



## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Blota)



Abbildung 1: Stadt Lübben, B. Möbes

# EXPOSÉ

## für den an der „Lindenstraße“ gelegenen Kahnhafen 2 in 15907 Lübben (Spreewald)



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	3
Lagebeschreibung .....	3
Liebenswertes und Tourismus in Lübben.....	5
KAHNFAHRTEN .....	6
Grundstücksdaten und Kataster.....	6
Das Pachtobjekt .....	7
Aufgabenstellung .....	7
Nutzungsüberlassung .....	8
Zustand / Aktuelle Nutzung.....	8
Bau- und Planungsrecht.....	8
Informationen zum Vertragsinhalt .....	9
Art der Ausschreibung .....	9
Das Verfahren, Angebot .....	9
Inhalt des Angebotes .....	10
Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung .....	10
Besichtigungen / Ansprechpartner .....	10
Hinweise.....	10
Anlagen .....	11
Abbildungsverzeichnis .....	11





## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Błota)

Die Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) sucht im Rahmen dieser Ausschreibung für den Kahnhafen 2 – Lindenstraße in Lübben (Spreewald), ab dem 01.01.2026 eine/n Betreiber/in, der/die in der Lage ist, den Kahnfährbetrieb langfristig zu sichern.

## Vorwort

## Lagebeschreibung

Die Stadt Lübben (Spreewald) mit über 14.000 Einwohnern liegt rund 40 Kilometer nordwestlich von Cottbus und 75 Kilometer südöstlich von Berlin, mitten im Herzen des UNESCO-Biosphärenreservats Spreewald. Als ausgewiesenes Mittelzentrum sowie Kreisstadt im ländlich geprägten Raum hat sich Lübben als touristisches, kulturelles und wirtschaftliches Zentrum im Süden des Landkreises Dahme-Spreewald etabliert.

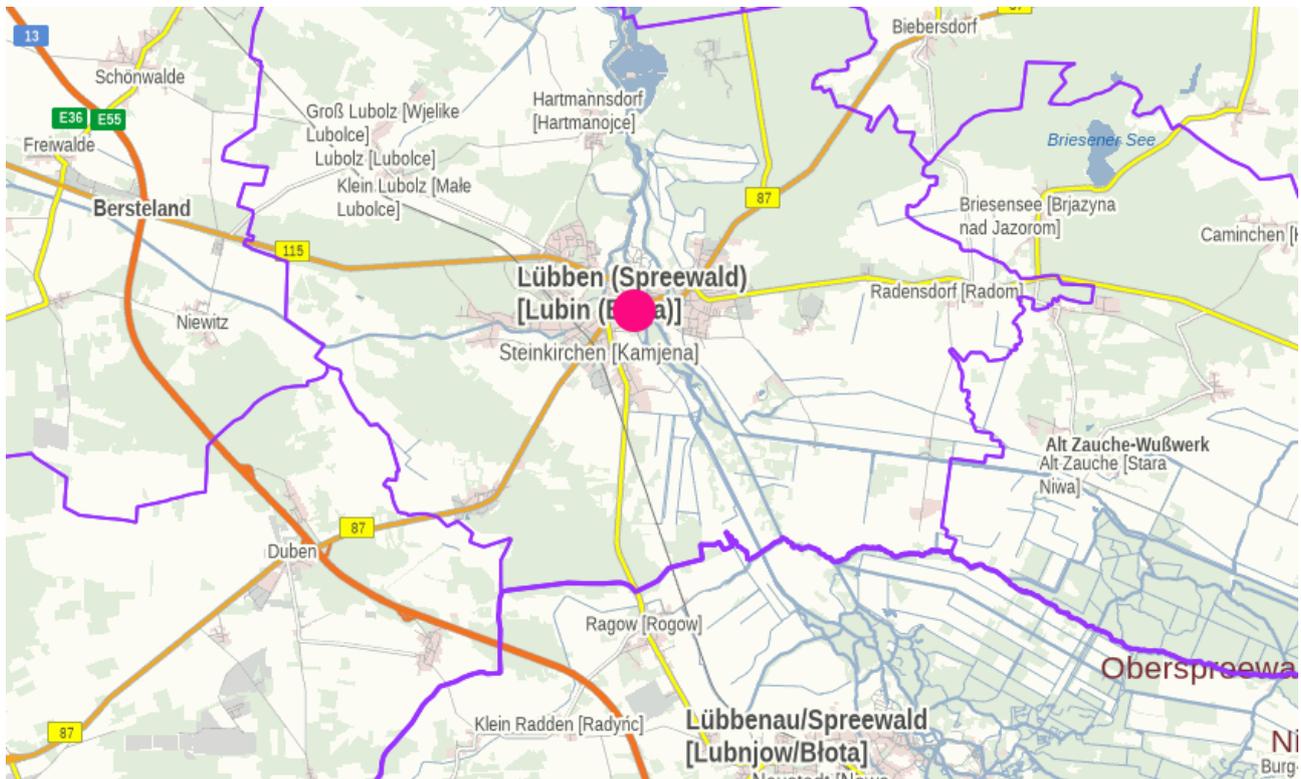


Abbildung 2: LGB Brandenburg Viewer



# LÜBBEN

Die Stadt im Spreewald.



## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Błota)

Für den Pendleralltag bietet die Stadt Lübben eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit zwei Autobahnschlüssen, der direkten Bahnanbindung nach Berlin und Cottbus oder auch mit dem öffentlichen Busverkehr. Die Städte Berlin, Dresden und Cottbus sind somit innerhalb einer Fahrstunde erreichbar. Lübben befindet sich in der Lausitz, einer Region im Strukturwandel. Kleine und Mittelständische Unternehmen prägen unseren Wirtschaftsstandort.



Abbildung 3: Archiv des Biosphärenreservats Spreewald

„Wiesen, Fließe und ein Heuschober sind Teil der Kulturlandschaft Spreewald.“



Abbildung 4: Wikipedia Biosphärenreservat Spreewald

Auf einer Fläche von ca. 121 km<sup>2</sup> bildet sie das Scharnier zwischen Unter- und Oberspreewald, einer einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft, die sich in Richtung Nordwesten und Südosten ausbreitet.

Als Kreisstadt des Landkreises Dahme-Spreewald ist Lübben seit 1999 staatlich anerkannter Erholungsort und Paul-Gerhardt-Stadt.

Aufgrund ihrer Einbindung in unterschiedliche Infrastrukturnetze und ihrer unmittelbaren Nähe zu wirtschaftlich starken Standorten befindet sich die Stadt in einer sehr günstigen geographischen Lage und kann somit die vorhandenen Lagebeziehungen und -potentiale optimal nutzen. Die Nähe zu den Metropolregionen Berlin und Dresden sind prägnant für Lübben.



## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort  
Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Błota)

### Liebenswertes und Tourismus in Lübben

Lübben bietet allen Generationen eine lebens- und liebenswerte Heimat. Als wirtschaftsstarkes Zentrum inmitten des Biosphärenreservats Spreewald können die Einwohnerinnen und Einwohner zahlreiche Geschäfte, Restaurants und andere Einrichtungen in der Stadt besuchen. Auch vielfältige kulturelle Angebote, wie z. B. das Museum Schloss Lübben, das Kino sowie zahlreiche Veranstaltungen für alle Altersgruppen, tragen ihren Teil zur hohen Attraktivität der Stadt bei. Lübben, als Teil der Niederlausitz, gehört zu einer traditionsreichen ländlichen Region mit zahlreichen sorbischen/wendischen Bräuchen und Trachten. Mit dem offiziellen Beitritt zum angestammten niedersorbischen/wendischen Siedlungsgebiet im Jahr 2016 hat sich die Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) aufgemacht, sich des Erbes der Sorben/Wenden aktiv anzunehmen. Die Förderung von Sprache, Brauchtum und Kultur stehen dabei im Mittelpunkt.

Als Tourismuszentrum im Spreewald bietet die Region rund um Lübben und die Spreewaldstadt selbst das ganze Jahr über eine Vielfalt an Freizeitaktivitäten und Natur. Kinder wie Erwachsene erfreuen sich an den abwechslungsreichen frei zugänglichen Spielplätzen, der Schlossinsel und den zahlreichen Sportmöglichkeiten wie Paddeln, Fahrradfahren, Wandern und Klettern.

In Lübben finden ganzjährig zahlreiche Veranstaltungen statt. Ein buntes Portfolio aus Musik- und Traditionsveranstaltungen sowie Familienevents wartet darauf, besucht zu werden.

Ein Blick auf die Tourismuszahlen zeigt, dass es im Jahre 2022 insgesamt 58.507 Ankünfte und 215.338 Übernachtungen in gewerblichen Übernachtungsbetrieben inkl. Camping gab. Die zu verzeichnende Tendenz ist steigend. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von Besuchern betrug im Jahr 2022 3,7 Tage.

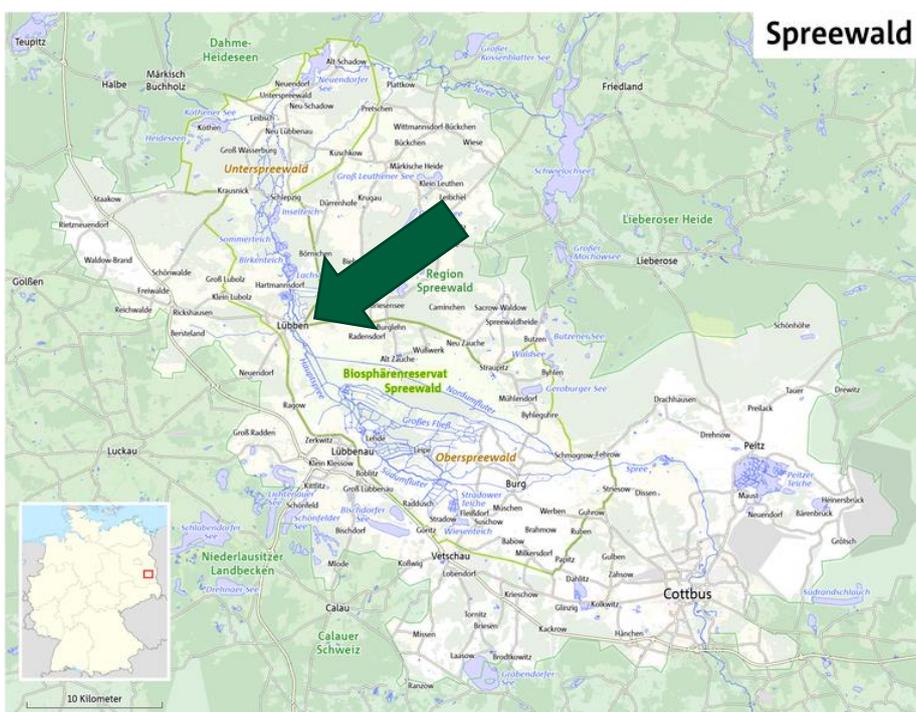


Abbildung 5: Wikipedia „Spreewald“



**LÜBBEN**

Die Stadt im Spreewald.



## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort  
Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Błota)

### KAHNFAHRTEN

Unverzichtbar während des Besuchs in Lübben ist eine Fahrt in einem Spreewaldkahn. Fast lautlos gleitet der Kahn über die Fließe und Besucher und Anwohner können dabei die volle Stille der Natur genießen. Das ausgedehnte und endlos scheinende Wasserlabyrinth der Fließe kann durch verschiedene Ausflüge in den Unter- und Oberspreewald oder den Hochwald entdeckt werden.

*„Und dass dem Netze dieser Spreekanäle, nichts von dem Zauber von Venedig fehle. Durchfurcht das endlos wirre Flussrevier mit seinem Kahn der Spreewaldgondolier.“  
(Theodor Fontane, 1882)*



Abbildung 6: Stadt Lübben, B.Möbes



Abbildung 7: Stadt Lübben, B.Möbes

### Grundstücksdaten und Kataster

<b>Bezeichnung:</b>	Bebautes Grundstück mit Steganlage, Haus vom Pächter errichtet
<b>Gemarkung:</b>	Lübben
<b>Flur:</b>	3, 13
<b>Flurstücke:</b>	1011 mit ca. 1.170 m <sup>2</sup> (Teilfläche 1) 334 mit ca. 2.344 m <sup>2</sup> (Teilfläche 2) 334 mit ca. 460 m <sup>2</sup> (Teilfläche 3)
<b>Größe:</b>	gesamt ca. 3.974 m <sup>2</sup>



## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort  
Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Błota)

**Lage:** Lindenstraße

**Nutzungsüberlassung:** Langfristiger Pachtvertrag

### Das Pachtobjekt

Die pachtgegenständlichen Grundstücksteilflächen 1 und 2 befinden sich im hinteren Bereich des Parkplatzes Lindenstraße um den Kahnfährrhafen 2 mit Hafenbecken und Insel. Die Brücke über den Stadtgraben gilt als Abgrenzung der Pachtflächen. Sie ist nicht Pachtgegenstand.



Abbildung 8: Archikart-Orthofoto

Die Grundstücksteilfläche 3 hinter der Brücke bis zum Spreuefer wird vom Pächter gestaltet und unterhalten und ist ebenfalls Bestandteil des Vertrages.

### Aufgabenstellung

Der/die künftige Betreiber/in soll mit seinem/ihrer eigenständigen Betrieb des Kahnhafens 2 das Erlebnis „Kahnfahrt im Spreewald“ nach verschiedenen Themen- und Erlebnisfeldern adressieren, den Wintertourismus aufgreifen und maßgeblich mit innovativen Ideen in Verbindung mit dem traditionellen Gedanken zur qualitätsvollen Weiterentwicklung und Verbesserung des Leistungsangebots beitragen. Ziel der Stadt Lübben ist es, mit einer zeitgemäßen und zukunftsorientierten Ausrichtung des Betriebes die touristische Attraktivität Lübbens zu steigern. Angestrebt wird ein qualitativ ansprechendes und professionelles Marketing, um das Erlebnis „Kahnfahrten im Spreewald“ auch über das Reisegebiet Spreewald hinaus bekannter zu machen.



## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Błota)

Das Erscheinungsbild des Hafens soll prägnant spreewaldtypisch, modern und barrierefrei gestaltet sein. Den Gästen des Spreewaldes soll nicht nur in der Betriebszeit vom 1. April bis 15. Oktober ein breites Angebot an täglich stattfindenden Kahnrundfahrten in der Zeit von 10.00 – 19.00 Uhr angeboten werden. Besonders wünschenswert ist die Beteiligung und Integration in das kulturelle und touristische Stadtleben durch Themenkahnfahrten zu bestimmten Anlässen, aber auch die Organisation und Durchführung eigener Events.

*Gesonderte Details hierzu entnehmen Sie bitte der beigefügten Bewertungsmatrix.*

### Nutzungsüberlassung

Die Nutzungsüberlassung des nachfolgenden Pachtobjektes soll im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens durch den Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages für die Laufzeit von 10 Jahren geregelt werden.

### Zustand / Aktuelle Nutzung

Das Pachtobjekt ist im Rahmen eines Pachtvertrages bis zum 31.12.2025 verpachtet.

### Bau- und Planungsrecht

Die dargestellten Grundstücksteilflächen des Kahnhafens 2 in der Gemarkung Lübben, Flur 13 Flurstück 334 sowie Flur 3, Flurstück 1011 befinden sich gemäß rechtskräftiger Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübben außerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Stadt, d. h. im Außenbereich. Nur eine untergeordnete Teilfläche des Flurstücks 1011 ist dem Innenbereich zuzuordnen. Diese Fläche dient dem



ruhenden Verkehr auf dem Lindenparkplatz sowie deren randlicher Eingrünung. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil Grünfläche für sonstige Nutzung dar, nur im nördlichen Teil im Bereich der Parkplatzfläche besteht die Darstellung Mischgebietsfläche. Bauliche Vorhaben sind im planungsrechtlichen Außenbereich ohne Baufächendarstellung im FNP nicht zulässig. Für den genehmigten baulichen Bestand greift der Bestandsschutz.

Ihre detaillierten Fragen beantwortet das Sachgebiet Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Lübben (Spreewald) gern im Rahmen der Ausschreibung.

Abbildung 9: Archikart – Innen- u. Außenbereichssatzung

Hinweis:

Luebben.de, Bauleitplanung



**LÜBBEN**

Die Stadt im Spreewald.



## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort  
Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Błota)

### Informationen zum Vertrag

- langfristiger Pachtvertrag, Vertragsdauer 10 Jahre
- Konzept wird Anlage des Pachtvertrages
- Wertsicherungsklausel
- Hafenordnung (Erarbeitung durch Verpächter in Abstimmung mit Pächter/in)
- Anfallende Kleinreparaturen bis 1.000,00 Euro übernimmt der/die Pächter/in
- Müllentsorgung auf den Kahnrouten
- Unterverpachtung in Abstimmung mit Verpächter möglich (Sonderregelung)
- Kahnkontingent von 10 kostenfreien Kahnfahrten zu besonderen Anlässen (Saisoneröffnung, Pressefahrten, Promotionsfahrten, sowie Fahrten mit Ehrengästen und Städtepartnerschaft...) ist zur Verfügung zu stellen

### Art der Ausschreibung

Bei der Ausschreibung der vorbezeichneten Grundstücksteilfläche handelt es sich um eine öffentliche, für die Stadt Lübben (Spreewald) unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Es handelt sich hierbei um keine Ausschreibung im Sinne des Vergaberechts, deshalb besteht keine Bindung an die Vergabebestimmungen der VgV, VOL, VOB o. ä. Zudem behält sich die Stadt Lübben (Spreewald) das Recht vor, das Ausschreibungsverfahren jederzeit, ohne Angabe von Gründen, abzubrechen oder ganz aufzuheben.

### Das Verfahren, Angebot

Der jährliche Pachtzins beträgt **30.000 Euro.**

Ihr Angebot zur Zahlung des festgelegten Pachtzinses, ein aussagekräftiges Konzept sowie die nachfolgend bezeichneten Unterlagen reichen Sie bitte, vorzugsweise digital,

**bis zum 18.07.2025**

unter [liegenschaften@luebben.de](mailto:liegenschaften@luebben.de)

oder bei der

Stadt Lübben (Spreewald)  
Sachgebiet Liegenschaften  
**Vermerk „Ausschreibung Kahnhafen 2-Lindenstraße“**  
Poststraße 5  
15907 Lübben (Spreewald)

ein.

Verspätet eingehende Angebote werden nicht berücksichtigt.



## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort  
Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Błota)

### Inhalt des Angebotes

Dem Angebot sind nachfolgende Erklärungen, Unterlagen und Nachweise beizufügen:

- Vorstellung des Interessenten (z.B. kurze Unternehmensbeschreibung, Darlegung der Motivation, max. 2 DIN A4 Seiten)
- Bestätigung des Angebotes des Pachtzinses als Festpreises
- aussagekräftiges Konzept unter Berücksichtigung der beigefügten Bewertungsmatrix
- Nachweis über den zur Verfügung stehenden Personalstamm, inkl. jeweiliger Kahnscheine
- Gestaltungs- und Flächenplanung
- Investitionskonzept

### Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung

Neben dem festgelegten Pachtzins wird das mit dem Angebot einzureichende Konzept nach der in Anlage 1 beigefügten Bewertungsmatrix bewertet. Für die Qualität und den Inhalt des Nutzungskonzeptes mit den einzelnen Themenfeldern können 100 Punkte erreicht werden.

**Bei der Vorlage gleichrangiger Konzepte erhalten die jeweiligen Bewerber die Möglichkeit, ihr Konzept im Hauptausschuss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin Błota vorzustellen. Sollte hier kein Mehrheitsbeschluss gefasst werden können, entscheidet das Los.**

### Besichtigungen / Ansprechpartner

Das Pachtobjekt kann nach vorheriger Terminabstimmung besichtigt werden.

Ansprechpartner\*in: Frau Pötschick, Herr Kruspe  
Telefon: 03546/792308 oder 03546/792309  
E-Mail: [liegenschaften@luebben.de](mailto:liegenschaften@luebben.de)  
Weitere Informationen: [luebben.de](http://luebben.de)

### Hinweise

Die Haftung der Stadt Lübben (Spreewald) in Bezug auf die zuvor gemachten Angaben ist ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe des Grundstücks aufgrund dieser Veröffentlichung besteht nicht. Die Entscheidung, ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen verpachtet wird, ist freibleibend. Eingereichte Unterlagen werden nicht zurückgesandt.

Gemäß EU-DSGVO in Verbindung mit dem BDSG wird darauf hingewiesen, dass die personenbezogenen Daten zur Auswertung der Gebote verwaltungsmäßig elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht. Mit der Abgabe eines Angebotes bestätigt der Bewerber die Kenntnis dieser allgemeinen Informationen.



## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort  
Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Błota)

### Anlagen

Anlage 1 – Bewertungsmatrix  
Anlage 2 – Datenschutz

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stadt Lübben, B. Möbes.....	1
Abbildung 2: LGB Brandenburg Viewer .....	3
Abbildung 3: Archiv des Biosphärenreservats Spreewald .....	4
<a href="https://www.spreewald-biosphaerenreservat.de/fileadmin/_processed_/0/4/csm_BR_SW_Startseite_BR_Archiv_687f06347f.jpg">https://www.spreewald-biosphaerenreservat.de/fileadmin/_processed_/0/4/csm_BR_SW_Startseite_BR_Archiv_687f06347f.jpg</a> .....	4
Abbildung 4: Wikipedia Biosphärenreservat Spreewald.....	4
<a href="https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/9/97/Karte_Biosph%C3%A4renreservate_Deutschland.png">https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/9/97/Karte_Biosph%C3%A4renreservate_Deutschland.png</a> .....	4
Abbildung 5: Wikipedia „Spreewald“ .....	5
Abbildung 6: Stadt Lübben, B.Möbes.....	6
Abbildung 7: Stadt Lübben, B.Möbes.....	6
Abbildung 8: Archikart-Orthofoto .....	7
Abbildung 9: Archikart – Innen- u. Außenbereichssatzung.....	8