



## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Blota)



*Abbildung 1: Stadt Lübben, B. Möbes*

## EXPOSÉ

**für das bebaute Grundstück „Majoransheide“  
in 15907 Lübben**



**LÜBBEN**

Die Stadt im Spreewald.



## STADT LÜBBEN

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

### Inhaltsverzeichnis

Information zum Grundstück .....	3
Lagebeschreibung .....	3
Besonderheiten / Belastungen .....	4
Grundstücksdaten & Kataster .....	4
Objektbeschreibung .....	5
Nutzungsgeschichte .....	6
Zustand / Aktuelle Nutzung .....	7
Baulasten / Altlasten / Umweltinformation .....	7
Defizitanalyse .....	8
Erschließung .....	8
Bau- und Planungsrecht .....	9
Informationen zum Vertragsinhalt .....	9
Art der Ausschreibung .....	9
Das Verfahren, Angebot .....	10
Inhalt des Angebotes .....	10
Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung .....	11
Besichtigungen / Ansprechpartner .....	11
Hinweise .....	11
Anlagen .....	11



## STADT LÜBBEN

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

Die Stadt Lübben (Spreewald) beabsichtigt zur Stärkung des Gesundheitsstandortes und zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur das an der öffentlichen Verkehrsanlage „Majoransheide“ gelegene und mit dem Gebäude des ehemaligen „Güterbahnhofs/Güterbodens“ bebaute Grundstück in 15907 Lübben (Spreewald) auf der Grundlage einer Bewertungsmatrix zu veräußern

Die Stadt Lübben (Spreewald) als ausgewiesenes Mittelzentrum sowie Kreisstadt im ländlich geprägten Raum ist Zentrum medizinischer Dienstleistungen und übernimmt damit eine wichtige Funktion in der Daseinsvorsorge in der Region.

Neben der Gesundheitswirtschaft wird aber auch der Tourismus und die Ernährungswirtschaft als starke und zukunftsfähige Branche für Lübben gesehen.

### 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.

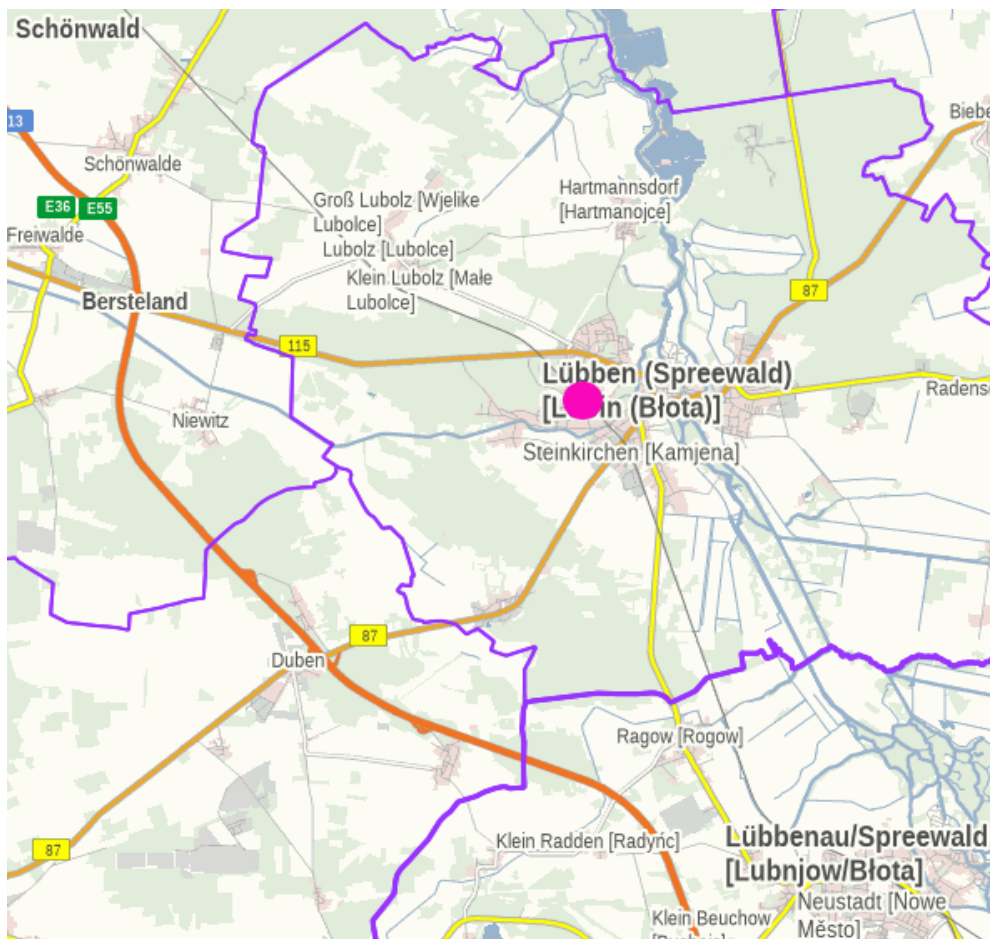


Abbildung 2: LGB Brandenburg Viewer



**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 Autobahnanschlüssen, 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.

Das Grundstück liegt an der öffentlichen Verkehrsanlage „Majoransheide“ in Lübben. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien – und Mehrfamilienhäusern sowie örtlichem klein- und mittelständigen Gewerbe. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück befindet sich der Sportpark Lübben.

### Grundstücksdaten & Kataster

<b>Bezeichnung:</b>	<b>mit ehemaligem Güterboden bebautes Grundstück</b>
<b>Gemarkung:</b>	Lübben
<b>Flur:</b>	17
<b>Flurstücke:</b>	314, 311 tlw.
<b>Größe:</b>	ca. 1.300 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Amtsgericht</b>	Lübben
<b>Grundbuch von</b>	Lübben
<b>GBBL:</b>	3493; 4363

### Besonderheiten / Belastungen

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldung/-Duldung der Einwirkungen aller Art) für die DB Netz AG in Frankfurt am Main
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagen, Unterhaltungs- und Wartungsrecht) für die DB Energie GmbH in Frankfurt am Main und die DB Netz AG in Frankfurt am Main - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Einfriedung) für die DB Netz AG in Frankfurt am Main



# STADT LÜBBEN

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



Abbildung 3: LGB Brandenburg  
Viewer

## Objektbeschreibung

Bei dem Kaufobjekt handelt sich um den ehemaligen „Güterboden/Güterbahnhof“ auf einem noch zu vermessenen ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das nördlich dem Güterboden vorgelagerte Flurstück 314 der Flur 17 mit 293 m<sup>2</sup> komplettiert den Kaufgegenstand.

Die Möglichkeit des zusätzlichen Erwerbs von benötigten Teilflächen der unmittelbar angrenzenden Grundstücke 79, 80 und 84 werden in Abhängigkeit des jeweiligen Konzeptes geprüft.

<b>Eigentümer:</b>	<b>Stadt Lübben (Spreewald)</b>
<b>Gebäude:</b>	<b>ehemaliger Güterboden</b>
<b>Lage:</b>	Majoransheide / Am Güterbahnhof
<b>Grundfläche:</b>	ca. 370 m <sup>2</sup> innen - freitragende ca. 350 m <sup>2</sup> große Halle (33 m x 10,5 m) mit jeweils drei großen Toren je Seite vorderer Gebäudebereich über zwei Etagen
<b>Gesamtnutzfläche:</b>	<b>912,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr:</b>	ca. 1924
<b>Keller:</b>	teilunterkellert
<b>Heizung:</b>	keine Angabe
<b>Denkmalschutz:</b>	ja
<b>Altlastverdachtsfläche:</b>	teilweise



**LÜBBEN**

Die Stadt im Spreewald.



## STADT LÜBBEN

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

### Nutzungsgeschichte

Das Gebäude des Güterbodens ist 1924 erstmalig bei einer Kartenaktualisierung dargestellt worden und wurde folglich Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Es diente dem Be- und Entladen von Wirtschaftsgütern, wozu gleisseitig und straßenseitig Laderampen installiert wurden. Im Güterboden selbst erfolgte die temporäre Einlagerung der Umschlagsgüter. Im Südostbereich befanden sich die Geschäftsräume der Güterkasse. Des Weiteren wurden vorrangig die Kellerräume als Lagerräume durch die Bahnmeisterei der Deutschen Reichsbahn genutzt. Der Güterumschlag erfolgte bis ca. 2006.

Im ehemaligen Güterboden erfolgte vorrangig der Umschlag von Trockenwaren.

Es ist aber davon auszugehen, dass sich die Schadstoffeintragsbereiche

- im Lade- und Schiebegleis (Bremsen- und Radabrieb, Fette, Herbizide)
- im ehemaligen Giftlager auf dem Boden (Unkrautvernichtungsmittel, Herbizide) und
- im ehemaligen Farbenlager im Keller (welche Farben eingelagert wurden, ist unbekannt)

befinden.

In der ehemaligen Schmiedewerkstatt erfolgten alle metallgebundenen Reparaturarbeiten (Schweißen, Schmieden, Entfetten...). Der Gebäudeabriss erfolgte im Juni 2012. Ein Verbleib schadstoffbelasteter Bodenmaterialien kann nicht ausgeschlossen werden.

Die ehemalige Tankstelle gilt als saniert.



Abbildung 4: Archikart



Abbildung 5: Stadt Lübben,  
B. Möbes



Abbildung 6: Stadt Lübben, B. Möbes



## STADT LÜBBEN

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

### Zustand / Aktuelle Nutzung

Das Gebäude steht seit 2006 leer. Das Grundstück ist lediglich bahnseitig durch einen Zaun abgegrenzt. Straßenseitig besteht keine Einfriedung.



Abbildung 7: Stadt Lübben, B. Möbes



Abbildung 8: Stadt Lübben, B. Möbes



Abbildung 9: Stadt Lübben, B. Möbes

### Baulasten / Altlasten / Umweltinformation

**Baulasten:** Laut Auskunft des Bauordnungsamtes vom 28.11.2024 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises Dahme-Spreewald vorhanden.

**Altlasten:** Laut Auskunft der unteren Abfallwirtschafts- / unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vom 27.09.2023 ist das Flurstück 31 teilweise als altlastverdächtige Fläche registriert.

**Denkmalschutz:** Gemäß Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vom 28.06.2024 erfüllt das Objekt als Denkmal die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 BbgDSchG.

**Wasserschutz:** Das Grundstück befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes.



Abbildung 7: Geoportal.de



**LÜBBEN**

Die Stadt im Spreewald.



## STADT LÜBBEN

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

### Defizitanalyse

Am 09.01.2024 wurde das Lausitz-Märkische Ingenieurbüro (LMI) seitens der Stadt Lübben (Spreewald) mit der Erarbeitung einer Kenntnisstands-/Defizitanalyse beauftragt. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Lübben (Spreewald) SG Liegenschaften eingesehen werden.

### Erschließung

Das Grundstück ist über die öffentliche Verkehrsanlage „Majoransheide“ erschlossen. Die notwendigen Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation liegen straßenseitig an. Sämtliche Anschlüsse sind momentan stillgelegt.

Durch die unmittelbare Anbindung an den Lübbener Bahnhof unter der Berücksichtigung der geplanten Fortführung des Personentunnels zwischen Bahnhof und Lübben-West weist das Grundstück eine vielversprechende Lagegunst auf. Mit dem Bahnhof als mittelstädtischer Mobility Hub sowie „Tor zum Spreewald“ für den touristischen Verkehr eröffnen sich für den Bestandsbau mit Industriecharakter städtebauliche Entwicklungschancen mit potenziell überregionaler Zugkraft.

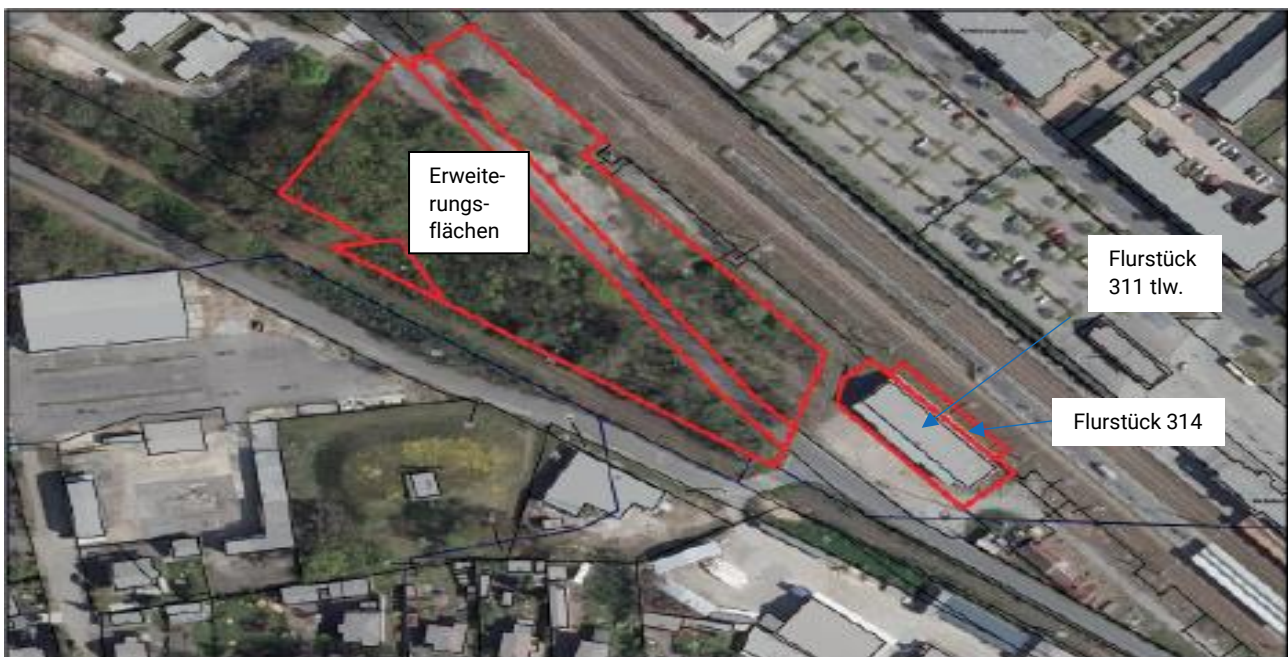


Abbildung 8: Archikart





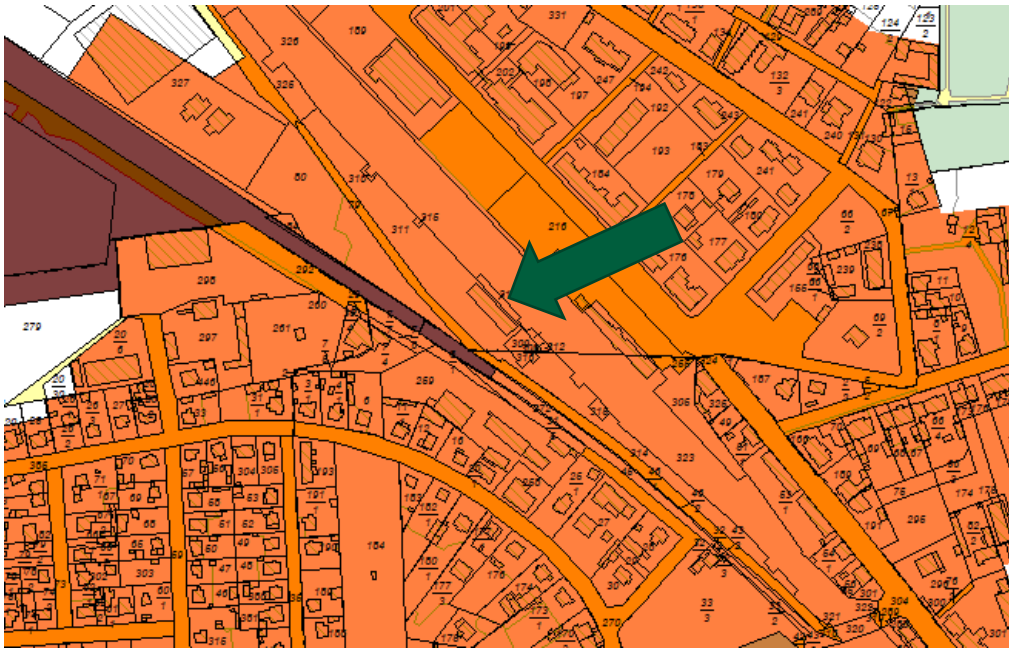
## STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter  
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Błota)

### Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Flurstück 311 befindet sich gemäß der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübben (Spreewald) in Gänze im Innenbereich. Der Charakter der Umgebung entspricht dem eines Gewerbegebietes.



Somit sind Maßnahmen/Vorhaben nach § 34 BauGB (Einfügegebot) unter Berücksichtigung des § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Abbildung 9: Caigos

### Informationen zum Vertragsinhalt

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

### Art der Ausschreibung

Bei der Ausschreibung des vorbezeichneten Grundstückes 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.



## STADT LÜBBEN

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

### Das Verfahren, Angebot

Das Mindestgebot beträgt **8.250,00 Euro** und ergibt sich aus dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert gemäß Wertgutachten vom 19.03.2025. Berücksichtigt wurden hierin die geschätzten Sanierungskosten sowie die Kosten bezüglich der Altlasten auf dem Flurstück 311.

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

**bis zum 04.07.2025**

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

oder bei der

Stadt Lübben (Spreewald)  
Sachgebiet Liegenschaften  
**Vermerk „Ausschreibung Güterboden“**  
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.

**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 Grundstück/die Immobilie 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 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 verwaltungsintern 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). Die Veräußerung des Grundstückes kann erst nach vorliegendem Beschluss erfolgen.

### Anlagen

Anlage 1 – Bewertungsmatrix  
Anlage 2 – Datenschutz