



3D Visualisierung: www.archlab.de

INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN

BioTech Campus Hennigsdorf

Grundstück + vorhandener Planungs- und Projektstand

Spandauer Allee | 16761 Hennigsdorf | www.biotech-campus.info

Öffentliche, unverbindliche Markterkundung nach § 7 Abs. 2 Satz 2 BHO

GRUNDSTÜCK + PLANUNG

Die Investitionschance

Mit dem BioTech Campus Hennigsdorf wird ein innerstädtisches Gewerbegrundstück gemeinsam mit einem bereits weit entwickelten, modularen Planungskonzept für Labor-, Büro- und Kommunikationsflächen in den Markt gebracht. Gegenstand der Markterkundung ist damit ausdrücklich nicht nur das Grundstück, sondern auch der vorhandene Planungs- und Projektstand.

Ziel der ersten Verfahrensstufe

Ermittelt werden das Marktinteresse, die bevorzugte Variante der Umsetzung im Falle einer Veräußerung, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Wert, den der vorhandene Planungsstand für potenzielle Erwerber erzeugt. Die Interessenbekundungen bleiben in dieser Phase unverbindlich.

Projektkennzahlen auf einen Blick**14.590 m²**

Grundstücksfläche

8.115,08 m²

BGF gesamt inkl. Untergeschoss

3.902,77 m²

Nutzungsfläche NUF 1-7

2.316,85 m²Laborfläche inkl.
Dokumentationsarbeitsplätze**1.320 m²**

Büro- und Aufenthaltsflächen

max. 16

flexible Gewerbe-/Mieteinheiten

Transaktionsstruktur**GRUNDSTÜCK**

Veräußerung durch die
Eigentümerin: Oberhavel Holding
Besitz- und Verwaltungsgesellschaft
mbH (OH BV).

**PLANUNGSPAKET**

Veräußerung bzw.
Rechteübertragung durch die
Projektgesellschaft:
LSO Life Science Oberhavel GmbH
(LSO), soweit die betreffenden
Rechte tatsächlich bestehen und
übertragbar sind.

Beide Bestandteile sollen wirtschaftlich als Gesamtpaket betrachtet werden. Bereits in der Interessenbekundung ist deshalb eine getrennte unverbindliche Preiseinschätzung für Grundstück, Planungspaket und Gesamtwert erwünscht.

Standort und Grundstück



© Nickl Architekten Deutschland GmbH

Das Grundstück liegt an der Spandauer Allee in 16761 Hennigsdorf und umfasst die Flurstücke 716 und 1279. Es befindet sich derzeit nicht in Nutzung. Auf dem Grundstück stehen zwei Bestandsgebäude und weitere Anlagen, deren Dokumentation im weiteren Verfahren im Datenraum bereitgestellt wird.

GRUNDSTÜCK

14.590 m²
Flurstücke 716 und 1279

NUTZUNG

derzeit ungenutzt
Bestandsgebäude vorhanden

ENTWICKLUNG

Planung eines flexiblen Labor- und Bürogebäudes mit Campuscharakter

Planungsrechtlicher und technischer Status

In den vorhandenen Projektunterlagen wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB betrachtet. Diese Einschätzung ist Teil des dokumentierten Projektstands; eine Genehmigungsfähigkeit, Baureife oder gesicherte Erschließung wird mit diesem Exposé nicht zugesagt.

- Verkehrs- und Mediienerschließung wurden projektbezogen untersucht und mit verschiedenen Stellen abgestimmt; der aktuelle und rechtlich belastbare Stand ist Gegenstand der weiteren Due Diligence.
- Voruntersuchungen umfassen unter anderem Baugrund, Schadstoffe, Bestandsleitungen, Artenschutz und Kampfmittel; die jeweiligen Originalunterlagen werden stufenweise zugänglich gemacht.
- Offene oder fortzuschreibende technische und öffentlich-rechtliche Themen werden im Datenraum transparent ausgewiesen.

Wichtig

Das Grundstück und der Planungsstand werden nicht als „baureif“ oder „genehmigt“ vermarktet. Interessenten sollen den vorhandenen Projektstand als belastbare Entwicklungsgrundlage prüfen und in ihre eigene Konzeption einordnen.

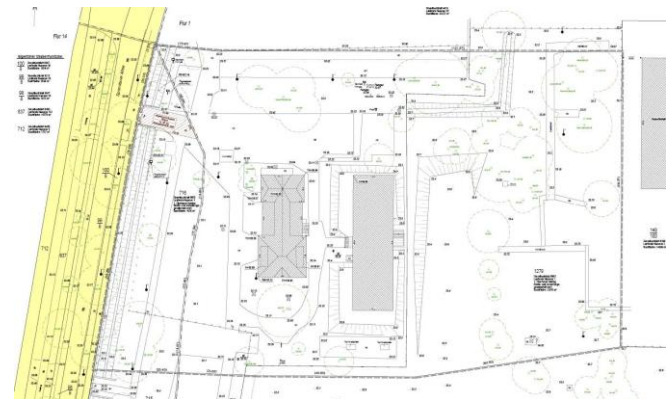
Grundstück im Überblick



© Nickl Architekten Deutschland GmbH



© Nickl Architekten Deutschland GmbH



© Nickl Architekten Deutschland GmbH

ARCHITEKTUR UND NUTZUNG

Das Konzept: Labor, Büro, Netzwerk

3D Visualisierung: www.archlab.de

Das entwickelte Gebäudekonzept verbindet Labor-, Büro- und Kommunikationsflächen in einer modularen Struktur. Ziel der Planung ist eine hohe Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Unternehmensgrößen und Entwicklungsphasen - von kleineren Einheiten bis zu zusammenhängenden Labor- und Bürobereichen.

FLEXIBILITÄT

Bis zu 16 Gewerbe-/Mieteinheiten; modulare Kombination von Labor- und Büroflächen.

CAMPUSCHARAKTER

Kommunikations- und Begegnungsflächen als integraler Bestandteil der Planung.

Planungsprinzipien aus den Bedarfs- und Entwurfsunterlagen

- Nutzungsoffenheit und Wandelbarkeit: Raumgrößen und Nutzungen sollen mit vertretbarem Aufwand angepasst werden können.
- Direkte Zuordnung von Labor- und Bürobereichen sowie Dokumentationszonen; Kombination kleinerer und größerer Einheiten möglich.
- Die Laborplanung wurde in den Projektunterlagen als flexibler S1-/S2-Labortypenmix entwickelt; spezielle S3-Labore waren nicht Bestandteil des Grundkonzepts.

Die Visualisierungen zeigen den Entwurfs- und Planungsstand. Sie stellen keinen ausgeführten Zustand und keine Beschaffenheitszusage dar.

DOKUMENTIERTER STAND 08.09.2026

Planungsstand

3D Visualisierung: www.archlab.de

Fachbereich	Leistungsstand	Fertigstellungsgrad
Architektur	LPH 3 nach HOAI	ca. 80 %
Freianlagenplanung	LPH 3 nach HOAI	ca. 40 %
Tragwerksplanung	LPH 3 nach HOAI	ca. 100 %
Fachplanung Trogbaugrube	LPH 3 nach HOAI	ca. 100 %
Technische Ausrüstung	LPH 3 nach HOAI	ca. 70 %
Fachplanung Labor	LPH 3 nach HOAI	ca. 100 %

Ergänzend liegen unter anderem Vermessungsunterlagen, eine Brandschutzplanung (Stufe 2 / Beratung zur Entwurfsplanung) sowie Konzepte zum Wärme- und Schallschutz vor.

Vorhandene Planung ≠ Baureife

Der dokumentierte Planungsstand ist in den einzelnen Fachdisziplinen unterschiedlich weit fortgeschritten. Die Unterlagen sollen einem Erwerber Entwicklungszeit und bereits erarbeitete Planungstiefe eröffnen. **Die Vollständigkeit, die Genehmigungsfähigkeit und die Eignung für das konkrete Erwerberkonzept sind eigenständig zu prüfen.**

PROJEKTASSETS

Das Planungspaket als eigener Transaktionswert

3D Visualisierung: www.archlab.de

Die LSO beabsichtigt, den vorhandenen Planungs- und Projektstand nicht lediglich als Begleitinformation zum Grundstück bereitzustellen, sondern - soweit rechtlich möglich - als eigenständigen Transaktionsbestandteil zu veräußern bzw. zu lizenzieren. Der konkrete Umfang wird nach Abschluss der Rechteprüfung im weiteren Verfahren festgelegt.

Bestandteile des Planungspakets

- Architektur- und Freianlagenplanung einschließlich Grundrissen, Schnitten, Ansichten, Flächenberechnungen und Lageplanung
- Fachplanungen Tragwerk, Trogbaugrube, technische Ausrüstung und Labor sowie ergänzende Fachunterlagen
- Vermessung, Brandschutz- und bauphysikalische Planungsstände sowie projektbezogene Voruntersuchungen
- Projektdaten und - soweit vorhanden, rechtlich zulässig und übertragbar - native Dateien, Nutzungs-/ Bearbeitungsrechte und ausgewählte Ansprüche gegen Planungsbeteiligte

Bitte Wert der Planung sichtbar machen

Die unverbindliche Preiseinschätzung soll getrennt ausweisen: (1) Grundstück, (2) Planungspaket / Planungsrechte, (3) Gesamtwert. Damit kann die Marktwerthaltigkeit der bereits entwickelten Planung eigenständig beurteilt werden.

Welche Nutzung der Planung ist für Sie interessant?

A

WEITGEHENDE ÜBERNAHME

Grundstück + vorhandene Planung als Basis für die Realisierung des entwickelten Campuskonzepts.

B

ANGEPASSTE ENTWICKLUNG

Grundstück + Planung als technische und konzeptionelle Grundlage einer modifizierten Entwicklung.

C

PRIMÄR GRUNDSTÜCK

Schwerpunkt auf dem Grundstück; nur selektive Nutzung einzelner Planungsbestandteile.

MARKTERKUNDUNG

Zwei Zielrichtungen werden bewusst abgefragt

In der ersten Stufe wird noch nicht abschließend festgelegt, ob die spätere Transaktion ausschließlich der Markt-/Monetarisierungslogik folgt oder ob zusätzlich eine verbindliche Realisierungs- bzw. Standortbindung vorgesehen werden soll. Die Interessenbekundungen sollen gerade zeigen, welche Variante der Markt trägt und welchen Preiseffekt zusätzliche Bindungen auslösen.

A**MARKT- / MONETARISIERUNG**

Veräußerung zum bestmöglichen Marktpreis. Der Erwerber entscheidet grundsätzlich selbst, ob und in welchem Umfang die bestehende Planung innerhalb des öffentlichen Baurechts fortgeführt oder angepasst wird.

In Ihrer Interessenbekundung: Interesse an Modell A; geplanter Umgang mit der Planung; Preisindikation Grundstück / Planung / Gesamtwert.

B**REALISIERUNGSBINDUNG**

Erwerbsinteresse unter der Annahme, dass im späteren Vertrag etwa eine Life-Science-/BioTech-Nutzung, Realisierungsfristen und/oder definierte Planungselemente verbindlich vereinbart werden.

In Ihrer Interessenbekundung: Bereitschaft zu solchen Bindungen, gewünschte Ausgestaltung, wirtschaftliche Auswirkungen und etwaige Bedingungen.

Rechtliche Leitplanken

Modell B wird in Phase 1 ausschließlich als Marktparameter abgefragt. Sollte nach der Markterkundung eine verbindliche Realisierungsbindung verfolgt werden, werden die beihilfen- und vergaberechtlichen Auswirkungen gesondert geprüft und die Bewertungslogik vor der verbindlichen Angebotsphase transparent festgelegt.

Ihre Rückmeldung

Bitte kennzeichnen Sie eindeutig, ob Ihre Interessenbekundung auf Modell A, Modell B oder beide Varianten gerichtet ist. Bei beiden Varianten können unterschiedliche wirtschaftliche Annahmen und Preisindikationen angegeben werden.

ZWEISTUFIGES MODELL

Verfahrensablauf

Das Verfahren ist zweistufig angelegt. Phase 1 dient ausschließlich der öffentlichen, unverbindlichen Markterkundung. Erst in der anschließenden Phase 2 sollen qualifizierte Interessenten nach vertiefter Due Diligence verbindliche Angebote auf einheitlicher Informations- und Vertragsgrundlage abgeben.

Beabsichtigter Zeitplan

22.10.2026	Start Phase 1	Veröffentlichung auf biotech-campus.info und breite Marktansprache
31.12.2026	Ende Phase 1	Frist für die unverbindliche Interessenbekundung
ab 01.01.2027	Auswertung / Qualifikation	Prüfung der Interessenbekundungen und Ermittlung qualifizierter Teilnehmer
vsl. 25.01.2027	Start Phase 2	NDA, vertiefter Datenraum, Due Diligence, Vertragsentwürfe und verbindliches Bieterverfahren
ab 28.02.2027	Auswertung Phase 2	Feststellung des Ergebnisses; ggf. finale Angebotsrunde und Gremienentscheidungen

Der Zeitplan ist beabsichtigt und kann im Verlauf des Verfahrens angepasst werden. Maßgeblich sind jeweils die aktuellen Hinweise auf www.biotech-campus.info.

Phase 2 in Kurzform

1	2	3	4
NDA + Datenraum	Due Diligence	Verbindliches Angebot	Auswahl / Closing
vertiefte Projekt- und Rechteprüfung	einheitlicher Q&A-Prozess, Besichtigungen	Kaufpreis Grundstück / Planung / Gesamtwert + Finanzierungsnachweis	ggf. finale Angebotsrunde, Beschlüsse, notarielle Umsetzung

PHASE 1 | UNVERBINDLICH

Was Ihre Interessenbekundung enthalten sollte

Die Interessenbekundung soll der LSO und der Grundstückseigentümerin eine belastbare Einschätzung des Marktinteresses, der in Betracht kommenden Transaktionsstruktur und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermöglichen. Sie stellt noch kein verbindliches Kaufangebot dar. Bitte stellen Sie die nachfolgenden Punkte strukturiert und nachvollziehbar dar.

1	INTERESSENT / ERWERBSSTRUKTUR	Firma, Sitz, Registerdaten, wirtschaftlich Berechtigte und Ansprechpartner; bei Konsortium: Beteiligte und vorgesehene Erwerbsstruktur
2	UNTERNEHMENS- / TRANSAKTIONSPROFIL	Kurzdarstellung des Unternehmens bzw. der Investorengruppe; einschlägige Erfahrung mit Immobilienentwicklungen, Forschungs-, Labor-, Life-Science- oder vergleichbaren Spezialimmobilien; ggf. Referenzprojekte
3	UMFANG DES ERWERBSINTERESSES	Grundstück einschließlich vollständigem Planungspaket; Grundstück unter Nutzung bestimmter Teile der Planung; grundlegende Anpassung oder alternative Entwicklungsvariante. Bei Teilnutzung: Angabe der voraussichtlich weiterzuverwendenden Planungsbestandteile
4	UMGANG MIT DEM PLANUNGSPAKET	Darstellung, ob die vorhandene Planung im Wesentlichen fortgeführt, angepasst oder selektiv genutzt werden soll; ggf. Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit bereits beteiligten Planern; Einschätzung des eigenständigen wirtschaftlichen Nutzens der Planung für die weitere Projektentwicklung
5	NUTZUNGS- / ENTWICKLUNGSKONZEPT	Kurzdarstellung der vorgesehenen Nutzung und Projektentwicklung, insbesondere des geplanten Nutzungsprofils sowie wesentlicher Änderungen gegenüber dem bestehenden BioTech-Campus-Konzept
6	VERFAHRENSMODELL A / B	Kennzeichnung: Modell A (Markt-/Monetarisierung), Modell B (Realisierungsbindung) oder beide. Bei Modell B: grundsätzlich akzeptable Nutzungs-/Realisierungsbindungen, realistischer Zeitrahmen und mögliche wirtschaftliche Auswirkungen
7	PREISEINSCHÄTZUNG	Unverbindliche Bandbreite getrennt für Grundstück, Planungspaket / Planungs- und Nutzungsrechte und Gesamtwert; wesentliche Annahmen. Bei Modell B möglichst zusätzliche Einordnung des Preiseffekts etwaiger Bindungen
8	FINANZIERUNG / INVESTITIONSRAHMEN	Vorgesehene Eigen-/Fremdkapitalstruktur, aktueller Finanzierungsstatus, geplanter Investitionsrahmen, relevante Entscheidungsgremien sowie wesentliche interne oder externe Freigaben
9	ZEITLICHE UMSETZUNG	Zeitraum für Due Diligence, interne Entscheidungen, Vertragsabschluss und Übernahme; soweit möglich grober Zeitrahmen für die weitere Projektentwicklung
10	BEDINGUNGEN / VORBEHALTE	Bereits erkennbare wesentliche wirtschaftliche, technische, finanzielle oder öffentlich-rechtliche Voraussetzungen und Vorbehalte, von denen ein späterer Erwerb abhängig wäre

Hinweis zur Interessenbekundung

Die Angaben dienen ausschließlich der Markterkundung und Vorbereitung einer möglichen weiteren Verfahrensstufe. Die Interessenbekundung ist für den Interessenten und die verfahrensführenden Stellen unverbindlich. Eine Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Angebots, eine Auswahlentscheidung oder ein Anspruch auf Fortführung des Verfahrens oder Abschluss eines Vertrages ist damit nicht verbunden.

Einreichung

Die Interessenbekundung ist innerhalb der auf www.biotech-campus.info veröffentlichten Frist über den dort bezeichneten offiziellen Verfahrenskanal einzureichen. Sachinformationen werden ausschließlich über diesen Kanal bzw. den dokumentierten Q&A-Prozess bereitgestellt.

TRANSPARENZ UND GLEICHBEHANDLUNG

Qualifikation und nächste Verfahrensstufe

Die Auswertung der Interessenbekundungen dient nicht der finalen Käuferauswahl. Sie soll einen belastbaren, effizienten Wettbewerb in Phase 2 ermöglichen und ungeeignete oder nicht ausreichend belastbare Interessenten ausscheiden.

Qualifikation Phase 1

Kriterium	Prüffrage	Behandlung
Formale Vollständigkeit	Sind die geforderten Angaben vollständig und nachvollziehbar?	i.O. / n.i.O.
Bonität / Finanzierungsfähigkeit	Ist ein plausibler Finanzierungsweg erkennbar?	i.O. / n.i.O.
Ernsthaftigkeit / Entscheidungsfähigkeit	Besteht eine erkennbare interne Entscheidungs- und Transaktionsstruktur?	i.O. / n.i.O.
Gesamtwirtschaftliche Plausibilität	Ist die wirtschaftliche Einordnung belastbar und transaktionsfähig?	nur Priorisierung / Kurzliste

Angestrebt ist eine Kurzliste von regelmäßig drei bis fünf qualifizierten Interessenten. Sind weniger geeignete Interessenten vorhanden, können sämtliche qualifizierten Interessenten zur zweiten Stufe zugelassen werden.

Grundsätze in Phase 2

- Vertiefter Datenraum nach Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA).
- Einheitlicher Q&A-Prozess; allgemeine Antworten werden allen verbleibenden Interessenten anonymisiert zur Verfügung gestellt.
- Verbindliche Kaufpreisangebote auf Grundlage standardisierter Vertragsentwürfe und mit Finanzierungsnachweis.
- Im Monetarisierungsmodell grundsätzlich Vorrang des höchsten verbindlichen und vollzugsfähigen Gesamtpreises unter Einhaltung aller Mindestbedingungen.
- Bei einer später gewählten Realisierungsbindung wird vor der Angebotsphase eine gesonderte, objektive Bewertungslogik bekanntgegeben.

BITTE SORGFÄLTIG LESEN

Rechtliche und verfahrensbezogene Hinweise

1. Charakter des Verfahrens	Die erste Stufe ist eine öffentliche und unverbindliche Interessenbekundung / Markterkundung nach § 7 Abs. 2 Satz 2 BHO. Sie ist kein Verfahren zur Vergabe eines öffentlichen Auftrags und keine abschließende Auswahl eines Erwerbers.
2. Kein bindendes Angebot	Dieses Exposé und die Veröffentlichung auf www.biotech-campus.info stellen weder ein rechtlich bindendes Verkaufsangebot noch die Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Kaufangebots dar. Eine Interessenbekundung begründet keine Bindung der Interessenten und keine Bindung der verfahrensführenden Stellen.
3. Kein Anspruch	Es besteht insbesondere kein Anspruch auf Zulassung zur zweiten Verfahrensstufe, Fortführung des Verfahrens, Exklusivität, Zuschlag, Vertragsschluss oder Ersatz von Aufwendungen. Kosten der Teilnahme tragen die Interessenten selbst.
4. Änderungs- und Beendigungsvorbehalt	Das Verfahren, seine Struktur, Termine und Anforderungen können aus sachlichen Gründen geändert, ausgesetzt, aufgehoben oder neu aufgesetzt werden. Maßgeblich sind die jeweils aktuellen Verfahrensinformationen auf www.biotech-campus.info .
5. Projektangaben / Planung	Alle Angaben beruhen auf dem jeweils dokumentierten Projekt- und Planungsstand. Die vorhandene Planung wird nicht als genehmigt, baureif, vollständig oder für einen bestimmten Erwerberzweck geeignet zugesagt. Visualisierungen dienen ausschließlich der Darstellung des Entwurfsstands.
6. Rechte am Planungspaket	Der konkrete Umfang übertragbarer Nutzungs-, Bearbeitungs-, Herausgabe- und sonstiger Rechte sowie etwaiger Ansprüche wird nach Abschluss der Rechteprüfung in Phase 2 verbindlich beschrieben. Eine Übertragung erfolgt nur, soweit die jeweiligen Rechte tatsächlich bestehen und übertragbar sind.
7. Kommunikation / Gleichbehandlung	Verfahrensrelevante Kommunikation erfolgt über den offiziell bezeichneten Kommunikationskanal. Sachinformationen von allgemeiner Bedeutung werden im Q&A-Prozess nach gleichen Maßstäben allen betroffenen Interessenten zugänglich gemacht.
8. Abschlussvorbehalte	Ein späterer Vertragsschluss steht unter den erforderlichen gesellschaftsrechtlichen und öffentlichen Beschlussfassungen sowie - für die Grundstücksveräußerung - der notariellen Beurkundung. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die später geschlossenen Vertragsdokumente.

INTERESSE BEKUNDEN

www.biotech-campus.info

Aktuelle Unterlagen, Fristen, Verfahrenshinweise und der offizielle Kommunikationskanal.