



Bieterverfahren: Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit 21 Wohneinheiten im Ortsteil Maltzien, 18574 Garz/Rügen



- Objekttyp:** Mehrfamilienhaus, OT Maltzien, Maltzien 1 A – C
in 18574 Garz/Rügen
- Wohnfläche:** ca. 1.072 m²
- Grundstücksfläche:** ca. 1.770 m²
- Baujahr:** 1970

Grundstücksbeschreibung

Lage

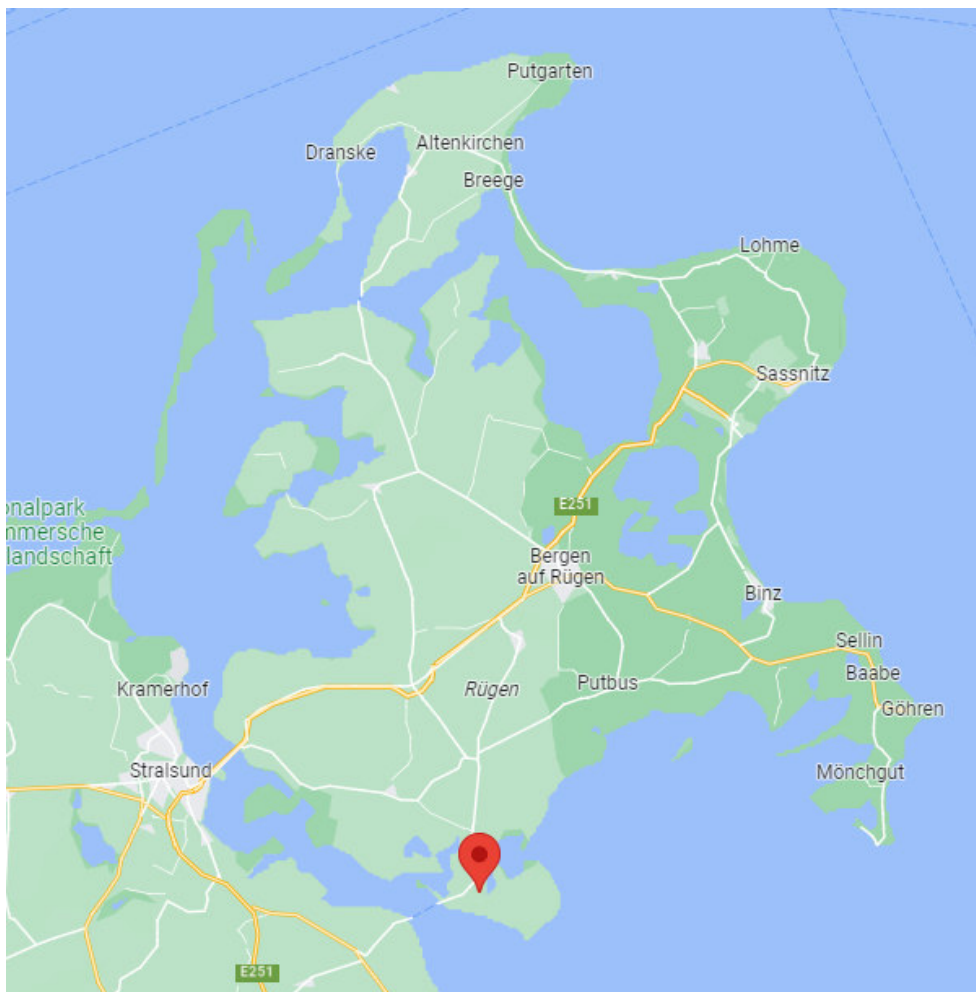
Das Objekt befindet sich in Maltzien auf der Halbinsel Zudar im Süden der Insel Rügen. Maltzien ist ein Ortsteil der Stadt Garz/Rügen und wird durch das Amt Bergen auf Rügen verwaltet.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Service- und Versorgungseinrichtungen (Arzt, Apotheke, Frisör, etc.) findet man in der in etwa 8 km entfernten Stadt Garz/Rügen.

Über die Landesstraßen bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraße B 96. Der nächstgelegene Bahnhof der DB-Bahn befindet sich im ca. 14 km entfernten Samtens. Der ÖPNV ist über eine Buslinie gesichert. Die Haltestelle befindet sich im Bereich der Ortsdurchgangsstraße in fußläufiger Entfernung.

Die Hansestadt Stralsund, berühmt für ihre Altstadt, ist ca. 25 km von Maltzien entfernt und gut mit dem Auto zu erreichen.

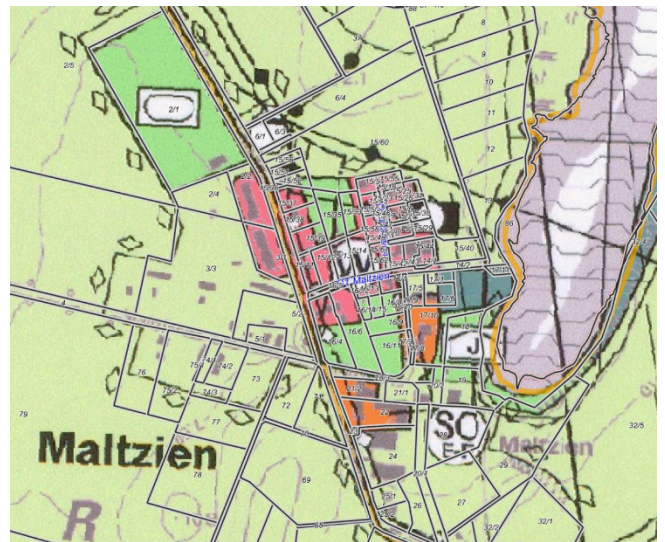
Die Fähre zwischen Glewitz und Stahlbrode, welche in ca. 5 km Entfernung liegt, bietet die Möglichkeit staubelastete Verkehrsbereiche zu umfahren.



<https://www.google.com/maps/place/Maltzien+1A,+18574+Garz%2FR%C3%BCgen/@54.3905057,12.8565882,9.92z/data=!4m6!3m5!1s0x47ab6e6b5d68e91:0xf37e113f8496d1518m2!3d54.248567714d13.3534007116s%2Fg%2F11c1zczd18?entry=ttu>

Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	Baureifes Land
Tatsächliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten bebaut. Der Block steht nahezu vollständig leer (1 Wohnung vermietet).
Bauplanungsrecht:	keine verbindliche Bauleitplanung Im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	liegt nicht vor
Altlastenkataster:	keine Eintragungen



Auszüge GeoPORT.VR

Erschließungszustand

Eine Zuwegung und Zufahrt zum Grundstück ist über die anliegende Straße gegeben. Ortsübliche Ver- und Entsorgungsmedien liegen im öffentlichen Straßenraum an. Im Zuge der Veräußerung und notwendigen Grundstückszerlegung wird ein dinglich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zu veräußernden Grundstücks eingeräumt.

Baubeschreibung

Gebäude

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigem Mehrfamilienhaus mit flachem Satteldach bebaut. Der Block verfügt über drei Hauseingänge. Nach 1990 erfolgte eine teilweise Modernisierung (Fassade, Dach, Fenster, Heizung, tlw. Sanitär, tlw. Elektroleitungen).

Bauart:	freistehendes Gebäude in Großblockbauweise (0,8 Tonnen-Bauweise; Industrieller Wohnungsbau 1964; Typ Markkleeberg)
Keller:	voll unterkellert; Kellerdecke vollständig gedämmt
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände / Fassade:	Großblockbauweise mit 29 cm starken Leichtbetonblöcken; in 1990-er Jahren nachträglich Wärmedämmverbundsystem aufgebracht (etwa 8 cm Stärke inkl. Putz)
Innenwände:	Großblockbauweise mit 19 cm starken Normalbetonblöcken
Dachkonstruktion:	flaches Satteldach in Bitumenbahneindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Terrazzobelag und gestrichenen Holzgeländern
Fenster:	Thermofenster aus Kunststoff (Baujahr 1992)
Türen:	Wohnungseingangstüren als Sicherheitstüren in Holzbauweise; Innentüren überwiegend noch einfache Röhrenspantüren mit Farbanstrich
Bodenbeläge:	Holzfaserplatten mit Farbanstrich und mieterseitigen Bodenbelägen; Bäder sowie tlw. Küchen Bodenfliesen
Heizung:	Zentralheizungsanlage (Brennkessel auf Heizöl, Baujahr 1990-er Jahre) mit Plattenheizkörpern; Die Versorgung erfolgt über die Heizungsanlage in dem Block. Die Heizöl-Tanks befinden sich in dem Block 1 d-f. Die Heizungsanlage soll im Objekt verbleiben. Die Absicherung der Beheizung des Nachbargebäudes sowie die Nutzung des Heizöllagers soll mittels Grunddienstbarkeit für 10 Jahre erfolgen.
Warmwasserversorgung:	zentral über das Heizsystem
Balkone / Stellplätze:	Eine Nachrüstung einer Balkonanlage sowie einer befestigten Stellplatzanlage ist möglich.
Energieausweis:	vorhanden, Effizienzklasse D

Mindestkaufpreis: 440.000,- €

Erläuterungen zum Bieterverfahren

Der Verkauf wird zur Sicherstellung der Chancengleichheit aller Interessenten mit Hilfe eines transparenten Angebotsverfahrens durchgeführt.

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen müssen in einem verschlossenen Briefumschlag mit der

Bezeichnung „**Nicht öffnen - Angebot Block Maltzien**“ bis zum **30.11.2023, 11:00 Uhr** an das

Amt Bergen auf Rügen
Markt 5/6
18528 Bergen auf Rügen

gesendet werden. Soweit Sie die Unterlagen nicht versenden wollen, können Sie diese bis zum 30.11.2023, 11:00 Uhr, auch persönlich im Amt Bergen auf Rügen, Markt 5/6, 18528 Bergen auf Rügen, Poststelle Zimmer 107 abgeben.

Offene Gebote, per Fax oder E-Mail übersandte Angebote werden nicht gewertet.

Die eingegangenen Angebote werden anhand festgelegter Kriterien, welche von der Stadtvertretung der Stadt Garz/Rügen beschlossen wurden, bewertet. Der Bieter mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag. Sollte Punktgleichheit zwischen Bietern bestehen, entscheidet die Höhe des Kaufpreises. Das Angebot sollte Angaben zu den in der Bewertungsmatrix angegebenen Kriterien enthalten, damit eine ordnungsgemäße Punkteverteilung erfolgen kann.

Die Wohnungen besitzen einen unterschiedlichen Grad der Modernisierung bzw. des Ausbaustandes. Angaben zum Unterhaltungs- und Sanierungskonzept sollten dies berücksichtigen.

Die tatsächlich erzielte Nettokaltmiete beträgt derzeit durchschnittlich 4,63 € / m². Nach erfolgter Revitalisierung können Leerwohnungen zu einem höheren Mietzins vermietet werden (marktübliches Mietniveau 6,- € / m²). Angaben zum Nutzungskonzept und zu künftigen Mietpreisen sollten dies berücksichtigen.

Im Kaufvertrag werden Regelungen zum Nutzungszweck aufgenommen.

Bewertungsmatrix

Kriterium	Punkte	Bieter 1	Bieter 2	Bieter 3
Wohn / Geschäftssitz innerhalb der Gemeinde - 10 Punkte innerhalb des LK Vorpommern Rügen – 5 Punkte außerhalb – 0 Punkte	10 P 5 P 0 P			
Unterhaltungs- und Sanierungskonzept Sanierung der unsanierten Wohnungen innerhalb von 3 Jahren Sanierung der unsanierten Wohnungen innerhalb von 5 Jahren – 5 Punkte Sanierung der unsanierten Wohnungen innerhalb von 7 Jahren – 2 Punkte Keine Angabe – 0 Punkte	10 P 5 P 2 P 0 P			
Nutzungskonzept und Angabe der künftigen Mietpreise Das Nutzungskonzept sieht eine 100 prozentige Vermietung des Wohnraumes zu der ortsüblichen Nettokaltmiete vor. Das Nutzungskonzept sieht eine mindestens 50 prozentige Vermietung des Wohnraumes zu der ortsüblichen Nettokaltmiete vor. Das Nutzungskonzept enthält keine Angaben zu den beabsichtigten Wohnraumnutzungen und den künftigen Mietpreisen.	10 P 5 P 0 P			
Erfahrung im Verwalten von Wohnungen mindestens 10 Jahre – 10 Punkte mindestens 5 Jahre - 5 Punkte keine Erfahrung – 0 Punkte	10 P 5 P 0 P			
Kaufpreisgebot das höchste Angebot erhält 10 Punkte, Abzug von 0,1 Punkten pro % weniger	10 P			
Gesamtpunktzahl	MAX 50 P			

Vorbehalt / Hinweise

Der Verkäufer behält sich vor, das Verfahren ohne Veräußerung des Grundstückes zu beenden, soweit die eingehenden Angebote nicht seinen Vorstellungen entsprechen. Dieser Verkauf unterliegt nicht den Regelungen des Vergaberechts. Es handelt sich nicht um eine maklergebundene Verkaufsausschreibung, somit ist keine Provision zu zahlen.

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

Das Amt Bergen auf Rügen beabsichtigt, den Kaufinteressenten zwei Besichtigungstermine anzubieten. Bitte teilen Sie Ihr Interesse an einer Besichtigung der Liegenschaft **bis zum 15.10.2023** per Mail unter Angabe Ihrer Kontaktdaten sowie der ggf. teilnehmenden Person/en (Name, Vorname, Funktion in der Firma) unter dem Betreff: „Besichtigung Block Maltzien“ an folgende Mailadresse mit:

liegenschaften@stadt-bergen-auf-ruegen.de

Daraufhin erhalten Sie bis zum 20.10.2023 per E-Mail eine Information zu den beiden Terminen für eine Besichtigung.