

EXPOSÉ · MED-AREAL COTTBUS

Niedrigenergie & Geothermie

GRUNDSTÜCK 2 · KRENNWITZER STRASSE 7C

03044 Cottbus (Schmellwitz) · Eigentümerin: GAIA G1 GmbH · unverbindlich · April 2026



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

Exposé: Gewerbegrundstück & MVZ-Planung

KURZÜBERBLICK

Thema	Inhalt
Verkaufsobjekt	Gewerbebaugrundstück inkl. MVZ-Planungsunterlagen und Gutachten zum vorbereiteten Bauantrag (Details Data-Room)
Fläche Grundstück	ca. 2.895 m²
Gebäude (Plan/Ist)	Nicht errichtet · geplant, lt. Planungsunterlagen ca. 3.116 m² Bruttogrundfläche (BGF) · ca. 12.570 m³ Bruttorauminhalt (BRI)
Gewerblich nutzbare Flächen (Auszug)	ca. 2.100 m² Netto-Praxisfläche + ca. 300 m ² gewerbliche Nebenflächen
Baurecht	Baugenehmigungsantrag ist gefertigt. Antrag noch nicht gestellt.
MVZ Planung	MVZ-Planungsgrundlage neu projektiert (Fachrichtungen siehe unten)
Kaufpreis	765.000,- € · keine Preisbindung durch dieses Dokument
Tiefe Information	Alle genannten Größen sind Auszüge aus Planungsunterlagen und Gutachten. Maßgeblich sind die im Data-Room geführten Urkunden und Unterlagen.

1. TRANSAKTIONSgegenstand

Die **GAIA G1 GmbH** ist Projektentwicklerin. Angeboten werden Grundstück, Planungsunterlagen MVZ sowie Gutachten und der vorbereitete Baugenehmigungsantrag im Umfang des bereitgestellten Datenraums.

Je nach Geschäftsmodell sind für eine spätere Veräußerung grundsätzlich zwei Wege denkbar: Verkauf der **Liegenschaft als Ganzes** oder Verkauf einzelner **Teileigentumseinheiten**, sofern die dafür erforderlichen baurechtlichen und grundbuchlichen Schritte vorgenommen wurden. Die konkrete Struktur stimmen Sie im Einzelfall mit Notar und Fachberatern ab.

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, **Krennewitzer Straße 7C**, 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.



Stadtteilkarte Cottbus – Schmellwitz, Mitte
(Quelle: Wikipedia)

2.2 Flächen und Volumen (Auszug)

Die nachfolgenden Größen sind Auszug aus MVZ-Planungsunterlagen.

Kennzahl	Größe (ca.)
Grundstücksfläche	2.895 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	3.116 m ² (3.116,59 m ²) · 2 Vollgeschosse + Untergeschoss
Bruttorauminhalt (BRI)	12.570 m ³ (12.570,30 m ³)
Gewerblich nutzbare Flächen (Auszug)	ca. 2.100 m ² Netto-Praxisfläche + ca. 300 m ² gewerbliche Nebenflächen

2.3 Gebäudestruktur und Erschließung (Auszug)

Die folgenden Angaben sind Auszug aus den Planungsunterlagen zum vorbereiteten Bauantrag. Maßgeblich sind die Planungsunterlagen und nach Erteilung die Baugenehmigung.

- **Gebäudestruktur:** 2 Vollgeschosse und 1 Untergeschoss.
- **Erschließung:** Der Nutzung entsprechend ist die MVZ-Anlage behindertengerecht geplant. Nach Planungsstand sind zwei voneinander getrennte Aufzüge vorgesehen, die alle Geschosse anfahren. Gebäudeeinrichtungen und Außenanlagen sind barrierefrei bzw. behindertengerecht geplant. Maßgeblich sind die Planungsunterlagen.

2.4 Zustand

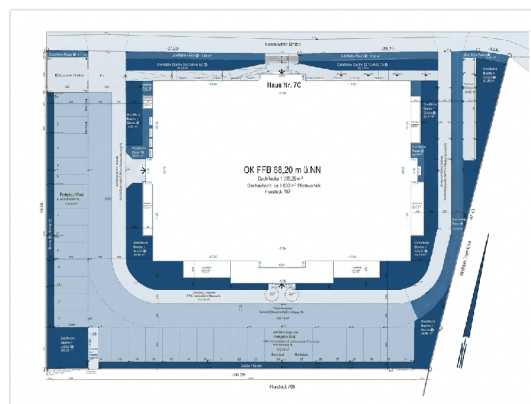
Das Gebäude ist nicht errichtet. Verkauft wird ein Gewerbegrundstück innerhalb eines genehmigten Bebauungsplanes, einschließlich eines vorbereiteten Baugenehmigungsantrags für eine örtliche Bebauung als MVZ, nach den vorliegenden Festsetzungen.

2.5 Lageplan und Liegenschaftskataster (Ausschnitte)

Darstellung zur Einordnung des Grundstücks. Maßgeblich für Flächen und Grenzen bleiben die im Data-Room geführten Urkunden und Auszüge.



Liegenschaftskataster (Quelle: Stadt Cottbus, FB Geoinformation)



Lageplan, Ausschnitt

3. BAURECHT UND TEILUNG

Für das Baugrundstück liegt **noch kein Baugenehmigungsbescheid** vor. Der **Baugenehmigungsantrag ist vorbereitet**. Die Planung sieht ein Fachärzte-Multifunktionsgebäude vor. Ob und in welchem Umfang **Abgeschlossenheit** für Teileigentums-Gewerbseinheiten sowie notarielle Teilungserklärungen vorgesehen sind, entnehmen Sie den Planungs- und Antragsunterlagen im Data-Room. Verbindliche Festlegungen ergeben sich **erst mit einer erteilten Baugenehmigung**.

Einzelheiten, Auflagen und Fristen entnehmen Sie bitte den Unterlagen im Data-Room. Nach Erteilung einer Baugenehmigung sind einzig die Originalbescheide maßgeblich.

4. ENERGIE UND TECHNIK

- **Geothermie:** 21 Erdsonden werden beantragt; das Erdsondenvorhaben wird gesondert genehmigt. Probebohrung und Thermal-Response-Test liegen vor.
- **Photovoltaik:** auf Gebäudedach und über Stellplatzflächen (Planungsstand).
- **Solarthermie:** auf Gebäudedach (insbesondere: Regeneration der Geothermiesonden).
- **Haustechnik:** Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Deckenheizung/-kühlung im Zusammenhang mit der Haustechnikplanung (Haustechnikfachplanung nicht eingeschlossen).
- **Stellplätze:** 32 PKW Stellplätze und Fahrradstellplätze sind oberirdisch geplant.

5. KFW UND FÖRDERPERSPEKTIVE (QUALITATIV)

Das geplante Gebäude kann grundsätzlich gegenüber öffentlichen Förderprogrammen geprüft werden. Einschlägig ist das KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau – Nichtwohngebäude“ (299). Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) beeinflusst innerhalb des Programms Förderhöhen und Grenzen, ist jedoch nicht für jede Förderstufe zwingend.

Hinweis für dieses Grundstück: Da die Baugenehmigung noch nicht erteilt ist, ist eine konkrete Förderzuordnung derzeit nicht sinnvoll möglich. Der Förderpfad ist durch den künftigen Bauherrn nach Erteilung der Baugenehmigung mit Energieeffizienz-Experten und Hausbank zu planen.

Wichtig: Die Förderung steht unter Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel. Zinssätze, Förderhöhen, Antragsfristen und Nachweislasten ändern sich. Maßgeblich sind die aktuellen Produktinformationen der KfW und die Konditionen der Hausbank zum Zeitpunkt der Finanzierungsverhandlung. Dieses Exposé enthält keine Zusage zu Konditionen oder zur Förderfähigkeit.

Flankierend kommen Bundesmittel im Rahmen der BEG-Einzelmaßnahmen (BAFA), etwa für Anlagentechnik und Fachplanung/Baubegleitung, sowie Landesprogramme der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) in Betracht. Alle Förderpfade sind durch den Bauherrn mit Fachberatern zu prüfen.

6. MVZ PLANUNG: 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 Planungs-/Antragszeichnungen und die vertraglich vereinbarte Ausgestaltung.

6.1 Nutzungs- und Clusterkonzept

Beispielhafte Clusterung (Planungsvorschlag, nicht abschließend):

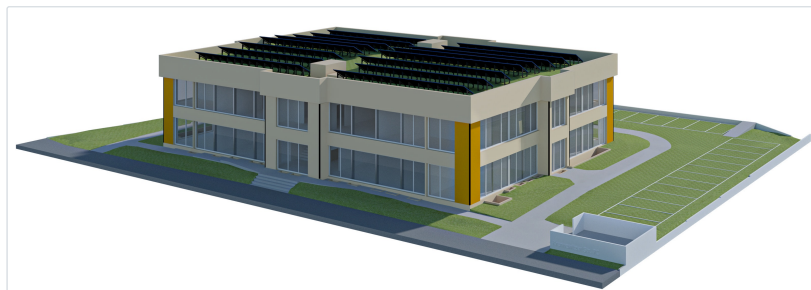
- **Erdgeschoss:** unter anderem: Apotheke, Kinderärzte, Orthopäden/Chirurgen
- **Obergeschoss:** unter anderem: Internisten/Geriatrie, Neurologen, Gynäkologen, HNO-Ärzte
- **Untergeschoss:** unter anderem: Physiotherapeuten, Psychotherapeuten, Physiotherapie/Hydrotherapie (Reha)

Alle fachlichen Ausrichtungen und Anzahl der Einheiten können vom späteren Eigentümer/Betreiber angepasst werden.

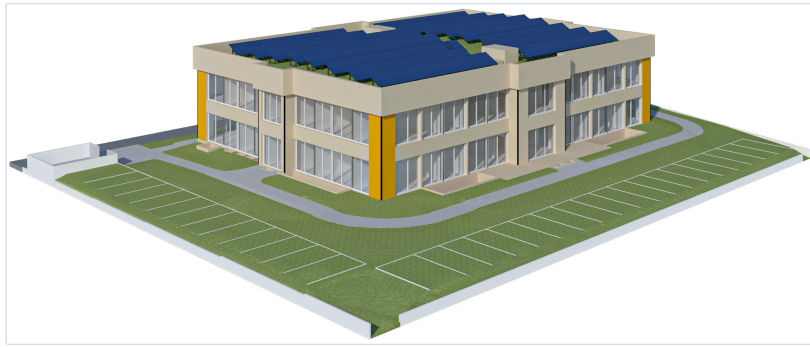
Gebäude- und Raumgeometrie (Auszug aus Projektunterlagen): große lichte Spannweiten, keine störenden Innenstützen in den geplanten Gewerberäumen (Details und Maße im Data-Room).

6.2 Außenansichten (Allplan)

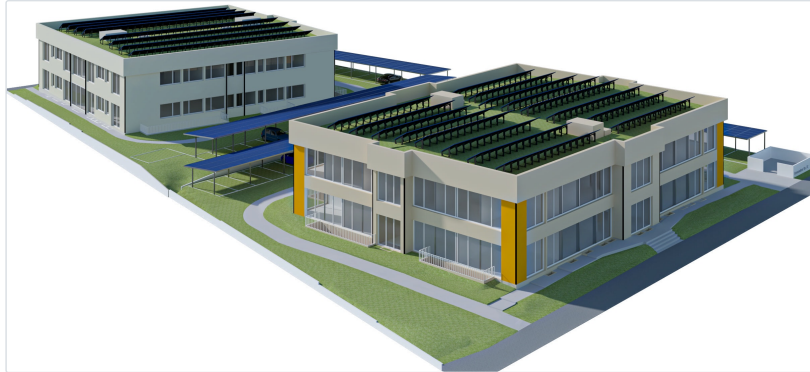
Gerenderte Vogelperspektiven aus der Allplan-Planung. Keine maßstabsgetreue Darstellung für die Bauausführung.



Vogelperspektive **Nord/West**, Straßenseite Nord mit Haupteingang (Allplan).



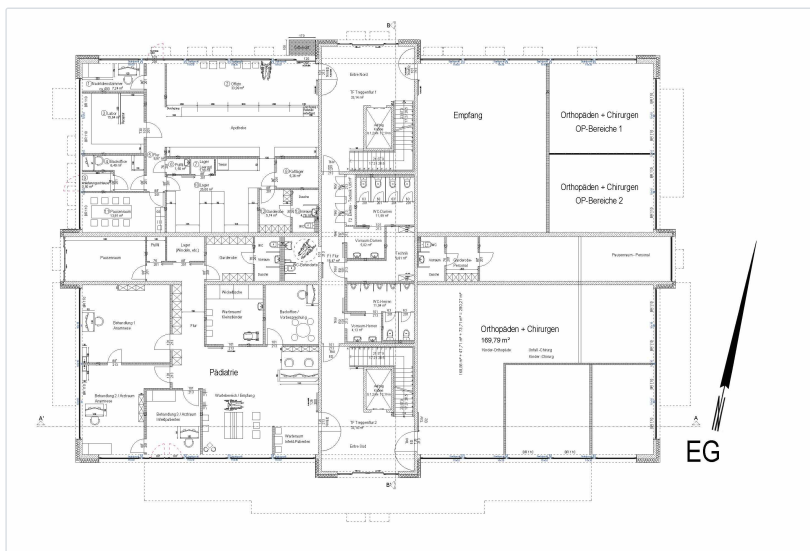
Vogelperspektive Süd/West (Allplan).



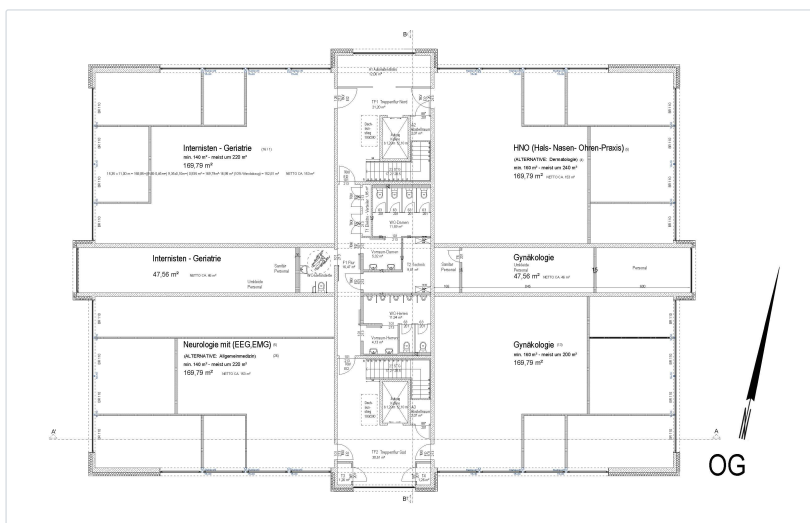
Med-Areal: Vogelperspektive Nord/Ost, Krennewitzer Straße 7C im Vordergrund (Allplan).

6.3 Grundrisse (Planungsstand)

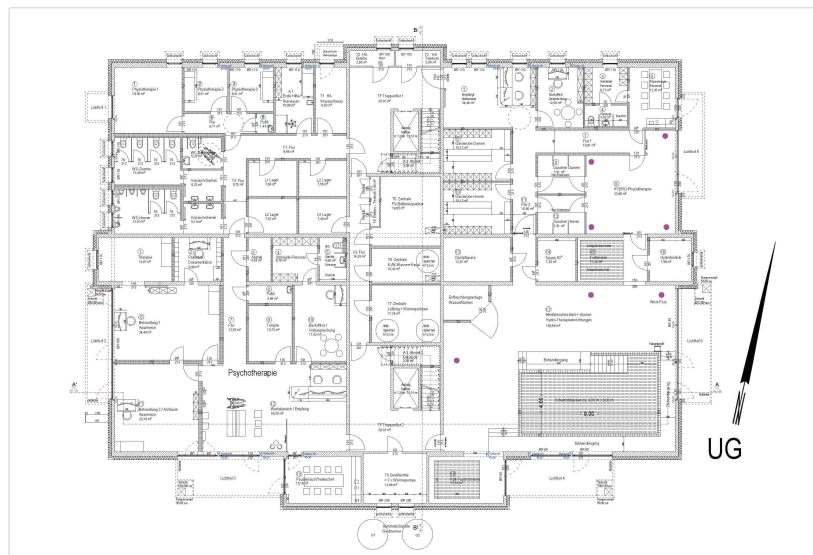
Die Grundrisse zeigen die geplante Erschließung und Nutzungszuordnung je Geschoss. Sie dienen der schnellen Orientierung für Investoren und spätere Betreiber. Maßstab und Einzelheiten entnehmen Sie bitte den Planungsunterlagen im Data-Room.



Edgeschoss: Apotheke, Kinderärzte / Chirurgen, Orthopäden.



Obergeschoss: Internisten/Geriatrie, Neurologen, Gynäkologen, HNO-Ärzte



Untergeschoss: Physiotherapeuten, Psychotherapeuten, Physiotherapie/Hydrotherapie (Reha)

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 Schmellwitz

Der Standort Schmellwitz 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. AREAL: ZWEITES GRUNDSTÜCK (SKALIERUNG)

Dieses Exposé betrifft **Grundstück #2** (Krennewitzer Straße 7C) mit dem hier beschriebenen **Baugenehmigungsantrag**. Direkt angrenzend liegt an der **Limberger Straße 4A** das **Grundstück #1** mit bereits **erteilter Baugenehmigung** (das Projekt „Med-Areal Cottbus“). Beide Grundstücke lassen sich über einen Weg miteinander verbinden. Allein verbindlich sind Datum und Inhalt der Akten im Data-Room.

Für Investoren und Betreiber kann eine Paketlogik (Erwerb beider Flächen) oder eine Option auf das jeweils andere Grundstück strategisch relevant sein. Ausgestaltung und Preise werden bilateral unter Berücksichtigung der vollständigen Unterlagen besprochen.

9. DATA-ROOM

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
Planungsunterlagen	MVZ - Planungsunterlagen Bauantrag
Architektur & MVZ	Grundrisse, Ansichten, Visualisierungen
Statik & Gutachten	Boden, Geothermie-TRT, Geodäsie
Erschließung & Medien	Voll erschlossen, Straße asphaltiert
Energie	Photovoltaik, Geothermie, Solarthermie.
Rechtliches	Bebauungsplan, Altlasten: keine lt. Stadt Cottbus
Vertrag	Entwürfe nach Prozessphase

Visualisierungen (Renderings, KI-nachbearbeitete Darstellungen) sind Werks- und Planungsmittel. Maßgeblich bleiben die Antrags- und Planungsunterlagen nach Erteilung der Baugenehmigung und Urkunden.

Zugang erfolgt nach Kennenlerngespräch und 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](tel:+491757562111)



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.

© GAIA G1 GmbH · April 2026