

Exposé



Flugplatz Bitburg

Gewerbe-, Dienstleistungs- und
Freizeitzentrum mit Potenzial
54634 Bitburg

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Trier, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstücke der Liegenschaft Flugplatz Bitburg in 54634 Bitburg zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage	Stadtrand von Bitburg, ca. 3,5 km bis Stadtzentrum Autobahn A 60 ca. 7 km Flughafen Luxemburg ca. 60 km
Kaufpreisvorstellung	zwischen 18 bis 20 €/m ² voll erschlossen
Verfügbare Flächen Gewerbe/Industrie	ca. 50 ha
Davon vollständig erschlossen	ca. 14 ha
Flugbetriebsfläche	ca. 190 ha

2. Lagebeschreibung

Die Stadt Bitburg liegt inmitten der Südeifel, einer abwechslungsreichen, offenen Landschaft mit weiten Tälern und ausgedehnten Hochflächen. Der Flugplatz Bitburg befindet sich ca. 2 km südlich der Kreisstadt an der Bundesstraße B 51, der wichtigen Nord-Süd-Verbindung, die den Trierer und Luxemburger Raum mit dem Norden verbindet. Der nächste Autobahnanschluss A 60 ist rund 7 km entfernt, ebenso der nächste Personenbahnhof in Bitburg-Erdorf, wo auch der Eifel-Mosel-Express einen Stopp einlegt. Der nächste Güterbahnhof mit etwa 35 km Entfernung befindet sich in Trier-Ehrang, wie auch ein großer Binnenschiffahrtshafen. Außer dem vor Ort vorhandenen Verkehrslandeplatz liegen der Flughafen Luxemburg mit rund 60 km und der Flughafen Köln/Bonn mit rund 150 km Entfernung in erreichbarer Nähe.

Bitburg mit rund 14.000 Einwohnern befindet sich etwa 30 km nördlich des Oberzentrums Trier und ist ausgewiesenes und einziges Mittelzentrum im südlichen Landkreis Bitburg-Prüm. Aufgrund seiner zentralen Lage, des großen Einzugsgebietes und der günstigen Bedingungen zur Ansiedlung von



Handels- und Industriebetrieben hat sich Bitburg zu einem aufstrebenden Wirtschaftsstandort entwickelt, der seiner Bevölkerung als Wohnstadt eine hohe Lebensqualität garantiert und sich auch als Touristenziel großer Beliebtheit erfreut. Die medizinische Grundversorgung wird durch ein Krankenhaus und eine Vielzahl an Fachärzten bereitgestellt. Auch die Bildung ist in Bitburg sicher gestellt, so sind Schulen aller Art vom Kindergarten über Grund- und weiterführende Schulen bis zur Abendschule vertreten.

Hoch- und Fachhochschulen zur beruflichen Aus- und Weiterbildung gibt es in Trier, Saarbrücken, Kaiserslautern und Koblenz. In unmittelbarer Nähe zu Bitburg befindet sich der Naturpark Südeifel im Dreiländereck Deutschland-Belgien-Luxemburg, ein großräumiges Schutzgebiet, das sich wegen seiner landschaftlichen Vielfalt und dem damit verbundenen Artenreichtum der hier beheimateten Flora und Fauna für ein intensives Naturerleben und als Naherholungsgebiet besonders eignet. 1958 gegründet, ist er mit 432 km² der erste länderverbindende Naturpark im Herzen Europas und ältester in Rheinland-Pfalz sowie zweitältester in Deutschland.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Der ehemalige 484 ha große Flugplatz Bitburg wurde zwischen 1950/52 von den amerikanischen Streitkräften erbaut und diente von 1954 bis 1994 als US-Luftwaffenstützpunkt. Seit seiner Rückgabe am 30.09.1994 an die Bundesrepublik Deutschland haben sich mehr als 170 Betriebe auf einer Fläche von rund 230 ha auf dem Gelände angesiedelt.

Im industriellen Bereich der Liegenschaft befindet sich ein Bau- und Recyclingpark sowie Betriebe des produzierenden Gewerbes (z.B. Fensterproduktion, Alu-Paneel-Fertigung.) Im gewerblichen und Dienstleistungsbereich wurden zahlreiche Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe aus unterschiedlichsten Branchen untergebracht.

Neben Gewerbe- und Dienstleistungsfirmen hat sich auch ein Sport- und Freizeitzentrum etabliert. Der Flugplatz Bitburg verfügt über mehr als 1.500 Hotelbetten und entsprechende Freizeiteinrichtungen. Insgesamt sind zurzeit etwa 1.400 Arbeitsplätze in den verschiedenen Nutzungsbereichen vorhanden.

Die zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücke sind insgesamt ca. 50 ha groß und über das gesamte Flugplatzgelände verteilt. Es handelt sich um bebaubare Flächen für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung. Bei Bedarf können die Grundstücke auch geteilt werden.

Attraktive Flächen an einem etablierten Standort

Westpark

- Masholder Flur 4
Flurstück Nr. 63
- Größe: 7.380 m²
- unbebaut
- Nutzfläche ca. 2.000 m²
- Grünfläche ca. 5.380 m²
- Gebietskategorie:
GE, B-Plan Nr.1 rechtskräftig



Westpark

- Masholder Flur 4,
Flurstück Nr. 60
- Größe: 8.101m²
- unbebaut
- Nutzfläche ca. 4.139 m²
- Grünfläche ca. 5.380 m²
- Gebietskategorie:
GE, B-Plan Nr.1, rechtskräftig



Heinrich-Hertz-Straße

- Mötsch Flur 4
Flurstück Nr. 66
- Größe: 28.219 m²
- unbebaut
- Nutzfläche
- Gebietskategorie:
B-Plan in Aufstellung



Hans-Bongers-Straße

- Mötsch Flur 4
Flurstück Nr. 74
- Größe: 20.545 m²
- Unbebaut
- Nutzfläche
- Gebietskategorie:
GE, B-Plan Nr.9a
rechtskräftig



Alte Röhler Straße

- Mötsch Flur 4
Flurstück Nr. 470/69
(grün gekennzeichnet)
- Größe: 32.307 m² (nach Bedarf teilbar)
- Flurstück Nr. 470/70
- Größe: 36.896 m² (nach Bedarf teilbar)
- unbebaut
- Nutzfläche
- Gebietskategorie:
GE, B-Plan Nr.3 und 13, rechtskräftig



Hans-Bongers-Straße

Shelterbereich B

- Mötsch Flur 4
Flurstück Nr. 470/75
- Größe: 229.524 m² (nach Bedarf teilbar)
- bebaut: Shelter teilweise
- Nutzfläche
- Gebietskategorie:
B-Plan Nr. 9 -Entwurf
derzeitige Neuerschließung
(s.a. Anlage 11.4)



Heinrich-Hertz-Straße

Shelterbereich C

- Mötsch Flur 4
Flurstück Nr. 55
- Größe: 107.833 m² (nach Bedarf teilbar)
- bebaut: 6 Shelter
- Nutzfläche
- Gebietskategorie:
luftverkehrsrechtlich genehmigtes Gebiet



4. Angaben zur Energieeinsparverordnung

Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil unbebaut. Bei Gebäuden, für die eine Verwendung mit der zuständigen Kommune (noch) nicht abgestimmt wurde, ist ein Energieausweis nach den Anforderungen der EnEV (noch) nicht erstellbar.

5. Planungssituation

Mit Datum vom 12.07.1995 wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland, dem Land Rheinland-Pfalz und dem Zweckverband Flugplatz Bitburg abgeschlossen, der auch die Kostenverteilung für die Erschließung regelt. Hiernach ist der Erschließungsbeitrag im Sinne des § 127 BauGB im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst, so dass die Grundstücke erschließungsbeitragsfrei übertragen werden.

Für den überwiegenden Teil der zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor (Anlage 11.3). Weitere Informationen sind beim Zweckverband Flugplatz Bitburg, Trierer Straße 1, 54634 Bitburg, Ansprechpartnerin: Frau Tanja Schnarrbach, Telefon: 06561/15-2520, erhältlich. Zurzeit läuft das Verfahren zum B-Plan für den Shelterbereich B. Die Erschließung hat bereits begonnen. In der Planungsphase können Grundstücksverkäufe bei den anstehenden Erschließungsmaßnahmen noch berücksichtigt werden. Als Nutzungsbereiche sind nichtstörendes Gewerbe/Dienstleistungen, Sport, Feit, Tourismus / Industrie / Bauen und Recyceln / Luftverkehr vorgesehen.

Auf dem Flugplatzgelände ist kein Einzelhandel und Dauerwohnen erlaubt.

6. Erschließung

Alle Grundstücke - außer der Shelter Bereich C - sind bzw. werden zur Zeit mit Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefon an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und liegen an öffentlichen Verkehrsstraßen.

7. Besonderheiten

Die Grundstücke wurden bzw. werden nach BBodSchG auf Altlasten untersucht.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben liegt

zwischen 18 €/m² und 20 €/m² (voll erschlossen).

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

„Angebot für Fläche ...“

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Trier
Frau Gabriele Gerlach
Moltkestraße 15
54292 Trier

Bei Korrespondenz geben Sie bitte das Geschäftszeichen KOVK.VK-129985.3008 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

Die Grundstücke (ausgenommen Shelter Bereich C, hier bitte Termin vereinbaren) können jederzeit selbständig betreten werden. Das gilt nicht für eventuelle Gebäude auf dem Grundstück. Das Betreten erfolgt auf eigene Gefahr.

11. Anlagen

11.1	Fotos.....	9
11.2	Luftbild (nicht maßstabsgetreu)	10
11.3	Rechtskräftige Bebauungspläne (Flugplatz Bitburg)	11
11.4	Entwurf Bebauungsplan Nr. 9 "Shelter-Bereich B"	12
11.5	Nutzungsplan (nicht maßstabsgetreu)	13

11.1 Fotos



Bürogebäude



Gebäude Firma Remondis



Palzkill



Hotel Eifelstern



Jugendhotel



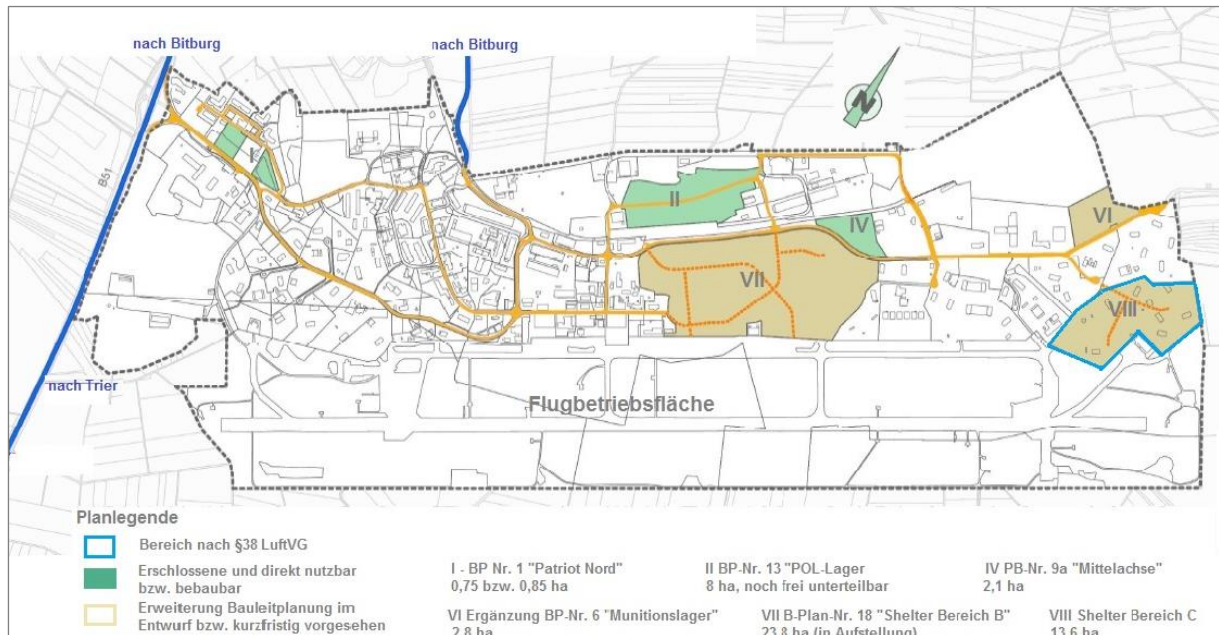
Jugendhotel

11.2 Luftbild (nicht maßstabsgetreu)



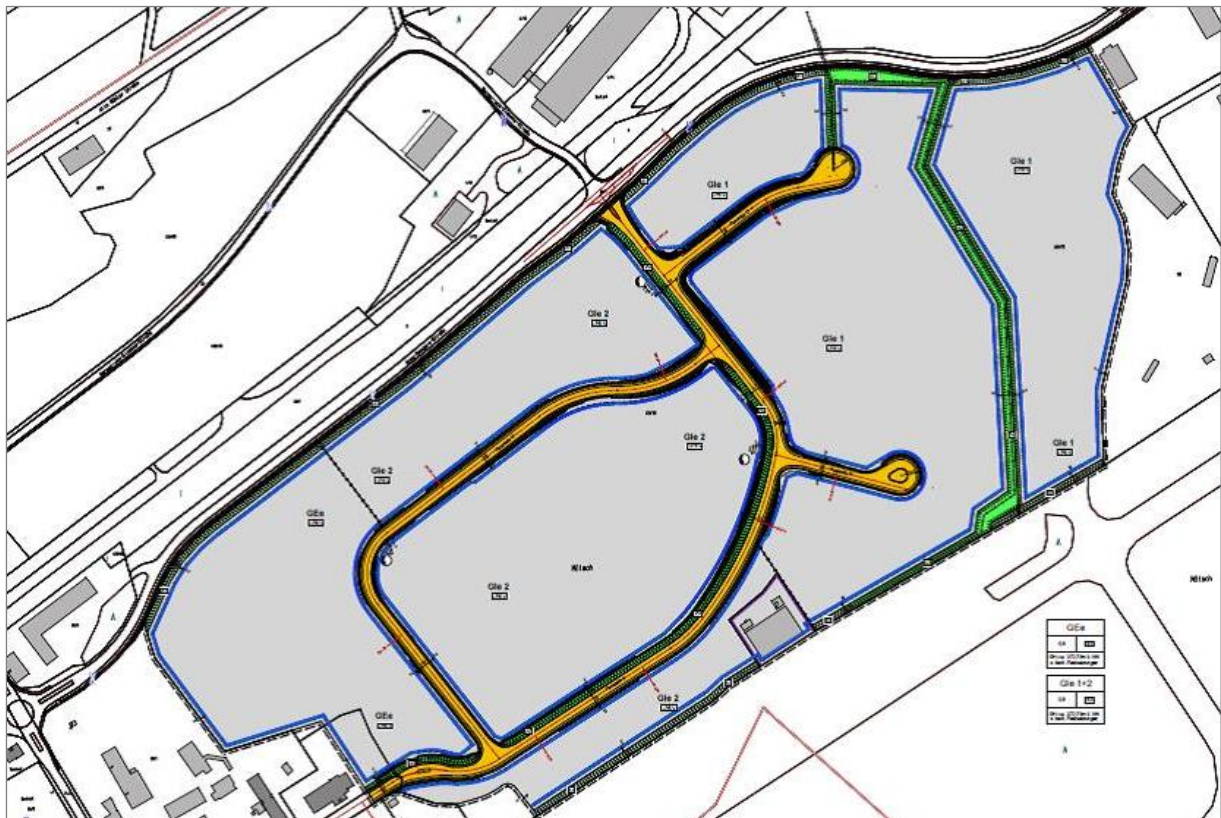
© Zweckverband Flugplatz Bitburg

11.3 Rechtskräftige Bebauungspläne (Flugplatz Bitburg)



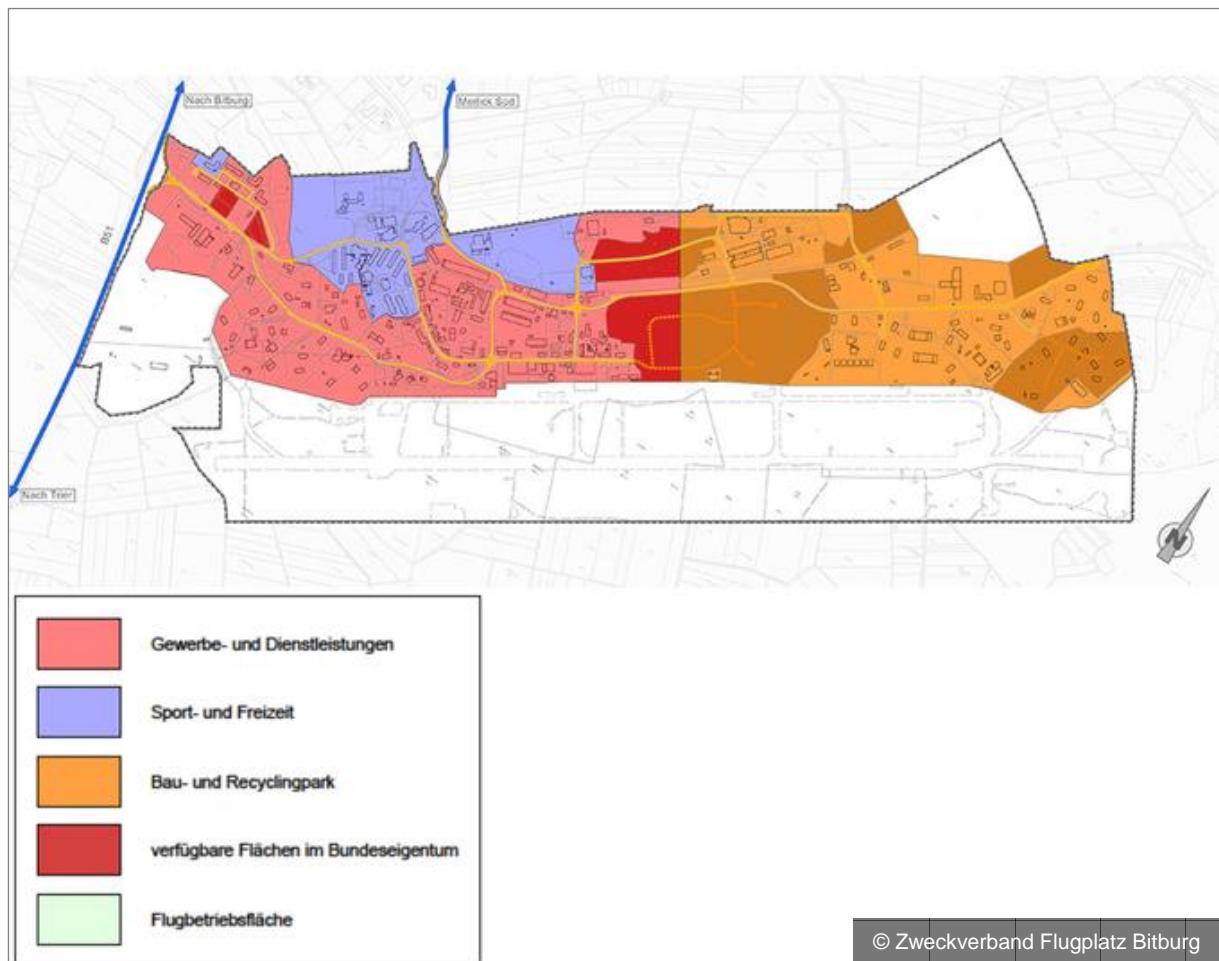
© ISU Bitburg, Zweckverband Flugplatz Bitburg

11.4 Entwurf Bebauungsplan Nr. 9 "Shelter-Bereich B"



© ISU Bitburg, Zweckverband Flugplatz Bitburg

11.5 Nutzungsplan (nicht maßstabsgetreu)



Der Nutzungsplan für das Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum zeigt die verschiedenen Bereiche.