

„Parkquartier Hohenstücken“
Entwicklung eines Wohnquartieres mit eigentumsorientierten
Wohnformen in Brandenburg an der Havel

Ausschreibung eines Baufeldes mit insgesamt ca. 5,2 ha
in Kooperation der Stadt Brandenburg an der Havel und den
Wohnungsunternehmen wobra und WBG



Foto: Stadt Brandenburg an der Havel

I. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

A. Überblick

5,2 ha Fläche in integrierter Lage für den eigentumsorientierten Wohnungsneubau

Die im Kartenausschnitt (Abb.1 sowie vgl. Anlage 1) dargestellte Fläche im Stadtteil Hohenstücken wird zum Kauf angeboten. „Aufgrund der Größe der zu entwickelnden Fläche und des Ziels, ein neues Wohnquartier zu entwickeln, suchen die drei Flächeneigentümer, **die Stadt Brandenburg an der Havel, die wobra und die WBG**, leistungsfähige Kaufinteressenten. Erwartet werden Erfahrungen und positive Referenzen aus der Durchführung vergleichbarer Vorhaben.“

Es ist ein Entwurf für die Nutzung und Bebauung der Fläche zu erstellen, welches eine hohe städtebauliche Qualität schafft und auch eine abschnittsweise Realisierung zulässt. **Das Bebauungsplanverfahren, welches Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist, soll umgehend nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages eingeleitet werden.**

Realisierungszeiträume zur Umsetzung des Vorhabens werden im Weiteren im Rahmen der Kaufverträge geregelt. Der Kaufpreis wird spätestens sechs Monate nach Unterzeichnung der jeweiligen Kaufverträge fällig und ist bis zu diesem Zeitpunkt vollständig zu zahlen.

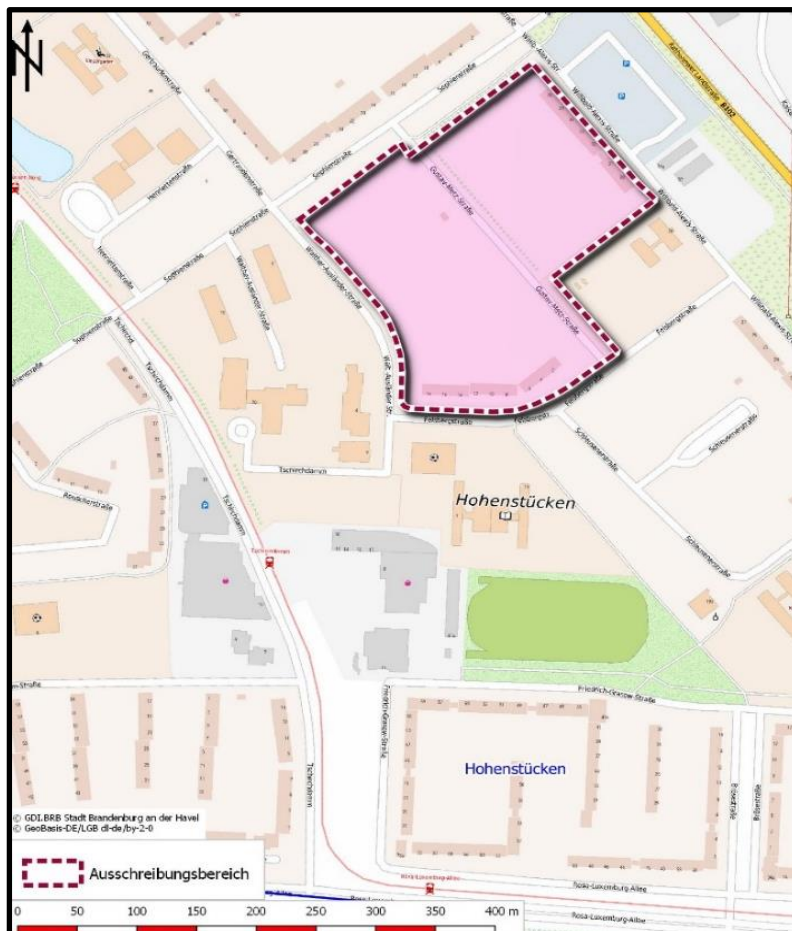


Abb.1: Ausschreibungsbereich (Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel)

B. Lage des Grundstücks, Stadt Brandenburg an der Havel

- In der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel mit ca. 74.000 Einwohnern.
- Die Stadt Brandenburg an der Havel ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum eingestuft und liegt ca. 40 km westlich von Potsdam und 50 km von Berlin.
- „Das Grundstück liegt angrenzend an das Zentrum des Stadtteils Hohenstücken im Norden der Stadt. In unmittelbarer Nähe sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und soziale Infrastrukturen (u.a. Kitas, Schulen) vorhanden. Mit der Tram ist die Innenstadt in ca. 15 Min. und der Bahnhof in ca. 25 Min. zu erreichen.

C. Verkehrsanbindung allgemein

- Autobahn A 2 (Berlin-Hannover) ca. 8 km südlich, Brandenburg an der Havel ist der Knotenpunkt der Bundesstraßen B 1 und B 102
- Bundesstraße B 102 verläuft östlich des Stadtteils Hohenstücken
- Bahnanschluss: ab Hauptbahnhof (Luftlinie 4,9 km) an die Hauptstrecke Hannover-Magdeburg-Berlin und ab Bahnhof Görden (Luftlinie 1,7 km) an die Nebenstrecke Brandenburg-Rathenow; aktuell halbstündliche Verbindung nach Berlin und stündliche Verbindungen nach Magdeburg bzw. Rathenow
- Sehr gute innerstädtische Verkehrsanbindung durch den ÖPNV (Tram und Bus), zu den Straßenbahnhaltestellen Hohenstücken Nord bzw. Tschirchdamm sind es ca. 350 m

D. Angaben zum Grundstück

1. Allgemeine Daten

Grundstück: in 14772 Brandenburg an der Havel

Grundbuch: Brandenburg, Flur 105, GBBl. 9488, Flurstücke: 589 -595
GBBl. 11782, Flurstück 244
GBBl. 22869, Flurstück 246
GBBl. 9495, Flurstücke: 247, 626, 627
GBBl. 9499, Flurstücke: 245, 250
GBBl. 9503, Flurstück 251

Fläche: 52.338 qm

Eigentümer: 1. Stadt Brandenburg an der Havel
2. wobra - Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH
3. WBG - Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG

**Lasten gemäß Grundbuch Abteilung II /
Baulasten:**

GBBl. 11782, Flurstück 244: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trafo- und Versorgungsrecht für Energie- und Telekommunikationsleitungen) für die städtischen Werke Brandenburg a. d. H.

GBBl. 9503, Flurstück 251: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwassergefälleleitungen im Entsorgungsgebiet Hohenstücken) für die BRAWAG GmbH

2. Technische Erschließung, Zufahrt

Das Grundstück ist äußerlich erschlossen. Die erforderlichen Medien zur technischen Erschließung des Baugrundstücks sind im öffentlichen Straßenraum sowie im Bereich der ehem. Hausanschlüsse der Rückbaugebäude auf den Baugrundstücken vorhanden.

Das Plangebiet ist durch Fernwärme erschlossen, der Primärenergiefaktor des Fernwärmesystems der StWB liegt bei 0,460. Ein Leitungsplan kann bei Bedarf bei der ausschreibenden Stelle eingesehen werden.

Eine Überbauung der Gustav-Metz-Straße ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche. Zu beachten ist hierbei aber, dass die Bäume eine Allee bilden und damit dem besonderen Schutz des § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - Alleenschutz unterliegen. Eine Beseitigung einer Allee bedarf einer Befreiung von den Verboten des Alleenschutzes.

Die innere Erschließung des Wohnquartiers kann mit dem städtebaulichen Konzept neu geordnet werden. Dabei ist das städtische Ziel einer öffentlichen fußläufigen Nord-Süd-Durchwegung zu beachten.

3. Bodendenkmal, Baugrund, Reste der Vorgängerbauung (Fundamente u. ä.)

Es sind aktuell keine denkmalrechtlichen Belange bekannt.

Fundamente der Vorgängerbauung sind nach Abschluss der Rückbauarbeiten nicht mehr vorhanden. Reste von Bauschutt, Beton u. Ä. könnten aber noch vorhanden sein. Es liegen Kenntnisse über flächenhaft durchgeführte Beprobungen und umweltchemische Untersuchungen des Bodens aus den Jahren 2021 und 2022 vor. Diese Gutachten sind von einem Privaten in Auftrag gegeben worden. Im Bereich der Flurstücke 626 und 627 liegt eine Prüfwertüberschreitung nach BBodSchV n. F. für den Parameter Benzo(a)pyren in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch in der Nutzungsart Kinderspielflächen vor. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der Abwägung für den Anspruch an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß BauGB zu beachten. Ggf. ist die Beauftragung eines Sachverständigen/Gutachters im Bebauungsplanverfahren einzuplanen.

II. Planungsvorgaben und Ziele

A. Überblick

Die städtebauliche und funktionale Gliederung der Stadt Brandenburg an der Havel ist durch die naturräumlichen Gegebenheiten, die vorhandenen Verkehrswege und die historisch gewachsene Nutzungsstruktur bestimmt. In mehreren Phasen von Stadterweiterungen hat sich ein polyzentraler, aber zusammenhängend bebauter urbaner Siedlungsbereich herausgebildet. Er wird aus der Kernstadt, bestehend aus der historischen Innenstadt und der vorrangig gründerzeitlichen Stadterweiterung Ring, sowie den Siedlungen Görden, Quenz und Walzwerksiedlung aus den 20er/30er Jahren und den Wohnquartieren Hohenstücken und Nord der DDR-Zeit gebildet.

Die zusammenhängend errichteten Wohnsiedlungen unterschiedlicher Epochen, die oft eine eigene baukulturelle Bedeutung besitzen, sind dabei ein besonderes Kennzeichen der Stadtstruktur. So ist bspw. der Stadtteil Hohenstücken als typisches Beispiel des komplexen Wohnungsbaus der 1970er und 1980er Jahre zu nennen.

B. Planungsziele

Im Stadtteil Hohenstücken, in welchem sich das ausgewiesene Baufeld befindet, leben aktuell ca. 7.400 Einwohner. Der Stadtteil ist bislang stark durch DDR-Geschosswohnungsbau geprägt und weist eine hohe bauliche Homogenität auf. Er ist Stadtumbauschwerpunkt. Durch den Rückbau von insgesamt bisher ca. 3.000 WE seit 2002 ist der Stadtraum insbesondere im nördlichen Bereich des Stadtteils Hohenstücken derzeit eher als diffus zu bezeichnen. Es fehlen Raumkanten und Orientierungspunkte. Auf der anderen Seite bietet Hohenstücken Innenstadtnähe, eine gute ÖPNV-Anbindung, eine vielfältige soziale Infrastruktur, eine gute Gesundheitsversorgung und ein funktionierendes Stadtteilzentrum mit verschiedensten Angeboten.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, den Stadtteil zu stabilisieren und ihn als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen zu erhalten und neu zu positionieren.

Aus diesem Grund wurden folgende grundsätzliche Entwicklungsziele für den Stadtteil definiert:

- Entwicklung einer „WohnParkLandschaft“
- Stärkung des Stadtteils mit eigener Identität und Wohnfunktion in der Gesamtstadt
- qualitative Anpassung des lokalen Wohnungsangebots vor dem Hintergrund gesamtstädtischer Entwicklungen durch nachfragegerechte Bestandsanpassung, Reduzierung nicht nachgefragter Bestände und Ergänzungs-/Ersatzbauten für fehlende Angebote
- bezahlbares, generationsgerechtes und energieeffizientes Wohnen für Alle
- Generationswechsel gestalten, neue Zielgruppen gewinnen, Nachbarschaften stabilisieren

Bausteine für die Umsetzung sind hierbei die Reduzierung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes, die Entwicklung des Wohnumfeldes, eine angemessene Infrastrukturausstattung sowie das Ziel, Rückbauflächen differenziert nachzunutzen.

Der Nachnutzung der Rückbauflächen kommt dabei besondere Bedeutung zu, da hier neue qualitativ hochwertige Freiraum- und Wohnqualitäten entstehen können. Erste Überlegungen zum weiteren Umgang mit den Flächen wurden bereits in der Stadtumbaustrategie 2018 definiert. Die Überlegungen der Stadtumbaustrategie wurden 2019 mit dem Nachnutzungskonzept für den Stadtteil Hohenstücken weiter ausformuliert (vgl. Anlage 2).

Potentielle Neubauflächen befinden sich demnach insbesondere im Parkquartier sowie im Einfamilienhausquartier.

Die hier ausgeschriebene Baufläche befindet sich im sogenannten Parkquartier, unmittelbar östlich angrenzend an das Stadtzentrum des Stadtteils Hohenstücken, zwischen Sophienstraße, Walter-Ausländer-Straße, Felsbergstraße und Willibald-Alexis-Straße. Unter Herstellung städtebaulicher Strukturen/Raumkanten soll dieser Bereich für verdichtete, eigentumsorientierte Wohnformen zur Verfügung stehen.

Die Stadt Brandenburg ist Eigentümerin der früher (teilweise) als Verkehrsflächen genutzten Flurstücke 591 (Gustav-Metz-Straße), 590, 591, 592, 593, 594 und 595 der Flur 105.

Die frühere Gustav-Metz-Straße kann anderweitig beplant, zurückgebaut und neu bebaut werden. Die alte Straßenführung ist also *nicht als Vorgabe* zu verstehen. Die zu planende künftige Erschließung kann anders angeordnet werden. Die bisherige Straßenführung kann aber

auch ganz oder teilweise für die neue innere Erschließung aufgegriffen werden. In diesem Zusammenhang ist aber Punkt: 1.D. (2) zu beachten.

III. Städtebauliche und gestalterische Anforderungen, Art und Qualität der baulichen Nutzung, gestalterische Anforderungen

Für das Parkquartier soll ein verdichtetes Wohnquartier mit unterschiedlichen eigentumsorientierten Wohnformen unterschiedlicher Baumasse und einheitlicher Gestaltung angestrebt. Denkbar sind Wohnblöcke mit wohnortnahen qualitativ hochwertigen Grünflächen unterschiedlichen Charakters sowie Eigenheime unterschiedlicher strukturierter Bauform mit privatem Garten (bspw. Reihenhäuser, Townhouses etc.). Der einheitliche Gebietscharakter soll erkennbar sein. Hochverdichteter Geschosswohnungsbau in Konkurrenz zum bestehenden Wohnungsangebot soll auf dieser Fläche nicht entstehen. Dieser ist aufgrund der städtischen Ziele für die Nachnutzung der Rückbauflächen ausdrücklich ausgeschlossen.

Folgende Anforderungen sind im Entwurf zu berücksichtigen:

A. Städtebau und Bebauung

- Räumliche Grundidee / städtebauliche Leitidee muss erkennbar sein
- Maßstäblichkeit und städtebauliche Einbindung des neuen Quartiers unter besonderer Beachtung der diversen räumlichen und baulichen Strukturen im Stadtteil Hohenstücken
- Raumbildung – Erlebbarkeit – Orientierung – Identität
- Stadträumliche Qualität – Gestaltung des Quartiers der Gebäude – Adressbildung
- Angepasste Dichte und Höhenentwicklung
- Darstellung der Parzelle
- qualitätvolle Fassadengestaltung
- Baulinien sowie möglichst geschlossene Bebauungsstrukturen entlang der Haupteinfahrtswege (Sophienstraße, Willibald-Alexis-Str., Walter-Ausländer-Straße)
- Drei Geschosse entlang der Baufeldgrenzen zur Sophienstraße und zur Walter-Ausländer-Straße, max. drei Geschosse zur Willibald-Alexis-Str. und zur Felsbergstraße, innerhalb des Quartiers auch zwei Geschosse möglich, Staffelgeschosse möglich
- Festsetzung im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet vorgesehen, Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen
- Orientierung GRZ / GFZ an den Festlegungen für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO; Überschreitungen gemäß § 17 (2) BauNVO sind möglich, wenn sie aus dem städtebaulichen Konzept heraus zu begründen sind

B. Wohnungsangebot

- Eigentumsorientierte Wohnformen
- Vielfalt des Wohnungsangebots und innovative Wohnformen: Wohnblöcke mit wohnortnahen qualitativ hochwertigen öffentlichen Grünflächen unterschiedlichen Charakters sowie Eigenheime unterschiedlicher strukturierter Bauform mit privatem Garten
- differenziertes Wohnungsangebot, um homogene Strukturen und damit verbundene Leerstände zu vermeiden
- der Flächenanteil Einfamilienhäuser darf bis zu 20% der gesamten zu veräußernden Grundstücksfläche betragen

C. private und gemeinschaftliche Grün- und Freiräume / klimatische Anforderungen

- Nutzbarkeit, Funktionszuordnung und Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiräume
- Einbindung des neuen Quartiers in bestehende Quartiers- und Stadtteilstrukturen
- öffentliche Verbindungen für die Bewohner (fußläufige Durchwegungen etc.) im und in den Stadtteil berücksichtigen bzw. neu ermöglichen
- Differenzierung in der Flächengestaltung
- Maßnahmen zur Verbesserung des örtlichen Klimas (insb. bei Hitzeperioden)

- Darstellung der Flächen für Ver- und Entsorgung
- Erhalt wertvoller Bäume auf den Baugrundstücken sowie Berücksichtigung der Baumreihenpflanzungen entlang der Walter-Ausländer-Straße und der Sophienstraße
- Anschluss an bestehendes Fernwärmenetz wünschenswert
- Einsatz erneuerbarer Energien wünschenswert, jedoch keine Einsehbarkeit von Solar-/Photovoltaikanlagen vom öffentlichen Raum

D. Verkehr und Erschließung / Mobilitätskonzept

- Darstellung des Erschließungssystems
- Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr (u.a. keine Stellplätze in Vorgartenzonen)
- Gestaltung der Verkehrswende – Raum für die einzelnen Verkehrsarten (E-Mobilität, Fußgänger und Radfahrer)
- Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen oder in (gemeinsamer) Tief- oder Quartiersgarage
- Ggf. Lärmschutz zur Rathenower Landstraße berücksichtigen

E. Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Sparsamer Umgang mit Ressourcen - Energieeffizienz, Ressourcenschutz und Nachhaltigkeit der Planung
- Herstellungsaufwand, Bauunterhalt und Folgekosten (für die Stadt)
- Anpassungsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit des Konzeptes
- Durchführbarkeit in Bauabschnitten

IV. Sonstige Hinweise und Vorgaben

A. Aufstellung Bebauungsplan

Grundlage für eine Bebauung ist ein Bebauungsplan, dessen Kosten - Planungskosten inkl. aller notwendigen Untersuchungen/Gutachten sowie Folgekosten (bspw. Erschließungskosten, Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) - vom künftigen Erwerber zu tragen sind. Grundlage für den Bebauungsplan bildet das vom Erwerber eingereichte städtebauliche Vorhaben.

Aufgrund ihrer jetzigen Prägung befinden sich z.T. Altbaumbestände und möglicherweise geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz auf den Entwicklungsflächen. Im Zuge der Bebauungsplanverfahren sind hierzu fachgutachterliche Bewertungen der Bäume und Bestände hinsichtlich ihrer Erhaltenswürdigkeit und wie üblich in Bauleitplanverfahren

faunistische Untersuchungen sowie Biotopkartierungen notwendig. Der jeweilige Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der

Havel frühzeitig abzustimmen. Die Ergebnisse der Untersuchungen münden dann in entsprechende Festsetzungen zum Arten- und Naturschutz im Bebauungsplan.

Ein Auszug aus dem Baumkataster kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

B. Immissionsschutz

Bei der Neuplanung einer störungsempfindlichen Nutzung im Einwirkungsbereich einer stark befahrenen Straße sind lärmschützende Aspekte bereits frühzeitig bei der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen. Die Beurteilung der Schallschutzbefange erfolgt hierbei auf der Grundlage der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Entsprechend dieser DIN sind schalltechnische Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten festgelegt. Für allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten dabei als Orientierung für den Tagwert bis zu 55 db sowie für den Nachtwert bis zu 45 db.

Das geplante Parkquartier grenzt im Osten mit einem Abstand von ca. 90 m an die vielbefahrene B102 nach Rathenow an. Nach der aktuellen Verkehrszählung ist auf dem Abschnitt angrenzend zum Parkquartier von täglich bis zu 12.000 Fahrzeugen auszugehen.

Im Bebauungsplanverfahren ist fachgutachterlich nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind geeignete Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zu treffen.

C. Nachnutzung geförderter Flächen

Die vorgesehene Nachnutzung soll vorrangig auf geförderten Flächen stattfinden. Betroffen sind dabei Flächen, auf denen seit 2005 Wohngebäude der Wobra - Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH und der WBG - Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG im Rahmen des Stadtumbaus mit Städtebaufördermitteln rückgebaut wurden. Die Zweckbindungsfristen laufen zum Teil noch bis 2049.

Derzeit handelt es sich bei den Flächen nicht um Bauland. Sie befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel als Wohnbauland ausgewiesen. Es handelt sich um Bauerwartungsland, wofür ein Planungserfordernis besteht. Eine Wiederbebauung mit einem Wohnquartier entspricht grundsätzlich den städtebaulichen Zielen der Stadt und wird vom Land unterstützt.

Bei Nachnutzung der Rückbauflächen während der Zweckbindungsfrist müssen durch den Erwerber die Pflichten aus dem Fördervertrag des Grundstückseigentümers mit der Stadt übernommen werden. Eine Wiederbebauung darf der Zweckbindung nicht entgegenstehen. Dies bedeutet vorrangig, dass der Erwerber eine bauliche Nachnutzung mit den Zielen der Stadt abzustimmen hat. Eine Verkürzung der Zweckbindungsfrist für zuletzt beräumte Teilflächen des Baugebietes wird seitens der Stadt mit dem Fördermittelgeber Land (LBV) geprüft.

V. Bieterverfahren, einzureichende Unterlagen und Referenzen

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Entwurfsvorschlag in M 1:1.000 (insb. Darstellung Gebäude, Freiflächen, ruhender Verkehr, Flächen für Versorgung, Kennzeichnung der Bäume, die erhalten werden)
- Angaben zu geplanten Wohnformen, geplanter Anzahl von Wohneinheiten und Wohnungsgrößen
- schematische Darstellung der geplanten Grundrisslösungen, Gebäudeschnitte sowie Ansichten in M 1:200
- Aussagen zur Materialität / Farbgestaltung der Fassaden
- 3D Visualisierung der Entwurfsidee mit der maßgeblichen Umgebungsbebauung
- GRZ Berechnung (differenziert nach Haupt- und Nebenanlagen)
- Stellplatzberechnung
- Angaben zum geplanten Energiekonzept
- Baustufenplan
- Formloser, schriftlicher Kaufantrag, Benennung des/der Erwerber/s, Angaben zur vorgesehenen Nutzung, Projektidee (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

Alle **Unterlagen** sind sowohl in Papierform als auch auf USB-Stick oder auch digital (pdf) auf CD-Rom oder rein digital (Portal/Cloud) einzureichen.

VI. Allgemeine Verkaufsbedingungen / Informationen zur Ausschreibung

1. Der Kaufpreis richtet sich nach dem Gebot. **Für die städtischen Flächen ist mindestens der im Rahmen eines Gutachtens festgestellte Verkehrswert anzusetzen.**
2. Ende der Ausschreibung: **01.06.2026**. Sofern bis zu diesem Tag kein zuschlagsfähiges Angebot vorliegt, verlängert sich die Ausschreibung jeweils bis zum letzten Tag des Folgemonats.
3. Das Angebot erfolgt freibleibend. Die Stadt Brandenburg an der Havel, die wobra und die WBG sind nicht verpflichtet, irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.
4. **Orientierungswert: 1.310.000,00 Euro**
5. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und auf der Grundlage der derzeit zur Verfügung stehenden Unterlagen. Jeder Bieter ist aufgefordert, sich über das angebotene Baufeld zusätzlich selbst zu informieren. Für Inhalt und Richtigkeit der Ausschreibungs- und Verkaufsunterlagen ist jegliche Haftung ausgeschlossen.

6. Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die nicht den Bestimmungen der UVgO/VOB unterliegt.
7. In dem Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung in einem angemessenen Zeitraum vereinbart werden.
8. Besichtigung: Das Grundstück ist frei zugänglich.
9. Einwilligungserklärung gem. Art. 7 der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Ansprechpartner für die Grundstückseigentümer:

Stadt Brandenburg an der Havel: Eigenbetrieb Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement (GLM), Herr Guido Löhst, Klosterstr. 14, 14770 Brandenburg an der Havel, Tel.-Nr.: 03381/ 58 2302, E-mail: guido.loehst@stadt-brandenburg.de.

Sämtliche Antworten auf während des Bewerbungsverfahrens eingehende Anfragen werden auf der Stadtseite unter der jeweiligen Ausschreibung veröffentlicht und sind für alle Interessenten bzw. Bieter einsehbar.

Angebote – einschließlich der oben genannten Aussagen zur Liquidität – richten Sie bitte in einem verschlossenen, mit der Aufschrift „Angebot für Grundstück in Hohenstücken“ gekennzeichneten, Umschlag an die Stadt Brandenburg an der Havel, Eigenbetrieb Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement (GLM), z. Hd. Guido Löhst Klosterstr. 14, 14770 Brandenburg an der Havel.

VII. Verfahren nach Mitteilung der Auswahlentscheidung

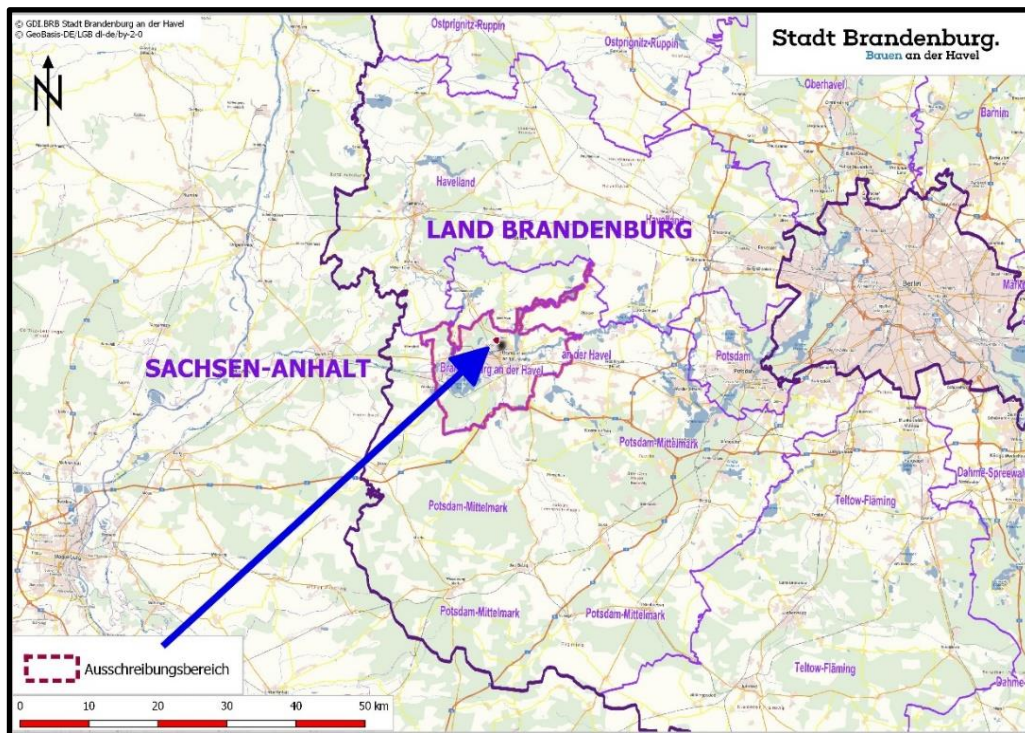
Für die jeweiligen Grundstücke werden **drei** separate Kaufverträge mit den jeweiligen Eigentümern Stadt Brandenburg, Wobra GmbH und WBG Brandenburg e.G. geschlossen. Dabei kann jeweils eine Rücktrittsmöglichkeit des Käufers für den Fall vereinbart werden, dass es wider Erwarten nicht zu einem Vertragsschluss mit einem der Eigentümer kommen sollte.

Für den Beginn der Arbeiten am Bebauungsplan kann jeweils eine Bau- und Betretungserlaubnis erteilt werden, damit der Zeitraum bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch genutzt werden kann.

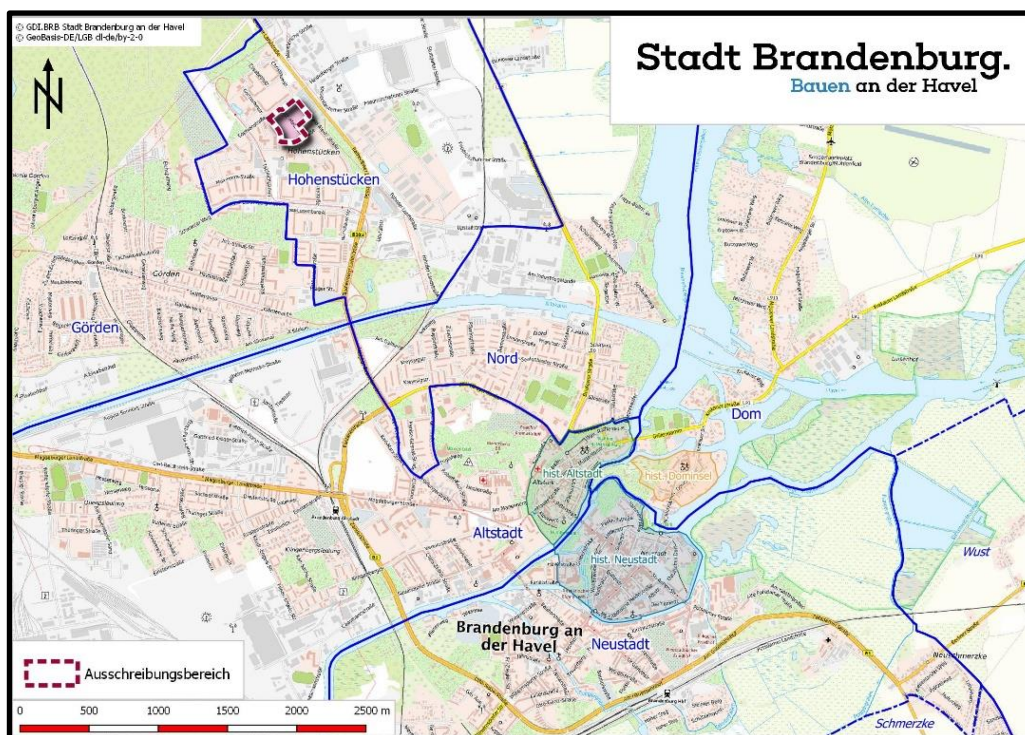
Anlagen

1. Übersichtskarten
2. Nachnutzungskonzept Hohenstücken (Stand 2023)

Anlage 1



Baufeld - Lage im Umland Berlin – Brandenburg



Baufeld - Lage im Stadtgebiet der Stadt Brandenburg a. d. H.

Stadt Brandenburg.

Bauen an der Havel

Luftbild 2023 mit Flurstücksgrenzen



Anlage 2

Nachnutzung der Rückbauflächen

Grundsätze und Rahmenbedingungen

Ziel: Erhalt und Stabilisierung des Stadtteils

Struktur geben

Initialprojekte (auch in der Freiraumgestaltung)

Adressbildung

Attraktivität als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen

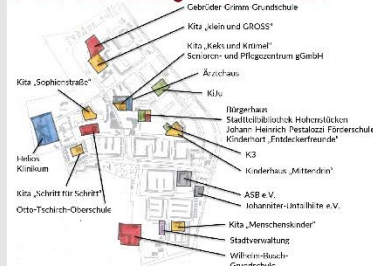
Leitbild: WohnParkLandschaft

Zielgruppen: Familien, eigenheimorientierte Familien, Senioren

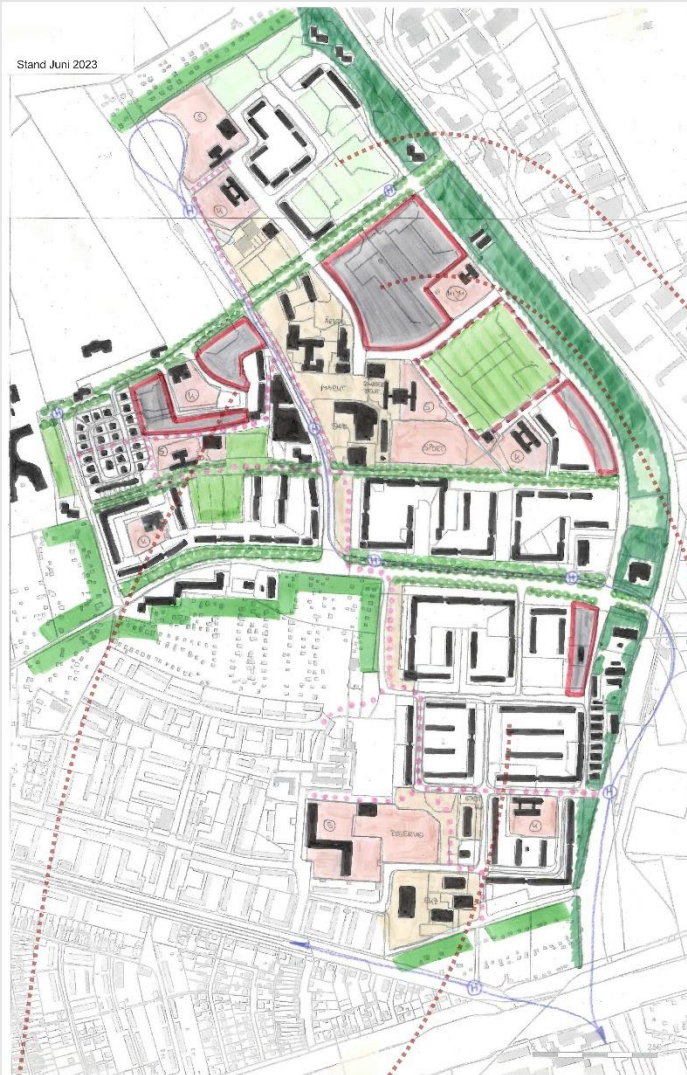
Konzept: Hohenstücken neu denken, Hohenstücken wieder ein Gesicht geben



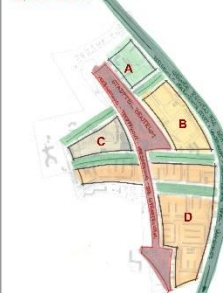
Öffentliche Nutzungen / Gemeinbedarf



Öffentlicher Nahverkehr



Quartiere

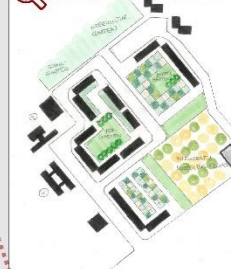


Vorhandene Potenziale erkennen und davon ausgehend eine angepasste Entwicklung der Bebauung und Qualifizierung der Freiräume vornehmen.

- A Gartenquartier
- B Parkquartier
- C EFH-Quartier
- D Stadtquartier

Verbunden durch das Stadtteilzentrum und den „Grünen Rücken“

Zoom Gartenquartier



- Wohnen am Landschaftsraum
- kein (Wohnungs)Neubau
- die bestehenden Wohnungen werden mit neuen Möglichkeiten der Freiraumnutzung aufgewertet: Hofgärten, Mietergärten bzw. Kleingärten
- auf Rückbauflächen erfolgt „grüne“ Nachnutzung bzw. eine Renaturierung mit Zwischennutzungen

Zoom Parkquartier

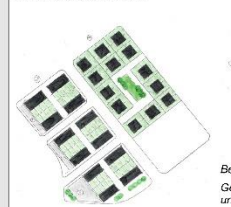


Bereich Nord

- Neubau anderer / nachgefragter Wohnformen unter Herstellung städtebaulicher Strukturen (wichtig: Ausbildung von Raumkanten)
- Wohnblöcke mit wohnortnahen qualitativ hochwertigen öffentlichen Grünflächen, unterschiedlichen Charakters sowie Eigenheime unterschiedlich strukturierter Bauform mit privatem Garten
- Vermarktung zur (blockweisen) einheitlichen Bebauung
- „grünes“ Bauen (faktisch – mit Garten / Terrasse und energetisch (Grundach etc. möglich)

Beispiel A:

1. EFH (Grundstücksgröße 400 qm)
2. MFH – Hauseinheiten, bspw. mit Maisonette-Eigentumswohnungen mit Gartenanteil oder Terrasse



Beispiel C:

Gemischtes Quartier mit Reihenhäusern und Stadtvillen

Beispiel B:

1. Beträutes Wohnen für Senioren in eigenem Hausteil mit Garten und Gemeinschaftsräumen
2. EF-Reihenhäuser (Grundstücksgröße 240 qm)

Bereich Süd

- Qualifizierung und Aufwertung des Freiraumes – Anlage Stadteipark
- Raum für Ideen – Reservierung von Freiraumflächen für besondere Angebote bzw. derzeit noch nicht absehbare Bedarfe

Zoom EFH-Quartier

- Erweiterung und Abrundung des bereits entwickelten Einfamilienhausgebietes
- Vermarktung einzelner Grundstücke zur Bebauung nach Wunsch



Zoom Stadtquartier

- Sanierung und Konsolidierung / Stabilisierung des größten Wohnquartiers
- Sinnvolle punktuelle Neubauten / Ergänzungen in Blockrandstruktur
- Bei Bedarf punktueller Rückbau zugunsten Wohnumfeld oder Ersatzneubauten
- Anpassung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes bspw. durch Teilrückbau oder Zusammenlegung von Wohnungen
- Durch Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes den Generationswechsel gestalten und neue Zielgruppen gewinnen
- Fahrradstulanbau im Einzelfall
- Weitere Gestaltung der Blockinnenbereiche