

Zukünftige Gewerbefläche am Hauptstadtflughafen BER

Brandenburg, Dahme-Spreewald

OBJEKTDATEN

Objekt-Nr.:	BB61-2800-061726
Bundesland:	Brandenburg
Kreis:	Dahme-Spreewald
Gemeinde:	Schönefeld
Gemarkung:	Waßmannsdorf
Flur:	2
Flurstück(e):	97/1
Objektart:	Bau- und Bauerwartungsland, Bauland, Gewerbe
Größe:	55.536 m ²
Orientierungswert (Kauf):	nach Gebot

Ausschreibung endet am 24.09.2026, um 08:00 Uhr

OBJEKTBSCHREIBUNG KURZ

Mit dem Bebauungsplan „North Gate West Teilgebiet B“ im Ortsteil Waßmannsdorf 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 Gewerbegebiet (GE) mit einer GFZ von 2,4 eine höchstmögliche Nutzungsflexibilität. Sowohl Logistik, das produzierende Gewerbe (Light Industrial) sowie klassische Gewerbenutzungen wie Büro, Hotel und Einzelhandel mit einem definierten Sortiment sind hier direkt am BER möglich.

ANSPRECHPARTNER

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

ADRESSE FÜR GEBOTE

BVVG - Ausschreibungsbüro
Fax: 030-4432 1210
gebote@bvvg.de

LAGEBSCHREIBUNG

Die Flächen befinden sich nördlich angrenzend an den Hauptstadtflughafen BER zwischen den S-Bahnhöfen Waßmannsdorf und Schönefeld. Die als Haupteerschließung des Geltungsbereichs 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, der B 96 a, A 113 und A 10 ebenfalls bestens angebunden.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Mit dem Bebauungsplan „North Gate West Teilgebiet B“ im Ortsteil Waßmannsdorf 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 Gewerbegebiet (GE) mit einer GFZ von 2,4 eine höchstmögliche Nutzungsflexibilität. Sowohl Logistik, das produzierende Gewerbe (Light Industrial) sowie klassische Gewerbenutzungen wie Büro, Hotel und Einzelhandel mit einem definierten Sortiment sind hier direkt am BER möglich.

Flächenaufstellung: Die Flächen der BVVG innerhalb des Geltungsbereichs umfassen ca. 5,5371 ha. Im Rahmen des in Fertigstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens entsteht für den Käufer der Flächen der BVVG ein zusammenhängendes Baugrundstück mit einer Nettobaulandfläche von ca. 48.449 m² mit einer GFZ von 2,4 südlich der Jürgen-Schumann-Allee. Die verbleibenden Flächen werden als Verkehrsflächen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Gemeinde übertragen. In den genannten Nettobaulandflächen von 48.449 m² ist bereits berücksichtigt, dass von einer geringfügig abweichenden tatsächlichen Flächengröße des BVVG-Flurstücks von 55.371 m² gegenüber dem Grundbuchstand von 55.536 m² auszugehen ist.

Maß der baulichen Nutzung: Auf dem Baugrundstück mit einer Größe von ca. 48.449 m² lässt sich eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 2,4 und eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 realisieren. Dies entspricht einer BGF (Bruttogeschosfläche) von ca. 104.000 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 20 m. Die Mindestbauhöhe entlang der Jürgen-Schumann-Allee beträgt zwei Vollgeschosse.

Nutzungsperspektive: Die Fläche ist im Bebauungsplanentwurf als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Aufgrund der Festsetzung als GE sind Büro, Hotel und klassische Gewerbenutzung wie beispielsweise Logistik, ein Gewerbepark, produzierendes Gewerbe (Light Industrial), Lagernutzung sowie Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zulässig: Baumarktsortiment im engeren Sinne, Bettwaren, Boote und Zubehör, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und Zubehör, Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel), Kfz-Zubehör, Leuchten/Lampen, Möbel, Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas), Pflanzen/Samen, Teppiche (ohne Teppichböden), Waffen/Jagd/Angeln. Anderweitige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ferienwohnungen, PKW-Parkplätze sowie -Parkhäuser sind unzulässig. Aufgrund der Lage im Bereich einer Bauhöhenbeschränkung im Flughafenumfeld des BER ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits eine Abstimmung mit der gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde für Berlin und Brandenburg (LuBB) erfolgt, die einer künftigen generellen Bebaubarkeit der Flächen mit der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten GFZ zugestimmt haben. Bei Bauantragsstellung sind §§ 12 und 15 des LuftVG und in diesem Zusammenhang Hinweise und Anforderungen an die Gebäudeoberfläche zu beachten.

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 Bebauungsplangebiet wird eine freiwillige Umlegung unter den Eigentümern verfolgt.

Weitere Kosten: Laut aktueller Kostenschätzung (Stand 05/2026) werden für die Erschließung des ca. 49 ha großen Quartiers durch die Jürgen-Schumann-Allee sowie die weiteren Planstraßen Herstellungskosten in Höhe von ca. 14.117.000 EUR brutto erwartet. Der Kostenanteil des Rechtsnachfolgers der BVVG hieran beträgt mit einem Flächenanteil von ca. 13,48 % im Geltungsbereich ca. 2.096.000 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 522.000 EUR.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgt keine amtliche Umlegung. Die Grundstückseigentümer sind sich einig, das Mehr- oder Mindermaß bei der Verteilung von Nettobauland gegenüber dem quotalen Durchschnitt im Rahmen einer Ausgleichsvereinbarung auszugleichen. Vor dem Satzungsbeschluss wird daher die Unterzeichnung einer freiwilligen Ausgleichsvereinbarung mit den weiteren Eigentümern notwendig, nach der der Käufer der Flächen der BVVG aufgrund des höheren Nettobaulandanteils von ca. 2.247 m² gegenüber dem quotalen Durchschnitt auf den einen finanziellen Ausgleich in Höhe von 722.000 EUR an die weiteren Grundstückseigentümer zu zahlen hat. Auch diese Zahlung ist bei der Abgabe des Gebots zu berücksichtigen.

Kosten für die Heranführung von Strom, Fernwärme, Wasser und Abwasser an das Quartier entstehen für den Käufer nicht.

Aktueller Planungsstand: Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans ist im März 2022 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöBs gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens sind im Februar 2026 erfolgt. Die formelle 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. Nach dem aktuellen Zeitplan der Gemeinde ist der Satzungsbeschluss für Anfang 2027 vorgesehen. Somit ist davon auszugehen, dass Bauanträge für ein Bauvorhaben bereits im Frühjahr 2027 nach der Rechtskraft des Bebauungsplans und des Umlegungsentwurfs gestellt werden können. Die Erschließung und die Umsetzung des Bauprojektes können nach Angabe des Bauamts parallel erfolgen.

Angrenzende Entwicklungen: Die Flächen befinden sich in einem der derzeit am stärksten wachsenden 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. Östlich und nördlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet „North Gate West Teilgebiet B“ hat die Gemeinde Schönefeld den Aufstellungsbeschluss für zwei weitere Gewerbegebiete „North Gate West Teilgebiet A“, sowie „Waßmannsdorfer Tor“ vorgenommen. Südlich der S-Bahn und östlich angrenzend an das benachbarte 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.

Die anliegenden in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sind ebenfalls über die geplante Jürgen-Schumann-Allee und die Tramverbindung mit dem Bebauungsplan „North Gate West Teilgebiet B“ 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 des Flurstücks 97/1 aus Flur 2 der Gemarkung Waßmannsdorf ist laut Grundbuch von Schönefeld, Blatt 169, die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) in Berlin. In Abteilung II des Grundbuchblatts 169 ist für das Flurstück ein Leitungsrecht für den Märkischen Wasser- und Abwasserverband Königs Wusterhausen eingetragen. Abteilung III des Grundbuches ist lastenfrei.

Bestehender Pachtvertrag:

Für die Flächen besteht ein Pachtvertrag bis zum 30.09.2027. Die künftigen Verkehrsflächen wurden aus dem Pachtvertrag herausgelöst.

Die ausgeschriebene Liegenschaft wird verkauft wie sie steht und liegt. 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, das gilt auch für die Angaben zum Entwurf des Bebauungsplans. Bitte überprüfen Sie den zeitlichen Ablauf des Verfahrens sowie die Nutzungsmöglichkeiten mit der Gemeinde Schönefeld.

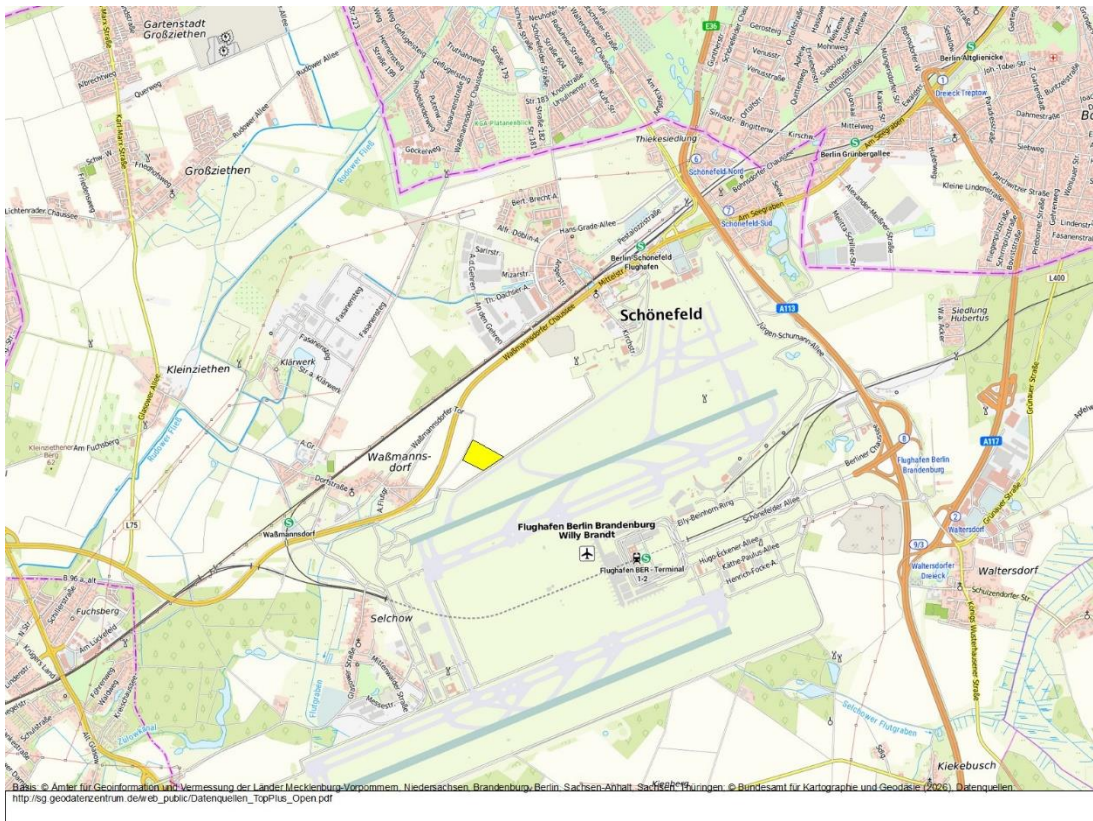
Bitte informieren Sie sich selbst vor Ort über das Objekt und zögern Sie nicht, sich mit weitergehenden Fragen an den zuständigen Mitarbeiter der BVVG zu wenden.

BB61-2800-061726
provisionsfrei

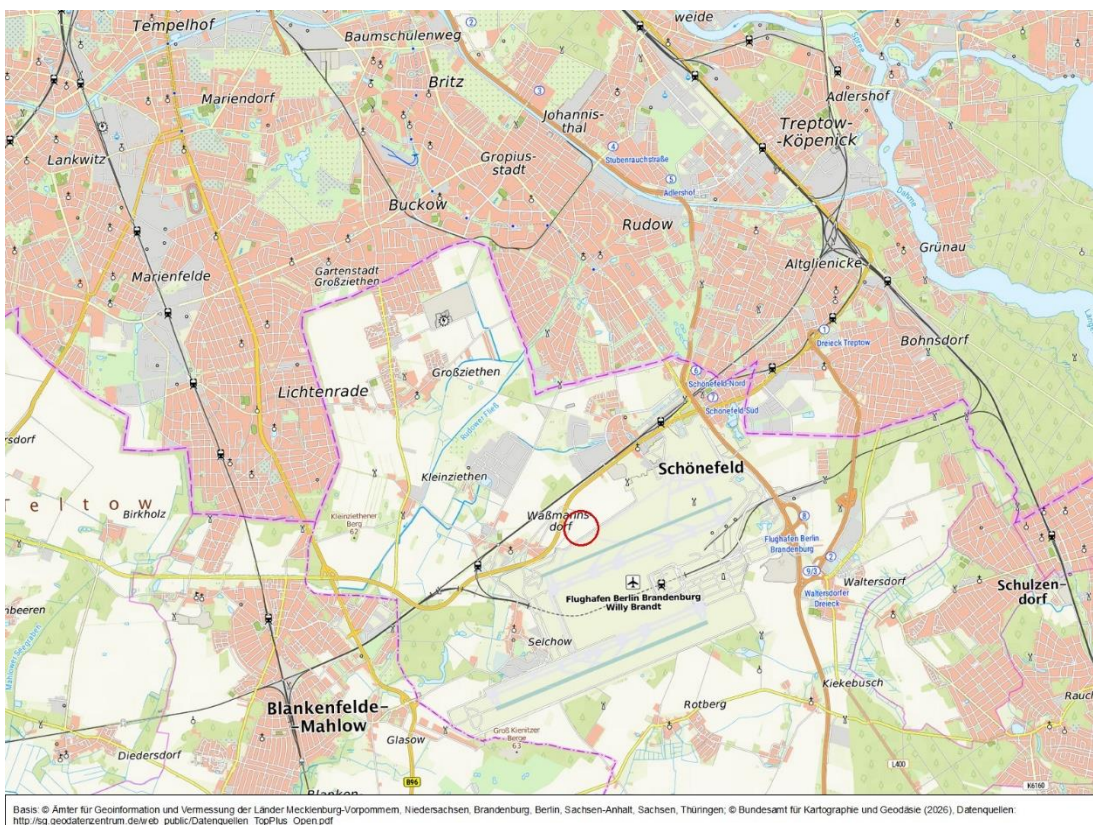


BVVG
Bodenverwertungs-
und -verwaltungs
GmbH

Wir freuen uns auf Ihr Gebot!



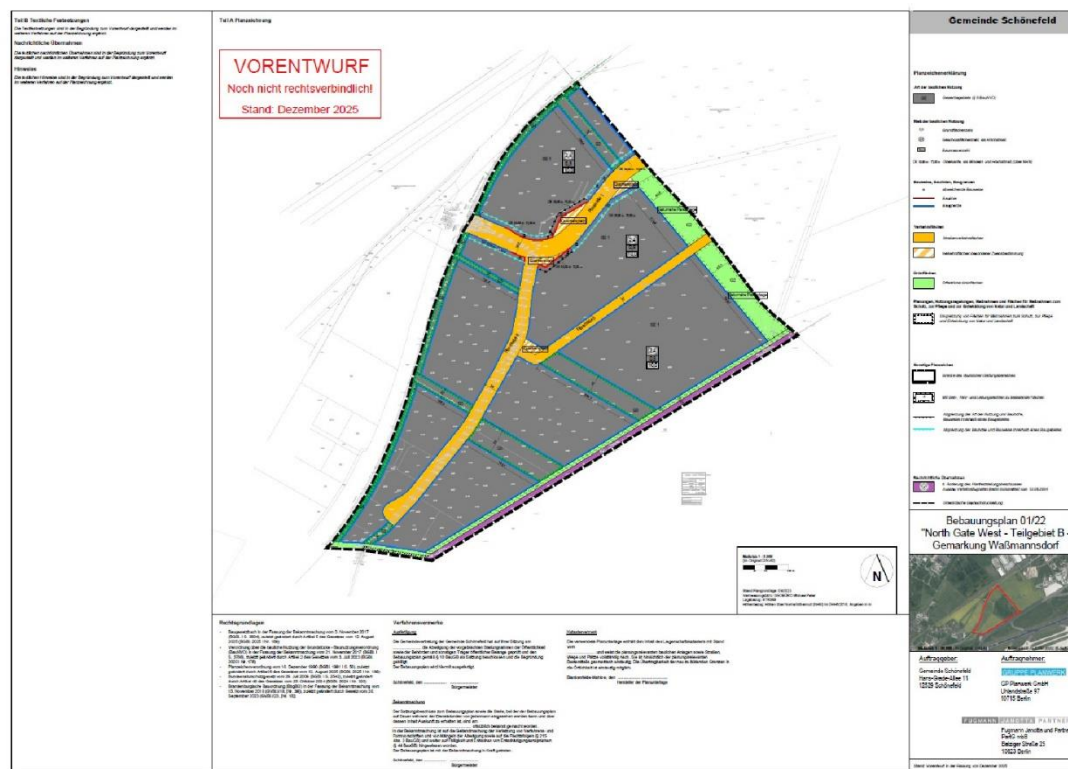
Verkehrsanbindung

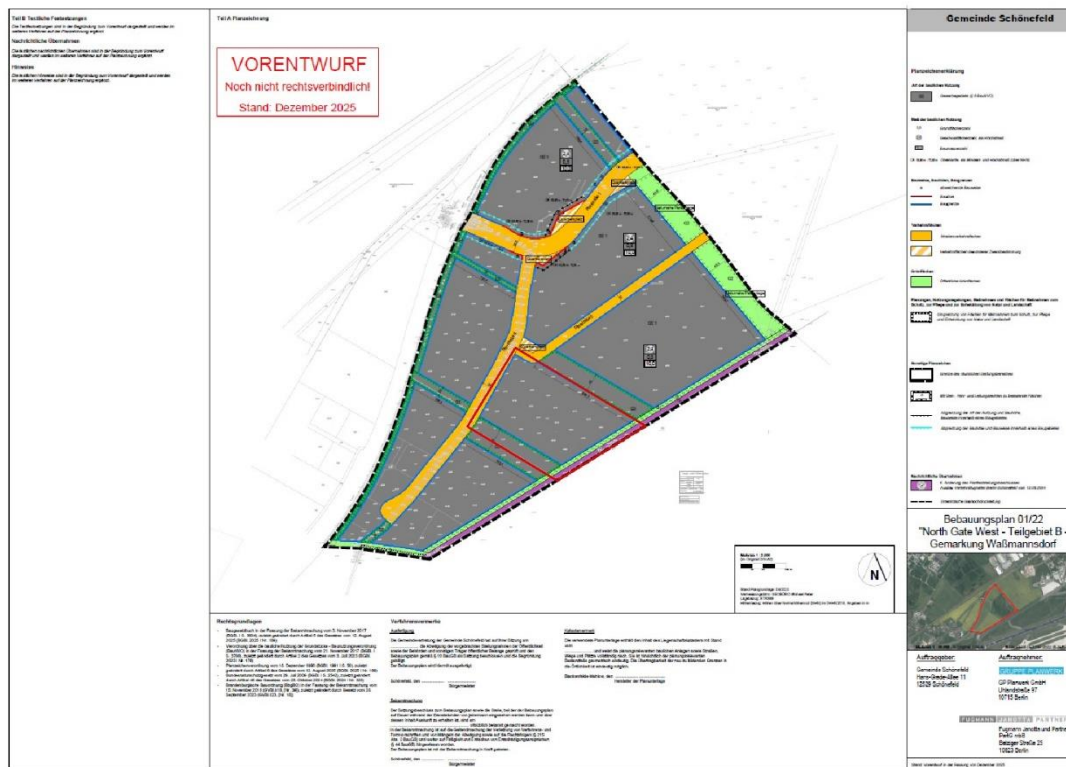


Großraumlage



Bebauungsplan "North Gate West Teilgebiet B"



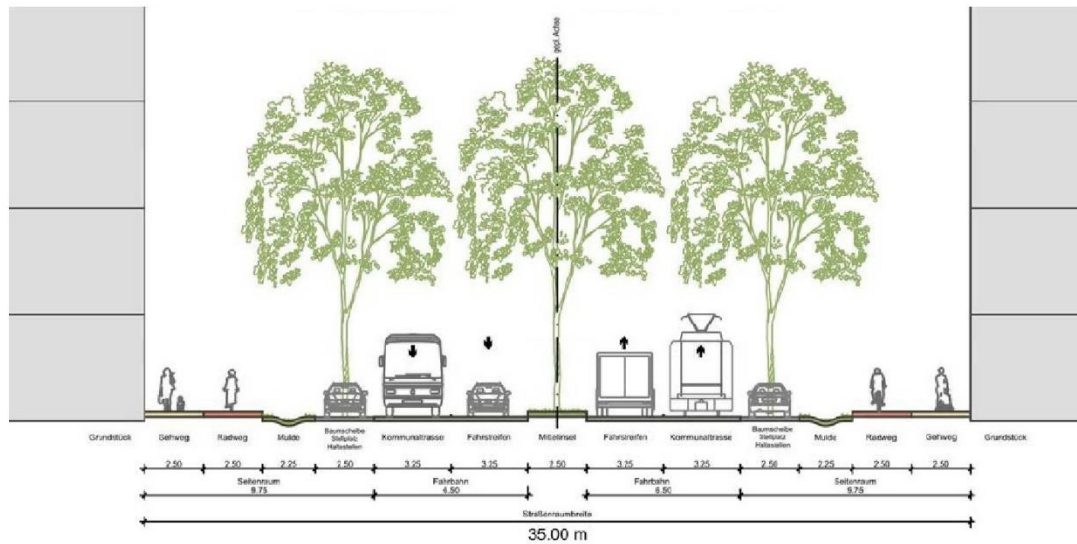


BVVG-Flächen im Bebauungsplan "North Gate West Teilgebiet B"

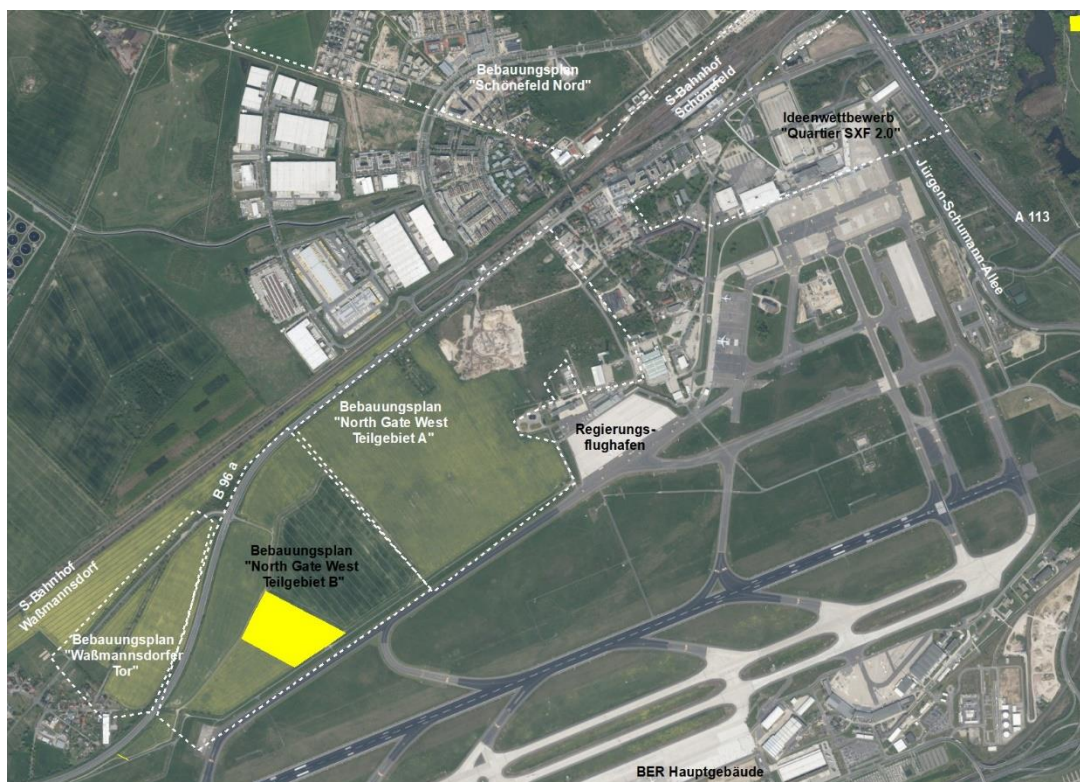


Basis: © Ämter für Geoinformation und Vermessung der Länder Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Brandenburg, Berlin, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG (2026). Nutzungsbedingungen: http://sg.geodatenzentrum.de/geb_public/nutzungsbedingungen.pdf. Datenlizenz: Deutschland - © GeoBasis-DE/LGB

BVVG-Flächen mit Flurstücksbezeichnung



Straßenquerschnitt Jürgen-Schumann-Allee



Copyrights:

Übersichtsplan umliegende Entwicklungen



WEITERE DATEIEN

Ausschreibungsbedingungen