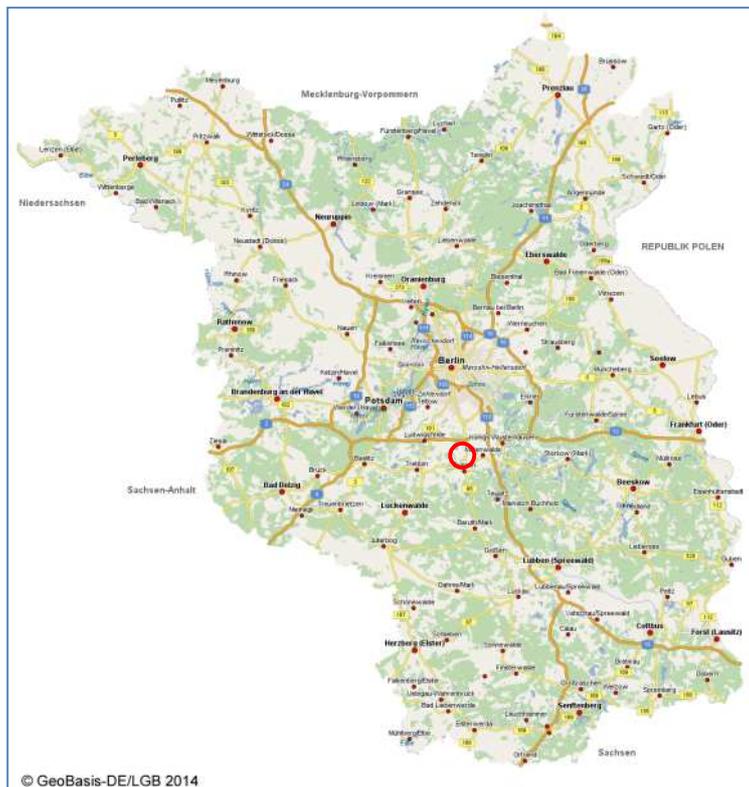


Ehemalige Bücker-Werke in Rangsdorf Entwicklungsliegenschaft südlich von Berlin



Blick auf die ehemaligen Produktionshallen (Quelle: BBG)



© GeoBasis-DE/LGB 2014

Lage in Brandenburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
■ Kurzinformation	4
A ■ Standort	
Lage der Liegenschaft	6
Luftbild	6
Umgebung	7
Wirtschaft/Infrastruktur	7
Verkehrsanbindung	7
Entfernungen	7
Weiterführende Informationen	7
B ■ Objektbeschreibung	
allgemeine Kurzbeschreibung	8
Eigentumsverhältnisse, Größe	8
Belastungen Grundbuch	8
Flurstücksbezeichnung	9
Flurkarte	10
Denkmalschutz	11
Gebäudebeschreibungen	12
Rückbau	17
Altlasten	18
Kampfmittel	21
Erschließungssituation	22
Planungsrecht/Flächennutzungsplan	22
Planungsrecht/ Bebauungsplan	25
Hinweise zum Haftungsausschluss in Grundstückskaufverträgen	27
C ■ Nutzung	
Gegenwärtige Nutzung	28
Miet- und Nutzungsverhältnisse	28
Militärische Vornutzung	29
Künftige Nutzungsmöglichkeiten	29
Hinweise der Behörden	30
D ■ Angebot	
Erwerbsangebot	33
Bewertungskriterien für Angebote	33
Entscheidung zur Aufnahme von Kaufverhandlungen	33
Abgabe von Kaufpreisangeboten	33
Angebotsfrist	34
E ■ Weitere Informationen	
Ansprechpartner	35
Besichtigungen	35
Nebenkosten	35
Hinweise	35

F ■ Anlagen

Anlage 1- Gutachterliche Äußerung zum Denkmalwert	36
Anlage 2- Aufnahme des Sportplatzes in die Denkmalliste	44
Anlage 3- Erwerbsantrag	49
Anlage 4- Muster Finanzierungsbestätigung	51

■ **Kurzinformation**

Liegenschaft	<p>Ehemalige WGT-Liegenschaft Hubschrauber- und Reparatur-einheit Rangsdorf.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Liegenschaft der Westgruppe der Truppen (WGT), die in der Gemeinde Rangsdorf im Landkreis Teltow-Fläming belegen ist.</p>								
Grundstücksgröße	<p>Die gesamte Liegenschaft umfasst eine Fläche von 108 ha.</p> <p>Angeboten wird der Erwerb der Gesamtliegenschaft. Alternativ ist auch der separate Erwerb der Freifläche (rd. 80 ha) möglich.</p>								
Gebäude	<p>Auf der Liegenschaft befinden sich diverse Gebäude und Baulichkeiten sowie Flächenversiegelungen.</p> <p>Die 3 ehemaligen Produktionshallen, die Einfliegehalle, das ehemalige Flugfeld und der ehemalige Sportplatz stehen unter Denkmalschutz.</p> <p>Weitere Ausführungen zum Denkmalschutz entnehmen Sie bitte Punkt B - Objektbeschreibung, Unterpunkt „Denkmalschutz“, Seite 11.</p>								
Gebäudegrundfläche	<p>Angaben nur für die denkmalgeschützten Gebäude:</p> <table><tr><td>Einfliegehalle mit Kontrollturm</td><td>rd. 2.570 m²</td></tr><tr><td>Produktionshalle I</td><td>rd. 9.750 m²</td></tr><tr><td>Produktionshalle II</td><td>rd. 2.050 m²</td></tr><tr><td>Produktionshalle III</td><td>rd. 3.975 m²</td></tr></table>	Einfliegehalle mit Kontrollturm	rd. 2.570 m ²	Produktionshalle I	rd. 9.750 m ²	Produktionshalle II	rd. 2.050 m ²	Produktionshalle III	rd. 3.975 m ²
Einfliegehalle mit Kontrollturm	rd. 2.570 m ²								
Produktionshalle I	rd. 9.750 m ²								
Produktionshalle II	rd. 2.050 m ²								
Produktionshalle III	rd. 3.975 m ²								
Nutzungsmöglichkeit	<p>Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf sind für die Liegenschaft folgende Flächen ausgewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wohnbauflächen- Gewerbliche Bauflächen- Gemischte Bauflächen- Grünland <p>Nähere Angaben zum Planungsrecht entnehmen Sie bitte den Ausführungen unter Punkt B - Objektbeschreibung, Unterpunkt „Planungsrecht“, Seite 22 ff.</p>								
Abgabe von Kaufpreisangeboten	<p>Die Abgabefrist endet am 28. Februar 2017.</p>								
Besichtigungen	<p>Die Liegenschaft ist nicht frei zugänglich. Besichtigungstermine finden am und statt.</p> <p>Um vorherige Anmeldung wird gebeten.</p>								

Hinweis

Die Entgegennahme der Kaufpreisangebote erfolgt freibleibend. Bei dem Angebotsverfahren der in diesem Exposé benannten Liegenschaft handelt es sich um eine für das Land unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Geboten zum Kauf, die nicht den Bestimmungen der VOL/VOB oder einer anderen bindenden Vergabevorschrift unterliegt. Das Land behält sich die Entscheidung darüber vor, ob und ggf. an wen, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns zur Verfügung stehenden Informationen. Wir sind bemüht, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten, können jedoch keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen.

A ■ Standort

Lage der Liegenschaft

Die Gemeinde Rangsdorf liegt im Landkreis Teltow-Fläming, ca. 30 km südlich des Stadtzentrums von Berlin und wird durch die Hauptstadtnähe entscheidend beeinflusst.

Zur Gemeinde Rangsdorf gehören auch die Ortsteile Groß Machnow und Klein Kienitz.

Luftbild



© geobasis-DE/LGB 2016

— Umrandung Kaufgegenstand

Umgebung	<p>Die Gemeinde Rangsdorf liegt in landschaftlich reizvoller Umgebung. Der Rangsdorfer See und große Waldflächen verleihen der Gemeinde einen Waldsiedlungscharakter.</p> <p>Das Grundstück befindet sich in südlicher Ortsrandlage an der Puschkinstraße und Stauffenbergallee. Bis zum Ortszentrum mit Gemeindeverwaltung und Einkaufsmöglichkeiten sind es ca. 1 km. Angrenzend an das Grundstück befinden sich mehrere Einfamilienhäuser sowie die neuen Wohngebiete in der Feng-Shui-Siedlung und an der Krumminer Straße.</p>												
Wirtschaft/ Infrastruktur	<p>In Rangsdorf und den dazugehörigen Ortsteilen gibt es Gewerbegebiete mit zahlreichen Gewerbebetrieben, wobei die Logistikbranche einen Schwerpunkt bildet.</p> <p>In der Gemarkung Groß Machnow liegen das Einkaufszentrum „Südringcenter“ sowie das Gewerbegebiet Theresenhof.</p> <p>In Rangsdorf befinden sich mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen aller Schulformen.</p>												
Verkehrsanbindung	<p>Rangsdorf liegt direkt an der B 96. In ca. 4 km Entfernung von der Liegenschaft befindet sich die BAB A 10-Anschlussstelle Rangsdorf.</p> <p>Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist ca. 20 km entfernt.</p> <p>Vom Bahnhof Rangsdorf erreicht man die Berliner City mit den Regionalbahnen RE 3 Elsterwerda-Stralsund und RE 7 Wünsdorf-Dessau.</p> <p>Busse verkehren u. a. nach Ludwigsfelde, Zossen, Blankenfelde und Groß Machnow</p>												
Entfernungen	<table><tbody><tr><td>■ A 10 AS Rangsdorf</td><td>ca. 4,0 km</td></tr><tr><td>■ Flughafen Schönefeld</td><td>ca. 20,0 km</td></tr><tr><td>■ Flughafen Tegel</td><td>ca. 50,0 km</td></tr><tr><td>■ Berlin-Mitte</td><td>ca. 30,0 km</td></tr><tr><td>■ Landeshauptstadt Potsdam</td><td>ca. 40,0 km</td></tr><tr><td>■ Kreisstadt Luckenwalde</td><td>ca. 42,0 km</td></tr></tbody></table>	■ A 10 AS Rangsdorf	ca. 4,0 km	■ Flughafen Schönefeld	ca. 20,0 km	■ Flughafen Tegel	ca. 50,0 km	■ Berlin-Mitte	ca. 30,0 km	■ Landeshauptstadt Potsdam	ca. 40,0 km	■ Kreisstadt Luckenwalde	ca. 42,0 km
■ A 10 AS Rangsdorf	ca. 4,0 km												
■ Flughafen Schönefeld	ca. 20,0 km												
■ Flughafen Tegel	ca. 50,0 km												
■ Berlin-Mitte	ca. 30,0 km												
■ Landeshauptstadt Potsdam	ca. 40,0 km												
■ Kreisstadt Luckenwalde	ca. 42,0 km												
Weiterführende Informationen	<p>Auf der Homepage der Gemeinde Rangsdorf „www.rangsdorf.de“ erhalten Sie weiterführende Informationen.</p>												

B ■ Objektbeschreibung

Allgemeine Kurzbeschreibung

Teilflächen der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft wurden bereits einer zivilen Nachnutzung zugeführt. So wurden das Verwaltungsgebäude und die Kantine der ehemaligen BÜcker-Werke durch einen privaten Investor denkmalgerecht saniert.

Auf 2 weiteren Teilflächen entstanden neue Wohngebiete, die sogenannte Feng-Shui-Siedlung und das Wohngebiet an der Krumminer Straße.

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Puschkinstraße Süd“ wurden bereits 6 Bauparzellen für den kleinteiligen Wohnungsbau verkauft.

Eigentumsverhältnisse, Größe

Die Flurstücke des Kaufgegenstandes befinden sich bis auf eine Ausnahme vollständig im Eigentum des Landes Brandenburg (Grundstücksfonds Brandenburg). Das Wegeflurstück 54 am südwestlichen Rand der Liegenschaft gehört je zu einem Halb ideellen Anteil dem Land Brandenburg (Grundstücksfonds Brandenburg) und einem privaten Dritteigentümer.

Der Kaufgegenstand umfasst eine Größe von rd. 108 ha.

Belastungen im Grundbuch

Für das Flurstück 441 ist in Abteilung II des Grundbuches eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit -befristet bis zum 31.12.2040- (Recht zur Nutzung einer Teilfläche von ca. 1.507 m² zum Zwecke der Durchsetzung einer ökologischen Grabenbewirtschaftung mit Geh- und Fahrrecht für die Berechtigten oder beauftragten Dritten) für die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH –FBB-, Schönefeld eingetragen.

Für das Flurstück 54 ist in Abteilung II des Grundbuches eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Grabenbewirtschaftungsrecht mit Geh- und Fahrrecht) für die Flughafen Berlin-Brandenburg GmbH –FBB-, Schönefeld eingetragen. Das Recht ist befristet.

Der Ausübungsbereich liegt im Süden der Liegenschaft am Zülowgraben.

Die Dienstbarkeiten sind durch den Käufer dinglich und schuldrechtlich ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.

Flurstücksliste

Grundbuch von Rangsdorf, Blatt 2799:

Gemarkung Rangsdorf, Flur 3

Flurstück	Fläche gem. Grundbuch	verkaufbare Fläche
43	15.906 m ²	15.906 m ²
47	16.908 m ²	16.908 m ²
51	5.550 m ²	5.550 m ²
151	12.067 m ²	12.067 m ²
257	56.478 m ²	56.478 m ²

Grundbuch von Rangsdorf, Blatt 2791:

a) Gemarkung Rangsdorf, Flur 3

Flurstück	Fläche gem. Grundbuch	verkaufbare Fläche
425	7.975 m ²	7.975 m ²
435	605 m ²	605 m ²
436	724 m ²	724 m ²
438	887 m ²	887 m ²
439	824 m ²	824 m ²
441	1.139.721 m ²	955.741 m ²

b) Gemarkung Rangsdorf, Flur 11

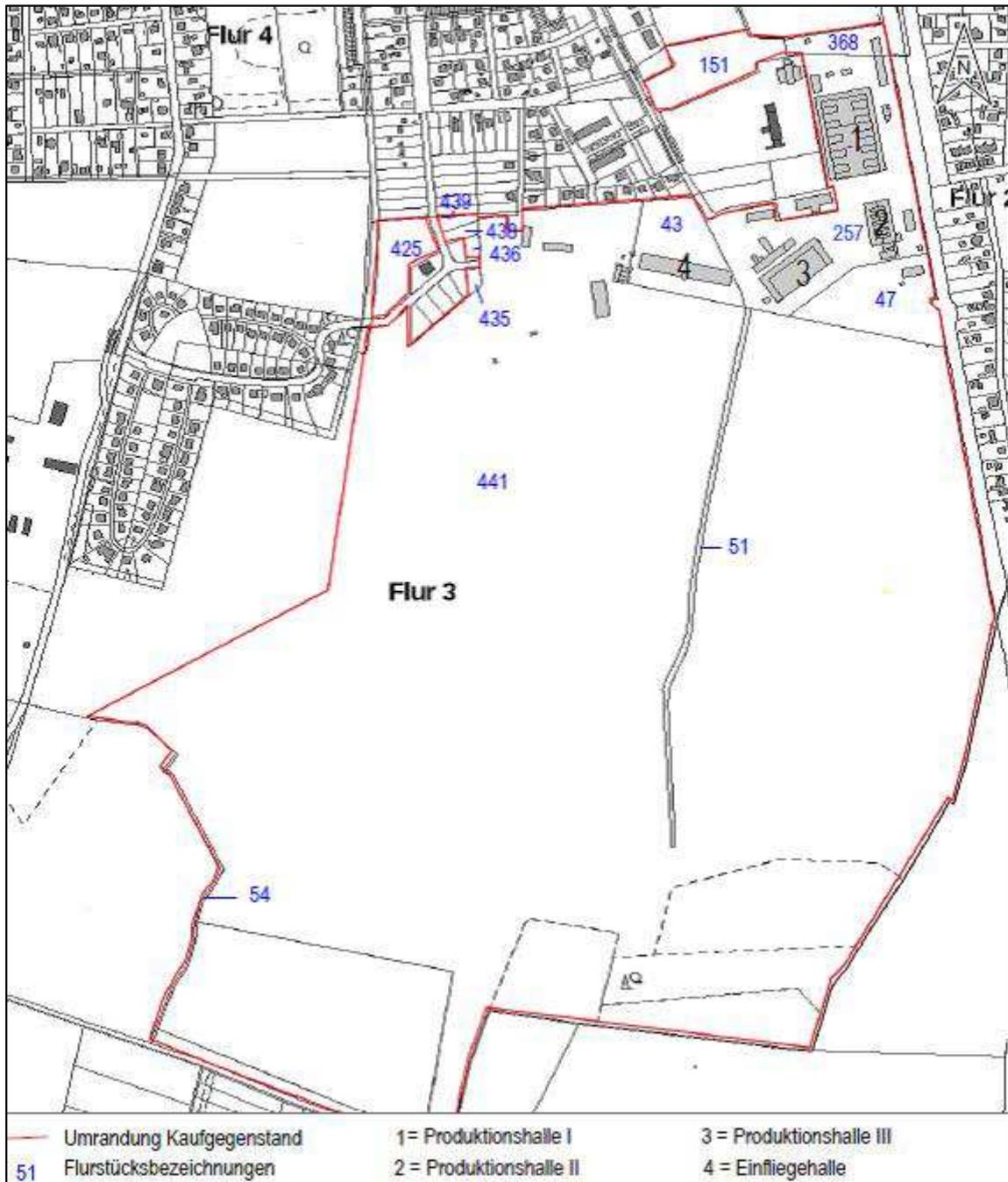
Flurstück	Fläche gem. Grundbuch	verkaufbare Fläche
368	4.804 m ²	4.804 m ²

Grundbuch von Rangsdorf, Blatt 166:

Gemarkung Rangsdorf, Flur 3

Flurstück	Fläche gem. Grundbuch	verkaufbare Fläche
54	1.509 m ²	1.509 m ²

Flurkarte



ehemalige Bückwerke Rangsdorf (PM 102/90)

Denkmalschutz

Mit Bescheid vom 08. März bzw. 17. Mai 1995 wurden Gebäude und mit Bescheid vom 17. Oktober 2006 auch der Sportplatz der ehemaligen Bückwerk-Flugzeugwerke und des Reichssportflughafens unter Denkmalschutz gestellt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gebäude

Gebäude 1: Einfliegehalle mit Kontrollturm

Gebäude 3: Produktionshalle I (Haupthalle)

Gebäude 4: Produktionshalle II (Sonderbau)

Gebäude 5: Produktionshalle III (Endmontage)

Gebäude 6: Verwaltungsgebäude mit Werkseingang

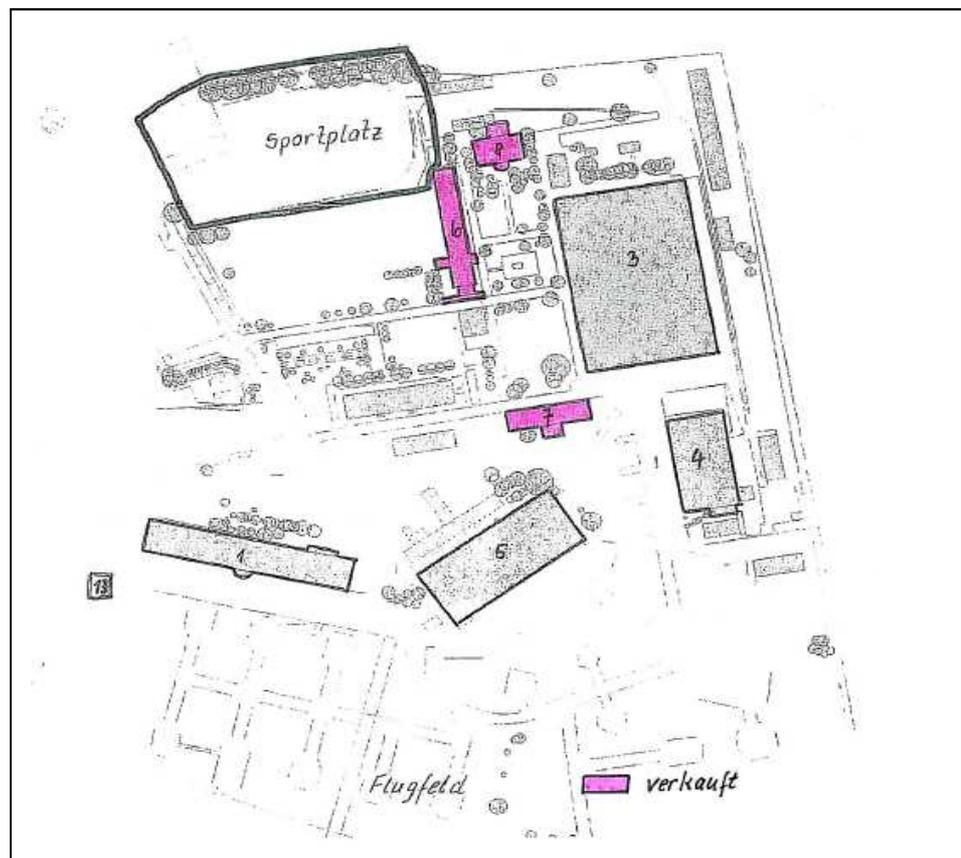
Gebäude 7: Sozialgebäude

Gebäude 8: Kantine

Die Gebäude 6-8 sind bereits verkauft.

Neben den Gebäuden stehen auch das ehemalige Flugfeld und der Sportplatz unter Denkmalschutz.

Die gutachterliche Äußerung zum Denkmalwert der Hallen und des Flugfeldes sowie die Mitteilung über die Eintragung des Sportplatzes in die Denkmalliste sind unter Punkt F als **Anlage 1** und **Anlage 2** beigefügt.



Gebäudebeschreibung – Einfliegehalle mit Kontrollturm (Gebäude 1 gem. Denkmalplan)



Quelle: BBG

Beschreibung:	Die Halle besteht aus drei Gebäudeteilen. Der Tower ist ein zwei- bis viergeschossiger Mauerwerksbau, an den sich rechts und links zwei eingeschossige Hallenteile angliedern.
Baujahr:	ca. 1935
Fundamente:	Streifen- und Hülsenfundamente
Außenwände:	Stahlkonstruktion, Ausfachungsmauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion, Fachwerkbinder
Dacheindeckung:	Bitumenpappe auf Holzverschalung, Tower: Wellasbestplatten
Innenwände:	Mauerwerk
Decken Tower:	Stahlbeton (Hohldielen)
Türen, Tore:	Holztore in Stahlrahmen
Fußböden:	Beton
Fenster:	Stahlrahmen mit Drahtglas

Gebäudebeschreibung – Produktionshalle I, Haupthalle (Gebäude 3 gem. Denkmalplan)



Quelle: BBG

Beschreibung:	Die Halle besteht aus fünf Hallenabschnitten in Stahlskelettbau mit unterschiedlichen Höhen. Die Halle hat mehrere Oberlichter. Es sind Kranbahnen eingebaut.
Baujahr:	ca. 1935
Fundamente:	Streifen- und Hülsenfundamente
Außenwände:	Stahlkonstruktion, Ausfachungsmauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	genietete Stahlbinder aus Doppel-T-Profil
Dacheindeckung:	Bitumenpappe auf Leichtbetonhohldielen
Innenwände:	Stahlskeletteinbauten, Mauerwerk
Decken:	Hartfaserplatten
Türen, Tore:	Stahlblech- und Holztüren, -tore
Fußböden:	Beton
Fenster:	Stahlrahmen mit Drahtglas, Holzfenster

ehemalige Buckerwerke Rangsdorf (PM 102/90)

Innenansicht Produktionshalle I



Quelle: BBG

Gebäudebeschreibung – Produktionshalle II, Sonderbau (Gebäude 4 gem. Denkmalplan)



Quelle: BBG

Beschreibung:	Die eingeschossige Halle ist ein zweiteiliger Stahlskelettbau mit Hallentrennwand. Sie hat einen eingeschossigen Anbau in Mauerwerksbauweise (ehem. Heizhaus). Im Dach sind fünf Lichtkuppeln angeordnet. Die Halle ist im östlichen Bereich teilweise unterkellert.
Baujahr:	ca. 1935
Fundamente:	Streifen- und Hülsenfundamente
Außenwände:	Stahlkonstruktion, Ausfachungsmauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion, Fachwerkbinder
Dacheindeckung:	Bitumenpappe auf Holzschalung (Anbau: Bitumenpappe auf Leichtbetonhohldielen)
Innenwände:	Mauerwerk
Kellerdecken:	Stahlbetondecken
Türen, Tore:	Holztore in Stahlrahmen
Fußböden:	Beton
Fenster:	Stahlrahmen mit Drahtglas

Gebäudebeschreibung Produktionshalle III, Endmontage (Gebäude 5 gem. Denkmalplan)



Quelle BBG

Beschreibung:	Die eingeschossige Halle ist ein zweiteiliger Stahlskelettbau mit ein- und zweigeschossigen Anbauten in Mauerwerksbauweise. An der Rückwand der Halle ist ein in die Halle ragender Wandelgang vorhanden, von dem die im oberen Geschoss liegenden Räume zugänglich sind.
Baujahr:	ca. 1935
Fundamente:	Streifen- und Hülsenfundamente
Außenwände:	Stahlkonstruktion, Ausfachungsmauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion, Fachwerkbinder
Dacheindeckung:	Bitumenpappe auf Holzschalung (Anbau: Bitumenpappe auf Leichtbetonhohldielen)
Innenwände:	Mauerwerk
Decken Anbauten	Stahlsteindecken
Türen, Tore:	Holztore in Stahlrahmen
Fußböden:	Beton
Fenster:	Stahlrahmen mit Drahtglas, Anbauten auch Holzfenster

Rückbau Gebäude

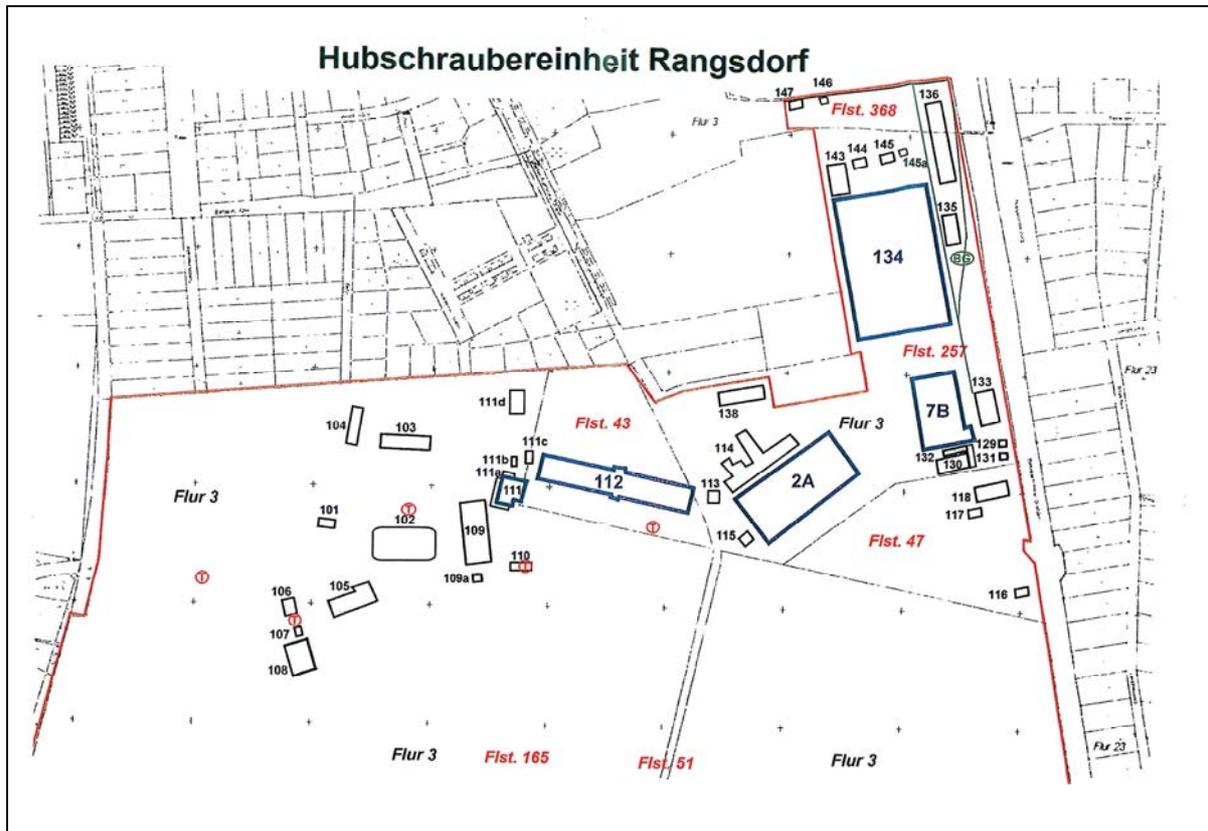
Die Liegenschaft ist neben den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden mit einer Vielzahl von weiteren Gebäuden (Garagen, Lager, Technikgebäude) und Baulichkeiten bebaut.

Aufgrund des baulichen Zustandes sind viele Gebäude und Baulichkeiten nicht mehr nachnutzbar. In der nachfolgenden Tabelle sind die Kubaturen dieser Gebäude aufgelistet:

Objekt	Bezeichnung	umbauter Raum in m ³
101	Lagerhalle	103
102	Bunker	5.250
102a	Löschwasserbecken	60
102b	Badebecken	48
103	Kohlelagerhalle	1.937
104	Kohlelagerhalle	1.418
105	Technikhalle	3.648
106	Generatorstation	154
107	Banja mit Tauchbecken	134
108	Garagenkomplex	2.687
109	Garagenkomplex	5.434
109a	Toilettengebäude	16
111a	Anbau Garagen	320
111b	Unterstand	23
111c	Raucherecke	65
111d	Löschwasserbecken	390
114	Heizhaus/ Labor	4.266
114a	Anbauten Heizhaus	1.740
115	Technikhaus	154
116	Lager	45
117	Lager	78
118	Kleintierstall/ Vorratslager	1.350
129	Lager	111
130	Lagerhalle mit Anbau	2.131
131	Lager	112
132	Labor- und Sanitärgebäude	205
133	Stallgebäude	1.148
135	Tischlerei/ Werkstatt	430
135a	Gleisanlage lfd. m	466
136	Kohlelagerhalle	3.703
138	Wirtschaftsgebäude	2.998
143	Feuerwehrdepot	1.088
144	Trafostation	89
145	Druckluftstation	275
145a	2-Kammer-Löschwasserbecken	98
146	Wache/ Lager	75
147	Gärtnerei	670

Die Nummerierung der Gebäude entspricht dem folgenden Lageplan.

Lageplan der Gebäude



Quelle: Delphicon GmbH

 Gebäude unter Denkmalschutz

Rückbau der versiegelten Flächen

Auf der Liegenschaft befinden sich zahlreiche versiegelte Flächen. Es handelt sich insbesondere um:

- Verbindungsstraßen mit einer Gesamtlänge von rd. 1.340 m und einer Breite von rd. 4 m (rd. 5.360 m²); hergestellt aus Beton
- Verkehrsflächen im Umfang von rd. 26.610 m²; unterschiedlicher Aufbau, z. B. reiner Beton oder Betonschicht mit ca. 4-5 cm dicker Asphalttschicht
- Flugbetriebsflächen; südlich der Produktionshalle III (im Lageplan mit 2A bezeichnet) und des Kontrollturmes der Einfiegehalle (im Plan mit 112 bezeichnet) liegen 14 Hubschrauberstellplätze (Gesamtfläche rd. 2.470 m²), die durch 8 m breite Zuwegungen miteinander verbunden sind (Gesamtfläche rd. 5.360 m²). Im östlichen Teil der Liegenschaft befindet sich eine Stellfläche mit der Größe von rd. 2.620 m²

Unterirdische Baulichkeiten Auf der Liegenschaft befinden sich eine Reihe von nicht sichtbaren, unterirdischen Baulichkeiten, wie z. B. Treibstofftanks (im Lageplan der Gebäude mit T bezeichnet) und Heizleitungen.

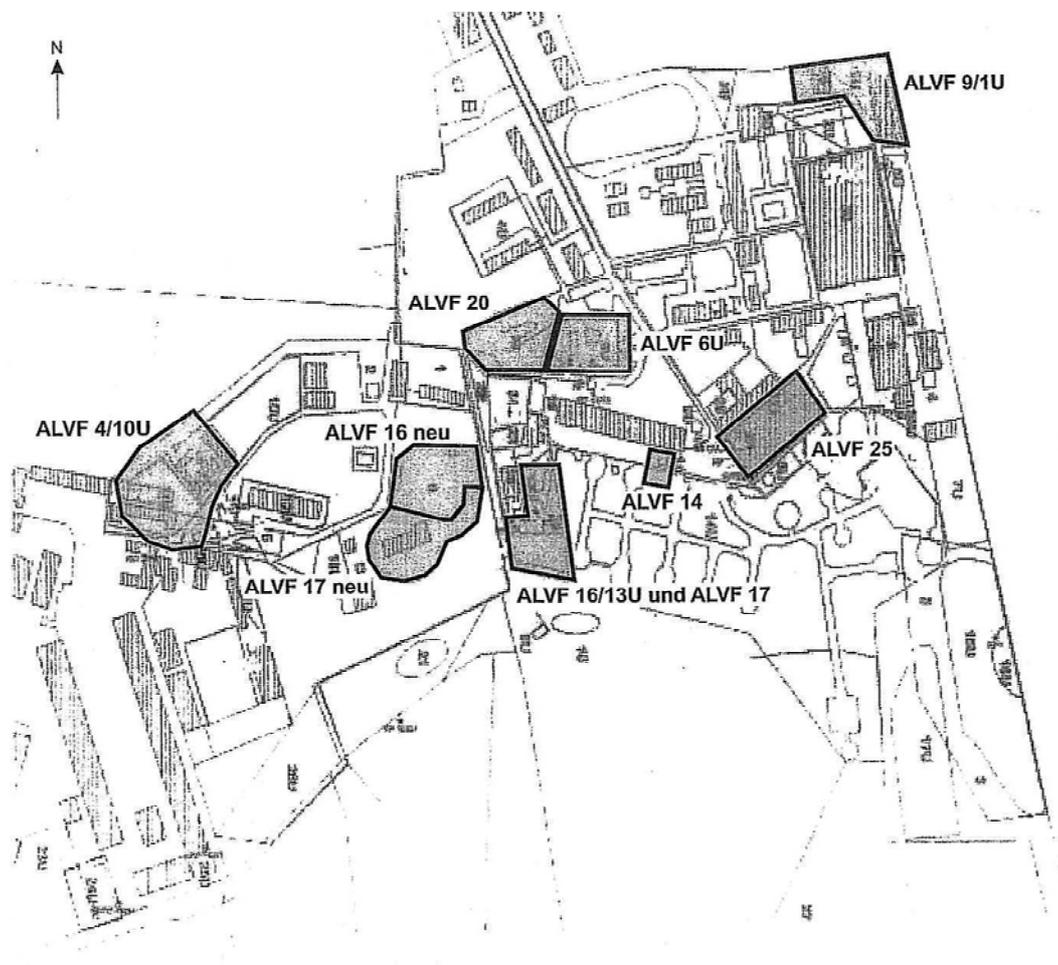
Hinweis: Bei der Ermittlung des Kaufpreises können bis zu 90 v. H. der Kosten (maximal jedoch bis zur Höhe des Kaufpreises) für den Abbruch nicht mehr nutzbarer Gebäude berücksichtigt werden.

Altlasten Für den Standort liegen mehrere Gutachten und Berichte zur Altlasten- und Abfallsituation vor. Diese Unterlagen können nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.

Altlasten

Auf der Liegenschaft wurden in verschiedenen Voruntersuchungen zehn relevante Altlastenverdachtsflächen (ALVF) erfasst.

ALVF	Bezeichnung	Handlungsbedarf
20	Müllablagerung	Oberbodenaustausch bis 0,4 unter GOK (rd. 600 m ³)
25	Galvanik	Bodenaustausch außerhalb der Halle
16/13U u. 17	ehemalige Tankanlage	Auskoffierung bis 0,4 unter GOK zur Gefahrenabwehr für das Grundwasser
6U	Zentrales Tanklager	Auskoffierung des kontaminierten Bodens im Grundwasserschwankungsbereich (rd. 11.900 m ³)
14	alte Betankungsanlage	Auskoffierung des kontaminierten Bodens in 2 Teilbereichen
9/1U	Kohlelagerplatz	Abtrag des Oberbodens bis 0,4 m unter GOK (rd. 2.300 m ³); Wiedereinbau mit Verdichtung (rd. 2.000 m ³)
16 neu	ehemalige Tankanlage nördlich des Fernmeldebunkers	kein Handlungsbedarf
17 neu	ehemaliger Tank, Notstromaggregat	kein Handlungsbedarf
4/10 U	Tanklager und Tankstelle	kein Handlungsbedarf

Lageplan ALVF:


Quelle: Wessling Consult GbmH

Aufgrund der Erfahrungen auf anderen Liegenschaften wird davon abgeraten, in den Bereichen der Betankungsanlagen und Tanklager eine sensible Nachnutzung zu planen.

Abfälle

Auf der Liegenschaft befinden sich diverse Abfallablagerungen (z. B. Altöl, Asbest, Baumischabfälle, Betonrecycling, kohleteerhaltige Abfälle, Siedlungsabfälle, Kohlengrus, Bauschutt, Stahlbeton, Abwasser, Holz mit Anhaftungen, PKW-Reifen, Sperrmüll, Stahlschrott, Glaswolle etc.) im Gelände oder auch in Baulichkeiten abgelagert. Der Umfang der Abfallablagerungen wird auf rd. 780 m³ geschätzt.

Boden

Bodenkontaminationen wurden auf der Liegenschaft im Bereich der Betankungsanlagen und Tanklager nachgewiesen. Im Mai 2009 wurde die Belastungssituation in den ausgewiesenen Sanierungsbereichen nochmals aktuell beprobt. Demnach ist weiterhin die Behandlung von Bodenkontaminationen im Bereich der Galvanikhalle (Produktionshalle III), der alten Betankungsanlage, der Tankanlagen am Kohlelagerplatz sowie im Bereich der Müllablagerungen im Rahmen einer Nachnutzung erforderlich.

Grundwasser

Das Grundwasser ist je nach ALVF im unterschiedlichen Grade durch die jeweiligen vornutzungsspezifischen Schadstoffe belastet. Die festgestellten Grundwasserverunreinigungen sind lokal ausgeprägt und nur im nahen Abstrom der jeweiligen ALVF feststellbar. Ein Direktkontakt in Form der Wasserentnahme (Grundwasser) auf den ALVF sowie in deren unmittelbarer Umgebung ist nicht genehmigungsfähig.

Hinweis:

Das Land Brandenburg beteiligt sich bis zu 90 v. H., maximal jedoch bis zur Höhe des Kaufpreises, an den Kosten zur Beseitigung ordnungsverfügungsrelevanter Altlasten, wobei hier auch die eventuelle Beteiligung an den Abbruchkosten berücksichtigt wird.

Kampfmittel

Die Fläche gilt als kampfmittelbelastet. Zur Erlangung einer Baugenehmigung kann durch die Bauaufsichtsbehörde die Vorlage einer Bestätigung der Kampfmittelfreiheit oder der Nachweis einer baubegleitenden Maßnahme durch eine gemäß Sprengstoffgesetz autorisierte Fachfirma verlangt werden.

Vorhandene Unterlagen zur Kampfmittelbelastung können nach vorheriger Terminabstimmung selbstverständlich eingesehen werden.

Kosten für den Abbruch sowie die Altlasten-, Abfall- und Kampfmittelbeseitigung sind vom Käufer zu tragen und im Angebot entsprechend zu berücksichtigen.

Erschließungssituation

Die Liegenschaft ist derzeit nur über die Walter-Rathenau-Straße zu erreichen. Für weitere Ansiedlungen und zur Herstellung der inneren Erschließung des ehemaligen Flughafengeländes ist der Bau einer Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung unabdingbar.

Bauliche Unterlagen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen liegen nicht vor. Es ist zu erwarten, dass der überwiegende Teil der technischen Infrastruktur nicht mehr verwendungsfähig und somit komplett erneuerungsbedürftig ist.

Die zukünftige Straßen- und Mediienerschließung sind in Erschließungsverträgen mit der Gemeinde und dem Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden (KMS) zu vereinbaren.

Planungsrecht/ Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rangsdorf sind für die Liegenschaft folgende Flächen ausgewiesen:

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flur, Wiese, Weide“ bzw. sonstige Grünfläche

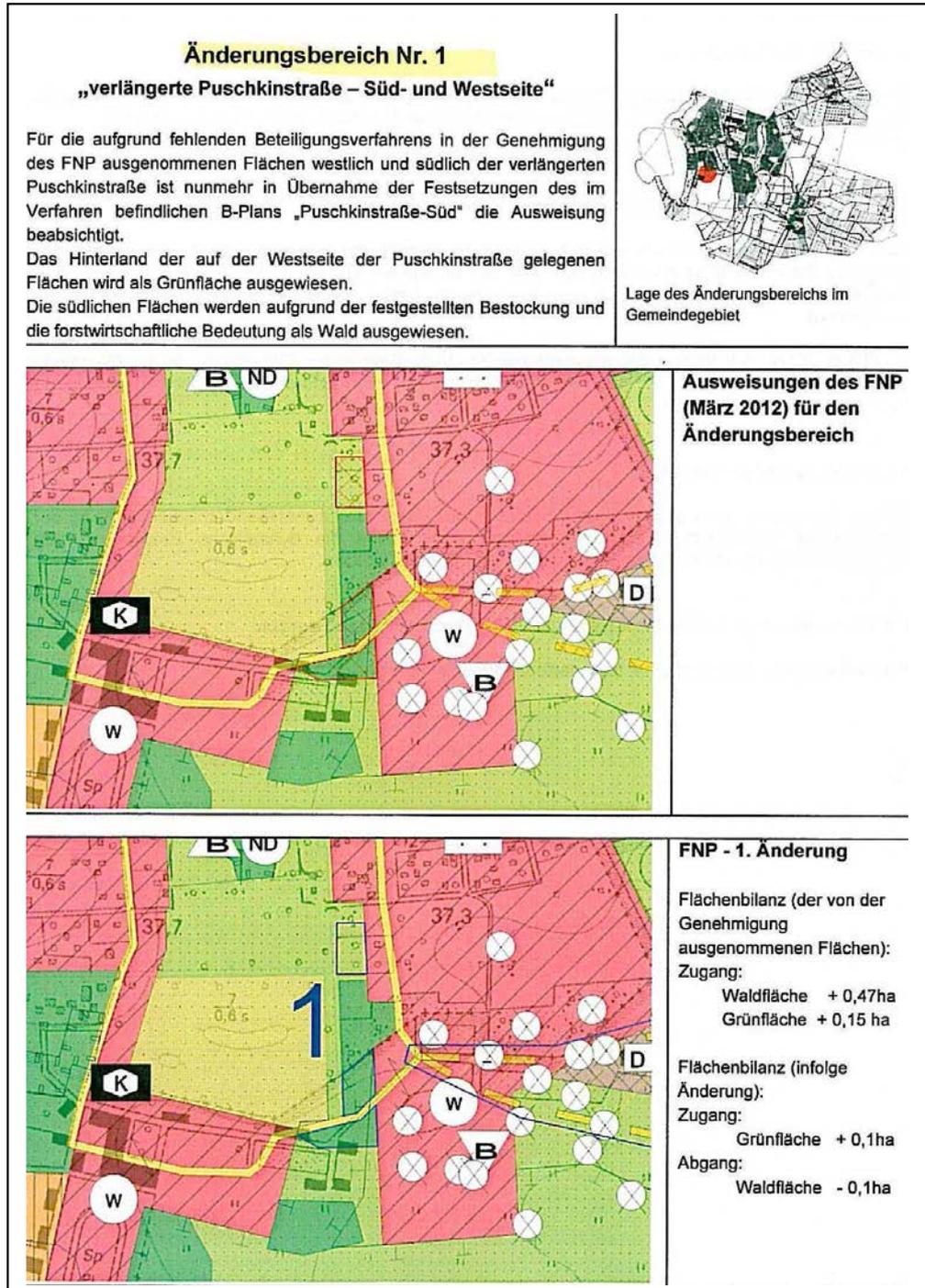
Als nachrichtliche Übernahmen sind im FNP denkmalgeschützte Einzelanlagen, Landschaftsschutzgebiet „Notteniederung“, geschützte Biotope, Maßnahmefläche und Altlastenverdachtsflächen zu finden.

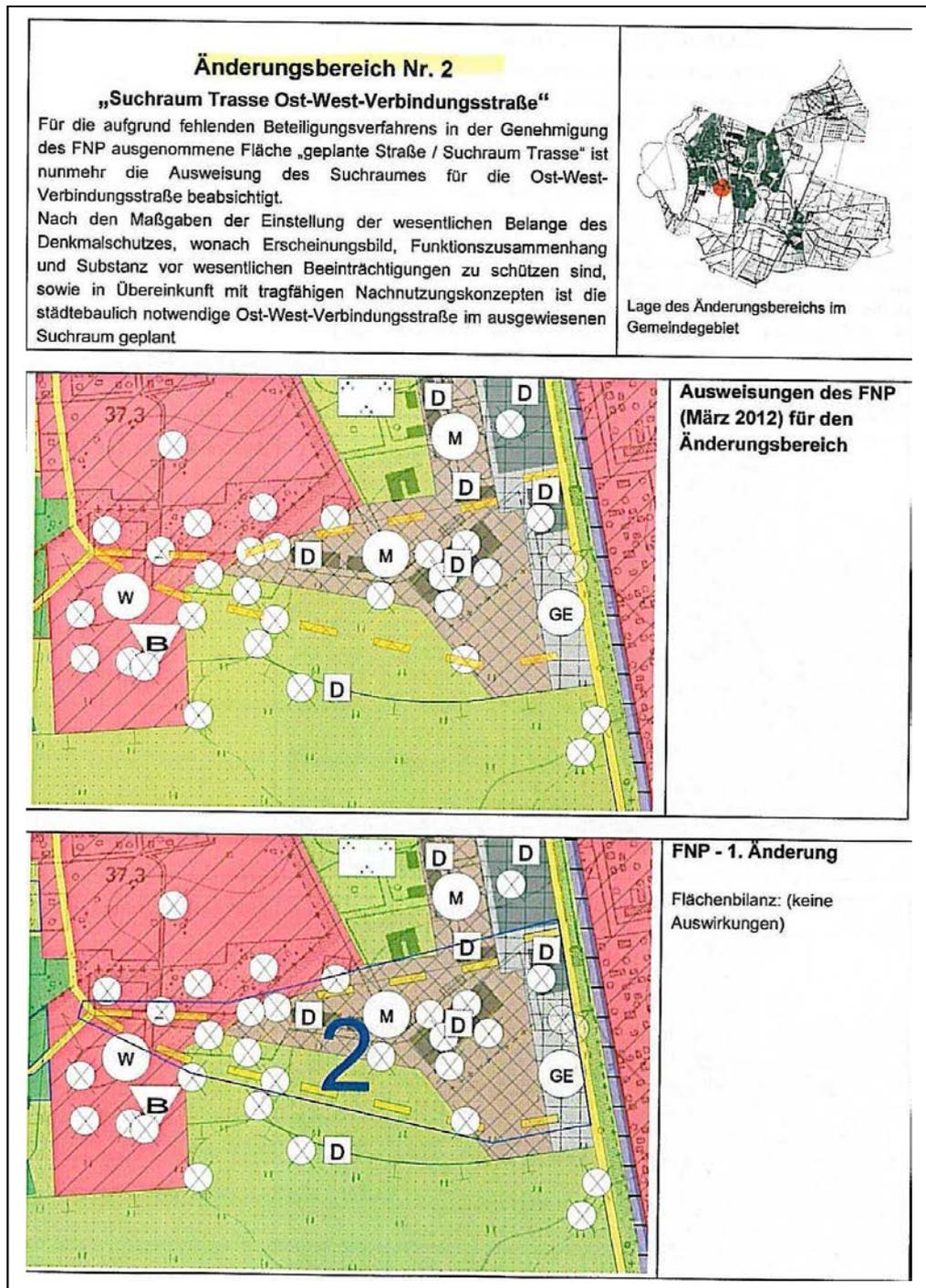
Auszug aus dem Flächennutzungsplan für die Liegenschaft (Stand 28.03.2012):



Zum Flächennutzungsplan gibt es eine 1. Änderung, die von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt wurde. Die Änderungsbereiche 1 und 2 der 1. Änderung des FNP betreffen die Liegenschaft und sind nachfolgend beschrieben.

Auszug aus dem Entwurf zur 1. Änderung des FNP (Stand 15.05.2015)



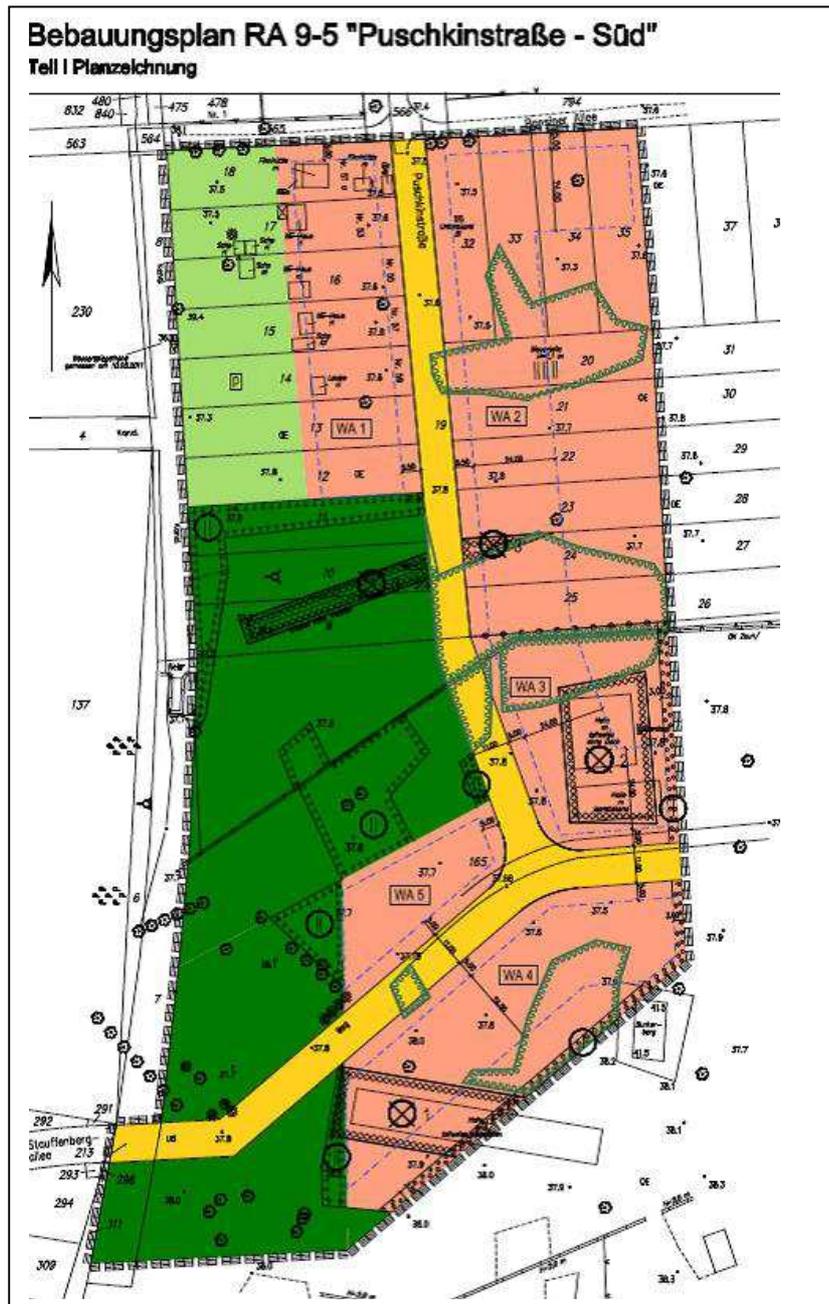


**Planungsrecht/
Bebauungsplan**

Eine Teilfläche der Liegenschaft befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. RA 9-5 „Puschkinstraße Süd“ der Gemeinde Rangsdorf.

Das WA 5 wurde bereits für die Errichtung einer Kindertagesstätte veräußert. Aus den WA 3 und 4 sind 6 Bauparzellen für den kleinteiligen Wohnungsbau veräußert worden.

Planzeichnung:



Quelle: Gemeinde Rangsdorf

ehemalige Buckerwerke Rangsdorf (PM 102/90)

Eine weitere Teilfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ der Gemeinde Rangsdorf.

Dieser B-Plan liegt bisher nur im Vorentwurf mit Stand 28.11.2008 vor.

Auszug aus der Planzeichnung:



Quelle: Gemeinde Rangsdorf

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- MI** Mischgebiet
- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet
- z.B. 0,2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. nur Einzelhäuser zulässig
- z.B. II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- z.B. FH 10 m maximal zulässige Firsthöhe
- z.B. TH 5 m maximal zulässige Traufhöhe
- z.B. GH 8 m maximal zulässige Gebäudehöhe
- Baugrenze

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

4. Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Altlastenverdachtsflächen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bahnanlagen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

EINTRAGUNGEN IN DIE PLANUNTERLAGE

- z.B. 40,07 m Geländehöhenpunkt in m über HN als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan
- Zum Abriss vorgesehene Gebäude

Die Begründungen zu den Bauleitplänen können bei Bedarf beim Verkäufer abgefordert werden.

**Hinweise zum
Haftungsausschluss in
Grundstückskaufverträgen**

Unbeschadet vorstehender Hinweise werden im Kaufvertrag alle Rechte und Ansprüche wegen eines nicht bekannten Rechtsmangels sowie wegen eines sichtbaren oder unsichtbaren Sachmangels oder wegen Angaben zur Sachbeschaffenheit ausgeschlossen. Der Ausschluss der Sachmängelhaftung umfasst insbesondere Sachmängel in Bezug auf die Größe, Güte, Beschaffenheit und Bebaubarkeit des Kaufgrundbesitzes, Sachmängel aufgrund von Schädigungen, die aus der militärischen Vornutzung des Kaufgrundbesitzes resultieren (Munitions- und Sprengstoffablagerungen sowie alle sonstigen auf dem Kaufgrundbesitz befindlichen chemischen und physikalischen Substanzen, von denen gesundheitliche Schäden ausgehen oder welche die Umwelt und Natur beeinträchtigen), Sachmängel für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG und/ oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG, Sachmängel von etwaig auf dem Grundstück befindlicher baulicher Anlagen und der mitverkauften beweglichen Sachen und Zubehör sowie Sachmängel aufgrund von Leitungen, die über den Kaufgrundbesitz führen und dessen Nutzbarkeit einschränken.

C ■ Nutzung

Gegenwärtige Nutzung

Seit dem Abzug der russischen Streitkräfte im August 1994 ist die Liegenschaft im Wesentlichen ungenutzt.

In Einzelfällen wurden Nutzungen für Film- und Fotoaufnahmen gestattet.

Miet- und Nutzungsverhältnisse

Es bestehen folgende Miet- und Nutzungsverhältnisse

Nutzer	Laufzeit	Fläche	Entgelt p. a.
Schäfer Nesges	bis 31.12.2019 außerordentliches Kündigungsrecht des Verkäufers bei Veräußerung	ca. 78 ha	2.026,18 € zzgl. 623,44 € Betriebskosten
Agrargenossenschaft Groß Machnow e. G.	unbefristet; Kündigungsfrist 3 Monate zum Ende eines Pachtjahres	ca. 2,5 ha	143,96 € zzgl. 17,60 € Wasser-u. Bodenverband
Bückermuseum Modellflugplatz	unbefristet; Kündigungsfrist 3 Monate zum Monatsende	ca. 2 ha	300,00 € zzgl. 40,00 € Nebenkosten

Darüber hinaus wurde mit der Gemeinde Rangsdorf ein Gestattungsvertrag zur Anpflanzung einer Hecke abgeschlossen. Diese Maßnahme ist eine Festsetzung aus dem Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“. Die Hecke wird östlich der Ackerfläche im südlichen Bereich der Liegenschaft gepflanzt.

Im Bunker (Nr. 113, vgl. Gebäudelageplan, Seite 18) wird durch die Gemeinde Rangsdorf ein Fledermausquartier errichtet und über eine Dienstbarkeit gesichert. Dieser Bunker ist zu erhalten. Die Maßnahme ist über einen Gestattungsvertrag und eine Dienstbarkeit gesichert.

Die beiden vorgenannten Gestattungsverträge mit der Gemeinde Rangsdorf nebst Dienstbarkeiten sind vom Erwerber zu übernehmen und die Maßnahmen entsprechend zu dulden.

Militärische Vornutzung

Der Kaufgrundbesitz wurde vormals militärisch genutzt und kann mit Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen, Munition, Sprengstoffen sowie sonstigen chemischen und physikalischen Substanzen, von denen gesundheitliche Schäden ausgehen oder welche die Umwelt und Natur beeinträchtigen, belastet sein.

Der Erwerber hat ausreichend Gelegenheit zur Besichtigung des Kaufgrundbesitzes und zur Einsichtnahme in vorhandene Gutachten von Sachverständigen über Art und Umfang der Belastungen.

Der Verkäufer kann nicht ausschließen, dass auf dem Kaufgrundbesitz Belastungen zu finden sind, die in vorhandenen Gutachten nicht vermerkt sind.

Die Verwendbarkeit des Kaufgrundbesitzes zu dem vom Erwerber verfolgten Zweck ist allein Sache des Erwerbers.

Künftige Nutzungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft kann wie zuvor entsprechend dem Flächennutzungsplan und den rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen genutzt werden.

Für die künftige Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Liegenschaft notwendig. Die Kosten sind vom Investor zu tragen und im Angebot zu berücksichtigen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat ihre Vorstellungen zur Entwicklung der ehemaligen Bucker-Werke in einem sogenannten Eckpunktepapier zusammengefasst.

- Der Investor soll den Eigenanteil der Gemeinde für den Straßenbau Puschkinstraße (Abschnitt Stauffenbergallee-Bansiner Allee) i. H. v. ca. 60 T€ sowie die Kosten für die Trink- und Schmutzwasserverschließung i. H. v. ca. 70 T€ übernehmen.
- Zur inneren Straßenerschließung ist die Herstellung der Verbindung zwischen der Puschkinstraße und der Straße an der Bahn nach Pramisdorf (Nord-Süd-Verbinder) erforderlich. Hierzu ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Investor und der Gemeinde Rangsdorf erforderlich.
- Für die Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser ist vom Investor ein Vertrag mit dem Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden (KMS) abzuschließen.
- Von den als Wohnflächen ausgewiesenen Flächen sollen ca. 20% für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden.
- Die im FNP als gewerbliche Bauflächen bzw. im B-Plan RA 23 als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sollen für eine gemeindliche Nutzung (Schule, Sport) zur Verfügung gestellt werden (Sportplatz und ggf. Umnutzung einer Halle zur Sporthalle). Abstimmungen im Hinblick auf diese Nutzung sind direkt zwischen der Gemeinde und dem Investor zu führen.

- Erweiterung der im FNP dargestellten Wohnfläche um einen Teil der derzeit als gemischte Baufläche dargestellten Fläche im Bereich des ehemaligen Hangars und des Towers südlich der Usedomer Straße.
- Das Flugfeld soll einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) zugeführt werden. Eine entsprechende Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming liegt vor.
- Die Errichtung einer Solaranlage auf dem ehemaligen Flugfeld wird ausgeschlossen.

Die vorgenannten Eckpunkte wurden dem Beschluss –Nr. BV/20167394 vom 30.06.2016 entnommen.

Hinweise der Behörden des Landkreises Teltow-Fläming

fachübergreifende Informationen:

- Die Fläche liegt innerhalb des Freiraumverbundes gemäß LEP B-B (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg im GVBl. II Nr. 24). Der in der Festlegungskarte 1 dargestellte Freiraumverbund ist gemäß Ziel 5.2 (Z) zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln.
- Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 weist in diesem Gebiet ein Vorranggebiet Freiraum aus (Ziel 3.1.1). Darüber hinaus liegt die Fläche auch teilweise im Bereich empfindlicher Teilräume regionaler Landschaftseinheiten (Grundsatz 3.1.2). Danach sind raumbedeutsame Maßnahmen, die zur Entstellung der Teilräume führen können, zu vermeiden. Der Regionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 30.10.2015 veröffentlicht.
- Im südwestlichen Bereich verlaufen der regionale Wanderweg „Baruther Linie“ sowie der örtliche Wanderweg „Rundweg Rangsdorfer See“.

Untere Denkmalschutzbehörde

(Ansprechpartnerin: Fr. Dr. Mohr de Pérez, Tel. 03371 608 3608)

- Es handelt sich bei dem Kaufgegenstand um den überwiegenden Teil der ehemaligen Bucker-Flugzeugwerke, welche in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen worden sind.
- Im Einzelnen handelt es sich um die Einfliegehalle mit Kontrollturm, das Flugfeld, die Produktionshallen I bis III und den Sportplatz.
- Alle Maßnahmen wie Instandsetzung, Veränderung, Nutzungsänderung oder Zerstörung sind erlaubnispflichtig.

Untere Naturschutzbehörde

(Ansprechpartner: Herr Sommer, Tel. 03371 608-2504)

- Die Grünlandflächen umfassen gemäß Landschaftsplan bzw. Flächennutzungsplan den Flächenpool „Konversionsfläche“ der Gemeinde. Der Flächenpool hat eine Vorrangfunktion für den Naturschutz und die Landschaftspflege.
- Das Gebiet ist ein bedeutendes Wiesenbrütergebiet für besonders geschützte europäische Brutvogelarten. Bei einer Umnutzung der Fläche müssten voraussichtlich Ersatzbrutflächen in ähnlicher Größenordnung für Neuntöter, Heide- und Feldlerche, Schafstelze und Braunkehlchen zur Verfügung stehen und über 20 Jahre gepflegt werden.
- Es sind Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse zu erwarten. Eine Umnutzung würde ein Konzept und Maßnahmenpaket zur weitgehenden Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote erfordern.
- Zur Vorbereitung einer Umnutzung sind umfangreiche Kartierungen über ein Vegetationsperiode bzw. Aktivitätsperiode der relevanten Tierarten durchzuführen.
- Eine Umnutzung der Gebäude erfordert eine vorherige Kontrolle durch einen Sachverständigen auf Vorkommen besonders geschützter Arten wie Gebäudebrüter und verschiedene Fledermausarten.
- Denkbar wäre eine extensive Pflege der Flächen in Form von einer Weidehaltung oder eines mit der UNB abgestimmten Mahdregimes.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

(Ansprechpartner: Herr Preuß, Tel. 03371 608-2415)

- Ca. 1.000 m südlich der bebauten Flächen befindet sich die Deponie „Pramsdorfer Berg“. Zur Ablagerung kamen vor allem Bauschutt, Hausmüll, Asche, Schrott, Abwasserschlämme und Holz.
- Die Deponie wurde im Jahr 2006 abschließend gesichert und rekultiviert und befindet sich seitdem in der Nachsorgephase.
- Bei Lasteneintragungen durch verstärktes Befahren oder die Errichtung baulicher Anlagen sind Schäden an der Oberflächenabdeckung nicht auszuschließen. Die Zerstörung der Abdeckung würde den bisherigen Sicherungs- und Rekultivierungsmaßnahmen entgegenwirken und sind auszuschließen.

*Untere Bodenschutzbehörde (Bereich militärische Altlasten)
(Ansprechpartner: Frau Fabiunke-Werth, Tel. 03371 608-2407)*

- Auf der Liegenschaft befanden sich mehrere Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen, die von Abfällen beräumt bzw. saniert worden sind. Diese Flächen müssen aber bei sensibler Nachnutzung vor der Umnutzung nachuntersucht und bei notwendigem Rückbau ingenieur-technisch begleitet werden.
- Bei Umnutzung oder Rückbau ist mit im Boden befindlicher Altbebauung (Fundamente) zu rechnen. Auch außerhalb der Altlasten - bzw. Altlastenverdachtsflächen sind Baumaßnahmen unter ingenieur-technischer Begleitung durchzuführen und die Untersuchungen mit der Behörde abzustimmen.

*Untere Bodenschutzbehörde (Bereich zivile Altlasten)
(Ansprechpartner: Frau Rüder, Tel. 03371 608-2411)*

- Im südlichen Bereich der Liegenschaft befindet sich eine ehemalige Kläranlage. Diese wurde bis zur Stilllegung 2005 durch den Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) betrieben.
- Nach Aussage des KMS könnte diese Anlage eventuell als Zwischenspeicher in das Havariekonzept des Zweckverbandes eingebunden werden. Sollte diese Variante nicht realisiert werden, müsste die Anlage durch den Erwerber zurückgebaut werden. Nach dem Rückbau müssen die Sohlen- und Randbereiche hinsichtlich der Schadstoffbelastung beprobt werden.

*Untere Wasserbehörde
(Ansprechpartner: Herr Vogel, Tel. 03371 608-2611)*

- Im westlichen Bereich der Liegenschaft (zwischen der Feng-Shui-Siedlung und der KITA) befindet sich ein verrohrtes Gewässer, bestehend aus 3 Betonrohren (sogenannter Drilling). Der Drilling verbindet den Kanal 1 in Rangsdorf mit dem Zülowkanal ganz im Süden der Liegenschaft.
- Der Drilling ist ein Gewässer II. Ordnung und darf nicht überbaut, entfernt oder anderweitig in seiner Funktion beeinträchtigt werden.
- Jegliche Arbeiten am Drilling sind im Vorfeld mit der Behörde abzustimmen bzw. zur Genehmigung zu beantragen.

D ■ Angebot

Erwerbsangebot

- Der Gesamtverkauf der Liegenschaft wird seitens des Verkäufers favorisiert.
- Für das ehemalige Flugfeld ist ein separates Angebot zugelassen.
- Hinweis: Die Erschließung der Teilflächen ist entsprechend durch den jeweiligen Erwerber zu sichern!
- Die mit dem Erwerbsangebot benannten Investitionen und deren Kosten sind durch den jeweiligen Erwerber in geeigneter Form nachzuweisen.

Bewertungskriterien für Angebote

- Höhe des Kaufpreisangebotes
- Bankauskünfte des Interessenten mit Finanzierungsbestätigung der Hausbank, siehe Vordruck Anlage
- Referenzen bzw. Referenzobjekte
- Nachhaltigkeit des Nutzungskonzeptes
- Umfang der Investitionen und Nachweis der Finanzierung
- Konsens mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde

Entscheidung zur Aufnahme von Kaufverhandlungen

- Unsere Veröffentlichung zum beabsichtigten Verkauf der Liegenschaft erfolgt freibleibend.
- Das Land behält sich die Entscheidung darüber vor, ob und ggf. an wen, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.

Angebotsfrist

Mögliche Abgabe von Kaufpreisangeboten bis zum **28. Februar 2017** an die

**Brandenburgische Boden Gesellschaft für
Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH
Frau Marion Kozuskewicz
Am Baruther Tor 12, Haus 134/1
15806 Zossen**

Abgabe von Kaufpreisangeboten Bitte senden Sie Ihr schriftliches Kaufpreisangebot verschlossen in einem Umschlag mit dem Betreff

Kaufpreisangebot
„Bucker-Werke in Rangsdorf PM 102/90“

Formulieren Sie bitte Ihr Kaufpreisangebot ohne Bedingungen.

E ■ Weitere Informationen

Ansprechpartner

- Brandenburgische Boden GmbH
für Auskünfte zur Liegenschaft:
Frau Marion Kozuskewicz Tel. 033702 222-160
E-Mail: marion.kozuskewicz@bbg-immo.de

für Auskünfte zu Altlasten:
Herr Andreas Isenberg Tel. 033702 222-182
E-Mail: andreas.isenberg@bbg-immo.de
- Gemeinde Rangsdorf
Leiterin der Bauverwaltung
Frau Simone Götsche Tel. 033708 236-30

Besichtigungen

Die Liegenschaft ist nicht frei zugänglich. Besichtigungstermine finden am und statt.

Um vorherige Anmeldung wird gebeten.

Nebenkosten

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (Beteiligung von Sachverständigen, Notarkosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben, insbesondere ausstehende Erschließungsbeiträge) übernimmt der Erwerber.

Hinweise

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns zur Verfügung stehenden Informationen. Wir sind bemüht, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten, können jedoch keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen, soweit sind die hier angegebenen Erklärungen des Verkäufers keine Beschaffenheitsgarantie im Sinne von § 443 BGB. Alle Kartendarstellungen sind unmaßstäblich.