LANDKREIS
HAVELLAND



Exposé

für das Interessenbekundungsverfahren des Grundstücks der Kultur-, Messe- und Ausstellungsimmobilie des Märkischen Ausstellungs- und Freizeitzentrums (MAFZ)

www.havelland.de

Kontakt:

Landkreis Havelland
Platz der Freiheit 1
14712 Rathenow
E-Mail: kaemmerei@havelland.de
Tel.: +49(0) 3385 551 1362

Objektbesichtigung nach vorheriger Anmeldung unter kaemmerei@havelland.de

Exposé

LANDKREIS **HAVELLAND**

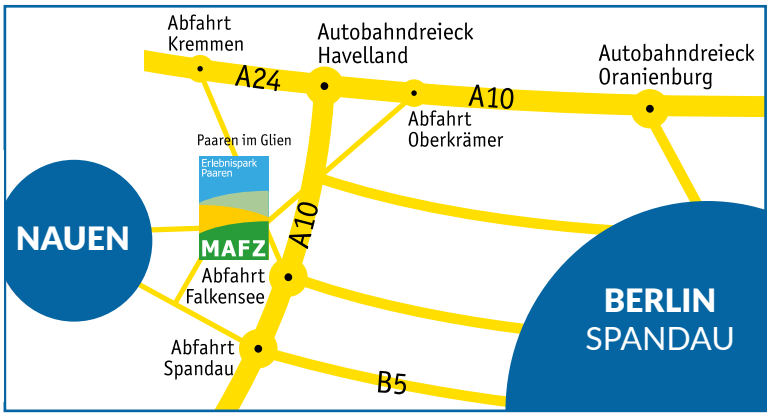
für das Grundstück Kultur-, Messe- und Ausstellungsimmobilie des Märkischen Ausstellungs- und Freizeitzentrums (MAFZ), in 14621 Schönwalde-Glien, Gartenstraße 1, 2, 3



Der Landkreis Havelland bietet eine besondere Gelegenheit: Für das attraktive Grundstück in der Gartenstraße 1, 2 und 3 im Ortsteil Paaren der Gemeinde Schönwalde-Glien werden engagierte Interessentinnen und Interessenten gesucht, die diesen Standort langfristig übernehmen und mit Leben füllen möchten. Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens besteht die Möglichkeit, das Grundstück im Wege eines Erbbaurechts oder alternativ als Pachtfläche zu übernehmen und eigenverantwortlich zu nutzen und zu bewirtschaften.

Oktober 2026

Das Märkische Ausstellungs- und Freizeitzentrum (MAFZ) erstreckt sich auf rund **32 Hektar** in attraktiver Lage **nordwestlich von Berlin**, südlich des Ortsteils Paaren-Glien in der Gemeinde Schönwalde-Glien. Das weitläufige Areal vereint eine **bestehende Infrastruktur aus Veranstaltungs-, Ausstellungs- und Funktionsgebäuden mit großzügigen Grün- und Freiflächen**. Die Kombination aus vielfältigem Gebäudebestand und weitläufigem Gelände prägt den besonderen Charakter dieses Standortes im Havelland.



Für das Grundstück liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Märkisches Ausstellungs- und Freizeitzentrum 2006“ vor. Dieser wurde im Jahr 2008 aufgestellt und 2014 durch einen 1. Änderungsplan fortgeschrieben. Das Areal ist darin als Sonderfläche mit der Zweckbestimmung „Ausstellungs- und Freizeitzentrum“ ausgewiesen. Eine Nutzung und Bebauung des Grundstücks ist unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Die bestehenden Vorgaben, insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen Grünflächen, sind dabei zu berücksichtigen. Das weitläufige Grundstück verfügt bereits über einen umfangreichen Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen. Die **Mietfläche von rund 7.450 m²** umfasst **eine Veranstaltungshalle mit zweigeschossigem Kopfbau und Pavillonanbau, eine Mehrzweckhalle, ein Verwaltungs- und Gastronomiegebäude, ein Sanitärgebäude sowie zwei Kalthallen**. Ergänzt wird die vorhandene Infrastruktur durch **Tiergehege und Stallungen sowie Spielplätze**. Darüber hinaus stehen **großzügige Grünflächen** zur Verfügung, die unter anderem für **Parkplätze und weitere Zwecke** genutzt werden können. So vereint das Areal einen vielseitigen Gebäudebestand mit unterschiedlichen baulichen Nutzungsbereichen und weitläufigen Außenflächen.

Flächenübersicht

LANDKREIS **HAVELLAND**



Grundstück lt. Bebauungsplan:

137.490 m²	Sonderflächen
20.940 m²	Öffentliche Grünflächen
72.180 m²	Private Grünfläche
9.440 m²	Streuobstwiese
4.110 m²	Waldfläche
6.460 m²	Verkehrsflächen
73.410 m²	Parkplätze

Objektbesichtigungen sind nach vorheriger Anmeldung per E-Mail unter kaemmerei@havelland.de möglich.

Die Mietfläche teilt sich wie folgt auf:

3.000,00 m²	Haus 1, Brandenburghalle mit Verbinder und Anbauten
1.900,00 m²	Haus 2, Kopfbau mit Pavillon
800,00 m²	Haus 3, Mehrzweckhalle
900,00 m²	Haus 4, Büro- und Gastrogebäude
270,00 m²	Haus 5, Sanitärgebäude
580,00m²	Haus 6, 2 Kaltlagerhallen

Der aktuelle Verkehrswert des bebauten Grundstücks beträgt 3.000.000,00 €.

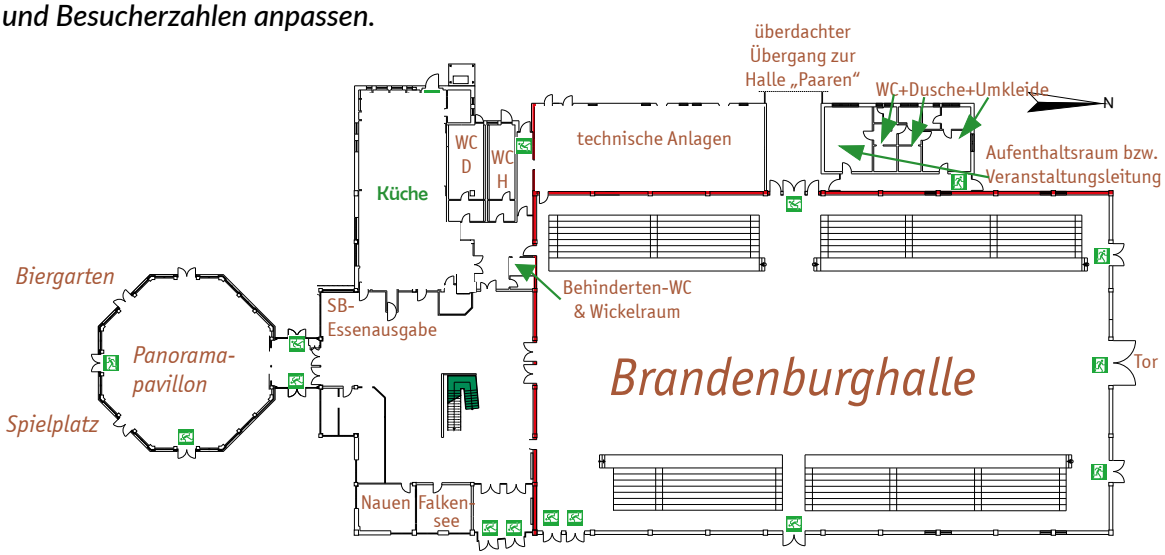
Die Brandenburghalle

LANDKREIS HAVELLAND

Daten

Die Brandenburghalle beeindruckt bereits durch ihre großzügige Architektur und ihre lichtdurchflutete Gestaltung. Die warme Holzverkleidung im Innenbereich verleiht der Halle eine besondere Atmosphäre und schafft ein einladendes Ambiente. Sie verfügt über eine **Gesamtfläche von rund 2.200 m²** und bietet großzügige räumliche Möglichkeiten für unterschiedlichste Veranstaltungsformate. Sie umfasst eine Kapazität von bis zu **4.000 Stehplätzen**. Alternativ können **1.500 Plätze auf den ausfahrbaren Tribünen** genutzt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Bestuhlung um **weitere 1.200 Plätze** zu ergänzen.

Durch die flexiblen Bestuhlungs- und Kapazitätsvarianten lässt sich die Halle an unterschiedliche Anforderungen und Besucherzahlen anpassen.









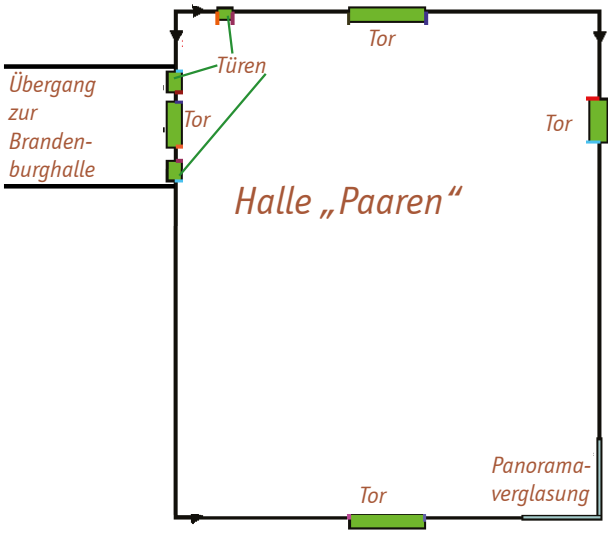


Die Halle „Paaren“

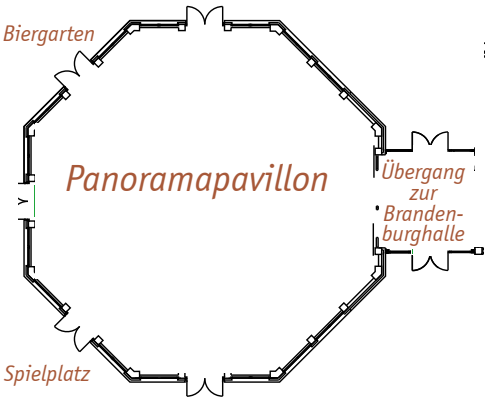
LANDKREIS HAVELLAND

Daten

Die Halle „Paaren“ verfügt über eine Gesamtfläche von rund **750 m²** und bietet durch ihre **Zugangsmöglichkeiten von insgesamt vier Seiten** eine flexible Erschließung. Über einen direkten Übergang ist sie zudem mit der Brandenburghalle verbunden, wodurch beide Hallen miteinander verknüpft sind. Bei einer Reihenbestuhlung können bis zu **ca. 650 Personen Platz** finden, während bei einem Stehempfang eine Kapazität von bis zu **ca. 1.000 Personen** möglich ist. Die stilvollen Hallen des MAFZ bieten den idealen Rahmen für große Feiern und besondere Anlässe.



Der Panoramapavillon



Daten

Der lichtdurchflutete Panoramapavillon verfügt über eine Gesamtfläche von **rund 300 m²** und zeichnet sich durch seine Zugangsmöglichkeiten von insgesamt sechs Seiten und seinen spektakulären Panoramablick auf das wunderschöne Gelände des MAFZ aus. Über einen direkten Übergang ist er mit der Brandenburghalle verbunden und ergänzt damit die vorhandene Hallenstruktur. Unmittelbar vor dem Pavillon befinden sich ein **Spielplatz sowie ein Biergarten,** die den Außenbereich zusätzlich bereichern. Bei Konzertbestuhlung bietet der Pavillon Platz für bis zu **ca. 160 Personen,** während bei einem Stehempfang eine Kapazität von bis zu **ca. 400 Personen** möglich ist.



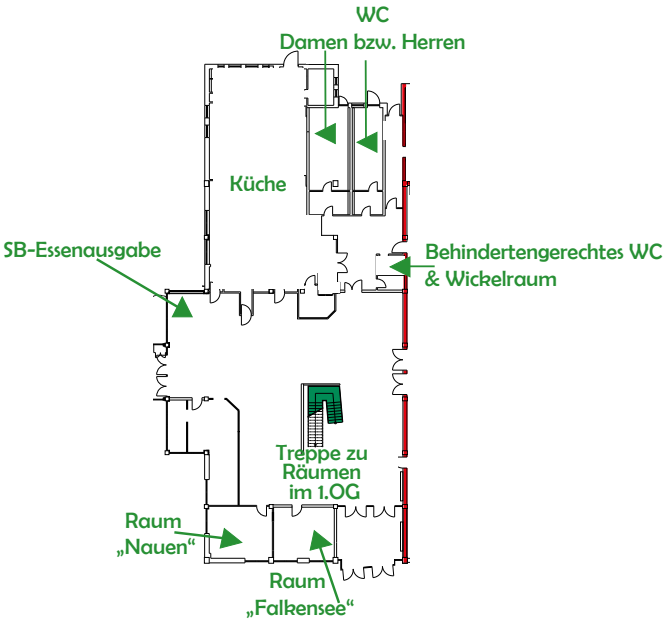


Diverse Tagungsräume

LANDKREIS **HAVELLAND**

Tagungsraum „Falkensee“

Der Tagungsraum „Falkensee“ bietet auf einer Gesamtfläche von **rund 33 m²** einen kompakten und funktionalen Raum für kleinere Zusammenkünfte und Besprechungen. Der Zugang erfolgt über das Foyer. Bei einer Reihenbestuhlung können bis zu **ca. 20 Personen** Platz finden, während bei einem Stehempfang eine Nutzung mit bis zu **ca. 30 Personen** möglich ist.



Tagungsraum „Nauen“

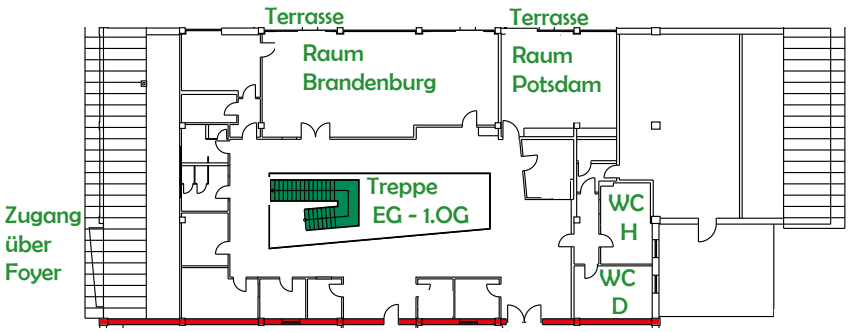
Der Tagungsraum „Nauen“ verfügt über eine Gesamtfläche von **rund 33 m²** und eignet sich für kleinere Besprechungen, Tagungen und Zusammenkünfte. Der Zugang erfolgt über das Foyer. Bei einer Reihenbestuhlung bietet der Raum Platz für bis zu **ca. 20 Personen**, während bei einem Stehempfang eine Kapazität von bis zu ca. **30 Personen** möglich ist.

Tagungsraum „Potsdam“

Der Tagungsraum „Potsdam“ verfügt über eine Gesamtfläche von **rund 58 m²** und befindet sich im Obergeschoss. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Eine besondere Ergänzung stellt der **direkte Zugang zur Terrasse** dar, der den Raum um eine **attraktive Außenfläche** erweitert. Bei einer Reihenbestuhlung bietet der Tagungsraum Platz für bis zu **ca. 40 Personen**, während bei einem Stehempfang eine Kapazität von bis zu **ca. 50 Personen** möglich ist.

Tagungsraum „Brandenburg“

Der Tagungsraum „Brandenburg“ bietet mit einer Gesamtfläche von **rund 120 m²** großzügige räumliche Möglichkeiten für Tagungen, Besprechungen und unterschiedliche Zusammenkünfte. Er befindet sich im Obergeschoss und ist über das Treppenhaus erreichbar. Ein **direkter Zugang zur Terrasse** ergänzt die Räumlichkeiten um eine attraktive Außenfläche. Bei einer Reihenbestuhlung können bis zu **ca. 80 Personen** Platz finden, während bei einem Stehempfang eine Kapazität von bis zu **ca. 160 Personen** möglich ist.



Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wurde bereits berücksichtigt, dass es sich um eine **Immobilie mit einer besonderen Nutzungsstruktur** handelt, deren Nutzungsmöglichkeiten durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes konkret vorgegeben sind. Ebenso fand der bestehende Instandhaltungsrückstau an den vorhandenen Gebäuden entsprechende Berücksichtigung.

Für die Überlassung des Grundstücks im Wege des Erbbaurechts ist eine **Vertragslaufzeit zwischen 30 und 60 Jahren** vorgesehen. Der anfängliche jährliche Erbbauzins muss dabei mindestens 161.000 € betragen.

Alternativ ist eine Verpachtung des Grundstücks für zunächst zehn Jahre mit entsprechender Verlängerungsoption vorgesehen. Der anfängliche jährliche Pachtzins beläuft sich hierbei auf mindestens 300.000 €.

Sowohl der Erbbauzins als auch der Pachtzins sollen in regelmäßigen Abständen von jeweils fünf Vertragsjahren an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes angepasst werden.

Die genannten Beträge verstehen sich jeweils als Mindestkonditionen für die Überlassung des Grundstücks. Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens kommt der Höhe des angebotenen Erbbauzinses beziehungsweise Pachtzinses eine besondere Bedeutung zu. Dieses Kriterium wird vom Landkreis Havelland bei der Bewertung der eingegangenen Interessenbekundungen am stärksten gewichtet.

Weitere Eindrücke













Angebotsabgabe

LANDKREIS **HAVELLAND**

Von der Interessentin oder dem Interessenten wird ein ausreichend ausführliches Nutzungskonzept erbeten, aus dem sich das Vorhaben der Bewerberin oder des Bewerbers für einen Dritten herleiten lässt.

Im Konzept sind darzulegen:

- Vorhabenbeschreibung / Konzept
- Angestrebte Pachtform (Erbpacht oder Pacht)
- Betreiberkonzept / Wirtschaftlichkeitsberechnung (ggf. Wirtschaftsplan)
- Ablaufplanung

Zwischen dem Landkreis Havelland und der zu liquidierenden MAFZ GmbH besteht ein Nutzungsüberlassungsvertrag zur zweckgebundenen Nutzung des gesamten Geländes. Die MAFZ GmbH hat Büroräume im Verwaltungsgebäude an pro agro Verband zur Förderung des ländlichen Raumes in der Region Brandenburg-Berlin e. V. bzw. pro agro GmbH untervermietet.

Dieser Mietvertrag wird weiterhin Bestand haben, sodass er nach Auflösung der MAFZ GmbH zunächst auf den Landkreis als Vermieter übergeht und dann gemäß entsprechend zu treffender Vereinbarung vom Erbbauberechtigten zwingend zu übernehmen sein wird. Die Erbbauberechtigte wäre sodann befugt, die Mieteinnahmen zu vereinnahmen.
Im Falle einer Pacht verbliebe der Landkreis als Vermieter. Die Räumlichkeiten und die im Mietvertrag verankerten Nutzungsrechte würden nicht Bestandteil des Pachtvertrages werden.
Konkret handelt es sich bei der Mietfläche um Büroräume im Haus 4. Insgesamt beläuft sich die Mietfläche der Büroräume auf 378,04 m² zzgl. eines Besprechungsraumes mit 19,98 m². Hinzukommen 20 Parkplätze und Nutzungsrechte an einem Fahrstuhl, einer Teeküche und des Eingangsbereiches von Haus 4.
Aktuell läuft der Mietvertrag bis März 2033.
Der Landkreis Havelland steht unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten für das Gelände offen gegenüber. Voraussetzung ist, dass eine Nutzung nicht gegen die freiheitlich-demokratische Grundordnung verstößt.

Bitte richten Sie Ihr Angebot bzw. Interessensbekundung bis zum 14.12.2026 unter Benennung der gewünschten Vertragslaufzeit, der Höhe des angebotenen Erbbauzinses bzw. Pachtzinses sowie mit einer ausführlichen Beschreibung Ihres beabsichtigten Nutzungskonzeptes an den

Landkreis Havelland
Platz der Freiheit 1
14712 Rathenow
E-Mail: kaemmerei@havelland.de
Tel.: +49(0) 3385 551 1362

Ebenso werden Nachweise über Ihre finanzielle Bonität (Bilanzen, Jahresabschlüsse der vergangenen drei Jahre) sowie Nachweise zur Identität, Rechtsform und Vertretungsberechtigung erbeten. Sollten Bilanzen bzw. Jahresabschlüsse aufgrund von Neugründungen nicht für die letzten drei Jahre vorgelegt werden, können die Belege für verkürzte Zeiträume eingereicht werden.

Die Vorlage von Referenzen für vergleichbare Projekte wird begrüßt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt und dass keine Verpflichtung besteht, ein Angebot anzunehmen.