



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben



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

Gewerbegrundstück mit Entwicklungspotenzial

10963 Berlin Friedrichshain-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:

Lage des Objektes		Im Westen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg am Schnittpunkt wichtiger Ost-West- und Nord-Südverbindungen von überörtlicher Bedeutung
Infrastruktur und Verkehrsanbindung		ausgezeichnete Infrastruktur durch S-, U-, und Bus. Regional- und Fernbahnanschluss am Bahnhof Südkreuz
Bebauung		Denkmalgeschützte Bebauung aus der Mitte des 19. Jahrhunderts (ehemalige Garde-Dragoner-Kaserne) sowie weitere Gewerbebauten aus den 20iger und 30iger Jahren
Grundstücksgröße		47.132 m ² , davon ca. 18.600 m ² bebaute Fläche
Gewerbeeinheiten		Anzahl: variabel
Nutzfläche insgesamt		überschlägig 16.500 m ²
Jahresnettokaltmiete (Stand: 31.10.2011)		rd. 200.600,- €
Vermietungsstand		tlw. Leerstand
Modernisierungszustand		überwiegend Instandsetzungsbedürftig
Erschließung	Art der Straße	öffentliche Straße
	Medienversorgung	vorhanden
	Entsorgung	öffentliche Kanalisation
Bauplanungsrecht		Bebauungsplan VI – 92
Denkmalschutz		teilweise
Kaufpreisvorstellung		Angebote erbeten
Bemerkungen/ Besonderheiten		
Grundbuch	Amtsgericht	Tempelhof-Kreuzberg
	Grundbuch von	Tempelhofer Vorstadt
	Blatt	7188
	Abteilung I	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
	Abteilung II	Vorkaufsrecht für die Translag-Großgaragen GmbH
	Abteilung III	Keine Eintragungen
Kataster	Gemarkung	Kreuzberg
	Flur	6
	Flurstück (Größe)	3152 (47.132 m ²)

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, U7), 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 m². 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/ m², Holzdachkonstruktion, Pfettendach in Sattelform

Sichtmauerwerk aus gelben Vormauerziegeln

Gebäude Nr. 5 Garagen-, Werkstattgebäude mit Bürotteil

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 zurzeit Einsturzgefahr und ist nicht nutzbar.

Gebäude Nr. 6 Garagengebäude

Massivgebäude, nicht unterkellert, Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, Massivdecken mit Lichtöffnungen

Pulldachform mit Eindeckung aus zwei Lagen Dachpappe

Gebäude Nr. 7 ehem. Pferdestall

Massivgebäude, nicht unterkellert, zweigeschossig, Einzel- und Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk,

Massiv- und Holzbalkendecken, Massivdach, flachgeneigte Pulldachform 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 Sicht-

mauerwerk aus gelben Vormauerziegeln, I.OG. Kratzputzfassade

Gebäude Nr. 9 ehem. Waschhalle und Tankstelle

Massivgebäude, tlw. unterkellert, Tankstellüberdachung auf Stützen, Einzel- und Streifenfundamente, Zie-

gelmauerwerk tlw. zwischen Stahlstützen, Massivdecken mit Lichtöffnungen, flachgeneigte Pulldachform 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/ m², 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

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. Gardedragoner-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.

Bereits 1928 erhielt der Generalmieter ein grundbuchrechtlich gesichertes Vorkaufsrecht, das in der Bewilligungsurkunde mit Bezug auf das bestehende Mietverhältnis eingeräumt wurde. Die Urkunden hierzu können bei der Verkäuferin eingesehen werden.

Im Dezember 2009 wurde über das Vermögen des Generalmieters ein Insolvenzverfahren eröffnet. Im Rahmen des Insolvenzverfahrens hat der Insolvenzverwalter das Nutzungsverhältnis für die gesamte Liegenschaft zum 30.06.2010 fristgerecht gekündigt.

Jetzige Nutzung

Seit der Kündigung des Vertragsverhältnisses mit dem Generalmieter im Juni 2010 ordnet die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben die Grundstückssituation neu und begründet neue Mietverhältnisse, da bei einer Vielzahl der bisherigen Nutzungen keine schriftlichen Verträge nachgewiesen werden konnten. Auch machte der bauliche Zustand einiger Gebäude eine Überprüfung der Zulässigkeit einer weiteren Nutzung erforderlich.

Die Überprüfung des Gebäudes Nr. 5 hat ergeben, dass das Gebäude teilweise einsturzgefährdet ist und in diesem Zustand nicht vermietet werden kann. Eine gutachterliche Stellungnahme kann bei der Verkäuferin eingesehen werden.

Es bestehen neun Mietverhältnisse mit einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von rd. 200.600 €.

Diese Angaben beziehen sich auf den Datenstand vom 31.10.2011. Es kann zugesichert werden, dass bei Abschluss der Neuverträge die Laufzeit nicht über den 31.12.2012 hinaus vereinbart wird. Grundsätzlich bestehen maximale Kündigungsfristen von 12 Monaten zum Monatsende. Aktualisierungen werden den Interessenten im Ausschreibungsverfahren mitgeteilt.

Des Weiteren wurde den Nutzern in den Gebäuden Nr. 1, 2, 4, 6 und 20 die weitere Nutzung mit einer Frist zum 31.12.2011 untersagt. Der überwiegende Anteil ist bereits geräumt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Räumungen ggf. auch gerichtlich durchgesetzt werden müssen.

Für rd. 25 Nutzer (überwiegend Garagen) wird bis ca. Ende März 2012 die bisherige Duldung in schriftliche Verträge übergeleitet. Es werden hierfür zusätzliche Einnahmen in Höhe von rd. 120.000 € (netto/kalt/Jahr) erwartet.

Betriebskosten

Für die Liegenschaft entstanden 2010 jährliche Kosten in Höhe von

Grundsteuer	56.543,96 €
Be-und Entwässerung	36.021,00 €
Niederschlagswasser	39.840,00 €
Straßenreinigung	34.254,60 €
Heizöl	23.849,70 €

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 beigefügt. 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/

Der größte Teil der Fläche wird mit gewerblicher Nutzung festgeschrieben. Die mit dem Bebauungsplan von 1966 ursprünglich verfolgten Zielsetzungen (u.a. Verbreiterung der Obentrautstraße, 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. Als Ansprechpartner steht Ihnen dort Herr Pirch (Tel.: 030 90298-2328) jeweils Dienstag und Donnerstag in der Zeit von 9.00 bis 12.00 Uhr zur Verfügung.

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 20/30, Garde-Dragoner-Kaserne mit Pferdeställen und Reithalle, 1850-54 von Ferdinand Fleischinger und Wilhelm Drewitz; 2. Reithalle, 1889 von Böhme (D) Obentrautstraße 1/21

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.

Bei reger Nachfrage entscheidet das Höchstgebot, 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

Eine Besichtigung des Verkaufsobjektes findet am

Dienstag,	den	06.12.2011	um 10.00 Uhr
Donnerstag,	den	12.01.2012	um 13.00 Uhr
Freitag,	den	03.02.2012	um 11.00 Uhr
Donnerstag,	den	09.02.2012	um 14.00 Uhr

statt.

Treffpunkt ist am Eingang von Haus Nr. 14 (in der Anlage 3 grün 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 alleine 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 - 31 81 3255 bzw. 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.

Sofern Dritte außerhalb dieses Exposés Unterlagen zu dem Objekt herausgeben, sind diese nur verbindlich, wenn sie einen ausdrücklichen Autorisierungsvermerk der Bundesanstalt tragen.

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 Verdingungsordnung 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 **09.03.2012** an die

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

Formulieren Sie Ihr Kaufangebot ohne Bedingungen.

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. Lage im Stadtgebiet
2. Kartenausschnitt (nicht maßstabgerecht)
3. Gebäudelageplan mit Einzeichnungen
4. Flächenzusammenstellung (2 Seiten)
5. Bodenkatastrerauszug
6. Altlasten Bodenbewertung vom 20.09.2011
7. Bilddokumentation (Fotos)

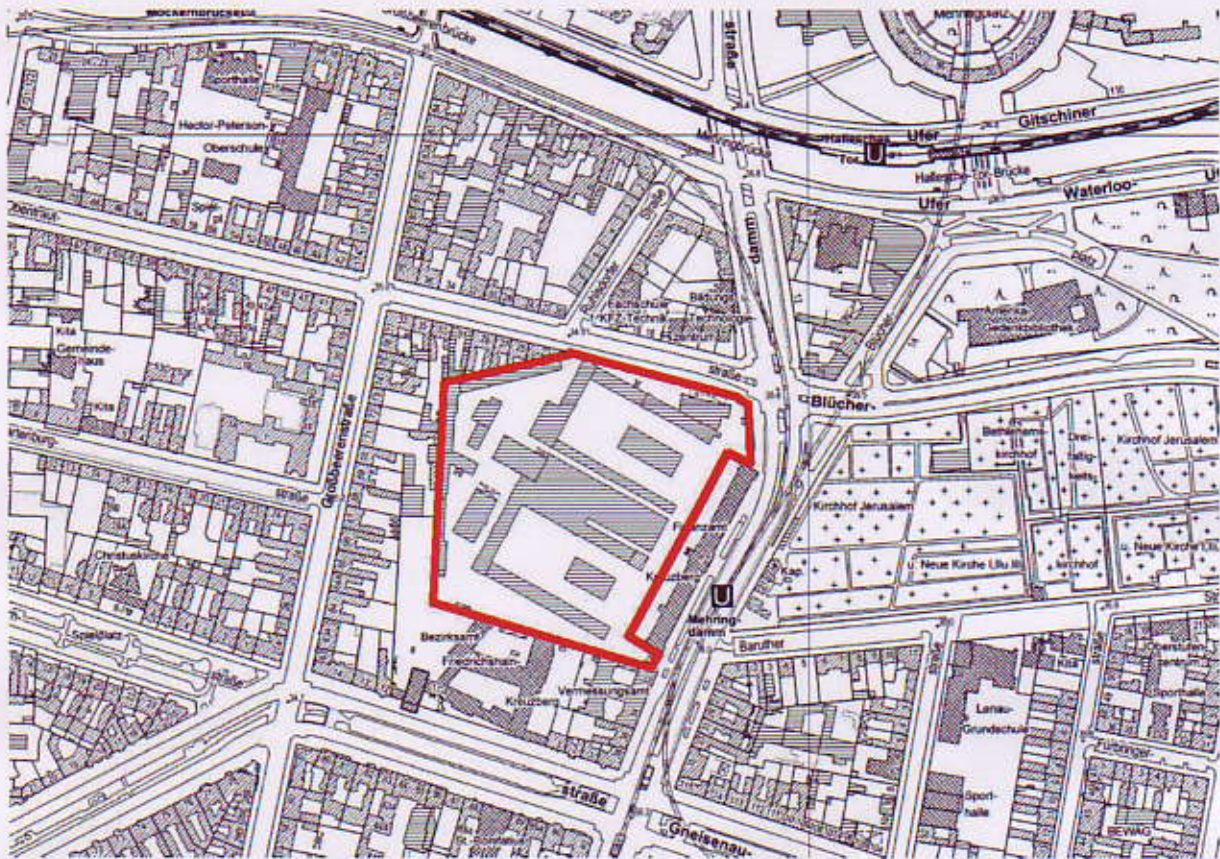
Anlage 1

Lage im Stadtgebiet



Anlage 2

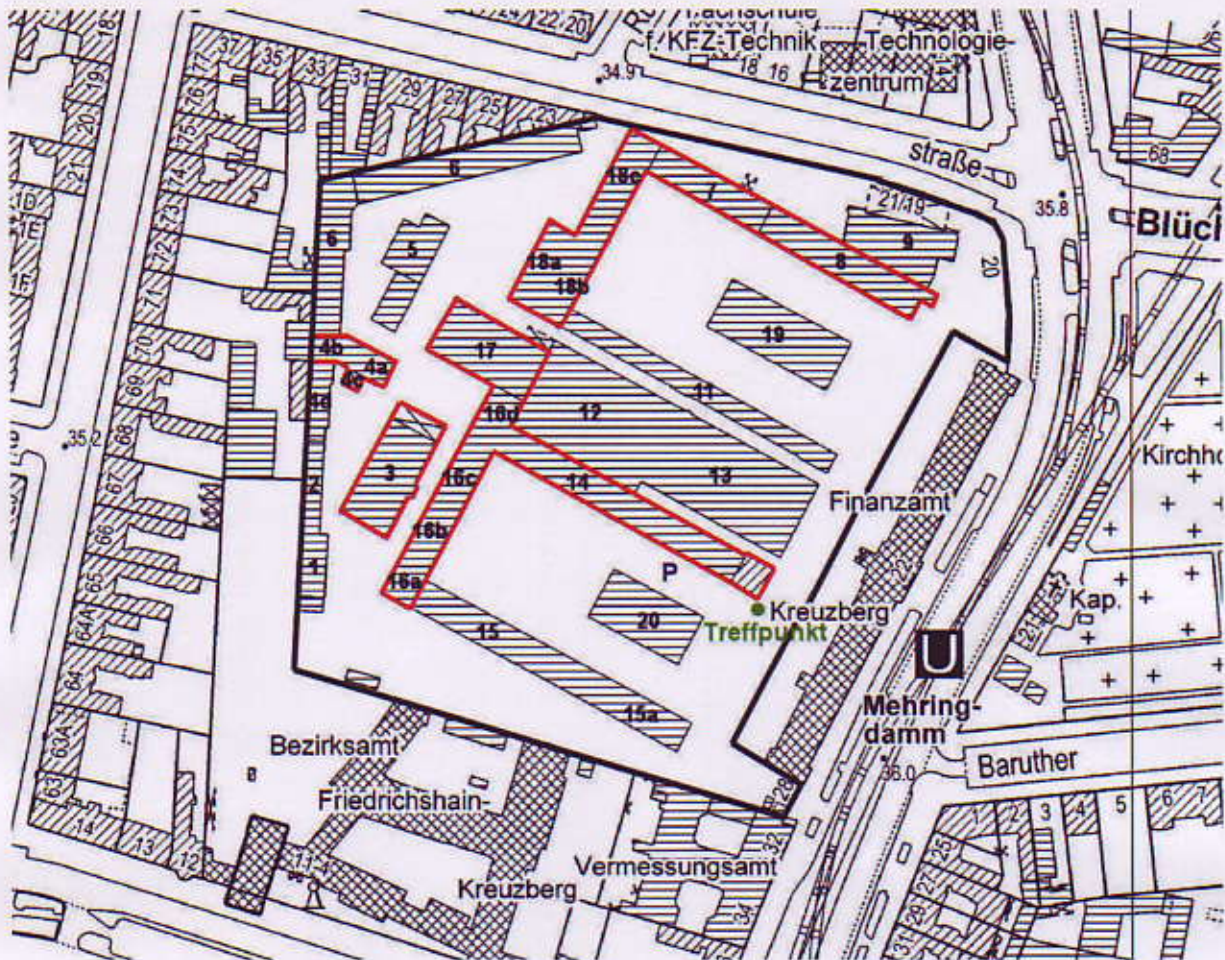
Kartenausschnitt (nicht maßstabgerecht)



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

Anlage 3

Gebäudelageplan mit Einzeichnungen



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

Legende

- Rot:** Denkmalschutz Gebäude
- Grün:** Treffpunkt zur Besichtigung
- Schwarz:** Grundstücksbegrenzung

Anlage 4

Flächenzusammenstellung (2 Seiten)

Ge- bäude Nr.	Bezeichnung	Ge- schoss- zahl	beheizt	bebaute Fläche m ²	um- bauer Raum m ³	Nutz- fläche m ²	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 Werk- stättenbauten (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		ehem. Waschküche und Tankstelle, Umbau als Laden 1969
	Heizungskel- ler					79,87			

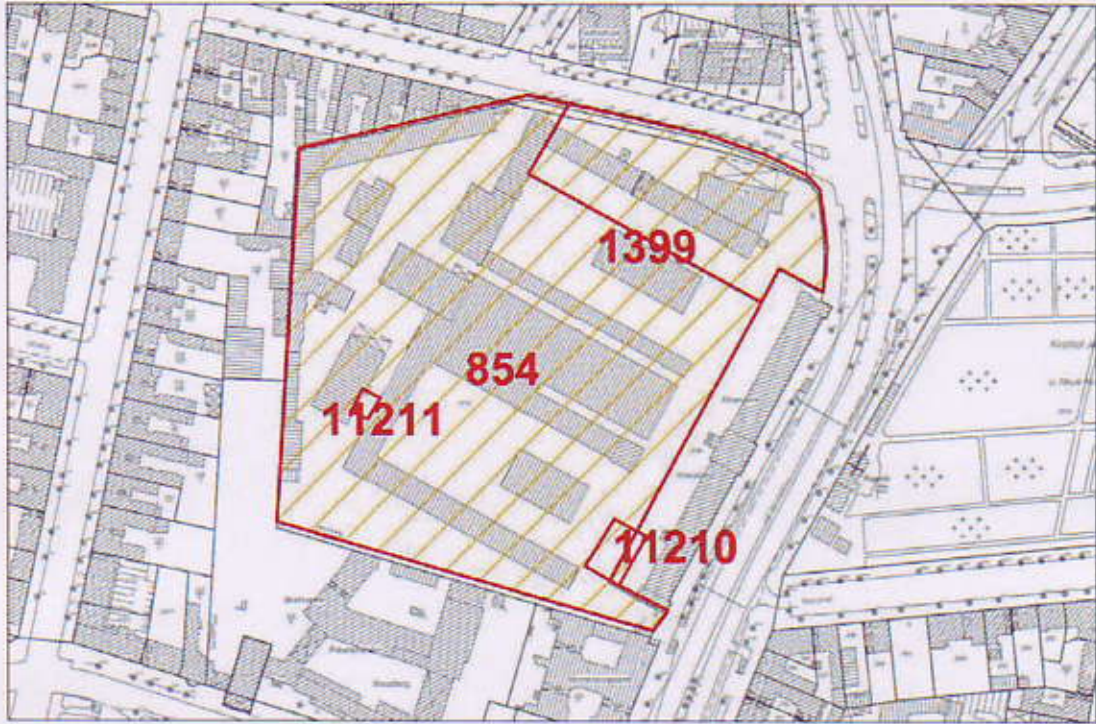
Ge- bäude Nr.	Bezeichnung	Ge- schoss- zahl	beheizt	bebaute Fläche m ²	um- bauer Raum m ³	Nutz- fläche m ²	Bau- jahr	Denk- mal- schutz	sonstiges
11	Garagen	1	nein	825	2290	740,68	1855/1 955		Kriegsschäden
12	Lagerhalle tlw. unterkel- lert	1	ja	1946	12759	2.009,00	1973		Wiederaufbau nach Brand
	KG		nein			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	
	Zwischen- summe					16.656,14			
19		1		760		760,00		nein	ehem. mietereigen
20		1		1000		1.000,00		nein	ehem. mietereigen

18.416,14

*Angaben nach Aktenlage, Änderungen durch Neu-/ Umbauten vorbehalten

Anlage 5

Bodenkatastrerauszug



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

Anlage 6

Altlasten Bodenbewertung vom 20.09.2011

BImA-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 Fahrzeugwartungsstützpunkt 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

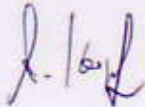
Zuge von Baumaßnahmen mit Grundwasserhaltung eine Reinigungsanlage erforderlich machen.

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 gefördert 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



Denkmalgeschützter Bereich Gebäude 14 / 16





Denkmalgeschützter Bereich Gebäude 7



Gebäude 14



Gebäude 16



Gebäude 16