



**Lorenz W. Fark**

**Verkauf eines teilweise bebauten und gewerblich genutzten Grundstück mit Bahn- und Wasseranschluss in Wolgast / Usedom .**

### Hafenprojekt Wolgast



In exponierter Wasser- und Stadtlage wird ein 59.963 m<sup>2</sup> großes Grundstück verkauft. Bebaut mit 5 Hallen + 2 Verwaltungsgebäuden. (Siehe Gutachten) Es handelt sich um eine Teilfläche der ehemaligen PEENE-Werft. Die Hallen und Gebäude wurden um 1970 errichtet und teilweise in den 2000er Jahren erweitert und saniert. Die Dächer wurden 2017 erneuert und mit Photovoltaikanlagen versehen. (Folge: Günstige Strompreise) Technische Anlagen: z.B. ein Einträgerhängekran und ein Zweibrückenkran mit hohen Traglasten sind voll funktionsfähig vorhanden. Auf Grund einer extrem stabilen Bauweise der großen Hallen sind diese vielfältig nutzbar. Die Stadt plant ein Parkhaus und ein INFO-Zentrum in unmittelbarer Nähe. Ein B-Plan - Nr. 29 Stadthafen - liegt vor. Weitere Nutzungsmöglichkeiten und Hinweise zum Objekt und zum Umfeld werden auf den folgenden Seiten aufgezeigt. Eine **Umgehungsstraße für Wolgast** ist in Planung. ( Entfernung zur A 109: 20 km)) Videos zu dem Gelände können auch über GOOGLE zur Verfügung gestellt werden. Nach einer belastbaren Interessenbekundung können dann sofortige Gespräche mit dem Verkäufer geführt werden. Fördermittel des Landes sollten erfragt werden.

Weiter Unterlagen in GOOGLE DRIVE:

[https://drive.google.com/drive/folders/1fOwgEkf-3tUlruM849NINoola\\_7YaRQs?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/1fOwgEkf-3tUlruM849NINoola_7YaRQs?usp=drive_link)

**Mieten aktuell: € 260.000,00 p.a. (Teilvermietung mit kurzen Laufzeiten)**

**Kaufpreis: € 8.500.000,00 VB**

**Käuferprovision: 3,57 % incl. MwSt.**

Für die uns vom Verkäufer überlassenen Daten übernehmen wir keine Haftung.

10.3.2024

Die AGB der Firma Immobilienmanagement MD und die Widerspruchsbelehrung sind diesem Exposé beigefügt.

Inhaber: Lorenz Fark  
Im Gewerbepark 6  
23948 Klütz  
Aufsichtsbehörde:

Post:  
Ackerstraße 1  
39112 Magdeburg  
Gemeinde Klütz

Funk: +49 174 3982649  
Tel.: +49 391 6232676  
Mail: l.fark@gmx.de  
Skyp: lorenz.fark

Stadtparkasse Magdeburg  
DE 53810532720641050445  
Finanzamt Wismar  
Identifik.: 49620195377  
Makler nach § 34 c - 34 i





**Standortbeschreibung:**

Durch einen eigenen Schiffsanleger, Gleisanschluss, Autobahnanschluss durch die in 2 Jahren fertiggestellten Umgehungsstraße sind schnelle Wege per LKW oder Schiff nach Skandinavien, Polen sowie Litauen und Estland möglich.







## ***Nutzungs- Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft:***

### ***Werthaltigkeit der Liegenschaft:***

Der aktuelle Wert der Liegenschaft dürfte sich in einem neu zu erstellendem Gutachten auf mindestens € 15 Mio. belaufen. Vor allem die besondere Bauweise der Hallen würde hier zu Buche schlagen.

### ***Nutzungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich:***

Kranbau - Schiffsbau für Privatkunden - Kletterhallen - Outletcenter - Eventlocation - Museum - Produktionsstätten etc..

### ***Logistikstandort:***

Das Areal könnte auf Grund der vorhandenen Bahn- und Wasseranschlüsse sowie der Nähe zur Autobahn als Logistikcenter entwickelt werden.

### ***Entwicklungen/Forschungen im Wasserstoffbereich:***

Auf Grund der äußerst stabilen Hallen mit entsprechenden Wandstärken ist dafür eine gute Voraussetzung gegeben.

### ***Pharmabereich: z.B. Hanfanbau - Algenzucht etc.:***

Der Bereich Entwicklung und Produktion könnte auf Grund der funktionsfähigen Hallen und der unmittelbar angrenzenden Wasserflächen interessant sein. Die Belieferung mit Rohstoffen und die Verschiffung der Fertigprodukte könnte auf kurzem Wege vorgenommen werden.

### ***Fischzucht:***

Das Thema Fischzucht ist auf Grund der Fangquoten und durch den Brexit ein brennendes Thema für die Gastronomie und der Verbraucher geworden. Vor allem hoch interessant für gut zu erreichende Städte wie Hamburg, Berlin, Lübeck, Rostock, Schwerin etc.. Mit einer Gegenstromanlage könnte ein „Qualitätsfisch“ gezüchtet werden. Diese Zucht könnte auch als touristisches Highlight genutzt werden. Der Verbraucher und der Tourist kann hinter „Glas“ diesem Zuchtvorgang beiwohnen.

### ***Aquaponik:***

Aquaponik bezeichnet ein Verfahren, das Techniken der Aufzucht von Fischen in Aquakultur und der Kultivierung von Nutzpflanzen mittels Hydrokultur verbindet. Bei einer Aquaponik - Anlage handelt es sich immer um die Kombination einer geschlossenen Kreislaufanlage zur Fischproduktion und einer Hydroponik - Anlage zur Pflanzenzucht zum Beispiel für Gemüse und Kräuter.

Das System funktioniert indem die Exkrememente aus der Fischzucht als Nährstoffe für Pflanzen verwendet werden. Dies geschieht meist automatisiert über Pumpenanlagen. Der für die Pflanzenzucht nötige Nährstoffeintrag erfolgt somit über das Fischfutter.

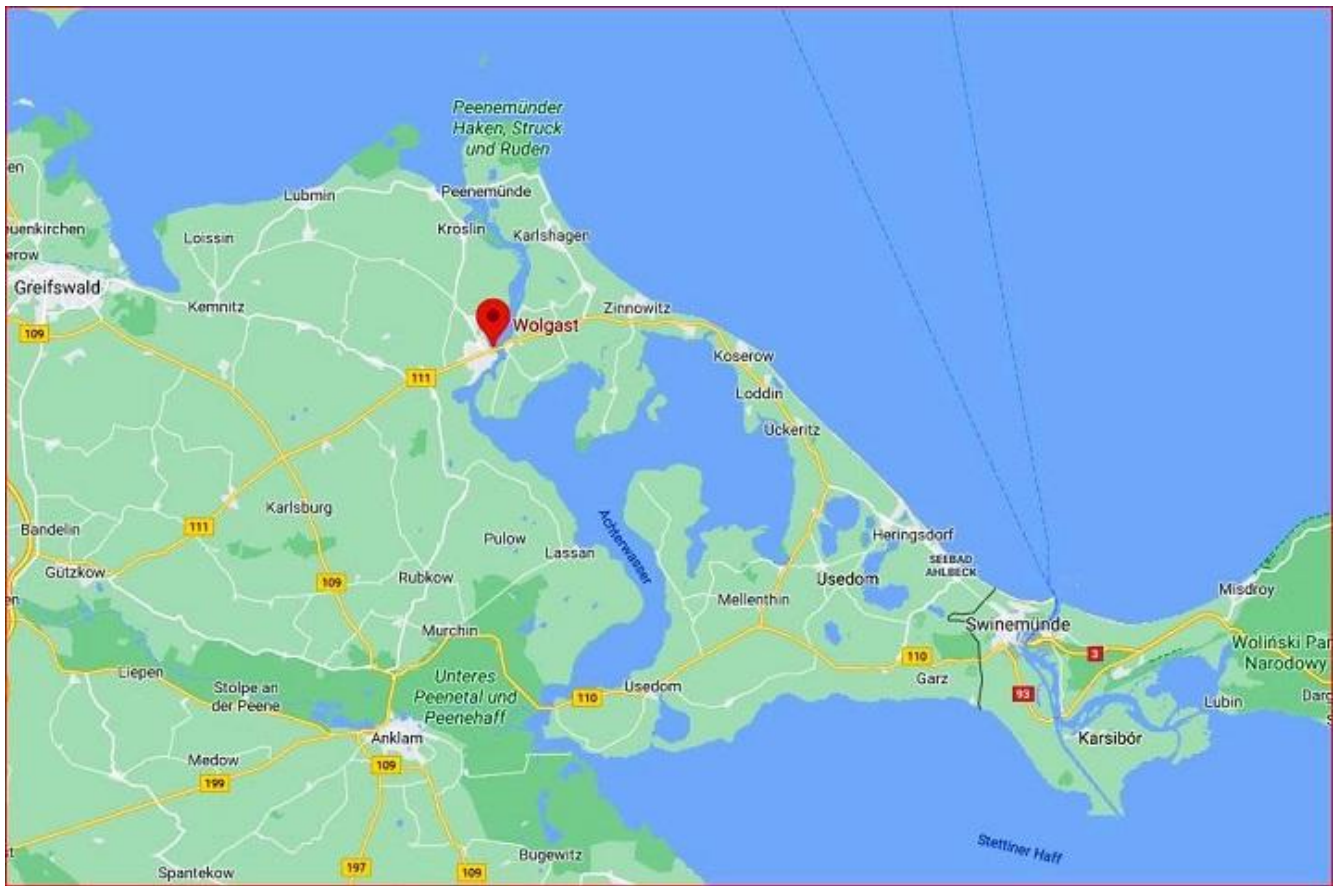
Weitere Erläuterung im Ordner GOOGLE DRIVE.





**Immobilienmanagement MD**

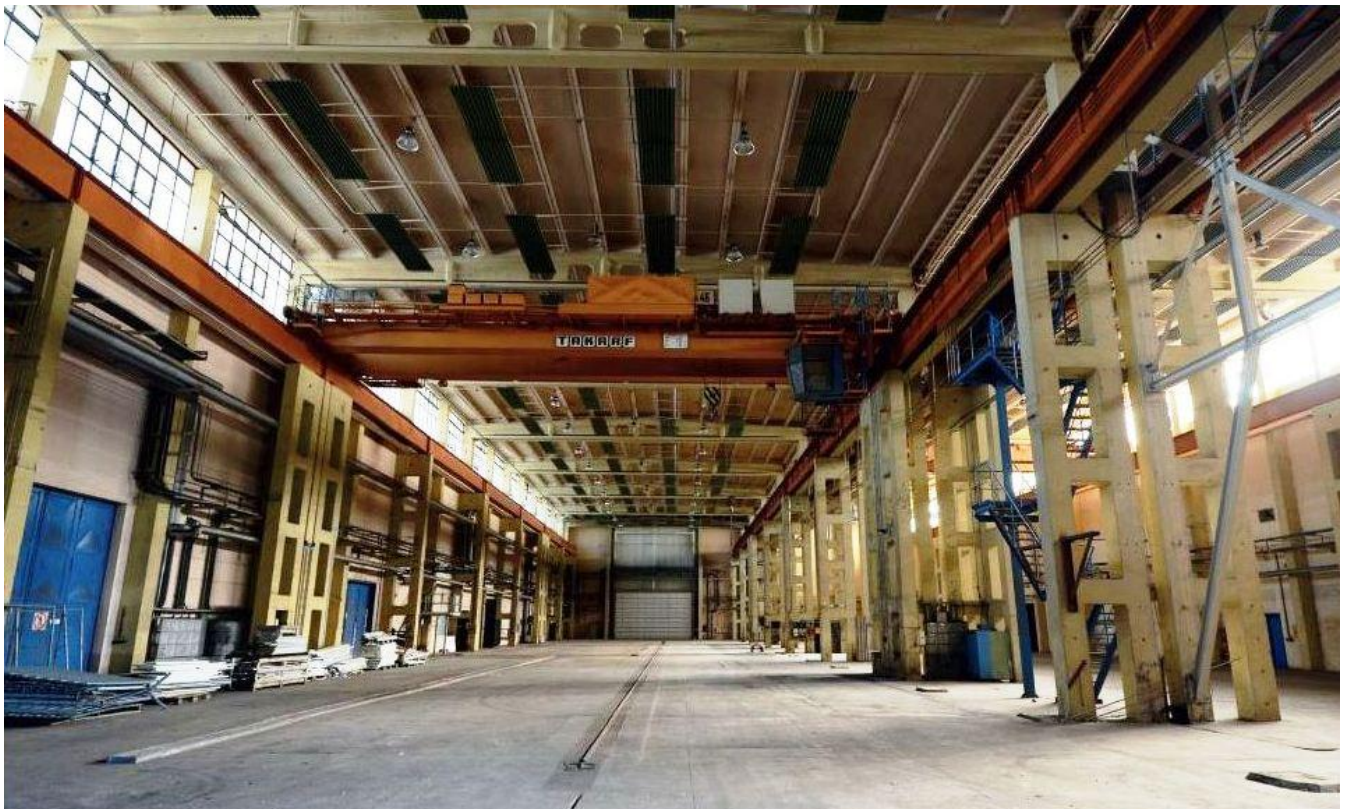
**Lorenz W. Fark**



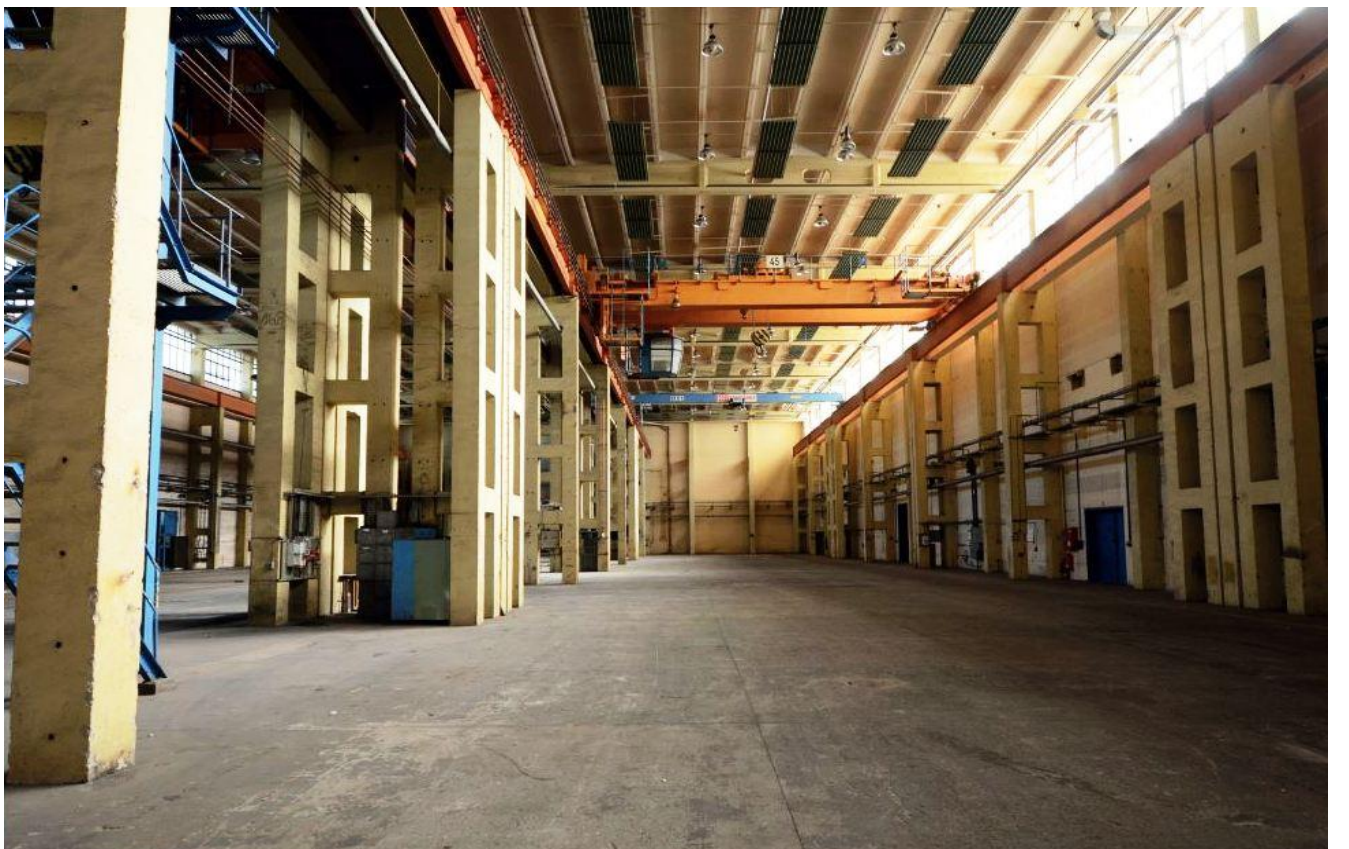
**Photovoltaikanlagen auf den Hallendächern**







Hallenschiff 2: Mit - TAKRAF - Zweiträgerbrückenkran, kabinengesteuert,  
Hakenhöhe 11 m - Tragfähigkeit 20/5 MP



Hallenschiff 3: Mit - TAKRAF - Zweibrückenkran - kabinengesteuert.  
Hakenhöhe 11m - Tragfähigkeit 20/5 MP.





## Historischer Werdegang der ehemaligen PEENE - WERFT Wolgast.

### **Schiffbautradition an der Peene:**

Die Peenewerft in Wolgast wurde im Juni 1948 auf Anweisung der Sowjetischen Militäradministration in Deutschland gegründet. Die Werft baute anfangs Kutter und Küstenmotorschiffe, die als Reparationsleistungen für die Sowjetunion gedacht waren. Später kamen Marineschiffe hinzu, die die Grundlage für die Volksmarine der DDR bildeten. Als volkseigener Betrieb im Kombinat Schiffbau der DDR baute die Werft auch Eimerkettenschwimmbagger, Konsumgüter und Kajütboote mit Pkw-Verbrennungsmotoren. Ab 1992 wurde die Werft privatisiert und gehörte zur Bremer Hegemann-Gruppe. 2010 entstand durch eine Verschmelzung mit anderen Werften die P+S Werften GmbH, an der Hegemann beteiligt war. Gebaut wurden in dieser Zeit hauptsächlich Spezial- und Containerschiffe. Nach der Insolvenz von P+S wurde die Wolgaster Werft 2012 zum Teil von der **Lürssen-Gruppe aus Bremen** übernommen. Sie dient nun als **Der andere Teil - jetzt zum Verkauf stehenden Geländes - wurde vom Verkäufer angekauft und bereits teilweise saniert.**

### **Bodenkontaminierung / Schadstoffe:**

Die Räumung des Geländes mit Schadstoffen wurde bereits vom Bund bzw. vom damaligen Abwickler vorgenommen. Der Verkäufer selbst hat Bodenproben entnommen und Messungen ohne negative Befunde durchgeführt. Auch Bodenaushube für Kabelverlegungen etc. ergaben keine negativen Erkenntnisse.

### **Behördliche Auflagen:**

Bekannte behördliche Auflagen bei Gefahrgut oder Explosionsstoffen. Bei normalen Gewerbe- und Produktionsprozessen gibt es keine Auflagen. Natürlich keine Verschmutzung der Gewässer. Bei touristischer Nutzung sind **aktuell** keine Ferienwohnungen möglich.

### ***Usedomer Besucherzentrum in Wolgast:***

Das neue Zentrum soll oberhalb des angebotenen Geländes errichtet werden. Man rechnet mit bis zu 300.000 Besuchern p.a.

### ***Parkhaus:***

Der Bau eines Parkhauses ist bereits genehmigt und würde die aktuelle Parksituation entlasten.

### ***Bisherige Mietangebote:***

Für die Bereiche Wasserstoff und Kranbau liegen bereits Mietangebote vor. Bisher wurden nur Mietverträge mit kurzen Laufzeiten unterschrieben.

### ***Hinweis:***

**Weitere** Mietinteressenten waren an langfristigen Verträgen interessiert.

Der Verkäufer wird dem Investor nach einer belastbaren Interessenerklärung diese Mietinteressenten in einem persönlichen Gespräch vorstellen.

## **Informationen zu Altlasten:**

Ein Altlastengutachten seitens der Stadt liegt nicht vor.

Da in der Praxis keine Versiegelungen geöffnet wurden / werden, fallen auch keine oder nur sehr geringfügige Altlastenkosten an Eventuell für Abwasserkanäle, Verlegung von Stromkabeln etc.

Bei eigenen Erprobungen/Erdarbeiten wurden keine Altlasten bzw. Kontaminierungen festgestellt.

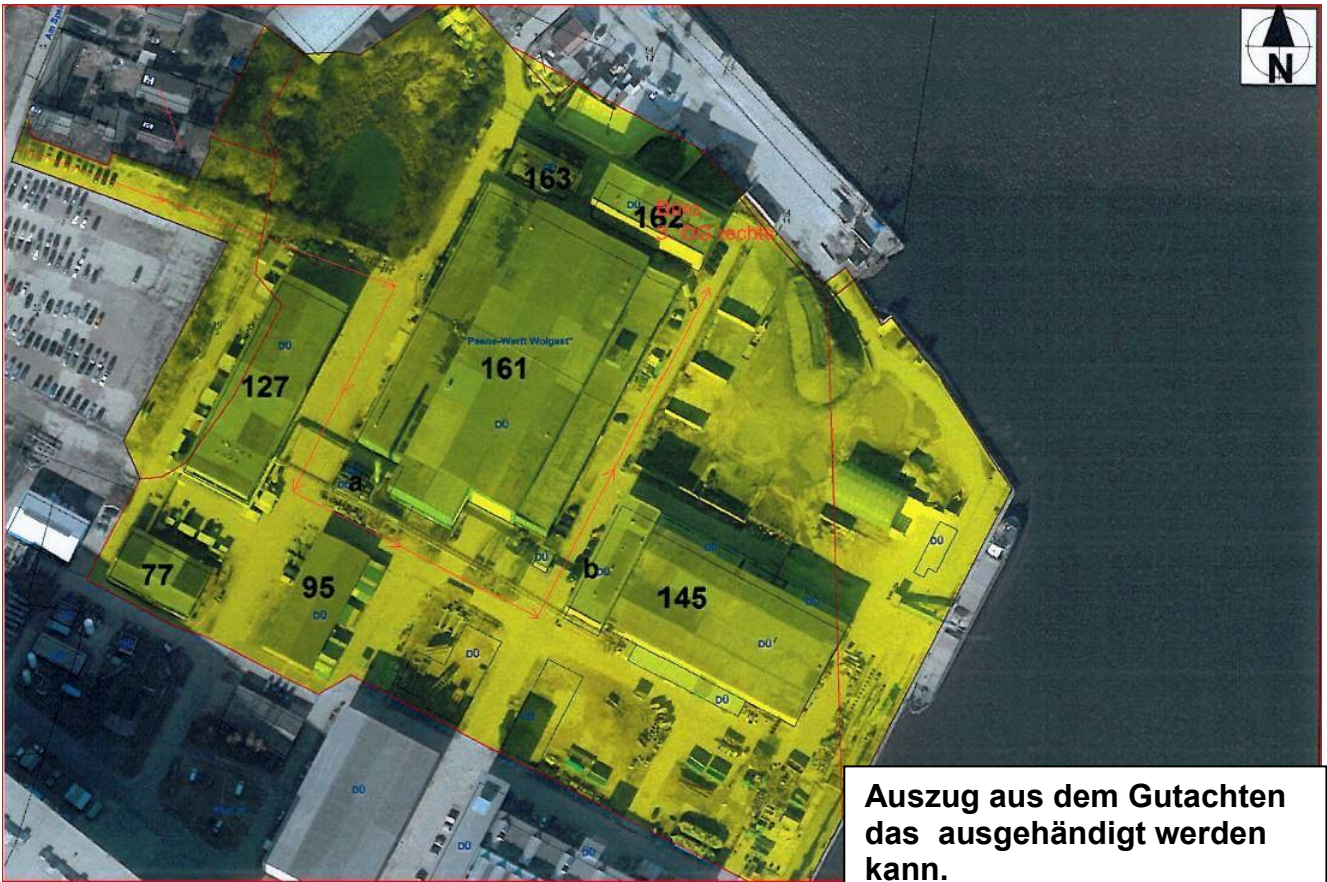
## **Informationen zur Photovoltaik:**

Laufzeit des Pachtvertrages:  
bis 31.12.2042

Die Pacht für die ersten 20 Jahre wurde durch eine Einmalzahlung zu Vertragsbeginn abgegolten. Durch diese Maßnahme wurden die Hallendächer saniert.

Ab dem 21. Jahr beträgt das Nutzungsentgelt 10 % des erzielten Jahresertrages der PV-Anlage.





**Auszug aus dem Gutachten  
das ausgehändigt werden  
kann.**



**Blick von der Wasserseite auf  
das Grundstück.**



## Widerrufbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. Übergabe des Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: (Immobilienmanagement Postanschrift: Ackerstr. 1 39112 Magdeburg -Telefon 0391 6232676 Mail: [l.fark@gmx.de](mailto:l.fark@gmx.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zu-rückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir das selbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag (Nachweis der Kosten oder üblicher Stundensatz) zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### ***Widerrufformular für Dienstleistung:***

***Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an den Vertragspartner Immobilienmanagement MD Post: Ackerstr. 1 39112 Magdeburg – Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung :***

- Bestellt am:***
- Name des/der Verbrauchers:***
- Anschrift des/der Verbraucher:***  
***(nur bei Mitteilung auf Papier)***

***Datum:***

***Unterschrift:***



## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

1. Mit Annahme dieses Angebotes kommt ein Maklervertrag zustande, aufgrund dessen der Empfänger, wenn er die Immobilie erwirbt, pachtet oder mietet, gegenüber der Immobilienmanagement MD provisionspflichtig wird. **Diese Pflicht gilt auch für den Empfänger des Exposés und Käufer des Objektes, wenn vor dem Kaufvertragsabschluss eine Projektgesellschaft gegründet wird oder auch deren Verkauf an Dritte.**
2. Das Angebot beruht auf den Angaben des Objektveräußerers bzw. des Objektvermieters. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Das Angebot ist frei bleibend und unverbindlich. Irrtümer, Auslassungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Abweichungen von den vorgegebenen Objekt bezogenen Daten sind möglich und beeinträchtigen die Provisionsansprüche nicht, wenn die wirtschaftliche Identität des angebotenen Objektes bewahrt bleibt.
3. Das Angebot ist nur für den Erstempfänger bestimmt. Die mittelbare oder unmittelbare Weitergabe unserer Angebote an Dritte, die dann letztlich als Käufer auftreten, löst die volle Provisionspflicht des Erstempfängers aus.
4. Spätere Nachweise durch dritte Personen ändern nichts an der Ursächlichkeit dieses Nachweises. Die Weitergabe unserer Angebote an Dritte, auch an Bevollmächtigte / Verwandte des Interessenten, lösen Provisionspflicht an uns aus.
5. Der Nachweis und Annahme des angebotenen Objekts durch Immobilienmanagement MD gilt als anerkannt, wenn der Empfänger nicht innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt des Angebotes schriftlich nachweist, dass ihm das Objekt bereits von anderen Stellen angeboten wurde. Andernfalls werden wir als ursächlich wirkende Makler gelten. Andere Vereinbarungen müssen schriftlich vereinbart werden. Gleichzeitig ist mit der Annahme auch das Einverständnis / Akzeptanz des Inhaltes des Exposés incl. der Provision und aller damit verbundenen Konditionen erfolgt.
6. Provisionen bei Verkäufen und Vermietungen trägt der Auftraggeber und / oder der Käufer und/ oder der Mieter.
7. Auch bei künftigen Objektnachweisen oder Vermittlungen gelten die Geschäftsbedingungen.
8. Die Firma ist berechtigt, auch für die Verkäuferseite / Vermieterseite tätig zu werden und dafür Provisionen zu berechnen.
9. Die aktuellen Provisionen für das jeweils angebotene Objekt entnehmen Sie bitte dem beigefügten Exposé. Grundsätzlich gilt: Bei Vermietungen beträgt die Provision drei Monatskaltmieten (bei gewerblichen Mietverträgen plus gesetzl. MwSt.), bzw. zwei Monatskaltmieten (bei Wohnraumvermietung) incl. MwSt.
10. Sollte ein Kaufvertrag nicht zu Stande kommen vor Ablauf der Vertragslaufzeit, zahlt der Verkäufer dem Makler eine Aufwandspauschale von € 500,00 plus MwSt. oder auf Nachweis der entstandenen Kosten.
11. Aufwendungen für Gutachten, aktuelle Flurkarten, Grundbuchauszüge etc. trägt der Auftraggeber/Verkäufer.
12. Für Dienstleistungen die nicht im Aufgabenkatalog von Immobilienmanagement MD als Makler enthalten sind, wird Immobilienmanagement MD den Stundensatz in Anwendung bringen entsprechend der gesetzlichen Vergütung.
13. Die Fälligkeit der Provisionszahlung ist: Unmittelbar nach Abschluss eines Kaufvertrages, eines Mietvertrages oder einer notariellen Kaufabsichtserklärung.
14. Bei Erwerb eines von der Firma angebotenen Objektes auf dem Wege der Zwangsvollstreckung bzw. Vorabverkauf durch eine Bank, besteht ebenso ein Provisionsanspruch von mindestens 5,95 % incl. MwSt.
15. Sollte ein Teil unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, berührt dies nicht die Wirksamkeit der Verträge im Übrigen.
16. Die Objekte werden im Einzelnen in einem separaten Vertriebsauftrag benannt.
17. **Es wird hingewiesen auf eine Verbraucherwiderrufbelehrung nach § 312d Abs. 1 BGB i.V. m. Art. 246a § 2 Abs. 2 S. 2. EGBGB. Eine schriftliche Belehrung ist dem Exposé auf Seite 10 beigefügt und gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb der 14Tage-Frist nach Zugang des Exposés schriftlich Widerspruch eingelegt wird.**  
Immobilienmanagement MD führt keine steuerlichen Beratungen durch. Hierfür ist sowohl der Käufer als auch der Verkäufer eigenständig verantwortlich.
18. **Die Bedingungen des Datenschutzes (Stand 5 / 2018) sind auf unserer WEB-Seite unter dem Punkt Haftungsausschluss / Datenschutz einzusehen.**
19. **Die Bedingungen des Datenschutzes (Stand 5 / 2018) sind auf unserer WEB-Seite unter dem Punkt Haftungsausschluss / Datenschutz einzusehen**