Mobilitäts- und Versorgungszentrum am Hauptbahnhof Cottbus/Chóśebuz

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz beabsichtigt, eine noch zu vermessene Teilfläche von ca. 8.166 m² des nachfolgenden Grundstücks im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens zu veräußern:

Gemarkung Spremberger Vorstadt, Flur 143, Flurstück 55

Die Grundstücksteilfläche (Anlage 1) befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und soll einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel und einem Mobilitätshub für den ruhenden Verkehr zugeführt werden. Dafür bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Mobilitäts- und Versorgungszentrum Hauptbahnhof Cottbus/Chóśebuz“, welcher für die ca. 1,73 ha große Planungsfläche (Anlage 2) zu erarbeiten und in seiner Gesamtheit finanziell vom Vorhabenträger zu tragen ist. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 24.09.2025 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz. Zur Entwicklung des Areals werden städtebauliche Verträge, wie unter anderem für den Bebauungsplan und die Erschließung, rechtsverbindlich zu schließen sein.

Die Notwendigkeit eines Mobilitätszentrums ergibt sich aus dem bestehenden Stellplatzbedarf der Anwohner des Ortsteils Spremberger Vorstadt/Grodkojske pśedměsto, dem Pendlerverkehr und dem nahegelegenen Neuen Werk Cottbus sowie aus dem künftig steigenden Stellplatzbedarf der Medizinischen Universität Lausitz – Carl Thiem (MUL-CT). Letztere beziffert den Stellplatzbedarf bereits auf 200 bis 250 Stellplätze im näheren Umfeld des Campus. Daraus schlussfolgernd ist die Voraussetzung für eine Veräußerung der Grundstücksteilfläche mit der Schaffung von mindestens 500 öffentlich nutzbaren und nicht kundengebundenen Stellplätzen gegeben, wobei auf Freiflächenstellplätze explizit verzichtet werden soll. Die innerhalb des Mobilitätszentrums geplante Integration eines Nahversorgers wird durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus/Chóśebuz begründet, welches für diesen Bereich der Stadt eine wesentliche Versorgungslücke bezüglich der wohnortnahen Lebensmittelversorgung feststellt.

Das gesamte Grundstück wird aktuell primär als Stellplatzanlage mit 332 Stellplätzen genutzt, wovon sich 263 innerhalb der zu veräußernden Fläche befinden. Darauf noch lastende Fördermittelbindungen für die auf dem Flurstück 55 befindlichen Stellplätze laufen am 30.07.2029 aus (Anlage 3). Die bestehende technische Infrastruktur (Leitungsbestand, öffentliche Beleuchtungsanlagen) sowie den Baum- und Grünflächenbestand gilt es in den Planungen mit zu berücksichtigen.

Südlich der Grundstücksteilfläche, entlang der Vetschauer Straße, ist seitens der Cottbusverkehr GmbH die Realisierung einer zusätzlichen Haltestelle für den ÖPNV geplant (Anlage 3). Unmittelbar angrenzend daran und innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal des Cottbuser Wasserturms (OBJ-Dok-Nr. 09100267), welches es ebenfalls in den Planungen zu berücksichtigen gilt.

Das Mindestgebot für den Erwerb der Grundstücksteilfläche beträgt:

1.850.000,00 €

Dabei wird die Abgabe eines Kaufgebots nebst einer inhaltlich vollständigen Vorstellung des städtebaulichen Konzepts zur Entwicklung des Areals und einer näheren Beschreibung der nachfolgenden Prämissen erbeten:

1. Städtebauliches und architektonisches Konzept	**30 Punkte**
Einbindung in den städtebaulichen Kontext (Höhenentwicklung, Baukörperanordnung, Maßstäblichkeit etc.)	6 Punkte
Architektonische Qualität (Fassadengestaltung, Materialwahl, gestalterische Nachhaltigkeit)	6 Punkte
Qualifizierung der Freiflächen (Versiegelungsgrad, Platz- und Freiraumgestaltung, Adressbildung, Barrierefreiheit)	6 Punkte
Umgang mit dem denkmalgeschützten Wasserturm (Sicherung und Inszenierung von Sichtbeziehungen, städtebauliche Reaktion auf das Denkmal)	4 Punkte
Integration multifunktionaler (vorzugsweise sozialer) Nutzungen auf der Dachfläche (funktionale und gestalterische Einbindung, Sicherheit, Erschließung etc.)	4 Punkte
Nachhaltigkeit (Umgang mit Bestandspflanzungen, Integration von PV-Anlagen etc.)	4 Punkte

2. Ruhender Verkehr und Mobilitätskonzept	**20 Punkte**
Organisation des ruhenden Verkehrs (Anordnung der Stellplätze, Nutzergruppen)	4 Punkte
Anzahl der öffentlichen (nicht kundengebunden) Stellplätze mit mindestens 2,5 m Breite	8 Punkte
Verkehrliche Erschließung (Zufahrten, Trennung von Verkehrsarten, Konfliktvermeidung)	4 Punkte
Zukunftsfähigkeit des Mobilitätskonzeptes (E-Mobilität, Sharing-Angebote etc.)	4 Punkte

3. Nahversorger und Erdgeschossnutzung	**10 Punkte**
funktionale Integration des Nahversorgers (Lage, Erreichbarkeit, Sichtbarkeit)	4 Punkte
Warenanlieferung und Logistikkonzept (Integration in den Baukörper)	2 Punkte
Bereitstellung der Kundenparkplätze (Eingliederung in Mobility Hub, Erreichbarkeit, Versiegelungsgrad etc.)	4 Punkte

4. Zeitplanung und Phasierung	**10 Punkte**
Bau- und Zeitkonzept (Plausibilität des Bauablaufs, voraussichtlicher Baubeginn, Baudauer)	4 Punkte
Flexibilität und Entwicklungsfähigkeit (Anpassbarkeit an zukünftige Anforderungen)	2 Punkte
Baulogistik und Interimslösungen	4 Punkte

Sollten für die Erarbeitung des Konzepts Fachplaner beauftragt werden, sind die Kosten durch den Bieter zu tragen und werden nicht durch die Stadt Cottbus/Chóśebuz refinanziert. Bei Abgabe eines Gebots von Unternehmen ist den Unterlagen ein aktueller Auszug aus dem Handelsregister beizufügen. Dem Kaufgebot ist ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstitutes, welches der deutschen Bankaufsicht unterliegt, beizulegen. Die Stadt Cottbus/Chóśebuz behält sich vor, zu Ihrer Legitimation die Vorlage eines amtlichen Identitätsnachweises zu verlangen, aus dem sich Name, Geburtsort, Geburtsdatum und die ausstellende Behörde des Dokumentes ergeben.

Die eingereichten Angebote unterliegen nachstehenden und prozentual gewichteten Zuschlagskriterien, die der Entscheidung über die Vergabe des kommunalen Grundstücks zugrunde gelegt werden:

Konzeptqualität: 70 %, Kaufpreisgebot: 30 %

Kaufgebote mit vollständigen Unterlagen für die hier ausgeschriebene Grundstücksteilfläche sind in einem **verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag** mit dem deutlichen Vermerk:

Unterlagen zu „Konzeptvergabe Mobilitäts- und Versorgungszentrum“

bis **05.02.2027** bei der Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, Fachbereich Immobilien, ausschließlich Neumarkt 5 in 03046 Cottbus einzureichen.

Die Konzepte sind zur besseren Vergleichbarkeit im einheitlichen Maßstab 1:1000 auf maximal DIN A2 sowie mit einer zugehörigen kurzen Erläuterung einzureichen.

Nach Abschluss der Vergabe der angebotenen Grundstücksteilfläche wird ein entsprechender Kaufvertrag mit Bauverpflichtung zwischen der Stadt Cottbus/Chóśebuz und dem Käufer geschlossen.

Es handelt sich bei diesem Konzeptvergabeverfahren um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufgeboten und Konzepten. Die Bestimmungen der UVgO, VOB oder VgV finden keine Anwendung. Da die eingereichten Unterlagen einem Bewertungsgremium vorgestellt werden, erklären sich die Bieter damit einverstanden, dass die Angebote und die darin enthaltenen - auch personenbezogenen - Daten an das zuständige Gremium zu vorbezeichnet beschriebenem Zweck weitergegeben werden. Die eingereichten Bewerbungs- und Angebotsunterlagen werden nicht zurückgesandt. Die Teilnahme der Bewerber an der Angebotsöffnung ist ausgeschlossen.

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz behält sich vor, das Veräußerungsverfahren aufzuheben, wenn für sie kein wirtschaftliches Ergebnis zu erkennen ist oder das Nutzungskonzept nicht den städtebaulichen Zielvorgaben entspricht. Nachfragen zu dem Grundstück werden unter Tel.-Nr. 0355-612 2274 beantwortet.

Datenschutzrechtliche Hinweise finden Sie unter: www.cottbus.de/datenschutz
Cottbus/Chóśebuz, 26.11.2026

Sarah Marose
amt. Fachbereichsleiterin Immobilien