

EXPOSÉ · MINENERGIE MED CAMPUS COTTBUS

Grundstück 1 · Limberger Straße 4A · 03044 Cottbus (Schmellwitz) · Eigentümerin: GAIA G1 GmbH

UNVERBINDLICH · APRIL 2026



Gebäude-Visualisierung zum Planungsstand MVZ (AllPlan, nachbearbeitet). Maßgeblich sind die Genehmigungszeichnungen (Data-Room).

Exposé: Gewerbegrundstück & MVZ-Planung mit Baugenehmigung

KURZÜBERBLICK

Thema	Inhalt
Verkaufsobjekt	Gewerbegrundstück inkl. Planungsunterlagen und vorliegender Genehmigungen/Gutachten (Details Data-Room)
Fläche Grundstück	ca. 2.422 m²
Gebäude (Plan/Ist)	nicht errichtet · geplant ca. 2.787 m² BGF (2 Vollgeschosse + Untergeschoss) · ca. 12.385 m³ BRI (lt. Baugenehmigung)
Gewerblich nutzbare Flächen (Auszug)	ca. 2.020 m² Praxisnetto + ca. 284 m ² gewerbliche Nebenflächen (lt. Unterlagen)
Baurecht	Baugenehmigung erteilt · Abgeschlossenheit für zehn Teileigentums-Gewerbeeinheiten · notarielle Teilungserklärung (Akten)
Innenplanung	MVZ Planungsgrundlage neu projektiert (Fachrichtungen und Cluster siehe unten)
Energie / Technik	Geothermie (17 Erdsonden genehmigt, Probebohrung/TRT), Photovoltaik (Gebäude und Stellplatzflächen, genehmigt), Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Deckenheizung/-kühlung
Kaufpreis	Auf Anfrage · keine Preisbindung durch dieses Dokument
Tiefe Information	Vollständige Unterlagen im Data-Room nach Freigabe und ggf. NDA

1. TRANSAKTIONSgegenstand

Die **GAIA G1 GmbH** ist Projektentwicklerin. Angeboten werden Grundstück, eingereichte Planungen sowie die vorliegenden Genehmigungen und Gutachten im Umfang des bereitgestellten Datenraums.

Nicht Gegenstand des Verkaufs sind die Bauausführung, die Betriebsführung eines späteren Gesundheitsstandorts sowie eine Arztsuche oder -akquise.

Ein künftiger Betrieb eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) oder vergleichbarer ambulanter Strukturen setzt bei gründungsrechtlichen Vorgaben einen geeigneten Träger voraus (z. B. im Rahmen des § 95 SGB V). Die konkrete Organisationsform und Zulässigkeit sind vom Käufer mit Rechts- und Fachberatung zu klären. Dieses Exposé ersetzt **keine Rechtsberatung**.

2. OBJEKT

2.1 Adresse und Einordnung

Das Grundstück liegt im Stadtteil Schmellwitz der kreisfreien Stadt Cottbus, **Limberger Straße 4A**, 03044 Cottbus. Schmellwitz grenzt an den Innenbereich und ist mit Einkaufs- und Versorgungsangeboten im Nahbereich erschlossen. Öffentliche Verkehrsanbindung und Anschluss an überregionale Straßen sind für Interessenten vor Ort bzw. aus den beigelegten Lageunterlagen zu bewerten.

2.2 Flächen und Volumen (Auszug)

Die nachfolgenden Größen sind Auszug aus Planungsunterlagen und Genehmigungsakten. **Maßgeblich** sind die beurkundeten Unterlagen und die Baugenehmigung.

Kennzahl	Größe (ca.)	Anmerkung
Grundstücksfläche	2.422 m ²	lt. Projektunterlagen
Bruttogrundfläche (BGF)	2.787 m ²	2 Vollgeschosse + Untergeschoss
Bruttorauminhalt (BRI)	12.385 m ³	lt. Baugenehmigung
Gewerblich nutzbare Flächen (Auszug)	2.020 m ² Praxisnetto + 284 m ² Nebenflächen	lt. Unterlagen

2.3 Zustand

Das Gebäude ist nicht errichtet. Verkauft wird die planungs- und genehmigungsreife Grundstückslage einschließlich Dokumentation für eine örtliche Bebauung nach den vorliegenden Festsetzungen.

3. BAUGENEHMIGUNG UND TEILUNG

Für das Baugrundstück liegt eine Baugenehmigung vor. Die Planung sieht ein Fachärzte-Multifunktionsgebäude mit genehmigter Abgeschlossenheit für zehn mögliche Teileigentums-Gewerbeneinheiten vor. Eine notarielle Teilungserklärung liegt im Unterlagenbestand vor. Einzelheiten, Auflagen und Fristen entnehmen Sie bitte den Originalbescheiden im Data-Room.

Zeitliche Einordnung: Nach interner Projektplanung ist die Wirksamkeit der Baugenehmigung für dieses Grundstück bis Ende 2028 zu beachten. Ob und wann Baubeginn nachzuweisen ist oder eine Verlängerung beim Bauordnungsamt erforderlich wird, ist im Einzelfall aus den Akten zu prüfen und mit der Baubehörde abzustimmen. **Keine rechtsverbindliche Einzelfallzusage** durch die GAIA G1 GmbH.

4. TECHNIK UND ENERGIE

- **Geothermie:** 17 Erdsonden genehmigt. Probebohrung und Thermal-Response-Test liegen vor.
- **Photovoltaik:** auf Gebäudedach (genehmigt), über Stellplatzflächen (projektiert).
- **Haustechnik:** Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Deckenheizung/-kühlung im Zusammenhang mit der Haustechnikplanung.
- **Stellplätze:** 29 PKW oberirdisch und Fahrradstellplätze. Stellplatzablösung für fehlende Plätze: 21 (lt. Unterlagen).

Energieeffizienz und Förderbezug (z. B. KfW, QNG) sind so angelegt, dass sie mit dem künftigen Bauherrn und der jeweils gültigen Programmfassung geprüft werden können. Verbindliche Aussagen zur Förderfähigkeit stellen KfW, Hausbank und Energieberater.

5. KFW UND FÖRDERPERSPEKTIVE (QUALITATIV)

Das geplante Gebäude kann grundsätzlich im Hinblick auf öffentliche Förderprogramme geprüft werden. Üblich diskutiert wird das KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau – Nichtwohngebäude“ (299) sowie das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) im Rahmen der jeweiligen Antragstellungslogik durch den Bauherrn.

Wichtig: Zinssätze, Förderhöhen, Antragsfristen und Nachweislasten ändern sich. Maßgeblich sind die aktuellen Produktinfos der KfW und der Hausbank zum Zeitpunkt der Finanzierungsverhandlung. Dieses Exposé enthält keine Zusage zu Konditionen oder zur Förderfähigkeit.

Hinweise auf landesbezogene Programme (z. B. ILB) oder Bundesprogramme (z. B. BAFA-Module) sind möglicherweise relevant und sind vom Bauherrn mit Fachberatern zu prüfen.

6. INNENRAUMPLANUNG: AMBULANTES GESUNDHEITZENTRUM / MVZ

Die innere Nutzung ist als ambulantes Gesundheitszentrum bzw. MVZ mit mehreren Facharzt-Clustern und Labor vorgeplant. Die Darstellung ist eine Planungsgrundlage für Anschluss- und Investitionsgespräche. Maßgeblich für Raum und Nutzung bleiben die Genehmigungszeichnungen und die vertraglich vereinbarte Ausgestaltung.

6.1 Nutzungs- und Clusterkonzept

Beispielhafte Clusterung (Planungsvorschlag, nicht abschließend):

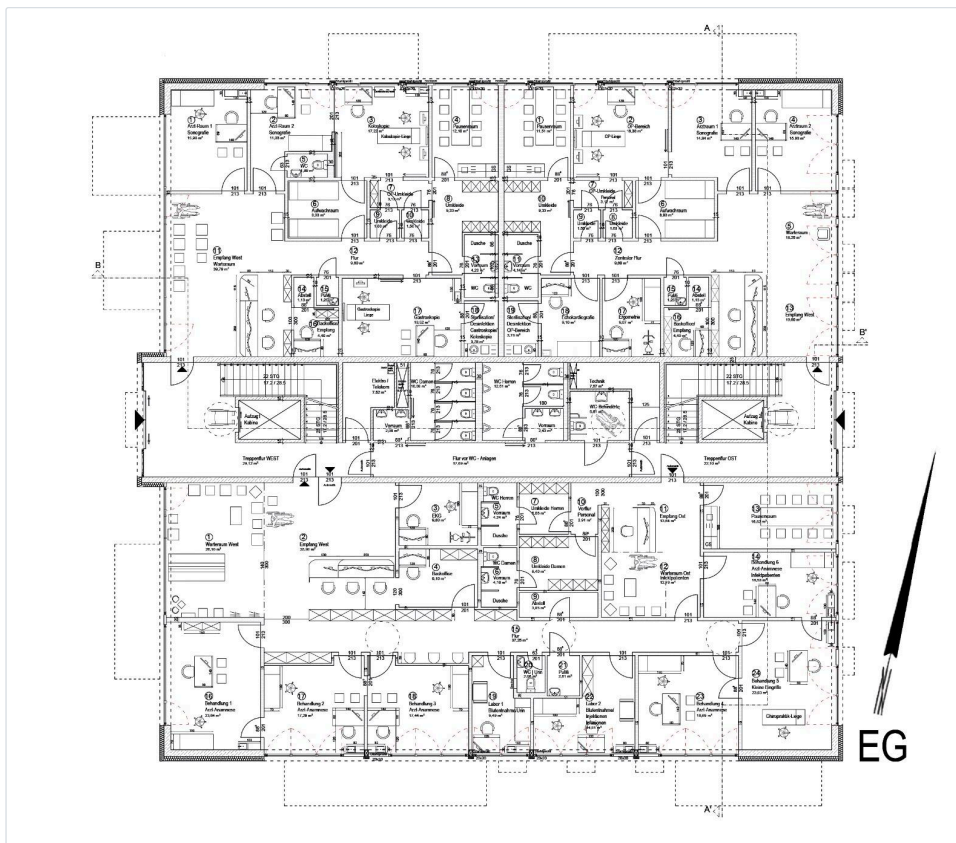
- **Erdgeschoss:** unter anderem: Allgemeinmedizin, Gastroenterologie, Kardiologie
- **Obergeschoss:** unter anderem: Zahnmedizin, internistische Versorgung
- **Untergeschoss:** unter anderem: Radiologie, Augenheilkunde, medizinisches Labor

Die fachliche Ausrichtung und Anzahl der Einheiten können vom späteren Betreiber angepasst werden.

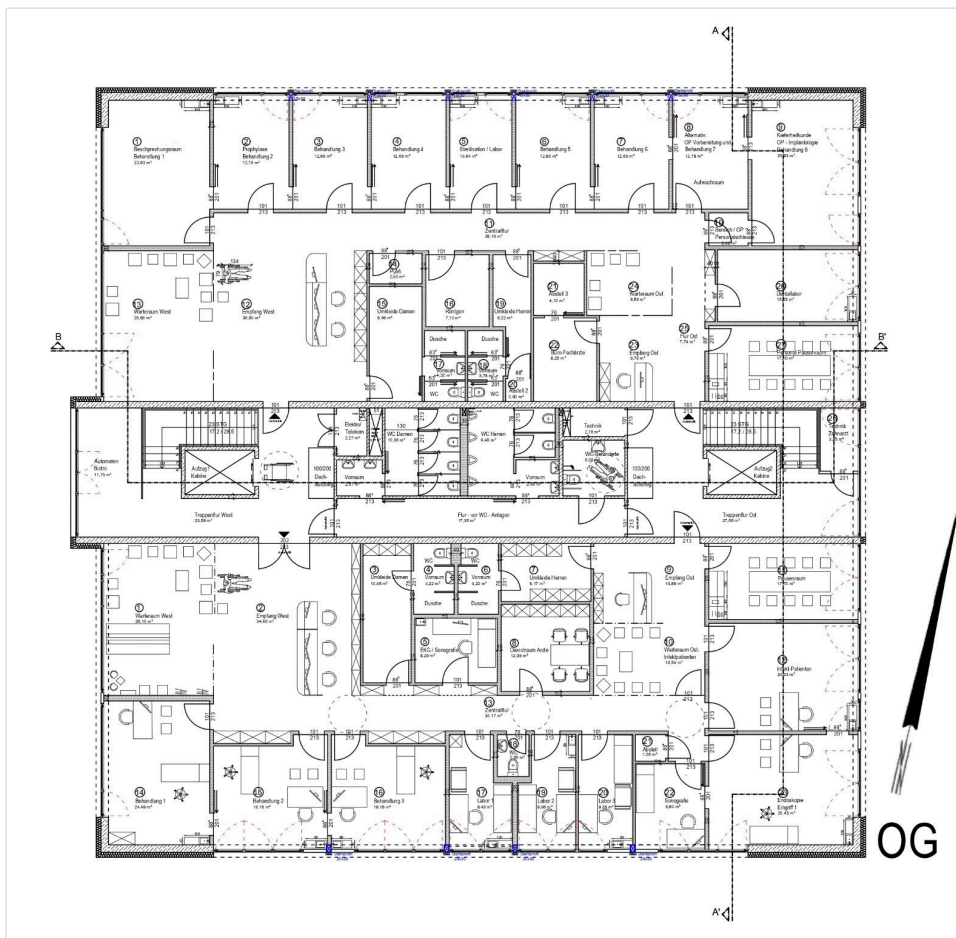
Gebäude- und Raumgeometrie (Auszug aus Projektunterlagen): große lichte Spannweiten, keine störenden Innenstützen in den geplanten Gewerberäumen (Details und Maße im Data-Room).

6.2 Grundrisse (Planungsstand)

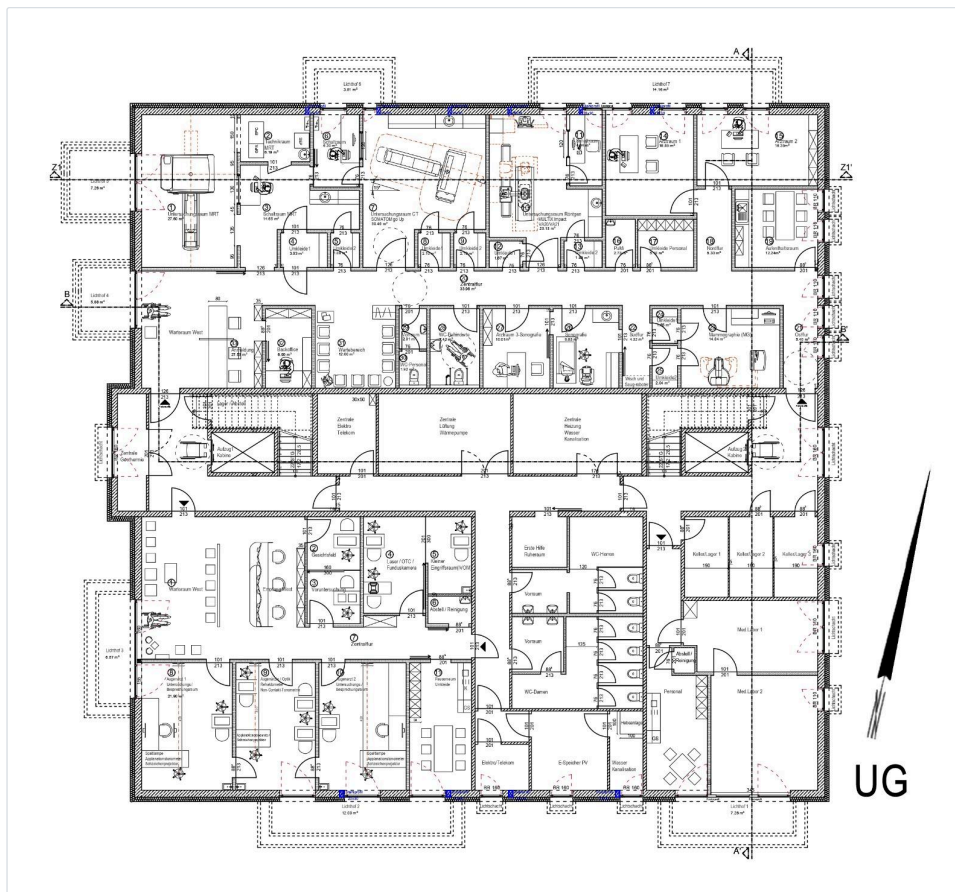
Die Grundrisse zeigen die geplante Erschließung und Nutzungszuordnung je Geschoss. Sie dienen der schnellen Orientierung für Investoren und spätere Betreiber. Maßstab und Einzelheiten entnehmen Sie bitte den genehmigten Planunterlagen im Data-Room.



Erdgeschoss: Gastroenterologen (Nordwest), Kardiologen (Nordost), Allgemeinmedizin-Zentrum (Süd).



Planung, Obergeschoss: Zahnärzte-Zentrum (Nord), Internisten-Zentrum (Süd)



Planung, Untergeschoss: Radiologie-Zentrum (Nord), Augenärzte (Südwest), Med. Labor (Südost)

7. STANDORT: COTTBUS UND REGION

7.1 Gesundheits- und Wissenschaftsstandort

Die Medizinische Universität Lausitz – Carl Thiem (MUL-CT) ist ein zentraler Baustein der gesundheitspolitischen und wissenschaftlichen Entwicklung in der Region. Öffentlich dokumentierte Investitionen des Landes (Größenordnung hunderte Millionen Euro über Planungsperioden) und der Ausbau des Medizinstudiums stützen die Einordnung Cottbus' als Gesundheitsstandort. Konkrete Zahlen und Zeitachsen entnehmen Sie bitte den aktuellen Publikationen von Universität, Land und Stadt.

7.2 Strukturwandel und Wirtschaft

Die Lausitz steht im Strukturwandel (Energiewende, Infrastruktur, Förderprogramme des Bundes und des Landes). Für Immobilien- und Standortentscheidungen ist die Nähe zu Verkehrsachsen (Bahn, Autobahn) und zu Ballungsräumen (u. a. Berlin, Dresden) relevant. Cottbus ist im HealthCapital Berlin-Brandenburg-Umfeld verortet. Detailaussagen zu Einzelprojekten und Förderprogrammen sollten aus primären Quellen (Behörden, Verbände) bezogen werden.

7.3 Mikrolage Schmallwitz

Der Standort Schmallwitz verbindet Wohn- und Gewerbenähe mit kurzen Wegen zu Einkaufszentren und öffentlichen Verkehrsmitteln. Entfernungsangaben zu Haltestellen, Bahnhof und Autobahnanschluss sind im Lageplan und in Kartenmaterial im Data-Room dokumentiert und sollten nicht aus diesem Text allein verbindlich abgeleitet werden.

8. CAMPUS: ZWEITES GRUNDSTÜCK (SKALIERUNG)

Unmittelbar angrenzend liegt an der Krennewitzer Straße 7C ein zweites Gewerbegrundstück mit ähnlicher Größenordnung und MVZ-Planungsbezug (Projekt „Minergie Med Campus“, Grundstück #2). Für Grundstück #2 ist die Baugenehmigung in Planung (Stand April 2026). Verbindlich sind Datum und Inhalt der Akten im Data-Room.

Für Investoren und Betreiber kann eine Paketlogik (Erwerb beider Flächen) oder eine Option auf Grundstück #2 nach Veräußerung von #1 strategisch relevant sein. Ausgestaltung und Preise werden bilateral unter Berücksichtigung der vollständigen Unterlagen besprochen.

9. DATA-ROOM UND WEITERES VORGEHEN

Die GAIA G1 GmbH stellt qualifizierten Interessenten einen digitalen **Data-Room** mit strukturierten Unterlagen zur Verfügung. Orientierung für die Ordnerlogik (Auszug):

Bereich	Inhalt (typisch)
Grundbuch & Kataster	Auszüge, Flächennachweise
Baugenehmigung	Bescheid, Pläne, Auflagen
Architektur & MVZ	Grundrisse, Ansichten, Visualisierungen
Statik & Gutachten	Vorstatik, Boden, Geothermie-TRT, Geodäsie
Erschließung & Medien	Voll erschlossen, Straße asphaltiert
Teilung / TE	Notarielle Unterlagen
Energie	PV, Geothermie
Rechtliches	Bebauungsplan, Baulasten, Altlasten, lt. Stadt Cottbus: keine
Vertrag	Entwürfe nach Prozessphase

Visualisierungen (Renderings, KI-nachbearbeitete Darstellungen) sind Werks- und Planungsmittel. **Maßgeblich** bleiben die genehmigten Zeichnungen und Urkunden.

Zugang erfolgt nach Kennenlerngespräch und Vertraulichkeitsvereinbarung nach jeweils geltender interner Freigabe.

10. KONTAKT

Eigentümerin: **GAIA G1 GmbH** · Hopfengarten 6 · 03044 Cottbus
 Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Bernd Götting
 E-Mail: kontakt@gaia-g1.de · Mobil: +49 175 7562111



11. HINWEISE UND DISCLAIMER

Dieses Exposé dient der Erstinformation und enthält **keine rechtsverbindlichen Zusagen** zu Preis, Übertragungsumfang, Genehmigungsbestand, Förderung oder künftigem Ertrag. Abweichungen zwischen diesem Dokument und den **Originalunterlagen** gehen zu Lasten der Originalunterlagen. Verbindliche Vereinbarungen bedürfen der notariellen Beurkundung.