



Zukünftige Gewerbeflächen am Hauptstadtflughafen BER

Brandenburg, Dahme-Spreewald

OBJEKTDATEN

| | |
|----------------------------------|--|
| Objekt-Nr.: | BB61-2800-049126 |
| Bundesland: | Brandenburg |
| Kreis: | Dahme-Spreewald |
| Gemeinde: | Schönefeld |
| Gemarkung: | Schönefeld |
| Objektart: | Bau- und Bauerwartungsland, Bauland, Gewerbe |
| Größe: | 131.192 m ² |
| Orientierungswert (Kauf): | nach Gebot |

Ausschreibung endet am 06.08.2026, um 08:00 Uhr

OBJEKTBESCHREIBUNG KURZ

Mit dem Bebauungsplan „North Gate West Teilgebiet A“ im Ortsteil Schönefeld entwickelt die Gemeinde Schönefeld einen hochwertigen Gewerbestandort in exponierter Lage direkt angrenzend an den Hauptstadtflughafen BER. Hinsichtlich der Bebaubarkeit bietet die Festsetzung der Fläche im Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) mit einer GFZ von 2,2 eine höchstmögliche Nutzungsflexibilität. Sowohl das produzierende Gewerbe mit erhöhten Emissionswerten sowie im untergeordneten Maße klassische Gewerbenutzungen wie Büro und Hotel sind hier direkt am BER möglich.

ANSPRECHPARTNER

BVVG - Niederlassung
Berlin/Brandenburg/Sachsen
Herr Benjamin Wirthgen
Tel.: 030 4432-1433

ADRESSE FÜR GEBOTE

BVVG - Ausschreibungsbüro
Postfach 58 01 51
10411 Berlin
Tel.: 030-4432 1099
Fax: 030-4432 1210
gebote@bvvg.de

LAGEBESCHREIBUNG

Die Flächen befinden sich nördlich angrenzend an den Hauptstadtflughafen BER zwischen den S-Bahnhöfen Waßmannsdorf und Schönefeld. Die als Haupteerschließung des Geltungsbereiches dienende geplante Verlängerung der Jürgen-Schumann-Allee bildet das Aushängeschild des innovativen Gewerbequartiers und schafft mit einer neu geplanten Tramstrecke eine direkte ÖPNV-Verbindung zu den S-Bahnhöfen Waßmannsdorf und Schönefeld sowie dem Hauptgebäude des BER. Für den Kraft- und Warenverkehr ist das Gebiet durch die direkte Lage am BER sowie B 96 a, A 113 und A 10 ebenfalls bestens angebunden.

OBJEKTbeschreibung

Mit dem Bebauungsplan „North Gate West Teilgebiet A“ im Ortsteil Schönefeld entwickelt die Gemeinde Schönefeld einen hochwertigen Gewerbestandort in exponierter Lage direkt angrenzend an den Hauptstadtflughafen BER. Hinsichtlich der Bebaubarkeit bietet die Festsetzung der Fläche im Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) mit einer GFZ von 2,2 eine höchstmögliche Nutzungsflexibilität. Sowohl das produzierende Gewerbe mit erhöhten Emissionswerten sowie im untergeordneten Maße klassische Gewerbenutzungen wie Büro und Hotel sind hier direkt am BER möglich.

Flächenaufstellung: Die Flächen der BVVG innerhalb des Geltungsbereichs umfassen ca. 13,1192 ha. Im Rahmen des in Fertigstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens entsteht für den Käufer der Flächen ein zusammenhängendes Baugrundstück mit einer Nettobaulandfläche von ca. 8,5300 ha und einer GFZ von 2,2 direkt südlich der Jürgen-Schumann-Allee.

Dies entspricht einem Flächenschlüssel von ca. 65 % Nettobauland; ca. 35 % der Flächen sind nach Herstellung der Erschließung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgeltlos der Gemeinde zu übertragen.

Maß der baulichen Nutzung: Auf dem Baugrundstück mit einer Größe von ca. 85.300 m² lässt sich eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 2,2 und eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 realisieren. Dies entspricht einer BGF (Bruttogeschossfläche) von ca. 187.700 m², die sich allein auf dem Baugrundstück des Käufers umsetzen lässt. 80 % der Grundstücksfläche des Grundstücks sind überbaubar. Die maximale Bauhöhe auf dem Grundstück beträgt 27 m und sechs Vollgeschosse. Die Mindestbauhöhe entlang der Jürgen-Schumann-Allee beträgt zwei Vollgeschosse.

Nutzungsperspektive: Die Fläche ist im Bebauungsplanentwurf als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Aufgrund der Festsetzung als GI sind neben einer klassischen Industrienutzung wie beispielsweise einem Firmencampus des produzierenden Gewerbes oder Industriepark, Forschungseinrichtungen mit höheren Emissionswerten untergeordnet auch solche Nutzungen, die das Spektrum der klassischen Gewerbenutzung abdecken, wie beispielsweise Büro und Hotel möglich, solange der Gebietscharakter als Industriegebiet hierbei gewahrt bleibt. Der Vorteil gegenüber einer Festsetzung im Bebauungsplan als Gewerbegebiet besteht in den höheren zulässigen Emissionswerten. Logistikbetriebe, Ferienwohnungen, gewerbliche Pkw-Parkplätze, Pkw-Parkhäuser und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Bodenrichtwert: Der Bodenrichtwert für umliegende, erschließungsbeitragsfreie und voll erschlossene Gewerbebauflächen mit einer vergleichbaren GFZ von 2,4 liegt derzeit bei 900 – 1.000 EUR/m².

Erschließung: Die geplante Jürgen-Schumann-Allee wird als zentrale Erschließungsachse einen urbanen Charakter mit Strahlkraft als Aushängeschild des innovativen Gewerbe-Quartiers erhalten. Es ist ein Straßenquerschnitt mit zwei Fahrspuren pro Richtung, Fuß- und Fahrradweg sowie eine alleeartige beidseitige Baumpflanzung vorgesehen. Eine entlang der Jürgen-Schumann-Allee geführte neue Tramstrecke stellt eine direkte ÖPNV-Verbindung zu den umliegenden S-Bahnhöfen Waßmannsdorf und Schönefeld, dem Hauptgebäude des Hauptstadtflughafens BER und weiteren Entwicklungspolen im Boom-Korridor Südost wie Zeuthen und Königs Wusterhausen her. Verkehrlich ist das Gebiet durch die Lage an der B 96 a und dem BER mit direkter Anbindung an die A113 und A 10 bestens angebunden. Die Flächen der

BVVG befinden sich südlich der Planstraße 6, einer geplanten zweispurigen Seitenstraße der geplanten Jürgen-Schumann-Allee. Im Rahmen der Umlegung wird nach Aussage des Umlegungsausschusses angestrebt, dem Rechtsnachfolger der Flächen der BVVG ein zusammenhängendes, möglichst lagegleiches Grundstück im als Industriegebiet festgesetzten Bereich des Bebauungsplans südlich der im aktuellen Bebauungsplanentwurf enthaltenen Planstraße 6 zuzuweisen. Die Planstraße 6 ist eine geplante Seitenstraße südlich der geplanten Jürgen-Schumann-Allee und ist im Teilgebiet A sowie im Teilgebiet B jeweils über einen Kreuzungspunkt an die Jürgen-Schumann-Allee angebunden.

Weitere Kosten: Laut aktueller Kostenschätzung (Stand 05/2026) werden für die Erschließung des ca. 72 ha großen Quartiers durch die Jürgen-Schumann-Allee sowie die weiteren Planstraßen Herstellungskosten in Höhe von ca. 23.487.000 EUR brutto erwartet. Der Kostenanteil des Rechtsnachfolgers der BVVG beträgt mit einem Flächenanteil von ca. 18,1 % im Geltungsbereich hierbei ca. 4.251.000 EUR. Die Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens sowie die vorliegende Erschließungsplanung bis zur Leistungsphase (LPH) 4 gemäß HOAI wurden bereits von der BVVG bezahlt. Weitere Kosten für die Erschließung in Höhe von ca. 20-25 % sind für die Erschließungsplanung der LPH 5 – 9, die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft durch den Rechtsnachfolger der Flächen der BVVG sowie der weiteren Eigentümer und die Projektsteuerung eines durch die Entwicklungsgesellschaft zu beauftragenden Erschließungsträgers zu berücksichtigen.

Die Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die zu erwartende Versiegelung und Eingriffe in die Biodiversität ist bereits über die Flächenagentur Brandenburg erfolgt. Die BVVG und die anderen Eigentümer haben bereits eine Reservierungsgebühr zur Sicherung der Maßnahmen in Höhe von 3 % geleistet. Die restlichen anteilig noch durch den Rechtsnachfolger der BVVG zu tragenden Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belaufen sich auf 816.000 EUR. Kosten für die Heranführung von Strom, Fernwärme, Wasser und Abwasser an das Quartier entstehen für den Käufer nicht.

Aktueller Planungsstand: Die Beteiligungen der Öffentlichkeit, Behörden und TöBs gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens sind im Februar 2024 erfolgt. Der fertig gestellte Entwurf des Bebauungsplans liegt bereits zur Einleitung der förmlichen Beteiligung vor; der Beschluss der Gemeindevertretung zur Einleitung der förmlichen Beteiligung ist noch nicht erfolgt. Daher wird im Rahmen dieser Ausschreibung noch der Entwurfsstand der frühzeitigen Beteiligung gezeigt. Dieser Entwurfsstand entspricht weiterhin der aktuellen Planung, wurde aufgrund der inzwischen abgeschlossenen Erschließungsvorplanung jedoch um einige Seitenstraßen der geplanten Jürgen-Schumann-Allee ergänzt. (Weitere Informationen zum aktuellen Planungsstand können auf Anfrage vom zuständigen Bearbeiter der BVVG bereit gestellt werden.) Die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist für den Herbst 2026 vorgesehen. Nach dem derzeitigen Zeitplan der Gemeinde wird der Umlegungsausschuss die Flächenzuteilung der Baufelder der einzelnen Eigentümer im Frühjahr 2027 nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vornehmen. Der Entwurf des Erschließungsvertrags liegt bereits vor. Derzeit erfolgt die Vorbereitung der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft, aus der heraus der Projektsteuerer für die Erschließung des Geltungsbereichs beauftragt werden soll. Ein Umlegungsentwurf wird im Sommer 2026 erwartet. Dieser wird dann nach dem für Anfang 2027 seitens der Gemeinde vorgesehenen Satzungsbeschluss Rechtskraft erlangen. Bei Umsetzung dieser Zeitplanung könnten bereits im Frühjahr 2027 Bauanträge für ein Bauvorhaben

gestellt werden. Die Erschließung und die Umsetzung des Bauprojektes können nach Angabe des Bauamts parallel erfolgen.

Angrenzende Entwicklungen: Die Flächen befinden sich in einem der sich derzeit am stärksten entwickelnden Entwicklungsachsen der Hauptstadtregion, dem Boom-Korridor Südost. Nördlich des S-Bahnhofs Schönefeld entwickelt die Gemeinde derzeit das Wohnquartier „Schönefeld Nord“ mit Wohnungen für 15.000 neue Einwohner. Südlich der S-Bahn und östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet „North Gate West Teilgebiet A“ hat die Gemeinde unter dem Namen „Quartier SXF 2.0“ einen Wettbewerb für die Nachnutzung des ca. 37 ha großen Umfelds des Flughafengebäudes Terminal 5 als Kreativquartier mit Kongressfunktionen durchgeführt.

Westlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet „North Gate West Teilgebiet A“ hat die Gemeinde Schönefeld den Aufstellungsbeschluss für zwei weitere Gewerbegebiete, „North Gate West Teilgebiet B“ und „Waßmannsdorfer Tor“, vorgenommen. Die anliegenden in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sind ebenfalls über die geplante Jürgen-Schumann-Allee und die Tramverbindung mit dem Bebauungsplan „North Gate West Teilgebiet A“ verbunden. Die geplante Tramstrecke wird weitere Zentren im Entwicklungskorridor Südost wie Zeuthen und Königs Wusterhausen mit dem Gebiet verbinden. Die umliegenden Entwicklungen unterstreichen den Anspruch eines hochwertigen Gewerbestandorts in exponierter Lage direkt am BER.

Grundbuchstand:

Eigentümerin der Flurstücke 135/1, 139 und 156 aus Flur 1 und 2, 4, 7/2, 29/6, 31/5, 31/8, 32/3, 33/3, 36/1, 38, 41/2, und 42/2 aus Flur 5 der Gemarkung Schönefeld ist laut Grundbuch von Schönefeld, Blätter 13, 517, 956, 960 und 966 die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) in Berlin. In Abteilung II des Grundbuchblatts 13 ist für das Flurstück 41/2 aus Flur 5 ein Leitungsrecht für den Märkischen Wasser- und Abwasserverband Königs Wusterhausen eingetragen. Die Abteilungen III aller Grundbücher sind lastenfrei.

Bestehender Pachtvertrag:

Für die Flächen besteht ein Pachtvertrag bis zum 30.09.2026.

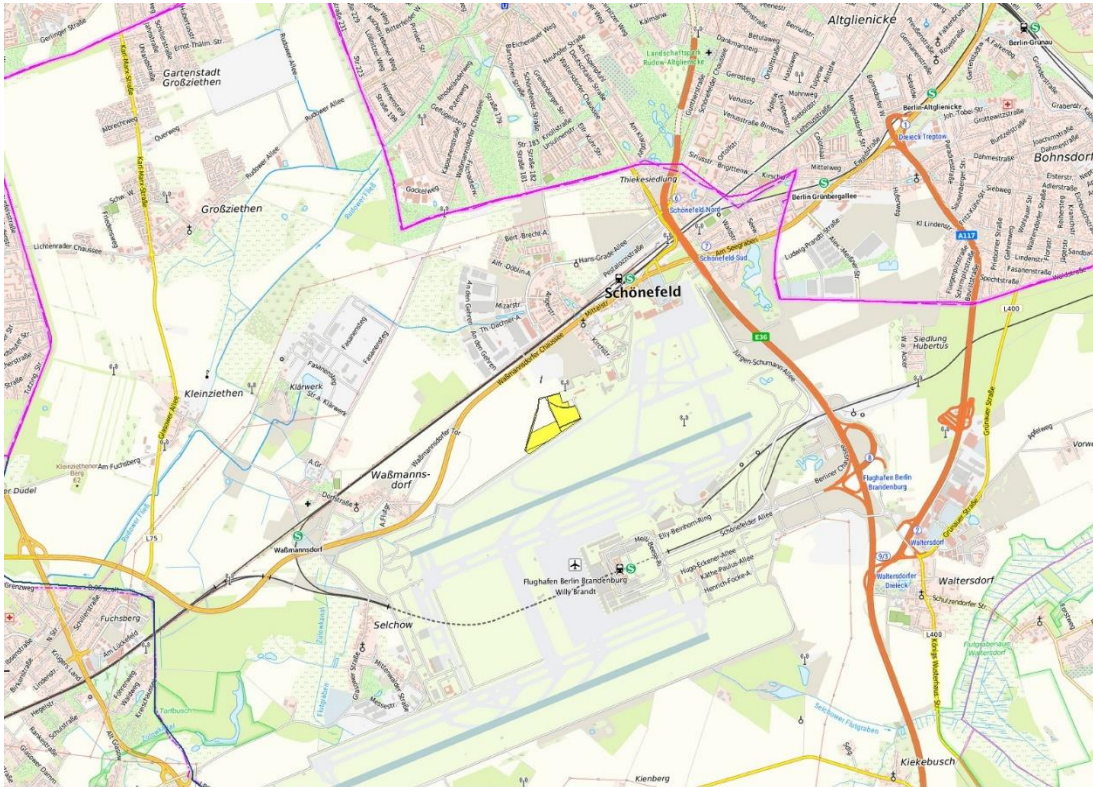
Die ausgeschriebene Liegenschaft wird verkauft wie sie steht und liegt. Dementsprechend werden nur bedingungsfreie Angebote akzeptiert. Über die in Abteilung II eingetragenen Rechte hinaus sind der Verkäuferin keine weiteren Nutzungsrechte Dritter bekannt. Für die Angaben zur Flächengröße und anderen Eigenschaften des Grundstücks bzw. der Grundstücke sowie zu den Nutzungsmöglichkeiten übernimmt die Verkäuferin keine Gewähr. Dies gilt auch für die Angaben zum Entwurf des Bebauungsplanes. Alle mitgeteilten Informationen entsprechen dem aktuellen Arbeitsstand, wie er mit den Planern und der Gemeinde zum Zeitpunkt der Ausschreibung abgestimmt war. Hierbei sind auch Elemente enthalten, die noch nicht der Qualität der förmlichen Beteiligung entsprechen und noch nicht durch die politischen Gremien bestätigt wurden. Bitte informieren Sie sich zum zeitlichen Ablauf des Verfahrens sowie der Nutzungsmöglichkeiten bei der Gemeinde Schönefeld.

Bitte informieren Sie sich selbst vor Ort über das Objekt und zögern Sie nicht, sich mit weitergehenden Fragen an den zuständigen Mitarbeiter der BVVG zu wenden.

Wir freuen uns auf Ihr Gebot!

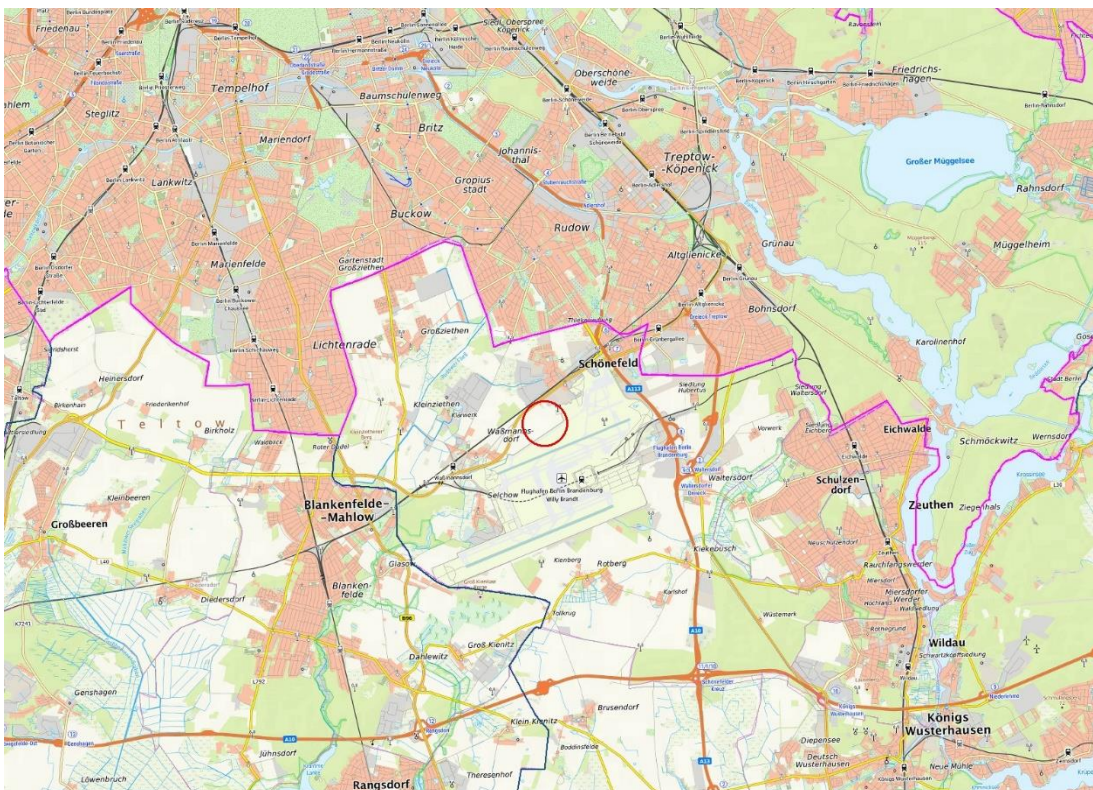
BB61-2800-049126
provisionsfrei





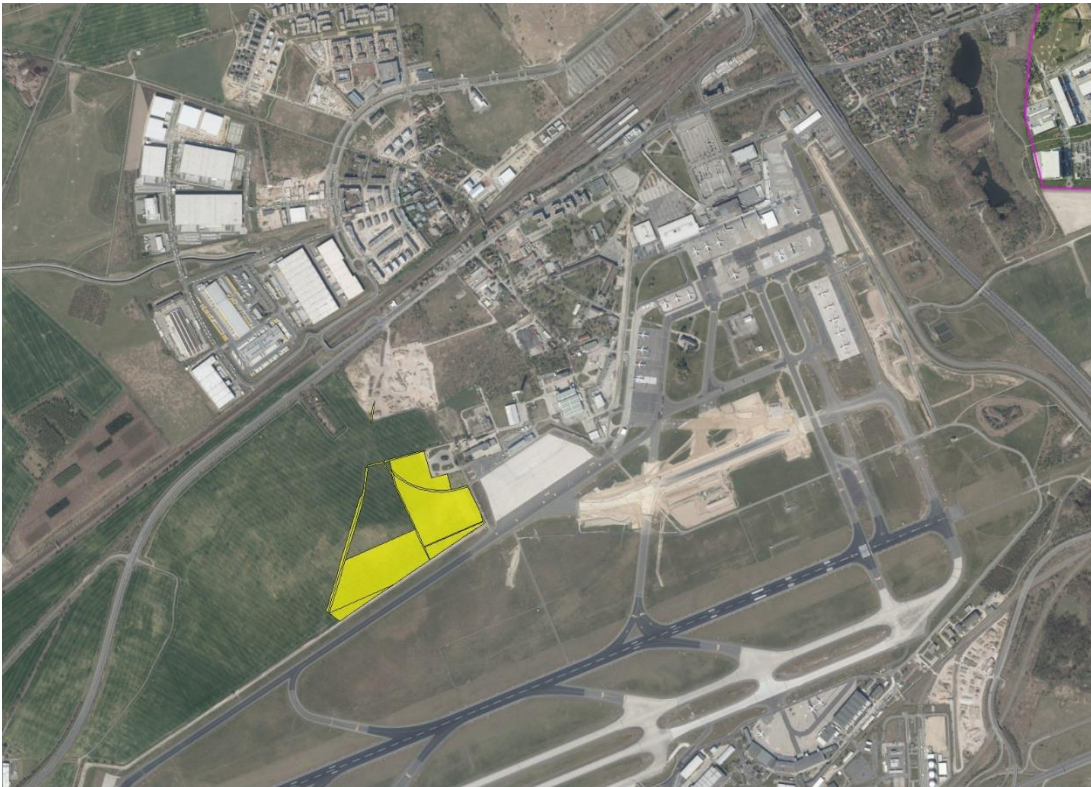
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024). Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf / © GeoBasis-DE / BKG 2018 (Daten verändert), www.bkg.bund.de; Lageskizze

Verkehrsanbindung



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024). Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf / © GeoBasis-DE / BKG 2018 (Daten verändert), www.bkg.bund.de

Großraumlage



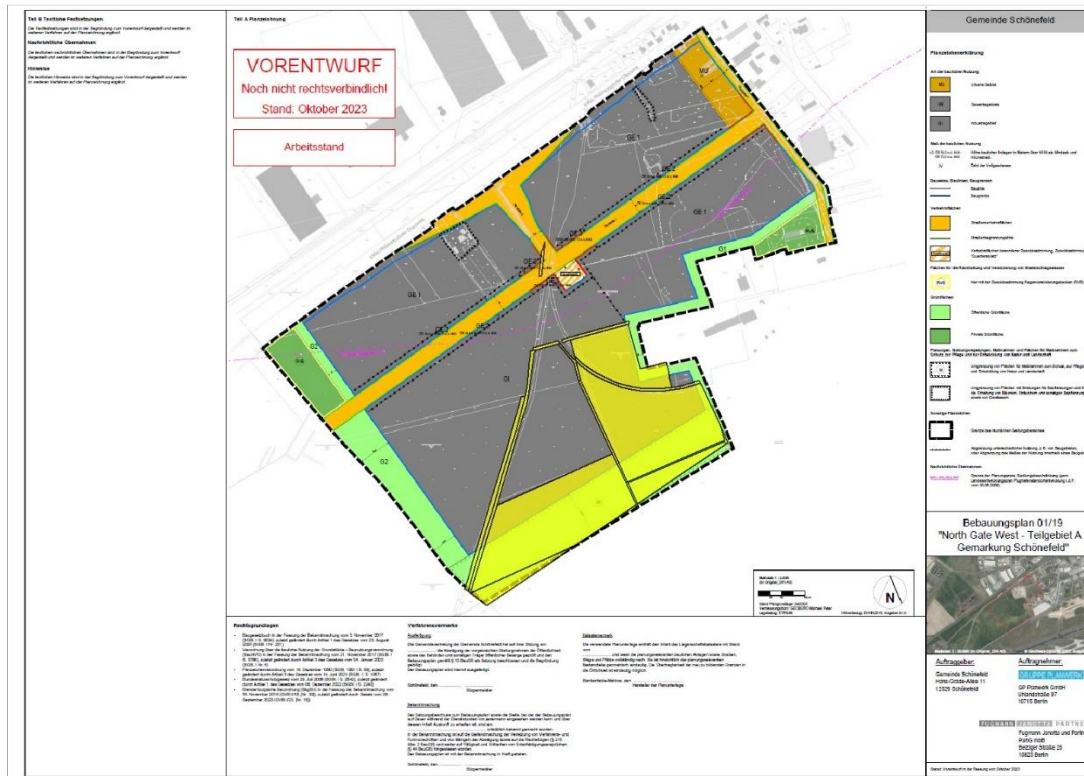
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG (2024). Nutzungsbedingungen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/nutzungsbedingungen.pdf. © GeoBasis-DE / BKG 2018 (Daten verändert). www.bkg.bund.de. Lageskizze

Luftbild Lage am Ort

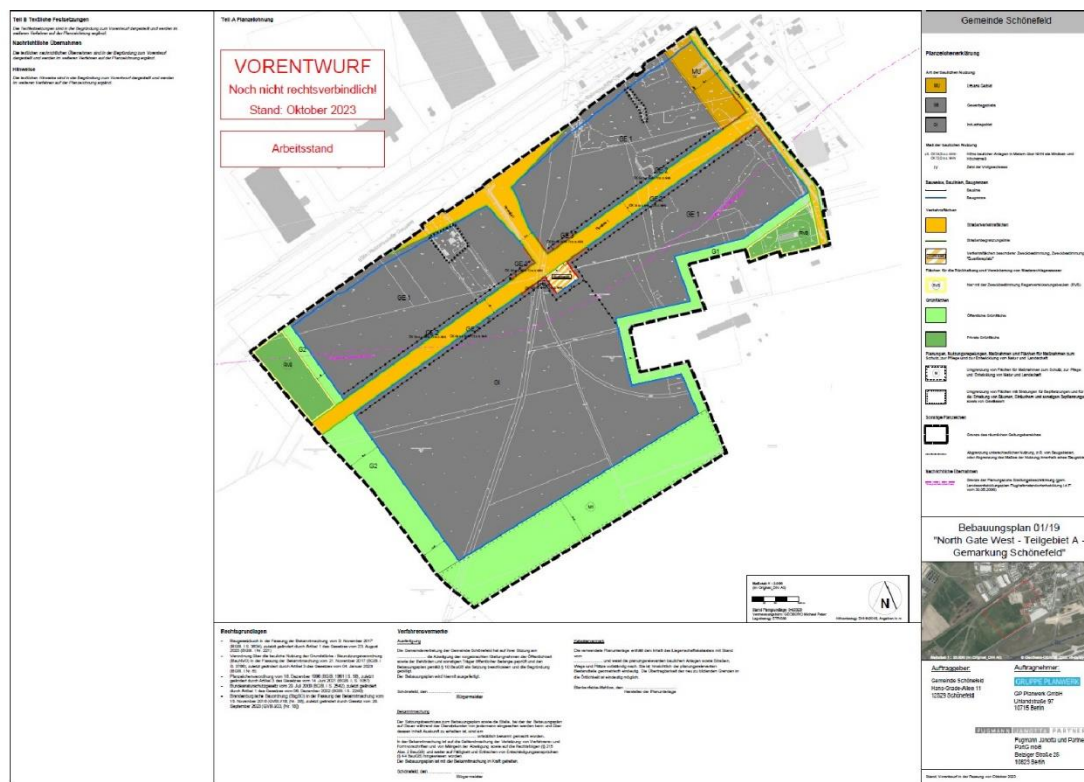


Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG (2024). Nutzungsbedingungen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/nutzungsbedingungen.pdf. © GeoBasis-DE / BKG 2018 (Daten verändert). www.bkg.bund.de. Lageskizze

Luftbild BVVG-Flächen



BVVG-Flächen im Bebauungsplan "North Gate West Teilgebiet A"

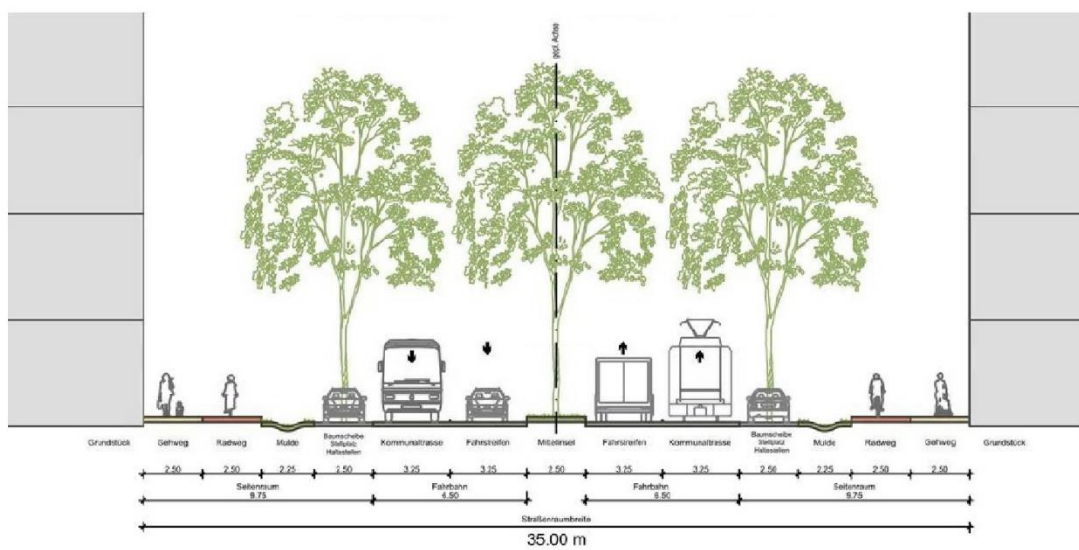


Bebauungsplan "North Gate West Teilgebiet A"



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024). Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, Geobasisdaten © GeoBasis-DE / BKG (2024), Nutzungsbedingungen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/nutzungsbedingungen.pdf © GeoBasis-DE / BKG 2018 (Daten verändert), www.bkg.bund.de, Lageskizze

Lage BVVG-Flächen in Schönefeld

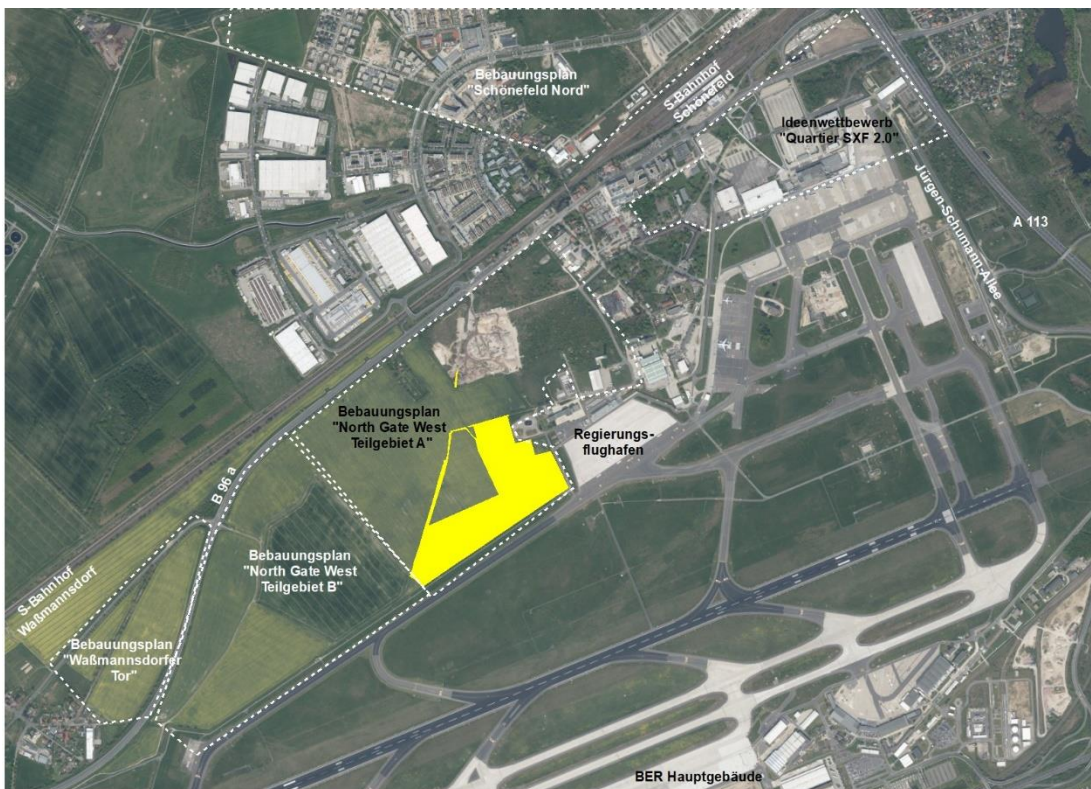


Straßenquerschnitt Jürgen-Schumann-Allee



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024), Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG (2024), Nutzungsbedingungen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/nutzungsbedingungen.pdf; © GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert), www.bkg.bund.de, Datenlizenz Deutschland - © GeoBasis-DE/LGB, Lageskizze

BVVG-Flächen mit Flurstücksbezeichnung



Copyrights:

Übersichtsplan umliegende Entwicklungen



WEITERE DATEIEN

Flurstücksliste

Ausschreibungsbedingungen