Amt Brück
- Der Amtsdirektor -

Eingang im Sitzungsbüro:	Beschluss-Nr.: Br-30-164/25
	Aktenzeichen:

Amt:	Bauen
Datum:	13.11.2025
Version:	1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung	x
nicht öffentl. Sitzung	

Betreff: Prüfung verschiedener Nutzungsszenarien des Grundbesitz, An der Plane 3a (Antrag Fraktion ProBrück vom 13.11.2025)

Kurzinfo zum Beschluss

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Gesamtkosten:	**20.000** €	Jährliche Folgekosten:	€
Finanzierung Eigenanteil:	**20.000** €	Objektbezogene Einnahmen:	**0** €
Haushaltsbelastung:	**20.000** €		
Veranschlagung:	**Nein**	mit	**€**
Produktkonto:	**522000.593150; 522000.521100**	FinanzH:	ErgebnisH: **2026**

geprüft und bestätigt:

Unterschrift Kämmerer

geprüft und bestätigt:

Amtsleiter

Amtsdirektor

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen
AFSV	1	24.11.2025	4				zurueckgestellt
SVV	1	11.12.2025					

O Weitere Beratungsfolgen auf der 2. Seite

Unterschrift / Datum:

Vorsitzender der SVV

Beschluss-Nr.: Br-30-164/25

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen

Beschlusstext:
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Prüfung verschiedener Möglichkeiten im Umgang mit dem Grundbesitz An der Plane 3a und beauftragt dafür den Amtsdirektor.

Die Überprüfung umfasst folgende Szenarien:

- die Veräußerung,
- vollständige Sanierung it anschließender Neuvermietung
- vollständiger Abriss mit Neubau eines Mehrfamilienhauses zur Vermietung
- vollständiger Abriss und Nutzung als Parkraum für das Naturbad Brück

Die Prüfung soll kurz- bis langfristige Belastungen, Einsparungen und Möglichkeiten der Stadt Brück aufzeigen und kann überschlägig durch die Mitarbeiter des entsprechenden Fachbereichs in der Amtsverwaltung erfolgen. Bei der Betrachtung sind die zukünftig erzielbaren Mieten sowie die mit hoher Wahrscheinlichkeit entstehenden Kosten der Gebäudeverwaltung und -unterhaltung einzubeziehen. Ebenfalls eine Einschätzung zur Machbarkeit der einzelnen Szenarien seitens der Verwaltung. Dafür soll auch eine Stellungnahme der Wohnungsverwaltung eingeholt werden oder diese in die Überprüfung mit einbezogen werden. Die Prüfung soll bis spätestens 28.02.2026 erfolgen.

Unterschrift / Datum:

_____
Vorsitzender der SVV

Begründung

Das Gebäude des o.g. Grundbesitz weist bereits seit Jahren massive Mängel auf. Bisher wurde mit Instandhaltungsmaßnahmen sparsam umgegangen, um eine möglichst geringe Miete anbieten zu können. Jedoch erweist sich der Betrieb dieser Vermietung nicht mehr als wirtschaftlich und auch unter dem Aspekt mittlerweile unumgänglicher Instandsetzungen nicht mehr als sozialverträglich. Der bloße Verkauf des Grundbesitz scheint zumindest auf den ersten Blick als der wirtschaftlichste Weg. Jedoch besteht die Möglichkeit, dass sich mit einer umfassenden
Sanierung oder Neugestaltung des Gebäudes durchaus erfolgreichere Möglichkeiten für die Stadt ergeben. Insbesondere vor dem Hintergrund des innerstädtisch benötigten Wohnraums im Stadtgebiet (z.B. Bebauung mit einem mehrstöckigen Mehrfamilienhaus, welches im UG barrierefreie, altersgerechte Wohnungen enthält).

Hinweis der Verwaltung:

Im Antrag wird der Grundbesitz „An der Plane 3a“ benannt. Eine Immobilie mit der Hausnummer 3a existiert im Liegenschaftsbestand der Stadt Brück jedoch nicht.
Die Stadt ist Eigentümerin zweier eigenständiger Gebäude, die beide unter der Bezeichnung „An der Plane 3“ geführt werden:

Gebäude A – Flurstück 643 (gewerbliche Nutzung durch ENG)

Gebäude B – Flurstück 305/6 (Wohngebäude mit vier Wohneinheiten)

1. Aktuelle Vermietungssituation

Gebäude A:
Nach Auskunft der Mietpartei ist beabsichtigt, den Mietvertrag im 1. Halbjahr 2026 zu kündigen. Das Gebäude wird anschließend voraussichtlich vollständig leerstehen.

Gebäude B:
Der Bestand reduziert sich derzeit fortlaufend:

- Zwei Wohneinheiten sind bereits leerstehend.
- Eine weitere Mietpartei hat eine alternative Wohnung in Brück besichtigt und beabsichtigt, auszuziehen.
- Eine vierte Mietpartei hat einen Antrag gestellt, als Mitbewohner bei einem anderen Mieter aufgenommen zu werden (noch ohne formale Kündigung).

Es ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass das Gebäude im 1. Quartal 2026 vollständig entmietet sein wird.

2. Präzisierung der zu prüfenden Szenarien

Zur eindeutigen Bearbeitung des Prüfauftrags empfiehlt die Verwaltung eine inhaltliche Konkretisierung der Szenarien.
Folgende Varianten sollten unterschieden werden:

- Veräußerung des/der Grundstücke
  – jeweils mit Bestand,
  – nach Abriss eines oder beider Gebäude,
  – als Gesamtpaket oder getrennt (Gebäude A und Gebäude B separat).

Für die Verkehrswertermittlung schätzt der Fachbereich II Finanzen Kosten in Höhe von 4.000,- bis 5.000,- Euro Brutto inkl. Abbruchkosten für das Jahr 2026 (Produktkonto: 52200.593150 = Eigener Wohnungsbau.Aufwendungen im Zusammenhang mit Vermögensveräußerungen) ein.

- Sanierungsszenarien
  – Sanierung nur Gebäude B,
  – Sanierung beider Gebäude,
  – Kombination aus Rückbau und Neubau.

- Neubauvarianten
  – Mehrfamilienhaus auf dem Gesamtgelände,
  – Neubau nur auf dem Flurstück 305/6 (Gebäude B),
  – alternative Nutzungsmöglichkeiten, z. B. Parkraum für das Naturbad.

Für eine belastbare Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind insbesondere einzubeziehen:

- zukünftige Mietpotenziale,
- voraussichtliche Sanierungs-, Abriss- und Baukosten,
- laufende Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten,
- Einschätzung der Wohnungsverwaltung zur Vermietbarkeit und zur baulichen Substanz.

3. Terminsetzung

Der angestrebte Abschluss der Prüfung bis 28.02.2026 wird aus Sicht der Verwaltung als ambitioniert eingeschätzt.
Die Einhaltung des Termins ist abhängig von:

- der Kapazität der zuständigen Fachbereiche im Amt sowie der Zuarbeit des Landkreis Potsdam-Mittelmark (z.B. Gebietscharakterprüfung)
- der erforderlichen Einbindung externer Planungsbüros und Gutachter
- sowie der Freigabe/Bestätigung des Haushaltes 2026.

Für diese Prüfung der verschiedenen Nutzungsszenarien sollten entsprechende Planerkosten/Haushaltsmittel in den Haushalt 2026 eingeplant werden. Für eine belastbare Grundlage sollte mit 15.000,- € Brutto gerechnet werden (Produktkonto 52200.521100 = Eigener Wohnungsbau.Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen).

Insgesamt ergibt sich somit ein Haushaltsmittelbedarf für die Prüfung der Nutzungsvarianten inkl. des Verkehrswertgutachtens von
insg. 20.000,- Euro (5.000,- + 15.000,-).

Die drei zu untersuchenden Nutzungvarianten (Veräußerung, Sanierung und Neubau) beinhalten insgesamt 9 Untervarianten. **- > Empfehlung:**

Aus dem Ausschuss für Infrastruktur, Stadt- und regionale Entwicklung heraus sollte empfohlen werden, welche Untervarianten untersucht werden sollen.