

## Hotel- und Wohnungsbau auf zwei Baufeldern in Havelnähe



Innerstädtische Baufelder „Havelquartier“ am Wiesenweg.

Luftaufnahme: Heike Schulze

**Verkauf  
einer städtischen Immobilie  
Stadt Brandenburg an der Havel  
Zwei Baufelder, für ein Hotel  
und Wohnungsneubau**



## Inhaltsübersicht

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

## 0. Einleitung - Baufelder für Hotel- und Wohnungsbau in der Kernstadt

Die Stadt Brandenburg an der Havel bietet zum Kauf mit Planungs-und Bauverpflichtung zwei innerstädtische Baufelder mit einer Fläche von insgesamt **ca. 13.800 m<sup>2</sup>** an. Auf dem westlichen Baufeld mit einer Fläche von etwa 6.300 m<sup>2</sup> soll ein Vier-Sterne-Hotel entstehen. Das östliche Baufeld mit ca. 7.500 m<sup>2</sup> Fläche ist für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern gedacht. Die **B-Planerstellung, Teilungsvermessung und innere Erschließung** übernimmt der Käufer. Eine andere Anordnung des Hotels und der Wohnbebauung ist aus entsprechend begründeten städtebaulichen und architektonischen Gründen möglich. Für den Erwerb der beiden Baufelder sucht die Stadt Brandenburg an der Havel **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. Für Art und Maß der Bebauung finden Sie unter:

### **Punkt III „Städtebauliche Anforderungen“**

die entsprechenden Informationen und Hinweise.

## I. Angaben zum Grundstück, dessen Umgebung und der Stadt Brandenburg a. d. H.

- 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 Kernstadt in einer Entfernung von etwa 1,5 km zum Zentrum der historischen Neustadt und ca. 1,2 km zum Nicolaiplatz in der Altstadt (*Altstadt und Neustadt bestanden bereits im Mittelalter und wurden im Jahr 1715 vereinigt*).

### **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 1,5 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.
- Direkte innerstädtische Verkehrsanbindung durch ÖPNV (Bus)

## **Angaben zum Grundstück und dessen Umgebung**

### **Allgemeine Angaben zum Grundstück**

**Grundstück:** Wiesenweg in 14776 Brandenburg an der Havel  
**Grundbuch:** von Brandenburg, GBBl. 19394, Flur 54, Flurstück 76 und GBBl. 4323, Flurstück 105  
**Fläche:** Die **Teilflächen der Baufelder betragen zusammen ca. 13.800 m<sup>2</sup>.**  
Eine Teilungsvermessung durch den Käufer ist erforderlich.  
**Eigentümerin:** Stadt Brandenburg an der Havel

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

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

### **Technische Erschließung, Zufahrt**

Eine äußere Erschließung mit Strom- und Gasleitungen sowie Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen sind im Bereich der Straße „Wiesenweg“ vorhanden. Die jeweiligen Kapazitäten sind allerdings anhand der eigenen Planung mit den Stadtwerken und der BRAWAG abzustimmen. Die Verkehrsanbindung und die *innere* Erschließung des Baufeldes sind durch den Käufer zu übernehmen.

### **Hinweis:**

Das anliegende **Mischwassernetz** ist *ausgelastet*, so dass weitere Flächen *nicht* an das Mischwassernetz angeschlossen werden können. Es sind alternative Möglichkeiten festzustellen, z.B. die Einleitung in ein Gewässer oder die Versickerung auf den Grundstücken unter Beachtung der hohen Grundwasserstände und der Untersuchungssituation.

## **II. Besonderheiten durch gewerbliche Vornutzung**

Das angebotene Baufeld ist im Altlastenkataster unter der Nummer 071 eingetragen. Ein Teil des Areals wurde schon ungefähr seit 1920 gewerblich als städtischer Bau- und Lagerhof genutzt. Zwischenzeitlich waren dort auch eine Tischlerei, ein kleines Sägewerk, ein Dachdeckerbetrieb, ein Stellplatz mit Tankstelle für die Feuerwehr, ein Malerlager und der VEB Stadtbau angesiedelt. In den Jahren 1999/ 2000 erfolgte der Rückbau der Aufbauten.

Im Zuge der Erstellung des B-Planes Nr. 15 „Freizeit, Sport- und Ausstellungszentrum am Wiesenweg“ wurden in den Jahren 2000/ 2001 Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers vorgenommen. Es fanden sich Verunreinigungen der damals bereits vorhandenen künstlichen Auffüllungen im oberen Bodenbereich durch PAK und Schwermetalle. Deshalb ist damit zu rechnen, dass bei einer künftigen Bebauung entstehender Bodenaushub *nicht* wieder vor Ort eingebaut werden kann. Trotz des damaligen Rückbaus können sich noch Ablagerungen, Mauerreste und andere Hinterlassenschaften im Boden befinden.

Im Verfahren zur Aufstellung des neuen B-Planes wird auch eine neue Bodenuntersuchung durch den Käufer zu beauftragen sein. Es wird empfohlen, in diesem Zusammenhang auch eine Untersuchung des Baugrundes durchführen zu lassen.

### **Grundwasser**

Für dieses Gebiet liegen Kenntnisse über Grundwasserbelastungen durch Ammonium, Phosphat, Sulfat und Phenole vor, die vermutlich aus der südlich gelegenen Altablagerung resultieren. Dies führt zumindest zu Einschränkungen bei Wasserhaltungsmaßnahmen als auch bei einer angedachten Entnahme von Grundwasser für den menschlichen Gebrauch. Ungünstigenfalls kann das Grundwasser nicht für Bewässerungszwecke genutzt werden.

## **III. Anforderungen an Erschließung, Art und Maß der Bebauung sowie Naturschutz**

### **Planungsvorhaben und Ziele**

Am Standort Wiesenweg soll ein urbanes Stadtquartier, aufgeteilt auf zwei Baugrundstücke mit viergeschossigen Wohngebäuden und einem hochwertigen Hotel sowie ergänzenden Nutzungen, errichtet werden. Im nördlichen Bereich insbesondere des Baufeldes II ist mit Blickrichtung zur Havel auch eine Wohnbebauung mit *bis zu sechs* Vollgeschossen möglich. Grundlage für die Entwicklung dieses neuen Stadtquartieres in exponierter Innenstadtrand- und Wasserlage bilden die Vorgaben des Städtebaulichen Konzeptes „Bildungscampus am Wiesenweg“ aus dem Dezember 2022.

(siehe Pressemitteilung):

<https://www.stadt-brandenburg.de/presse/ob-steffen-scheller-staedtebaulicher-entwurf-von-hoher-qualitaet-fuer-den-bildungscampus-am-wiesenweg>.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde im Rahmen eines interdisziplinären und kooperativen Gutachterverfahrens durch das Planungsteam MLA+ B.V., Rotterdam mit OKRA landschapsarchitecten bv, Utrecht erstellt. Darüber hinaus sind zur Bebauung der angebotenen Flächen die ergänzenden Empfehlungen aus dem Beschluss 019/2023 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel zur weiteren Umsetzung zu berücksichtigen.

Auf dieser Basis ist seitens der Erwerberin oder des Erwerbers eine stimmige Weiterentwicklung als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Die entsprechenden Hinweise sowie Anforderungen und Rahmenbedingungen werden im Weiteren skizziert.

### **Planungsziele**

Wesentliche Zielsetzung für den Hotel- und Wohnstandort Wiesenweg ist die Entwicklung eines lebendigen, integrierten Stadtquartiers zur überwiegenden Wohnnutzung mit Beherbergungsangeboten. Es gilt dabei, die bestehenden Potentiale des Standortes in zentraler Wasserlage gezielt zu berücksichtigen und diese wirksam für einen breiten Kreis von Nutzerinnen und Nutzern zu entfalten. Angebote sollen sowohl für die Nutzung durch Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Quartiere, als auch zur Naherholung für die

Stadtbevölkerung sowie für touristische Beherbergung geschaffen werden. Die beiden Baufelder sollen dabei als Hotel- und Wohnstandort gemeinsam entwickelt werden.

Die Lage an der Havel erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Landschaftsraum. Entsprechend der Leitidee des städtebaulichen Konzeptes spielen für die Umsetzung ein umsichtiger und bewusster Umgang mit dem vorhandenen Natur- und Landschaftsraum in Uferlage sowie eine klimagerechte Herangehensweise an die bauliche Nutzung (hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung) eine übergeordnete Rolle. Diese Aspekte werden als Zukunftsthemen für eine integrierte Natur- und Stadterweiterung verstanden und sind daher konsequent aufzunehmen.

### Planungszusammenhang

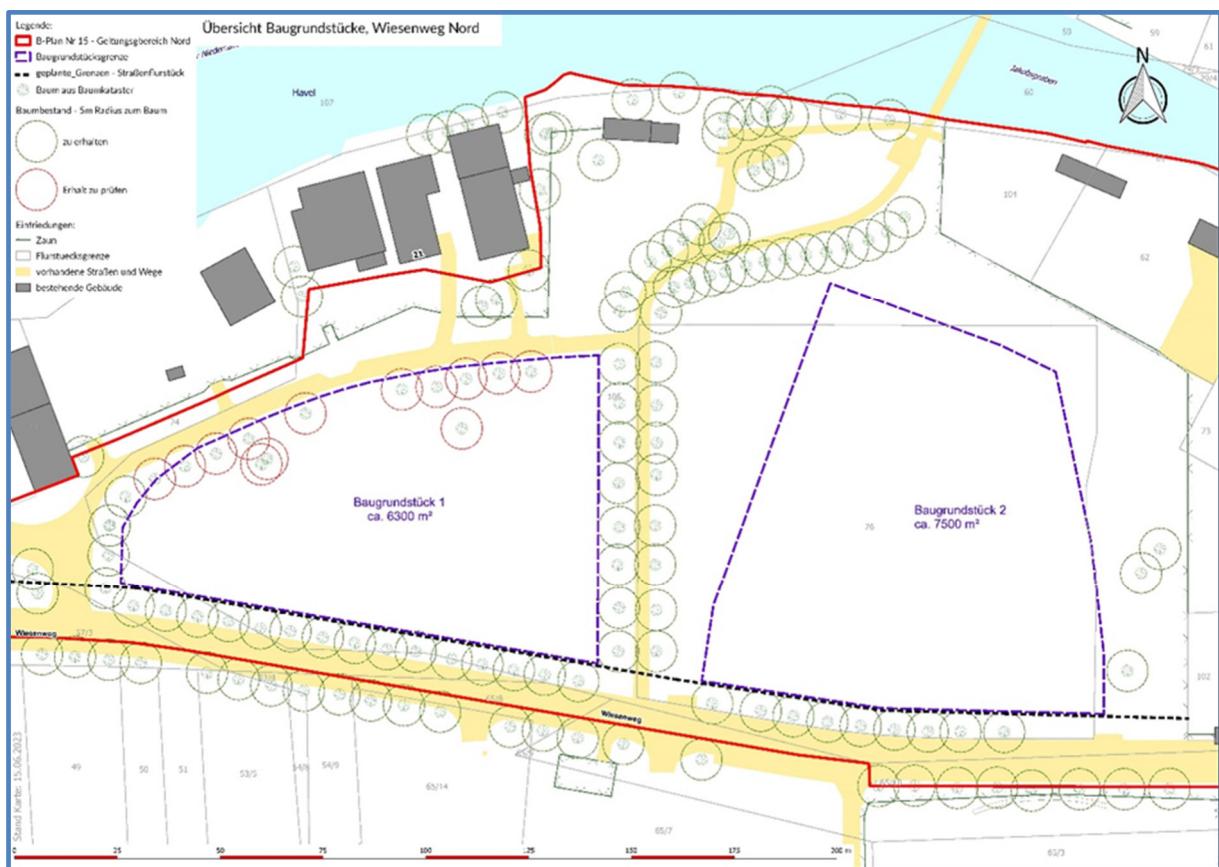
Das Quartier auf dem nördlichen Areal steht in unmittelbarem Bezug zum künftig südlich des Wiesenweges angrenzenden Bildungscampus der Stadt Brandenburg an der Havel. Das bereits in Vorbereitung befindliche Vorhaben wird neben Schulneubauten (Grund- und Oberschule) unter anderem auch einen Erweiterungsbau am bestehenden Gymnasium, sowie Sporthallen und Außensportanlagen umfassen. Im Rahmen des Gutachterverfahrens zur Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes ist aus diesem Grund das gesamte Areal nördlich und südlich des Wiesenweges betrachtet und innerhalb einer zusammenhängenden Konzeption analysiert und qualifiziert worden. Daraus ergeben sich prägende Planungsprinzipien, die bei einer baulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind.



Dementsprechend ist der Bezug und Zusammenhang des beabsichtigten urbanen Quartiers als Verbindungselement nördlich mit dem Havellauf und seiner Uferzone, sowie südlich mit dem Bildungscampus durch eine flächenübergreifende Freiraumgestaltung und Wegeführung über den Wiesenweg hinweg sowohl gestalterisch als auch funktional zu erhalten und aufzunehmen.

## Baugrundstücke zur Entwicklung

Angeboten werden zwei Grundstücke von insgesamt rund 13.800 m<sup>2</sup> Fläche, ausschließlich zur zusammenhängenden Entwicklung und Bebauung durch einen Erwerber oder eine Erwerberin.



Zur weiteren Ausgestaltung der Bebauung auf dem nördlichen Areal ist das zugrundeliegende städtebauliche Konzept entsprechend der folgend aufgeführten Anforderungen und Vorgaben sowie unter Beachtung örtlich bestehender Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln.

## Vorgaben und Anforderungen zur Vergabe

### Aufstellung Bebauungsplan

Die Erstellung eines Bebauungsplanes mit der entsprechenden Kostenübernahme sämtlicher erforderlicher Verfahrensschritte und fachgutachterlichen Bewertungen ist die Voraussetzung für eine Bebauung durch die Erwerberin oder den Erwerber in Abstimmung und nach Vorgaben aller zuständigen Fachgruppen der Stadt Brandenburg an der Havel. Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan ist die Weiterentwicklung des bestehenden städtebaulichen Konzeptes zum Bildungscampus am Wiesenweg.

### Bauliche Nutzung - Art und Maß

- Für die Flächen der Baugrundstücke als auch für die umliegenden Bereiche besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 aus dem Jahr 2001 mit den Festsetzungen eines Sondergebietes für Freizeit, Sport und Ausstellung mit öffentlichen Verkehrs- und Parkplatzflächen.
- Der bestehende Bebauungsplan Nr. 15 ist für das nördliche Plangebiet am Wiesenweg, im dargestellten Geltungsbereich (siehe Kartendarstellung - Abb. 4) entsprechend der künftig geplanten Nutzungen durch einen neu aufzustellenden B-Plan zu ersetzen.
- Das Bebauungsplanverfahren ist im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts und partieller Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.
- Vorgesehen ist eine Festsetzung im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU), gemäß § 6a BauNVO mit Orientierung an den rechtlich vorgegebenen Maßfestsetzungen.

### Städtebau und Bebauung

- Der Bezug zum Konzept „Bildungscampus Wiesenweg“ und den darin enthaltenen städtebaulichen Leitlinien müssen eindeutig erkennbar sein.
- Maßstäblichkeit und städtebauliche Einbindung der Wohnbebauung unter besonderer Beachtung der umliegenden räumlichen, baulichen und landschaftsräumlichen Strukturen
- Raumbildung und Erlebbarkeit
- Orientierung, Adressbildung und Identität
- Schaffung einer stadträumlichen Qualität anhand der Gestaltung der Gebäude
- Angepasste Dichte und Höhenentwicklung entsprechend dem Städtebaulichen Konzept
- Notwendige Abstandsflächen sind innerhalb der Grundstücksgrenzen nachzuweisen, Ausnahmen sind anhand der Eintragung von Baulasten im öffentlichen Raum möglich
- Qualitätsvolle Fassadengestaltung
- Baulinien sowie möglichst geschlossene Bebauungsstrukturen entlang des Wiesenweges, mit offener Hofgestaltung, nach Norden aufgefächert mit fließenden Übergängen in den Landschaftsraum
- Umsichtige Einbettung der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum und bestehende sowie neu entstehende Strukturen (Freiflächen Bildungscampus) – nach Leitidee des Städtebaulichen Konzeptes als „Verstärker der Landschaft, nicht als Verdränger“
- Teile der zu veräußernden Flächen liegen im derzeit nach Brandenburgischen Wassergesetz vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (HW-100/ Risikogebiet HQ 200); Es bedarf daher im weiteren Schritt des Nachweises der Unbeachtlichkeit für das Überschwemmungsgebiet, einer hochwasserangepassten Bauweise sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen, mit sämtlichen entsprechend vorausgehenden Prüfungen

## Wohnstandort

Für den Wohnstandort hat die Stadt in ihrer wohnungswirtschaftlichen Bewertung zum Monitoring-Stadtteil Ring 2022 konstatiert, dass es sich hier um ein Gebiet im mittleren und oberen Marktsegment handelt. Aufgrund des bereits vorhandenen Wohnraumangebots im Stadtteil und in der Gesamtstadt wurden u.a. Bedarfe im „gehobenen Segment“ festgestellt.

- Für die Wohnbebauung sind Wohneinheiten von unterschiedlichen Größen und Zuschnitten vorzusehen, um ein heterogenes Angebot für eine divers gemischte Bewohnerstruktur (Anzahl pro Einheit/ Alter/ Einkommensverhältnisse/ usw.) zu schaffen;
- Es sollen zeitgemäße und innovative Wohnformen (CoLiving, Familienwohnen, Paar- und Single-Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngemeinschaften, Wohnen für Studierende, Betreutes Wohnen, ...) ermöglicht werden;

## Tourismusstandort

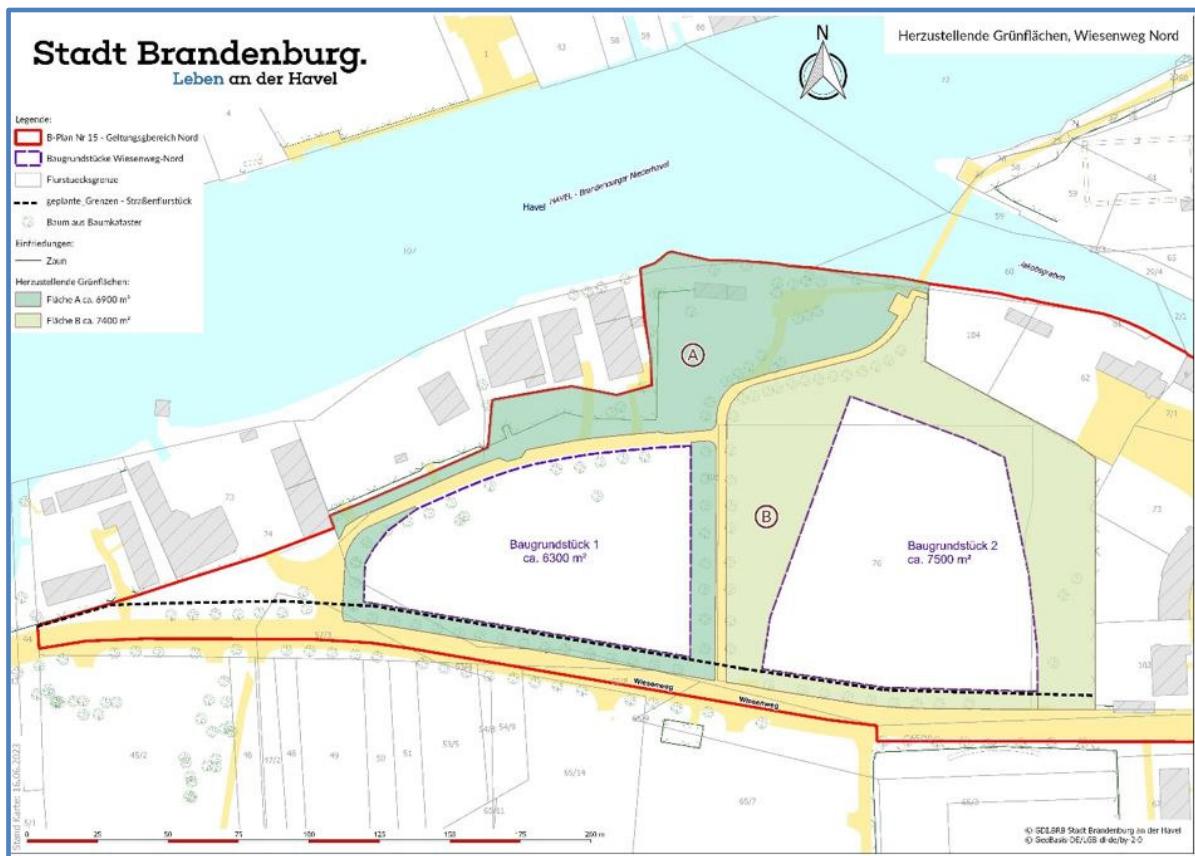
Es soll zur Aufwertung und Erweiterung der Wohnnutzung ein ausgewogenes und funktional durchmisches Nutzungsangebot für ein regelmäßig und ganztägig frequentiertes Quartier nördlich des Bildungscampus etabliert werden. In stimmiger Ergänzung zum Geschosswohnungsbau soll innerhalb des städtebaulichen Konzeptes verbindlich ein Hotel zur Beherbergung im Vier-Sterne-Segment realisiert werden. Dies ist im Zusammenhang mit der Bindung eines Hotelbetreibers eine Grundvoraussetzung zum Erwerb der angebotenen Flächen. Weitere gebietsverträgliche Nutzungen wie Gastronomie und Einzelhandel sind möglich.

## Gestaltung der Grün- und Freiflächen - Klimaanpassung und ökologische Vorgaben

Die Außenanlagen der Baugrundstücke sind grundsätzlich entsprechend der gestalterischen und ökologischen Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes umzusetzen. Erforderliche Anpassungen sind als dessen Weiterentwicklung im Sinne der Leitideen der Konzeption vorzuschlagen. Sie sollen im weiteren Verfahren der Bauleitplanung gesichert werden. Auch die umliegenden Grünflächen (siehe Kartendarstellung - Abb.5) sind zur Aufwertung gemäß dem städtebaulichen Konzept herzustellen, verbleiben jedoch zur öffentlichen Nutzung im kommunalen Eigentum. Im Rahmen der BUGA 2015 wurden am Rand der Baufelder eine Begrünung mit Bäumen und Grünflächen vorgenommen. An diesen Bestand kann der Käufer im Planverfahren und bei der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen anknüpfen.

## Baum- und Alleenenschutz

Die am Wiesenweg und entlang den Wegen zum Schiffsanleger und der Brücke am Jakobsgraben beidseitig gepflanzten Bäume sind als Allee nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützt. Diese und andere Bäume sind außerdem durch die Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg geschützt. Es wird empfohlen, frühzeitig einen Baumbestandsplan zu erstellen, in dem die genaue Baumart und -sorte, der Stammumfang in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, Kronendurchmesser und Vitalität angegeben sind. Erhaltenswerte Bäume sollten bei der weiteren Planung zum Erhalt festgesetzt werden. Als Ausgangspunkt können die Daten aus dem städtischen Baumkataster verwendet werden.



Karte mit herzustellenden Grünflächen außerhalb der Baufelder – Geodaten Gdl Brandenburg

### Besonderer Artenschutz

Im B-Planverfahren ist eine Bestandskartierung der Fauna und Biotoptypen durchzuführen. Hinweis: Der Südteil (bei der Stadt verbleibend) wurde im Jahr 2023 durch das von der Stadt beauftragte Büro IUS kartiert, insofern kann es für den Käufer sinnvoll sein, eine Beauftragung dieses Büros in Erwägung zu ziehen, weil hier auf eine entsprechende Vorarbeit zurückgegriffen werden kann. Der Untersuchungsumfang ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Untersuchungszeitraum erstreckt sich mindestens von Anfang März bis Ende August.

### Biotopverbund

Die Niederhavel ist Kernfläche und Hauptvernetzungslinie, der Jakobsgraben Verbindungselement des landesweiten Gewässer-Biotopverbundes. Es besteht der gesetzliche Auftrag, diese Gewässer so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion für die Zielarten des Biotopverbundes (u. a. Biber, Fischotter, zahlreiche Fischarten) auf Dauer erfüllen können.

Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg weist den innerstädtischen Bereich südlich der Niederen Havel einschließlich des Plangebietes zudem als Raum enger Kohärenz von FFH-Gebieten aus. Im B-Planverfahren sind daher vorhandene Vernetzungsmöglichkeiten für die Zielarten der umliegenden FFH-Gebiete (u. a. „Mittlere Havel“, „Stadthavel“ und „Plane Ergänzung“) zu identifizieren, zu erhalten, auszugleichen oder neu zu schaffen.

**Die Bewertung erfolgt auf Grundlage folgender Vorgaben:**

- Gestaltung eines klimaangepasst begrünten Wohnumfeldes mit geringstmöglicher Flächenversiegelung
- Hohe Qualität der öffentlichen Grün- und Freiräume mit attraktiven Aufenthaltsqualitäten
- Offen gestaltete Funktionszuordnung innerhalb der Grün- und Freiräume mit fließendem Übergang in den landschaftlichen Umgebungskontext
- Behutsamer Umgang mit Landschaftsraum und Uferzonen - sensible Integration (zonierter Übergang von natürlicher zu reaktiver und aktiver Zone)
- Naturnahe Ausgestaltung und Einbindung in umgebenden Grünflächenverbund
- Breite Nutzbarkeit - Erlebbarkeit und Nutzungsangebote nicht nur exklusiv für die Bewohnerschaft, sondern auch für Passanten, Nutzerinnen und Nutzer der südlichen Bildungseinrichtungen und ebenso für Anwohnende aus dem umliegenden Stadtgebiet (Naherholungsfunktion) sowie für Tagesgäste und Reisende
- Die Baumreihen entlang des Wiesenweges südlich der Baugrundstücke, sowie entlang der Nord-Süd-Verbindung sind zu erhalten; Für die Bestandsbäume auf der Nordseite des Baugrundstücks 1 ist ein Erhalt wünschenswert, dies gilt ebenso für sämtliche weitere Bäume auf den herzustellenden Grünflächen – Hinweis: Im Falle einer Überplanung können ausgleichspflichtige Ersatzmaßnahmen resultieren; Sämtliche ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar vor Ort vorzunehmen
- Verschattung des Wohnumfeldes zur Kühlung bei sommerlicher Hitze (mittels Neuanpflanzung von geeigneten Baumarten, baulichen Maßnahmen - auch kombiniert mit Rankbepflanzungen, o.ä.)
- Regenwassernutzung - lokale Wasserkreisläufe von Dachflächen bis in den Erdboden
- Grundwasserschutz, für Überschüsse örtliche Versickerung von Niederschlagswasser
- Berücksichtigung der Kaltluftfunktion von Uferzone und Landschaftsraum in die zu bebauenden Süd-Areale
- Naturnahe Grünflächengestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Biodiversität und des Artenschutzes sowie von klimatischen Bedingungen mit sich verändernden Anforderungen (Klimaanpassung und Klimaresilienz)
- Darstellung der Flächen für Ver- und Entsorgung

**Erschließung und Wegeführung**

Im Hinblick auf Abweichungen zwischen dem städtebaulichen Konzept und örtlichen Gegebenheiten zur Wegeführung ist grundsätzlich die Bestandssituation vor Ort ausschlaggebend.

- Geeignete Anbindung, sinnvolle Verteilungsfunktionen und Zugänglichkeiten zur äußeren Erschließung sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zu berücksichtigen
- Erhalt und gestalterische Integration der öffentlichen Anbindung (nicht motorisiert, als Fuß- und Radweg) vom Bildungscampus über den Wiesenweg zum Uferbereich der Havel zwischen den Baugrundstücken – Hinweis: Diese Wegeverbindung zu Anleger und Uferwegen ist zur BUGA 2015 mit EFRE-Fördermitteln hergestellt worden

## Verkehrskonzept

Es wird erwartet, dass für die geplante Nutzung entsprechend geeignete und nachhaltige Anbindungen und Erschließungslösungen gefunden werden. Dies gilt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes insbesondere für Fuß- und Radwegeverbindungen, auch im Übergang zum Bildungscampus und in angrenzende Quartiere, sowie für die Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz.

- Darstellung des Erschließungssystems, Wegeverbindungen und Anbindung entsprechend Städtebaulichem Konzept bzw. anhand dessen Weiterentwicklung
- Stellplätze sind gemäß der Stellplatzherstellungssatzung zwingend auf den Baugrundstücken nachzuweisen; Entsprechend des Städtebaulichen Konzeptes sind keine sichtbaren Abstellflächen vorgesehen, sondern eine Lösung durch baulich in die Kubaturen integrierte Parkgaragen (begrußtes Sockelgeschoss unterhalb der Gebäudehöfe); Für deren Umsetzung sind darüber hinaus eine hochwasserangepasste Bauweise und entsprechende Anforderungen an den Hochwasserschutz (Flächen liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet) zu berücksichtigen

Gestaltung der Verkehrsführung - Raum und Angebote für die einzelnen Verkehrsarten (Fußgänger und Radfahrer, E-Mobilität) unter besonderer Berücksichtigung von Schülerinnen und Schülern verschiedener Altersgruppen (auch im Grundschulalter)

## Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Schonender Umgang mit Bauland und natürlichen Ressourcen - Energieeffizienz, Ressourcenschutz und Nachhaltigkeit der Planung
- Minimierung des Versiegelungsgrades und Verkehrsflächenaufwandes
- Kompakte Bauweise und Flächenoptimierung zur rationellen Energieverwendung
- Optimierung der Baukonstruktion im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit, geringen Stoffverbrauch, sommerlichen Wärmeschutz sowie Schallschutz, optimale Regenwassernutzung und insbesondere minimierten Heizenergiebedarf, sowie Optimierung der Bauteilgeometrien
- Ökologische Bauweise (Konstruktion und Materialität)
- Einsatz erneuerbarer Energien, auch in Verbindung mit Dachflächen- und Fassadenbegrünung
- Berücksichtigung von Anpassungsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit
- Durchführbarkeit in nutzungskonformen Bauabschnitten

## **IV. Bieterverfahren, Einzureichende Unterlagen und Referenzen, Gebotsfrist**

### A. Einzureichende Unterlagen :

- Städtebaulich-landschaftsplanerisches Gesamtkonzept in M 1:1.000 (insb. Darstellung Gebäudekörper und Abstandsfächen, Freiflächenkonzept, Wegeföhrung, Erschließung und ruhender Verkehr, Flächen für Ver- und Entsorgung, Kennzeichnung zu erhaltender und wegfallender Bäume, Anbindung und Übergang zu Bildungscampus und angrenzender Umgebung)

- Nutzungs- und Funktionsplan mit Angaben zu geplanten Wohnformen, geplanter Anzahl von Wohneinheiten und Wohnungsgrößen sowie zu ergänzenden Nutzungen
- Schematische Darstellung der geplanten Grundrisslösungen, Gebäudeschnitte sowie Ansichten in M 1:200
- Aussagen zu Bauweise, Konstruktion, Materialität sowie Fassaden- und Farbgestaltung der Gebäude
- 3D Visualisierung der Entwurfsidee mit maßgeblicher Umgebungsbebauung und Landschaftsraum
- GRZ-Berechnung (differenziert nach Haupt- und Nebenanlagen)
- Stellplatzberechnung
- Angaben zum geplanten Energiekonzept, Erläuterung zu Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Baustufenplan
- 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 (Anteil des Eigenkapitals, Nachweis des Eigenkapitals, 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,

**Orientierungswert: 930.000 EUR bei ca. 13.800 m<sup>2</sup>.**

Dieser Orientierungswert basiert auf den aktuellen Bodenrichtwerten Stand 01.01.2025 der Umgebung und einem entsprechenden Abzug für die Beplanung und innere Erschließung im Rahmen eines Wertgutachtens. Der Bodenrichtwert wird jährlich im ersten Quartal durch den Gutachterausschuss neu festgestellt und veröffentlicht. 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: **30.12.2025** (Eingang der vollständigen Unterlagen)
4. Die Ausschreibung verlängert sich jeweils um 1 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 Aufstellung des B-Planes, den Baubeginn und die Baufertigstellung vereinbart werden. Mit Rücksicht auf das durchzuführend Planverfahren wird ein Baubeginn für das Jahr 2027 angestrebt.
9. Besichtigung: Das Areal ist vom Wiesenweg aus frei zugänglich. Eine gewisse Übersicht ist von der Fußgängerbrücke über den Jakobsgraben aus gegeben.
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/>

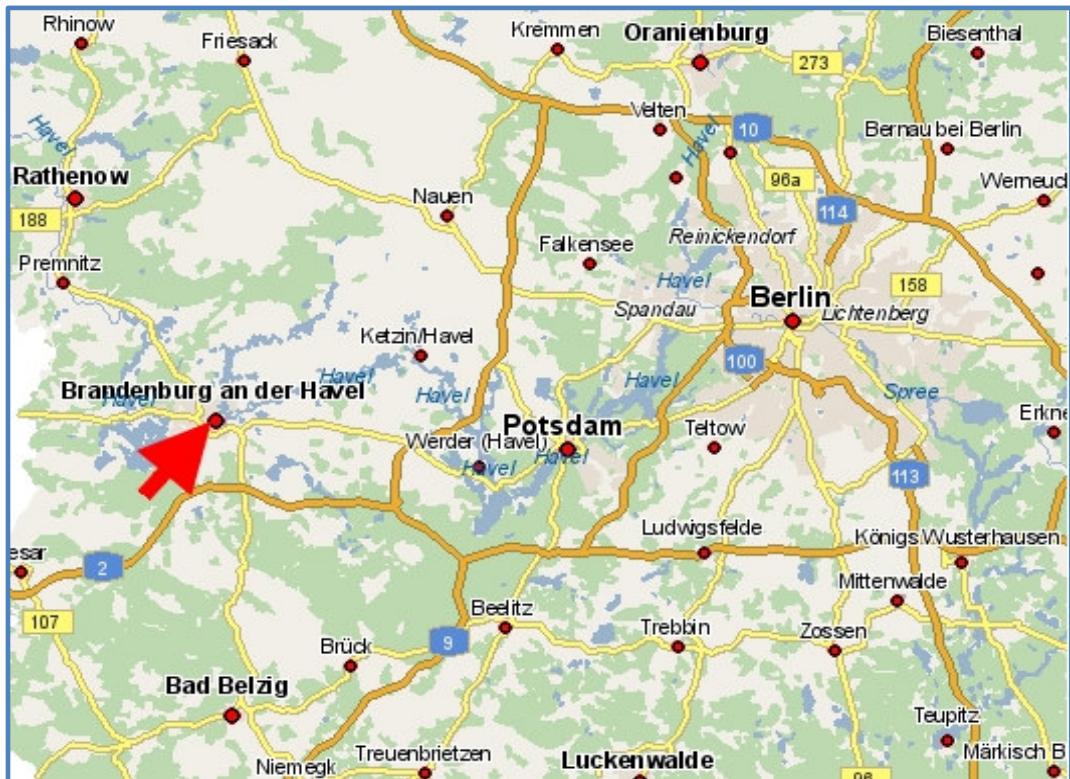
Weitere Informationen erhalten Sie beim Zentralen Gebäude- und Liegenschaftsmanagement der Stadt Brandenburg an der Havel (GLM), Eigenbetrieb, Herr Schindelhauer, Klosterstr. 14, 14770 Brandenburg an der Havel, Tel.-Nr.: 03381/ 58 23 11, Fax: 03381/58 29 04, E-mail: [liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de](mailto:liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de)

**Angebote** – einschließlich der oben genannten Aussagen zur Liquidität – richten Sie bitte in einem *verschlossenen Umschlag* mit der Aufschrift „**Bieterverfahren Wiesenweg-Havelquartier**“ an die vorstehende Adresse.

## V. Auswahlkriterien, Ablauf nach Bieterauswahl, Kaufvertrag mit Bauverpflichtung

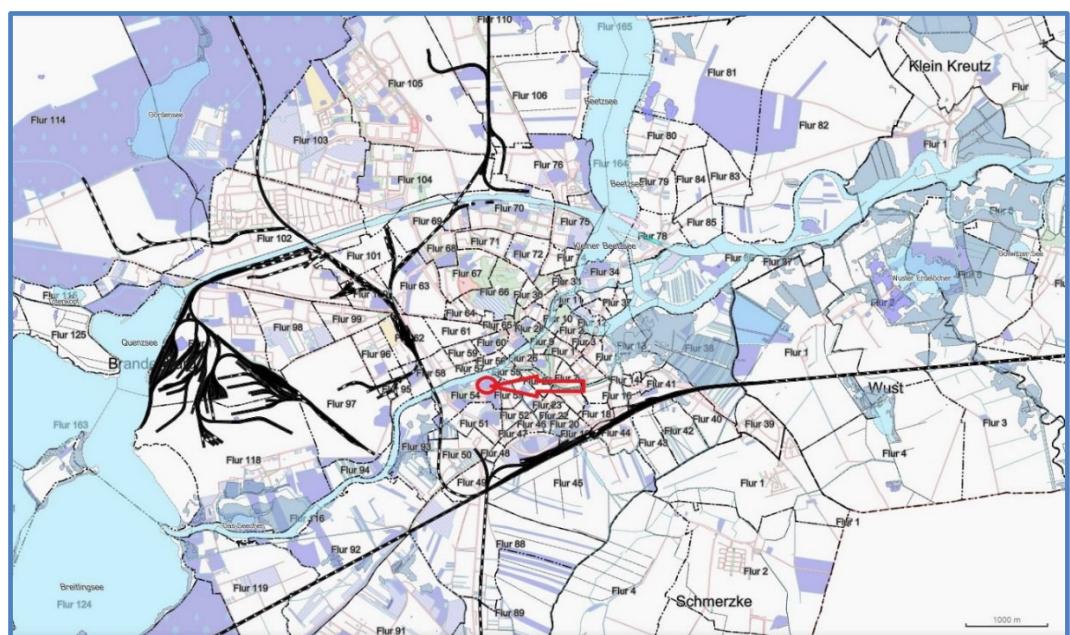
Nach Ablauf der Gebotsfrist werden die eingegangen Gebote geöffnet und geprüft. Die Stadt ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, bei Nachfragen und Fehlen von Unterlagen oder Angaben eine Frist für die Nachreichung dieser Angaben zu setzen. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn bei mehreren Bietern 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.

Die Stadt ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, zusätzliche Unterlagen zu einer besseren Vergleichbarkeit der eingegangenen Angebote einzufordern und zur Nachrechnung eine Frist zu setzen. Danach werden die Bieter über das vorläufige Ergebnis der Auswahl informiert. 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.



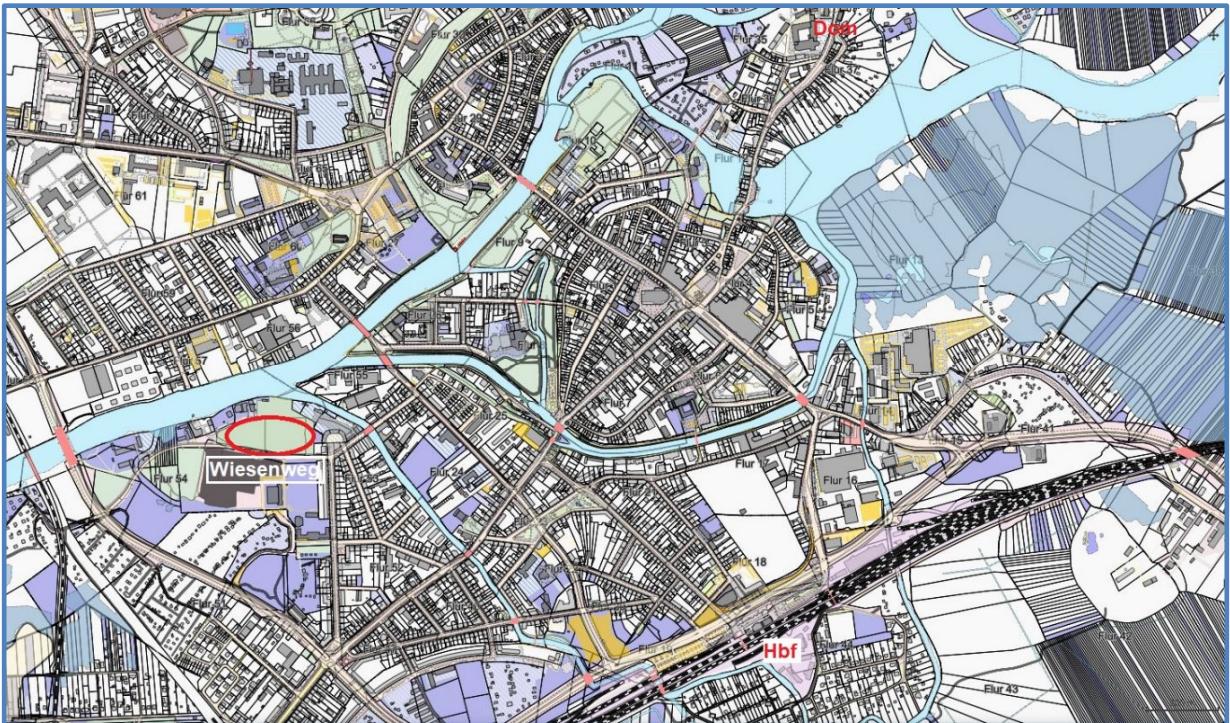
Umgebung der Stadt Brandenburg an der Havel

Auszug aus Geodaten GDI.BRB



Lage der Baufelder in der Stadt Brandenburg an der Havel

Auszug aus Geodaten GDI.BRB



Lage und der zwei Baufelder in der Kernstadt

Auszug aus Geodaten GDI.BRB



Umgebung der Baufelder

Auszug aus Geodaten GDI.BRB