

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0779/2022**

Datum: 16.11.2022

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
23 - Liegenschaftsamt

**Betrifft: Konzeptvergabe Objekt „Kupferhammerweg 1“**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	06.12.2022	Vorberatung
Hauptausschuss	08.12.2022	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2022	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, das bebaute Grundstück, gelegen Kupferhammerweg 1 mit der katasteramtlichen Bezeichnung Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flurstück 2501 im Wege der Konzeptvergabe mit sozialorientierter Nutzungsausrichtung Mehrgenerationenhaus im Sinne einer offenen Begegnungsstätte und weitergehenden sozialen Angeboten (Nutzungsmischung) zum Verkauf auszuschreiben. Vorgesehen ist die Gewichtung des Konzeptes mit 70% und der Preis mit 30%. In der Ausschreibung ist der Verkehrswert als Mindestpreis anzugeben.

Götz Herrmann  
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:					<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>						
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
2022	Aufwand	11.17	543100	105.743 €	2.227,68 €	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmennummer: .....)						
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung	
2022	Auszahlung	11.17	743100	105.743 €	2.227,68 €	
				€	€	
				€	€	
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Erläuterung:						
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:					<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:					<input checked="" type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Stadt Eberswalde ist Eigentümerin des Grundstücks, gelegen Kupferhammerweg 1 in 16225 Eberswalde mit der katasteramtlichen Bezeichnung Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flurstück 2501. Das bebaute Grundstück hat eine Größe von 793 qm. Die Bebauung stellt sich in Form einer 2-geschossigen unterkellerten Doppelhaushälfte verbunden mit einem eingeschossigen – ebenfalls unterkellerten - Anbau dar. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Bebaut wurde das Grundstück mit dem Hauptgebäude um 1890 – vermutlich auf Pfählen. Anfang der 90ziger Jahre wurde eine Teilsanierung im Rahmen des Umbaus zu einer Begegnungsstätte bzw. zu einem Kommunikationszentrum durchgeführt. Nicht saniert wurden u.a. der Keller, das Dach, die Fassade und die Trink- und Schmutzwasserleitungen.

Aufgrund des gegebenen Bautenzustandes steht die Immobilie leer.

Der Flächennutzungsplan weist die besagte Grundstücksfläche als gemischte Baufläche aus.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof von Eberswalde, der fußläufig in ca. fünf Minuten erreichbar ist. Das Objekt befindet sich am südöstlichen Ende des Kupferhammerweges, der hier als Sackgasse ausgebildet ist, angrenzend an den Brückenbereich der Eisenbahnstraße. Die Anbindung an die B 167 erfolgt über den naheliegenden Kreuzungsbereich, so dass das Grundstück verkehrstechnisch sehr gut an Bus und Bahn angebunden ist.

Das bebaute Grundstück „Kupferhammerweg 1“ grenzt unmittelbar an die Bahngleise für Nah- und Fernverkehrszüge. Neben dem Personenverkehr wird auch der Güterverkehr über die Bahnstrecke geleitet.

Diese Immobilie soll nicht im Bieterverfahren zum Höchstgebot zum Verkauf ausgeschrieben werden, sondern im Zuge der Konzeptvergabe mit der Gewichtung 70% Konzept und 30% Preis.

Hinsichtlich des Preiskriteriums wird in der Ausschreibung zum Grundstücksverkauf der Verkehrswert als Mindestpreis angegeben. Der Verkehrswert wird im Vorfeld durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen ermittelt. Im Rahmen der Konzeptvergabe wird sodann der gebotene Kaufpreis mit 30 % gewertet.

Diese Konzeptvergabe verbunden mit der Gewichtung ermöglicht es, dass bei der Entscheidung über den Grundstücksverkauf die künftige Nutzung der Immobilie die maßgebende Entscheidungsgrundlage darstellt. Bei der Konzeptvergabe steht das eingereichte Konzept im Vordergrund der Entscheidung.

Ziel der Konzeptvergabe ist die künftige sozialorientierte Nutzung der Immobilie „Kupferhammerweg 1“ als Mehrgenerationenhaus im Sinne einer offenen Begegnungsstätte mit weitergehenden sozialen Angeboten (Nutzungsmischung). Das Objekt soll hierbei als Einrichtung betrieben werden, in welcher der Mensch im Vordergrund steht und die Förderung sozialer Kontakte ermöglicht wird. Als offene Begegnungsstätte soll das Konzept Angebote, wie familienorientierte Aktivitäten und Dienste für Jung und Alt, der Förderung des Miteinanders der Generationen und der Hilfe zur Selbsthilfe beinhalten.

Auch Freizeitangebote und kulturelle Angebote sollen zum Mitmachen und zur Teilhabe einladen. Daneben ist die Einrichtung einer Tagesstätte sowie Angebote der Kinder- und Jugendhilfe wünschenswert. Gleiches gilt für ambulante und stationäre Hilfen.

Im Vorfeld der Nutzungsaufnahme bedarf es einer dem künftigen Nutzungszweck angepassten Sanierung und Modernisierung des Objektes. Dementsprechend soll das Konzept neben einem Nutzungskonzept auch ein Sanierungskonzept enthalten, welches auf die künftige Nutzung abgestimmt ist und eine klimagerechte Sanierung berücksichtigt.

Diese sozialausgerichtete – nicht-kommerzielle - künftige Nutzung der Liegenschaft ist im öffentlichen Interesse. Der Zweck der Konzeptvergabe wird den Belangen des Gemeinwohls gerecht.

#### Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Die klimagerechte Sanierung wird im weiteren Verfahren bei der Konzeptausschreibung im Rahmen der Leistungsbeschreibung bzw. der Formulierung von Mindestanforderungen bzw. Bewertungskriterien sichergestellt. So soll eine Klima- und Ressourcenschutz orientierte Sanierung durch Minimierung des Gesamtenergiebedarfs, Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie die Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen sichergestellt werden.