

**Bekanntmachung zur
Veräußerung des
Erbbaurechts
am denkmalgeschützten
Amtshaus Broda in
Neubrandenburg.
Attraktive Lage für
touristische Nutzung.**



Außenansichten



Innenansichten



Bibliothek



Besprechungsraum



Kellergewölbe



Büro



Besprechungsraum



Eingangsbereich



Küche



Flur

Eckdaten zur Veräußerung

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH beabsichtigt die Veräußerung des Erbbaurechts am Amtshaus Broda

Kaufgegenstand	Denkmalgeschütztes Amtshaus Broda mit erhaltenswerter historischer Bausubstanz. Backsteinbau aus dem 19. Jahrhundert auf Fundamenten eines mittelalterlichen Klosters. Unterkellerung mit kreuzrippengewölbten Räumen aus dem 12. Jahrhundert. Terrasse mit Ausrichtung zum See.
Lage und Grundstücksdaten	Oelmühlenstraße 4, 17033 Neubrandenburg. Gemarkung Broda, Flur 1, Flurstücke 175/1 mit 433 Quadratmetern und 174/1 mit 1.522 Quadratmetern. Gesamtfläche 1.955 Quadratmeter. Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsgeber ist die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.
Lagebeschreibung	Das Objekt liegt im Westen der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, im Stadtteil Broda. Es bietet einen direkten Blick auf den Tollensesee und liegt rund zwei Kilometer westlich der Altstadt. Die Umgebung ist naturnah und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität, z. B. durch Strandbad und Kulturpark.
Kaufpreis	Orientierungswert: 691.000 EUR (Ermittelter Verkehrswert (Marktwert) für das Erbbaurecht gemäß § 194 BauGB laut Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag 07.07.2025)

Grundstück & Lage



Auszug Flurkarte mit Luftbild, Gemarkung Broda, Flur 1,
Flurstücke 174/1, 175/1

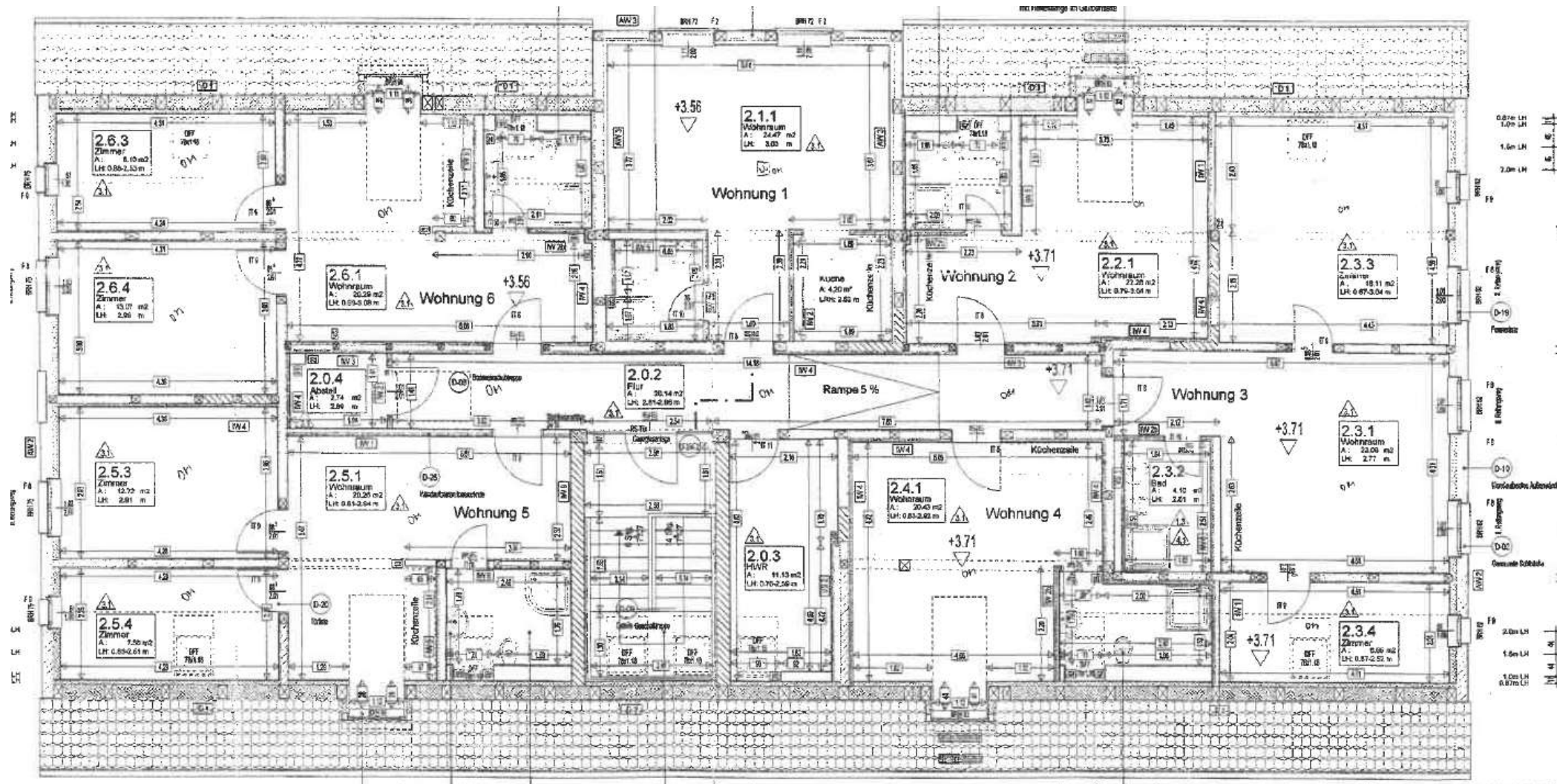
Grundstück & Objekt

Beschreibung

Das Backsteingebäude mit Krüppelwalmdach und Biberschwanzeindeckung wurde in den Jahren 2003 und 2004 umfassend saniert. Im Kellergeschoss befindet sich das begehbare historische Gewölbe. Das Erdgeschoss weist vorwiegend Büro- und Konferenzräume auf. Das Dachgeschoss ist an die Hochschule Neubrandenburg vermietet. Dort befinden sich sechs Gästewohnungen. Durch die Vermietung werden keine Einnahmen generiert, da eine Mietvorauszahlung im Rahmen der Sanierungsfinanzierung erfolgte. Die nutzbare Grundfläche des Gebäudes (NGF) beträgt ca. 931 m². Die Bruttogrundfläche wird mit 1.238 m² angegeben.



Grundstück & Objekt - Grundriss Dachgeschoss

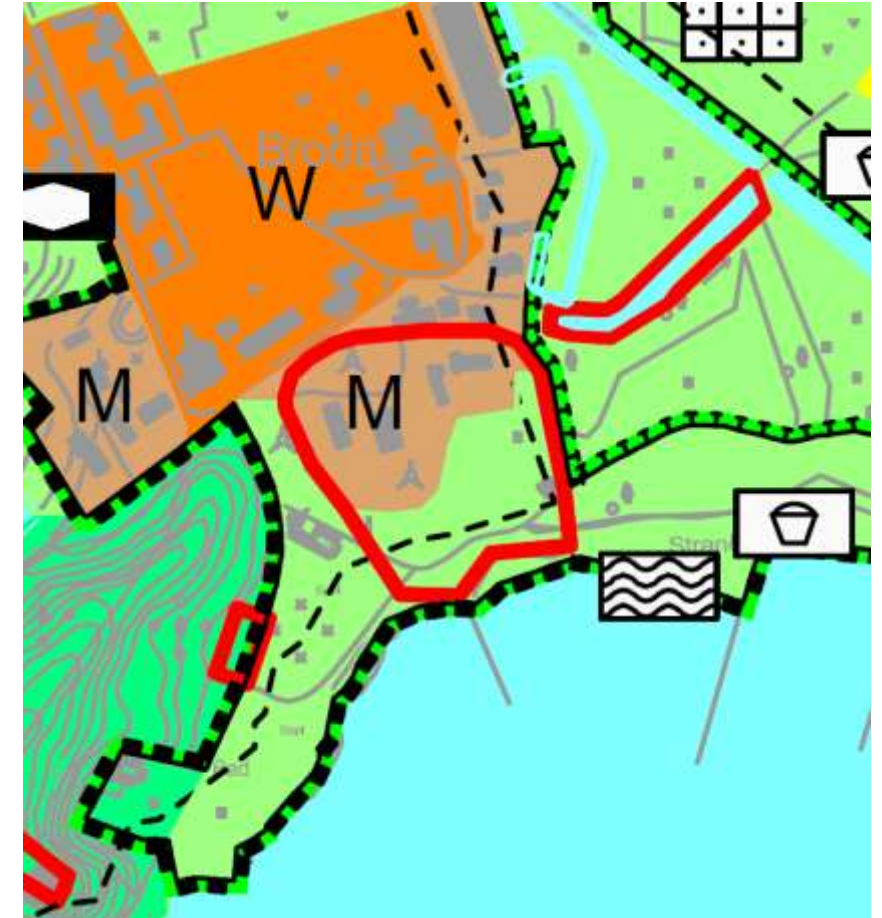


Wohnungen 1-6 sind temporäre- beziehungsweise Gästewohnungen

Planungs- & Rechtslage

Bauplanungsrecht und Erschließung

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Das Objekt ist über die Oelmühlenstraße verkehrlich erschlossen. Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation sowie mit Trink- und Abwasser ist gewährleistet. Die Flurstücke 174/1 und 175/1 der Flur 1, in der Gemarkung Broda gelten bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück. Die Vereinigung ist seit dem Jahr 2003 im Baulastenkataster eingetragen.



Denkmalschutz

Auf den Ruinen des im 12. Jahrhundert errichteten Klosters Broda wurde im 19. Jahrhundert das Amtshaus Broda errichtet. Im Keller des Amtshauses befinden sich bis heute kreuzrippengewölbte Räume aus der Zeit des Klosters. Es zählt zu den ältesten Gebäuden der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Das Gebäudeensemble ist in der Denkmalliste der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg eingetragen. Der Klosterhügel mit den angrenzenden Flurstücken ist als Bodendenkmal von besonderer Bedeutung ausgewiesen.

Die in den Jahren 2003 und 2004 durchgeführte Sanierung des Amtshauses erfolgte im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde.

Die Auflagen des Denkmalschutzes sowie die denkmalgerechte Erhaltung und Nutzung sowohl des Gebäudes als auch seiner Umgebung sind sicherzustellen.

Erbbaurecht

An dem Grundstück besteht ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren. Die Restlaufzeit beträgt 76 Jahre, Stand 2026. Im Rahmen der Veräußerung des Erbbaurechts tritt der Erwerber in alle bestehenden Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages ein. Wesentliche Inhalte des Erbbaurechtsvertrags:

- Nutzungsvorgabe Erdgeschoss: Büroräume; Einrichtung eines multi-funktionalen Raumes zur Nutzung für besondere Höhepunkte der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, der städtischen Gesellschaften und des Internationalen Begegnungszentrums
- Nutzungsvorgabe Dachgeschoss: Vermietung an die Fachhochschule Neubrandenburg als „Internationales Begegnungszentrum“ für mindestens 30 Jahre (Laufzeit noch 8 Jahre, Stand 2026)
- Verpflichtung des Erbbaurechtsnehmers, das Gebäude denkmalgerecht zu erhalten und zu nutzen
- Der Erwerber muss Gebäude-, Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Gewässerschadenhaftpflichtversicherungen abschließen.
- Sämtliche öffentlichen und privaten Lasten wie Grundsteuer, Erschließungs- und Straßenbaubeiträge trägt der Erwerber.
- Umweltauflagen sind einzuhalten, insbesondere zur Vermeidung von Bodenkontaminationen.
- Bei Heimfall oder Erlöschen ist das Grundstück mit Bauwerken in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben; eine Entschädigung orientiert sich am Verkehrswert.
- Ein jährlicher Erbbauzins ist zu zahlen (3.707,20 €, Stand: 2025); er unterliegt einer Anpassung.
- Es besteht ein gegenseitiges Vorkaufsrecht zwischen der Vier-Tore-Stadt und Erbbauberechtigtem.

Nutzungsvorgabe durch Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat für die zukünftige Nutzung des Amtshauses Broda verbindliche Vorgaben beschlossen:

- Die Nutzung soll eine touristische Ausrichtung haben und dabei im Einklang mit dem Tourismuskonzept der Tollense-Region stehen. Das Gebäude ist für eine öffentliche oder halböffentliche Nutzung vorzusehen, sodass insbesondere die Erlebbarkeit des Klosterbergs gewährleistet wird.
- Ein zentrales Ziel ist die dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit des historischen Kellergewölbes, das als bedeutender Teil des denkmalgeschützten Ensembles erhalten und geschützt werden muss.
- Darüber hinaus ist die denkmalgerechte Erhaltung und Nutzung sowohl des Gebäudes als auch seiner Umgebung sicherzustellen.
- Interessenten sind verpflichtet, nachhaltige Betreiber- und Nutzungskonzepte vorzulegen, die eine langfristige und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung gewährleisten.
- Zudem muss der Erwerber in alle Rechte und Pflichten des bestehenden Erbbaurechtsvertrages eintreten. Dazu zählen unter anderem die Versicherungspflicht, die Instandhaltungspflicht, das Tragen öffentlicher und privater Lasten sowie die Anerkennung des Heimfallrechts.
- Schließlich ist jede Veräußerung nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg möglich, die an die Einhaltung dieser Nutzungsvorgaben gebunden ist.
- Eine Anpassung des Erbbaurechtsvertrages aufgrund geänderter Nutzungsoptionen ist in Abstimmung mit der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Überprüfung der Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Kommunalverfassung.

Zuschlagskriterien 1/2

Zuschlagskriterien und Punktebewertung (Gesamtpunktzahl: 100 Punkte)

Der im Verkehrswertgutachten ermittelte Verkehrswert des Erbbaurechts dient als Orientierungswert. Eine Unterschreitung des Verkehrswertes führt nicht zum Ausschluss des Gebots. Die Angemessenheit des Gebotes bleibt im Rahmen der Gesamtbewertung zu würdigen.

1. Qualität der Umsetzung der Nutzungsvorgaben (40 Punkte)

■ Prüfmaßstab:

Bewertet wird die Qualität und Nachhaltigkeit der vorgesehenen Nutzung in Bezug auf:

- Touristische Ausrichtung (z. B. Attraktivität und Gebotsbreite, Einbindung in das regionale Tourismuskonzept)
- Öffentliche Zugänglichkeit (z. B. Regelmäßigkeit, Öffnungszeiten, Nutzungsvielfalt)
- Denkmalgerechte Nutzung und Erhaltung (z. B. Qualität der Maßnahmen, Nachweis fachgerechter Planung, langfristige Sicherung)

■ Punktevergabe:

- **36–40 Punkte:** Überdurchschnittliches, innovatives Konzept mit klaren, überprüfbaren Maßnahmen. Deutlicher Mehrwert für Tourismus, Kultur und Öffentlichkeit. Denkmalpflege ist langfristig und qualitativ gesichert.
- **26–35 Punkte:** Nutzungskonzept ist vollständig, nachvollziehbar und solide. Vorgaben werden fachgerecht erfüllt, ohne besondere Alleinstellungsmerkmale.
- **16–25 Punkte:** Nutzungskonzept ist grundsätzlich geeignet, weist aber Lücken in Qualität, Nachhaltigkeit oder Umsetzungsnachweisen auf.
- **0–15 Punkte:** Konzept bleibt vage oder unzureichend, Vorgaben werden nur formal erfüllt oder nicht plausibel dargelegt. Folie 13

Zuschlagskriterien 2/2

2. Finanzielle Leistungsfähigkeit (20 Punkte)

■ Prüfungsmaßstab:

Es wird das bei Gebotsabgabe zur Verfügung stehende Eigenkapital bewertet. Ein bankbestätigter Nachweis über die Verfügbarkeit der Eigenmittel ist einzureichen. Bei einer Bankfinanzierung ist die Vorlage einer Zusage des Kreditinstituts zwingend erforderlich.

■ Punktevergabe:

- **20 Punkte:** Bonität sehr hoch, Eigenmittel ≥ 40 %.
- **15 Punkte:** Bonität solide, Eigenmittel ≥ 25 %.
- **8 Punkte:** Bonität grundsätzlich positiv, Eigenmittel ≥ 15 %.
- **0 Punkte:** Bonität schwächer, Eigenmittel < 15 %.

3. Preisgebot (40 Punkte)

■ Prüfungsmaßstab:

Bewertet wird der Preis.

■ Punktevergabe:

- Das Höchstgebot erhält 40 Punkte. Ein Gebot in Höhe von 50 % des Orientierungswertes oder darunter erhält 0 Punkte. Alle weiteren Gebote werden linear nach Dreisatz zwischen 0 und 40 Punkten berechnet (auf drei Nachkommastellen gerundet).
- Formel zur Punkteermittlung:

$$\text{Punkte} = \frac{\text{Gebot} - 0,5 \cdot \text{Höchstgebot}}{0,5 \cdot \text{Höchstgebot}} \times 40$$

Ergebnisermittlung

Die Punkte aus allen drei Kriterien werden addiert. Das Gebot mit der **höchsten Gesamtpunktzahl (max. 100 Punkte)** erhält den Zuschlag, vorbehaltlich der Entscheidung der Stadtvertretung und der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Einreichung, Fristen und Verfahrenshinweise

Einzureichende Unterlagen in Papierform

- Nutzungskonzept (Text + Visualisierungen/Grundriss-Skizzen, Betrieb & Wirtschaftlichkeit)
- Bonitäts-/Finanzierungsnachweis (Bankzusage/Kontoauszug)
- Preisgebot (Erbbaurechtskaufpreis)
- Zeit-/Meilensteinplan, denkmalpflegerisches Konzept, Besucherführung Kellergewölbe

Fristen

- **Gebotsabgabe bis zum 30.11.2026** (Datum Posteingangsstempel)

Ort der Abgabe:

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
Vergabestelle
John-Schehr-Str. 1
17033 Neubrandenburg

Kommunikation:

Fragen zum Verfahren sind an vergabe@neu-sw.de zu richten. Elektronisch eingereichte Gebote werden nicht berücksichtigt.

Hinweise/Haftung

- Ein Rechtsanspruch auf die Zuschlagserteilung aus der Bekanntmachung der beabsichtigten Veräußerung besteht nicht.
- Die endgültige Entscheidung über die Veräußerung der Liegenschaft wird durch die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg getroffen. Die Zuschlagserteilung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Kosten, die Ihnen im Zusammenhang mit Ihrer eingereichten Interessenbekundung entstehen, werden nicht erstattet. Für den Inhalt oder Richtigkeit der Angaben wird jegliche Haftung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH ausgeschlossen.

Verfahrensablauf

Der Verkaufsprozess startet mit der Veröffentlichung der Vergabeunterlagen. Diese stehen mindestens zwei Monate vor Ablauf der Gebotsfrist zur Verfügung.

Zur sachlichen Information über das Grundstück werden Besichtigungstermine in zwei bis drei Zeitfenstern angeboten. Die Teilnahme erfolgt nach vorheriger Anmeldung. Individuelle Besichtigungen oder zusätzliche Informationen außerhalb dieser offiziellen Termine werden nicht gewährt.

Die Bieter reichen bis zur Frist ein verbindliches Gebot ein. Der Veräußerer behält sich Verhandlungen über die eingereichten Gebote vor.

Zur Klärung offener Fragen zu den eingereichten Konzepten werden Bietergespräche durchgeführt.

Abschließend erfolgt die Auswertung und Dokumentation durch ein internes Gremium, das mit Vertretern der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH besetzt ist. Sämtliche Schritte, von der Besichtigung bis zur Zuschlagsentscheidung, werden transparent und nachvollziehbar protokolliert. Den Zuschlag erhält das Gebot mit der höchsten Gesamtpunktzahl, vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sowie der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.