

Flur 33, Flurstück 122, Mühlentorstraße

**Verkauf**  
einer städtischen Immobilie  
Brandenburg an der Havel,  
Mühlentorstraße  
Flur 33, Flurstück 122, Fläche: 214 m<sup>2</sup>



## **Innenstadtgrundstück zur Wohnbebauung (und/oder Nutzung als Büro oder Praxis)**

Die Stadt Brandenburg an der Havel schreibt ein kleines Böschungsgrundstück mit Seeblick in der Flur 33, Flurstück 122 mit einer Größe von 214 m<sup>2</sup> für eine Wohnbebauung aus. Zulässig ist auch eine gemischte Nutzung für Wohnen und Büro- oder Praxisräume bzw. einem in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Gewerbe. Das Grundstück befindet sich an der Ecke Mühlentorstraße/ Beetzseeufer. Die Böschung zur Mühlentorstraße und die Ecklage erfordern ein individuelles Konzept für die Bebauung, welches nur durch einen Objektplaner (Architekt oder Bauingenieur) geleistet werden kann. Das Grundstück eignet sich für eine Eigennutzung, ggf. mit Vermietung der nicht selbst genutzten Räume. Die Innenstadt (Altstadt) ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Hauptbahnhof Brandenburg an der Havel ist knapp 3 km entfernt. Östlich grenzt das Baugrundstück an den neu gestalteten Uferweg „Beetzseeufer“. Es verfügt rückseitig über einen **freien Ausblick auf den „Kleinen Beetzsee“**. Das Zentrum der Altstadt und die nächste Straßenbahnhaltestelle (Ritterstraße) sind fußläufig (700 m bzw. 800 m) erreichbar. Die nächste Haltestelle der Buslinie B befindet sich in der Ziegelstraße, eine andere Haltestelle (der Buslinien H und W) am Parduin.

### **Allgemeine Angaben zum Grundstück**

**Grundstück:** Mühlentorstraße/ Ecke Beetzseeufer in 14770 Brandenburg an der Havel

**Grundbuch:** Brandenburg, Grundbuchblatt 6903, Flur 33, Flurstück 122

**Fläche:** 214 m<sup>2</sup>

**Eigentümer:** Stadt Brandenburg an der Havel

### **Lasten in Abteilung II/ Baulasten:**

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Brandenburg an der Havel befinden sich keine Eintragungen. Die Benutzung des Grundstücks als Zufahrt für das Nachbarhaus Mühlentorstraße 21 geschieht ohne Rechtsgrundlage, die betreffende Fläche könnte also auch bebaut oder anderweitig durch den Käufer genutzt werden. Des Weiteren verlief bis vor zwei Jahren eine Mischwasserleitung des Nachbarhauses ohne rechtliche Sicherung im Bereich der vorgenannten Zufahrt. Die Stilllegung dieser Leitung und der Anschluss an den Kanal in der Mühlentorstraße wurden durch den Versorgungsträger veranlasst. Die alte Leitung und ein eingefallener Schacht befinden sich noch im Boden.

**In Abteilung III** des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden.

### **Besonderheiten des Grundstücks, Vorgängerbebauung, Nachbargiebel**

Das Eckgrundstück wird durch die Böschung der Brückenrampe Mühlentorstraße geprägt. Aus der Böschungslage ergibt sich ein höherer bautechnischer Aufwand. Auf dem Grundstück befand sich (wohl schon vor dem Jahr 1900) ein mehrstöckiges Haus, welches wahrscheinlich bei der Errichtung der Brückenrampe abgerissen wurde. Etwa im Jahre 1938 wurde auf dem Grundstück ein Trafogebäude errichtet (Ein Vollgeschoss mit Kellergeschoss) und 1997 zurückgebaut. Die Flurstücksgrenze zum Nachbarhaus Mühlentorstraße 21 ist teilweise überbaut, wobei es sich auch um Reste der historischen Bebauung des angebotenen Grundstückes handeln kann. Im Boden befinden sich noch Teile der Fundamente der Vorgängerbebauten und andere Hinterlassenschaften der früheren Bebauung.

Es ist nicht völlig auszuschließen, dass sich noch schädliche Bodenveränderungen wie zum Beispiel Reste von Leitungen und Spuren von Betriebsmitteln des rückgebauten Trafos auf dem Grundstück befinden können. Das Grundstück wird ausdrücklich im gegenwärtigen Zustand zum Kauf angeboten. Der damit unter Umständen verbundene höhere Aufwand für die Neubebauung des Grundstücks ist unbedingt zu berücksichtigen. Eine Pfahlgründung für die künftige Bebauung ist einzukalkulieren. Die auf dem Grundstück befindliche Straßenleuchte sowie die drei Schaltkästen sind **nicht** Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Altbestand an Sträuchern und Wildwuchs sowie der Stubben einer Robinie.

### **Technische Erschließung, Zufahrt, Vermessung**

Die zur technischen Erschließung des Baugrundstücks nötigen Medien sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Leitungspläne können bei Bedarf eingesehen werden. Die Zufahrt und Zuwegung erfolgt im östlichen Bereich über die Straße „Beetzseeufer“. An der Südostecke des Grundstücks stehen drei Schaltkästen und eine Straßenleuchte.

### **Informationen zur angestrebten Bebauung:**

Das Grundstück ist in Richtung Innenstadt das erste Baugrundstück auf der rechten Straßenseite und damit prägend für die Umgebung. Die Eigenschaft als Böschungs- und Eckgrundstück schließen eine Standardlösung für die Bebauung aus. Deshalb soll an einen Bauinteressenten verkauft werden, der eine anspruchsvolle Architektur und Bauausführung sicherstellt (*Im Interesse der Stadtentwicklung behält sich der Verkäufer vor, dem Entwurf mit der besten Lösung für die Einfügung des Neubaus in die unmittelbare Umgebung den Vorzug zu geben, sofern das Gebot mindestens dem aktuellen Bodenrichtwert entspricht*).

An die westliche Grundstücksgrenze ist zwingend ohne eigenen Grenzabstand anzubauen. Am Standort und in der näheren Umgebung sind im Wesentlichen geneigte Dächer (Satteldächer, Berliner Pultdach) vorhanden. Architektonisch herausfordernd ist die Wahrnehmbarkeit einer Neubebauung aus verschiedenen Blickrichtungen. Insbesondere der Blick vom Beetzsee zum Eckgrundstück erfordert eine angemessene Berücksichtigung bei der Gestaltung des Bauwerks. Mit der zukünftigen Bebauung wird hier nicht nur eine neue städtebauliche Eingangssituation in die denkmalgeschützte Altstadt entstehen, sondern auch der bauliche Abschluss der straßenbegleitenden Bebauung der Mühlentorstraße sowie ein vom kleinen Beetzsee aus einsehbares wassernahes Grundstück. Bei der Entwurfsplanung sind diese verschiedene Belange und Funktionen mit den damit verbundenen denkmal- und erhaltungsrechtlichen Belangen zu berücksichtigen. Eine historisierende Fassade ist *nicht* erwünscht. Die Traufhöhe soll bei mindestens 41,3 m üNN und max. 41,77 m üNN (dies entspricht der Traufhöhe der Mühlentorstraße 21) liegen. Der First der Neubebauung darf den des Gebäudes Mühlentorstraße 21 *nicht* überragen. Auch alle anderen dem Neubau zuzuordnenden Gebäudeteile/ Dachaufbauten müssen sich der bestehenden Gebäudehöhe der Mühlentorstraße 21 *unterordnen*.

**Drei Vollgeschosse** sind erwünscht, diese Anzahl darf auch hofseitig (Richtung Kleiner Beetzsee) *nicht* überschritten werden darf. Sofern durch ein zu Wohnzwecken nutzbares Dachgeschoss nicht zu einer Dominanz des Neubaus führt und Trauf- und Firsthöhe des Nachbarhauses als maximale Höhen eingehalten werden, ist auch eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken möglich (also max. vier Vollgeschosse, ein zu

Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung). Das Gebäude ist mit einem geneigten Dach zu versehen, Staffelgeschosse sind *nicht* zustimmungsfähig. Die Dachneigung hat sich an der der Nachbarbebauung (Mühlentorstraße 21) zu orientieren. Dachaufbauten dürfen nur als Einzelgauben vorgesehen werden, welche auf die darunterliegende Fassadengliederung Bezug nehmen. Es ist eine Lochfassade mit *Fenstern in stehendem Format* vorzusehen. Balkone, Erker o.ä. Vorsprünge sind für die Altstadt im öffentlich einsehbaren Bereich untypisch und daher entlang der Straßenfronten zu vermeiden. Der Neubau soll *nicht* als städtebauliche Dominante wirken.

Die Bewerbung ist mit einem **Entwurfskonzept** zu ergänzen, in dem die oben genannten gestalterischen Anforderungen berücksichtigt werden.

#### **Folgende Unterlagen sind einzureichen:**

- Lageplan inkl. Abstandsflächen
- Gebäudeschnitte mit Angabe von Maßen
- maßgebliche Ansichten ( von der Seite Mühlentorstraße, der Homeyenbrücke und des Uferweges).
- Wenn möglich, 3D Visualisierung mit der maßgeblichen Umgebungsbebauung
- Angabe zur geplanten Wohnform (Miete oder Eigentum).

Die Wertung der Angebote erfolgt neben den wirtschaftlichen Aspekten auch nach den folgenden städtebaulichen, architektonischen und denkmalrechtlichen Gesichtspunkten:

- Schaffung einer adäquaten Eingangssituation in die denkmalgeschützte Altstadt
- Gebäudehöhe und Maß der bebauten Grundstücksfläche
- wasserseitige Wirkung
- standortgerechte Fassaden und Dachgestaltung
- Bauwerksgestaltung und Gliederung

#### **Allgemeine Verkaufsbedingungen / Informationen zur Ausschreibung**

- 1 . Der Kaufpreis richtet sich nach Gebot, **Orientierungswert: 49.220,- EUR**. Der Orientierungswert ergibt sich aus dem Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 für eine Fläche von 214 m<sup>2</sup>. Sollte noch vor der Beurkundung des Kaufvertrages eine Erhöhung des Bodenrichtwertes in Kraft treten, ist eine entsprechende Steigerung des Kaufpreises einzukalkulieren, sofern der Gebotspreis verhältnismäßig unter dem neuen Wert liegen sollte. Ein Verkauf zu einem Preis unterhalb des aktuellen Bodenrichtwertes ist **nicht** möglich.
- 2 . Stufenweise Gebote unter Bezugnahme auf die Gebote anderer Interessenten sind **nicht** zugelassen.
- 3 . Erforderliche Antragsunterlagen: Formloser Kaufantrag mit Kaufpreisangebot, Benennung des/der Erwerber/s, Angaben zur vorgesehenen Nutzung (Eigennutzung oder Vermietung), Entwurfsskizze, Investitionszeitraum, Finanzierungsnachweis (grundsätzliche Aussage zur Finanzierbarkeit durch die Hausbank bzw. Guthabenauskunft für Konto des Bewerbers).

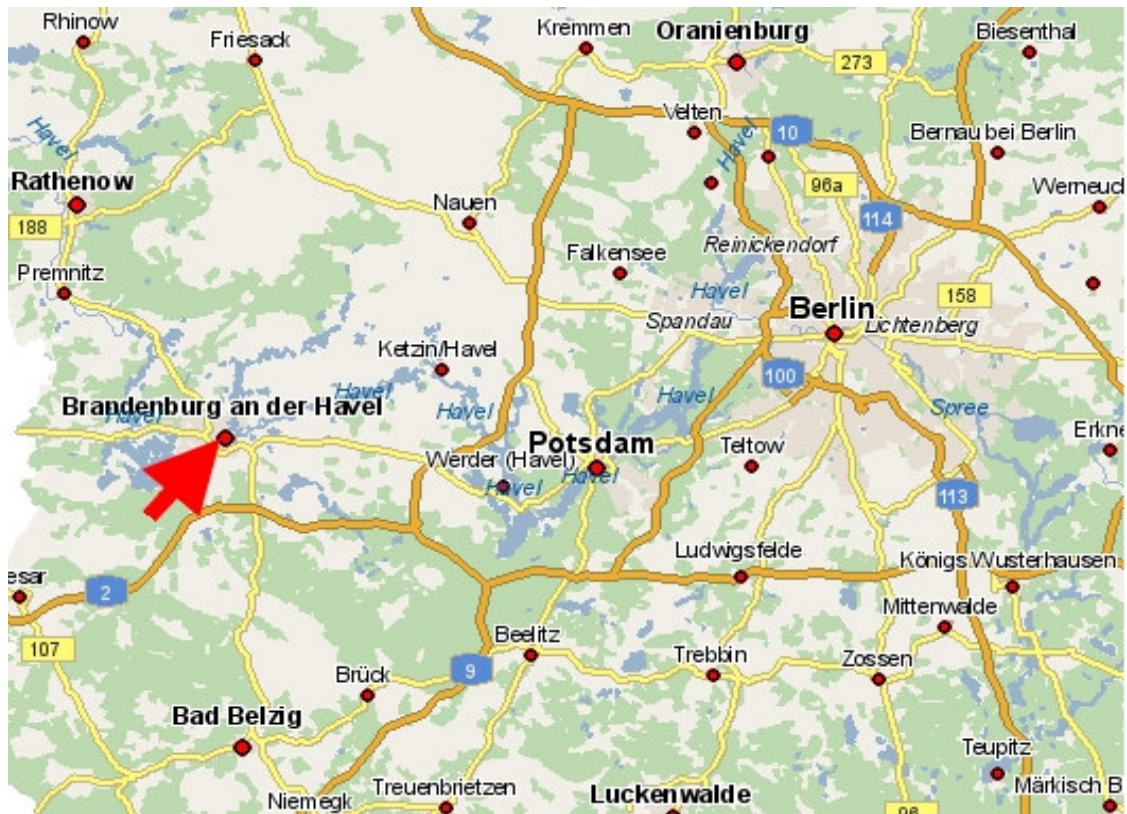
- 4 . Ende der Ausschreibung: **Freitag, 24.05.2024** (Posteingang).
- 5 . Die Ausschreibung verlängert sich jeweils um 1 Monat, falls bis zum Ablauf der Frist kein zuschlagfähiges Angebot eingeht.
- 6 . Das Angebot der Stadt Brandenburg an der Havel erfolgt freibleibend. Die Stadt Brandenburg an der Havel ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.
7. Alle Angaben erfolgen nach bestem Gewissen und auf der Grundlage der derzeit zur Verfügung stehenden Unterlagen. Jeder Bieter ist aufgefordert, sich über das angebotene Objekt zusätzlich selbst zu informieren. Für Inhalt und Richtigkeit der Ausschreibungs- und Verkaufsunterlagen ist jegliche Haftung ausgeschlossen.
- 8 . Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die nicht den Bestimmungen der UVgO / VOB unterliegt.
- 9 . In dem Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung mit einem angemessenen Zeitraum für die Stellung des Bauantrages, dem Baubeginn und der Fertigstellung vereinbart.
10. Besichtigung: Das Grundstück ist von der Mühlentorstraße aus einsehbar und kann von der Straße Beetzseeufer aus betreten werden. Auf dem Grundstück befindet sich ein Schacht, der durch Bauzaunelemente gesichert ist.
- 11 . Einwilligungserklärung nach Art. 7 der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Sie finden den Link zum Formular unter:

[https://www.stadt-brandenburg.de/fileadmin/pdf/23/Bebaut/Einwilligungserkl%C3%A4rung\\_BRB\\_Allgemein.pdf](https://www.stadt-brandenburg.de/fileadmin/pdf/23/Bebaut/Einwilligungserkl%C3%A4rung_BRB_Allgemein.pdf)

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Stadt Brandenburg an der Havel, Eigenbetrieb Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement (GLM), Eigenbetrieb, Klosterstr. 14, 14770 Brandenburg an der Havel, Herrn Schindelhauer, Tel.-Nr.: 03381/ 58 23 11, Fax: 03381/58 29 04, E-mail: [liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de](mailto:liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de)

Angebote – einschließlich der oben genannten Aussagen zur Liquidität – richten Sie bitte in einem *verschlossenen Umschlag* mit der Aufschrift Bieterverfahren für das Grundstück Mühlentorstraße/ Beetzseeufer an die vorstehende Adresse.

**Anhang:** Kartenausschnitte, Luftbild



Umgebung der Stadt Brandenburg an der Havel, Auszug aus Geodaten GDI. BRB



Lage des Grundstücks in der Stadt Brandenburg an der Havel, Auszug aus Geodaten GDI. BRB



Flurstück 122 der Flur 33. Auszug aus Geodatenbeständen GDI. Brandenburg



Grundstück mit Einfahrt von der Straße Beetzseeufer aus gesehen. Die Robinie wurde inzwischen gefällt. Im Hintergrund das Nachbargrundstück mit dem Haus Mühlentorstraße 21



Böschungslage der Baufläche. Blick auf den Nachbargiebel Mühlentorstraße 21.  
Die Robinie wurde inzwischen gefällt .



Blick Richtung Beetzsee