

# Stadt Brandenburg.

Immobilien an der Havel



© Stadt Brandenburg an der Havel

Grundstück zur Bebauung mit

einem Einfamilienhaus

*in Brandenburg an der Havel, Ortsteil Plaue*

## **Lage**

Das Grundstück befindet sich in der etwa 60 km von der Bundeshauptstadt Berlin entfernten kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel im zugehörigen Ortsteil Plaue. Die räumliche Entfernung zum Stadtzentrum sowie die unmittelbare Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ verleihen Plaue den Charakter eines ländlichen geprägten eigenständigen Ortes mit naturnahem Wohnumfeld. In idyllischer Lage befindet sich der Wendsee nur wenige Meter vom Grundstück entfernt.

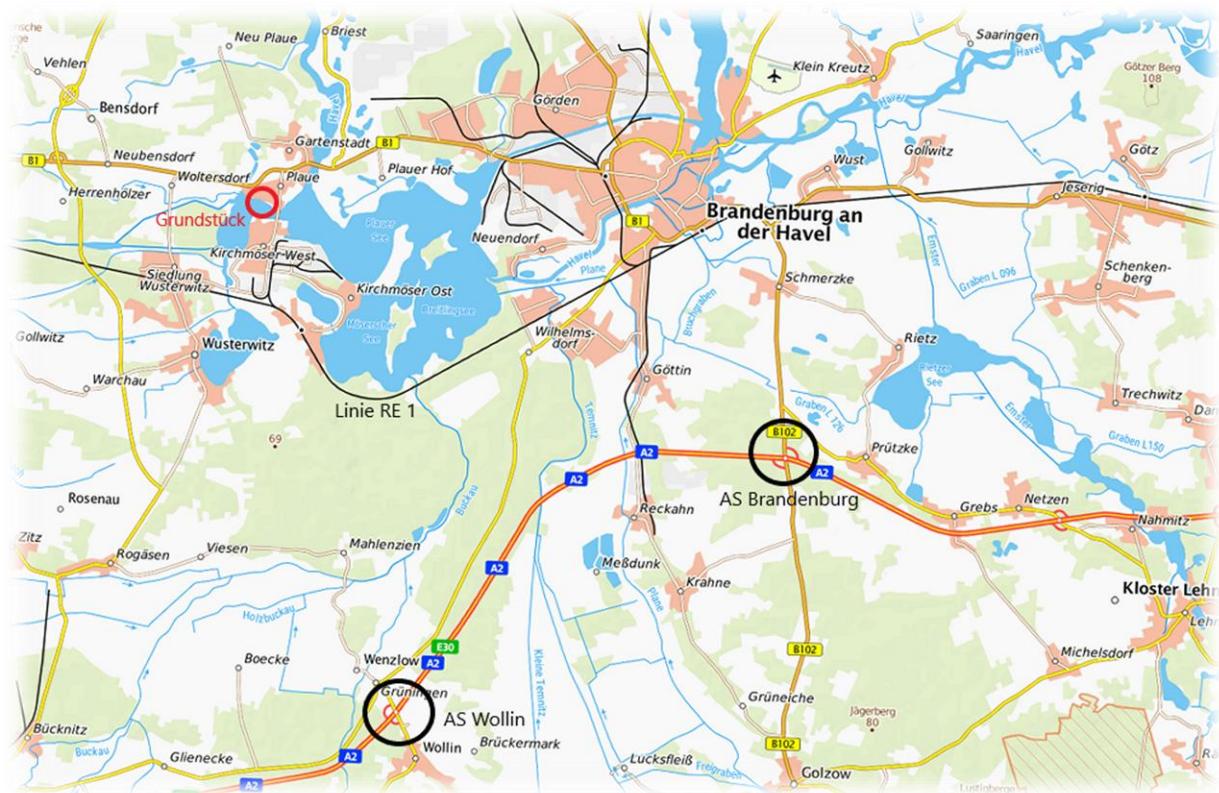


© GDI.BRB Stadt Brandenburg an der Havel

## **Verkehrsanbindung & Infrastruktur**

Brandenburg an der Havel ist Knotenpunkt der Bundesstraßen 1 und 102. Die B 1 verläuft direkt entlang des Ortsteils Plaue in Richtung Genthin. Die Autobahn 2 an der Anschlussstelle Brandenburg ist ca. 20 km, die Anschlussstelle Wollin ca. 15 km entfernt. Öffentliche Nahverkehrsmittel sind vorhanden, mehrere Bushaltestellen befindet sich in unmittelbarer Grundstücksnähe. Der ebenfalls zu Brandenburg an der Havel gehörende Nachbarortsteil Kirchmöser verfügt zudem über einen Bahnanschluss an der Strecke Berlin-Magdeburg (RE 1).

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung, u. a. ein Rewe in etwa 400 m Entfernung. Ebenfalls befinden sich in Plaue und Kirchmöser u. a. Apotheken, Ärztehäuser, Schulen, Gastronomie, Tankstellen sowie Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.



© GDI.BRB Stadt Brandenburg an der Havel

### Angaben zum Grundstück

Gemarkung	Brandenburg
Flur	145
Flurstück	588
Größe	862 m <sup>2</sup> (bereits vermessen)
Anschrift	Wendseeufer 19A, 14774 Brandenburg an der Havel

Das Grundstück ist gegenwärtig mit einem vor dem 03.10.1990 errichteten Bungalow sowie mit einer Garage und einigen noch vorhandenen Nebenanlagen bebaut. Diese Baulichkeiten können durch den Grundstückserwerber/Bauherren zurückgebaut werden, ein Rückbau ist im Zuge einer zu errichtenden Wohnbebauung jedoch nicht verpflichtend. Das Grundstück weist darüber hinaus eine attraktive Hanglage in Richtung des Wendsees auf.

In Abteilung II des Grundbuchs befindet sich eine historische begründete, jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten gegenstandslose Dienstbarkeit folgenden Inhalts: „Nr. 1b Besitzer hat den an den Flächenabschnitten 1 Nr. D/1109 und 1 Nr. B/1108 vorbeiführenden Abflussgraben innerhalb ihrer Grenzen auf seine Kosten zu unterhalten und ist verpflichtet, den Flächenabschnitt 1 Nr. D/1109 und den anderen Teil seines Gartens gegen den Garten des Eigentümers des Grundstückes Plaue Band 2 Blatt 178 auf seine Kosten eingefriedet zu halten.“ Sofern im Zuge des Verkaufs eine Löschung nicht erreicht werden kann, ist diese Eintragung aus dem Jahre 1878 durch den Erwerber im Zuge des Grundstückserwerbs als nicht wertmindernd zu übernehmen.

In Abteilung III des Grundbuchs befinden sich keine das Grundstück betreffenden Eintragungen.



© GDI.BRB Stadt Brandenburg an der Havel

### **Vorgaben zur baulichen Nutzung**

Die Grundstücksfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel als Wohnbaufläche (offene Bauweise) ausgewiesen. Entsprechend des § 34 Baugesetzbuch ist das Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Insbesondere bezüglich des letztes Punktes wird eindringlich auf den weiter unten aufgeführten Abschnitt **Erschließung** hingewiesen!

### **Kaufpreis**

Der Kaufpreis richtet sich nach Gebot. Der Orientierungswert anhand des derzeitigen Bodenrichtwertes (70,00 €/m<sup>2</sup>, Stichtag 01.01.2023) beträgt **60.340,00 Euro**. Der Verkauf wird mit einer Bauverpflichtung verbunden sein. Im Grundstückskaufvertrag wird ein angemessener Zeitrahmen zu deren Erfüllung vereinbart werden.

## ***Erschließung***

Im öffentlichen Bereich vor dem Grundstück liegt gegenwärtig lediglich die Elektro-Hauptleitung an.

Die Hauptleitungen für Trinkwasser und ggf. Gas müssen im öffentlichen Bereich zunächst erweitert werden. An den Kosten dieser Hauptleitungserweiterungen hat sich der spätere Anschlussnehmer zu beteiligen. Hierbei ist mit folgenden Kosten zu kalkulieren:

- Versorgungsleitung Trinkwasser: ca. 9.905,00 € zzgl. Mehrwertsteuer
- Versorgungsleitung Gas: ca. 3.250,00 € zzgl. Mehrwertsteuer

Die darüberhinausgehende Herstellung der Hausanschlüsse (Elektro, Trinkwasser, ggf. Gas) ist wie üblich durch den Anschlussnehmer auf eigene Kosten zu beauftragen. Diese Kosten sind bei den Stadtwerken Brandenburg an der Havel zu gegebenem Zeitpunkt eigenständig zu erfragen (Tel. 03381 752 613).

Die Schmutzwasserentsorgung hat über eine private, abflusslose Abwassersammelgrube zu erfolgen. Zwar ist eine solche Sammelgrube gegenwärtig vorhanden, es ist jedoch nicht bekannt, inwieweit diese allen rechtlichen und technischen Anforderungen entspricht. Gegebenenfalls ist daher eine neue Sammelgrube auf eigene Kosten zu errichten. Auskünfte hierzu erteilt die Fachgruppe Wasser (Tel. 03381 58 31 10).

## ***Besondere Hinweise***

### **Denkmalschutz**

Das Grundstück befindet sich im Bereich zweier eingetragener Bodendenkmäler. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern kann daher trotz zurückliegender Nutzung und Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

Zum Schutz des bekannten Bodendenkmals sind Tiefbauarbeiten und Bodeneingriffe jedweder Art nur mit archäologischer Begleitung nach vorherigem Denkmalrechtlichem Erlaubnisverfahren zulässig. Dazu zählen neben Baugrunduntersuchungen und Suchschachtungen für Leitungen, Leitungsverlegungen /-reparaturen /-rückbau, Fundamentfreilegungen, Neubauten auch Abplanierungen, Aufschüttungen oder Befestigungen der Oberflächen.

Gründe des Bodendenkmalschutzes schränken die Verfügbarkeit der Grundstücke insoweit ein: Alle Maßnahmen, die in den Erdboden eingreifen, sind zulässig, aber denkmalrechtlich antragspflichtig.

Eine Denkmalrechtliche Erlaubnis wird zum Schutz des eingetragenen Bodendenkmals mit Nebenbestimmungen zu Art und Ausmaß einer archäologischen Dokumentation erteilt.

Die Auflagen umfassen die Anzeigepflicht des Baubeginns, die Beaufsichtigung durch die Denkmalschutzbehörde bei voruntersuchenden Baugrunduntersuchungen oder Schachtarbeiten und die kostenpflichtige fachgerechte archäologische Dokumentation bei allen Arbeiten mit Erdaushub gemäß der "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum durch eine archäologische Fachfirma.

Nach dem § 7 BbgDSchG haben Verfügungsberechtigte von Denkmalen (auch Bodendenkmale) die Pflicht, diese im Rahmen des Zumutbaren zu schützen. Da bei einem Eingriff in ein Bodendenkmal dessen Substanz nicht geschützt werden kann, ist gemäß § 9 (3) BbgDSchG jede Veränderung des Bodendenkmals zu dokumentieren. Nach § 7 (3) BbgDSchG hat der Veranlasser der Veränderung des Denkmals im Rahmen des Zumutbaren die Kosten für die Dokumentation und Bergung zu tragen.

Auch vom Eigentümer veranlasste Baugrunduntersuchungen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde anzugeben und werden kosten- und gebührenfrei begleitet, um den Umfang denkmalrechtlicher Nebenbestimmungen präziser fassen zu können.

Eigentümer haben im eigenen Interesse auf Planungen dahingehend einzuwirken, dass in das geschützte Bodendenkmal so wenig wie möglich eingegriffen wird.

Nach § 7 (6) BbgDSchG haben Verfügungsberechtigte das Recht auf umfassende Beratung zu den Folgen des Vorhandenseins eines Bodendenkmals auf dem eigenen Grundstück bzw. den Auswirkungen der denkmalrechtlichen Auflagen (Kontakt: Fachgruppe Denkmalschutz, Tel. 03381 58 68 15).

### Umwelt- und Naturschutz

Auf dem Grundstück befinden sich Bäume, die entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel ([https://www.stadt-brandenburg.de/fileadmin/pdf/10/Buero\\_SVV/Verordnungen/Baumschutz.pdf](https://www.stadt-brandenburg.de/fileadmin/pdf/10/Buero_SVV/Verordnungen/Baumschutz.pdf)) geschützt sind. Sofern im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen die Fällung von Bäumen unumgänglich ist, ist die Fällung gemeinsam mit der Baugenehmigung zu beantragen.

Es ist davon auszugehen, dass sich auf dem Grundstück Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tierarten befinden. Das Grundstück grenzt auch unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ an, welches geschützte Biotope enthält. In Abhängigkeit von der Art und dem Umfang des beabsichtigten Bauvorhabens ist damit zu rechnen, dass eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Grundstückes im Zusammenhang zur Erlangung einer Baugenehmigung vorzulegen ist. In Abhängigkeit von dem Ergebnis kann es zur Festsetzung von Auflagen zur Baugenehmigung kommen.

Die Stadt Brandenburg wird in diesem Fall eine Verlängerung der vereinbarten Investitionsverpflichtung einräumen. Ebenso ist die vertragliche Vereinbarung eines befristeten Rücktrittsrechtes grundsätzlich möglich

### Ausschreibungsbedingungen/Informationen zur Ausschreibung

(1) Der Kaufpreis richtet sich nach Gebot; Orientierungswert/Mindestgebot: 60.340,00 Euro. Der Orientierungswert ergibt sich aus dem Bodenrichtwert Stand 01.01.2023. 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 der Bezugnahme auf die Gebote anderer Interessenten sind nicht zulässig.
- (3) Folgende Unterlagen sind einzureichen:
- Kaufantrag mit Kaufpreisgebot
  - Benennung des Erwerbers mit postalischer Anschrift
  - möglichst detaillierte Beschreibung des geplanten Bauvorhabens und Angaben zur vorgesehenen Nutzung (Eigennutzung oder Vermietung)
  - Angaben zum Investitionszeitraum
  - Finanzierungsnachweis (grundsätzliche Aussage zur Finanzierbarkeit durch die Hausbank bzw. Guthabenauskunft der Hausbank) Angaben zum Investitionszeitraum des Gesamtvorhabens
  - Einwilligungserklärung gem. Art. 7 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)
- (4) Ende der Ausschreibung: 13.10.2023. Sofern bis zu diesem Tag kein zuschlagsfähiges Angebot vorliegt, verlängert sich die Ausschreibung jeweils bis zum letzten Tag des Folgemonats.
- (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 derzeitig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Jeder Bieter ist aufgefordert, sich über das angebotene Grundstück zusätzlich selbst zu informieren. Für Inhalt, Richtigkeit und Vollständigkeit 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 unterliegen.
- (8) In dem Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung in einem angemessenen Zeitraum vereinbart werden.
- (9) Das Grundstück kann von außen jederzeit besichtigt werden. Bei Interesse an Besichtigungen auf dem Grundstück können Termine vereinbart werden.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Stadt Brandenburg an der Havel, Eigenbetrieb Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Klosterstr. 14, 14770 Brandenburg an der Havel, Tel.-Nr.: 03381 / 58 23 08, E-Mail: liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de

Die geforderten Bewerbungsunterlagen sind bei der

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

**Klosterstraße 14  
14770 Brandenburg an der Havel**

in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Ausschreibung Grundstück Wendseeufer“ einzureichen.







