



**STADT LÜBBEN**

Staatlich anerkannter  
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Blota)



*Abbildung 1: Titelfoto Stadt Lübben, B. Möbes*

## EXPOSÉ

**für das unbebaute Gewerbegrundstück „Am Südbahnhof“  
in 15907 Lübben**



## STADT LÜBBEN

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

### Inhaltsverzeichnis

Information zum Grundstück .....	3
Lagebeschreibung.....	3
Grundstücksdaten & Kataster .....	4
Belastungen.....	4
Besonderheiten .....	4
Lage und Erschließung .....	5
Altlasten / Umweltinformation .....	5
Zustand / Aktuelle Nutzung.....	6
Bau- und Planungsrecht.....	6
Art und Mass der baulichen Nutzung .....	6
Informationen zum Vertragsinhalt.....	6
Art der Ausschreibung .....	7
Das Verfahren, Angebot.....	7
Inhalt des Angebotes .....	7
Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung.....	8
Besichtigungen / Ansprechpartner .....	8
Hinweise .....	8
Anlagen.....	8



## STADT LÜBBEN

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

Die Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) beabsichtigt, das an der öffentlichen Verkehrsanlage „Am Südbahnhof“ in Lübben (Spreewald) gelegene Gewerbegrundstück zu gewerblichen Zwecken mit Investitionsverpflichtung auf der Grundlage einer Bewertungsmatrix zu veräußern.

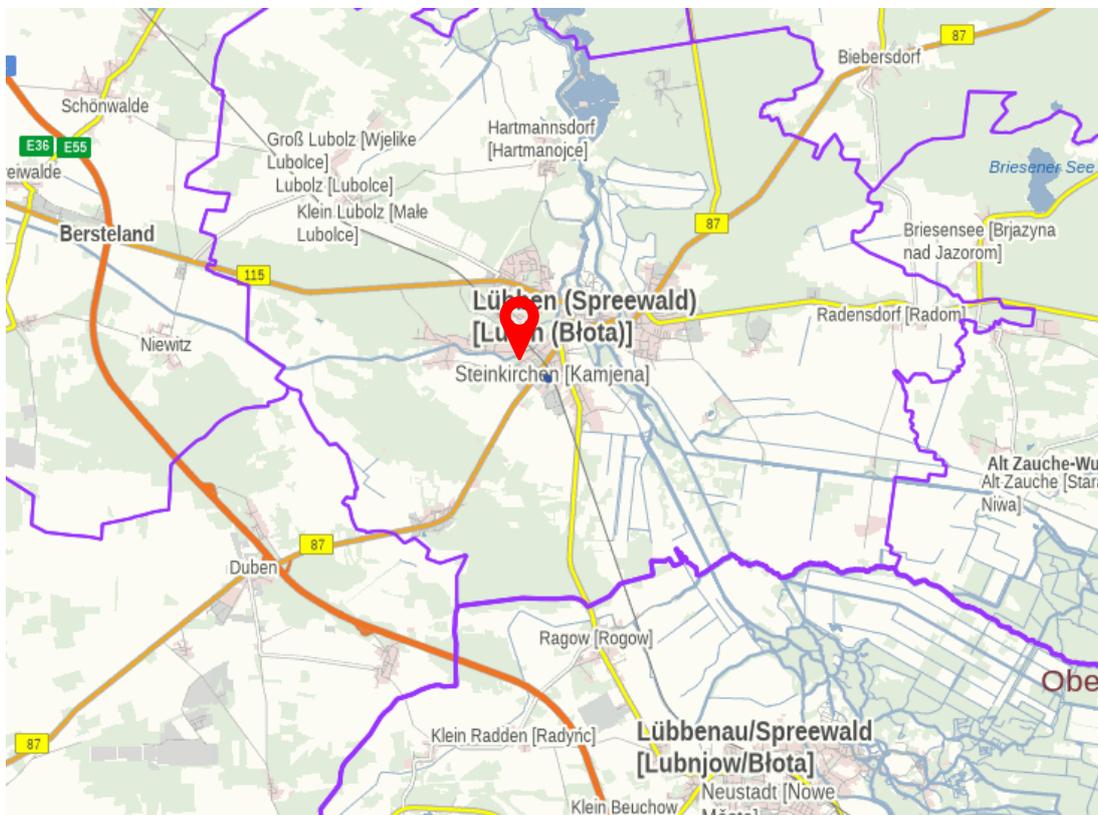
Gebote können vom **23. Mai bis 4. Juli 2025** eingereicht werden.

Die Ressource Boden wird zunehmend wertvoller, da sie nicht unendlich vorhanden ist. Die Stadt Lübben (Spreewald) hat sich zum Ziel gesetzt, mit dieser endlichen Ressource so schonend und sparsam wie möglich umzugehen.

## Information zum Grundstück

### Lagebeschreibung

Die Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) mit über 14.000 Einwohnern liegt rund 40 Kilometer nordwestlich von Cottbus und 75 Kilometer südöstlich von Berlin. Mitten im Biosphärenreservat Spreewald bildet sie das Scharnier zwischen Unter- und Oberspreewald, der 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.



# LÜBBEN

Die Stadt im Spreewald.



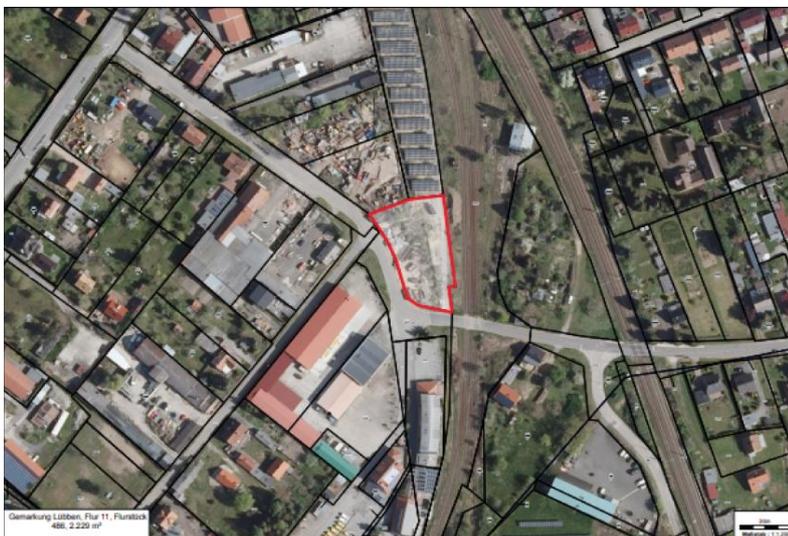
## STADT LÜBBEN

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

Für den Pendleralltag bietet die Stadt Lübben eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit zwei Autobahnan-  
schlüssen, 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 Wirt-  
*Abbildung 2: Brandenburg Viewer*

Das Grundstück liegt an der öffentlichen Verkehrsanlage „Am Südbahnhof“ in Lübben. Das unmittelbare Um-  
feld wird durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Östlich an das kaufgegenständliche Grundstück grenzt eine  
Bahntrasse, welche nicht mehr aktiv befahren wird, an. Der Lübbener Bahnhof befindet sich in ca. 1,7 km Ent-  
fernung.

### Grundstücksdaten & Kataster



*Abbildung 3: Archikart Orthofoto*

<b>Bezeichnung:</b>	Gewerbegrundstück
<b>Gemarkung:</b>	Lübben
<b>Flur:</b>	11
<b>Flurstück:</b>	486
<b>Größe:</b>	2.229 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	unbeplanter Innenbereich
<b>Amtsgericht</b>	Lübben
<b>Grundbuch von</b>	Lübben
<b>GBBL:</b>	4351

### Belastungen

- Zukünftig bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Leitungsrecht für die Frankfurt Energy Holding GmbH, Eschborn
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) für die Vodafone GmbH, Düsseldorf
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldung/Duldung der Einwirkungen aller Art) für die DB Netz AG, Frankfurt am Main

### Besonderheiten

- Auf dem Grundstück befindet sich eine Laderampe sowie ein Teilstück eines Bahngleises aus der früheren Nutzung durch die Deutsche Bahn.
- Teilflächen des Grundstückes sind bereits befestigt.



# STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Blota)

## Lage und Erschließung

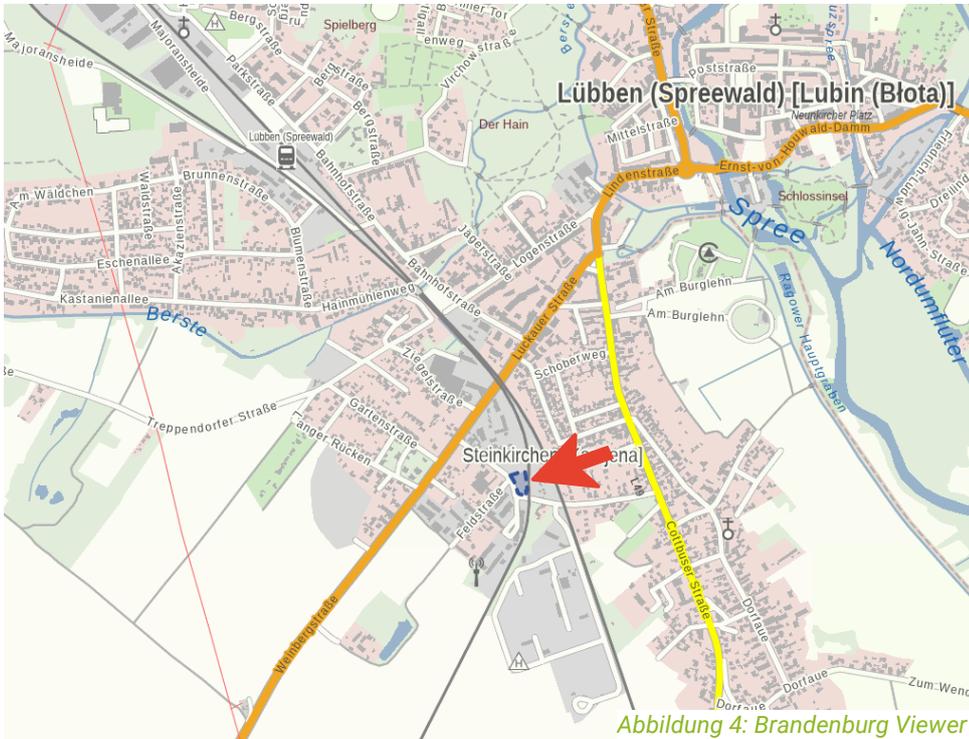


Abbildung 4: Brandenburg Viewer

Das Gewerbegrundstück ist durch die öffentliche Verkehrsanlage „Am Südbahnhof“ erschlossen. Das unmittelbare Umfeld wird durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Östlich an das Flurstück grenzt die Bahntrasse, welche nicht mehr aktiv befahren wird, an. Der Lübbener Bahnhof befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung. Die notwendigen Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation liegen straßenseitig an.

## Altlasten / Umweltinformation

**Altlasten:** Laut Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vom 11.12.2024 ist das kaufgegenständliche Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche registriert.



Abbildung 6: Archikart-Schutzgebiete

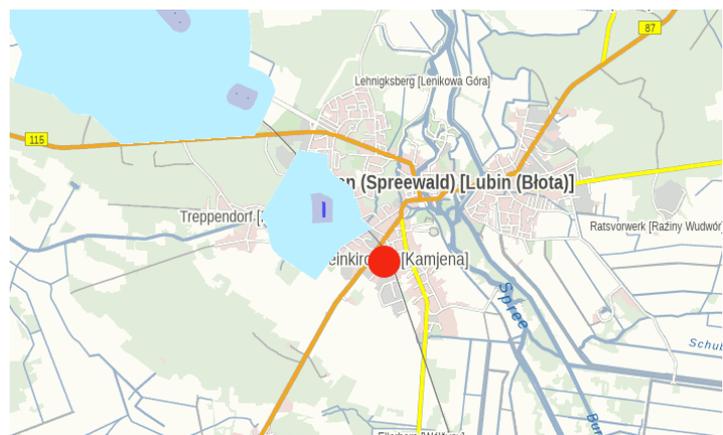


Abbildung 5: Brandenburg Viewer

**Wasserschutz:** Das Grundstück befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebietes

Das Flurstück 486 liegt im Biosphärenreservat Spreewald und im Landschaftsschutzgebiet.



# LÜBBEN

Die Stadt im Spreewald.



## STADT LÜBBEN

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

### Zustand / Aktuelle Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut und bahnseitig nicht abgegrenzt. Straßenseitig besteht keine Einfriedung.

### Bau- und Planungsrecht



Abbildung 7: Archikart-FNP und Innenbereichssatzung

Gemäß der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübben (Spreewald) befindet sich das 2.229 m<sup>2</sup> große Grundstück im unbeplanten Innenbereich, d. h. für diesen Bereich liegt kein rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit der zukünftigen Bebauung richtet sich dementsprechend nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Charakter des Gebietes entspricht dem eines Mischgebietes. Im unmittelbaren Umfeld besteht eine gewerbliche Vorprägung. Die bauliche Nutzung für dieses Grundstück eignet sich daher für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Im näheren Umfeld befinden sich 1-2-geschossige Baukörper in lockerer, offener Bauweise.

Die zukünftige Bebauung muss sich in ihrer optischen Wirkung in Bezug auf die Höhe des Baukörpers sowie in der Ausnutzung der Grundfläche in das bestehende Umfeld einfügen. Vorhaben gemäß § 8 BauNVO sind grundsätzlich zulässig.

### Informationen zum Vertragsinhalt

- Sämtliche mit dem Erwerb des Grundstückes anfallenden Kosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, etc.) trägt der Erwerber.
- Der Grundstückskauf dient nicht zu Spekulationszwecken.
- Der Kaufvertrag wird folglich auch eine Mehrerlösabführklausel und eine Investitionsverpflichtung enthalten.
- Das Konzept ist als Anlage Bestandteil des Notarvertrages.



## STADT LÜBBEN

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

### Art der Ausschreibung

Bei der Ausschreibung des vorbezeichneten Grundstücks 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

Das Mindestgebot beträgt **44.600,00 Euro**

und ergibt sich aus dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert gemäß Wertgutachten vom 23.01.2025.

Ihr Kaufpreisangebot, ein aussagekräftiges Nutzungskonzept sowie die geforderten Unterlagen reichen Sie bitte, vorzugsweise digital,

**bis zum 4. Juli 2025**

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

oder bei der

Stadt Lübben (Spreewald)  
Sachgebiet Liegenschaften  
**Vermerk „Ausschreibung Gewerbegrundstück Am Südbahnhof“**  
Poststraße 5  
15907 Lübben (Spreewald)

ein.

Verspätet eingehende Angebote werden nicht berücksichtigt.

### Inhalt des Angebotes

Dem Angebot sind nachfolgende Erklärungen, Unterlagen und Nachweise beizufügen:

- Vorstellung des Interessenten (z.B. kurze Unternehmensdarstellung, max. 2 DIN A4 Seiten)
- Angebot des Kaufpreises unter Beachtung des gutachterlich festgestellten Verkehrswertes als Mindestgebot
- Konzept/Projektvorstellung
- Angaben zum Jahresumsatz der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (nicht älter als drei Monate im Zeitpunkt der Angebotsabgabe). Kopie ist ausreichend.
- Eigenerklärung über das Nichtvorliegen von Insolvenzgründen



## STADT LÜBBEN

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

### Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung

Neben dem anzubietenden Kaufpreis wird das mit dem Angebot einzureichende Konzept/Projekt nach der in Anlage 1 beigefügten Bewertungsmatrix bewertet. Es können insgesamt 100 Punkte für den höchsten Kaufpreis erreicht werden, der mit einer Gewichtung von 30 % in die Bewertung eingeht. Für abgegebene Angebote zwischen dem Höchstgebot und dem Mindestgebot werden die Punktwerte interpoliert. Für die Qualität und den Inhalt des Nutzungskonzeptes mit den einzelnen Themenfeldern können ebenfalls 100 Punkte erreicht werden. Diese gehen mit einer Gewichtung von 70 % in die Gesamtbewertung ein.

### Besichtigungen / Ansprechpartner

Das Grundstück kann vor Ort 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 verkauft 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.

Nach Zuschlagserteilung erfolgt die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota). Die Veräußerung des Grundstückes kann erst nach vorliegendem Beschluss erfolgen.

### Anlagen

Anlage 1 – Bewertungsmatrix  
Anlage 2 – Datenschutz