

# Stadt Brandenburg.

Immobilien an der Havel

## Ausschreibung einer Immobilie in Brandenburg an der Havel, Am Gallberg 2



Foto: GLM



Die Stadt Brandenburg an der Havel bietet im Stadtteil Nord eine bebaute Fläche zum Kauf an. Aufgrund der Größe der Fläche und des Ziels, das Wohnquartier im Stadtteil Nord mit besonderem Gewerbe bzw. Wohnraum zu entwickeln, sucht die Stadt Brandenburg an der Havel leistungsfähige Kaufinteressenten mit Erfahrung und positiven Referenzen bezüglich der Durchführung vergleichbarer Vorhaben. Es ist ein Vorhabenplan für die Entwicklung der Fläche zu erstellen, der eine hohe städtebauliche Qualität gewährleistet.

Die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel liegt ca. 70 km westlich der Bundeshauptstadt Berlin und ist räumlich von den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Havelland umgeben. Die Stadt Brandenburg an der Havel ist mit rund 74.200 Einwohnerinnen und Einwohnern eines der vier Oberzentren im Land Brandenburg und Sitz zahlreicher Institutionen. Die kulturellen und touristischen Möglichkeiten unserer Region, die mit ihrer großen Seenlandschaft zu den schönsten Regionen der Mark gerechnet wird, sind vielfältig und bieten Raum für eine aktive Freizeitgestaltung, geschichtliche Entdeckungstouren und kulturelle Höhepunkte. Unter anderem war die Stadt Brandenburg an der Havel einer der Ausrichter der BUGA-Havelregion 2015. Das Objekt befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m zum Aufgang des Marienberges an der Willi-Sänger-Straße und damit zum früheren BUGA-Gelände und heutigen Bürgerpark Marienberg.

Der Grundbesitz befindet sich im Stadtteil Nord, der ein integrierter Stadtteil mit guten Lagequalitäten ist. Er zeichnet sich durch die Wasserlagen entlang des Silokanals, viel Grün und die Nähe zum Stadtzentrum aus. Als Schlüsselprojekt ist die „Grünachse Nord“ zu nennen, die in den letzten Jahren mit Fördermitteln hergestellt worden ist und zu einer Erhöhung der Wohnqualität beiträgt. Es bleibt das städtebauliche Ziel, einen breiten Ufergrünzug mit gesicherter öffentlicher Nutzbarkeit sowie insbesondere öffentliche, straßenunabhängige Durchwegungen vom bestehenden Wohngebiet zum Wasser zu planen, zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Die derzeit bestehende nördliche Durchwegung Am Gallberg/Rhinweg/Silokanal (zwischen dem Flurstück 261 und den Gleisanlagen) ist deren Bestandteil und darf nicht verändert werden.

In unmittelbarer Nähe des Grundbesitzes wird derzeit eine Verkaufsstelle des Discounters NORMA neu errichtet. Weiterhin befinden sich in der Nähe Bootsanleger für den Freizeittourismus, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen, Einrichtungen des betreuten Wohnens, Physiotherapie mit Wasserbecken und Kleingartenanlagen.

Das Stadtzentrum ist zu Fuß sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Hierzu gehören die Buslinien B, C, H und W mit der Haltestelle „Werner-Seelenbinder-Straße“ sowie die Straßenbahnlinien 1 und 6 mit der Haltestelle „Fontanestraße“ der Verkehrsbetriebe Brandenburg an der Havel GmbH (VBBH). Die Buslinien B, H und W sowie die entsprechenden Straßenbahnlinien halten am Hauptbahnhof; die Straßenbahnlinie 1 hält zudem am Gördenbahnhof.

#### Angaben zum Grundstück

**Eigentümer: Stadt Brandenburg an der Havel**

**Flur: 69**

**Flurstück: 261**

**Grundstücksgröße: 5.326 qm**

**Lage: Brandenburg an der Havel, Stadtteil Nord, Am Gallberg 2**

Der Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch von Brandenburg Blatt 16693. In Abteilung II und III des Grundbuchs befinden sich keine Eintragungen.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Brandenburg an der Havel sind am Grundbesitz und zugunsten des Grundbesitzes keine Eintragungen vorhanden.

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und ist mit einem Gebäudekomplex sowie Garagenkomplex bebaut. Der Garagenkomplex ist vollständig vermietet und **nicht** Gegenstand einer Veräußerung.

Bei der Gebäudeart handelt es sich um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Dienstleistungsgebäude. Die Nutzfläche beträgt rund 635 qm und die Bruttogrundfläche rund 831 qm.

Die bestehenden Mietverhältnisse über drei Garagen sind vom Erwerber zu übernehmen. Zur Sicherung der Zufahrtssituation werden im Rahmen der katastermäßigen Teilung und des Kaufvertrages entsprechende Regelungen getroffen.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Objekt wurde seit 2012, mit Ausnahme von drei Garagen, nicht mehr vermietet und ist demzufolge nicht an das Wärmenetz angeschlossen.

Der Stadt Brandenburg an der Havel liegen Auszüge aus der Bauakte zur Baugenehmigung Nr. 95/68 zur Errichtung von Garagen und Werkstätten vor. Im Jahr 1993 wurden Umbauarbeiten und Umnutzungen durchgeführt. Unter anderem wurde der Gebäudekomplex in der Zeit von 1993 bis 2012 als Orthopädiewerkstatt genutzt. Danach fand keine weitere Vermietung statt. Das Objekt steht, mit Ausnahme der drei Garagen, seitdem leer.

Ein Grundriss ist als **Anlage 2** dieser Ausschreibung beigelegt.

#### Erwerbsgegenstand

Der Erwerbsgegenstand ist eine Teilfläche von ca. 3.700 qm aus dem Flurstück 261 der Flur 69 nebst aufstehenden Gebäuden und Anlagen. Die Kosten der Vermessung und Vermarkung trägt der Erwerber.

Auf den am Ende dieser Ausschreibung befindlichen Flurkartenauszug, in dem der Erwerbsgegenstand farblich – orange - gekennzeichnet ist, wird verwiesen (**Anlage 1**).

Der Erwerbsgegenstand wird mit allen gegenwärtig vorhandenen Aufbauten und allen baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen veräußert. **Dem Erwerber bleibt es freigestellt, im Bestand ganz oder teilweise zu sanieren, oder die Baulichkeiten zurückzubauen, um einen Neubau zu errichten.**

#### Bauleitplanung

Der Erwerbsgegenstand ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Danach muss sich das Vorhaben insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

Mögliche Grundstücksteilungen können nur insoweit erfolgen, wie weiterhin eine den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechende Bebauung der entstehenden Grundstücke möglich ist. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Nutzungsmischung, beispielsweise aus Wohnen sowie Büro- und Praxisräumen, grundsätzlich begrüßt. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder vergleichbaren kleinteiligen Bauformen entspricht hingegen **nicht** dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt.

Wohnnutzungen sind somit grundsätzlich vorstellbar. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, insbesondere aufgrund der angrenzenden Bahntrasse, ist jedoch vom Erwerber eigenverantwortlich nachzuweisen.

#### Bauaufsicht

Durch die Bauaufsicht wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück in der Karte der Kampfmittelverdachtsflächen der Stadt Brandenburg an der Havel eingetragen ist. Die Änderungen und die Nutzungsänderungen des Gebäudekomplexes sind gemäß § 59 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) grundsätzlich genehmigungspflichtig, soweit keine gesetzliche Ausnahme greift.

Eine Teilung des Grundstücks darf den Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung nicht widersprechen, § 7 BbgBO. Je nach Lage der geplanten Grundstücksgrenze könnten, gemäß § 67 BbgBO, Abweichungen erforderlich sein.

Der Abriss des Gebäudekomplexes ist gemäß § 6 BbgBauVorIV (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung) anzeigepflichtig.

#### Wasserschutz

Durch das Amt für Wasserschutz wird darauf hingewiesen, dass sich öffentliche Abwasser- und Regenwasserleitungen auf dem Grundstück befinden. In der **Anlage 4** sind die Regenwasserleitungen – blau – und die Schmutzwasserleitungen – braun – dargestellt.

Die Regenwasserleitung auf dem Erwerbsgegenstand, in der Anlage 4 – blau – gekennzeichnet, ist vom Erwerber zu übernehmen. Die Regenwasserleitung westlich des Erwerbsgegenstandes bleibt im Eigentum der Stadt Brandenburg an der Havel und ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.

Die Schmutzwasserleitung auf dem Kaufgegenstand, in der Anlage 4 – braun - dargestellt, geht auf den Erwerber über. Der Erwerber ist zur Einleitung des Schmutzwassers berechtigt. Der Leitungsverlauf befindet sich auf der Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 262 der Flur 70 (privat) und dem Flurstück 90 der Flur 68 (städtisch). Der Eigentümer des Flurstücks 262 der Flur 70 hat bereits in Aussicht gestellt, im Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls erforderliche Baulasten zu erteilen.

#### Naturschutz/Baumschutz

Auf dem Erwerbsgegenstand befindet sich flächiger Baumbestand. Eine Vegetationsbeseitigung und der Abriss von Gebäuden bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung. Grundlage für diese Genehmigung ist eine fachgutachterliche Überprüfung des Grundstücks auf Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen. Der genaue Prüfumfang ist mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel abzusprechen.  
(§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG)

Auf dem Erwerbsgegenstand stehen Bäume, die durch die Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel geschützt sind. Eine Beseitigung geschützter Bäume bedarf einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel. Es sind Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen einzuplanen.  
(Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel, BaumSchVO BRB)

### Untere Bodenschutzbehörde

Ein Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

### Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Der Erwerber wird darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass beim Bau des Gebäudekomplexes asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden.

### Erschließung

Die Zuwegung/Zufahrt zum Erwerbsgegenstand hat ausschließlich über das Flurstück 130 der Flur 68 zu erfolgen. Ausgeschlossen wird die Zufahrt über das Flurstück 259 der Flur 69.

Die Medien Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme und Elektroenergie sowie Telefon und Kabelfernsehen liegen am Grundstück oder in der Straße (Kabelfernsehen) an.

### Sonstiges

Dem Erwerber obliegen die vollständige Baufeldfreimachung und die Beseitigung aller Hinterlassenschaften auf eigenes Risiko und eigene Kosten. Alle Interessenten haben bei einem Besichtigungstermin die Möglichkeit, die hierfür erforderlichen Aufwendungen einzuschätzen und bei der Angebotsabgabe zu berücksichtigen. Der Interessent sollte demzufolge auch einen entsprechenden Sicherheitszuschlag berücksichtigen.

Der Erwerber hat sämtliche Kosten der Baufeldfreimachung, des Rückbaus vorhandener baulicher Anlagen, der Entsorgung von Abbruchmaterialien sowie sonstiger vorbereitender Maßnahmen zu tragen.

Verdeckte Mängel des Grundstücks sind dem Eigentümer gegenwärtig nicht bekannt.

Folgende Unterlagen sind in Papierform einzureichen:

1. Vorhabenplan in Maßstab 1:1000 (skizzenartige Darstellung Gebäude, Freiflächen, ruhender Verkehr, Flächen für Versorgung, Kennzeichnung der Bäume, die erhalten werden)
2. Angaben zu den geplanten Wohnformen bzw. Gewerbeformen, geplanter Anzahl von Wohneinheiten, Wohnungsgrößen, Gewerbeeinheiten
3. geplante Grundrisslösungen, Gebäudeschnitte sowie Ansichten in Maßstab 1:200
4. Aussagen zur Materialität und Farbgestaltung der Fassaden
5. Entwurfsidee unter Einbeziehung der maßgeblichen Umgebungsbebauung
6. Angaben zum geplanten Energiekonzept
7. Baustufenplan
8. Kurzdarstellung von geeigneten durchgeführten Referenzobjekten
9. formloser, schriftlicher Kaufantrag, Benennung des Erwerbers und Angabe einer zustellfähigen Anschrift sowie Angaben zur vorgesehenen Nutzung, Vorhabenplan (siehe vorstehend), Angaben zum Investitionszeitraum,
10. Bonitätsnachweis hinsichtlich des Kaufpreises und des Investitionsvorhabens (mindestens Absichtserklärung der Hausbank, das Investitionsvorhaben zu begleiten)
11. Einwilligungserklärung gemäß Artikel 7 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

## Allgemeine Verkaufsbedingungen/Informationen zur Ausschreibung

1. Der Kaufpreis richtet sich nach Gebot; Das Mindestgebot beträgt: **295.000,00 Euro**.
2. Stufenweise Gebote unter Bezugnahme auf die Gebote anderer Interessenten sind nicht zugelassen.
3. Das Angebot erfolgt freibleibend. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.
4. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und auf der Grundlage der derzeit zur Verfügung stehenden Unterlagen. Jeder Bieter ist aufgefordert, sich über das angebotene Objekt zusätzlich selbst zu informieren. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
5. Bei dieser Ausschreibung handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die nicht den Bestimmungen der UVgO/VOB unterliegen.
6. Mit notariellem Kaufvertrag wird eine Verpflichtung zur Umsetzung des abgestimmten Vorhabens innerhalb angemessener Fristen vereinbart.
7. Ende der Ausschreibung: **31. Oktober 2026**.
8. Sofern kein zuschlagsfähiges Angebot vorliegt, **verlängert sich die Ausschreibung jeweils bis zum letzten Tag des Folgemonats**.
9. Besichtigungstermin: nach Vereinbarung.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Stadt Brandenburg an der Havel, Eigenbetrieb Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, 14770 Brandenburg an der Havel, Klosterstraße 14, Telefon-Nr. 03381 58-2332, Fax-Nr. 03381 58-2904, E-Mail: [liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de](mailto:liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de).

### Zur Abgabe Ihres Gebots

Das Gebot muss spätestens bis zum Tag des Schlusstermins (Ausschreibungsende) bei der Stadt Brandenburg an der Havel eingegangen sein und wird am darauffolgenden Arbeitstag geöffnet. Anschließend wird dem Interessenten der Eingang seines Gebots auf dem Postweg bestätigt. Das Gebot ist in einem verschlossenen Umschlag einzureichen, der in einen weiteren verschlossenen Umschlag einzulegen ist. Der äußere Umschlag ist mit folgender Anschrift zu versehen:

**Stadt Brandenburg an der Havel  
Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement  
Bereich Liegenschaftsmanagement  
Klosterstraße 14  
14770 Brandenburg an der Havel**

Die Umschläge sind darüber hinaus mit dem Hinweis „**Ausschreibung für das Objekt Am Gallberg 2**“ zu kennzeichnen.

Sollte der Interessent das Gebot nicht im eigenen Namen abgeben, ist das Vertretungsverhältnis sowie die Vertretungsberechtigung mittels einer schriftlichen Vollmacht nachzuweisen. Mehrere Interessenten, die ein gemeinsames Angebot einreichen, werden gebeten, einen Bevollmächtigten zu bestimmen.

### Zur Auswertung der Gebote

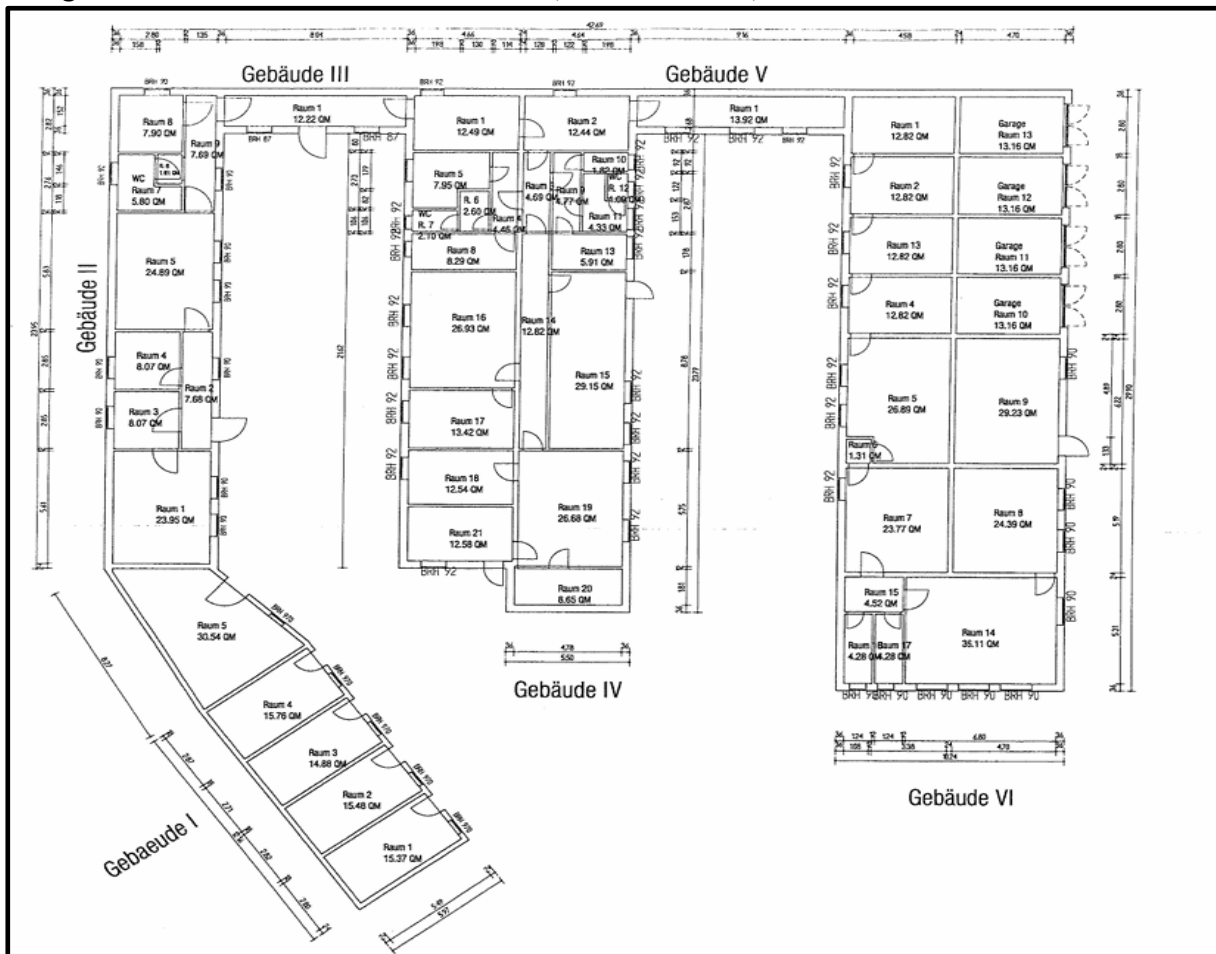
Die eingegangenen Gebote werden sorgfältig ausgewertet. Eine Kontaktaufnahme mit den Interessenten erfolgt nur, wenn dies zur Klärung des Gebots erforderlich ist. Zunächst findet

eine Vorauswahl statt. Mit dem oder den in Betracht kommenden Interessenten werden Verhandlungen über den Abschluss eines Kaufvertrages aufgenommen.

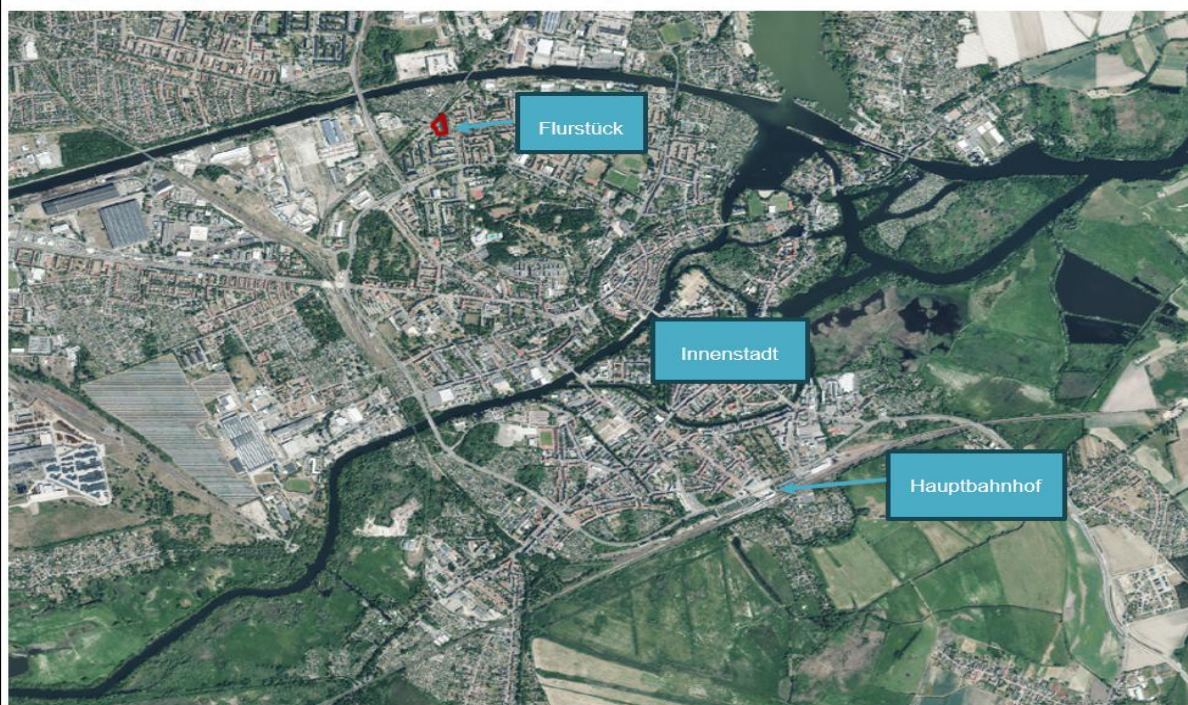
## Anlage 1 – Flurkartenauszug



## Anlage 2 – Grundriss und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

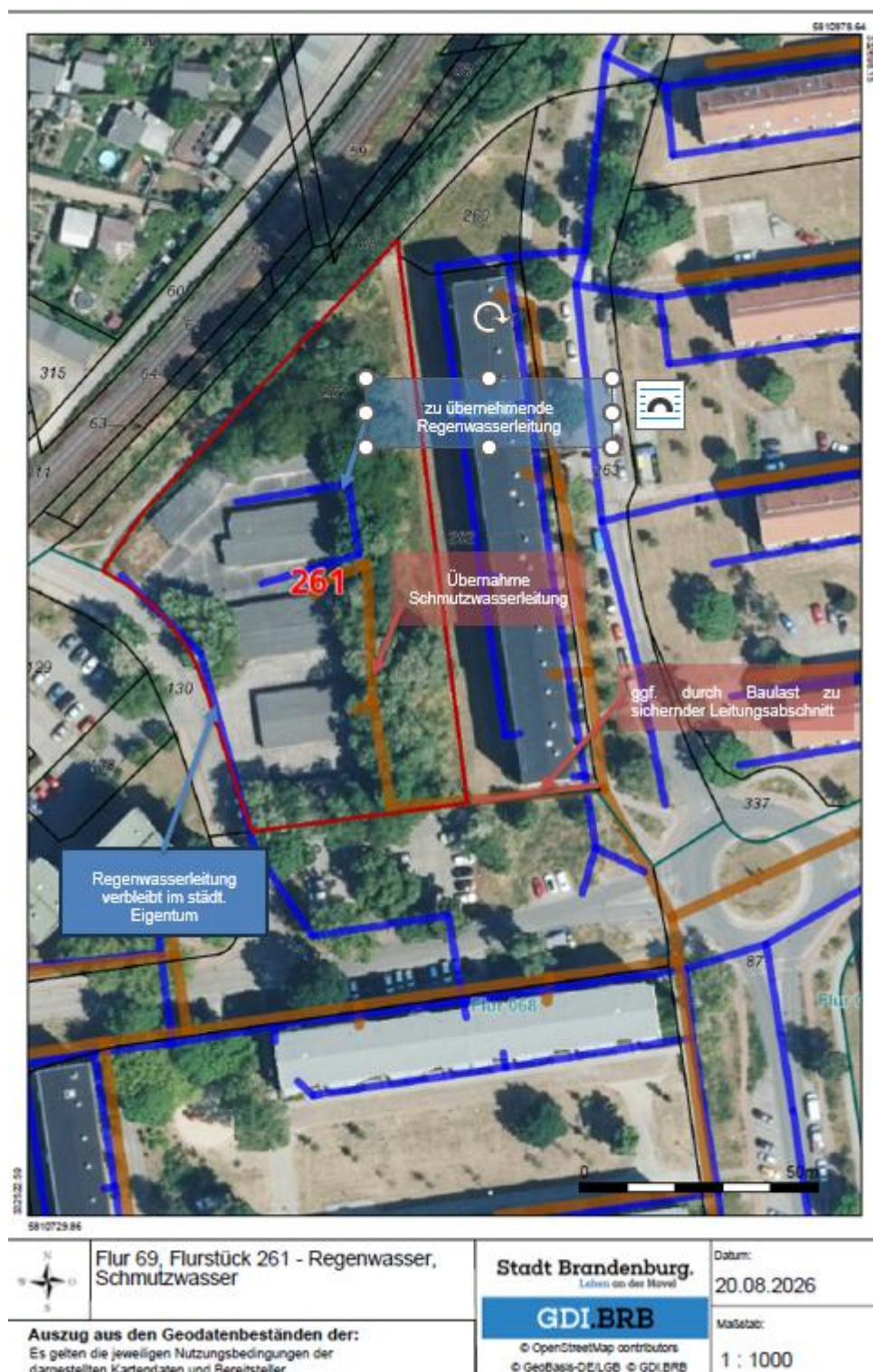


## Anlage 3 – Lage des Flurstücks in Brandenburg an der Havel



Auszug aus Geodaten GDI.BRB

## Anlage 4 – Leitungseinrichtungen Regenwasser und Schmutzwasser



Ende!