

## Exposé

**Kontakt:**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Fasanenstraße 87  
10623 Berlin  
Frau Martina Dreger  
Tel. +49 (0)30 3181 - 3255  
Fax +49 (0)30 3181 - 1460  
[Martina.Dreger@bundesimmobilien.de](mailto:Martina.Dreger@bundesimmobilien.de)

Gewerbegrundstück mit Entwicklungspotenzial  
(ehemalige Garde-Dragoner Kaserne)

10963 Berlin Friedrichshain-Kreuzberg  
Ortsteil Kreuzberg  
Mehringdamm 20, 28 / Obentrautstraße 19, 21

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Berlin, beabsichtigt das Grundstück in 10963 Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, Mehringdamm 20, 28 / Obentrautstraße 19, 21 zu veräußern.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist seit dem 01.01.2005 gem. § 2 Abs. 2 des Gesetzes der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BGBl. Teil I vom 14.12.2004, S. 3235) Eigentümerin der ehemals zum Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen gehörenden Liegenschaften.

Zunächst erhalten Sie zu dem Verkaufsobjekt folgende Eckdaten in tabellarischer Form:

<b>Lage des Objektes</b>		im Westen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg am Schnittpunkt wichtiger Ost-West- und Nord-Südverbindungen von überörtlicher Bedeutung
<b>Infrastruktur und Verkehrsanbindung</b>		ausgezeichnete Infrastruktur durch S-, U-, Bahn und Bus; Regional- und Fernbahnananschluss am Bahnhof Südkreuz
<b>Bebauung</b>		denkmalgeschützte Bebauung aus der Mitte des 19. Jahrhunderts (ehemalige Garde-Dräger-Kaserne) sowie weitere Gewerbebauten aus den 20iger und 30iger Jahren
<b>Grundstücksgröße</b>		47.132 m <sup>2</sup> , davon ca. 18.600 m <sup>2</sup> bebaute Fläche
<b>Gewerbeeinheiten</b>		Anzahl: variabel
<b>Nutzfläche insgesamt</b>		überschlägig 16.500 m <sup>2</sup>
<b>Jahresnettokaltmiete (Stand: 30.04.2014)</b>		567.798,60 €
<b>Vermietungsstand</b>		tlw. Leerstand
<b>Modernisierungszustand</b>		überwiegend Instandsetzungsbedürftig
<b>Erschließung</b>	<b>Art der Straße</b>	öffentliche Straße
	<b>Medienversorgung</b>	vorhanden
	<b>Entsorgung</b>	öffentliche Kanalisation
<b>Bauplanungsrecht</b>		Bebauungsplan VI – 92 gewerbliche Nutzung
<b>Denkmalschutz</b>		ja, teilweise
<b>Kaufpreisvorstellung</b>		Angebote erbeten
<b>Bemerkungen/ Besonderheiten</b>		
<b>Grundbuch</b>	<b>Amtsgericht</b>	Tempelhof-Kreuzberg
	<b>Grundbuch von</b>	Tempelhofer Vorstadt
	<b>Blatt</b>	7188
	<b>Abteilung I</b>	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
	<b>Abteilung II</b>	keine Eintragungen
	<b>Abteilung III</b>	keine Eintragungen
<b>Kataster</b>	<b>Gemarkung</b>	Kreuzberg
	<b>Flur</b>	6
	<b>Flurstück</b>	3152

## Lage und Infrastruktur

Das Grundstück liegt im Westen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, dem kreativen Ortsteil Kreuzberg in direkter Nachbarschaft des architektonisch markanten Finanzamtes des Bezirks. Es liegt am Schnittpunkt wichtiger Ost-West- und Nord-Südverbindungen von überörtlicher Bedeutung und ist sowohl in das innerstädtische Straßennetz (Mehringdamm, Yorck-Gneisenaustraße) als auch in das öffentliche Nahverkehrssystem der Stadt hervorragend eingebunden. Das Areal Mehringdamm / Obentrautstraße befindet sich unmittelbar am U-Bahnhof Mehringdamm (Nord-Süd Anbindung U 6, U 7) und am U-Bahnhof Hallesches Tor (Ost-West Anbindung U 1, U 6, U 7), der ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Der DB-Bahnhof „Südkreuz“ mit Regional- und Fernbahnanschluss ist ca. 2 km entfernt.

Das Milieu ist von der „Kreuzberger Mischung“ aus Wohnen, Produktion, Dienstleistungen und zentralen Funktionen geprägt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein weiterer Verwaltungsstandort, das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg.

## Objektbeschreibung

Das voll erschlossene, im Wesentlichen gleichmäßig geschnittene Gewerbegrundstück hat eine Größe von 47.132 m<sup>2</sup>. Es ist mit unterschiedlichen Gebäuden bebaut, deren Baujahr zum großen Teil in der Mitte und Ende des 19. Jahrhunderts (ehemalige Garde-Dräger-Kaserne) anzusiedeln ist. Weitere Bauten sind in den 20iger und 30iger Jahren des 20. Jahrhunderts für eine gewerbliche Nutzung errichtet worden. Einige Erweiterungen z.B. Aufstockungen und Anbauten erfolgten mit Rahmen der Beseitigung von Kriegsschäden in den 50iger Jahren, andere bei der Beseitigung eines Brandschadens in den 70iger Jahren.

Der Grad der derzeitigen tatsächlichen baulichen Ausnutzung des Grundstückes mit einer GFZ von ca. 0,46 und GRZ von ca. 0,39 ist sehr gering.

## Gebäudebeschreibung

Die Nummerierung der nachfolgenden Aufstellung der Gebäude ist dem Gebäudelageplan (Anlage 3) zu entnehmen:

### **Gebäude Nr. 1 und 2: Garagen- und Werkstattgebäude**

Massivgebäude, nicht unterkellert, eingeschossig

Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, massive Dachdecke (Stahlsteindecke)

Massivdach, flachgeneigte Pultdachform mit Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe

### **Gebäude Nr. 3: Lagerhalle**

Massivgebäude, nicht unterkellert

Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk

Satteldach, Brettbinderkonstruktion, Holzschalung, Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe

Sichtmauerwerk aus gelben Vormauerziegeln

### **Gebäude Nr. 4: ehem. Stall für kranke Pferde**

Massivgebäude, tlw. unterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachraum, Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, Massivdecken, Tragfähigkeit bis 500 kg/ m<sup>2</sup>, Holzdachkonstruktion, Pfettendach in Sattelform, Sichtmauerwerk aus gelben Vormauerziegeln

### **Gebäude Nr. 5: Garagen-, Werkstattgebäude mit Büroteil**

Massivgebäude, tlw. unterkellert im Anbau für Heizung, Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, flachgeneigte Satteldachform mit Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe, Sichtmauerwerk aus gelben und roten Vormauerziegeln

Es besteht zur Zeit Einsturzgefahr und ist nicht nutzbar. Eine gutachterliche Stellungnahme kann bei der Verkäuferin eingesehen werden.

### **Gebäude Nr. 6: Garagengebäude**

Massivgebäude, nicht unterkellert, Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, Massivdecken mit Lichtöffnungen, Pultdachform mit Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe

### **Gebäude Nr. 7: ehem. Pferdestall**

Massivgebäude, nicht unterkellert, zweigeschossig, Einzel- und Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, Massiv- und Holzbalkendecken, Massivdach, flachgeneigte Pultdachform mit Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe, Satteldachform mit Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe, Kratzputzfassade

### **Gebäude Nr. 8: ehem. Pferdestall**

Massivgebäude, nicht unterkellert, zweigeschossig, Einzel- und Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, Massiv- und Holzbalkendecken, Pfettendachstuhl mit Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe, EG Sichtmauerwerk aus gelben Vormauerziegeln, I.OG. Kratzputzfassade

### **Gebäude Nr. 9: ehem. Waschhalle und Tankstelle**

Massivgebäude, tlw. unterkellert, Tankstellüberdachung auf Stützen, Einzel- und Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk tlw. zwischen Stahlstützen, Massivdecken mit Lichtöffnungen, flachgeneigte Pultdachform mit Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe mit Stahlglasoberlichtern (ehem. Waschhalle)

### **Gebäude Nr. 11: Garagen**

Massivgebäude, nicht unterkellert, Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, Massivdach mit Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe, glattgeriebener Zementputz

### **Gebäude Nr. 12: Lagerhalle**

Fertigteile v. Massivbauwerk in Mischbauweise, tlw. unterkellert, Kalksandsteinmauerwerk, Massivdecke über dem Keller Tragfähigkeit bis 1000 kg/ m<sup>2</sup>, Satteldachform, Dacheindeckung mit Wellasbestzementplatten mit Lichtplatten

### **Gebäude Nr. 13: Fabrikationshalle**

Massivgebäude, tlw. unterkellert, Einzel- und Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk zwischen Stahlstützen, Massivdecke über dem Keller sog. Zomakdecke (Leichtziegel) auf den Dachbindern, Stahlglasaufbauten als Oberlichte, Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe, Glattgeriebener Außenwandputz

### **Gebäude Nr. 14: ehem. Pferdestall**

Massivgebäude, nicht unterkellert, Einzel- und Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, Massivdecken, tlw. gemauerte Kreuzgewölbe, Sichtmauerwerk aus gelben Vormauerziegeln

### **Gebäude Nr. 15: Fabrikations- und Bürogebäude**

Massivgebäude, nicht unterkellert, Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk u. Hohlblocksteinmauerwerk auf vorh. Sockelmauerwerk und Fundamenten, abgehängte Rabitzdecke, Glattputz

### **Gebäude Nr. 16: Werkstattgebäude**

Massivgebäude, nicht unterkellert, Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, Decke über EG gemauerte Kreuzgewölbe auf gusseisernen Stützen, Sichtmauerwerk aus gelben Vormauerziegeln

### **Gebäude Nr. 17: Werkstattgebäude**

Massivgebäude, nicht unterkellert, Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, Satteldachform mit Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe, Sichtmauerwerk aus gelben Vormauerziegeln

### **Gebäude Nr. 18: ehem. Stallgebäude**

Massivgebäude, nicht unterkellert, Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, Holzdachkonstruktion mit Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe, tlw. Kratzputzfassade, tlw. Sichtmauerwerk

### **Gebäude Nr. 19 und 20**

wurden von ehemaligen Nutzern in Leichtbauweise errichtet, kein Denkmalschutz

## **Historie und bisherige Nutzung**

- 1847 Entwurf des Kasernenkomplexes für die königlichen Gardedragoner durch Wilhelm Louis Drewitz
- 1853 Fertigstellung der Kaserne an der Belle-Alliance-Straße (heute: Mehringdamm)
- 1855 Einzug des 1. Gardedragoners-Regiments Königin Victoria von Großbritannien und Irland
- 1918 Ansiedlung von handwerksbetrieben und Zulieferern für die Autoindustrie

1928 Aufnahme der Endmontage von Karosserien durch die Firma "Adler" in der neu errichteten Werkhalle an der Nordseite des Geländes

Das Grundstück war seit den 20iger Jahren an einen Generalmieter vermietet, der die Liegenschaft an etwa 100 kleine und mittlere Gewerbebetriebe (u.a. Kfz Betriebe - Handel und Werkstätten -, produzierendes Handwerk, Einzelhandel, Lagerräume) weitervermietet hatte.

Nach der Insolvenz des Generalmieters wird die Liegenschaft seit Mitte 2010 durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Facility Management verwaltet.

Ein großer Teil der damaligen Nutzungen wurde in der Zwischenzeit in Verträge mit der Bundesanstalt übergeleitet; es bestehen noch acht Vertragsverhältnisse, für die es keinen schriftlichen Vertrag gibt.

### Jetzige Nutzung

Es bestehen rd. 30 schriftliche Mietverhältnisse mit einer Jahresmiete in Höhe von 358.151,88 €.

Des Weiteren bestehen acht Nutzungsverhältnisse, denen kein schriftlicher Vertrag zu Grunde liegt. Die Jahresmiete beträgt hierfür 209.646,72 €. Diese Angaben beziehen sich auf den Datenstand vom 30.04.2014.

Es kann zugesichert werden, dass bei Abschluss der Neuverträge die Laufzeit nicht über den 31.12.2015 hinaus vereinbart wird. Grundsätzlich bestehen maximale Kündigungsfristen von 12 Monaten zum Monatsende, die Mehrzahl der Verträge hat eine Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende.

Aktualisierungen werden den Interessenten im Ausschreibungsverfahren mitgeteilt.

### Betriebskosten

Für die Liegenschaft entstanden **2013** jährliche Kosten in Höhe von

Grundsteuer	59.919,38 €
Be-und Entwässerung	52.113,89 €
Niederschlagswasser	72.200,00 €
Straßenreinigung	36.285,52 €
Heizkosten	79.921,10 €
Winterdienst	18.736,80 €
Strom	6.870,88 €
Versicherung	12.382,89 €
Wachschutz	9.540,00 €

## Erschließung

Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Mehringdamm und in der Obentrautstraße vorhanden. Auf der Liegenschaft befinden sich zwei Netzstationen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Die Standorte und die Trassenführung sind durch Grunddienstbarkeiten grundbuchrechtlich zu sichern. Das Gleiche gilt für Schmutzwasserkanäle nebst Einstiegschächten der Berliner Wasserbetriebe und Mischwasserkanäle der Entwässerungswerke. Lagepläne der Leitungsverläufe, die von den Versorgern vorliegen, können bei der Verkäuferin eingesehen werden. Es bestehen des Weiteren zwei Feuerlöschbrunnen, die vom Bund im Jahre 1975 angelegt wurden.

## Altlasten

Die Liegenschaft ist im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragen und wird unter den Nummern 11211, 11210, 1399 und 854 als Verdachtsfläche geführt. Auf Veranlassung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden ergänzende Untersuchungen in Auftrag gegeben. Dem Exposé ist eine vorläufige Bodenbewertung vom 20.09.2011 beigelegt. Das vollständige Gutachten kann bei der Verkäuferin einsehen werden.

## Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI – 92, der am 13.09.1966 festgesetzt wurde.

Der festgesetzte Bebauungsplan ist unter folgender Adresse abrufbar:

[www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/verwaltung/org/vermessung/b-plaene/](http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/verwaltung/org/vermessung/b-plaene/)

Der größte Teil der Fläche wird mit gewerblicher Nutzung festgeschrieben. Die mit dem Bebauungsplan von 1966 ursprünglich verfolgten Zielsetzungen (u.a. Verbreiterung der Obentrautstr., Erweiterung des Rathauses) sind in einigen Bereichen überholt. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie an der Obentrautstraße kann u.a. nach Aussage des Stadtplanungsamtes als obsolet angesehen werden, da die Straßenplanung der 60iger Jahre überholt sei.

Der Bebauungsplan weist für die gewerblich nutzbare Fläche eine GFZ von 2,0 und eine GRZ von 0,6 bei geschlossener Bauweise aus.

Inwiefern eine Verdichtung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie der verkehrlichen Erschließung der Liegenschaft möglich ist, bleibt im Einzelfall je nach Nutzungskonzept mit dem Stadtplanungsamt abzuklären. Zu berücksichtigen ist, dass bei einer Neuordnung des Areals die Erschließung der Liegenschaft

gesichert sein muss. Art und Umfang der Nutzung muss mit dem bezirklichen Konzept in Einklang stehen. Für den Bezirk stellt die Nutzung Einzelhandel bei der künftigen Entwicklung keinen Schwerpunkt dar.

Auf Grund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnstandorten könnte bei Änderung des Planungsrechts ggf. im westlichen Teil des Grundstücks auch eine Wohnnutzung, eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung vorausgesetzt, realisiert werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Planungen mit dem Bezirk abzustimmen sind.

Leiter des Stadtplanungsamts von Friedrichshain-Kreuzberg ist Herr Mathias Peckskamp (Tel.: 030- 90298-2234).

## Denkmalschutz

Das Grundstück ist gem. § 4 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Berlin vom 24. April 1995 in das öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin) eingetragen:

**„09031098**

**Mehringdamm 20/28, Kaserne des 1. Garde-Dragoner-Regiments** mit Pferdeställen und Reithalle, 1850-54 von Ferdinand Fleischinger und Wilhelm Drewitz; 2. Reithalle, 1889 von Böhme (D); Translag-Waschhalle, 1927 von Heinrich Kosina Obentrautstraße 19/21“

Der Denkmalschutz erstreckt sich dabei auch auf das Gesamtgefüge. Bauliche Veränderungen sowie Nutzungsänderungen, die grundsätzlich möglich sind, sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzuklären. Auskünfte erteilt die untere Denkmalschutzbehörde (Leiter der Unteren Denkmalschutzbehörde und Ansprechpartner für den Bereich Kreuzberg: Herr O. Vogt, Telefon: (030) 90298-2500).

## Kaufpreisvorstellung

Es wird um die Abgabe eines Angebots gebeten. Es ist wünschenswert, dass bei Angebotsabgabe ein Grobkonzept der geplanten Nutzung dargestellt wird, das mit dem Bezirk bereits in den Grundzügen abgestimmt wurde.

Um eine Vergleichbarkeit der Angebote zu erreichen, werden folgende grundsätzlichen Eckpunkte für das Angebot vorausgesetzt:

- Veräußerung der Liegenschaft wie „sie steht und liegt“
- Zusätzliche Altlastenerkundung und -beseitigung beim Erwerber
- Keine Kündigung der Mietverträge vor Besitz- und Lastenwechsel durch die Verkäuferin



- Keine aufschiebenden Bedingungen im Kaufvertrag hinsichtlich der Kaufpreisbelegung

Sofern Sie keinen Hinweis in Ihr Angebot aufnehmen, wird das Angebot unter Anerkennung der vorstehenden Bedingungen abgegeben. Andernfalls erbitten wir eine Erläuterung.

Bei reger Nachfrage entscheidet das Höchstangebot, sofern die Bonität nachgewiesen ist.

Interessenten, deren Angebote nicht berücksichtigt wurden, werden nach Möglichkeit umgehend benachrichtigt.

Der Erwerb ist für den/die Käufer provisionsfrei.

## **Besichtigungen**

Besichtigungen des Verkaufsobjektes finden am

Donnerstag,	dem 12.06.2014, um 10.00 Uhr
Dienstag,	dem 17.06.2014, um 13.00 Uhr
Mittwoch,	dem 25.06.2014, um 10.00 Uhr
Mittwoch,	dem 16.07.2014, um 13.00 Uhr

statt.

Treffpunkt ist am Eingang von Haus Nr. 14 (im Lageplan markiert). Bitte melden Sie sich unbedingt zu den vorgegebenen Terminen an.

Es erfolgt eine gemeinsame Innenbesichtigung der Gebäude Nr.12, 13, 14 und 16, sofern zwischenzeitlich keine Vermietung erfolgt ist und die Gebäude leer stehen.

Da das Grundstück während der allgemeinen Geschäftszeiten öffentlich zugänglich ist, können Außenbesichtigungen auch ohne Vertreter der Verkäuferin vorgenommen werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Betreten der Liegenschaft auf eigene Gefahr erfolgt.

Fragen zu weiteren Besichtigungsterminen richten Sie bitte an Ihre Ansprechpartnerin, Frau Dreger (Tel. 030 – 3181-3255 bzw. [Martina.Dreger@bundesimmobilien.de](mailto:Martina.Dreger@bundesimmobilien.de)).

## Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Dies schließt auch die ggf. dem Exposé beiliegenden Tabellen und Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor,

- ob,
- wann,
- an wen
- und zu welchen Bedingungen

das Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln.

*Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:* Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Kaufangebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Der Bundesanstalt ist bekannt, dass die von ihr zum Verkauf angebotenen Objekte auch von Maklern angeboten werden, die nicht im Auftrag der Bundesanstalt handeln. Es wird daher darauf hingewiesen, dass maßgeblich nur die in diesem Exposé enthaltenen Aussagen und Unterlagen sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr Kaufpreisangebot mit dem Betreff

**„Kaufpreisangebot für Mehringdamm 20, 28 / Obentrautstraße 19, 21“**  
bis zum **31.07.2014** an die

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Berlin, BEVK 4001  
Fasanenstraße 87  
10623 Berlin.

Bei Korrespondenz geben Sie bitte das Geschäftszeichen **BEVK.128067.4001** an.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der Käufer.

## Anlagen

1. Lageplan
2. Kartenausschnitt (nicht maßstabgerecht)
3. Gebäudelageplan
4. Flächenzusammenstellung
5. Bodenbelastungskatastrerauszug
6. Altlasten Bodenbewertung vom 20.09.2011
7. Bilddokumentation (Fotos)

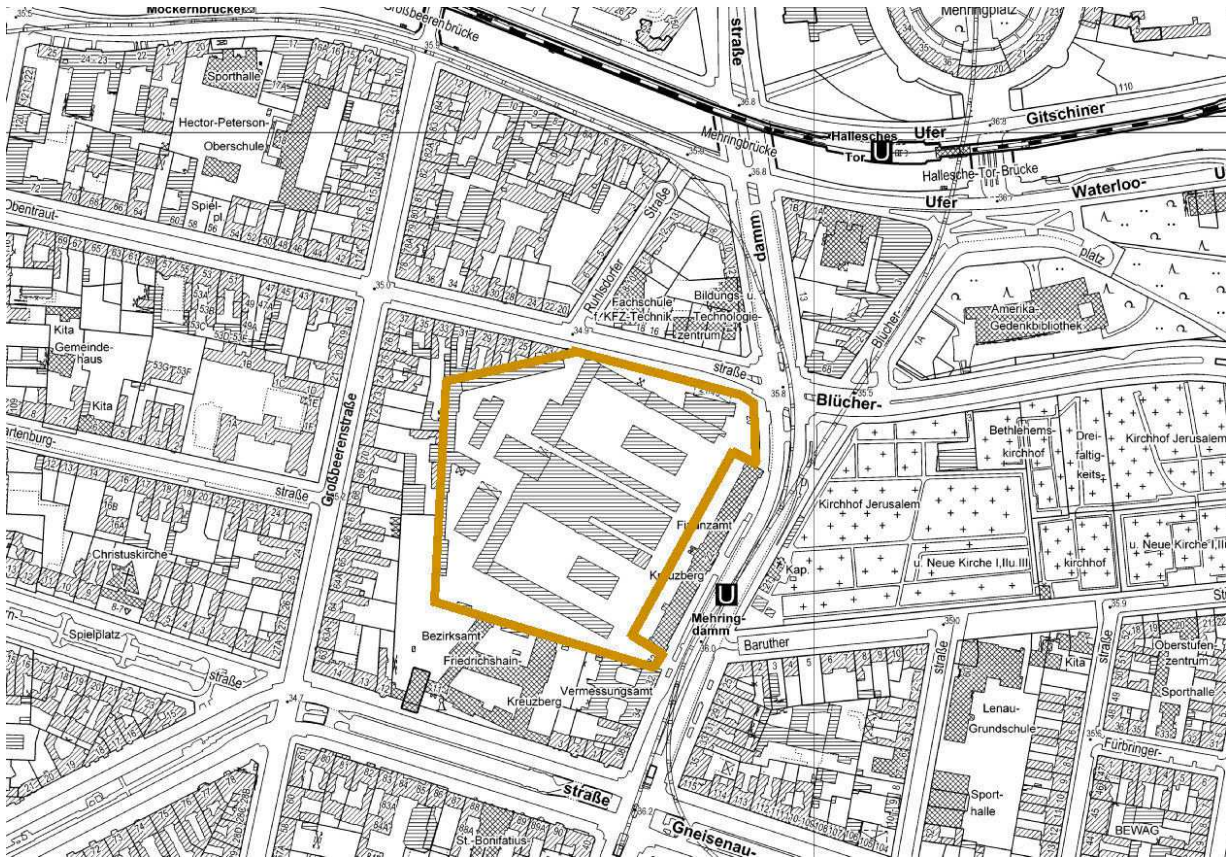
# Anlage 1

## Lageplan



## Anlage 2

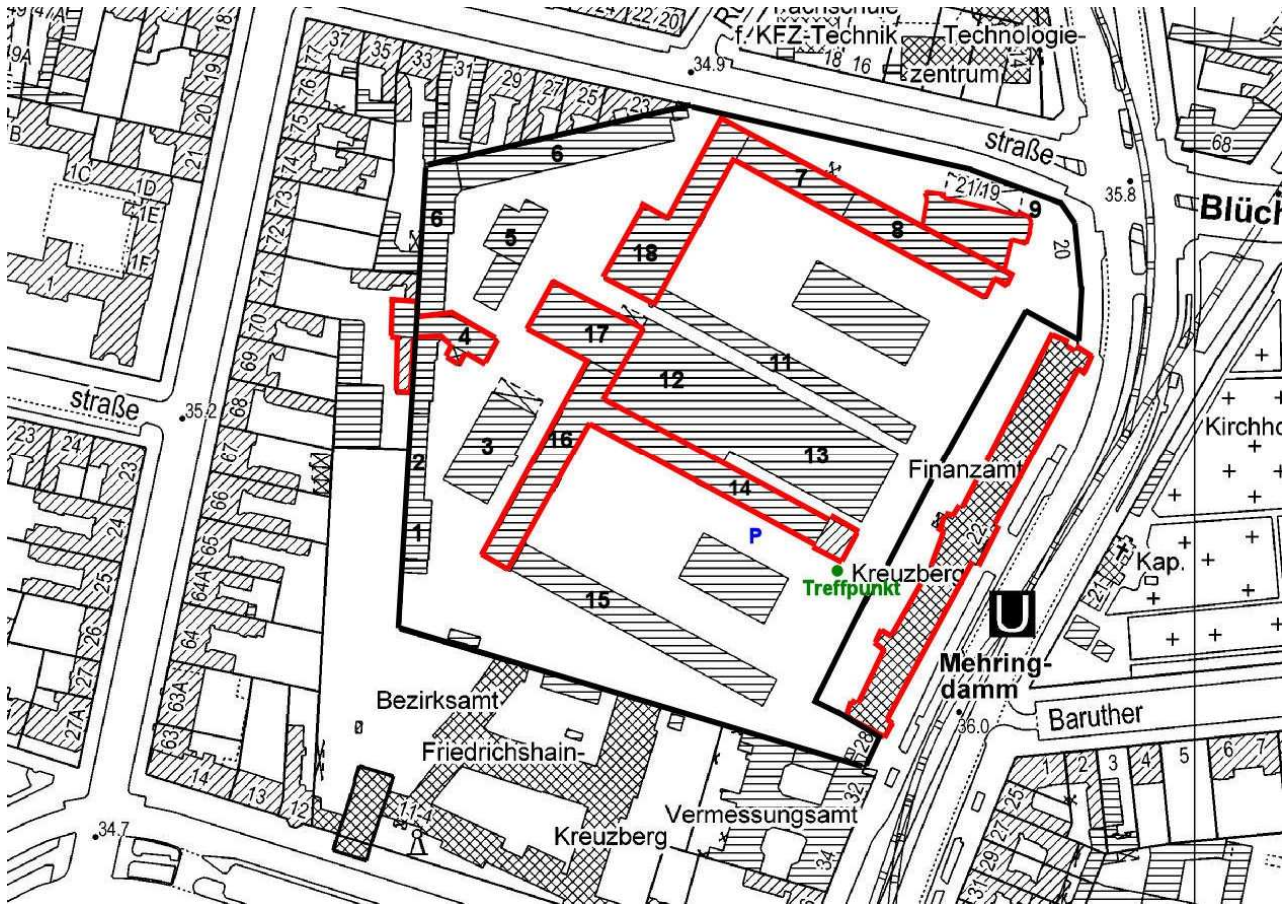
### Kartenausschnitt (nicht maßstabgerecht)



Quelle: K 5 RD/CD 122, Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III,  
<http://www.Stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/>

## Anlage 3

### Gebäudelageplan



Quelle: K 5 RD/CD 102, Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III, <http://www.Stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/>

#### Legende

- Rot: Denkmalgeschützte Gebäude
- Grün: Treffpunkt zur Besichtigung
- Schwarz: Grundstücksbegrenzung

## Anlage 4

### Flächenzusammenstellung

Ge- bäude Nr.	Bezeichnung	Ge- schoss- zahl	beheizt	bebaute Fläche m <sup>2</sup>	um- bauer Raum m <sup>3</sup>	Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Bau- jahr	Denk- mal- schutz	sonstiges
1	Werkstatt, einfache Bauweise	1	nein	238	978	217,37	1855		1956 Instandsetzung der Kriegsschäden
2	11 Garagen	1	nein	240	756	218,46	1855		
3	Lagerhalle nicht unter- kellert	1	nein	710	4811	698,10	1855	ja	ehem. Reithalle, 1956 Instandsetzung der Kriegsschäden
4/4a-d	Werkstatt, einfache Bauweise	1	mieterei- gene Hei- zung (Erd- tank)	374	2293		1855	ja 4a-c	ehem. Stall mit Werkstattanbauten (1947 bis 1960, tlw. unterkellert)
	EG	1				167,40			
	DG	1				86,55			
		1				144,92			
	Schuppen	1				48,00			
	Schuppen	1				58,00			
5	Werkstatt, Lagerraum	1	mieterei- gene Hei- zung	547	2560	481,69	1899/ 1900		Beschlagschmiede, Um/Anbau 1929/30 teilunterkellert im Anbau für Heizung
		1				33,42			
6	Garagen	1	nein	1671	7086	1529,62	1929		Kriegsschäden
7	Werkstatt	2	ja	755	6924	553,87	1855	ja	ehem. Pferdestall, Aufstockung 1955
	Lager		ja			614,70		ja	
8/8a	Lager EG	2	ja	698	6079	593,52	1855	ja	ehem. Pferdestall, Aufstockung 1959
	Werkstatt DG		ja			493,99		ja	
9	Lager	1	ja	819	2699	478,63	1929	ja	ehem. Waschhalle und Tankstelle, Umbau als Laden 1969
	Heizungskel- ler					79,87			

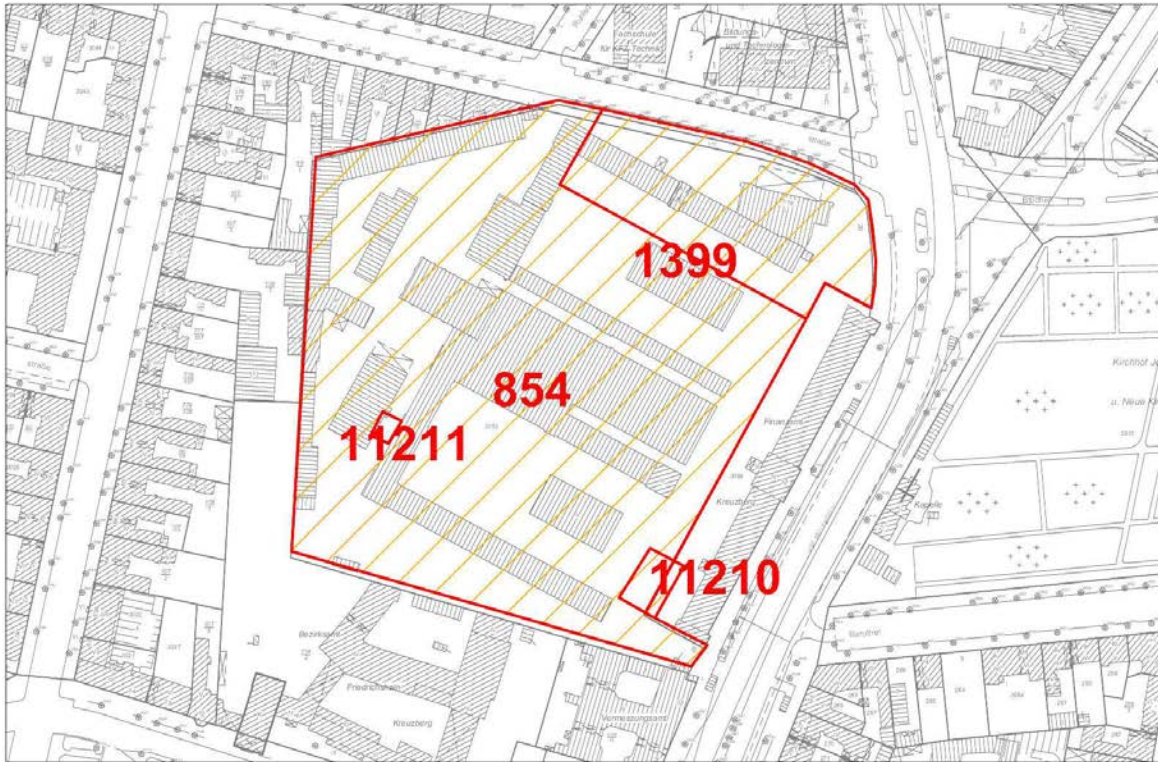
Ge- bäude Nr.	Bezeichnung	Ge- schoss- zahl	beheizt	bebaute Fläche m <sup>2</sup>	um- bauer Raum m <sup>3</sup>	Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Bau- jahr	Denk- mal- schutz	sonstiges
11	Garagen	1	nein	825	2290	740,68	1855/1 955		Kriegsschäden
12	Lagerhalle tlw. unterkel- lert	1	ja	1946	12759	2.009,00	1973		Wiederaufbau nach Brand
	KG		nein			303,54			
13	Werkstatt	2	ja	1419	7880	1.355,13	1927		Wiederaufbau nach Brand 1970/73
14a	LKW Garage	1	nein	1614	12183	549,85	1855		ehem. Pferdestall
14b	Werkstatt		nein			598,97			
14c	Werkstatt		nein			276,93			
15	Büro	1	ja	-	4695	240,61	1954		
	Werkstatt		ja			949,00			
16a	Werkstatt	1	ja	1014	6842	129,87	1855	ja	ehem. Pferdestall
16b	Werkstatt		ja			268,19		ja	Heizungskessel, im Kopfbau
16c	Werkstatt		ja			366,17		ja	
16d	Werkstatt		ja			80,33		ja	
17	Werkstatt	1	ja	828	7796	705,96	1855	ja	ehem. Reithalle
	Lager		ja			389,19		ja	
18a	Werkstatt	1	Warmluft mieterei- gen	1079	6851	331,58	1855	ja	ehem. Stall tlw. Auf- stockung 1956/57
18b	einf. Bauweise		nein			339,59		ja	
18c						221,15		ja	
	Lager		ja			248,9		ja	
	Lager		ja			53,39		ja	
	<b>Zwischen- summe</b>					<b>16.656,14</b>			
19		1		760		760,00		nein	ehem. mietereigen
20		1		1000		1.000,00		nein	ehem. mietereigen

**18.416,14**



## Anlage 5

### Bodenbelastungskatasterauszug



Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK): Obentrautstr. 19/21 in 10963 Berlin

## Anlage 6

### Altlasten Bodenbewertung vom 20.09.2011

BlmA-Gelände Mehringdamm / Obentrautstraße (Translag)  
Berlin-Kreuzberg



#### Vorläufige Bodenbewertung Obentrautstraße 19, 21 / Mehringdamm 20, 22, 28

**Historie:** Das Gelände Obentrautstraße 19, 21 / Mehringdamm 20, 22, 28 wurde Mitte bis Ende des 19ten Jahrhunderts mit einer Kaserne des 1. Garde Dragoner Regiments bebaut. Nach Ende des 1. WK wurde es an die Firma TRANSLAG Hans Engels Großgaragen GmbH verpachtet, die die Kaserne zu einem Lager- und Fahrzeugwartungstützpunkt umbaute.

Unter anderem wurden dabei 2 Großtankstellen, eine Fahrzeuggroßwaschanlage, diverse Kfz-Werkstätten, kleinere Zapfstellen, Fahrzeuggaragen und Lagergebäude errichtet bzw. aus dem bestehenden Gebäudebestand hergestellt.

Im 2. WK erlitt der Standort schwere Beschädigungen, die Mitte der 50er Jahre durch die TRANSLAG behoben wurden. Die Ausrichtung der Flächennutzung zur Wartung von Fahrzeugen und der Lagerhaltung wurde größtenteils bis heute beibehalten. Aktuell werden die Werkstätten und sonstigen Gewerbe ausschließlich durch Mieter der TRANSLAG betrieben.

**Kritische Nutzungen:** Die folgenden Gewerbe bergen Kontaminationsrisiken bzw. in einem Bereich wurden schon Boden- und Grundwasser-Verunreinigungen nachgewiesen. Die Auswahl der untersuchten Verdachtsbereiche basiert auf allgemeinen Kenntnissen zu den jeweiligen gewerbetypischen Kontaminationspotenzialen. Da die Analysetätigkeit der aktuellen Untersuchung noch nicht abgeschlossen ist, beziehen sich die Angaben zum Kenntnisstand und zum Handlungsbedarf überwiegend auf sensorische Befunde des erbohrten Probematerials bzw. des beprobten Grundwassers. Nur vereinzelt liegen Ergebnisse älterer Untersuchungen vor.

#### Ehemalige Tankstelle Mehringdamm / Obentrautstraße

Nutzungsdauer:	20er Jahre bis Anfang der 70er Jahre
Kontaminationspotenzial:	Hoch
gefährdetes bzw. geschädigtes Schutzgut :	Boden und Grundwasser
Untersuchungsstand:	Orientierende Untersuchung in 1997 und 2000, Detailuntersuchung in Arbeit
Kenntnisstand:	Boden und Grundwasser sind nachweislich durch Kraftstoffe kontaminiert
Handlungsbedarf:	ggf. Sanierung erforderlich

#### Ehemalige Tankstelle Mehringdamm

Nutzungsdauer:	20er Jahre bis Ende 2 WK
Kontaminationspotenzial:	Hoch
gefährdetes Schutzgut :	Boden und Grundwasser
Untersuchungsstand:	Orientierende Untersuchung in Arbeit
Kenntnisstand:	Boden zeigt deutliche Hinweise auf eine Kontamination. Grundwasser zeigte geringe Hinweise auf Kontaminationen
Handlungsbedarf:	ggf. Bodensanierung im Rahmen von Baumaßnahmen erforderlich

#### Kfz-Werkstätten und Abstellflächen

Nutzungsdauer:	seit den 20er Jahren
Kontaminationspotenzial:	Gering
gefährdetes Schutzgut :	oberflächennaher Boden

Untersuchungsstand:	Orientierende Untersuchung an ausgesuchten Werkstätten und Freiflächen in Arbeit
Kenntnisstand:	Boden zeigte keine Hinweise auf Kontaminationen
Handlungsbedarf:	ggf. Bodenentsorgung im Rahmen von Baumaßnahmen erforderlich

#### Lackierereien

Nutzungsdauer:	seit den 20er Jahren
Kontaminationspotenzial:	Mittel
gefährdetes Schutzgut :	Boden, Grundwasser
Untersuchungsstand:	Orientierende Untersuchung an ausgesuchten Werkstätten in Arbeit
Kenntnisstand:	Boden und Grundwasser zeigten in einer Bohrung geringe organoleptische Hinweise auf Kontaminationen
Handlungsbedarf:	ggf. Bodenentsorgung im Rahmen von Baumaßnahmen erforderlich

#### Kleintankstellen und Heizöltanks

Nutzungsdauer:	seit den 20er Jahren, Nutzungsende nicht bekannt
Kontaminationspotenzial:	Mittel
gefährdetes Schutzgut :	Boden, Grundwasser
Untersuchungsstand:	Orientierende Untersuchung in Arbeit
Kenntnisstand:	Boden und Grundwasser zeigten in einer Bohrung geringe organoleptische Hinweise auf Kontaminationen
Handlungsbedarf:	ggf. Bodenentsorgung im Rahmen von Baumaßnahmen erforderlich

#### Abwasser-Kanalsystem und Leichtflüssigkeitsabscheider

Nutzungsdauer:	seit den 20er Jahren
Kontaminationspotenzial:	Gering
gefährdetes Schutzgut :	Boden, untergeordnet auch Grundwasser
Untersuchungsstand:	Orientierende Untersuchung in Arbeit, Stichprobenuntersuchung in 2006
Kenntnisstand:	In den Kanalrohren wurden Schlämme mit z.T. extrem hohen Schadstoffanreicherungen gefunden Boden zeigte keine Hinweise auf Kontaminationen. An einer Stelle Hinweise auf mäßige Grundwasserkontamination durch LHKW im seitlichen Abstrom (Br 2/2006)
Handlungsbedarf:	Bei Grundwasserabsenkmaßnahmen ggf. Reinigungsanlage notwendig

Weiteres: In den Bohrungen zeigte sich eine überwiegend 1,5 bis 1,9 m, in den Tankstellenbereichen bis über 3 m mächtige künstliche Auffüllungsschicht aus Sand mit Bauschuttbeimengungen. Kritische Materialien, wie z.B. Schlacke oder Teerpappe wurden nur untergeordnet vorgefunden. Hinsichtlich der Entsorgung ist wahrscheinlich mit einem für urbane Verhältnisse üblichen Belastungsspielraum zwischen den LAGA-Zuordnungswerten Z 1 und Z 2 zu rechnen.

Fazit: Insgesamt sind durch die vielfältigen gewerblichen Nutzungen, abgesehen von den beiden Tankstellenstandorten, allenfalls vereinzelte kleinräumige Bodenverunreinigungen zu erwarten. Sanierungsmaßnahmen wären hier nur in Verbindung mit einem ohnehin geplanten Bodenaushub erforderlich, der dann einen erhöhten Entsorgungsaufwand nach sich ziehen könnte. Die im Jahre 2006 festgestellte mäßige Grundwasserkontamination durch LHKW im seitlichen Abstrom eines Teilbereichs des untersuchten Grundstückes (Br 2/2006) könnte im

Zuge von Baumaßnahmen mit Grundwasserhaltung eine Reinigungsanlage erforderlich machen.

Die in der nordöstlichen Grundstücksecke gelegene ehemalige Tankstelle weist demgegenüber ein sanierungswürdiges Schadstoffpotenzial auf. Hier muss zumindest mit Quellsanierungsmaßnahmen der Fläche gerechnet werden.

In der künstlichen Bodenauffüllung konnten keine besonders kritischen Beimengungen erkannt werden, so dass hier mit einem für Berlin typischen Schadstoffspektrum und damit Entsorgungsaufwand zu rechnen ist. Gefährliche Abfälle sind eher nicht zu erwarten.

Sollte bei Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden (Flurabstand um 3,0 bis 3,5 m), kann an einigen Stellen eine Aufreinigung des gefördertem Wassers erforderlich sein, da für eine Direktableitung in einen Vorfluter ggf. zu hohe Schadstoffkonzentrationen vorliegen.

Berlin, den 20.9.2011



Dipl. Geol. Adelheid Hopf



Dr. Rainer Enßlin

## Anlage 7

### Bilddokumentation (Fotos)



Kreuzung Mehringdamm / Obentrautstraße



Seitenansicht Gebäude 14



Eingang Gebäude 14



Blick vom Gebäude 14



Gebäude 14



Gebäude 16



Denkmalgeschützter Bereich Gebäude 14 / 16



Denkmalgeschützter Bereich Gebäude 7

## Schrägluftbildaufnahme



Quelle: Dirk Laubner, Luftbild- & Architekturfotojournalist, Berlin