

Flur 22, Flurstücke 47/1 und 45/1. Auszug aus Geodatenbeständen GDI Land Brandenburg

**Verkauf**  
einer städtischen Immobilie  
Stadt Brandenburg, Werderstraße  
Flur 22, Flurstücke 47/1, und 45/1  
mit insgesamt 543 m<sup>2</sup>



## **Baugrundstück für zwei Mehrfamilienhäuser in Nähe des Hauptbahnhofs**

Die Stadt Brandenburg an der Havel schreibt das vorgenannte Grundstück in der Bahnhofsvorstadt zum Kauf mit Bauverpflichtung aus. Das Grundstück liegt an der Werderstraße und ist ca. 30 m von der stark frequentierten Bauhofstraße entfernt. Der Hauptbahnhof Brandenburg ist bei einer Wegstrecke von ca. 500 m gut zu Fuß erreichbar. Die zentrale Lage und kurze Wege zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und zum Hauptbahnhof sind ideal für Berufspendler.

Es gilt das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB.

### **Allgemeine Angaben zum Grundstück:**

- Grundstück:** Werderstraße in 14776 Brandenburg an der Havel  
Grundbuch von Brandenburg, Flur 22  
GBBl. 14022, lfd. Nr. 22, Flurstück 47/1 mit 315 m<sup>2</sup> sowie  
GBBl. 16930, lfd. Nr. 41, Flurstück 45/1 mit 228 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche:** 543 m<sup>2</sup> (laut Angaben im Kataster)
- Bebauung:** unbebaut, es sind alte Aufschüttungen vorhanden
- Orientierungswert:** **120.000 Euro** (auf Basis des Bodenrichtwertes vom 01.01.2024)
- Eigentümer:** Stadt Brandenburg an der Havel

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

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

Es sind keine Baulasten nach der Bbg Bauordnung eingetragen.

Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich *zwischen* den Flurstücken 47/1 und 45/1 ein kleines *privates* Grundstück, das Flurstück 46 der Flur 22 mit nur etwa 3 m<sup>2</sup> Fläche, welche *nicht* mit genutzt werden darf.

### **Besonderheiten des Grundstücks, Bodenverhältnisse:**

Das Grundstück liegt am südlichen Gehweg der Werderstraße (im Abschnitt zwischen der Bauhofstraße, der Blumenstraße und der südlich verlaufenden Hausmannstraße). Dieses Areal ist im *Altlastenkataster als Altablagerungsfläche Hausmannstraße eingetragen*. Das heutige Geländeniveau ist durch Aufschüttungen entstanden. Eine punktuelle Untersuchung im Jahr 1998 ergab eine Auffüllungsschicht von etwa 30 cm. Deshalb ist es möglich, dass im Boden Reste von Baumaterialien (zum Beispiel Bauschutt), Schlacken und sonstigen Ablagerungen vorhanden sind. Im Boden wurde eine Cadmiumbelastung von 0,5 mg/kg Feststoff ermittelt. Hierdurch können zusätzlich Entsorgungskosten entstehen. Der Wiedereinbau von Erdaushub ist unter Umständen nicht möglich, der Erdaushub unterliegt der abfallrechtlichen Deklaration und ist zu beproben. Der Baugrund stellt möglicherweise besondere Anforderungen an die Gründung des Neubaus, bspw. kann eine Pfahlgründung angeraten sein. Es wird empfohlen, noch vor Stellung eines Bauantrages ein Baugrundgutachten einzuholen.

Auf einem Grundstück auf der *gegenüberliegenden* Straßenseite wurde im **Grundwasser** eine Belastung mit Arsen gefunden. Ob auch das hier angebotene Grundstück davon betroffen ist, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden. Weil die Möglichkeit einer Belastung des Grundwassers besteht, darf es nicht für den menschlichen Gebrauch und die Bewässerung von Nutzpflanzen (Obst, Gemüse) genutzt werden.

### **Bodendenkmalschutz**

An dieser Stelle ist zwar kein Bodendenkmal bekannt, das Vorhandensein bodendenkmalrelevanter Funde jedoch nicht auszuschließen. Sollte sich im Rahmen eines Erdaushubs (auch bei Schachtarbeiten) eine mögliche Fundlage ergeben, so ist die untere Denkmal-schutzbehörde zu informieren und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Genauere Lage der Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen**

Der Verlauf der Flurstücksgrenzen ist in der Örtlichkeit nicht hinreichend erkennbar. 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) und die Planung des Neubaus zu schaffen.

### **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.

Im Straßenraum vor dem Grundstück stehen zwei städtische Bäume (Säulen-Ulmen, Pflanzjahr 2000). Während der Bauarbeiten dürfen diese Bäume inkl. ihrer Wurzelbereiche *nicht* zerstört oder beschädigt werden. Falls für die Errichtung des Neubaus ein Kronenpflegeschnitt der Bäume erforderlich wird, ist dafür eine Genehmigung des Baumeigentümers einzuholen (Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel, Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Grünflächen, Sachgebiet Grünflächen und Friedhöfe; Herr Prieß 03381 / 58-3103, Frau Börner 03381/ 58-3135; [umwelt@stadt-brandenburg.de](mailto:umwelt@stadt-brandenburg.de)). Die für die Kronenpflegeschnitte anfallenden Kosten sind durch den Bauherrn zu tragen. Die beiden vorgenannten städtischen Bäume könnten die zukünftige Wohnbebauung beschatten. Eine Fällung der Bäume ist jedoch ausgeschlossen. Fenster und Räume des zukünftigen Gebäudes sind so anzuordnen, dass eine übermäßige Beschattung zentraler Wohn- und Aufenthaltsbereiche ausgeschlossen ist.

### **Technische Erschließung, Bauflecht und Zwischenraum zum Gehweg**

Die ortsüblichen Medien zur technischen Erschließung des Baugrundstücks sind im öffentlichen Raum der Werderstraße vorhanden. Die jeweiligen Übergabepunkte für den Hausanschluss sind erstmalig herzustellen.

Achtung: Zwischen dem angebotenen Grundstück und dem Gehweg befindet sich ein schmaler Streifen von ca. 20 m<sup>2</sup> als Teil der ebenfalls städtischen Flurstücke 47/2 und 45/2 der Flur 22, welche Teil der öffentlichen Verkehrsfläche sind. Sofern dies im Rahmen eines Bauantrages erforderlich sein sollte, wird die Stadt Brandenburg an der Havel eine Baulast mit dem Inhalt eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bewilligen.

Mit dem Kauf des hier angebotenen Grundstücks wird die *Verpflichtung verbunden* sein, den schmalen *Zwischenstreifen* nach Fertigstellung des Neubaus in Abstimmung mit der Fachverwaltung *zu pflastern bzw. zu befestigen*.

### **Informationen zur angestrebten Bebauung und Nutzungsart:**

Mit einer Bebauung der Flurstücke 47/1 und 45/1 der Flur 22 wird eine innerstädtische Baulücke geschlossen. Es wird eine individuell an die Umgebung angepasste Bebauung gewünscht. Dafür wird ein Bauinteressent gesucht, eine an den Standort angepasste Architektur für die Lückenbebauung realisiert und bereits Erfahrung mit Bau und Fertigstellung solcher Mehrfamilienhäuser hat.

Die Bewerbung ist mit einem **Entwurfskonzept** zu ergänzen, in dem die o.g. Anforderungen sowie folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt sind:

- Straßenbegleitende Bebauung traufständig, an der Grundstücksgrenze zur Werderstraße. Die Fläche zwischen der Flurstücksgrenze und dem Gehweg ist nach Fertigstellung der Gebäude in Abstimmung mit der Fachverwaltung zu befestigen. Diese Zwischenfläche beträgt etwa 20 m<sup>2</sup>.
- Entsprechend der Breite der Häuser in der Werderstraße sollen zwei Gebäude (je Flurstück eines) errichtet werden. Zumindest soll die Fassadengestaltung zur Werderstraße den Eindruck von zwei eigenständigen Häusern vermitteln.
- Rückseitige Baulinie entsprechend der östlich gelegenen Häuserzeile mit ca. 10 m Bautiefe. Die Tiefe der für das private Nachbargrundstück Flurstück 44/1 vorgesehenen Bautiefe des Wohnhauses von 10,9 m darf nicht überschritten werden.
- *Maximal* fünf Vollgeschosse, ein zusätzliches Dachgeschoss ist möglich, wobei die Firsthöhe von 17,80 m als Maximalhöhe einzuhalten ist.
- Als Dachform sind nur ein Satteldach oder ein Berliner Dach statthaft.
- Geschlossene Bauweise mit Grenzbebauung *ohne* Fenster zu den Nachbargrundstücken Flurstücke 49/1 und 44/1 der Flur 22 (*weil an die jew. Giebelwände angebaut werden kann*)
- **Nutzungsart:** Wohnen oder Mischnutzung mit im allgemeinen Wohngebiet zulässigem Gewerbe, Büroraum oder Räume für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche und sportliche Zwecke sind regelmäßig zulässig.
- Es gilt das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB.

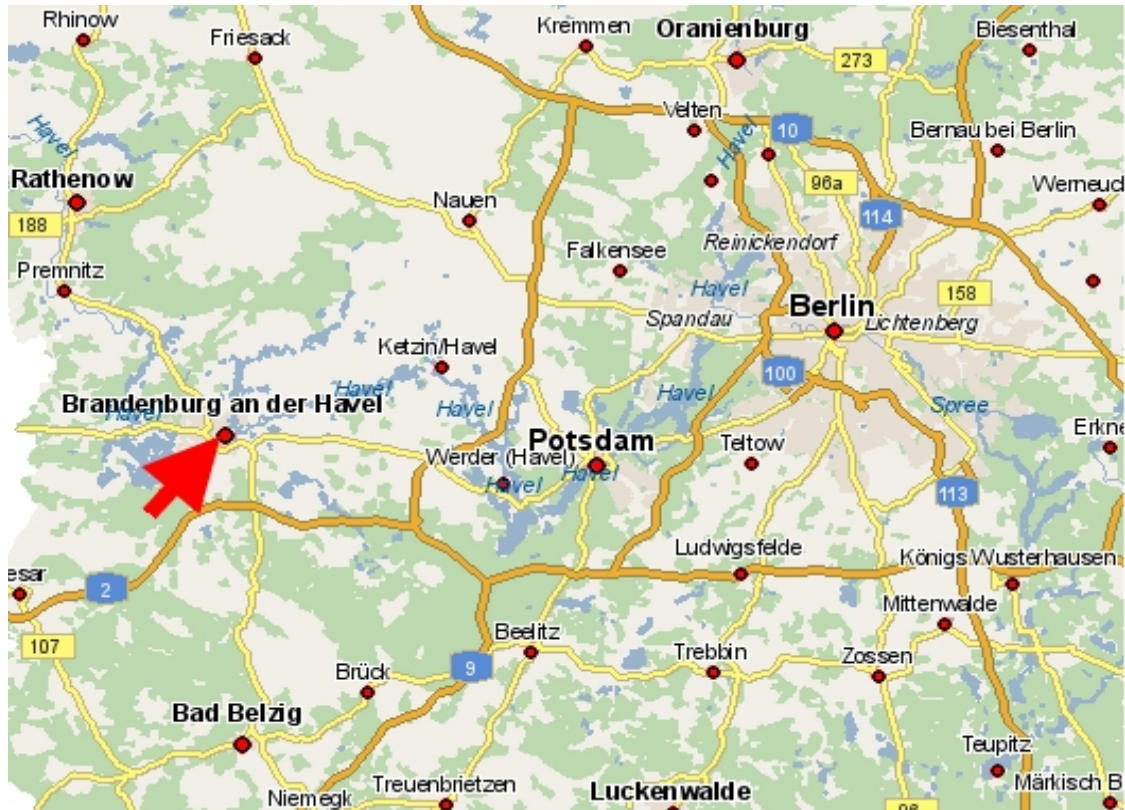
## Allgemeine Vertragsbedingungen / Informationen zur Ausschreibung

- 1 . Der Kaufpreis richtet sich nach Gebot, **Orientierungswert: 120.000 EUR.**  
Der Orientierungswert basiert auf dem Bodenrichtwert von 220 EUR/m<sup>2</sup> Stand 01.01.2024. 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/ Angaben zur vorgesehenen Nutzung (Eigennutzung oder Vermietung sowie die Nutzungsart), Entwurfsskizze, Investitionszeitraum, Bonitätsnachweis, Einwilligungserklärung nach Art. 7 Datenschutzgrundverordnung (*link siehe unten unter Nr. 11*)
- 4 . Ende der Ausschreibung: **31.05.2025.**
- 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, den Baubeginn und der Fertigstellung vereinbart werden.
- 10 .Besichtigung: Das Grundstück ist von der Werderstraße aus frei einsehbar.
- 11 . Einwilligungserklärung nach Art. 7 der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Sie finden den Link zum Formular unter:

[https://www.stadtbrandenburg.de/fileadmin/pdf/23/Bebaut/Einwilligungserkl%C3%A4rung\\_BRB\\_Allgemein.pdf](https://www.stadtbrandenburg.de/fileadmin/pdf/23/Bebaut/Einwilligungserkl%C3%A4rung_BRB_Allgemein.pdf)

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 an die vorstehende Adresse.



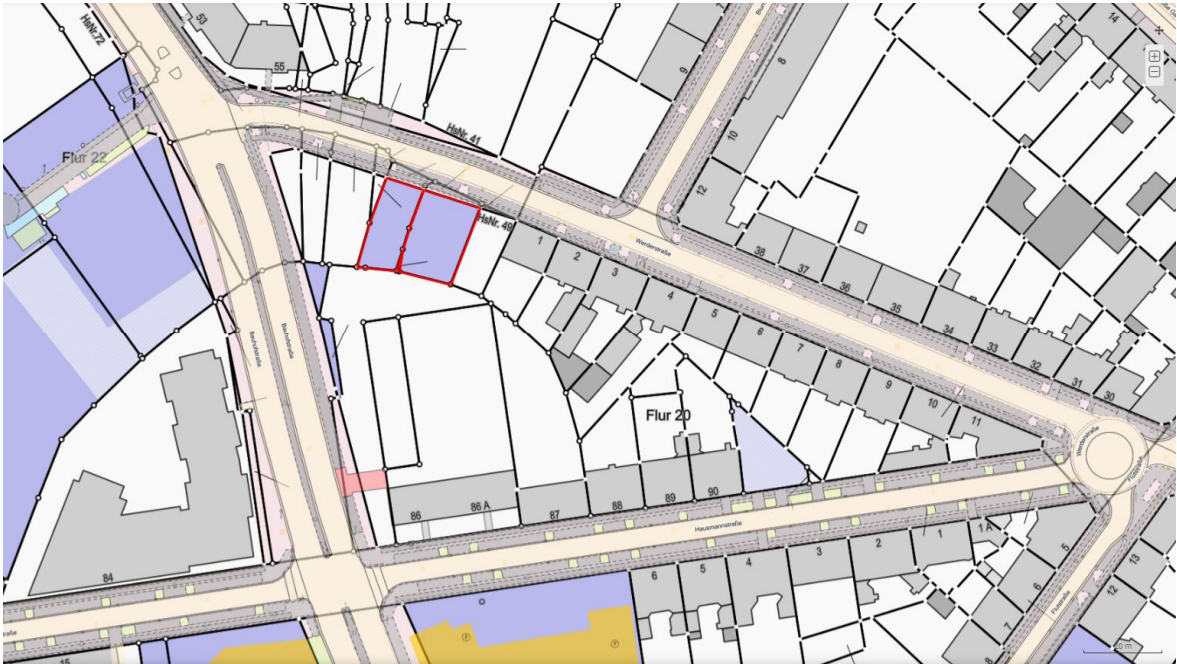
Umgebung der Stadt Brandenburg an der Havel.

Auszug aus Geodaten GDI.BRB



Lage des Grundstücks in der Stadt Brandenburg an der Havel.

Auszug aus Geodaten GDI.BRB



Flurstücke 47/1 und 45/1 der Flur 22.

Auszug aus Geodaten GDI Brandenburg



Zwischen der nördlichen Flurstücksgrenze und dem Gehweg liegt ein schmaler, unbefestigter Streifen

Auszug aus Geodaten GDI Brandenburg