



STADT BRANDIS
Der Bürgermeister

Markt 1–3 • 04821 Brandis
Fachbereich Bau und Ordnung
Telefon: 034292 655-0
Telefax: 034292 655-28



Grundstücksverkauf durch die Stadt Brandis

Flurstück 25/1 Gemarkung Brandis





Allgemeine Beschreibung der Immobilie

Die Stadt Brandis veräußert im Ortskern der Stadt Brandis ein Baugrundstück mit einer Fläche von insgesamt 1.600 m² zur Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Es handelt sich um das Flurstück 25/1 der Gemarkung Brandis, gelegen in der Rathausgasse 6 in Brandis. Das Grundstück ist grundbuchlich lastenfrei. Im Baulastenverzeichnis ist eine dingliche Sicherung für 34 Stellplätze vermerkt.

1. Lage und Erschließung

Das Flurstück liegt in der Rathausgasse in Brandis. Haltestellen des ÖPNV befinden sich in fußläufiger Nähe. Eine Anbindung an das Autobahnnetz ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso ist ein Nahversorger fußläufig zu erreichen, ein Drogeriemarkt in der Pappelallee soll noch in diesem Jahr eröffnen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Rathausgasse.

2. Nutzung

Die Stadt Brandis befürwortet aus Gründen der Stadtentwicklung die Errichtung eines Gebäudes, das vorrangig als Ärztehaus mit mindestens einem Facharzt oder einer Fachärztin mit kassenärztlicher Zulassung genutzt werden soll. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist ob dem 2. Obergeschoss denkbar. Dabei soll der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtnutzfläche 30 % nicht überschreiten.

Zur Sicherung dieser Nutzung sollen in dem Kaufvertrag eine Bauverpflichtung aufgenommen werden:

2.1 Mit der Bauverpflichtung muss sich der Erwerber zur Planung und Errichtung eines nach § 34 BauGB zulässigen Geschäftshauses verpflichten. Der Erwerber muss bereit und in der Lage sein, hierfür

- innerhalb von 1 Jahr nach Zuschlagserteilung einen Bauantrag bei der zuständigen Behörde einzureichen,
- spätestens 1 Jahr nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Errichtung des Geschäftshauses zu beginnen und dieses spätestens 3 Jahre nach Bestandskraft der Baugenehmigung vollständig herzustellen.

2.2 Zur weiteren Absicherung wird in den Grundstückskaufvertrag eine Rechtsnachfolgeklausel aufgenommen, nach der dem Erwerber der Weiterverkauf des Grundstücks nur bei einer Weitergabe der Bauverpflichtung an den Rechtsnachfolger mit



entsprechender Weitergabeverpflichtung an weitere Rechtsnachfolger gestattet wird, sofern die genannten Pflichten noch nicht erfüllt oder anderweitig erloschen sind.

3. Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist nach dem § 34 BauGB zu beurteilen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist vorgesehen, dabei sollen die unter 2. beschriebenen Erwartungen als Festsetzung aufgenommen werden.

4. Altlasten und Bodenbeschaffenheit

Der Erwerber übernimmt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung des Geschäftshauses und seiner Nutzung. Das gilt auch für Aufwendungen eventuell erforderliche Gutachten für das Grundstück. Im Übrigen wird im Grundstückskaufvertrag vereinbart, dass das Grundstück übernommen wird wie es steht und liegt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung in der Rathausgasse ist vorhanden.

6. Veräußerungsmodalitäten

Das Grundstück wird an den Bieter verkauft, dessen Gebot nach Maßgabe der in Abschnitt 9. genannten Wertungskriterien die höchste Punktzahl erreicht. Dabei werden nur Gebote berücksichtigt, bei denen der Kaufpreis den Mindestkaufpreis von 120.000,00€ (entspricht 75,00€/m²) erreicht oder überschreitet. Kaufpreisangebote unterhalb des Mindestkaufpreises werden nicht berücksichtigt.

Es besteht die Verpflichtung des Erwerbers zur Beurkundung des Vertrages innerhalb der in 2.1 festgeschriebenen Fristen. Wird diese Frist vom Bieter, der den Zuschlag erhalten hat, nicht eingehalten, behält sich die Stadt Brandis vor das Grundstück an den nächstfolgenden Bieter zu veräußern.

Die Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung übernimmt der Erwerber.



7. Bewerbungsmodalitäten

Der Kaufinteressant hat ein Kaufpreisangebot mit der Vorstellung der baulichen Nutzung in Bezug auf die geplante Nutzung als Ärztehaus und die gemäß diesem Exposé weitere zulässige Nutzung bei der Stadt Brandis einzureichen. Die Nutzung als Ärztehaus mit mindestens einer Niederlassung einer Fachärztin oder Facharztes mit kassenärztlicher Zulassung ist in geeigneter Form nachzuweisen.

Die Angebotsunterlagen sind zwingend in einem verschlossenen Umschlag mit dem deutlichen Hinweis:

Vergabesache! Nicht öffnen!
Kennwort: Flurstück 25/1

bis 31.05.2022

bei folgender Adresse einzureichen:

Stadtverwaltung Brandis
Markt 1 bis 3
04821 Brandis

Bei Postversand ist der Umschlag ebenso zu kennzeichnen!

Anfragen der Bieter im Zusammenhang mit dem einzureichenden Angebot sind in Textform bis spätestens 24.05.2022 unter Angabe des Absenders bei der Stadt Brandis einzureichen, mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

8. Auswahlverfahren

Die Kaufpreisangebote werden nach Ablauf der Angebotsfrist (31.05.2022) geöffnet. Eine Vorprüfung erfolgt durch die Verwaltung, die den zuständigen Gremien der Stadt Brandis Vorschläge unterbreitet. Diese Sitzungen sind nichtöffentlich.

Sofern möglich, erfolgt danach die Zuschlagsempfehlung auf der Grundlage der Ergebnisse der Diskussion in den vorbereitenden Gremien durch die Verwaltung an den Stadtrat der Stadt Brandis auf das beste Angebot.



Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Verhandlung und Zuschlag. Der Stadtrat der Stadt Brandis wird über die Vergabe unter Berücksichtigung der Kaufpreisangebote entscheiden.

9. Bewertung des Angebotes

Bei der Bewertung des Angebotes wird das Kriterium „Preis“ zu 40% und das Kriterium „Bebauungsvorschlag“ zu 60% herangezogen.

Für das Kriterium „Bebauungsvorschlag“ ist die vorrangige Nutzung als Ärztehaus maßgeblich. Dazu wird folgende Bewertung herangezogen:

- a. Für die Erfüllung der Mindestanforderung, der Niederlassung einer Fachärztin oder Facharztes gem. Punkt 2 dieser Ausschreibung, werden 3 Punkte vergeben.
- b. Für jede weitere Niederlassung einer Ärztin oder eines Arztes mit kassenärztlicher Zulassung werden 5 Punkte vergeben.
- c. Für jede Niederlassung eines durch Bundesgesetz geregelten Heilberufes¹, die nicht a. und b. fallen, wie z.B. Logopädie, Physiotherapie sowie Gesundheitshandwerker, wie z.B. Augenoptik, wird 1 Bewertungspunkt vergeben.

Für das Kriterium „Preis“ wird folgende Bewertung herangezogen:

1. Das höchste Kaufpreisgebot erhält die gleiche erzielte höchste Gesamtpunktzahl wie für das Kriterium „Bebauungsvorschlag“.
2. Die weiteren unter dem höchsten Kaufpreisangebot liegenden Angebote erhalten anteilig Bewertungspunkte, wobei die höchste Gesamtpunktzahl 100% entspricht. Die anteilig vergebenen Bewertungspunkte werden zur weiteren Berechnung mit bis zu zwei Nachkommastellen herangezogen. Eine Auf- oder Abrundung auf volle Punkte ist nicht vorgesehen.

¹ Definition siehe

<https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/gesundheitswesen/gesundheitsberufe/gesundheitsberufe-allgemein.html>