichnerische Darstellung der Grundstücksnutzung incl. der Flächenangaben für den Innen- und Außenbereich und zeichnerische Darstellung zur Beurteilung der Architekturqualität
(z.B. Sitzplätze für den Gastronomiebereich, PKW Stellflächen für den Eigenbedarf)
- Öffnungs- und Betriebszeiten
temporäre, saisonale oder ganzjährige Nutzung
- Aussagen zur Barrierefreiheit
- Schaffung von Arbeitsplätzen
Anzahl der Arbeitskräfte
davon Vollzeit, Saisonal oder Geringfügig
- Expandierungsvorstellungen
- Angaben zu eventuell erforderlichen Flächenerweiterung vor Ort, Zeitraum, Umfang
- Angabe von Referenzobjekten, nach Möglichkeit gleichartige Nutzung
- Erläuterungen zum marktwirtschaftlichen Bedarf am Standort / in dem Gebiet,
- Aussagen zu einer zuzumutenden Konkurrenzsituation bzw. zum gewerblichen Konkurrenzschutz
- Benennung der beruflichen und fachlichen Qualifikation des Betreibers

3. Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

4. Bonität, vom Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater testierter Wirtschaftsplan, Bestätigungsvermerk des Businessplanes

**5. Ausführungsfristen/Umsetzungszeitplan
(Zeitraum Baubeginn und Nutzungsaufnahme)**

6. Bei Handel: Darstellung des Artikelsortimentes

7. Bei Gastronomie : Darstellung des Speise- und Getränkeangebotes

8. Bei Dienstleistungen: Darstellung der Angebots- und Brancheninhalte

9. Angabe der benötigten Flächengröße in m² (ggf. Optionsflächen)

10. Angebot Kaufpreis in €/m²

- bei Standort: konkrete Wunschfläche des Betreibers
(Bsp.: Bebauungsbereich III – seebrückenseits)

Kaufpreis: €/m²

- bei Standort: alternative Wunschfläche des Betreibers - nur in einem Bebauungsbereich

(Bsp. : Bebauungsbereich II)

Kaufpreis:€/m²

Auswahlkriterien

Zur Bewertung der eingereichten Unterlagen im Auswahlverfahren dienen folgende Kriterien:

Art der geplanten Nutzung	Gewichtung:	5 %
Betreiberkonzept	Gewichtung:	20 %
Alleinstellungsmerkmal/Besonderheit	Gewichtung:	5 %
Kaufpreis	Gewichtung:	40 %
Schaffung von Arbeitsplätzen	Gewichtung:	10 %
Ganzjährige Angebote	Gewichtung:	5 %
Ausführungszeitraum	Gewichtung:	15 %

Verfahren

Ansprechpartner für das Bewerbungsverfahren sind:

Herr Bürgermeister Steffen Schmitz
Tel.: 034633/40202
E-Mail: schmitz@braunsbedra.de

Frau Ulrike Böhm (Vergabestelle)
Tel.: 034633/40226
E-Mail: boehm@braunsbedra.de

Nach der Auswertung der Angebote anhand der benannten Kriterien erfolgt die Zuschlagsentscheidung durch den Stadtrat der Stadt Braunsbedra. Angebote, die eine Nutzung vorsehen, die nicht den möglichen Nutzungen entspricht (kein maritimer oder touristischer Bezug), können nicht berücksichtigt werden. Bei der Bewertung der übrigen Angebote kann für jedes der Auswahlkriterien eine Punktzahl von drei Punkten erreicht werden, die dann mit der Prozentzahl der Gewichtung multipliziert wird. Das dann nach Punkten besser bewertete Angebot wird mit seinem Erstwunsch berücksichtigt. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Bei mehreren Angeboten, die die gleiche Nutzung zum Gegenstand haben, wird das Angebot mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt, soweit die Art der Nutzung nicht mehrere Unternehmen auf dem Standort zulässt.

Anlagen:

Anlage 1: Kontaktformular

Anlage 2: Variante einer Gestaltungskonzeption der Marina Braunsbedra

Anlage 3: Bebauungsbereich I - Bebauungsbereich II - Bebauungsbereich III
in der Gesamtübersicht
(Auszug aus dem Bebauungsplan)

Anlage 4: Datenschutzhinweise