

Flur 12, Flurstück 10, Mühlendamm 6

Verkauf
einer städtischen Immobilie
Brandenburg an der Havel,
Mühlendamm
Flur 12, Flurstück 10, Fläche: 168



Wohnen auf der Dominsel:

Kleines Innenstadtgrundstück zur Wohnbebauung

Die Stadt Brandenburg an der Havel bietet direkt (*provisionsfrei*) ein kleines, unbebautes Grundstück am Mühlendamm zum Kauf mit Bauverpflichtung an. Voraussetzung für einen späteren Kauf ist Ihr Einverständnis mit einer vertraglichen Bauverpflichtung für eine Bebauung mit einem Wohnhaus. Gegenwärtig wird das Grundstück als Garten- und Erholungsfläche genutzt. Das Grundstück war bis etwa 1989 mit einem Wohnhaus bebaut. Das kleine Grundstück zeichnet sich durch seine zentrale Lage und Nähe sowohl zum Molkenmarkt (ca. 500m) als auch zum etwa 300 m entfernten Dom aus. Im Umfeld des Molkenmarktes/ der Sankt-Annen-Straße und Hauptstraße gibt es mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen. Der Hauptbahnhof befindet sich in ungefähr 1,8 km Entfernung und ist von der Hauptstraße aus mit der Straßenbahn Linie 6 gut erreichbar. Rund um den Molkenmarkt befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück: Mühlendamm 6 in 14776 Brandenburg an der Havel

Grundbuch: Brandenburg, Grundbuchblatt 16062, Flur 12, Flurstück 10

Fläche: 168 m²

Eigentümer: Stadt Brandenburg an der Havel

Lasten in Abteilung II/ Baulasten:

Abteilung II ist lastenfrei. Im Baulastenverzeichnis der Stadt Brandenburg an der Havel befinden sich für Flurstück 10 der Flur 12 keine Eintragungen.

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

Das Grundstück ist als Garten-und Erholungsfläche **verpachtet**. Mit dem Verkauf geht das Pachtverhältnis auf den Erwerber über. Es wird angeregt, dieses Pachtverhältnis erst dann zu kündigen, wenn dies auf Grund bauvorbereitender Maßnahmen nötig wird.

Besonderheiten des Grundstücks, Vorgängerbebauung

Frühere Bebauung

Auf dem Grundstück befand sich bis etwa 1989 ein niedriges, traufständiges zweistöckiges Wohnhaus mit fünf Achsen Breite, einfacher Putzfassade und einem Satteldach über dem *nicht* ausgebauten Dachraum. Im Wohnhaus befand sich auch ein kleines Ladengeschäft. Auf dem Hof stand ein Nebengebäude (Werkstattschuppen). Im Boden dürften sich noch Teile der Fundamente der Vorgängerbebauten und Hinterlassenschaften früherer Bebauung und Nutzung befinden. Der Baugrund ist schwierig, weil unter Aufschüttungen (die Teils schon aus dem 18. Jahrhundert stammen) *kein* tragfähiger Untergrund vorhanden ist. Deshalb ist mit der Notwendigkeit einer Baugrunduntersuchung und einer Pfahlgründung (ca. bis 18 m Tiefe) zu rechnen.

Denkmal mit Gebietscharakter und Bodendenkmalschutz

Das Grundstück liegt im Bereich des Bodendenkmals 4001, Brandenburg, Dominsel, Siedlung der Bronzezeit, Slawenzeit, deutsches Mittelalter und Neuzeit. Für Baugrunduntersuchungen und alle Tiefbau- und Schachtarbeiten ist eine vorherige Anzeige an die untere Bodendenkmalbehörde erforderlich. Zum Schutz von Bodendenkmalen sind alle Tiefbau- und Schachtarbeiten durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Die untere Bodendenkmalbehörde berät auf Nachfrage schon vor dem Beginn der Bodenarbeiten. Es können ggf. Gebühren für die fachliche Begleitung anfallen.

Des Weiteren befindet sich das Grundstück innerhalb des Denkmals mit Gebietscharakter „Dominsel“. Daraus und aus § 34 BauGB ergeben sich die nachstehenden Kriterien.

Einfriedung durch eine Mauer zur Straße und zum Nachbargrundstück Mühlendamm 5

Die Grundstückseinfriedung, jeweils in Gestalt einer Mauer, bedürfen möglicherweise der Instandsetzung oder Erneuerung, wobei die Mauer zum Gehweg durch die Hauswand eines künftigen Wohnhauses zu ersetzen sein wird. Die Mauer zur Grundstückseinfahrt Mühlendamm 5 weist etwa einen Meter ab Gehweg eine Rissbildung auf. Es ist mit Aufwand für die Sanierung zu rechnen. Auf Grund der Lage im Denkmal mit Gebietscharakter bedarf eine Erneuerung oder Neugestaltung der Einfriedung der Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Ein durchsichtiger Zaun wäre zum Beispiel *nicht* statthaft.

Genaue Lage der Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen

Der Verlauf der jeweiligen Einfriedung (Mauer) kann vom tatsächlichen Verlauf der Flurstücksgrenze abweichen. Deshalb wird empfohlen, nach Erwerb des Grundstücks im Zuge der Vorbereitung des Bauantrages auch eine Grenzaufzeichnung durch das städtische Vermessungsamt oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Vermesser durchführen zu lassen, um so auch in der Örtlichkeit die Flurstücksgrenzen kenntlich zu machen und die Grundlage für die Erstellung des amtlichen Lageplanes (für den Bauantrag) zu schaffen.

Gartennutzung und Baumbestand

Sofern für die Bebauung eine Fällung von Bäumen unumgänglich ist, ist die Fällung im Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung mit zu beantragen. Das Grundstück wird ausdrücklich im gegenwärtigen Zustand zum Kauf angeboten. Der damit unter Umständen verbundene höhere Aufwand für die Neubebauung des Grundstücks ist unbedingt zu berücksichtigen.

Technische Erschließung, Zufahrt, Vermessung

Das Grundstück liegt direkt am Gehweg Mühlendamm und der zugehörigen Straße. Die zur technischen Erschließung des Baugrundstücks nötigen Medien sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Leitungspläne können bei Bedarf eingesehen werden.

Informationen zur angestrebten Bebauung:

- Traufständiger Neubau mit Satteldach an der faktischen Baulinie am Gehweg
- Trauf- und Firsthöhe *mindestens* wie beim Wohnhaus Mühlendamm 8 und *maximal* wie beim Wohnhaus Mühlendamm 7
- zwei Vollgeschosse, ggf. zusätzlich mit für Wohnzwecke ausgebautem Dachgeschoss
- Es ist direkt an den Giebel des Hauses Mühlendamm 7 anzubauen. Bei Einhaltung der Abstandsflächen zur Mühlenstraße 5 kann dort auch eine Einfahrt vorgesehen werden (*was bei weniger als 11m Breite der Straßenseite jedoch schwierig ist*).
- hofseitige Baulinie in Anlehnung an das Nachbarhaus Mühlendamm 7
- straßenseitige Fassade als Putzfassade mit stehenden Fensterformaten mit vertikaler Teilung, *ohne* Erker oder Balkone
- straßenseitig sichtbare Türen und Fenster als Holzfenster
- Form der Belichtung des Dachgeschosses (Gauben oder Dachfenster) ist von der Gebäudehöhe und dem Entwurf abhängig
- Gebäudehülle in ortstypischer Farbe und Materialität
- Erfüllung der energetischen Anforderungen muss mit den gestalterischen Anforderungen im Denkmal mit Gebietscharakter in Einklang gebracht werden.
- Straßenseitig *keine* Photovoltaik oder Solarthermieanlagen, Klimageräte oder ähnliche technische Installationen

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

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Lageplan inkl. Abstandsflächen
- Gebäudeschnitte mit Angabe von Maßen
- maßgebliche Ansichten (straßen- und giebelseitig).
- *Wenn möglich*, 3D Visualisierung mit der maßgeblichen Umgebungsbebauung
- Angabe zur geplanten Wohnform (Miete oder Eigentum) und Nutzung.

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

- Gebäudehöhe und Maß der bebauten Grundstücksfläche
- Wirkung auf die Umgebung (Denkmal mit Gebietscharakter)
- standortgerechte Fassaden und Dachgestaltung
- Bauwerksgestaltung und Gliederung

Allgemeine Verkaufsbedingungen / Informationen zur Ausschreibung

1. Der Kaufpreis richtet sich nach Gebot, **Orientierungswert: 50.400,- EUR**. Der Orientierungswert basiert auf dem Bodenrichtwert von 300 €/m² mit Stand vom 01.01.2025. Sollte noch vor der Beurkundung des Kaufvertrages eine Erhöhung des Bodenrichtwertes in Kraft treten, ist eine entsprechende Steigerung des Kaufpreises einzukalkulieren, sofern der Gebotspreis verhältnismäßig unter dem neuen Wert liegen sollte. Ein Verkauf zu einem Preis unterhalb des aktuellen Bodenrichtwertes ist **nicht** möglich.

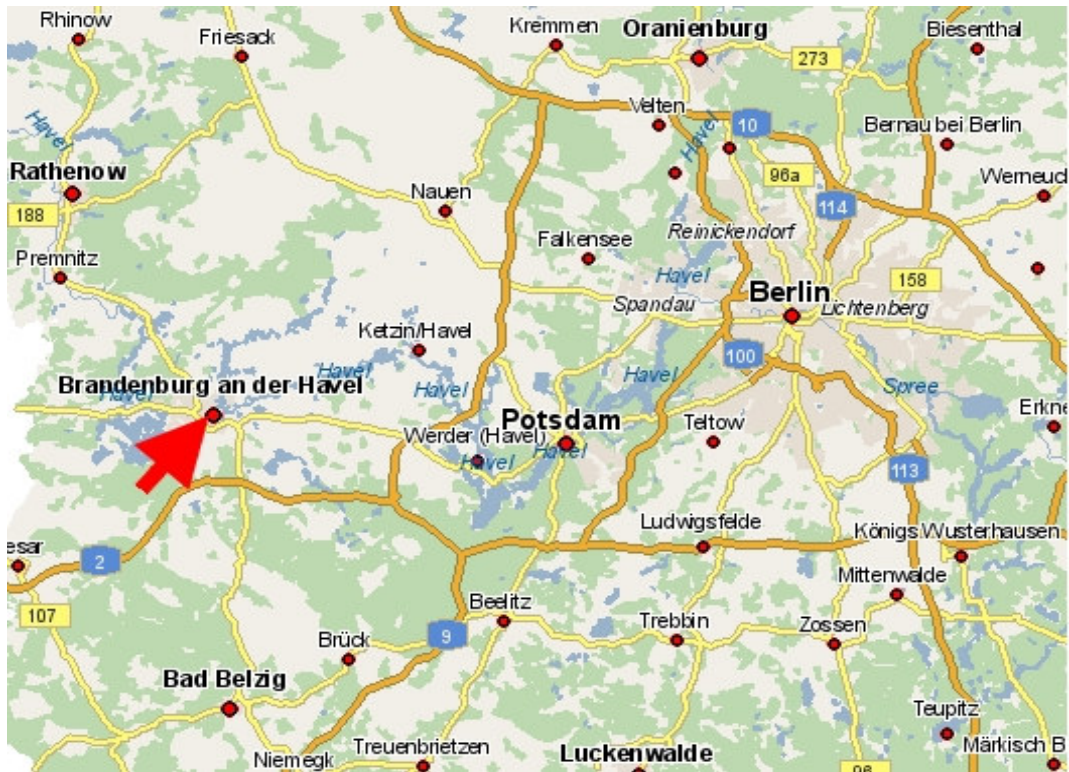
- 2 . Stufenweise Gebote unter Bezugnahme auf die Gebote anderer Interessenten sind **nicht** zugelassen.
- 3 . Erforderliche Antragsunterlagen: Formloser Kaufantrag mit Kaufpreisangebot, Benennung des/der Erwerber/s, Angaben zur vorgesehenen Nutzung (Eigennutzung oder Vermietung), Entwurfsskizze, Investitionszeitraum, Finanzierungsnachweis (grundsätzliche Aussage zur Finanzierbarkeit durch die Hausbank bzw. Guthabenauskunft für Konto des Bewerbers).
- 4 . Ende der Ausschreibung: **Montag, 03.11.2025** (Posteingang).
- 5 . Die Ausschreibung verlängert sich jeweils um 1 Monat, falls bis zum Ablauf der Frist kein zuschlagfähiges Angebot eingeht.
- 6 . Das Angebot der Stadt Brandenburg an der Havel erfolgt freibleibend. Die Stadt Brandenburg an der Havel ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.
- 7 . Alle Angaben erfolgen nach bestem Gewissen und auf der Grundlage der derzeit zur Verfügung stehenden Unterlagen. Jeder Bieter ist aufgefordert, sich über das angebotene Objekt zusätzlich selbst zu informieren. Für Inhalt und Richtigkeit der Ausschreibungs- und Verkaufsunterlagen ist jegliche Haftung ausgeschlossen.
- 8 . Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die nicht den Bestimmungen der UVgO / VOB unterliegt.
- 9 . In dem Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung mit einem angemessenen Zeitraum für die Stellung des Bauantrages, dem Baubeginn und der Fertigstellung vereinbart.
10. Besichtigung: Das Grundstück kann auf Grund der gehwegseitigen Mauer nur über das private Nachbargrundstück betreten werden. Deshalb werden Terminwünsche zur Besichtigung gesammelt, um dann einen oder mehrere Besichtigungstermine zu vereinbaren.
- 11 . Einwilligungserklärung nach Art. 7 der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Sie finden den Link zum Formular unter:

https://www.stadt-brandenburg.de/fileadmin/pdf/23/Bebaut/Einwilligungserkl%C3%A4rung_BRB_Allgemein.pdf

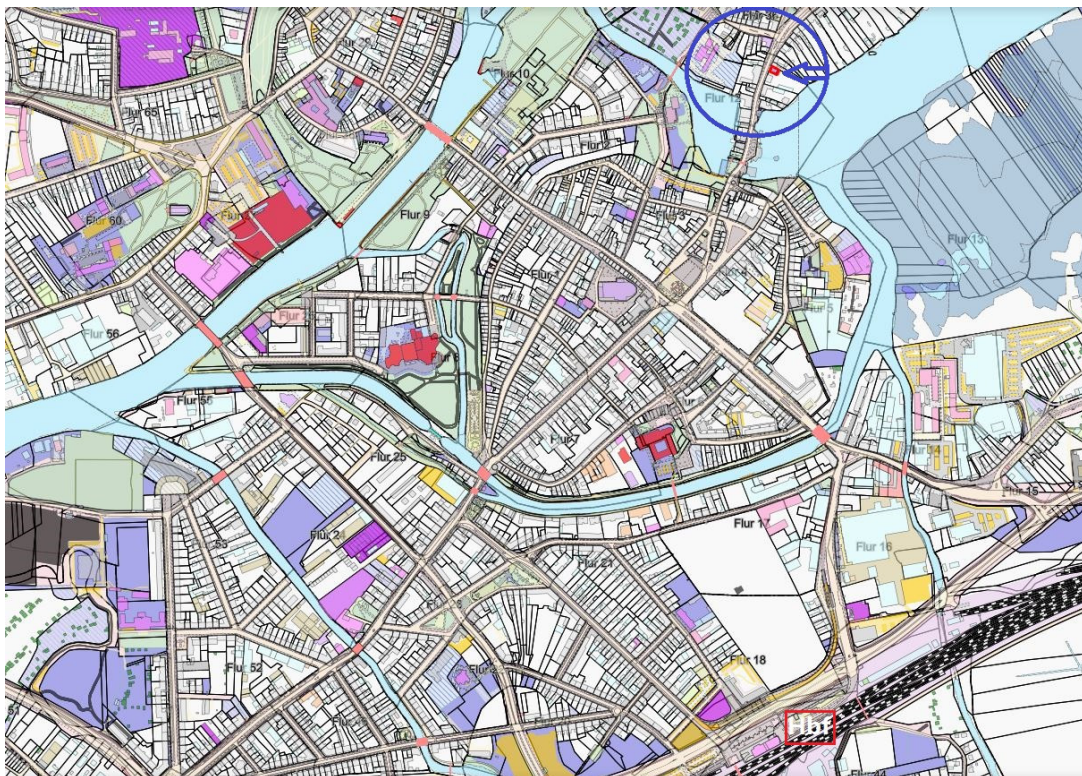
Weitere Informationen erhalten Sie bei der Stadt Brandenburg an der Havel, Eigenbetrieb Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement (GLM), Eigenbetrieb, Klosterstr. 14, 14770 Brandenburg an der Havel, Herrn Schindelhauer, Tel.-Nr.: 03381/ 58 23 11, Fax: 03381/58 29 04, E-mail: liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de

Angebote – einschließlich der oben genannten Aussagen zur Liquidität – richten Sie bitte in einem *verschlossenen Umschlag* mit der Aufschrift Bieterverfahren für das Grundstück Mühlendamm 6 an die vorstehende Adresse.

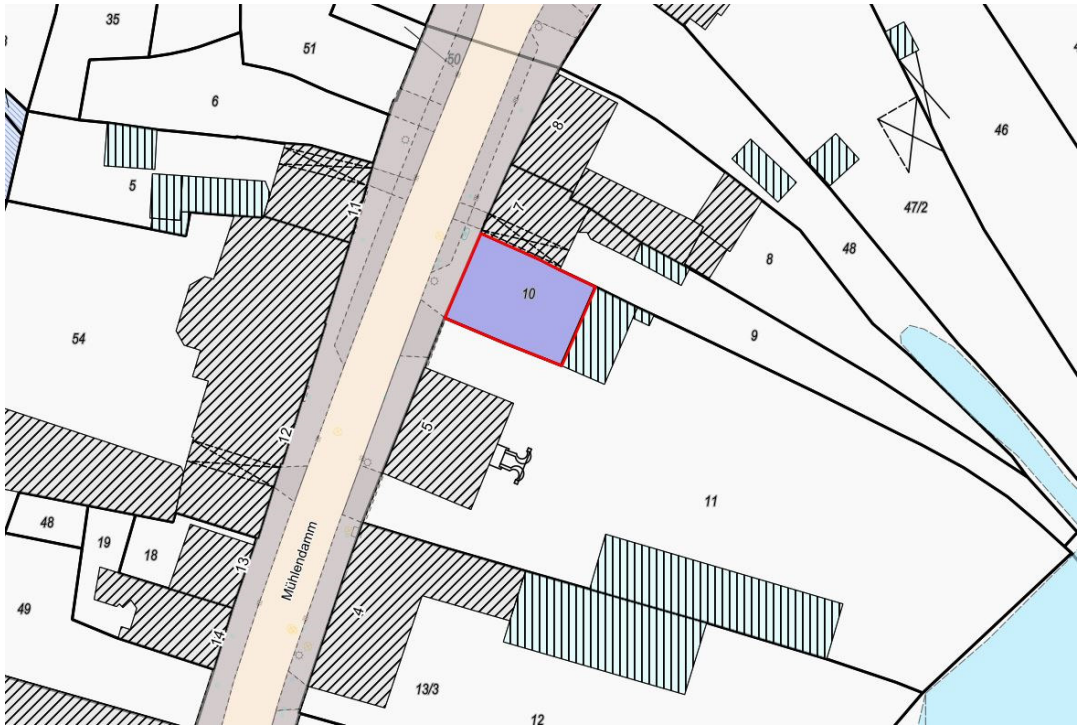
Anhang: Kartenausschnitte, Luftbild und Lichtbilder mit historischer und aktueller Ansicht



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



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



Flur 12, Flurstück 10. Auszug aus Geodatenbeständen GDI. Brandenburg.



Detail Luftbild Flur 12, Flurstück 10, Auszug aus Geodatenbeständen GDI. Brandenburg.



Früheres Wohnhaus Mühlendamm 6 vor dem Abriß



Heutige straßenseitige Ansicht mit Blick auf den Nachbargiebel