

# EXKLUSIVES ERBBAUPACHTANGEBOT



IHRE GASTRONOMIEFLÄCHE MIT SONNENUNTERGANGSBLICK  
IM YACHTHAFEN BURGTIEFE BEOBACHTEN SIE  
VORBEIFAHRENDE SCHIFFE UND DEN SUNDBRÜCKEN-FERNBLICK

# Seeluft, Sonnenuntergänge und Schiffe & Yachten: Gastronomie-Erbbaupachtgrundstück in Top-Lage auf Fehmarn

## Inhaltsverzeichnis

1. Standort.....	3
2. Grundstücksdaten und Planung.....	3
3. Umgebung und Nachbarschaft .....	4
4. Potenzielle Entwicklungen .....	5
5. Fotos .....	6
6. Vertragsbedingungen .....	6
7. Bauverpflichtungen / Vorschriften .....	7
8. Bewerbungsprozess .....	8
8.1 Interessenbekundung .....	8
8.2 Vorauswahl.....	8
8.2.1 Bewertung und Entscheidung Vorauswahl.....	8
8.3 Pitch-Präsentation .....	9
8.3.1 Bewertung und Entscheidung zum Pitch.....	9
9. Vertragsverhandlungen .....	10
10. Vertragsabschluss und Umsetzung .....	10
11. Kontaktdaten .....	11

## 1. Standort

Das Erbbaugrundstück, das zur Verpachtung steht, befindet sich in einer der begehrtesten Lagen auf der Tiefehalbinsel von Fehmarn, unmittelbar an der imposanten Fehmarnsundbrücke. Diese einzigartige Lage bietet nicht nur einen atemberaubenden Blick auf die Ostsee, sondern auch eine erstklassige Sicht auf die majestätische Brücke, die wegen ihrer charakteristischen Form auch als "Kleiderbügel" bekannt ist. Die Tiefehalbinsel zeichnet sich zudem durch ihre wunderschönen weißen Sandstrände aus, insbesondere der Südstrand bei Burgtiefe und Wulfener Hals. Die Insel Fehmarn erstreckt sich über eine Fläche von 185 Quadratkilometern und verfügt über eine beeindruckende Küstenlinie von etwa 78 Kilometern. Durch die Fehmarnsundbrücke ist die Insel mit dem Festland verbunden, was eine bequeme Anreise ermöglicht.

Der größte Ortsteil der Stadt auf Fehmarn ist Burg, wo etwa 6.000 der insgesamt 13.000 Einwohner der Insel leben. Die Insel zeichnet sich durch ihre abwechslungsreiche Küstenlandschaft mit Dünen, Steilküsten und Naturstränden aus. Die einzigartige Umgebung, die von der Natur geprägt ist, zieht eine beträchtliche Anzahl von Besuchern an. Im Jahr 2023 verzeichnete die Insel insgesamt ca. 400.000 Ankünfte und 2,7 Mio. Übernachtungen.



## 2. Grundstücksdaten und Planung

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 119, Burgtiefe - Tiefehalbinsel, Ertaufstellung vom 27.02.2016, handelt es sich bei dem zur Verpachtung stehenden Grundstück um eine Landfläche von 600 Quadratmetern. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung einer aufgeständerten Terrasse mit einer Grundfläche von 250 Quadratmetern vor, die einen direkten Zugang zum umliegenden Wasser bietet.

Diese Gestaltungsoption ermöglicht es den zukünftigen Pächtern, eine einladende und attraktive Außenterrasse zu schaffen, die eine einzigartige Atmosphäre bietet und die natürliche Schönheit der Umgebung optimal nutzt.

Das Sondergebiet Gastronomie (SO Gastro), das gemäß § 11 der BauNVO definiert ist, dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Aufenthaltsräumen für Hafennutzer. Das Baurecht erlaubt eine Höhe von bis zu zwei Vollgeschossen und schreibt ein Flachdach vor, um eine harmonische Gestaltung zur denkmalgeschützten Arne-Jacobsen-Ferriensiedlung sicherzustellen. Um den Gästen eine nahegelegene Parkmöglichkeit zu bieten, wird dem SO Gastronomie die Überlassung von 12 Parkplätzen am Yachthafen in unmittelbarer Nähe zugesagt. Dies ermöglicht es den Gästen, bequem und schnell zum Gastronomiebetrieb zu gelangen. In den Wintermonaten stehen zusätzliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Zusätzlich können für die Mitarbeiter des Gastronomiebetriebs Jahresparkkarten bei der Stadt Fehmarn erworben werden, um zu gewährleisten, dass die zur Verfügung stehenden 12 Parkplätze am Yachthafen nicht überlastet werden. Dies stellt sicher, dass genügend Parkplätze für die Gäste des Betriebes zur Verfügung stehen und ein reibungsloser Ablauf gewährleistet wird.

### 3. Umgebung und Nachbarschaft

Die unmittelbare Umgebung des Grundstücks ist geprägt von einer einzigartigen Mischung aus historischem Charme und lebendiger Atmosphäre. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Arne-Jacobsen-Siedlung, ein renommiertes Kulturdenkmal und beliebtes Feriendomizil. Die Siedlung wurde in den 1970er Jahren vom bekannten Architekten Arne Jacobsen entworfen und errichtet. Sie ist international für ihr einzigartiges architektonisches Design bekannt und wurde zusammen mit benachbarten Gebäuden und Objekten im Jahr 2015 als Kulturdenkmal "Ostseeheilbad Burgtiefe" klassifiziert. Zu diesem Ensemble gehören auch das Haus des Gastes, das Wellenbad, die Burgruine Glambeck, die IFA Fernblickhäuser und das Haus Vitamar. Die gesamte Anlage wird als denkmalgeschützte Sachgesamtheit betrachtet und trägt zur kulturellen Vielfalt der Umgebung bei.

Der nahegelegene Yachthafen Burgtiefe ist ein weiteres Highlight der Umgebung. Mit 580 Liegeplätzen bietet er Seglern und Bootsbesitzern alles, was das Herz begehrt. Der Yachthafen verfügt über einen Rundsteg, einen Jollensteg, fünf weitere Stege, vier Slipanlagen, einen Kranplatz und eine Bunkerstation. Darüber hinaus gibt es zwei moderne Gebäude mit Duschen und Toiletten, um den Bedürfnissen der Skipper gerecht zu werden. Die Wassersportschule, Charterbetriebe und Bootsvermietungen vor Ort bieten vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten auf dem Wasser. Für die Erkundung der Insel stehen Fahrräder zur Verfügung, die im Fahrradverleih erhältlich sind. Der Südstrand, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, lädt mit Strandkörben und einem erfrischenden Sprung in die Ostsee zum Entspannen und Sonnenbaden ein.



Ein weiteres Highlight ist der im Oktober 2021 eröffnete Aussichtsturm "Utkieker". Mit einer Höhe von 18,5 Metern und einer barrierefreien Zugänglichkeit bietet der Turm einen einzigartigen 360-Grad-Blick über Burgtiefe, den Yachthafen, den Burger Binnensee und die offene Ostsee. Die Besucher können die 72 Stufen oder den Aufzug nutzen, um die Aussichtsplattform zu erreichen und den Panoramablick zu genießen.

#### 4. Potenzielle Entwicklungen

Das Erbbaugrundstück bietet nicht nur aufgrund seiner gegenwärtigen Eigenschaften und seiner erstklassigen Lage ein außergewöhnliches Potenzial, sondern auch im Hinblick auf geplante zukünftige Entwicklungen in der Umgebung.

Gemäß dem Bebauungsplan 54a, Burgtiefe - Südstrand, Erstaufstellung vom 15.10.2008, ist die Planung von mindestens 600 Hotelbetten in unmittelbarer Nähe des Standorts vorgesehen. Obwohl die Umsetzung dieser Pläne noch aussteht, eröffnen sie langfristig großartige Möglichkeiten für zusätzlichen Kundenverkehr und Synergieeffekte.

Darüber hinaus ist am Südstrand auch der Bau eines weiteren Hotels „Strandhus“ mit ca. 70 Zimmern an der Strandpromenade geplant. Diese Projekte verspricht eine weitere Steigerung der Attraktivität der Umgebung und zusätzliche Gästeströme.

Besonders hervorzuheben ist die Umsetzung des Sanierungsgebiets Burgtiefe. Ziel dieser städtebaulichen Sanierung ist es, das gesamte Gebiet von Burgtiefe und des Südstrandes der Insel Fehmarn durch umfangreiche Umgestaltungen aufzuwerten und zu einer lebendigen, vielfältig genutzten Halbinsel zu entwickeln. Dieses Projekt wird durch Fördergelder des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein teilfinanziert und verspricht, die Attraktivität und Qualität des Standortes deutlich zu steigern. Weitere Informationen zur Sanierung finden Sie unter <https://fehmar-sanierungsgebiet-burgtiefe.de/>

#### Schlussfolgerung

Insgesamt bietet dieses Erbbaugrundstück nicht nur jetzt, sondern auch mit Blick auf die Zukunft ein enormes Potenzial für ein erfolgreiches Gastronomieprojekt. Die erstklassige Lage, die geplanten Entwicklungen in der Umgebung, die hohe Besucherzahl und die einzigartige Umgebung machen es zu einer außergewöhnlichen Chance für Investoren, die eine einzigartige Gastronomieeinheit etablieren möchten.

## 5. Fotos

siehe Anlage 1.

## 6. Vertragsbedingungen

Der Pachtvertrag für das Erbbaugrundstück soll für 99 Jahre geschlossen werden. Der durch einen Gutachter berechnete marktübliche Erbbauzins beträgt für die gesamte Fläche zum Vertragsbeginn mind. 13.600 € /Jahr netto.

Der Pachtvertrag wurde von einem Fachanwalt erstellt und bildet die rechtliche Grundlage für die Nutzung und den Betrieb der Fläche. Der Vertragsentwurf wurde sorgfältig ausgearbeitet, um die Interessen beider Parteien angemessen zu berücksichtigen.

Potenzielle Bewerber haben die Möglichkeit, den Vertragsentwurf vorab beim Tourismus Service Fehmarn (TSF) anzufordern, um sich mit den Vertragsbedingungen vertraut zu machen. Durch die Einsichtnahme in den Vertragsentwurf können sich Bewerber im Vorfeld über die Vertragsinhalte informieren und gegebenenfalls Fragen oder Anmerkungen dazu stellen.

Der Vertragsentwurf regelt unter anderem die folgenden wichtigen Punkte:

- Vertragslaufzeit: Die Dauer der Pachtvereinbarung, also den Zeitraum, für den das Erbbaugrundstück genutzt werden kann.
- Pachtzahlungen: Die Höhe der jährlichen Pachtzahlungen, die der Pächter an den Eigentümer des Grundstücks gem. verhandeltem Ergebnis entrichtet.
- Indexierung: Die Regelung, ob und in welcher Weise die Pachtzahlungen an bestimmte Indexe, wie beispielsweise die Inflationsrate, angepasst werden.
- Nutzung des Grundstücks: Die genauen Bestimmungen und Auflagen für die Nutzung des Erbbaugrundstücks, einschließlich des Baus, der Einrichtung und des Betriebs des gastronomischen Gebäudes.
- Vertragsbeendigung: Die Bedingungen und Regelungen für eine mögliche vorzeitige Beendigung des Pachtvertrags.

Bei Fragen oder Unklarheiten zu den Vertragsbedingungen wird empfohlen, sich an einen Rechtsbeistand zu wenden, um eine umfassende Beratung und Klärung zu erhalten. Der endgültige Pachtvertrag wird erst nach erfolgreichen Vertragsverhandlungen und Zustimmung aller beteiligten Parteien unterzeichnet. Der Vertrag bildet die verbindliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und dem Pächter und legt die Rechte und Pflichten beider Parteien fest.

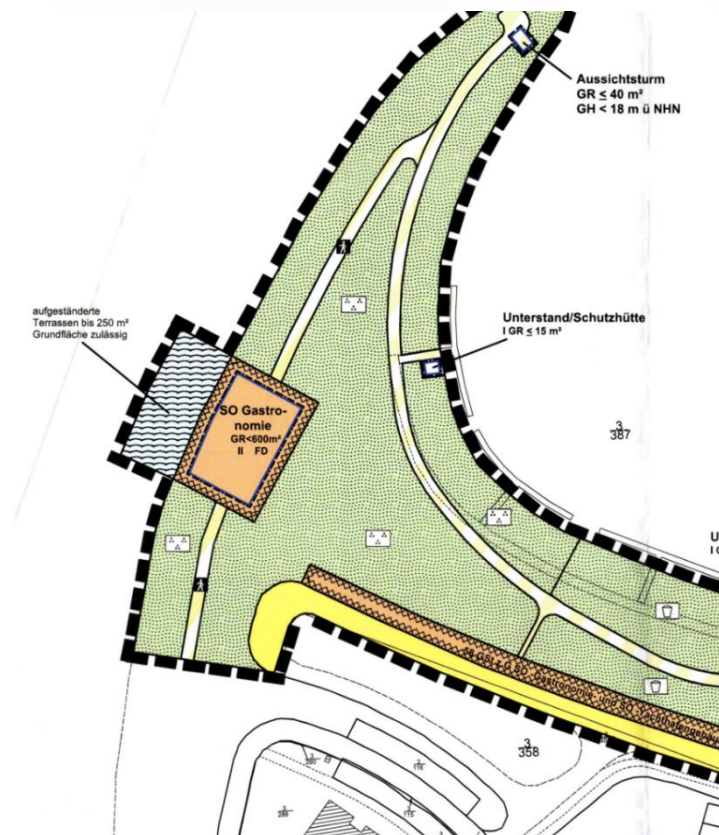
## 7. Bauverpflichtungen / Vorschriften

Die Errichtung eines Gebäudes auf dem Erbbaugrundstück ist Teil der Vereinbarungen und Verpflichtungen im Rahmen des Erbbaupachtvertrags. Der Pächter ist verpflichtet, das Gebäude selbstständig zu planen, zu errichten, zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen. Dabei müssen die Vorgaben und Auflagen des Bebauungsplans Nr. 119 für das Grundstück beachtet werden.

Die Bauverpflichtung umfasst die Errichtung eines gastronomischen Gebäudes mit einer Außenterrasse auf dem Wasser. Dabei sollte das Gebäude architektonisch ansprechend gestaltet sein und sich harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen. Es ist wichtig, dass das Gebäude den funktionalen Anforderungen eines Gastronomiebetriebs gerecht wird und eine angenehme Atmosphäre für die Gäste schafft.

Der Pächter ist verantwortlich für die Einholung aller erforderlichen Genehmigungen und behördlichen Auflagen im Zusammenhang mit dem Bau des Gebäudes. Zudem trägt er die Kosten für die Planung, den Bau und die Instandhaltung des Gebäudes während der Vertragslaufzeit.

Die Bauverpflichtung stellt sicher, dass das Erbbaugrundstück gemäß den vereinbarten Plänen und Vorgaben entwickelt wird und einen attraktiven Gastronomiebetrieb bietet. Der Pächter übernimmt dabei die Verantwortung für die Umsetzung und den Betrieb des Gebäudes, um den Erfolg und die Qualität des gastronomischen Angebots sicherzustellen.



## 8. Bewerbungsprozess

### 8.1 Interessenbekundung

Potenzielle Bewerber können bis zum **18.08.2024** ihr Interesse an dem Erbbaugrundstück bekunden, indem sie eine schriftliche Interessenbekundung einreichen. In dieser sollten sie ihre Motivation, ihre Erfahrung und ihre geplanten gastronomischen Konzepte skizzieren. Die angebotene Pachthöhe darf auch über dem oben genannten Pachtwert liegen. Die Interessenbekundungen dienen dazu, einen ersten Überblick über die Bewerber zu erhalten und ihre Eignung vorab einzuschätzen.

### 8.2 Vorauswahl

Eine Vorauswahl, je nach Anzahl der Bewerber erfolgt auf Basis der eingereichten Interessenbekundungen. Die Bewerbungen werden anhand vordefinierter Kriterien bewertet, um die Eignung der Bewerber zu beurteilen. Hierbei können folgende Kriterien eine Rolle spielen: gastronomische Erfahrung, finanzielle Stabilität, Konzeptoriginalität, Umsetzbarkeit des Konzepts und Erfahrung im Umgang mit vergleichbaren Standorten. Eine Bewertungsmatrix wird verwendet, um die Interessenbekundungen objektiv zu bewerten und die Bewerber zu vergleichen. Die Bewerber mit den höchsten Gesamtpunktzahlen werden, wenn notwendig, für die nächste Phase ausgewählt.

Bewertungsmatrix für die Vorauswahl:

Beispiel:

Kriterium	Gewichtung	Bewerber A	Bewerber B	Bewerber C
angebotene Pachthöhe	20 %	4	5	3
finanzielle Stabilität	20 %	5	4	4
Referenzen	20 %	4	3	5
Konzeptoriginalität	20 %	3	4	4
Umsetzbarkeit des Konzeptes	20 %	4	4	5
<b>Gewichtete Summe</b>		<b>4.1</b>	<b>4.0</b>	<b>4.3</b>

#### 8.2.1 Bewertung und Entscheidung Vorauswahl

Infos zur Vergabematrix. Jedes Kriterium erhält eine Gewichtung basierend auf seiner Bedeutung für das Gesamtergebnis.



Die Bewerber erhalten Punktwerte auf einer Skala von 1 bis 5, wobei 5 die höchste Bewertung ist. Anhand der eingereichten Informationen und einer objektiven Bewertung werden die Punkte für jedes Kriterium vergeben. Die Punktwerte werden dann mit der Gewichtung multipliziert und addiert, um eine Gesamtbewertung für jeden Bewerber zu erhalten. Nach der Bewertung werden die Bewerber anhand ihrer Gesamtpunktzahl gereiht und für die nächste Phase des Bewerbungsprozesses ausgewählt.

### 8.3 Pitch-Präsentation

Die ausgewählten Bewerber werden zu einer Pitch-Präsentation eingeladen. Bei dieser Präsentation haben sie die Möglichkeit, ihr gastronomisches Konzept und ihre Pläne für die Nutzung des Erbbaugrundstücks vor einem Auswahlgremium zu präsentieren. Die Präsentationen werden anhand vordefinierter Kriterien bewertet, um eine objektive und faire Beurteilung sicherzustellen. Die Kriterien können sein: Konzeptoriginalität, Umsetzbarkeit des Konzeptes, Präsentationsfähigkeiten und Marktkenntnis.

Bewertungsmatrix für die Pitch-Präsentation:

Beispiel:

Kriterium	Gewichtung	Bewerber A	Bewerber B	Bewerber C
Konzeptoriginalität	30 %	2	3	1
Umsetzbarkeit des Konzeptes	30 %	3	3	1
Angebotspreis	20 %	3	4	1
Referenzen	20 %	5	4	5
<b>Gewichtete Summe</b>		<b>3.1</b>	<b>3.4</b>	<b>1.8</b>

#### 8.3.1 Bewertung und Entscheidung zum Pitch

Das Auswahlgremium bewertet die Interessenbekundungen und die Pitch-Präsentationen der Bewerber anhand der sechs Hauptkriterien: Kreativität und Originalität, Konzeptpräsentation und -klarheit, Marktkenntnis und Zielgruppenansprache, Betriebsführungsplan und Nachhaltigkeitskonzept, finanzielle Planung und Rentabilität sowie Präsentationsfähigkeiten. Jedes Kriterium erhält eine Gewichtung basierend auf seiner Bedeutung für das Gesamtergebnis.

Die Bewerber erhalten Punktwerte auf einer Skala von 1 bis 5, wobei 5 die höchste Bewertung ist. Anhand der Präsentation und einer objektiven Bewertung werden die Punkte für jedes Kriterium vergeben. Die Punktwerte werden dann mit der Gewichtung multipliziert und addiert, um eine Gesamtbewertung für jeden Bewerber zu erhalten. Nach der Bewertung werden die

Bewerber anhand ihrer Gesamtpunktzahl gereiht und eine Entscheidung über die endgültige Vergabe des Erbbaugrundstücks getroffen werden.

Die Gesamtbewertungen werden für jeden Bewerber ermittelt, um eine fundierte Entscheidung über die Vergabe des Erbbaugrundstücks zu treffen. Die Bewertungen basieren auf den vordefinierten Kriterien und Gewichtungen.

## 9. Vertragsverhandlungen

Der ausgewählte Bewerber wird über die Entscheidung informiert und es folgen Verhandlungen über den Erbbaupachtvertrag. In diesen Verhandlungen werden die genauen Pachtbedingungen, die Vertragslaufzeit von 99 Jahren, die Höhe der Pachtzahlungen (**mind. 13.600 € p. a.**) sowie die Indexierungen und weitere relevante Vertragsdetails festgelegt. Die Vertragsverhandlungen dienen dazu, die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die Nutzung des Erbbaugrundstücks festzulegen.

Es ist zu beachten, dass die Vertragsverhandlungen nicht immer erfolgreich verlaufen oder es aus anderen Gründen dazu kommen kann, dass kein Vertrag abgeschlossen wird. In einem solchen Fall erhält der nächstplatzierte Bewerber die Chance zur Vertragsverhandlung. Der Tourismus Service Fehmarn behält sich grundsätzlich das Recht vor, die Fläche nicht zu vergeben. Dies kann beispielsweise aufgrund von Unstimmigkeiten in den Verhandlungen, nicht erfüllten Anforderungen oder anderen wichtigen Gründen der Fall sein. Die endgültige Vergabe des Erbbaugrundstücks liegt daher im Ermessen des Tourismus Service Fehmarn beziehungsweise der städtischen Gremien.

## 10. Vertragsabschluss und Umsetzung

Nach Einigung auf die Vertragsbedingungen erfolgt der Vertragsabschluss zwischen dem Tourismus Service Fehmarn und dem ausgewählten Bewerber. Der Pächter kann nun mit der Planung, dem Bau und der Einrichtung der Gastronomie beginnen, um das Grundstück entsprechend den vereinbarten Vorgaben und innerhalb der festgelegten Fristen zu nutzen.

Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass der Vertrag auch die Zustimmung des Finanzausschusses der Stadt Fehmarn sowie der Stadtvertretung Fehmarn erfordert.

Der Tourismus Service Fehmarn wird den Vertrag daher im jeweiligen Ausschuss im nichtöffentlichen Teil vorstellen und die Unterstützung der Politik einholen. Dieser Prozess kann je nach den Sitzungszeiten und Verfahrensabläufen einen Zeithorizont mehrere Monate in Anspruch nehmen.

Die endgültige Vergabe des Erbbaugrundstücks und der Vertragsabschluss sind somit abhängig von der Zustimmung der politischen Gremien. Es wird erwartet, dass der Vertrag nach erfolgreicher Prüfung und Genehmigung durch den Finanzausschuss und die Stadtvertretung Fehmarn unterzeichnet werden kann. Erst nach dem Vertragsabschluss kann der Pächter offiziell mit den Umsetzungsmaßnahmen beginnen.

## 11. Kontaktdaten

# KONTAKTINFORMATIONEN

Tourismus Service Fehmarn | Zur Strandpromenade 4 | 23769 Fehmarn

Tourismusdirektor Oliver Behncke

[o.behncke@fehmarnde](mailto:o.behncke@fehmarnde) | 04371 506 320

Leiter Abt. Infrastruktur/Finanzen Volker Aermes

[v.aermes@fehmarnde](mailto:v.aermes@fehmarnde) | 04371 506 321