

Früheres Fabrikgelände in ruhiger Wasserlage



Blick auf die frühere Schlosswarenfabrik am Brandenburger Stadtkanal

Luftaufnahme: Heike Schulze

Verkauf
einer städtischen Immobilie
Stadt Brandenburg an der Havel
Nutzungsänderung und Sanierung
im Bestand



Inhaltsübersicht

- 0. Einleitung
- I. Angaben zum Grundstück und dessen Umgebung
- II. Besonderheiten durch gewerbliche Vornutzung, Zustand der Gebäude
- III. Anforderungen an Erschließung, Art und Maß der Bebauung sowie an den Naturschutz
- IV. Bieterverfahren, Einzureichende Unterlagen und Referenzen, Gebotsfrist
- V. Auswahlkriterien, Ablauf nach Bieterauswahl, Kaufvertrag mit Bauverpflichtung

0. Einleitung – Früheres Fabrikgrundstück am Stadtkanal

Die Stadt Brandenburg an der Havel bietet das Grundstück einer früheren Fabrik in der Innenstadt mit einer Fläche von **ca. 5.930 m²** zum Kauf mit Bauverpflichtung an. Das Areal besteht aus einem rückseitig direkt am Brandenburger Stadtkanal gelegenen **früheren Fabrikgelände** der vormaligen alten Schlosswarenfabrik mit etwa 3.830 m² Fläche und einer **Freifläche** von ungefähr 2.100 m². Das Fabrikgelände auf den Flurstücken 12 und 13 der Flur 5 wurde bis zum August 2024 als berufliche Bildungsstätte genutzt und soll durch den Erwerber **für eine andere, in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung saniert und umgebaut werden**. Die Freifläche auf dem Flurstück 49 der Flur 5 kann *nicht* bebaut, aber in Zusammenhang mit dem früheren Fabrikgelände als Nebenfläche für Anwohnerstellplätze, Grün- und Erholungsfläche, Abstellfläche) genutzt werden. Eine Teilungsvermessung des Flurstücks 49 zum Abtrennen einer nördlichen Teilfläche und des Gehweges an der Neustädtischen Wassertorstraße sowie einer Fläche für eine Wendemöglichkeit wird derzeit durchgeführt. Von dem am Stadtkanal gelegenen Gebäudeteil der früheren Fabrik aus besteht ein freier Blick über das Wasser auf die an den Stadtkanal anschließenden Schilfflächen. Das Areal ist Teil eines eingetragenen Bodendenkmals, was sich insbesondere auf der Freifläche auswirkt, auf der einst die historische Ratsziegelei stand. Dort wurden bei Bodenuntersuchungen verschiedene Schwermetalle und PAK nachgewiesen. Dementsprechend sind Eingriffe in den Boden (auch zum Straßen- und Wegebau oder der Leitungsverlegung) mit einem erhöhten Aufwand verbunden. Die Neustädtische Wassertorstraße endet südlich des Areals. Die Weiterführung der Straße mit Anbindung entweder an die Straßenführung Deutsches Dorf oder die Sankt-Annen-Straße ist praktisch *nicht* möglich und deshalb auch nicht Entwicklungsziel. Das Gelände der alten Schlosswarenfabrik mit ca. 3.830 m² Fläche kann für in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Zwecke genutzt werden. Dies sind bspw. Wohnen-, Büro- oder Praxisräume oder auch eine touristische Nutzung (Hotel, Jugendherberge). Die Stadt Brandenburg an der Havel sucht **leistungsfähige Kaufinteressenten mit Erfahrung und positiven Referenzen bei der Durchführung vergleichbarer Vorhaben**. Gewünscht ist ein Konzept von hoher städtebaulicher Qualität für die Bebauung und spätere Nutzung (Siehe Punkt III „Städtebauliche Anforderungen“).

I. Angaben zum Grundstück und dessen Lage in der Stadt Brandenburg

- Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel mit ca. 74.000 Einwohnern
- Die Stadt Brandenburg an der Havel ist eines der städtischen Oberzentren des Landes Brandenburg und befindet sich ca. 40 km westlich von Potsdam und 60 km von Berlin
- Das Grundstück liegt in der Innenstadt in einer Entfernung von etwa 500 m zum Zentrum der historischen Neustadt

Verkehrsanbindung allgemein:

- Autobahn A2 (Berlin-Hannover) ca. 9 km südlich, Brandenburg an der Havel ist Knotenpunkt der Bundesstraßen B 1 und B 102
- Bahnanschluss durch den knapp 1,3 km entfernten Hauptbahnhof an der Hauptstrecke Braunschweig-Magdeburg-Potsdam-Berlin und Nebenstrecke nach Rathenow. Mindestens halbstündliche Zugverbindung nach Potsdam und Berlin und stündliche Verbindung nach Magdeburg. Von Montag bis Freitag (an Arbeitstagen) verkehren von und nach Berlin im Berufsverkehr zusätzliche „Verstärkerzüge“, also stündlich drei Züge.
- Innerstädtische Verkehrsanbindungen durch ÖPNV (Bus und Tram ab Neustadt Markt)

Angaben zum Grundstück und dessen Umgebung

Grundstück:	Neustädtische Wassertorstraße in 14776 Brandenburg an der Havel
Grundbuch:	von Brandenburg, GBBL 3071, Flur 5, Flurstücke 12 und 13 und GBBL 6580, Flur 5, Flurstück 49 (Teilfläche)
Fläche:	<p>Die Flurstücke 12 und 13 haben eine Fläche von insges. 4.471 m². Davon werden etwa 540 m² pachtweise durch einen Wassersportverein genutzt (Bootsschuppen, Freifläche auf Flurstück 12 und eine kleine Wasserfläche auf Flurstück 13. Im Fall einer Teilungsmessung ergibt sich durch die Abstandsfläche am Bootsschuppen ein Abzug von etwa 620 m², womit dann eine verfügbare Fläche von ca. 3.830 Quadratmeter verbliebe.</p> <p>Die Freifläche des Flst. 49 hat mit Gehweg und Vorhalteflächen 3.244 m², wovon eine nördliche Teilfläche sowie der Gehweg an der Neustädtischen Wassertorstraße herauszumessen sind. Die zur Verfügung stehende, nicht bebaubare (Neben-)Fläche beträgt etwa 2.100 m².</p>
Eigentümerin:	Stadt Brandenburg an der Havel

Lasten in Abteilung II/ Baulasten:

In Abt. II und III der Grundbücher sind keine Eintragungen vorhanden.

Technische Erschließung, Besonderheit beim Elektroanschluss, Straßenanbindung

Eine äußere Erschließung mit Strom- und Gasleitungen sowie Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen sind im Bereich Neustädtischen Wassertorstraße vorhanden. Die jeweiligen Kapazitäten sind allerdings anhand der eigenen Planung mit den Stadtwerken und der BRAWAG abzustimmen. Die **Stromversorgung** geschieht über einen eigenen **Mittelspannungstrafo**, der sich auf der Freifläche, Flurstück 49 befindet. Dieser Mittelspannungstrafo gehört zur alten Fabrik und wurde wahrscheinlich in den 1970er Jahren dort errichtet. Mit dem Grundstück wird auch dieser Trafo erworben. Je nach für die künftige Nutzung benötigter Kapazität wird entweder ein neuer Trafo oder ein neuer Elektroanschluss von der Neustädtischen Wassertorstraße aus erforderlich sein. Für den alten Trafo fallen für den Käufer zukünftig Kosten für Rückbau und Entsorgung an.

II. Besonderheiten durch gewerbliche Vornutzung, Boden und Grundwasser

Das Grundstück der alten Schlosswarenfabrik, Flur 5, Flurstücke 12 und 13 ist zwar *nicht* im Altlastenkataster eingetragen, auf Grund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung ist jedoch mit Belastungen im Boden und ggf. auch im Ziegelmauerwerk bzw. den Böden (z. Bsp. durch Schmieröle) zu rechnen. Der Baugrund der alten Fabrik besteht weitgehend aus aufgeschüttetem Material, womit eine Belastung mit Schadstoffen verbunden sein kann. Deshalb ist für die künftige Nutzung eine Gefährdungsabschätzung nach § 9 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich und hinsichtlich der Kosten und des Zeitplanes für die Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Die unbebaute Fläche des Flurstücks 49 der Flur 5 ist im Altlastenkataster eingetragen. Die heutige Geländehöhe des Flurstücks 49 entstand durch Aufschüttungen über einer natürlichen sandigen Kuppe eiszeitlichen Ursprungs. Im Rahmen einer Baugrund- und Bodenuntersuchung der unbebauten Fläche (Flurstück 49) wurden erhöhte Werte von PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe), hier insbesondere Benzo(a)pyren sowie Arsen und andere Schwermetalle (Arsen und Chrom) nachgewiesen. Bereits seit Anfang des 18. Jahrhunderts (1720er Jahre) ist die Existenz der Ratsziegelei in damaligen Karten verzeichnet. Ein Teil der gefundenen Schwermetallbelastung könnte auf die jahrhundertlange Lagerung von Erden und mineralischen Beimengungen (für die Färbung von Ziegeln) zurückzuführen sein. Auch der im Boden teils vorhandene Rotziegelbruch könnte mitursächlich sein. Die Ziegelei auf dem Flurstück 49 wurde ca. bis 1908 betrieben. Von Anfang des 20. Jahrhunderts bis Anfang der 1970er Jahre ist eine Nutzung als Bauhof und Freilagerfläche für Baumaterialien bekannt. Im Jahr 1972 wurde für die Schlosswarenfabrik ein Trafogebäude errichtet. Die zwischenzeitlich errichteten anderen Nebengebäude wurden zurückgebaut. Bei baubedingten Eingriffen in den Boden ist eine fachtechnische Begleitung für den sachgerechten Umgang mit dem Aushubmaterial hinsichtlich des Bodenschutzes und des Bodendenkmalschutzes einzuplanen. Es wird empfohlen, sowohl für die Planungsphase als auch die Bauausführung einen auf Altlasten und Abfall spezialisierten Gutachter zu beauftragen.

Der gesamte Bereich ist Teil des **Bodendenkmals 4000** nach § 3 BbgDSchG, Station Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Bronzezeit, Eisenzeit, römische Kaiserzeit, slawisches Mittelalter, Altstadt des deutschen Mittelalters bis Neuzeit mit Stadtbefestigung, Gräberfelder der Bronzezeit, Eisenzeit, Völkerwanderungszeit, römischen Kaiserzeit, Slawen und Deutsche. Auch die Hinterlassenschaften der mittelalterlich / neuzeitlichen Ratsziegelei mit Öfen, Lehmschichten und Fehlbränden sind Teil des geschützten Bodendenkmals. Alle Bodeneingriffe, auch ein großflächiger Abtrag der Aufschüttungen und Kulturschichten zur Altlastensanierung wären nur als archäologische Ausgrabung zulässig, aber nur erlaubnisfähig, wenn die Finanzierung nachweislich gesichert wäre. Auskunft erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde.

Grundwasser

Die im Boden vorgefundenen Belastungen deuten auf eine Belastung von Grundwasser (u. A. Arsen und Chrom) hin. Dies führt zumindest zu Einschränkungen bei Wasserhaltungsmaßnahmen als auch bei einer angedachten Entnahme von Grundwasser für den menschlichen Gebrauch. Das Grundwasser darf *nicht* für Bewässerungszwecke genutzt werden.

Zustand der alten Fabrikgebäude

Die Bestandsgebäude bedürfen einer grundlegenden Sanierung. Deshalb wurden diese mit null Euro bewertet (*der Aufwand für Nutzungsänderung und Modernisierung dürfte in etwa den fiktiven Neubaukosten gleichkommen*). Es ist damit zu rechnen, dass die gesamten Installationen (Elektro, Wasser, Abwasser usw.) erneuert werden müssen. Die Heizung wurde Anfang der 1990er Jahre eingebaut, die Heizkörper und Leitungen sind noch

älter. Die Heizung ist von Grund auf neu zu planen und zu erneuern. Deshalb erübrigt sich hier die Ausstellung eines Energienachweises. Auch die Gebäudehülle und die Dächer benötigen eine umfassende Sanierung/ Erneuerung. In den Fabrikgebäuden befinden sich im Erdgeschoss als Werkstatt genutzte Hallen. In den oberen Stockwerken wurden kleinere Raumeinheiten durch Leichtbau- oder dünne Ziegelwände abgetrennt.

Der vorhandene Industrieaufzug ist seit Anfang der 1990er-Jahre außer Betrieb. Hier bietet sich an, den Einbau eines neuen Aufzuges zu prüfen. Die Stromversorgung erfolgt über einen **eigenen Mittelspannungstrafo** auf der Freifläche Flurstück 49 der Flur 5. Hier werden ein völlig neuer Hausanschluss und Rückbau des alten Trafos seitens des Erwerbers erforderlich sein.

Der alte Fabrikschornstein wies nach einigen Stürmen im Sommer 2025 im obersten Bereich einen Schaden auf, die oberen Ziegelreihen drohten herunterzufallen. Deshalb wurde der obere Bereich (ca. 2m) des Fabrikschornsteins zurückgebaut.

Uferbefestigung und neu zu erwirkende Genehmigungen für eine Steganlage

Zwischen dem Stadtkanal und dem Grundstück der alten Fabrik befindet sich noch ein schmaler Grundstücksstreifen, welcher der Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung des Bundes gehört. Diese hat bereits auf eine künftig erforderliche Sanierung der Uferbefestigung hingewiesen und die grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf des schmalen Uferstreifens mitgeteilt. Die entlang des Fabrikgeländes vorhandene Uferbefestigung ist erneuerungsbedürftig. Die Erneuerung der Uferbefestigung bedarf einer Genehmigung des WSA (Wasser- und Schiffsverkehrsamtes des Bundes) und einer Baugenehmigung. Sofern der Uferbereich für eine Steganlage genutzt werden soll, sind hierfür die erforderlichen Genehmigungen einzuholen und mit dem Wassersportverein die Aufteilung der Nutzung der Uferkante abzustimmen. Für die Fachplanung, Untersuchungen und die Bauausführung der Uferbefestigung sowie ggf. einer Steganlage sind erhebliche finanzielle Aufwendungen einzukalkulieren. Der Wassersportverein nutzt eine eigene Steganlage entlang des Ufers, welche jedoch aktuell *keine* Genehmigung seitens des WSA mehr hat. Abgesehen davon wird eine Sanierung der Uferbefestigung ohnehin den zumindest teilweisen Rückbau der Steganlage erfordern.

III. Baurechtliche und städtebauliche Anforderungen

Planungs- und Erhaltungsrecht

Die Flurstücke 12, 13, und 49 der Flur 5, Gemarkung Brandenburg, liegen im planungsrechtlichen Innenbereich. Daher beurteilen sich Vorhaben auf den Flächen nach § 34 Bau-gesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (Allgemeines Wohn-gebiet/WA, BauNVO). Nach § 34 Abs. 2 BauGB sind auf dem Areal Nutzungen gemäß § 4 Abs.1 BauNVO allgemein zulässig. Dies betrifft insbesondere die Wohnnutzung, aber auch gastronomische sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke wären zustimmungsfähig, ausnahmsweise nach § 4 Abs. 2 BauNVO auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotels oder Pensionen. Wegen der exponierten Lage des Grundstücks ist für die Zukunft eine Möglichkeit der Nutzung auch für die Öffentlichkeit, vorzugsweise touristisch/gastronomisch, wünschenswert.

Die Beachtung des Einfügegebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB ist grundlegend.

Der auf dem Flurstück 12 angesiedelte Wassersportverein soll auf seinem Vereinsgelände verbleiben. Mit dem Verkauf des Grundstücks geht der Pachtvertrag auf den Erwerber über. **Der Erwerber verpflichtet sich, die Nutzung durch den Wassersportverein weiter zu**

ermöglichen. Für die Zukunft kann in Abstimmung mit dem Wassersportverein eine Teilungsvermessung (Herausmessen der Pachtfläche) angestrebt werden, um eine Trennung der Grundstücke zu erreichen und ein entsprechend der Nutzung abgeteiltes Baugrundstück zu erhalten. Allerdings kann eine Teilungsvermessung erst nach Rückbau des an der Neustädtischen Wassertorstraße gelegenen Gebäudes durchgeführt werden, weil eine Teilung durch ein Gebäude nicht statthaft ist (weil damit ein baurechtswidriger Zustand geschaffen werden würde). Dabei ist zu beachten, dass die an der straßenseitigen Flurstücksgrenze vorhandene Raumkante, welche durch die vorhandene geschlossene Bauweise gebildet wird, beizubehalten ist. Zur Vorgehensweise sind nach Auswahl des Bewerbers weitere Gespräche notwendig.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass das Flurstück 49 (*obwohl ebenfalls nach § 4 BauNVO zu beurteilen*) für eine Bebauung aus mehreren Gründen *nicht* geeignet sind. Im Rahmen des vor einigen Jahren angestrebten Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan traten Tatsachen zu Tage, welches eine Bebauung der Fläche (insbesondere für eine sensible Wohnnutzung) *in Summe unmöglich* macht (Bodendenkmal **und** Belastung des Bodens und des Grundwassers aufgrund vorheriger industrieller Nutzung). Eine oberflächige Nutzung als Parkplatz (mit Befestigung ohne größere Eingriffe in den Untergrund) wäre unter Beachtung der Bodenbelastung möglich.

Erhaltungsrecht, Erhaltungssatzung

Die Grundstücke befinden sich ferner vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Innenstadt (Altstadt, Neustadt, Domininsel). Die Erhaltungssatzung zielt darauf ab, die städtischen Eigenarten und das Ortsbild aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Gestalt zu bewahren. Der Betrachtung sind alle Ebenen vom Stadtkörper des Stadtteils über den einzelnen Block mit den angrenzenden Straßen und/oder Plätzen bis hin zum einzelnen Haus zu unterziehen. Im Ergebnis sind Vorhaben, welche die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen, weil ihre Merkmale in unzulässiger Weise die Umgebung prägen könnten, nicht genehmigungsfähig. Die städtebaulichen Ziele für das Erhaltungsgebiet Innenstadt sind in dem dazugehörigen Katalog von Merkmalen zusammengefasst und zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist der bauliche Bestand auf den Grundstücken grundsätzlich zu erhalten. Veränderungen sind in begrenztem Rahmen möglich. Voraussetzung hier-für ist, dass die vorprägende Maßstäblichkeit sowie die einheitsstiftenden Eigenheiten des vorhandenen Raumgefüges berücksichtigt werden und bewahrt bleiben.

Baugrundstücke zur Entwicklung, zu erhaltende Gebäude und Rückbau von Nebengebäuden

Bauliche Nutzung - Art und Maß

- Die in rotem Ziegelmauerwerk ausgeführten, T-förmig zueinander angeordneten Hauptgebäude sind zu erhalten. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist *nicht* statthaft. Ein Ausbau eines Teils des Dachgeschosses unter Änderung der Dachneigung ist nicht von vornherein ausgeschlossen, sofern das Einfügungsgebot beachtet wird.
- Notwendige Abstandsflächen sind innerhalb der Grundstücksgrenzen nachzuweisen. Ausnahmen können durch Eintragung von Baulasten im öffentlichen Raum ermöglicht werden.
- Die direkt an der Neustädtischen Wassertorstraße angrenzenden Gebäude können zurückgebaut werden. Auf der freiwerdenden Fläche können PKW-Stellplätze eingerichtet werden. Es ist auch eine Wiederbebauung auf der bisherigen Grundfläche unter Einhaltung der bisherigen Traufhöhe; - ggf. mit ausgebautem Dachgeschoss möglich, sofern sich der Neubau dann noch in die Umgebung und den Gebäudezusammenhang einfügt. Insbesondere ist dabei auf die ausreichende Belichtung des

ersten Innenhofes zu achten. Bei einer Wiederbebauung ist an der nördlichen Seite auf einen Abstand von 3m zum Bootshaus des Wassersportvereins zu achten, um hier eine Teilungsvermessung für die Fläche des Vereins zu ermöglichen.

IV. Bieterverfahren, Einzureichende Unterlagen und Referenzen, Gebotsfrist

A. Einzureichende Unterlagen:

- Gesamtkonzept mit Beschreibung der geplanten Nutzung und der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen
- Übersichtsplan in M 1:1.000 mit umgebenden Grundstücken
- Detaillierter objektbezogener Lageplan in M 1:500 sowie Grundrisse, Schnitte und Ansichten der einzelnen Gebäude im Maßstab 1:100
- Angaben zum möglichen Rückbau (Gebäuderiegel an der Straße und solitäres Hofgebäude)
- Angaben zur Gestaltung der Gebäudehülle und Nutzung der Freiflächen; Nutzungs- und Funktionsplan mit Angaben zu geplanten Wohnformen, geplanter Anzahl von Wohneinheiten und Wohnungsgrößen sowie zu ergänzenden Nutzungen
- Angaben zum Zeitrahmen der Realisierung nach einem Kauf (Bauantrag, Baubeginn und geplanter Fertigstellung)
- Angaben zum geplanten Energiekonzept
- Formloser, schriftlicher Kaufantrag, Benennung des Erwerbers/ der Erwerberin, Angaben zur vorgesehenen Nutzung, Entwurfskonzept (siehe oben), Angaben zum Investitionszeitraum, Bonitätsnachweis (für den Kaufpreis und das Investitionsvorhaben)
- Angaben und geeignete Nachweise zur Finanzierung des Grunderwerbs und der Bebauung (Finanzierungskonzept), Begleitschreiben der finanzierenden Bank über Bereitschaft zur Prüfung der Finanzierung
- Kurzdarstellung von geeigneten durchgeführten Referenzobjekten
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Alle Unterlagen sind sowohl in Papierform als **auch digital** (pdf-Format/ Vektordaten als Shape-oder Geopackage-Dateien) einzureichen. Sollte Ihnen Shape-oder Geopackage nicht zur Verfügung stehen, ist hilfsweise auch eine Übermittlung als DXF-Datei möglich.

B. folgende **allgemeine** Bedingungen/Unterlagen sind ergänzend zu berücksichtigen:

1. Der Kaufpreis richtet sich nach Gebot,
der **Orientierungswert beträgt 560.000 EUR.**

Für die nicht bebaubare, als Stellplatz für Anwohner/Mieter nutzbare Teilfläche des Flurstücks 49 der Flur 5 beträgt der ermittelte Wert für die unbebaute Fläche 55 Euro je Quadratmeter. Die vom Wassersportverein genutzte Pachtfläche wird mit einem Wert von 40 EUR/ Quadratmeter eingestuft, weil die Nutzung durch den Verein erhalten bleiben soll. Dieser Orientierungswert basiert auf einem Wertgutachten. Das Wertgutachten ist ein Jahr lang gültig und wird voraussichtlich nach der Bieterauswahl noch vor oder während der Vorbereitung des Grundstückskaufvertrages zu aktualisieren sein. Sollte

noch vor der Beurkundung des Kaufvertrages eine Erhöhung des Bodenrichtwerts in Kraft treten oder sich aus der nach einem Jahr notwendigen Aktualisierung des Wertgutachtens ein höherer Wert ergeben, ist eine entsprechende Steigerung des Kaufpreises möglich, sofern der Gebotspreis verhältnismäßig unter dem neuen Bodenrichtwert und dem durch eine aktualisierte Bewertung ermittelten Betrag liegen sollte. Ein Verkauf unter dem zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Kaufvertrages gültigen Wert ist aus kommunalrechtlichen Gründen nicht statthaft.

2. Stufenweise Gebote unter Bezugnahme auf die Gebote anderer Interessenten sind **nicht** zugelassen und werden deshalb nicht berücksichtigt.
3. Ende der Ausschreibung: **01.06.2026** (Eingang der vollständigen Unterlagen)
4. Die Ausschreibung verlängert sich jeweils um einen Monat, falls bis zum Ablauf der Frist kein zuschlagfähiges Angebot eingeht.
5. 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.
6. 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.
7. Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die *nicht* den Bestimmungen der UVgO / VOB unterliegt.
8. **Im Kaufvertrag** wird eine **Bauverpflichtung** mit einem angemessenen Zeitraum für die Stellung des Bauantrages, für den Baubeginn und die Baufertigstellung vereinbart werden.
9. Besichtigung: Ein Besichtigungstermin kann telefonisch unter 03381/58-2311 oder per E-mail an liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de vereinbart werden.
10. Einwilligungserklärung gem. Art. 7 der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Sie finden den Link zum Formular unter <https://www.stadt-brandenburg.de/leben/mieten-bauen-kaufen/immobilien/>

Weitere Informationen erhalten Sie beim Zentralen Gebäude- und Liegenschaftsmanagement der Stadt Brandenburg an der Havel (GLM), Eigenbetrieb, Herr Schindelhauer, Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel, Tel.-Nr.: 03381/ 58 23 11, Fax: 03381/58 29 04, E-mail: liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de

Angebote – einschließlich der oben genannten Aussagen zur Liquidität – richten Sie bitte in einem *verschlossenen Umschlag* mit der Aufschrift „**Bieterverfahren alte Fabrik Neustädtische Wassertorstraße**“ an die vorstehende Adresse.

V. Auswahlkriterien, Ablauf nach Bieterauswahl, Kaufvertrag mit Bauverpflichtung

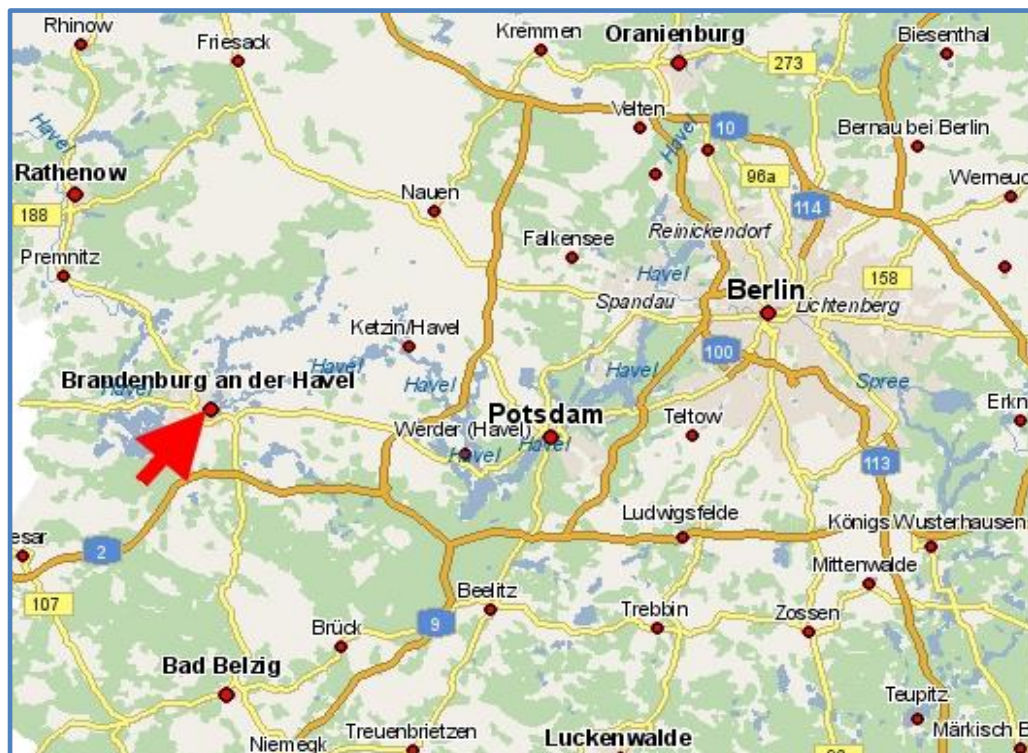
Nach Ablauf der Gebotsfrist werden die eingegangenen Gebote geöffnet und geprüft. Die Stadt ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, bei Nachfragen und Fehlen von Unterlagen oder

Angaben eine Frist für die Nachreichung dieser Angaben zu setzen. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn bei mehreren Bietern noch *einzelne* Angaben oder Unterlagen fehlen. Unvollständige Gebote kommen nicht ins interne Auswahlverfahren.

Die vollständigen Gebote werden von den zuständigen Fachbereichen (u. a. Stadtplanung, Stadtentwicklung Bodenschutz usw.) durchgesehen und dann wird eine Auswahl getroffen, bei welcher der Kaufpreis ein entscheidendes, jedoch nicht alleiniges Kriterium darstellt. Danach werden die Bieter über das vorläufige Ergebnis der Auswahl informiert.

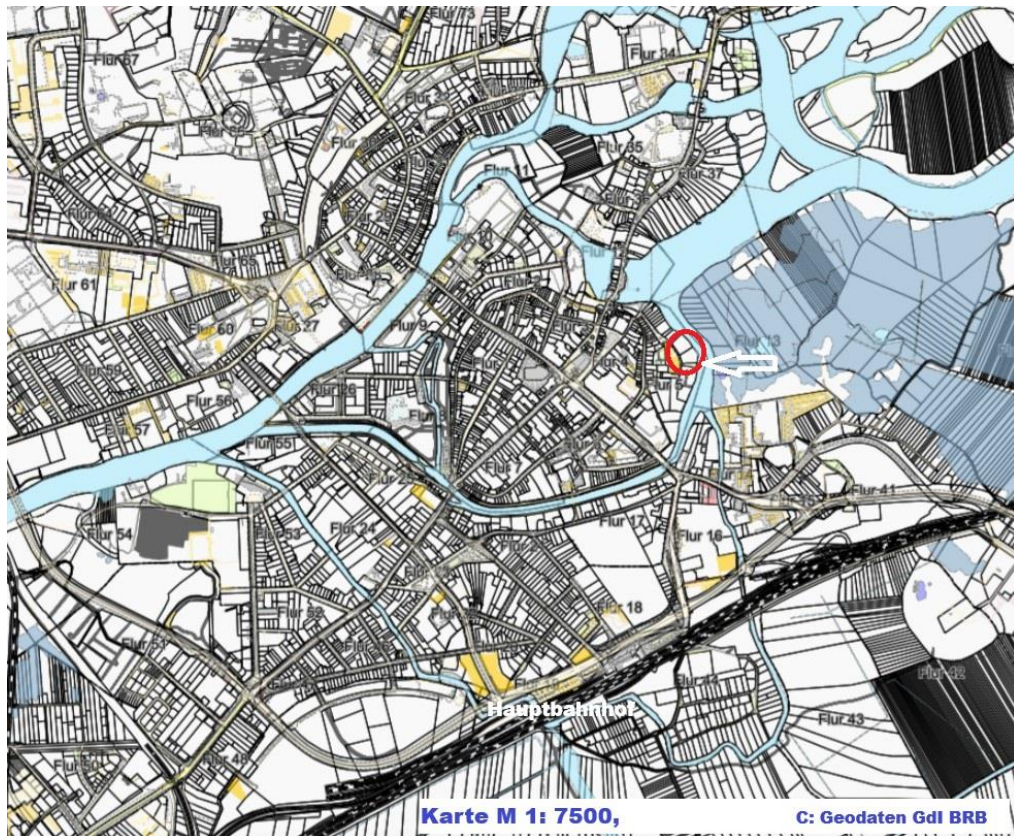
Falls mehrere Bieter in die engere Wahl kommen, behält sich die Stadt eine zweite Stufe des Auswahlverfahrens mit jeweils konkretisierten Anforderungen vor, wobei maximal drei Interessenten ausgewählt werden.

Diese Auswahl ist vorläufiger Natur, weil für einen Grundstücksverkauf ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (SVV) erforderlich ist. Deshalb ist vom Ende der Bieterfrist an ein Zeitraum von etwa fünf Monaten bis zum Vorliegen des SVV-Beschlusses einzukalkulieren. Danach kann der Kaufvertrag abgestimmt und dann notariell beurkundet werden. Die erforderliche Teilungsvermessung kann der Käufer parallel beauftragen.

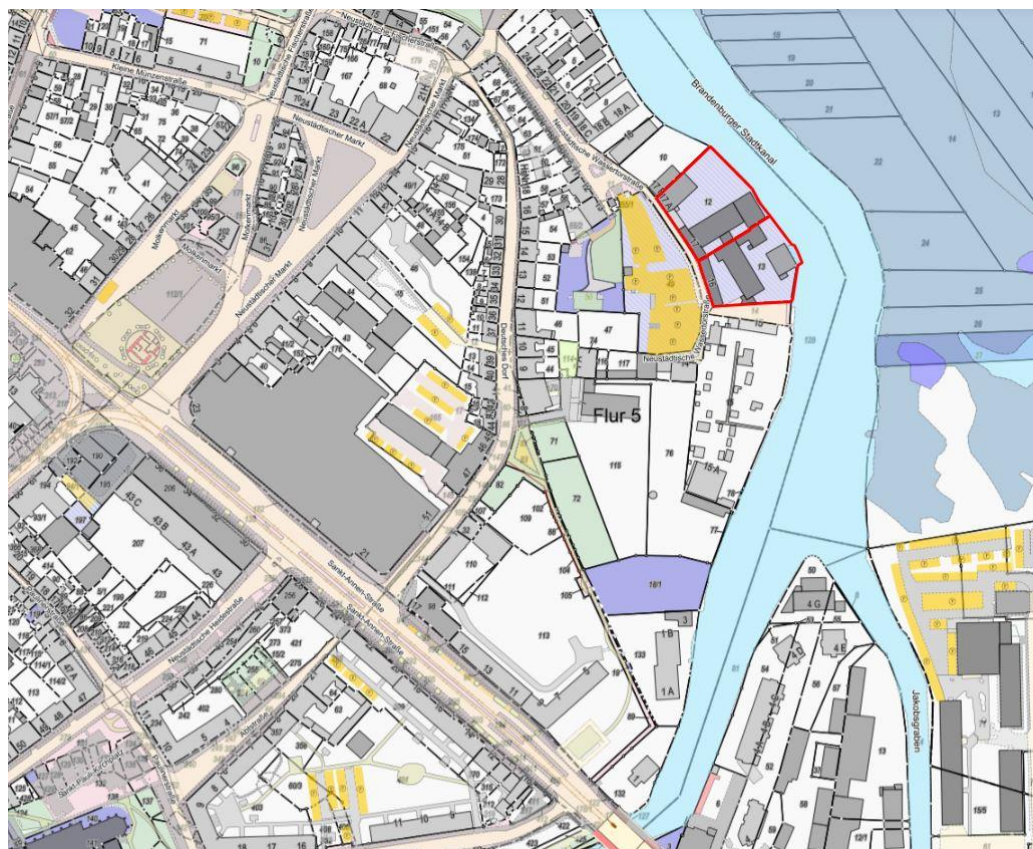


Umgebung der Stadt Brandenburg an der Havel

Auszug aus Geodaten GDI. BRB

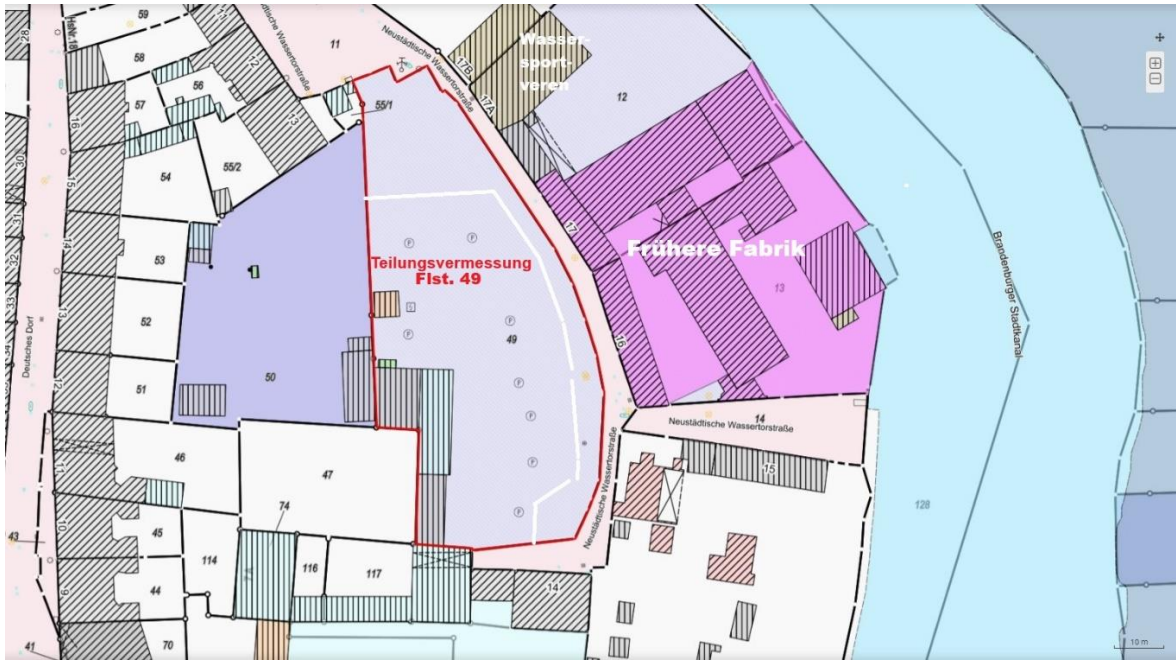


Lage der Grundstücke im Stadtgebiet

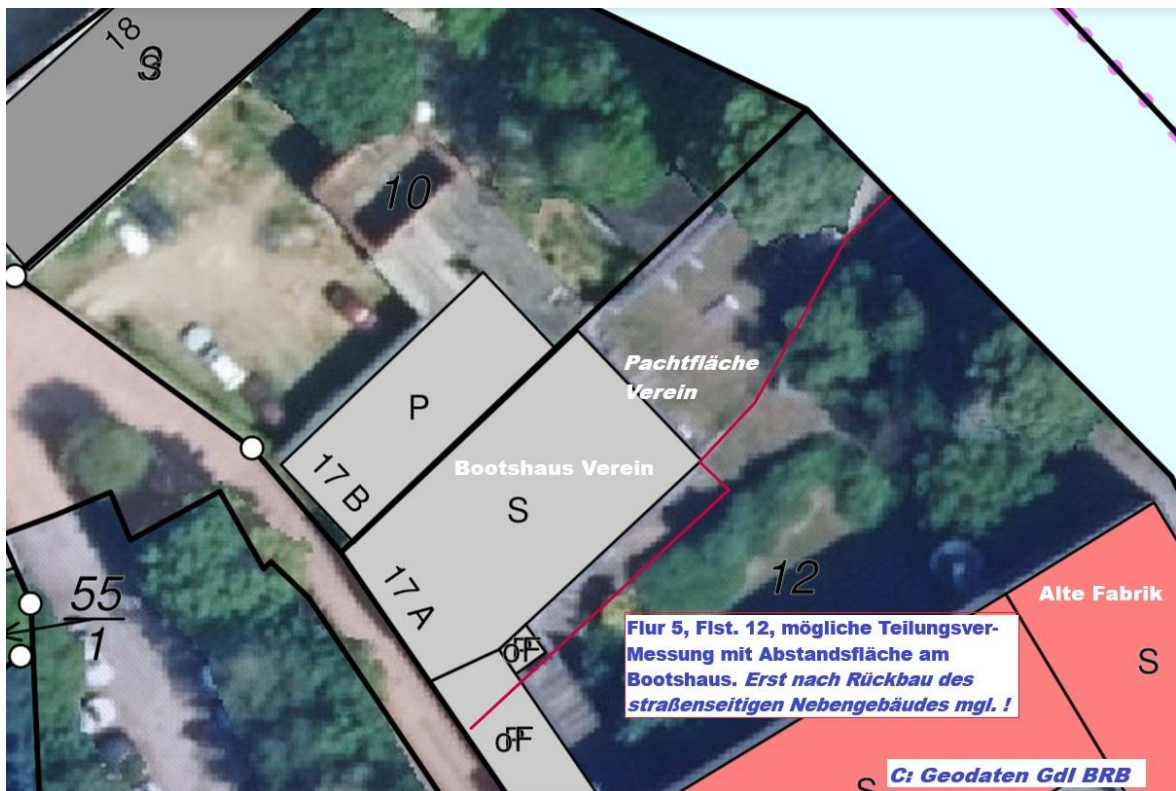


Grundstück der früheren Fabrik mit Umgebung

Auszug aus Geodaten GDI.BRB



Karte Teilungsvermessung Flst. 49 (Herausmessen Gehweg u. Verkehrsflächen)



Pachtfläche des Vereines und mögliche künftige Teilungsvermessung



Blick von der ehemaligen Fabrik Richtung Südosten



Einfahrt zum vorderen Hof, links das Gebäude an der Straße, der Stadtkanal liegt rechts von hier



Überblick über das ehemalige Fabrikgelände Richtung Südost



Uferkante am Stadtkanal. Steganlage bedarf neuer Genehmigung



Innenansicht, Flur mit Zwischenwänden und ehem. Büroräumen



Blick von Flst. 49 zur Neustädtischen Wassertorstraße und der alten Fabrik



Bootshaus auf der Pachtfläche des Wassersportvereins