

„FOKUS – 25 Jahre für Konversion“

# Konversion in Brandenburg

## Rückblick 2022 – Ausblick 2023

Andrea Magdeburg  
Geschäftsführerin  
Brandenburgische Boden Gesellschaft  
für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH

# Konversionsaufgaben

- Grundlage der Tätigkeit der BBG: Geschäftsbesorgungsvertrag vom 01.01.2022 bis 31.12.2025 (mit Option für weitere zwei Jahre) – nach europaweiter Ausschreibung in 2021
- Verwaltung der WGT- Liegenschaften
- Vermarktung von verkaufsfähigen Objekten
- Maßnahmen zur Verbesserung der Vermarktbarkeit
  - Prüfung planungsrechtlicher Möglichkeiten, Durchführung verwertungsvorbereitender Rückbau, Kampfmittelräumung, ggf. Entwicklung von kleineren Wohngebieten
- Fortführung bereits begonnener und Vorbereitung neuer Altlastenprojekte (Sanierungen)
- Rückbaumaßnahmen zur dauerhaften Renaturierung von Flächen
- **Neu:** Erarbeitung und Umsetzung von Waldbrandschutzkonzepten

# Verwaltung und Verwertung

- von ehemals rd. 100.000 ha noch rd. 9.600 ha WGT-Liegenschaften im Bestand
- die Vermarktung des verbliebenen Bestandes stellt weiterhin eine große Herausforderung dar, aufgrund
  - Lage der Objekte – Verkehrsanbindung, Außenbereich
  - tlw. Konzentration von mehreren Liegenschaften in einer Region  
z. B. Landkreis Teltow-Fläming 6.500 ha
  - Denkmalschutz auf rd. 30 Liegenschaften (etwa 1/3 des Bestandes)
  - Belastungen aufgrund der militärischen Vornutzung – Altlasten, Kampfmittel
  - nicht nachnutzbare Baulichkeiten
  - Restriktionen aus Naturschutz – NSG, FFH, geschützte Biotope, geschützte Tierarten
  - planungsrechtliche Situation

# Rückblick Verwertung 2022

- 6 Kaufverträge beurkundet (Stand: 30.09.2022)
- rd. 17 ha ehemalige WGT-Fläche verkauft
- Nettokaufpreise von insgesamt rd. 2,6 Mio. € für WGT-Vermögen vereinnahmt
- Grundstücke für verschiedene Nutzungen veräußert, so für Wohnungsbau (Entwicklung), Wohnen (Eigennutzung), Gewerbe und Dienstleistung sowie Forstnutzung

# Rückblick Verwertung 2022

## ausgewählte Beispiele

- **Oranienburg** – Gewerbe- und Industriegebiet B-Plan „Alter Flugplatz Süd“ – Landkreis Oberhavel
  - Verkauf der letzten Gewerbebaufläche in dem durch das Land Brandenburg entwickelten Gewerbegebiet an einen Investor zur Erweiterung seines angrenzenden Betriebsstandortes
- **Jüterbog** – Kommandantur und Offizierskasino – Landkreis Teltow-Fläming
  - Verkauf an einen privaten Investor mit dem Ziel der Sanierung des denkmalgeschützten Objektes und Umnutzung zu Wohnungen
- **Cottbus** – Lagerobjekt Vetschauer Straße – kreisfreie Stadt Cottbus
  - Verkauf der Liegenschaft an einen privaten Investor – Entwicklung eines sozialintegrierten Arbeits- und Wohnquartiers
- **Lychen** – Wohngebiet Pannwitzallee – Landkreis Uckermark
  - Verkauf eines Baugrundstücks in dem durch das Land Brandenburg erschlossenen 2. Bauabschnitt des Wohngebietes

# Vorbereitung von Verwertungen für 2023

- Vorbereitung und Durchführung von Angebotseinholungen für mehrere Liegenschaften
- Aufnahme von Kaufverhandlungen
- Ziel: Vermarktung der folgenden Liegenschaften
  - **Niedergörsdorf – Altes Lager** – Höhere Fliegertechnische Schule – Landkreis Teltow-Fläming
    - Fortführung und Abschluss der Kaufverhandlungen
  - **Rathenow – Kraftfahrerkaserne** – Landkreis Havelland
    - Fortführung und Abschluss der Kaufverhandlungen
  - **Strausberg – Entwicklungsfläche Wohnen** – Landkreis Märkisch-Oderland
    - Durchführung eines Angebotsverfahrens mit dem Ziel des Verkaufs der Liegenschaft

# Ausblick Verwertungen 2023

## ■ Niedergörsdorf – Altes Lager – Landkreis Teltow-Fläming

- Durchführung Angebotsverfahren für die denkmalgeschützte „Höhere Fliegertechnische Schule“ in 2022 erfolgt
- Fläche rd. 24 ha
- Sondierungsgespräche mit mehreren Interessenten in 2022 geführt
- Führen von Kaufverhandlungen mit einem Interessenten mit dem Ziel des Verkaufs in 2023
- zukünftige Planung:  
Erstellung eines Bebauungsplanes und Nutzungskonzeptes für Wohnen, Gewerbe, Sport und Freizeit



Luftbildaufnahme

# Ausblick Verwertungen 2023

- Rathenow, Kraftfahrererkaserne – Landkreis Havelland
  - Durchführung Angebotsverfahren für die denkmalgeschützte Kasernenanlage in 2022 erfolgt
  - Fläche rd. 7 ha
  - Aufnahme und Führung von Kaufverhandlungen mit dem Ziel des Verkaufs in 2023
  - im FNP als „Grünfläche“ ausgewiesen
  - Nutzung der Gebäude nach § 35 Abs. 4 Pkt. 4 BauGB – „das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude“ für Sozialquartier und Wohnen



Luftbild mit Kennzeichnung Kaufgegenstand



# Ausblick Verwertungen 2023

## ■ Strausberg – Hegermühlenstraße – Landkreis Märkisch-Oderland

- derzeit Vorbereitung Angebotsverfahren für die zurückgebaute Liegenschaft – voraussichtlicher Start: November 2022
- Vielzahl von Interessenten
- Fläche rd. 5,6 ha
- Bindefristen Fördermittel (Rückbau) im Wesentlichen abgelaufen - lediglich noch ein Flurstück Bindefrist bis 31.12.2025
- mögliche Nutzung: Entwicklungsfläche Wohnen
- Ziel: Kaufverhandlungen und Veräußerung in 2023



Luftbild mit Kennzeichnung Kaufgegenstand

# Rückblick Altlastensanierung 2022

- Ausgaben für Sanierungs- und Monitoringmaßnahmen in 2022 ca. 1,6 Mio. €



Grundwasserreinigungsanlage in Jüterbog  
Neues Lager



Errichtung der In-situ-biologischen Testfelder  
zur Beschleunigung der GW-Sanierung  
in der Kaserne Krampnitz



Sanierungsanlage Bernau  
Schönfelder Weg im neu errichteten  
Panke-Park

# Ausblick Schwerpunkte der Altlastensanierung 2023

## ■ Kaserne Krampnitz, Potsdam

- Grundwassersanierung im Dauerbetrieb mittels Drainagebauwerk in der Sanierungszone (SZ) 1, Umsetzung der ENA-Sanierungsmaßnahmen zur Unterstützung des mikrobiologischen Schadstoffabbaus (SZ 2-3)

## ■ Kaserne Schönfelder Weg, Bernau

- Fortführung und Optimierung für das Gesamtgebiet Teufelspfuhl und Panke-Park in Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn AG und der Stadt Bernau

## ■ Weiterführung der Optimierung der Sanierungsanlagen Potsdam, Jüterbog und Rathenow

## ■ Fortführung der laufenden Sanierungs- und Monitoringmaßnahmen

## ■ Begleitung des aktuell laufenden temporären Abschaltversuchs der Grundwasserreinigungsanlage in Neuruppin (Flugplatz)

## ■ Beendigung der Sanierungsmaßnahmen in Hohenlychen (Hospital) und Oranienburg (Flugplatz) mit Rückbau der Anlagentechnik und Überführung in ein Nachsorgemonitoring

**Geplante Ausgaben in 2023:**

**ca. 2,0 Mio. €**

# Rückblick Rückbau 2022

- Ausgaben von ca. 1,2 Mio. € für Rückbaumaßnahmen im Jahr 2022
- Renaturierungs- und Rückbauprojekte wurden u.a. auf folgenden Liegenschaften realisiert:
  - **Flugplatz Lönnewitz** – Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Renaturierung
  - **Vogelsang, ehemalige Kaserne** – Renaturierung
  - **Wittstock, ehemaliger Flugplatz** – Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Renaturierung

BRANDENBURGISCHE BODEN

# Ausblick Rückbau 2023

- **Renaturierungs- und Rückbauprojekte sollen u. a. auf folgenden Liegenschaften realisiert werden:**
  - **Projekte zur Gefahrenabwehr (Rückbau akut einsturzgefährdeter Baulichkeiten):**
    - **Kaserne Neues Lager** – Gebäuderückbau, Flächenentsiegelung – in Anrechnung für Neuversiegelung im Zusammenhang mit der Umsetzung der Waldbrandschutzkonzepte TÜP Heidehof und Flugplatz Sperenberg
    - **Kaserne Vogelsang** – Gebäuderückbau, Flächenentsiegelung, Fortsetzung der Renaturierung – in Anrechnung für 6-streifigen Ausbau der BAB A10
    - **Flugplatz Falkenberg-Lönnewitz** – Rückbau von Baulichkeiten Gefahrenabwehr

# Rückbau

## Beispiele für Renaturierung auf WGT-Liegenschaften



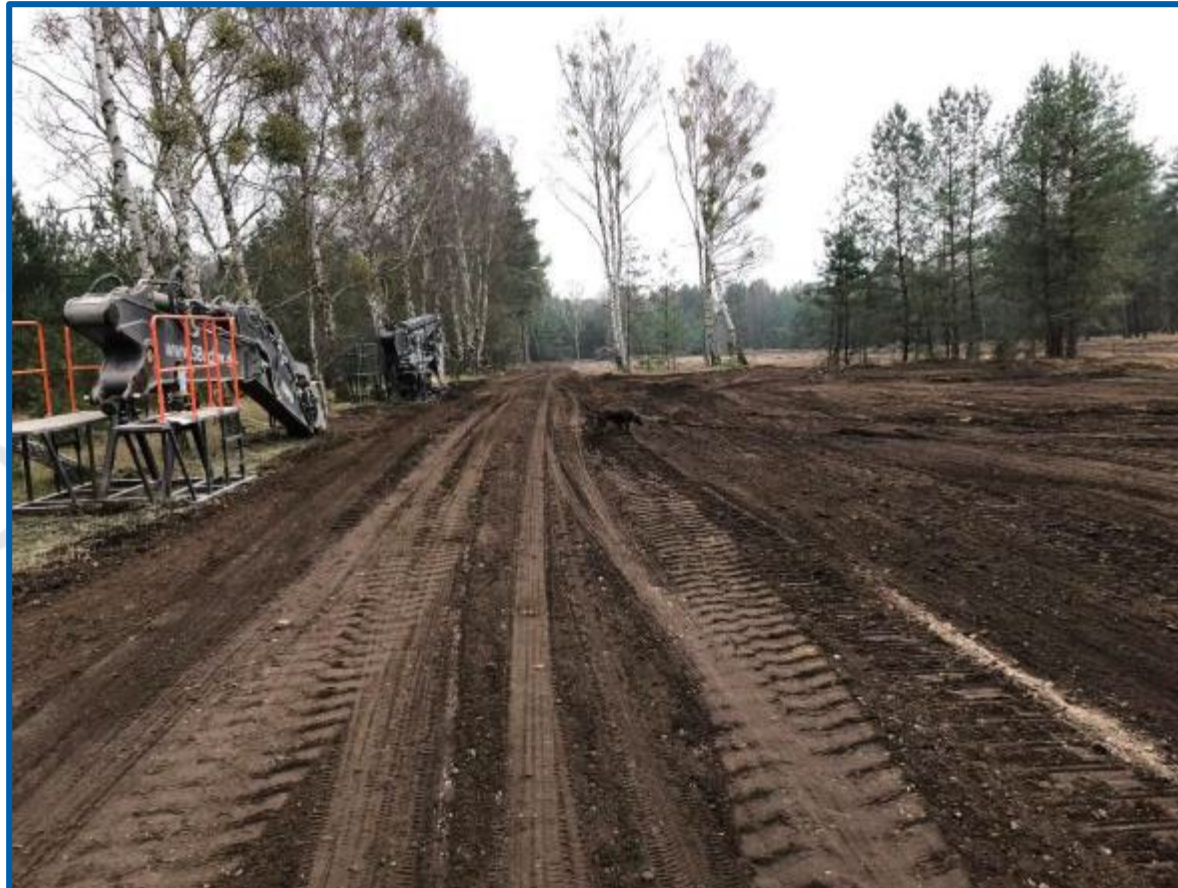
Kaserne Vogelsang - vor dem Abbruch



Kaserne Vogelsang - während des Abbruches

# Rückbau

## Beispiele für Renaturierung auf WGT-Liegenschaften



Kaserne Vogelsang - nach dem Abbruch

# Rückblick Waldbrandschutz 2022

- **Umsetzung des Waldbrandschutzkonzeptes auf WGT-Flächen im Verantwortungsbereich der Oberförsterei Baruth/Mark**
  - **TÜP Heidehof** – ingenieurtechnische Vorbereitung, Einholung aller baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigungen einschließlich Ausschreibung der Bauleistungen
- **Umsetzung des Waldbrandschutzkonzeptes – Flugplatz Sperenberg/Heeresversuchsanstalt Kummersdorf-Gut**
  - Abstimmungen mit dem Landkreis Teltow-Fläming zur Vorgehensweise
  - Vergabe der Ingenieurleistungen, der archäologischen und naturschutzfachlichen Baubegleitung
  - Einholung aller baurechtlichen Genehmigungen
  - Ausschreibung der Leistungen zu Kampfmittelräumung, Brunnenbau und Wegebau



# Ausblick Waldbrandschutz 2023

- Fortführung der Umsetzung des Waldbrandschutzkonzeptes des LK Teltow-Fläming auf WGT-Flächen im Verantwortungsbereich der Oberförsterei Baruth
- TÜP Heidehof – in Abstimmung mit der Forstbehörde prioritär:
  - Errichtung von 4 Löschwasserentnahmebrunnen
  - Ausbau von bereits kampfmittelberäumten Forstwegen im Umfang von ca. 8 km als Brandschutzwege

BRANDENBURGISCHE BODEN

# Ausblick Waldbrandschutz 2023

- **Umsetzung der Maßnahmen des Waldbrandschutzkonzeptes für die Liegenschaft Flugplatz Sperenberg/Heeresversuchsanstalt Kummersdorf-Gut**
  - Durchführung der Kampfmittelberäumung auf den Brandschutzwegen, Wundstreifen und Standorten der Flachspiegelbrunnen
  - Anlage von 5 Flachspiegelbrunnen zur Löschwasserentnahme
  - Ausbau von Forstwegen zu Brandschutzwegen und Anlage von Wund- und Schutzstreifen in einem Umfang von ca. 25 km

BRANDENBURGISCHE BODEN

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## BRANDENBURGISCHE BODEN

Brandenburgische Boden Gesellschaft  
für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH  
Am Baruther Tor 12 Haus 134/1 • 15806 Zossen  
Tel.: 033702 222-0  
Fax: 033702 222-400  
Internet: [www.bbg-immo.de](http://www.bbg-immo.de)  
E-Mail: [kontakt@bbg-immo.de](mailto:kontakt@bbg-immo.de)

Wir machen Boden gut.