



**Öffentliche Ausschreibung  
eines unbebauten Grundstücks  
für Bau eines Hotelbetriebs mit Fokus auf regionale Identität  
und standortspezifische Anforderungen  
am Westufer des Scheibe-Sees**



Lage im Stadtplan  
Quelle: OpenStreetMap



Luftbild mit eingezeichneter Kauffläche



Auszug aus dem B-Plan Badestrand Westufer Scheibe-See

## **Objekt Nr. 202602**

**Lage** Hoyerswerda  
Westufer des Scheibe-Sees

**Grundstücksgröße** ca. 1,6 ha

**Mindestgebot** 155.610,00 €

### **Kontakt**

Stadt Hoyerswerda  
Fachgruppe Bau- und Liegenschaftsmanagement  
S.-G.-Frentzel-Straße 1  
02977 Hoyerswerda  
Tel.: 03571 456282  
[liegenschaften@hoyerswerda-stadt.de](mailto:liegenschaften@hoyerswerda-stadt.de)

### **Objektlage**

Zwischen Berlin und Dresden vollzieht sich ein besonderer Wandel. Eine ganze Region wird vom ehemaligen Braunkohlerevier zum Urlaubsparadies. Europas größte von Menschenhand geschaffene Wasserlandschaft entsteht mit Dutzend gefluteten Seen. Der Scheibe-See ist ein Teil davon. Der Scheibe-See entstand bis zum Jahr 2011 durch die Flutung des ehemaligen Tagebaus Scheibe. Die Größe des Sees beträgt 684 ha. Der Scheibe-See ist der Haussee der Stadt Hoyerswerda.

Hoyerswerda liegt zentral an zwei Bundesstraßen zwischen Leipzig und Breslau sowie zwischen Berlin und Prag. Die sächsische Landeshauptstadt Dresden ist knapp 60 Kilometer entfernt. Noch näher liegen die Landesgrenzen zu Brandenburg und die Grenzen zu Polen und Tschechien.

Die Stadt Hoyerswerda plant den Verkauf des kaufgegenständlichen Grundstücks an einen geeigneten Bieter zur touristischen Entwicklung am Westufer des Scheibe-Sees.

### **Objektbeschreibung**

Mit ca. 32.500 Einwohnern und ihrem Sitz in Oberzentralen Städteverbundes mit Bautzen und Görlitz hat die Stadt Hoyerswerda eine zentrale Funktion in wirtschaftlicher, kultureller und urbaner Qualität für das Umland. Das Ziel ist Hoyerswerda als Mittelpunkt und Oberzentrum des Lausitzer Seenlandes einhergehend mit allen Annehmlichkeiten an Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Der Scheibe-See ist über die Staatsstraße S 108 an das überregionale Straßennetz angebunden. In der Nähe des Grundstücks führt die Staatsstraße S 108 südlich, die Bundesstraße 96 westlich vorbei. Der Scheibe-See ist durch die Veränderung von Straßenführungen zum östlichen Einfallstor von der Bundesstraße B 96 aus Richtung Bautzen geworden.

Um den Scheibe-See herum führt bereits ein 12 Kilometer langer asphaltierter Wirtschaftsweg, der sich hervorragend zum Radfahren und Skaten eignet.

Das kaufgegenständliche Grundstück liegt direkt am Rundweg des Scheibe-See, in direkter Nähe zum Wendehammer der Erschließungsstraße, des im Jahr 2023 errichteten Parkplatzes sowie des Spielplatzes.

Am Scheibe-See soll bis zum Jahr 2027 eine neue Infrastruktur entstehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind über einen Bebauungsplan geschaffen worden. Die Stadtverwaltung Hoyerswerda selbst wird bis zum Jahr 2027 eine Strandpromenade, Treppenabgänge sowie einen barrierefreien Zugang zum Badestrand, die Zufahrt einer Slipanlage, eine Mole und außerdem ein Aussichtsturm mit hochwertiger Begleitinfrastruktur errichten. Entsprechende Baumaßnahmen hierzu haben bereits im Herbst 2025 begonnen.

Die kaufgegenständliche Grundstücksfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Z 4 „Badestrand Westufer Scheibe-See“. Das Projekt kann deshalb zügig entwickelt und umgesetzt werden.

### **Vorgaben zum Nutzungs- und Betreiberkonzept:**

Die Stadt Hoyerswerda bietet hiermit, einem geeigneten Betreiber mit bereits vorhandenen Referenzen die Teilfläche des Grundstücks der Gemarkung Zeißig Flur 9 Flurstück 101/2 mit ca. 16.700 m<sup>2</sup> zum Kauf und zum Bau eines Hotels bzw. Pensionen an.

Der Bieter sollte ein schlüssiges und zum Standort passendes Konzept vorweisen können, dass auch die bereits geplanten Beherbergungsstätten im o. g. Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Bieter muss nachweisen, dass er über ausreichende Erfahrung in der Umsetzung vergleichbarer Projekte verfügt. Zum Nachweis der Bedarfsdeckung ist mindestens ein Referenzprojekt einzureichen, die in Komplexität und Umfang mit dem vorliegenden Vorhaben vergleichbar ist. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Fähigkeit des Bieters, individuelle Anforderungen flexibel und zeitnah umzusetzen.

Die von der Stadt Hoyerswerda geforderte Bauvorhaben erfordert eine tiefgreifende Kenntnis der regionalen Spezifika. Ziel ist eine bedarfsgerechte Umsetzung, die lokale Besonderheiten (wie zum Beispiel die topografischen Gegebenheiten, die soziokulturellen Strukturen sowie die lokale Marktsituation) zwingend berücksichtigt, um eine Akzeptanz und Funktionalität vor Ort zu gewährleisten.

Ferner soll ein Gastronomiebereich mit Innen- und Außenbewirtschaftung in der Beherbergungsstätte integriert werden und künftig ein stimmiges Gesamtkonzept darstellen.

Eine enge Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der Stadt Hoyerswerda wird vorausgesetzt.

### **Ziel des Verfahrens**

Die Stadt Hoyerswerda verfolgt das Ziel einer touristischen Entwicklung des Scheibe-See, welcher in der aufstrebenden Urlaubsregion des sog. Lausitzer Seenland gelegen ist.

Es wird daher der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages mit Regelungen zur Bewirtschaftung des Grundstückes und einer Bauverpflichtung mit Rückfallklausel beabsichtigt.

### **Sonstiges**

- ❖ Die LMBV ist im Land Sachsen als Projektträger im Rahmen der Sanierung ehemaliger Braunkohlebergbauflächen tätig. Schwerpunkte hierbei sind unter anderem die Herstellung der Sicherheit der

ehemaligen Tagebauegebiete, die Normalisierung des Wasserhaushaltes sowie die Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft in den ehemaligen Braunkohlerevieren.

Hinsichtlich dessen hat die LMBV mit der Stadt Hoyerswerda vereinbart, dass die Verpflichtungen sämtlicher von bergbaubetrieblichen Maßnahmen sowie der Sanierungsmaßnahmen der LMBV ausgehenden Einwirkungen über das Maß des § 906 BGB zu dulden sind, ohne wegen dieser Einwirkungen, Unterlassung, Wiederherstellung, Schadensersatz oder Wertminderung beanspruchen zu können.

Diese Verpflichtung wird als eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert und muss daher vom zukünftigen Bieter mit übernommen werden. Der konkrete Inhalt dieser Verpflichtungen kann als Auszug aus der Ursprungsurkunde in den Räumen des Bau- und Liegenschaftsmanagements im Neuen Rathaus eingesehen werden.

- ❖ Für den Scheibe-See läuft derzeit ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren vor. Für nähere Informationen wenden Sie sich bitte auch hier an die Stadt Hoyerswerda – Bau- und Liegenschaftsmanagement.
- ❖ Der Bieter muss mit der Stadt Hoyerswerda eine Bauverpflichtung zu Beginn der Errichtung der Gebäude innerhalb von 5 Jahren ab Besitzübergang vereinbaren.
- ❖ Die Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser Strom und Gas liegen in unmittelbarer Nähe zum Grundstück an.  
Es fallen Erschließungsbeiträge nach BauGB an. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz sind vom Bieter zu tragen.
- ❖ Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Kaufvertrages sowie die Vermessungskosten einschließlich der Grunderwerbsteuer trägt der Bieter.

### **Hinweise zum Gebotsverfahren:**

- ❖ Die Auswahl der vorliegenden Gebote wird anhand nachfolgender Wertungskriterien vorgenommen:
  - vorrangig nach dem Nutzungskonzept einschließlich Finanzierungskonzept
  - zweitrangig nach der Höhe der Gebote.

Für eine Gebotsabgabe können Sie das „Formular für eine Gebotsabgabe“ verwenden, das unter <https://www.hoyerswerda.de/rathaus/aktuelles/immobilienangebote/> zur Verfügung steht.

Den Gebotsumschlag versehen Sie bitte mit der Aufschrift

„Gebot für Objekt-Nr. 202602 – FD 60.13“

und senden diesen **bis zum 5. Juni 2026** an:

Stadt Hoyerswerda  
Bau- und Liegenschaftsmanagement  
S.-G.-Frentzel-Straße 1  
02977 Hoyerswerda

- ❖ **Die Stadt Hoyerswerda behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstück verkauft wird.**
  
- ❖ Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken der Stadt Hoyerswerda um ein Verfahren handelt, das mit der gleichnamigen Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Verdingungsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen - (VOL) nicht vergleichbar ist. Die öffentliche Ausschreibung ist eine an einen unbestimmten Personenkreis gerichtet, für die Stadt Hoyerswerda unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Pachtangeboten.