

Stadt Brandenburg.

Immobilien an der Havel

Ausschreibung einer Immobilie in
Brandenburg an der Havel, Flämingsstraße 17



Viergeschossiger - Ansicht Südseite
Foto: GLM





Vier-Geschosser - Ansicht Nordseite
Foto: Toralf Schöbe im Auftrag GLM

Die Stadt Brandenburg an der Havel bietet im Stadtteil Nord eine bebaute Fläche zum Kauf an. Aufgrund der Größe der Fläche und des Ziels das Wohnquartier im Stadtteil Nord mit besonderen Wohnformen zu entwickeln, sucht die Stadt Brandenburg an der Havel leistungsfähige Kaufinteressenten mit Erfahrung und positiven Referenzen bezüglich der Durchführung vergleichbarer Vorhaben. Es ist ein Konzept für die Nutzung der Fläche zu erstellen, welches eine hohe städtebauliche Qualität schafft.

Die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel liegt ca. 70 km westlich der Bundeshauptstadt Berlin und ist räumlich von den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Havelland umgeben. Die Stadt Brandenburg an der Havel ist mit rund 74.400 Einwohnerinnen und Einwohnern eines der vier Oberzentren im Land Brandenburg und Sitz zahlreicher Institutionen. Die kulturellen und touristischen Möglichkeiten unserer Region, die mit ihrer großen Seenlandschaft zu einer der schönsten der Mark gerechnet wird, sind vielfältig und bieten Raum für eine aktive Freizeitgestaltung, geschichtliche Entdeckungstouren und kulturelle Höhepunkte. Unter anderem war die Stadt Brandenburg an der Havel einer der Ausrichter der BUGA Havelregion 2015. Das Objekt befindet sich in einer Entfernung von ca. 850 m (Aufgang Marienberg, Willisänger-Str.) zum früheren BUGA-Gelände und jetzigem Bürgerpark Marienberg.

Der Grundbesitz befindet sich im Stadtteil Nord, welcher ein integrierter Stadtteil mit guten Lagequalitäten ist. Er zeichnet sich durch die Wasserlagen entlang des Silokanals, viel Grün und die Nähe zum Stadtzentrum aus. Als Schlüsselprojekt ist die „Grünachse Nord“ zu nennen, welche in den letzten Jahren mit Fördermitteln hergestellt worden ist und zu einer Erhöhung der Wohnqualität beiträgt. Es bleibt das städtebauliche Ziel, einen breiten Ufergrünzug mit gesicherter öffentlicher Nutzbarkeit vor allem auch öffentliche straßenunabhängige Durchwegungen des Bereiches vom bestehenden Wohngebiet zum Wasser zu planen, zu

realisieren und zu erhalten. Die derzeit bestehenden Durchwegungen Rhinweg/Silokanal und Flämingstraße/Silokanal sind Bestandteil und dürfen nicht verändert werden.

In der Stadt Brandenburg an der Havel ist das Universitätsklinikum Brandenburg an der Havel – Campus für Gesundheit und die Medizinische Hochschule Brandenburg ansässig. Im Universitätsklinikum werden jedes Jahr rund 25.000 stationäre und rund 48.000 ambulante Patienten versorgt. Ebenso ist die Technische Hochschule Brandenburg in der Stadt ansässig, welche 1992 als Fachhochschule gegründet worden ist. Zu erreichen sind diese Einrichtungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln, welche in wenigen Gehminuten zu erreichen sind (Bus-Linien B, C, H, W - Haltestelle „Werner-Seelenbinder-Straße“, und die Straßenbahnlinien 1 und 6 - Haltestelle „Fontanestraße“ des ÖPNV der VBB).

Weiterhin befinden sich in der Nähe Bootsanleger für den Freizeit-Tourismus, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen und Betreutes Wohnen. Geprägt ist der Stadtteil Nord durch eine Wohnsiedlung aus drei- bis fünfgeschossigen Wohnungsbauten.

Angaben zum Grundstück

Eigentümer: Stadt Brandenburg an der Havel

Flur: 70

Flurstück: 155

Grundstücksgröße: 6.402 qm

Lage: Brandenburg an der Havel, Stadtteil Nord, Flämingstraße 17

Der Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch von Brandenburg Blatt 16690. In Abteilung II und III des Grundbuchs befinden sich keine Eintragungen.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Brandenburg an der Havel sind am Grundbesitz und zugunsten des Grundbesitzes keine Eintragungen vorhanden (Stand 15.08.2024).

Ein Energieausweis, ausgestellt am 07.12.2020, liegt vor und kann nach vorheriger Absprache eingesehen werden.

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und ist mit einem viergeschossigen, vollunterkellerten Gebäude in Plattenbauweise (Baujahr ca. 1988, Fotos oben), und einem zweigeschossigen Gebäude (Massivbauweise, Baujahr ca. 1992) ohne Keller bebaut.



Zweigeschossiger – Ansicht Südseite
Fotos: Toralf Schöbe im Auftrag GLM



Blick auf den Verbindungsbau

Zwischen beiden Gebäuden befindet sich ein eingeschossiger Verbindungsbau. Die Gebäude verfügen über ein massives Treppenhaus mit massiven Treppenläufen und Podesten. Vom in der Mitte liegenden Treppenhaus gehen durchlaufende Mittelflure bis zu an den Giebeln liegende Feuertreppen.

Die Gebäude sind derzeit leerstehend, weder vermietet, noch verpachtet und nicht mit Ansprüchen Dritter behaftet.

Die Baulichkeiten wurden ca. 1988 als Arbeiterunterkünfte errichtet und ab ca. 1992 als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber genutzt. Insgesamt befinden sich die Gebäude in einem einfachen baulichen Gesamtzustand mit offensichtlichen Mängeln und Schäden. Die Ausstattung und Ausbaweise entspricht nicht mehr den heutigen Standards.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit angebautem Überdach und ca. 10 Außenstellplätzen. Weitere Außenanlagen setzen sich aus Befestigungen, Teilbegrünungen und der Einfriedung zusammen.



Fotos: Toralf Schöbe im Auftrag GLM

Kaufgegenstand

Kaufgegenstand ist eine Teilfläche von ca. 6.087 qm aus dem Flurstück 155 der Flur 70 nebst aufstehenden Gebäuden und Anlagen. Die Kosten der Vermessung und Vermarkung trägt der Käufer.



Auszug aus den Geodatenbeständen der: Stadt Brandenburg an der Havel, GDI.BRB vom 14.01.2025.

Es gelten die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Dargestellten Kartendaten und
Bereitsteller:

- OpenStreetMap contributors
- GeoBasis-DE/LGB, GDI.BRB

Herauszumessen ist eine Fläche von ca. 315 qm, im vorstehenden Flurkartenauszug schwarz gekennzeichnet. Diese Verkehrsfläche ist öffentlich gewidmet und muss im Eigentum der Stadt Brandenburg an der Havel verbleiben. Sie ist eine unerlässliche Zuwegung zur „Grünachse Nord“ und muss erhalten bleiben (Verbindung Flämingstraße zur Zauchestraße/Rhinweg).

Planungsrecht

Aus planungsrechtlicher Sicht ist eine Weiternutzung des Objektes ausgehend von seiner Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB) möglich und die Umgebungsbebauung muss beachtet werden. Im Flächennutzungsplan liegt der Grundbesitz im Grenzbereich Wohnfläche- und Mischbaufläche. Angrenzend befindet sich eine Anlage nach dem BImSchG.

Untere Bodenschutzbehörde

Das Flurstück 155 der Flur 70 ist nicht im Altlastenkataster erfasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht. In unmittelbarer Nachbarschaft sind einige Altlastenflächen bekannt, deren Verunreinigungen möglicherweise auch das Flurstück beeinflussen. Hervorzuheben ist die Altlastenfläche auf dem Flurstück 308 der Flur 70. Auf dem Gelände des seit 1930 betriebenen, ehemaligen Tanklagers im Rhinweg 1 kam es in der Vergangenheit durch die langjährige Nutzung und mehrere Havariefälle zu erheblichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX). Nach Beräumung des Geländes im Jahr 2005, erfolgte in 2006 eine Bodensanierung und bis 2009 die Untersuchung und Abschöpfung der Ölphase im Bereich der errichteten großen Halle, direkt nördlich des Rhinwegs.

Trotz der Sanierungsmaßnahmen verblieben erhebliche Restbelastungen im Boden und Grundwasser, die seit dem Jahr 2010 über ein nachsorgendes Grundwasser-Monitoring beobachtet werden.

Falls es auf dem Flurstück 155 der Flur 70 zu Erdbaumaßnahmen, für z. B. neue Leitungen oder Gebäudefundamente kommen sollte, ist ein Aushub von kontaminiertem Boden nicht

auszuschließen. Dieser ist ggf. kostenintensiv als gefährlicher Abfall zu entsorgen. Generell hat bei organoleptisch auffälligen Böden eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde (Tel.-Nr. 03381 – 58 31 08) zu erfolgen.

Bei ggf. notwendigen, baubedingten Grundwasser-Absenkungen auf dem Grundstück kann das Pumpwasser, insbesondere bei längerer Pumpdauer, hohe Schadstoffgehalte aufweisen und muss dann gesondert aufgefangen und behandelt werden. Hierzu wäre zusätzlich eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (Tel.-Nr. 03381 – 58 31 10) erforderlich.

Aufgrund der Verunreinigung des Grundwassers mit BTEX und MKW in der unmittelbaren Umgebung des Flurstücks 155 der Flur 70 ist eine dauerhafte Grundwassernutzung nur möglich, wenn über umwelttechnische Untersuchungen der Nachweis erbracht werden kann, dass eine Grundwassernutzung keinen nachhaltigen Einfluss auf den nördlich gelegenen Grundwasserschaden hat.

Erschließung

Die Zuwegung/Zufahrt zum Kaufgegenstand erfolgt über die Flämingstraße, Flurstück 159 der Flur 70.

Die Medien Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme und Elektroenergie sowie Telefon und Kabelfernsehen liegen am Grundstück oder in der Straße (Kabelfernsehen) an.

Auf dem Hof des Grundbesitzes, zwischen den Gebäuden, befindet sich eine Pumpanlage. Die Bedienung der Pumpanlage wurde von Betreiber zu Betreiber mündlich weitergegeben. Die Typenbezeichnung der Pumpe ist unbekannt, eine Bedienungsanleitung existiert nicht. Die manuelle Bedienung hat zu erfolgen, nur wenn es regnet, da bei dauerhafter Nutzung ein Überhitzen der Pumpe erfolgen kann.

Auf dem Grundbesitz befinden sich entlang des bestehenden Weges (südlich vor dem Gebäude) mehrere Leuchtmasten (Betonmasten), ebenso erfolgt die Entwässerung in die angrenzenden Grünflächen. Die Beleuchtung und die Entwässerung ist weiterhin notwendig und muss erhalten bleiben. Bezüglich der Beleuchtung wird mit Abschluss des Kaufvertrages die Eintragung einer Beschränkten-persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) erklärt und grundbuchlich gesichert.

Die Betonmasten für die Außenbeleuchtung sind Bestandteil des Objektes Flämingstraße 17 und zu übernehmen.

Untere Naturschutz

Der Grundbesitz war seit Jahrzehnten vermietet und wurde intensiv genutzt. Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, dass sich auf dem Grundbesitz Quartiere, Nist- oder Brutstätten (Fortpflanzungsstätten) von geschützten Tierarten befinden können (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz). Auf den Freiflächen des Flurstücks 155 der Flur 70 sind Zauneidechsen zu erwarten, die auf den nördlich angrenzenden Flächen der Grünachse Nord nachgewiesen worden sind. Bei der zukünftigen Entwicklung des Flurstück 155 der Flur 70 sollen Vernetzungsflächen zwischen der Gründachse Nord und den südlich gelegenen Freiflächen der Zauchestraße vorgesehen werden, um die Population dieser streng geschützten Art miteinander zu vernetzen (§ 44 Absatz 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG).

Nach den Unterlagen zum Landschaftsplan der Stadt Brandenburg an der Havel befinden sich östlich und westlich des Flurstücks 155 der Flur 70 kleinteilige Biotop-Verbindungselemente

mit Feldgehölzen und Baumgruppen. Der Silokanal ist zudem als Entwicklungsfläche des Gewässerbiotopverbunds ausgewiesen.

Aufgrund der vorstehenden Informationen kann es bei dem Bauvorhaben (z.B. auch Sanierungsvorhaben) zu einem Zeitverzug kommen, sofern in Abhängigkeit von dem Bauantrag die Erstellung eines Artenschutzgutachtens notwendig wird. Informationen diesbezüglich erhält der Interessent vom Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Grünflächen (Tel.-Nr. 03381 – 58 31 00) und vom Amt für Bauleitplanung, Naturschutz und Baurecht (Amt 61), Amt 61.3.1 Untere Naturschutzbehörde, (Tel.-Nr. 03381 – 58 31 28). Auch bei baugenehmigungsfreien Maßnahmen wird empfohlen, vorab mit den vorstehenden Ämtern in Kontakt zu treten.

Sonstiges

Der Grundbesitz wird mit allen gegenwärtig vorhandenen Aufbauten und allen baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen veräußert. Dem Interessenten bleibt es freigestellt, im Bestand ganz oder teilweise zu sanieren, oder die Baulichkeiten zurückzubauen, um einen Neubau zu errichten.

Dem Erwerber obliegt die vollständige Baufeldfreimachung und Beseitigung aller Hinterlassenschaften auf eigenes Risiko und eigene Kosten. Alle Interessenten haben bei einem Besichtigungstermin die Möglichkeit, entsprechende Aufwendungen einzuschätzen und bei der Angebotsabgabe zu berücksichtigen. Der Interessent sollte demzufolge auch einen entsprechenden Sicherheitszuschlag berücksichtigen.

Verdeckte Mängel des Grundstücks sind dem Eigentümern gegenwärtig nicht bekannt.

Folgende Unterlagen sind in Papierform einzureichen:

1. Entwurfskonzept in M 1:1000 (insb. Darstellung Gebäude, Freiflächen, ruhender Verkehr, Flächen für Versorgung, Kennzeichnung der Bäume, die erhalten werden)
2. Angaben zu geplanten Wohnformen, geplanter Anzahl von Wohneinheiten und Wohnungsgrößen
3. geplante Grundrisslösungen, Gebäudeschnitte sowie Ansichten in M 1:200
4. Aussagen zur Materialität/Farbgestaltung der Fassaden
5. Entwurfsidee mit der maßgeblichen Umgebungsbebauung
6. Stellplatzberechnung
7. Angaben zum geplanten Energiekonzept
8. Baustufenplan
9. Kurzdarstellung von geeigneten durchgeführten Referenzobjekten
10. Formloser, schriftlicher Kaufantrag, Benennung des Erwerbers mit zustellfähiger Anschrift, Angaben zur vorgesehenen Nutzung, Entwurfskonzept (siehe vorstehend), Angaben zum Investitionszeitraum, Bonitätsnachweis für den Kaufpreis und das Investitionsvorhaben (mindestens Absichtserklärung der Hausbank, das Investitionsvorhaben zu begleiten)

Allgemeine Verkaufsbedingungen/Informationen zur Ausschreibung

1. Der Kaufpreis richtet sich nach Gebot; Mindestgebot: **900.000,00 Euro**.
2. Stufenweise Gebote unter Bezugnahme auf die Gebote anderer Interessenten sind nicht zugelassen.
3. Einwilligungserklärung gemäß Artikel 7 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).
4. Das Angebot erfolgt freibleibend. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.

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 Objekt zusätzlich selbst zu formieren. 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 unterliegen.
7. In dem zu beurkundenden Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung in einem angemessenen Zeitraum vereinbart werden.
8. Ende der Ausschreibung: **31.05.2025**.
9. Sofern kein zuschlagsfähiges Angebot vorliegt, verlängert sich die Ausschreibung jeweils bis zum letzten Tag des Folgemonats.
10. Besichtigungstermin: **18. März 2025, 10:00 Uhr**. Interessierte werden gebeten, eine Teilnahme an der Besichtigung bis zum **11. März 2025** telefonisch oder per Email anzumelden.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Stadt Brandenburg an der Havel, Eigenbetrieb Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, 14770 Brandenburg an der Havel, Klosterstraße 14, Telefon-Nr. 03381 - 58-2332, Fax-Nr. 03381 - 58-2904, Email: liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de.

Zur Abgabe Ihres Gebots

Das Gebot muss spätestens bis zum Tag des Schlusstermins (Ausschreibungsende) bei der Stadt Brandenburg an der Havel eingegangen sein und wird am darauffolgenden Arbeitstag geöffnet. Anschließend wird dem Interessenten der Eingang seines Gebots auf dem Postweg bestätigt. Das Gebot ist in einem verschlossenen Umschlag, dieser in einem weiteren geschlossenen Umschlag einzureichen mit der Aufschrift:

Stadt Brandenburg an der Havel
Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
Bereich Liegenschaftsmanagement
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel.

Die Umschläge sind darüber hinaus mit dem Hinweis „**Ausschreibung für die Flämingstraße 17**“ zu kennzeichnen.

Sollte der Interessent das Gebot nicht im eigenen Namen abgeben, ist das Vertretungsverhältnis sowie die Vertretungsberechtigung mittels einer schriftlichen Vollmacht nachzuweisen. Mehrere Interessenten, die ein gemeinsames Angebot einreichen, werden gebeten, einen Bevollmächtigten zu bestimmen.

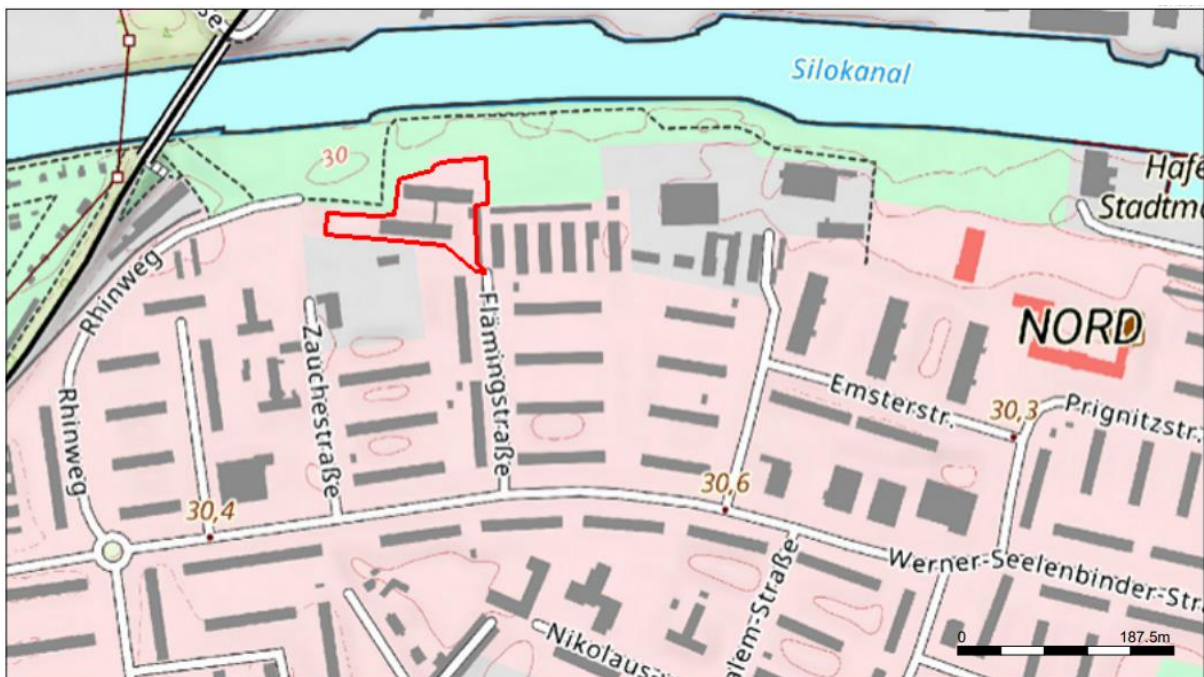
Darüber hinaus kann die Stadt Brandenburg an der Havel gegebenenfalls von Interessenten, mit denen sie Kaufverhandlungen aufnehmen möchte, verlangen, dass diese die Finanzierbarkeit des Kaufpreises und des Bauvorhabens glaubhaft nachweisen.

Zur Auswertung der Gebote

Die eingegangenen Gebote werden sorgfältig ausgewertet. Eine Kontaktaufnahme mit den Interessenten erfolgt nur, wenn dies zur Klärung des Gebots erforderlich ist. Zunächst findet eine Vorauswahl statt. Mit dem oder den in Betracht kommenden Interessenten werden Verhandlungen zum Abschluss eines Kaufvertrages aufgenommen.



Auszug aus den Geodatenbeständen der: Stadt Brandenburg an der Havel, GDI.BRB vom 16.01.2025.
 Es gelten die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Dargestellten Kartendaten und
 Bereitsteller: OpenStreetMap contributors, GeoBasis-DE/LGB, GDI.BRB
 Flurkartenauszug – Lage des Flurstücks 155 der Flur 70



Auszug aus den Geodatenbeständen der: Stadt Brandenburg an der Havel, GDI.BRB vom 16.01.2025.
 Es gelten die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Dargestellten Kartendaten und
 Bereitsteller:
 - OpenStreetMap contributors
 - GeoBasis-DE/LGB, GDI.BRB

Auszug Karte 3 – Biotopverbund

