

# Denkmalgeschütztes Renditeobjekt "Cottbuser Tor". Provisionsfrei!



03050 Cottbus

Vermietbare Fläche: 3.500,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 3.000.000,00 EUR

Scout-ID: 137988072



Gebäudewirtschaft

Cottbus GmbH

**Ihr Ansprechpartner:**

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH

Frau Janet Kokott

E-Mail: verkauf@gwc-cottbus.de

Tel: +49 355 7826166

Web: <https://www.gwc-cottbus.de/>

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche:	4.977,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	3.500,00 m <sup>2</sup>
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Baujahr:	1937
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	2 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	6 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	10 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	70 Min.

# Denkmalgeschütztes Renditeobjekt "Cottbuser Tor". Provisionsfrei!



03050 Cottbus

Vermietbare Fläche: 3.500,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 3.000.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Verkauft wird eine Wohnanlage entlang der Dresdener Straße 52 -57, der Hermann-Löns-Straße 14 – 15 und der Gallinchenher Straße 11 - 12, die in den Jahren 1937 bis 1939 errichtet wurde. Das Gebäudeensemble „Cottbuser Tor“ ist von städtebaulicher Bedeutung und stellt mit der traditionellen Walmdachform des Daches, den regelmäßigen und betonten Hauseingängen sowie den Sprossenfenstern eine typische Architektur der zweiten Hälfte der 1930er-Jahre dar. Zusammen mit der gegenüberliegenden Straßenbebauung bildet das Ensemble das sogenannte „Cottbuser Tor West“, welches als Einzeldenkmal des Landes Brandenburg entsprechend des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BgbDSCChG) bewertet ist.

Die derzeit vermiethbare Fläche setzt sich aus drei, in U-Form angeordneten, mehrgeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 66 Wohneinheiten zusammen. Im Einzelnen sind folgende Wohnungsgrößen in den Mehrfamilienhäusern vorhanden:

- 2- und 3-Raum-Wohnungen von ca. 40 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> in der Dresdener Straße 52 - 57
- 3-Raum-Wohnungen von ca. 57 m<sup>2</sup> bis 62 m<sup>2</sup> in der Hermann-Löns-Straße 14 – 15
- 2- und 3-Raum-Wohnungen von ca. 49 m<sup>2</sup> bis 61 m<sup>2</sup> in der Gallinchenher Straße 11 - 12

Für eine langfristige wohnwirtschaftliche Nutzung ist ein Umbau/eine Komplettmodernisierung des denkmalgeschützten Wohnensembles notwendig, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt. Das Planungskonzept des Architekturbüros 3PO sieht die Modernisierung und den Umbau des Gebäudekomplexes vor. Aus jetzt 66 Wohneinheiten entstehen 54 Wohnungen mit modernen Grundrissen. Die Wohnungsgrößen der neu entstehenden 1- bis 4-Raum-Wohnungen liegen zwischen 37,50 m<sup>2</sup> bis 122,75 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung:

Die Wohnanlage "Cottbuser Tor" besteht aus drei 3- bis 4-geschossigen Mauerwerksbauten, die unterkellert sind und jeweils über einen Dachboden verfügen. Die Wohnhäuser sind nicht modernisiert und weisen folgende Ausstattung auf:

- Massivbau
- Massiv- bzw. Holzbalkendecken
- Fußböden: Holzdieleung bzw. PVC-Bodenbelag
- Fenster: Holzverbundfenster
- Eingangstüren: aufzuarbeitende Holztüren, tlw. mit Lichteausschnitten
- Heizung: Kohleöfen
- Warmwasserversorgung: dezentral
- Dach: Walm- bzw. Satteldach; Holzkonstruktion, tlw. mit Aufbauten; Dachziegel mit vorgehangenen Dachrinnen
- Dachgauben (nur Dresdener Straße 55 – 57)

Das Gebäudeensemble ist seit 2008 leerstehend. Es sind Feuchtigkeitsschäden mit Putzablösungen an der Außenfassade, im Kellerbereich sowie in einzelnen Wohnräumen (Stock- und Schimmelbildungen) erkennbar. Teilweise sind

Deckendurchbrüche und Schäden an der Fußbodendielung vorhanden. Teile der Holzkonstruktion sind vom Hausschwamm befallen. Sämtliche Ausstattungen (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen) und Oberflächen (Maler-, Bodenbelags- und Fliesenarbeiten), die Fenster und Türen, das Dach und die Fassade sind zu erneuern.

## Lage:

### Makrolage

Der zum Verkauf stehende Wohnkomplex liegt im Süden der kreisfreien Stadt Cottbus - dem Oberzentrum der Lausitz. Cottbus ist eine grüne und familienfreundliche Stadt, die dank kurzer Wege ein Großstadtleben ohne Metropolenstress möglich macht. Vielfältige soziale, kulturelle und sportliche Angebote bieten eine besondere Lebensqualität. Die Universitätsstadt im Süden Brandenburgs ist mitten im Transformationsprozess von einer einst bedeutenden Kohleregion zu einem modernen Energie- und Medizinstandort. Bund und Land wollen in den kommenden Jahren im Rahmen von Projekten des Strukturwandels 3,6 Mrd. EUR in der Brandenburgischen Lausitz und der Boomtown Cottbus investieren. In den sechs Zukunftsfeldern Wissenschaft, Smart City, Gesundheit, Neue Energie, Industrie 4.0 und Mobilität werden künftig tausende, neue Jobs für Fach- und Führungskräfte entstehen. Mit dem Cottbuser OstSEE - dem zukünftig größten künstlich angelegten See Deutschlands - wird Cottbus zur Stadt am See.

### Mikrolage

Das Wohnensemble „Cottbuser Tor“ liegt im beliebten und attraktiven Stadtteil „Spremberger Vorstadt“ im Süden der Stadt Cottbus. Die Umgebung ist geprägt durch ein abwechslungsreiches und dennoch harmonisches Nebeneinander unterschiedlicher Bebauungen mit Einfamilienhäusern, Stadt villen und modernem Geschosswohnungsbau. Mit der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personen- und Nahverkehr, der direkten Nähe zum Cottbuser Hauptbahnhof und der Autobahn bietet die Spremberger Vorstadt gerade Pendlern einen idealen Wohnort. Auch Familien und Senioren finden hier ein Zuhause, da der Stadtteil mit der Nähe zum Carl-Thiem-Klinikum, einem breiten Angebot an Kindereinrichtungen und Schulen und vielen verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten ein schönes Wohnumfeld darstellt. Für die Dinge des täglichen Bedarfs ist mit vielfältigen Geschäften in direkter Wohnungsumgebung gesorgt. Noch mehr Abwechslung und Einkaufsmöglichkeiten bieten der nahegelegene Lausitz Park oder die Shopping-Mall Blechen Carré in der Cottbuser Innenstadt, die schnell mit Bus und Straßenbahn zu erreichen sind.

Sport- und Kulturfreunde kommen in der Spremberger Vorstadt ebenfalls auf ihre Kosten. Die unmittelbare Nähe zum Sportzentrum, der Cottbuser Radrennbahn und der Lausitz-Arena einerseits, aber auch die Fahrt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ins Cottbuser Stadtzentrum für einen Besuch im Theater, im Kino oder in der Stadthalle, sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Wer hingegen Entspannung sucht, findet diese im angrenzenden Erholungsgebiet „Madlower Schluchten“.

# Denkmalgeschütztes Renditeobjekt "Cottbuser Tor". Provisionsfrei!



03050 Cottbus

Vermietbare Fläche: 3.500,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 3.000.000,00 EUR

## Sonstiges:

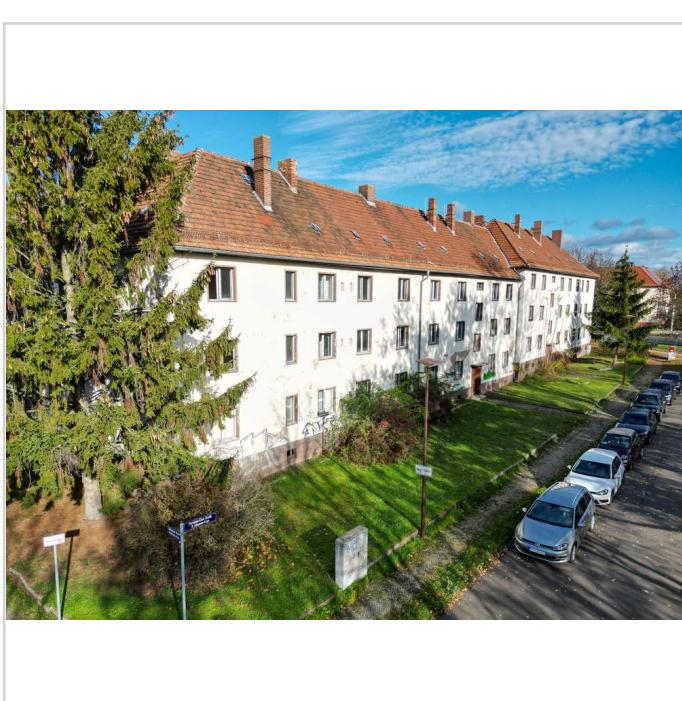
Die Wohnanlage wird per Angebotsverfahren veräußert. Das Mindestgebot liegt bei 3 Mio. EUR.

Des Weiteren besteht eine Bau-/Umbauverpflichtung, die innerhalb von 5 Jahren ab Kaufpreisfälligkeit realisiert sein muss.

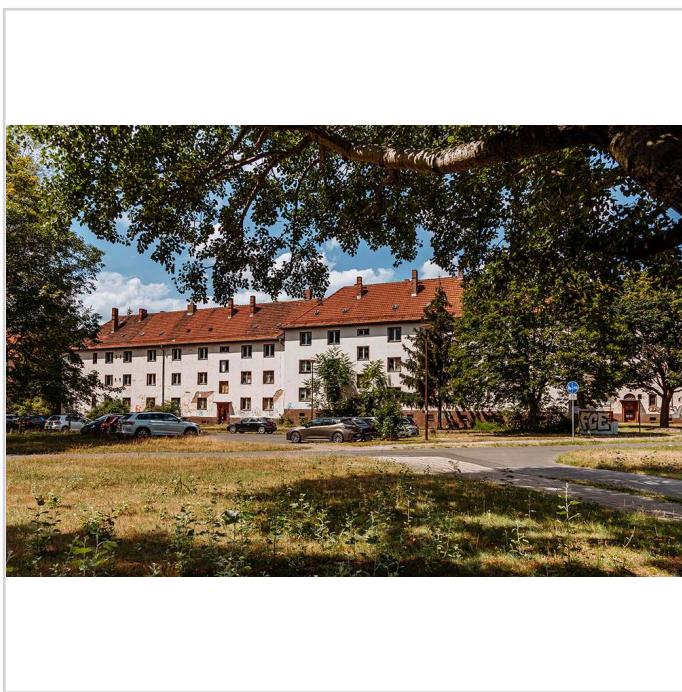
Bei Interesse an dem Objekt, weiteren Informationen oder einer Besichtigung, wenden Sie sich bitte an Frau Kokott unter der Telefonnummer 0355 7826-166 oder per E-Mail an verkauf@gwc-cottbus.de. Weiterführende Informationen erhalten Sie unter [www.gwc-cottbus.de/cottbuser-tor](http://www.gwc-cottbus.de/cottbuser-tor).

Ihr indikatives Kaufangebot und die unterzeichnete Vertraulichkeitserklärung senden Sie bitte in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk "Indikatives Angebot für das Cottbuser Tor" bis zum 31.01.2023 an die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH; Team Asset Management, Werbener Straße 3, 03046 Cottbus.

Danach erhalten Sie den Online-Zugang zu weiterführenden Informationen, zum Gebäudezustand und zur Baugenehmigung. Nach Sichtung der Unterlagen senden Sie uns Ihr endgültiges Angebot mit dem Vermerk "Endgültiges Angebot für das Cottbuser Tor" in einem verschlossenen Umschlag bis zum 28.02.2023 an die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH; Team Asset Management, Werbener Straße 3, 03046 Cottbus.



Hermann-Löns-Straße 14-15\_1



Hermann-Löns-Straße 14-15\_2



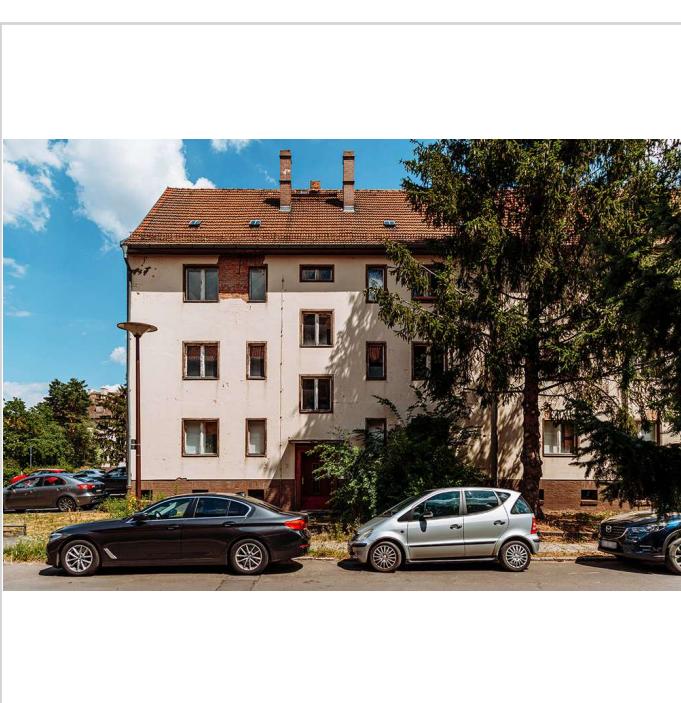
Cottbuser Tor\_1

## Denkmalgeschütztes Renditeobjekt "Cottbuser Tor". Provisionsfrei!



03050 Cottbus

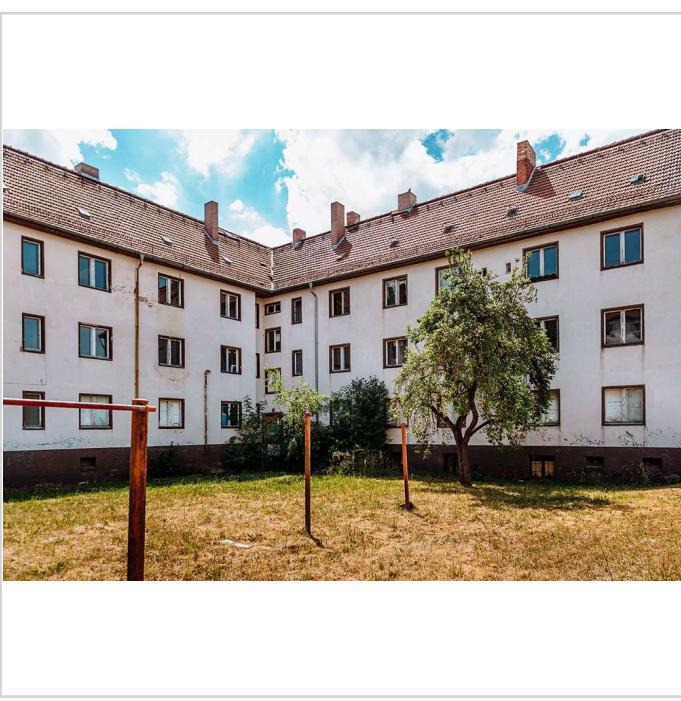
Vermietbare Fläche: 3.500,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 3.000.000,00 EUR



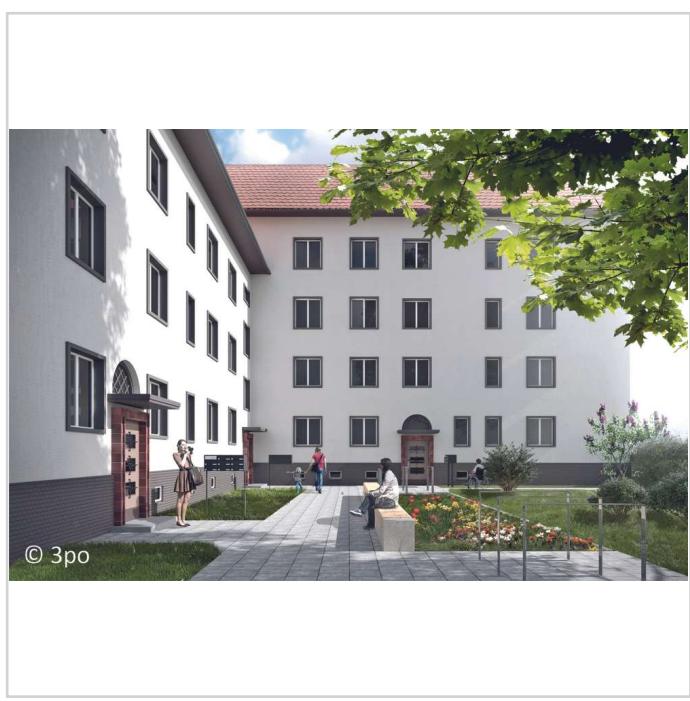
Gallinchener Straße 11-12



Innenhof\_1



Innenhof\_2



© 3po

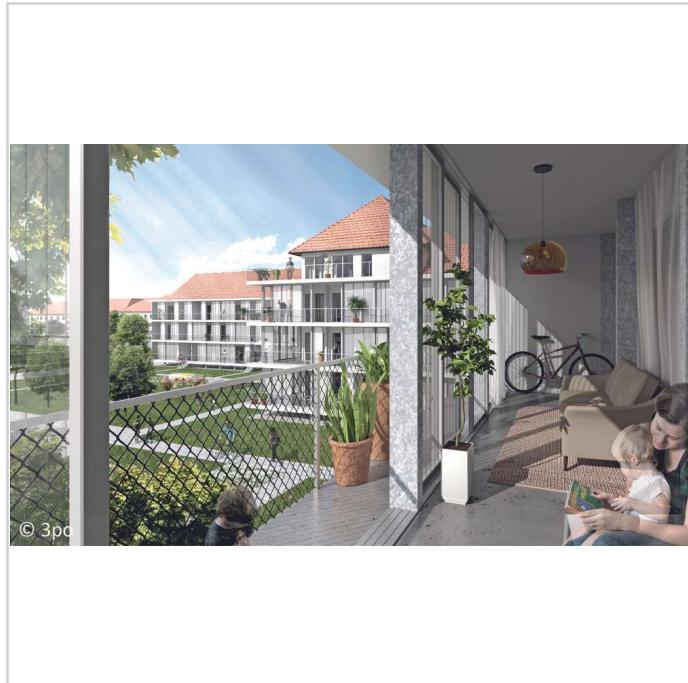
Entwurf\_Modernisierung Straßen

## Denkmalgeschütztes Renditeobjekt "Cottbuser Tor". Provisionsfrei!

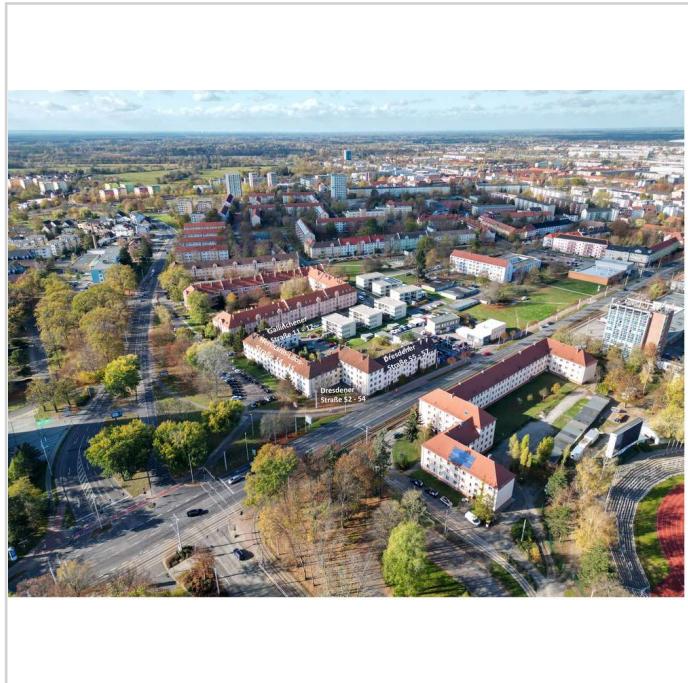


03050 Cottbus

Vermietbare Fläche: 3.500,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 3.000.000,00 EUR



Entwurf\_Modernisierung\_Hofseite



Cottbuser Tor\_2

## Denkmalgeschütztes Renditeobjekt "Cottbuser Tor". Provisionsfrei!



03050 Cottbus

Vermietbare Fläche: 3.500,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 3.000.000,00 EUR

