

Exposé



Ehemaliger Flugplatz mit Entwicklungspotential bei Frankfurt am Main

65824 Schwalbach am Taunus
Am Weißen Stein

Inhaltsverzeichnis

1. Eckdaten.....	3
2. Lagebeschreibung.....	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....	4
4. Angaben zur Energieeinsparverordnung.....	6
5. Planungssituation.....	6
6. Erschließung.....	7
7. Besonderheiten.....	7
8. Kaufpreisvorstellung.....	8
9. Allgemeine Informationen.....	8
10. Besichtigungstermine.....	9
11. Anlagen.....	10

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Frankfurt I, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 65824 Schwalbach am Taunus, Am Weißen Stein, zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes	Ruhige Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankfurt am Main
Grundstücksgröße	87.150 m ²
Bebauung	Hangar (Einzeldenkmal), Überreste zweier weiterer Hangars, ehemaliges Postverwaltungsgebäude
Gebäudenutzfläche (insgesamt)	Keine Angaben
Freiflächen	87.150 m ²
Nutzung/Vermietung (Stand:)	Vermietungsfrei
Hinweise / Besichtigungstermine	Besichtigung nach Vereinbarung

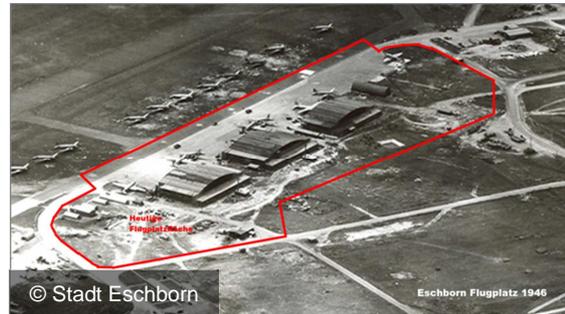
2. Lagebeschreibung

Das Grundstück, Teil eines ehemaligen Flugplatzgeländes, befindet sich im Rhein-Main-Gebiet, nur rd. 11 km von der Wirtschaftsmetropole Frankfurt am Main (Innenstadt) entfernt. Das Gelände liegt zwischen der Stadt Schwalbach, der Stadt Eschborn und der Gemeinde Sulzbach. Es ist an drei Seiten eingebettet von einem Arboretum und erstreckt sich über die Gemarkungsbereiche der Stadt Schwalbach und der Gemeinde Sulzbach. Verkehrstechnisch ist das Gelände über das Eschborner Gewerbegebiet Camp Phönix Park zu erreichen. Dieses Gewerbegebiet befindet sich sowohl auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Schwalbach am Taunus als auch auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Eschborn und wurde in den 90er Jahren von beiden Städten gemeinsam entwickelt. Die nächsten Autobahnanschlüsse zur A 66 und A 5 sind etwa 3 km entfernt, die S-Bahn-Linien S3 und S4 fahren durch Eschborn (Haltepunkte Eschborn Süd, Eschborn) und bieten eine Direktverbindung in die Frankfurter Innenstadt.



3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Bei dem Gelände handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Flugplatzes Eschborn, auf der sich ursprünglich vier Hangars und verschiedene Lager- und Unterakunftsgebäude befanden. Bis auf einen Hangar, die Heizzentrale, ein Werkstattgebäude und den ehemaligen Löschteich wurden sämtliche Gebäude und Anlagen bei einem Luftangriff zerstört. Die Überreste von zwei weiteren Hangars sind auf dem Gelände noch heute zu sehen.



Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gelände bis zur Wiederherstellung des Rhein-Main-Flughafens weiterhin von den US-Streitkräften als Flugfeld genutzt. Anfänglich bestand das Vorfeld und die Start-/Landebahn nur aus einer Grasfläche. Durch die amerikanischen Streitkräfte wurde das Hangarvorfeld zu einer Betonfläche ausgebaut. Nach der Wiederaufnahme des Flugbetriebes am Rhein-Main-Flughafen wurde der Flugbetrieb fast gänzlich eingestellt. Ab 1948 erfolgte in dem noch erhaltenen Hangar die Einrichtung der ersten Überseefunkstation der deutschen Bundespost, wozu Einbauten, wie Sie heute noch zu sehen sind, in die Hangarhalle vorgenommen wurden. Zudem wurde auf dem Gelände für die Überseefunkstation unmittelbar vor dem nicht zerstörten Hangar ein Verwaltungsgebäude der deutschen Bundespost errichtet. Im April 1970 wurde die Überseefunkstation geschlossen. Seit diesem Zeitpunkt wird das Gelände nur noch durch das THW und der Bundespolizei zu Übungszwecken genutzt.



Das gesamte Gelände liegt heute eingebettet in einem Arboretum, einem Naherholungsgebiet, das sowohl von der Stadt Schwalbach am Taunus also auch von Sulzbach aus fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Der Bereich, auf dem sich der noch erhaltene Hangar und die Überreste zweier weiterer Hangars befinden sowie das gesamte Hangarvorfeld wurden in der Denkmaltopographie erfasst. Der erhaltene Hangar stellt ein Einzeldenkmal dar.



Weitere Informationen zur Größe des unter Denkmalschutz stehenden Bereiches sind unter der vom Denkmalschutz Hessen betriebenen Internetseite www.denkmalpflege.d/denkXweb abrufbar.

Das zum Kauf angebotene Gelände setzt sich aus den nachfolgenden Flurstücken zusammen, welche beim Amtsgericht Königstein und Frankfurt am Main im Grundbuch von Schwalbach und Sulzbach, Blatt 4112 und 4254 wie folgt eingetragen sind:

Lfd. Nr. im Grundbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
72	Schwalbach	32	53 / 6	Hof- und Gebäudefläche, Am Weißen Stein	4.426
73	Schwalbach	33	2 / 6	Am Weißen Stein, Hof- und Gebäudefläche	57.364
74	Schwalbach	33	2 / 5	Am Weißen Stein	304
5	Sulzbach	14	8 / 13	Gebäude und Freifläche, Auf dem Flugplatz	25.056

Unter der laufenden Nummer 74 ist folgende Belastung eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Main-Kraftwerke Aktiengesellschaft in Frankfurt/Main-Höchst, gemäß Bewilligung vom 19. Juli / 18. November 1929 eingetragen am 30. Juli 1930 in Blatt 913 und mit den belasteten Grundstücken über Blatt 200A hierher übertragen am 23. Mai 1973.“

Von Seiten des Landes Hessen, dem Hessen-Forst, besteht für den bewaldeten/verbuschten Teil des Geländes Erwerbsinteresse. Das Verkaufsgrundstück wird aus diesem Grund, wie im nachstehenden Bild aufgezeigt, in zwei Teilflächen aufgeteilt. Es besteht daher auch die Möglichkeit, nur die denkmalgeschützte Fläche (Teilfläche 1) zu erwerben, so dass zwei Erwerbsvarianten möglich sind:



Los 1 – Gesamtfläche rd. 8,7 ha

Das Los 1 beinhaltet die gesamte Verkaufsfläche, d.h. es besteht aus den Teilflächen 1 und 2. Die Größe der Fläche beträgt 87.150 m², bestehend aus den Flurstücken 53/6, 2/6, 2/5 und 8/13. Auf dieser Fläche befinden sich der denkmalgeschützte Hangar und das betonierte Vorfeld. Auch befinden sich dort das ehemalige Postgebäude, die ehemalige Heizzentrale und die Ruinen zweier weiterer Hangars. Ferner gibt es auf der Fläche einen ehemaligen Löschteich, ein Werkstattgebäude sowie die Überreste verschiedener Laufgräben. Die Fläche ist endvermessen.

Los 2 – Denkmalgeschützte Fläche rd. 4,15 ha

Das Los 2 beinhaltet im wesentlichen die denkmalgeschützte Fläche, die im Bild dargestellte Teilfläche 1. Auf dieser Fläche befinden sich der denkmalgeschützte Hangar und das betonierte Vorfeld sowie das ehemalige Postgebäude, die ehemalige Heizzentrale und die Ruinen zweier weiterer Hangars. Die Größe der Fläche beträgt ca. 41.150 m². Es handelt sich um eine unvermessene Fläche, insofern kann sich die Größe dieser Fläche noch geringfügig ändern.

4. Angaben zur Energieeinsparverordnung

Für Gebäude, die bauordnungsrechtlich weder für Wohn- noch zu Gewerbezwecken nutzbar sind, weil die Hülle schadhaft oder nicht beheizbar ist, wird ein Energieausweis für nicht erforderlich gehalten. Dies gilt für die auf dem Gelände vorhandenen Ruinen zweier Hangars sowie für das auf dem im Norden der Liegenschaft befindliche Gebäude.

Für den erhaltenen Hangar und dem davor befindlichen ehemaligen Postverwaltungsgebäude, für die eine Verwendung mit der zuständigen Kommune noch nicht abgestimmt ist, ist ein Energieausweis nach den Anforderungen der ENEV noch nicht erstellbar.

5. Planungssituation

Das Gelände befindet sich im Außenbereich der Stadt Schwalbach am Taunus und der Gemeinde Sulzbach. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Liegenschaft als Sondergebiet (THW) dargestellt. Eine baurechtliche Beurteilung kann gemäß § 35 BauGB erfolgen. Inwieweit eine Genehmigung nach § 35 (2) BauGB erteilt werden kann, wäre in Abhängigkeit des jeweiligen Nutzungskonzeptes zu prüfen. Darüber hinaus besteht seitens der Stadt Schwalbach die Bereitschaft, unter Vorlage eines konkreten Nutzungskonzeptes, welches im Einklang mit den Umgebungsbedingungen steht, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen. Interessenten müssen davon ausgehen, dass seitens Hessen Mobil, in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung, ein Verkehrsgutachten erwartet wird.

Da es sich bei dem auf dem Gelände noch erhaltenen Flugzeughangar um ein Kulturdenkmal handelt, das gem. § 2 Abs. 1 HDSchG in 2010 als Einzeldenkmal in die Denkmaltopographie aufgenommen wurde, sind bei allen Maßnahmen das hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und die hierzu ergangenen Ausführungsbestimmungen zu beachten. Dies gilt auch für das vor dem Hangar befindliche

ehemalige Postgebäude, die hinter dem Hangar angeordnete ehemalige Heizzentrale und das gesamte Hangarvorfeld (siehe auch Ziffer 7 „Besonderheiten“).

Bei der zukünftigen Nutzung und der dafür erforderlichen Genehmigung sollte beachtet werden, dass diese dem Denkmalschutz Rechnung trägt und arboretumverträglich ist. Eine gastronomische Nutzung in Kombination mit kulturellen Ausstellungen ist denkbar. Da sich das Gelände unmittelbar an der Regionalparkroute Rhein-Main befindet, ist es auch vorstellbar eine Ausflugslokalität anzusiedeln, beispielsweise in Verbindung mit einem Wald- oder Naturlehrpfad. Eine Nutzung für Verwaltungs- und Wohnzwecke, als Eventhalle, für Einzelhandel und Logistik u. ä. wird von den Belegungsgemeinden ausgeschlossen.

Interessenten werden aufgefordert, sich vor Abgabe eines Kaufangebotes mit den jeweils zuständigen Behörden zur Abstimmung der Planung und Nutzungsmöglichkeiten in Verbindung zu setzen.

Ansprechpartner/in in Fragen der baurechtlichen Situation und des Denkmalschutzes:

Kreisverwaltung des Main-Taunus-Kreises, Untere Denkmalschutzbehörde
Stadt Schwalbach, Bau- und Planungsamt

6. Erschließung

Die Liegenschaft ist nicht erschlossen. Soweit sich noch Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Gelände befinden, sind diese neu zu ordnen (innere Erschließung) und ggf. mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen. Von der Stadt Eschborn aus besteht eine Zufahrtsmöglichkeit über die Straße „Am Weißen Stein“ und einen Fahrweg, der sich im Eigentum des Hessen-Forst befindet. Auch kann das Gelände fußläufig oder mit dem Fahrrad über öffentliche Grundstücke der Stadt Eschborn (Rinderwiesen), der Stadt Schwalbach am Taunus oder der Gemeinde Sulzbach erreicht werden. Der Fuß- und Radweg über die Stadt Eschborn wurde in jüngster Zeit komplett neu hergestellt. Für eine zukünftige Nutzung des Geländes kann sich der Hessen-Forst vorstellen, eine verkehrliche Erschließung über seine Grundstücke zuzulassen (in Verlängerung zur Straße „Am Weißen Stein“), sofern die Zufahrt (der vorhandene Weg) derart konzipiert wird, dass diese frei von parkenden Fahrzeugen gehalten werden kann. Entsprechende Maßnahmen sind in einem Nutzungskonzept vorzusehen. Die Interessenten werden aufgefordert, sich vor Abgabe eines Kaufangebotes mit dem Hessen-Forst (Forstamt Königstein) bzw. der Stadt Eschborn zur Abstimmung in Verbindung zu setzen.

7. Besonderheiten

Altlasten

Das Gelände wurde umwelttechnisch untersucht. Bei dieser Erfassung und Erstbewertung von kontaminationsverdächtigen Stellen wurden insgesamt 6 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) festgestellt. Für 4 Flächen kann der Kontaminationsverdacht nicht ausgeschlossen werden. Die Beauftragung weiterer Untersuchungen wird derzeit in Abstimmung mit der OFD Hannover geprüft.

Baulasten

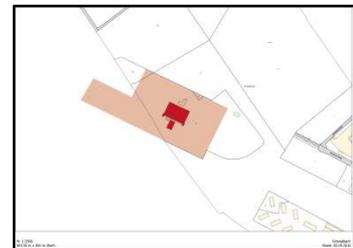
Gemäß Auskunft des Main-Taunus-Kreises liegen keine Eintragungen vor.

Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes befindet sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Daher ist eine systematische Überprüfung vor Beginn von Baugrunduntersuchungen und geplanten Bauarbeiten, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, erforderlich. Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Blindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst.

Denkmalschutz

Bei dem auf dem Gelände vorhandenen, noch erhaltenen Flugzeughangar (rot gekennzeichnet) handelt es sich gem. § 2 Abs. 1 HDSchG um ein Einzeldenkmal, das 2010 in die Denkmaltopographie aufgenommen wurde. Dies gilt auch für das vor dem Hangar befindliche ehemalige Postgebäude (rot gekennzeichnet), für die hinter dem Hangar angeordnete ehemalige Heizzentrale und dem gesamten Hangarvorfeld (hell gekennzeichnet).



8. Kaufpreisvorstellung

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten. Der Erwerb ist für den/die Käufer provisionsfrei.

9. 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 dem Exposé beiliegenden 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.

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 Angebot 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. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten 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 ernsthaftes und bedingungsfreies Angebot mit dem Betreff

„Ehemalige Flugplatz mit Entwicklungspotenzial bei Frankfurt am Main“

bis „06.01.2017“ an:
Bundesanstalt für Immobilienangaben
-Herrn Uwe Schmidt-
Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

Fügen Sie Ihrem Angebot bitte ein Nutzungskonzept bei.

Bei Korrespondenz geben Sie bitte das Geschäftszeichen KOVK.VK-129662/0001-02.4002 an.

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

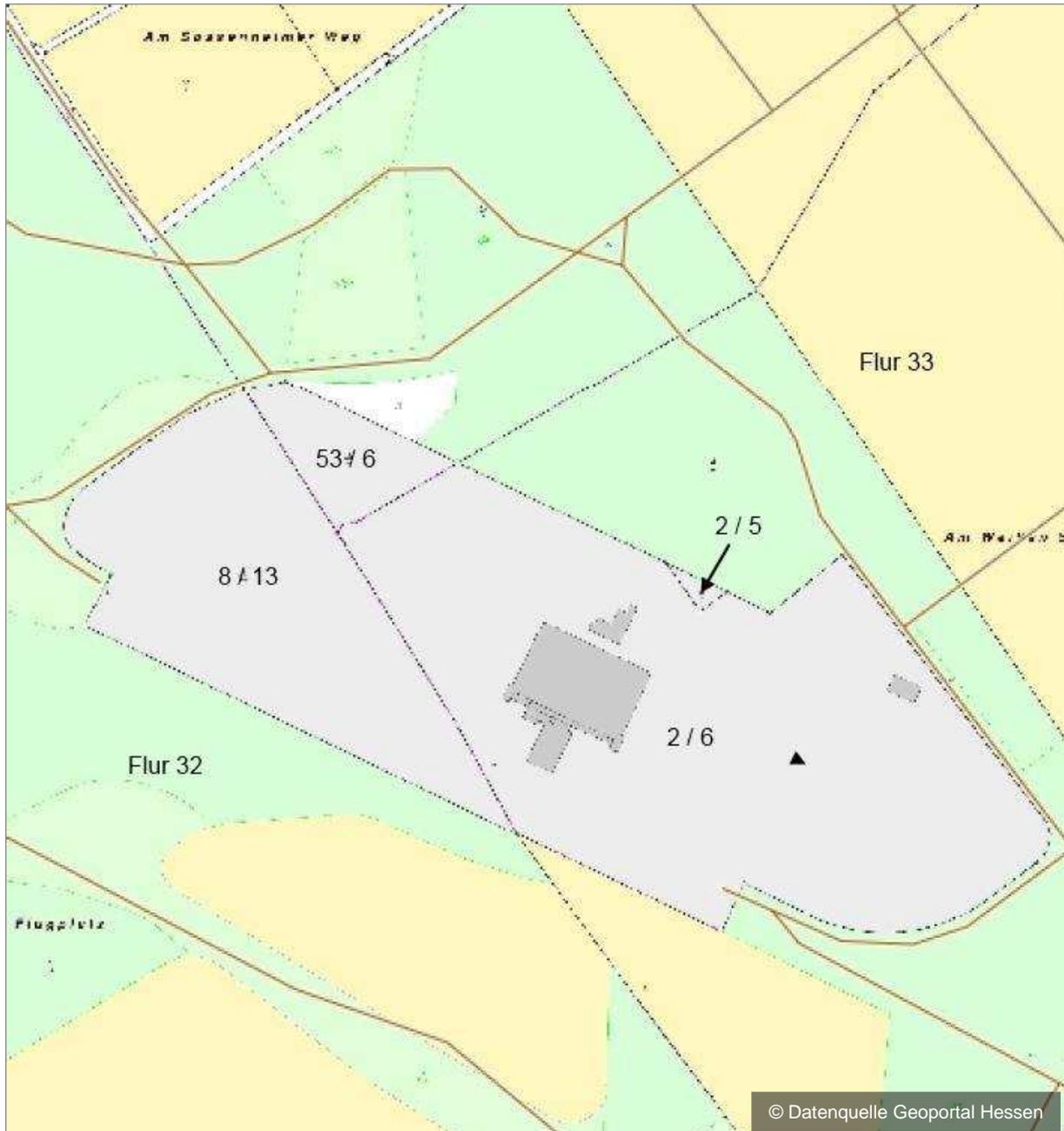
10. Besichtigungstermine

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn Uwe Schmidt unter der in der Fußzeile angegebenen Kontaktadresse.

11. Anlagen

11.1	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	11
11.2	Fotos	12
11.3	Vordruck zur Angebotsabgabe	13

11.1 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



11.2 Fotos



Blick auf die westliche Hangarvorderseite mit vorgelagertem Postgebäude



Blick auf die östliche Hangarvorderseite mit vorgelagertem Postgebäude



Blick in den Hangar mit Gebäudeeinbau



Blick auf die ehemalige Heizzentrale



Blick auf die Überreste des ehemaligen östlichen Hangars



Blick auf das ehemalige Hangarvorfeld mit Überresten des ehemaligen westlichen Hangars

11.3 Vordruck zur Angebotsabgabe

Kaufpreisangebot

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
 Direktion Koblenz, Verkaufsteam Frankfurt I
 Herr Uwe Schmidt
 Eschersheimer Landstraße 223
 60320 Frankfurt am Main

Kaufangebot für die Liegenschaft/en
 Bezeichnung der Liegenschaft

I. Kaufinteressent

Name, Vorname / Firma		
PLZ	Ort	Straße
Telefon	Fax	E-Mail

Ich bin/ wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) bzw. der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:

ja nein

Ich bin/ wir sind mit der Aufnahme in Ihre Interessentendatenbank einverstanden:

ja¹ nein²

¹ Dies dient nur zur Zusendung von Informationen zu am Markt angebotenen Verkaufsobjekten. Diese Angaben werden nicht an Dritte weitergegeben.

² Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

II. Kaufangebot

Objekt (Straße, Hausnummer)	Ihr Kaufpreisangebot in Euro	Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)
	€	

Ort

Datum

Unterschrift

Unterschrift