



STADT WERDER (HADEL)

Ausschreibung eines bebauten Grundstückes

zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages
„Kirchstraße 11 in Werder (Havel)“



Ansprechpartner

Stadt Werder (Havel)

Fachbereich 6/ Liegenschaften

Kirchstraße 6/7

14542 Werder (Havel)

Frau Kasten – Tel.: 03327/ 783-389

Frau Krüger – Tel.: 03327/ 783-187

Fax: 03327/ 44385

liegenschaften@werder-havel.de





Präambel

Die Stadt Werder (Havel) beabsichtigt, ein im kommunalen Eigentum befindliches, bebautes Grundstück im Rahmen eines transparenten und diskriminierungsfreien Verfahrens im Erbbaurecht zu vergeben. Ziel dieses Vergabeverfahrens ist es, einen geeigneten Erbbauberechtigten zu finden, der das Grundstück im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielsetzungen der Stadt nachhaltig nutzt und weiterentwickelt.

Das Grundstück befindet sich in höchst attraktiver Lage innerhalb des Stadtgebiets und stellt aufgrund seiner sensiblen Umgebung und Anforderung an die Gestaltung besondere Ansprüche an einen Interessenten. Mit der Vergabe im Wege des Erbbaurechts verfolgt die Stadt das Ziel, langfristige städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten zu sichern, ohne das Eigentum an dem Grundstück aufzugeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens werden interessierte Investoren, Institutionen und sonstige geeignete Bewerber zur Abgabe eines Nutzungskonzepts und eines Angebots zur Übernahme des Erbbaurechts aufgefordert. Die Auswahl des Erbbauberechtigten erfolgt auf Grundlage des Angebotspreises unter der Voraussetzung einer hohen Qualität des Nutzungskonzepts und der umgebungsspezifischen und städtebaulichen Verträglichkeit.





I. Angaben zum Objekt

Gemarkung Werder (Havel)

Flur 1

Flurstücke 287 und 297

Grundstück Größe 593 m², ca. zu 2/3 bebaut

Objektart bebautes Grundstück/ Innenstadtbereich

Im näheren Umfeld befindet sich Wohnbebauung, die Kirche mit Friedhof und das Rathaus.

Das Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet „historische Inselstadt“, und diese ist touristisches Zentrum des anerkannten Erholungsortes.



Straßenansicht





Bebauung	bestehend aus: straßenständigem Vorderhaus, einem Seitenflügel als Grenzbebauung und einem Hinterhaus, einem Innenhof und dem Vorgarten zur Fischerstraße
Geschossigkeit	2,5 Erdgeschoss, Obergeschoss und teilweise ausgebautes Dachgeschoss, Kellergeschoss
Nutzungsfläche	ca. 600 m ² Nutzungsfläche Gebäude (aufgeteilt auf 2,5 Geschosse)
Objektart	bebautes Grundstück/ im näheren Umfeld Wohnbebauung
Zustand	Das Objekt ist unsaniert und abgenutzt. Die wesentlichen Kriterien sind: Die Wände sind massiv bzw. aus Trockenbau. Überwiegend bestehen Holzbalkendecken, alte Holzfenster und Holztreppe. Die haustechnischen Anlagen (Heizung und Sanitär) und die Elektroinstallation entsprechen nicht dem Stand der Technik. Es ist kein Energiestandard erfüllt und es werden keine erneuerbaren Energien verwendet. Es ist kein Brand- und Schallschutz vorhanden. Diese sind entsprechend der zukünftigen Nutzung vollständig zu erneuern bzw. neu herzustellen. Nähere Angaben sind dem vorhandenen Wertgutachten zu entnehmen, welches auf Antrag zur Einsichtnahme bereit gestellt wird. Ein Besichtigungstermin wird empfohlen.
Erschließung	erschlossen über Kirchstraße, Fischerstraße
Hausanschlüsse	Trinkwasser, Abwasser, Gas, Strom
Parkplätze	Es sind keine Parkplätze auf dem Grundstück vorhanden. Diese sind jedoch je nach Nutzungsart laut geltender Satzung zu schaffen.





Lage

Inselstadt/ Stadtzentrum
Kirchstraße 11, 14542 Werder (Havel)

Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist gegeben.

Fußläufige Erreichbarkeiten:

- Kinderbetreuungseinrichtung (20 min.)
- Grund- und Oberschule (15 Min.),
- Gymnasium (45 Min.),
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (15 min.)
- Stadtzentrum (10 min.)
- Bahnhof (40 min.)
- Kirche (unmittelbar)
- ÖPNV (unmittelbar, weitere Buslinien 15 min.)

Umgebende Bebauung/ Nutzungsmöglichkeiten

Die Nutzung des Gebäudes hat sich an die städtebaulichen und funktionalen Gegebenheiten des umliegenden Umfelds anzupassen. Ziel ist es, ein harmonisches Miteinander verschiedener Nutzungen sicherzustellen und negative Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke sowie das allgemeine Stadt- oder Ortsbild zu vermeiden. Aus diesem Grund sind Nutzungsarten, die aufgrund ihrer Art, ihres Umfangs oder ihrer Auswirkungen (z. B. Lärm, Geruch, Verkehrsaufkommen) als störend empfunden werden können, unzulässig. Hierzu zählen insbesondere gewerbliche oder sonstige Anlagen, die nicht mit der vorherrschenden Wohn- oder Büronutzung vereinbar sind oder das Wohl der Allgemeinheit sowie das nachbarschaftliche Zusammenleben beeinträchtigen könnten. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten erfolgt im Einklang mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und berücksichtigt die Schutzbedürfnisse der vorhandenen Bebauung und Nutzungsstruktur.

Vorliegende genehmigte Nutzung

Es besteht eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zum Verwaltungsgebäude/Büros mit Gültigkeit bis 2029. Die vorherige Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung erfolgte mit zahlreichen Auflagen (Sonderbau) und wurde im Jahr 2023 aufgegeben.





II. Ausschreibung/ Vergabe

Vergabekriterien:

Für die Vergabe bestehen zwei Preisbestandteile.

Der erste Preisbestandteil ist der über die Laufzeit des Vertrages zu zahlende **Erbbauzins**.

Der jährliche Erbbauzins basiert auf dem aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 410,00 €/ m² und einem Erbbauzins von 5 %:

$$410 \text{ €/m}^2 \times 593 \text{ m}^2 = 243.130 \text{ €} \times 5 \% = \mathbf{12.156,50 \text{ € p.a.}}$$

Der Erbbauzins wird während der Laufzeit des Vertrages regelmäßig an die Ortsüblichkeit angepasst.

Der zweite Preisbestandteil ist der **Kaufpreis des aufstehenden Gebäudes**. Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgte durch ein Sachverständigenbüro. Der Gebäudewert ohne Mehrwert aus der genehmigten Nutzung beträgt rund 250.000 €.

Die Vergabe erfolgt zum Höchstgebot unter Einhaltung der Mindestbedingungen. (Höchstgebotsverfahren)

Zuschlagskriterium bei der Vergabe des Erbbaurechtes sind der gebotene Kaufpreis für das aufstehende Gebäude sowie die im Nutzungskonzept darzulegende Einhaltung der unten weiter ausgeführten Mindestkriterien.

Das **Mindestgebot** für das Gebäude beträgt **500.000 €**.

Mindestbedingungen:

Eine Vergabe ist nur zulässig, wenn das festgelegte **Mindestgebot** erreicht wird.

Verpflichtend ist, dass die zukünftige Nutzung der Umgebungsspezifika entspricht und städtebaulich verträglich ist. Die Anforderungen werden nicht erfüllt, wenn gewerbliche oder sonstige Anlagen entstehen, die nicht mit der vorherrschenden Wohn- oder Büronutzung vereinbar sind oder das Wohl der Allgemeinheit sowie das nachbarschaftliche Zusammenleben beeinträchtigen könnten.





Unterlagen zum Gebot:

Eine Vergabe ohne Einreichung der nachfolgend beschriebenen Unterlagen und Nachweise ist nicht möglich.

Nutzungskonzept:

Zur Überprüfung der Einhaltung der Mindestbedingungen ist zwingend die Vorlage eines aussagekräftigen Nutzungskonzeptes erforderlich.

Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Sanierungskonzept:

Reichen Sie zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes ein Sanierungs- und Finanzierungskonzept sowie eine Zeitplanung ein.

Für die Bieter in engerer Auswahl gilt: Für Nichtunternehmer ist für den Nachweis der Wirtschaftlichkeit die Vorlage einer Schufa-Auskunft nicht älter als 3 Monate alt erforderlich. Unternehmen weisen ihre Wirtschaftlichkeit durch Vorlage der Umsätze der letzten 3 vollen Geschäftsjahre nach.





III. Vertragliches

Allgemeine Hinweise zum Erbbaurecht

Das Erbbaurecht wird als zeitlich begrenztes Nutzungsrecht für 99 Jahre vergeben. Das Erbbaurecht ist in jeglicher Form (Verkauf, Vererbung usw.) übertragbar und kann mit Grundpfandrechten belastet werden.

Der Erbbauzins wird während der Vertragslaufzeit regelmäßig an die Ortsüblichkeit angepasst.

Vertragsinhalt

Gebäude Das vorhandene Gebäude mit den oben genannten Gebäudeteilen und in dem oben näher beschriebenen unsanierten und abgenutzten Zustand, welcher keinen Stand der Technik erfüllt, wird an den Erbbaurechtsnehmer unter Einhaltung der Mindestanforderungen einer zukünftigen, umgebungsspezifischen und städtebaulichen Verträglichkeit verkauft. Die Anforderungen werden nicht erfüllt, wenn gewerbliche oder sonstige Anlagen entstehen, die nicht mit der vorherrschenden Wohn- oder Büronutzung vereinbar sind oder das Wohl der Allgemeinheit sowie das nachbarschaftliche Zusammenleben beeinträchtigen könnten.

Es besteht eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zum Verwaltungsgebäude/Büros mit Gültigkeit bis 2029.

Eine etwaige Nutzung als Wohngebäude oder dgl. muss bei der zuständigen Genehmigungsbehörde / Landkreis Potsdam-Mittelmark im Rahmen eines Vorbescheids entschieden und im Genehmigungsverfahren genehmigt werden. Alle sich hieraus ergebenden Auflagen und Einschränkungen gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten.

Laufzeit 99 Jahre

Erbbauzins 12.156,50 € jährlich ab Jahr 1

Wertsicherungsklausel

Eine Erbbauzinsanpassung ist nach den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes mit Vorliegen der Voraussetzungen und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung möglich. Die Erbbauzinsanpassung erfolgt in Abhängigkeit von den Veränderungen des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex im jeweils gleichen prozentualen Verhältnis nach oben oder nach unten. Eine Prüfung findet frühestens nach 5 Jahren nach Beginn des Erbbaurechtes statt.





Nebenkosten Sämtliche Kosten wie z. B. Notarkosten, Kosten die im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung anfallen und Erschließungskosten sowie Hausanschlusskosten sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

Grundstück Das Grundstück wird übergeben wie es steht und liegt. Stellplätze auf dem Grundstück sind nicht vorhanden. Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind einschränkt.

Sonstiges Die Stadt Werder (Havel) übernimmt keinerlei Kosten, die den Teilnehmern im Rahmen dieses Vergabeverfahrens entstehen. Eine Kostenerstattung ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Sonderkündigungsrecht

Wenn die Kriterien der vertraglichen Nutzung mit der Umgebung und die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Grundsätzen während der Vertragslaufzeit nicht mehr erfüllt werden, so besteht für die Erbbaurechtsgeber ein Kündigungsrecht. Eine Abweichung vom zugelassenen Nutzungskonzept ist nicht zulässig.





IV. Information zum Bieterverfahren

Interessenten haben Ihr Gebot **schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit aussagekräftiger Aufschrift „Ausschreibung Kirchstraße 11“** bis zum

27.02.2026

bei der

Stadt Werder (Havel),
Fachbereich 6/ Liegenschaften,
Eisenbahnstraße 13/14,
14542 Werder (Havel)

einzureichen.

Die Abgabe des Gebotes ist fristgebunden. Der Poststempel bzw. der Einlieferungsvermerk muss den 27.02.2026 oder einen früheren Tag aufweisen. Gebote, die nach dem 27.02.2026 eingehen, können nicht gewertet werden.

Bei dieser Ausschreibung handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes. Kosten, die dem Interessenten für die Teilnahme am Verfahren entstehen, werden durch die Stadt Werder (Havel) nicht erstattet.

Der Zuschlag wird an den **Höchstbietenden** unter **Einhaltung der unter II. benannten Bedingungen** erteilt.

Besichtigungstermine

Die Besichtigung des Objektes sind am **25.11.2025 und 09.12.2025**, in der Zeit zwischen **9:00 bis 15:00 Uhr** ermöglicht.

Hierfür melden Sie sich zwingend schriftlich per E-Mail unter der Adresse liegenschaften@werder-havel.de bis zum **20.11.2025 bzw. 04.12.2025** unter Angabe einer Uhrzeit an.

Weitere Informationen

Weiterführende Informationen werden ausschließlich schriftlich an alle Interessenten erteilt. Hierzu werden Sie gebeten sich regelmäßig auf der Homepage der Stadt Werder (Havel) zu informieren. Eine telefonische oder persönliche Beantwortung von Fragen ist unzulässig.

