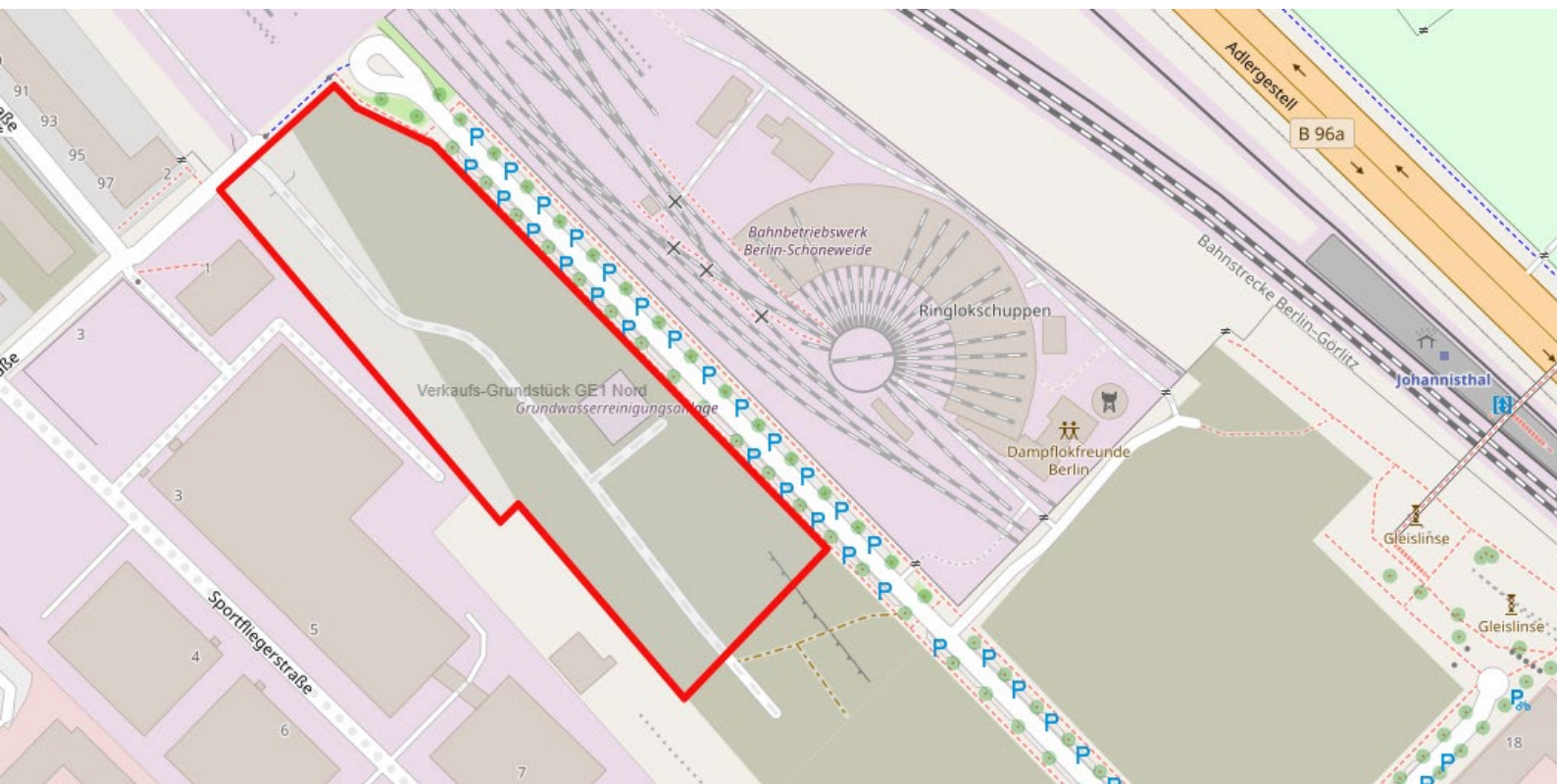




Verkauf des unbebauten Baugrundstückes GE1 für gewerbliche Nutzung in Berlin-Johannisthal

Adresse:
Wagner-Régeny-Allee, 12487 Berlin

Kaufpreis/Kaufpreisvorstellung:
vornehmlich gegen Höchstgebot

Grundstücksfläche:
16.939 qm
Erwerb von Teilflächen möglich

Stand: 07.07.2026

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter:
www.deutschebahn.com/immobilien

Lage

Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ende der Wagner-Régeny-Allee in Berlin-Johannisthal. Eine Hausnummer wurde noch nicht zugeteilt. Nordöstlich – auf der gegenüberliegenden Straßenseite – befindet sich ein denkmalgeschütztes Loksuppenareal, das durch den Verein Dampflokkfreunde Berlin e.V. genutzt wird. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Verlängerung der Landfliegerstraße, die in diesem Bereich als Fuß- und Radweg dient. Das südöstliche Umfeld ist Bestandteil des Gewerbegebietes Adlershof-Johannisthal. Dort ist ein neuer zentraler Sitz der Berliner Sparkasse entstanden, weitere Gebäude befinden sich in Planung. Westlich des Grundstücks befinden sich bereits gewerblich genutzte Grundstücke.

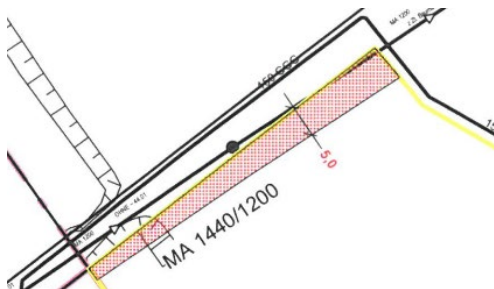
Die Autobahn-Anschlussstelle Adlershof ist nur wenige Minuten entfernt. Über die Benno-König-Straße ist der S-Bahn-Haltepunkt Johannisthal in 300 Metern Entfernung erreichbar. An dieser neuen Straße sind Ladenlokale für kleinteiligen Einzelhandel und Gastronomie geplant, so dass Beschäftigten z.B. in der Mittagspause ein attraktives Umfeld geboten wird. In rund 200 Metern Entfernung befindet sich die Haltestelle „Landfliegerstraße“ der Straßenbahn im Groß-Berliner Damm. Nähere Informationen zum neuen Gewerbegebiet unter www.adlershof-johannisthal.de.

Objektbeschreibung

Das 16.939 qm große Grundstück ist an der Wagner-Régeny-Allee gelegen und besteht aus den beiden Flurstücken 2402 (Gemarkung Kanne, Flur 1) und 119 (Gemarkung Treptow, Flur 151). Die Länge der Straßenfront beträgt rund 240 Meter, die Grundstückstiefe beträgt an der Nordwestseite ca. 55 Meter, an der Südostseite ca. 75 Meter. Ein Verkauf von Teilflächen an mehrere Erwerber ist möglich. Die Vermessungskosten für Bildung der Teilflächen werden in diesem Fall unter den Erwerbern flächenanteilig aufgeteilt.

Als Eigentümer des Grundstücks ist die DB Netz AG im Grundbuch eingetragen, die 2024 zur DB InfraGO AG umfirmiert wurde und durch die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Europaplatz 1, 10557 Berlin vertreten wird. Im Grundbuch eingetragen sind verschiedene Wege- und Leitungsrechte, deren Ausübungsraum sich jedoch mit der nachstehend beschriebenen Ausnahme nicht auf den Kaufgegenstand erstrecken.

Dieses Leitungsrecht beschränkt sich auf den Grenzbereich zum Rad- und Fußweg in Verlängerung der Landfliegerstraße (siehe nachfolgende Lageskizze, in der die Grundstücksgrenze gelb, die Leitung schwarz und der 5m breite nicht überbaubare Schutzbereich rot dargestellt sind). Da sich nach dem Bebauungsplan dort ein 5 Meter breiter nicht überbaubarer Bereich befindet, ist die Einschränkung der Bebaubarkeit durch diese Leitung marginal.



Lage des Leitungsrechts der Berliner Wasserbetriebe (Quelle: Urkunde zur Bestellung der Dienstbarkeit)

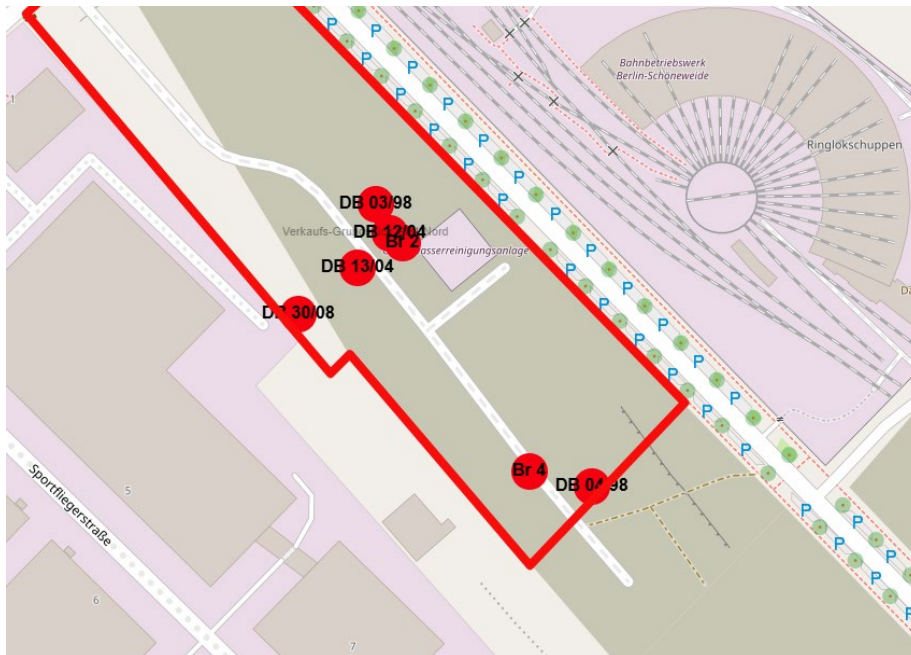
Weitere Immobilienangebote finden Sie unter:
www.deutschebahn.com/immobilien

Das Grundstück ist mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Grundwasserreinigungsanlage nicht bebaut, es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse. Gleisschotter, Schienen und Schwellen wurden bereits weitgehend entfernt. Ein Betonplattenweg inklusive eines ehemaligen Bahnübergangs verbleibt beim Verkauf des Grundstücks funktionslos.

Ungefähr im mittleren Bereich der Straßenfront befindet sich ein ca. 19 Meter breiter und 18 Meter tiefer Bereich, in dem sich eine Grundwasserreinigungsanlage befindet, die dort während der laufenden Grundwassersanierung verbleiben muss. Diese Anlage wird durch den Verkäufer auf dessen Kosten voraussichtlich noch bis Herbst 2026 betrieben. Nach Außerbetriebnahme der Anlage wird diese bis Ende 2026 abgebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt fünf Gruppen von Grundwassermessstellen sowie zwei Sanierungsbrunnen. Die beiden Sanierungsbrunnen Br2 und Br4 befinden sich außer Betrieb. Die Messpegelgruppen DB 03/98, DB 04/98, DB 12/04 und DB 13/04 werden durch den Verkäufer bis Ende 2026 fachgerecht zurückgebaut. Bis dahin sind sie für eventuelle Beprobungen vorzuhalten. Die Messpegelgruppe DB 30/08 im Randbereich des Kaufgegenstands wird auch weiterhin unbefristet benötigt, wird grundbuchlich gesichert und kann nur eventuell und nach fachlicher Abstimmung mit dem Verkäufer verlegt werden. Die Lage geht aus nachfolgendem Lageplan hervor. Die Leitungen von den Sanierungsbrunnen (auch denen außerhalb des Kaufgegenstands) zur Reinigungsanlage werden mit der Außerbetriebnahme der Reinigungsanlage funktionslos und zurückgebaut.

Weitere Rechte Dritter wie Dienstbarkeiten, Baulasten usw. bestehen nicht. Eine entsprechende Baulasten-Auskunft liegt vor.



Planungsrecht

Der Verkaufsgegenstand befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 9-60, der festgesetzt und bestandskräftig ist. Das Grundstück ist als Gewerbegebiet ausgewiesen mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer Grundflächenzahl von 0,6. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18 Meter über Gehweg.

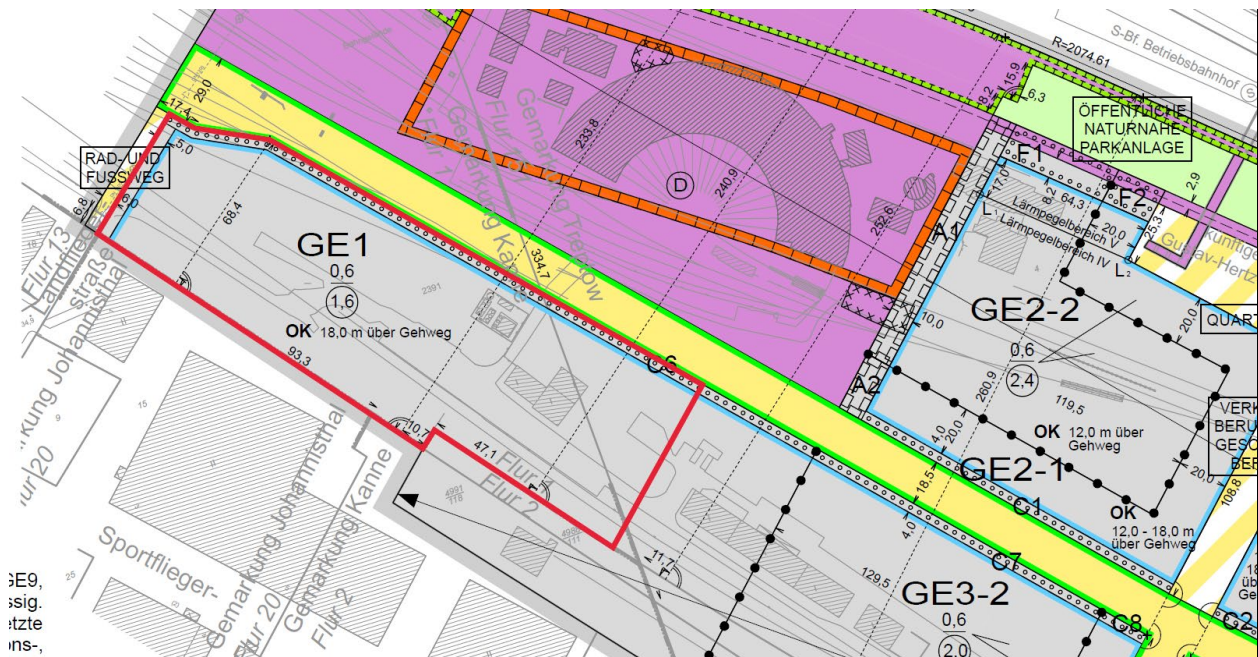
Zulässig sind neben Gewerbebetrieben aller Art insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ein-

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter:

www.deutschebahn.com/immobilien

zelhandel ist unzulässig, ebenso Tankstellen und Vergnügungsstätten. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen.

Die Bebauungsplanzeichnung inklusive der textlichen Festsetzungen sowie der Begründungstext dazu stehen auf www.adlershof-johannisthal.de als PDF-Datei zum Download bereit, ein Ausschnitt aus der Planzeichnung findet sich nachfolgend.



Der benachbarte Wissenschaftsstandort Adlershof ist städtebauliches Entwicklungsgebiet und unterliegt somit dem besonderen Städtebaurecht gemäß §§ 165 ff. BauGB. Der Kaufgegenstand befindet sich vollständig außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsgebietes und ist von den damit verbundenen Abgaben, Ausgleichsbeträgen usw. deshalb nicht betroffen.

Erschließungssituation

Das Grundstück wird über die Wagner-Rény-Allee erschlossen, in der auch die üblichen Medien (Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Elektro, Gas, Telekommunikation, Fernwärme) anliegen. Die Hausanschlüsse für die Medien sind auf Kosten des Käufers bei den jeweiligen Unternehmen zu beantragen. Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB fallen für den Käufer nicht an, da die Finanzierung der Erschließung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Verkäufer und dem Land Berlin anderweitig geregelt wurde.

Altlasten- und abfallrechtliche Situation

Gemäß dem Handbuch „Ökologische Altlasten“ der DB AG wurden seit Ende der 1990er Jahre alle Standorte der Deutschen Bahn AG beginnend mit einer Historischen Erkundung, und wo es die Kontaminationssituation des Untergrundes notwendig erscheinen ließ, bis zum Beweinsniveau einer abschließenden Gefährdungsabschätzung der Detailuntersuchung untersucht. In Abhängigkeit der Gefährdung der Schutzgüter wurden bzw. werden an Teilstandorten der DB AG darüber hinaus Sanierungen des Bodens und/oder Grundwassers soweit notwendig durchgeführt.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter:
www.deutschebahn.com/immobilien

Im Auftrag des Verkäufers wurde die Fläche des Bebauungsplans in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz in Rasterfelder eingeteilt, für die jeweils ein Datenblatt mit allen bodenschutz- und altlastenrelevanten Daten sowie einer Handlungsempfehlung erstellt wurde. Der Kaufgegenstand befindet sich im Bereich der Rasterfelder 201037, 201038 und 201046, für die die Datenblätter zur Information diesem Exposé beigelegt werden. Die Rasterfelder 201037 und 201038 gehen über den hier ausgeschriebenen Kaufgegenstand hinaus.

Die Rasterfelder 201038 und 201046 werden nicht als Altlastenverdachtsfläche im Berliner Bodenbelastungskataster geführt. Nur ein schmaler Streifen entlang der neuen Straße des Kaufgegenstands befindet sich im Rasterfeld 201037, das Teil einer Altlastenverdachtsfläche im Berliner Bodenbelastungskataster ist. Mit Schreiben vom 19.03.2019 wurde durch die zuständige Bodenschutzbehörde die Befreiung vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich aller Wirkungspfade für das Rasterfeld 201037 bestätigt.

Im Bereich des Kaufgegenstandes bestehen aufgrund einer unterströmenden Schadensfahne im Grundwasser, die derzeit gesichert und saniert wird, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen, die eine Grundwassernutzung zur Eigenwasserversorgung nicht zulassen. Baubedingte, aktive Grundwasserhaltungen sowie Versickerungen von Niederschlagswasser sind nur in Ausnahmefällen und nach vorheriger Abstimmung mit der Bodenschutz- und Wasserbehörde genehmigungsfähig.

Mehrkosten, die aus einer Belastung des Bodenaushubs resultieren, der im Rahmen von Bauarbeiten anfällt, sind durch den Käufer zu tragen. Bei benachbarten Bauvorhaben, u.a. dem Straßenbau, hat sich aber gezeigt, dass der Bodenaushub weitgehend den Zuordnungswerten Z0 und Z1 entsprach.

Kampfmittelvorkommen

Im Jahr 2013 erfolgte auf Antrag des Verkäufers eine Luftbilddauswertung des Kampfmittelräumdienstes bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Ermittlungen deuten auf ein eventuelles Vorkommen von Kampfmitteln hin. Im Bereich des Kaufgegenstandes wurden mehrere Erdlöcher, ein Bombentrichter sowie eine Deckung kartiert. Bei Bauarbeiten sind deshalb geeignete Maßnahmen unter Einbeziehung einer Fachfirma der Kampfmittelräumung einzuleiten.

Topographie, Baugrund

Das Grundstück befindet sich teilweise im Bereich des ehemaligen Bahndamms in einer Höhe von rund 36 bis 39 m über NHN. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Böschung, deren Fuß sich bei rund 34 m über NHN befindet. Da die Straße in einem Höhenniveau von rund 36 bis 37 m über NHN errichtet wurde, bietet sich eine Nivellierung des Geländeniveaus an.

Für die Bebauung mit Gebäuden liegen keine Baugrundgutachten vor, so dass zur Tragfähigkeit des Baugrunds keine Angaben gemacht werden können. Der Grundwasserstand befindet sich bei ca. 32 m NHN.

Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Johannisthal. Durch eine geplante, aber noch nicht rechtswirksame Lockerung der Schutzgebietsverordnung ist eine Einstufung in Zone III B geplant.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter:
www.deutschebahn.com/immobilien

Angaben zum Energieausweis

Für das Objekt ist kein Energieausweis erforderlich.

Zielgruppe der Ausschreibung

Die Finanzierung der Erschließungsstraßen ist unter Beteiligung des Bundes und des Landes Berlin aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ erfolgt. Damit einhergehend ist der Verkäufer verpflichtet, die Grundstücke bevorzugt, aber nicht ausschließlich förderfähigen Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Dies sind Unternehmen, die im Sinne des GRW-Koordinierungsrahmens förderfähig sind, unabhängig davon, ob tatsächlich eine Förderung in Anspruch genommen wird. Näheres zur Förderfähigkeit z.B. auf der Internetseite der IBB (Investitions- und Landesbank Berlin).

Um der oben genannten Verpflichtung nachzukommen, beabsichtigt der Verkäufer, den Käufer kaufvertraglich zu verpflichten, die Nutzflächen über die Zweckbindungsfrist der Fördermittel bis Januar 2038 ausschließlich förderfähigen Nutzern zur Verfügung zu stellen.

Falls eine Förderfähigkeit des Erwerbers in diesem Sinne gegeben ist, wird empfohlen, dem Angebot entsprechende Nachweise beizulegen. Der Verkauf an ein nicht förderfähiges Unternehmen ist möglich, wenn eine Vermietung überwiegend an förderfähige Unternehmen erfolgt.

Ausdrücklich wird an dieser Stelle auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln durch förderfähige Betriebe für die anstehenden Investitionen aus Mitteln des GRW-Förderprogramms hingewiesen. Weitere Informationen hierzu können über die Investitionsbank Berlin (IBB) erfragt werden. Ein Kontakt dorthin wird verkäuferseitig gern vermittelt.

Hinweis zum Verkauf der Nachbarfläche

Die südwestlich angrenzende rund 4.500 m² große Teilfläche des Baufeldes GE 1 befindet sich in Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens. Als Ansprechpartner für einen eventuellen Verkauf steht Ihnen das Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Nord, Außenstelle Berlin, Steglitzer Damm 117, 12169 Berlin zur Verfügung.

Rückfragen, Besichtigungsmöglichkeit

Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter immobilien.ost@deutschebahn.com (bitte Betreff „Adlershof-Johannisthal“ angeben!) gern zur Verfügung.

Die Fläche ist zur Besichtigung jederzeit frei zugänglich. Auf der Fläche selbst befinden sich keine ausgewiesenen Wege, eventuell sind offene Schächte oder andere Unfallgefahren bei einer Begehung vorhanden; eine Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr und sollte auf jeden Fall nur bei Tageslicht erfolgen.

Konditionen, Verfahrensablauf

Der Verkauf erfolgt vornehmlich gegen Höchstgebot, deshalb wird verkäuferseitig kein Kaufpreis vorgegeben. Als Anhaltspunkt für Kaufpreisangebote verweisen wir auf die aktuellen Bodenrichtwerte für das Grundstück selbst und Grundstücke in der näheren Umgebung (veröffentlicht unter <https://gdi.berlin.de/viewer/main/>). Neben der Kaufpreishöhe sind (ausreichende Bonität des Bieters vorausgesetzt) auch die Förderfähigkeit des Käufers und (im Falle von Angeboten auf Teilflächen) das Zusammenpassen der gewünschten Teilflächen mit den gewünschten Teilflächen anderer Bieter wesentliche Auswahlkriterien.

Bitte senden Sie Ihr Kaufangebot mit dem Betreff „Kaufangebot für Baugrundstück GE1 Nord Adlershof-Johannisthal“ als PDF-Dateianhang per E-Mail an

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter:
www.deutschebahn.com/immobilien

immobilien.ost@deutschebahn.com, wolfgang.stahnke@deutschebahn.com und johanna.starke@deutschebahn.com.

Um eingehende Angebote vergleichend beurteilen zu können, sind mindestens folgende Informationen anzugeben.

- verbindliches Angebot über die Kaufpreishöhe bzw. bei Erwerbsinteresse von Teilflächen über den angebotenen Quadratmeterpreis,
- bei Erwerbsinteresse von Teilflächen Angaben zur gewünschten Größe (Minimal- und Maximalfläche) sowie zu Restriktionen des Grundstückszuschnittes (z.B. ungefähres Seitenverhältnis der Grundstücksfläche),
- Ansprechpartner mit E-Mail-Adresse und Telefonnummer für eventuelle Rückfragen,
- Beleg über Kaufpreisfinanzierung (z.B. Bürgschaft einer Bank, die der Aufsicht der Europäischen Zentralbank unterliegt; Nachweis von zur Verfügung stehendem Eigenkapital),
- genaue Angaben zum Käufer, also genauer Name des Unternehmens, Sitz des Unternehmens, Branche des Unternehmens, Handelsregisternummer und Eigentümer,
- ggf. Nachweis der Förderfähigkeit im Sinne des GRW-Koordinierungsrahmens.

Nach Angebotsabgabe werden wir mit den Bietern Verhandlungen über den Kaufvertrag aufnehmen. Einen Kaufvertragsentwurf stellen wir als Verhandlungsgrundlage zur Verfügung. Die abschließende Entscheidung über die Käufer ist dann in Abhängigkeit von der Kaufpreishöhe durch verschiedene Konzerngremien zu treffen. Nach erfolgter Entscheidung erfolgt der Beurkundungstermin. Die Kaufpreisfälligkeit soll 14 Tage nach Beurkundung des Kaufvertrages eintreten. Der Besitzübergang erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum nächsten Monatsletzten. Die Grundbuchumschreibung kann anschließend beantragt werden.

Die Deutsche Bahn AG behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt.

Dieses Verfahren ist kein Vergabeverfahren im Sinne der Verordnung über die Vergabe von Aufträgen im Bereich des Verkehrs, der Trinkwasserversorgung und der Energieversorgung (SektVO) oder anderer vergaberechtlicher Vorschriften (z.B. Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen (VOL)) und auch nicht mit den dort aufgeführten Verfahren vergleichbar.

Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Auch werden keine Kosten für das Erstellen und Einreichen eines Angebotes erstattet.

Hinweis

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich Nebenkosten (Notar, ggf. Vermessung, Gebühren, etc.). Der Verkäufer wird zur Umsatzsteuer optieren. Die Veräußerung erfolgt für den Käufer provisiionsfrei im Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben haben wir sorgfältig zusammengetragen. Da wir uns hierbei auf die Informationen der Verkäufer und Dritter stützen müssen, übernehmen wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr. Diese Informationen sind nur für den Exposéempfänger bestimmt. Dieser haftet bei nicht gestatteter Weitergabe an Dritte.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter:
www.deutschebahn.com/immobilien

Ansprechpartner

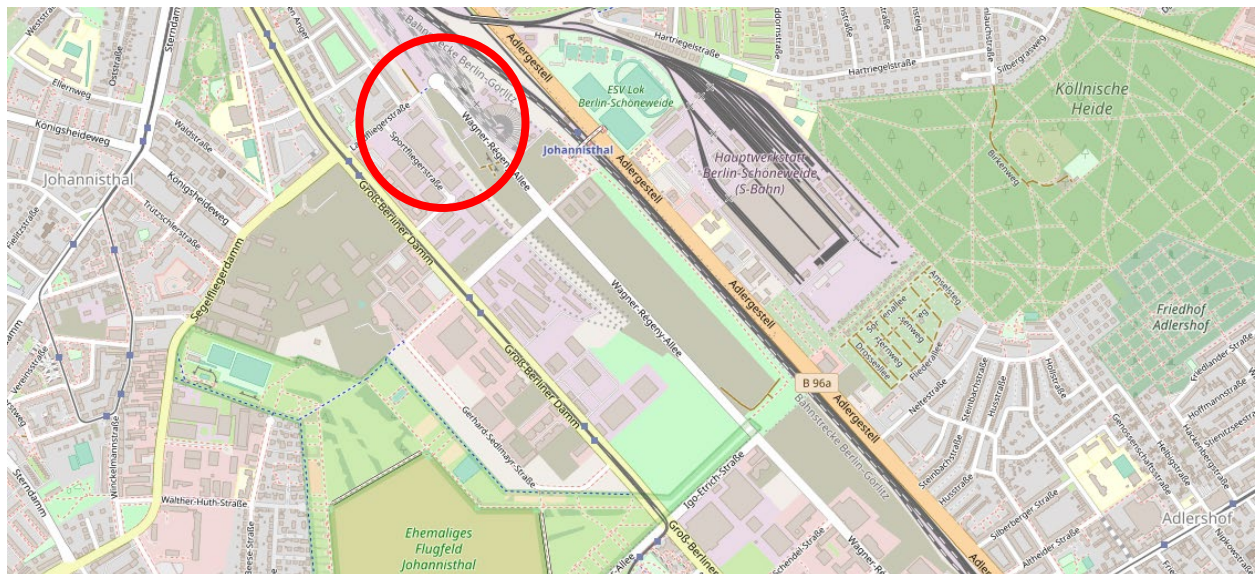
**Deutsche Bahn AG, DB Immobilien,
Vertrieb**

Euref-Campus 17, 10829 Berlin

Immobilien.Ost@deutschebahn.com



Lageplan



Weitere Immobilienangebote finden Sie unter:

www.deutschebahn.com/immobilien

Allgemeine Geschäftsbedingungen gegenüber Interessenten beim Vertrieb von Immobilien durch DB Immobilien, Deutsche Bahn AG

1.
Die Geschäftsbedingungen gelten als anerkannt, wenn der Interessent die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zur Verfügung gestellten Informationen in irgendeiner Form nutzt. Die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gemachten Angaben dienen der Information des Interessenten und stellen kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages im Rechtssinne dar.
2.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat sämtliche Angaben sorgfältig zusammengetragen. Hierbei muss sich DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, jedoch auf Informationen durch die Verkäufer oder sonstige Dritte verlassen. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet daher weder für materielle noch für immaterielle Schäden, seien sie unmittelbar oder mittelbar, die durch die Nutzung der gemachten Angaben oder durch die Nutzung fehlerhafter oder nicht vollständiger Informationen verursacht werden, es sei denn, DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat insoweit nachweislich einen Schaden durch eigenes grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten verursacht. Bei einer nachweisbaren Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) haftet DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, auch für einfache Fahrlässigkeit. In diesem Fall ist die Haftung auf den Ersatz von vertragstypischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet stets unbeschränkt für jede schuldhaft e Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
3.
Die durch den Zugriff auf die Dienstleistung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gewonnenen Informationen dürfen von den Interessenten nur persönlich und nur im Zusammenhang mit dem konkreten Interesse an dem Erwerb oder der Anmietung des nachgefragten Objekts verwendet werden. Jede Weitergabe an Dritte und jede Nutzung zu anderen – insbesondere gewerblichen – Zwecken ist untersagt und nur bei vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zulässig.
4.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, weist ferner darauf hin, dass sie die ihr von den Interessenten übermittelten Daten unter Einhaltung des Bundesdatenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Form elektronisch verarbeitet. Der jeweilige Interessent erklärt gleichzeitig mit dem Absenden der Daten seine Einwilligung zur elektronischen Verarbeitung.
5.
Es gilt deutsches Recht.
6.
Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist Berlin, wenn es sich bei dem Interessenten um einen Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs handelt.
7.
Mündliche Absprachen sind nur dann rechtsverbindlich, wenn sie von den Parteien schriftlich bestätigt werden.
8.
Sollte eine oder sollten mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame andere oder ergänzte Regelung zu ersetzen, die der unwirksamen im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter:
www.deutschebahn.com/immobilien

Deutsche Bahn AG Datenblatt Rasterfeld 20 10 37

Auftraggeber:	Bearbeiter:
DB Netz AG c/o Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin	Herr Wolfgang Stahnke (DB AG) Herr Michael Petzold (DB AG)

Erstellt am:	23.11.2017
Aktualisiert am:	03.04.2019

1. Allgemeine Angaben zum Rasterfeld

Rasterfeld-Nr.	20 10 37	
Fläche	6.420 m ²	
Eigentümer	Deutsche Bahn AG	
Fläche des BBK	ehem. Teil der Katasterfläche 7691; das Rasterfeld wurde mit Schreiben der SenUVK vom 19.03.2019 [7] vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit.	
Koordinaten	ETRS89 (O, N)	Soldner (RW, HW)
	A: 33399290,82 5811894,98	A: 32704,54 13420,22
	B: 33399305,82 5811886,30	B: 32719,72 13411,82
	C: 33399558,77 5811579,35	C: 32978,52 13109,66
	D: 33399546,05 5811568,14	D: 32966,01 13098,20
	E: 33399511,17 5811599,44	E: 32930,54 13128,84
Historische Nutzung	Von Ende des 19. Jahrhunderts bis Anfang der 90er Jahre: Rangierbahnhof/ Zugzerlegung und -bildung	
	<u>hier:</u> Gleisanlagen	
	90 er Jahre bis heute: Allmähliche Stilllegung des Betriebes und allmählicher Rückbau der baulichen Anlagen bzw. Gebäude	
Geplante Nutzung / B-Plan	<u>hier:</u> Rückbau der Gleisanlagen	
	Gewerbefläche	

2. Lage zu Schutzgebieten

Schutzgebiet	Lage	
	innerhalb	Außerhalb in Richtung/ Entfernung
Trinkwasserschutzzone Wasserwerk Johannisthal	ja (III A) ¹	--

¹ Hinweis: Gemäß ursprünglicher Anordnung von 2009, da die vorläufige Anordnung Johannisthal am 18.03.2017 abgelaufen ist. Die endgültige Festlegung zukünftiger Schutzzonen erfolgt erst mit einer neuen Rechtsverordnung. Innerhalb der Planung sind die genauen Randbedingungen mit der Wasserbehörde bei SenUVK zu klären.

3. Geologische/Hydrogeologische Angaben zum Rasterfeld

Geländehöhe (m NHN)	ca. +36,2 m bis + 38,8 m NHN
GW-Stand (m NHN) gem. [1]	ca. +31,3 m bis +31,6 NHN (Der zu erwartende höchste Grundwasserstand ist im Rahmen der Baumaßnahme bei SenUVK anzufragen)
GW-Flurabstand (m)	ca. 4,7 m bis 7,3 m u. GOK
Auffüllung/ Schichtenaufbau	Je nach Lage und Nutzung eines Areals im Bereich der Rasterfelder werden unterschiedliche Mächtigkeiten sowie Boden mit verschiedenen Gemenge-Anteilen angetroffen. Da der Bereich der Rasterfelder den größten Teil des ehemaligen Güter-/ und Rangierbahnhofs Berlin-Schöneweide einnimmt bestand die Aufschüttung zumeist aus dem Oberbau der Gleisanlage. Diese wurde für die weitere Entwicklung der Flächen abgeschoben, so dass in den Rasterfeldern großflächig gewachsener Boden vorliegt.

4. Angaben zur Altlastensituation (Berichte/Gutachten)

lfd. Nr. Archiv	Datum	Bearbeiter	Bezeichnung
[1] DB AG	28.03.2018	AECOM Deutschland GmbH	Ehemaliges RAW Berlin – Schöneweide, Grundwassersanierung Fahne, Grundwassermonitoring Zwischenbericht 2017 vom 28.03.2018
[2] DB AG	30.05.2016	envi sann GmbH	Bebauungsplan 9-60 Gleislinse, Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsproblematik im Abschnitt und außerhalb der LCKW-Schadstofffahne
[3] BfU/AP	02.10.2013	Büro für Umweltplanung GmbH	Defizitanalyse mit Zuarbeiten zum Umweltbericht des Bebauungsplans 9-60 Projekt: Entwicklung der nordöstlich an die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Johannisthal/ Adlershof“ angrenzenden, für den Bahnbetrieb nicht mehr erforderlichen Bahnflächen sowie angrenzender Flächen
[4] DB AG	03.12.1998	AICON Amann Infutec Consult AG - Ingenieurgesellschaft für Bauen und Umwelt	Altlastenerkundung Standort Berlin-Schöneweide, Orientierende Erkundung auf 4 Teilstandorten
[5] DB AG	21.03.1997	envi sann GmbH	Historische Recherche und Standortbewertung Berlin-Schöneweide
[6] DB AG	20.11.2018	Büro für Umweltplanung GmbH	Kurzbericht Nr. 04120 Gleislinse, Befreiung vom Altlastenverdacht hier: Untersuchung der Sohle für die Rasterfläche 20 10 37
[7] DB AG	19.03.2019	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	Schreiben zur Befreiung des Rasterfeldes 20 10 37 (Katasterfläche 7691) vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten – noch ohne Eintrag im Bodenbelastungskataster

5. Angaben zu Pegeln und Sanierungsanlagen im Rasterfeld

	Hinweise, Bemerkungen
	keine Pegel und Sanierungsanlagen im Rasterfeld vorhanden

6. Grundwassersanierung (LHKW-Fahne)

Im Bereich Berlin – Schöneeweide erstreckt sich eine LCKW-Fahne über eine Länge von ca. 2 km von dem ehemaligen RAW Schöneeweide in westnordwestliche Richtung bis zu den Abwehrbrunnen „Alte Königsheide Süd“ (AKHS) im Grundwasser-Anstrom des WW Johannisthal. Im Rahmen eines zweiseitigen öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Senatsverwaltung von Berlin und der DB AG ist die Vorgehensweise der Sicherung/ Sanierung der LHKW-Verunreinigung geregelt.

Das Rasterfeld 20 10 37 befindet sich im Ausbreitungsgebietes der LHKW-Verunreinigung, unmittelbar östlich der Bilanzlinie 1.

7. Angaben zu durchgeführten Baumaßnahmen im Rasterfeld

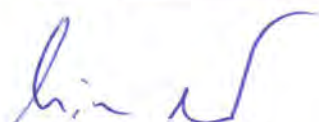
	Maßnahme mit Datum	Dokumentation
Versiegelung/ Fundamente	Fundamente und Versiegelung waren/sind nicht vorhanden.	
Gebäude/ Restbauwerke	Das RF war/ist nicht bebaut. (Die Grundwasserreinigungsanlage GWRA „Bilanzlinie 1“ befinden sich teilweise im Rasterfeld 20 10 37.) Rückbau der Gleisanlagen: der Rückbau von Schwellen und Schotter, zum Teil auch der Schienen erfolgte bis Mitte 2017. Ein Großteil der Schienen wurde bereits 2008 abgebaut.	Detailplan (Anl. 2) Fotodokumentation (Anl. 4)
Munitionsfreigabe	Die Flächen im Rasterfeld sind nicht geophysikalisch untersucht bzw. beräumt worden. Die Luftbilddauswertung der Senatsstelle zeigt Merkmale (hier: Bombentrichter) auf dem RF, die auf ein eventuelles Vorkommen von Kampfmitteln hindeuten.	Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – X OA 2 – vom 03.05.2013
Bodenabtrag und -entsorgung	Der Oberbau des ehemaligen Gleisbereichs ist abgeräumt worden.	

8. Erkenntnisstand und Handlungsbedarf

Boden	Der Standort war bisher Teil einer größeren Altlastenverdachtsfläche. Im Juli und Oktober 2018 erfolgte nach Räumung des Gleisbereiches und Abtrag der Gleisschotter eine Sohlbeprobung, die im Kurzbericht [6] dokumentiert wird. Die Ergebnisse der Sohluntersuchung wiesen keine Auffälligkeiten hinsichtlich der Schadstoffgehalte auf. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen unterschritten die jeweiligen Prüf- und Beurteilungswerte für die Bewertung der Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser gemäß BBodSchV bzw. Berliner Liste. Das Rasterfeld 20 10 37 wurde mit Schreiben der SenUVK [7] hinsichtlich der Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Pflanze und Boden - Grundwasser vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit. Handlungsempfehlung: Hinsichtlich Altlasten kein besonderer Bedarf
Grundwasser	Grundwasserbelastung durch LHKW bekannt und eingegrenzt [1]: ▪ Im Tiefenbereich von ca. <u>10 m bis 20 m u. GOK</u> liegt die LHKW Konzentration im Rasterfeld weitestgehend zwischen $20 \mu\text{g/l}$ und $100 \mu\text{g/l}$ ▪ Im obersten Grundwasserleiter ($< 10 \text{ m u. GOK}$) sowie in den tieferen Schichten des Grundwasserleiters ($> 20 \text{ m u. GOK}$) wird eine LHKW-Ausbreitung nicht nachgewiesen. Handlungsempfehlung: Fortführung der GW-Sanierung und -Monitoring
Sonstiges	Regenwasserversickerung über die belebte Bodenzone mittels Mulden/Mulden-Rigolen-System ist möglich [2]

9. Anlagen

Anlage 1:	Übersichtsplan
Anlage 2:	Detailplan
Anlage 3:	Luftbildaufnahme
Anlage 4:	Fotodokumentation


i. A. Michael Müller


i. A. Chrysa Vratskidou

RF 20 10 37



Foto Nr. 1: Ansicht RF 20 10 37, Blickrichtung: nordwestlich, Stand: 30.10.2018



Foto Nr. 2: Ansicht RF 20 10 37, Blickrichtung: südöstlich, Stand: 06.07.2018



Foto Nr. 3: Ansicht RF 20 10 37, Blickrichtung: nordwestlich, Stand: 30.10.2018



Foto Nr. 4: Ansicht RF 20 10 37, Blickrichtung: südöstlich, Stand: 23.11.2017

Deutsche Bahn AG Datenblatt Rasterfeld 20 10 38

Auftraggeber:	Bearbeiter:
DB Netz AG c/o Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin	Herr Wolfgang Stahnke (DB AG) Herr Michael Petzold (DB AG)
Erstellt am:	22.11.2017
Aktualisiert am:	

1. Allgemeine Angaben zum Rasterfeld

Rasterfeld-Nr.	20 10 38	
Fläche	12.488 m ²	
Eigentümer	Deutsche Bahn AG	
Fläche des BBK	RF nicht im BBK registriert	
Koordinaten	ETRS89 (O, N)	Soldner (RW, HW)
	A: 33399404,56 5811742,45	A: 32821,19 13269,84
	B: 33399511,17 5811599,44	B: 32930,54 13128,84
	C: 33399546,05 5811568,14	C: 32966,01 13098,19
	D: 33399504,30 5811533,69	D: 32924,92 13062,96
	E: 33399433,64 5811606,70	E: 32852,86 13134,63
	F: 33399360,54 5811709,24	F: 32777,80 13235,79
Historische Nutzung	Auf dieser Fläche befanden sich die unten aufgelisteten Gebäude und befestigte Wegflächen sowie ganz am Rand Gleisanlagen des Rangierbahnhofs. Gebäude: Kantine, Schuppen, Gaslager, Kessel und Heizung, Lager und Vormontagehalle (ehem. Gebäude 98, 99, 100, 101, 102, 103) (Hinweis: Nummerierung der ehem. Gebäude gem. [4]) Bis zum Jahr 2016 erfolgte der Rückbau sämtlicher Gebäude. Auf dieser Fläche befand sich auch das durchgehende Streckengleis der Fernbahn, das Ende 2015 außer Betrieb genommen und Anfang 2016 rückgebaut wurde.	
Geplante Nutzung / B-Plan	Gewerbefläche	

2. Lage zu Schutzgebieten

Schutzgebiet	Lage	
	innerhalb	Außerhalb in Richtung/ Entfernung
Trinkwasserschutzzone Wasserwerk Johannisthal	ja (III A) ¹	--

3. Geologische/Hydrogeologische Angaben zum Rasterfeld

Geländehöhe (m NHN)	von Südosten nach Nordwesten: ca. +35,9 m bis + 37,0 m NHN am westlichen/südwestlichen Rand: ca. +34,1 m bis + 34,5 m NHN
GW-Stand (m NHN) gem. [1]	ca. +31,25 m bis +31,55 NHN (Der zu erwartende höchste Grundwasserstand ist im Rahmen der Baumaßnahme bei SenUVK anzufragen)
GW-Flurabstand (m)	im Mittel ca. 5,0 m u. GOK
Auffüllung/ Schichtenaufbau	Je nach Lage und Nutzung eines Areals im Bereich der Rasterfelder werden unterschiedliche Mächtigkeiten sowie Boden mit verschiedenen Gemenge-Anteilen angetroffen. Da der Bereich der Rasterfelder den größten Teil des ehemaligen Güter-/ und Rangierbahnhofs Berlin-Schöneweide einnimmt bestand die Aufschüttung zumeist aus dem Oberbau der Gleisanlage. Diese wurde für die weitere Entwicklung der Flächen abgeschoben, so dass in den Rasterfeldern großflächig gewachsener Boden vorliegt.

4. Angaben zur Altlastensituation (Berichte/Gutachten)

lfd. Nr. Archiv	Datum	Bearbeiter	Bezeichnung
[1] DB AG	01.06.2016	URS Deutschland GmbH	Ehemaliges RAW Berlin – Schöneweide, Grundwassersanierung Fahne, Grundwassermonitoring Zwischenbericht 2015 vom 01.06.2016, 90 S. und 11 Anl.
[2] DB AG	30.05.2016	envi sann GmbH	Bebauungsplan 9-60 Gleislinse, Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsproblematik im Abschnitt und außerhalb der LCKW-Schadstofffahne
[3] DB AG	07.04.2011	BAUGRUND Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH	Geotechnischer Bericht über die Baugrund und Gründungsverhältnisse Bauvorhaben: Wiederinbetriebnahme F - Bahn Berlin-Ostkreuz – Grünauer Kreuz, Objekt: Parallelverlegung BSW – BADL km 7,28 - km 10,18
[4] DB AG	21.03.1997	envi sann GmbH	Historische Recherche und Standortbewertung Berlin-Schöneweide

¹ Hinweis: Gemäß ursprünglicher Anordnung von 2009, da die vorläufige Anordnung Johannisthal am 18.03.2017 abgelaufen ist. Die endgültige Festlegung zukünftiger Schutzzonen erfolgt erst mit einer neuen Rechtsverordnung. Innerhalb der Planung sind die genauen Randbedingungen mit der Wasserbehörde bei SenUVK zu klären.

5. Angaben zu Pegeln und Sanierungsanlagen im Rasterfeld

Grundwassermessstellen	Filterlage (Angaben gerundet)	Untersuchungsrhythmus
DB 4/98 OP	5,00 – 10,00 m u. GOK	halbjährliches GW-Monitoring
DB 4/98 MP 1	15,00 -20,00 m u. GOK	
DB 4/98 MP 2	23,00 -28,00 m u. GOK	
DB 4/98 UP	33,00 - 38,00 m u. GOK	
DB 10/04	15,00 – 17,00 m u. GOK	
DB 9/04 OP*	6,00 – 7,00 m u. GOK	
DB 9/04 UP*	15,00 - 17,00 m u. GOK	
DB 11/04	23,00 – 25,00 m u. GOK	
DB 35/13 OP	6,00 – 11,00 m u. GOK	
DB 35/13 MP	15,00 -20,00 m u. GOK	
DB 35/13 UP	25,00 - 30,00 m u. GOK	

*Messstellen komplett zugeschüttet, keine Beprobung seit Herbst 2015

Sanierungsbrunnen	Filterlage (Angaben gerundet)	Förderrate (2015)
Br 1	12,00 – 22,00 m u. GOK	55 m³/h bis 60 m³/h
Br 3	10,00 – 20,00 m u. GOK	
Br 4	10,00 – 25,00 m u. GOK	

6. Grundwassersanierung (LHKW-Fahne)

Im Bereich Berlin – Schöneeweide erstreckt sich eine LCKW-Fahne über eine Länge von ca. 2 km von dem ehemaligen RAW Schöneeweide in westnordwestliche Richtung bis zu den Abwehrbrunnen „Alte Königsheide Süd“ (AKHS) im Grundwasser-Anstrom des WW Johannisthal. Im Rahmen eines zweiseitigen öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Senatsverwaltung von Berlin und der DB AG ist die Vorgehensweise der Sicherung/ Sanierung der LHKW-Verunreinigung geregelt.

Das Rasterfeld 20 10 40 befindet sich im Ausbreitungsgebiet der LHKW-Verunreinigung im Bereich der Bilanzlinie 1.

7. Angaben zu durchgeführten Baumaßnahmen im Rasterfeld

	Maßnahme mit Datum	Dokumentation
Versiegelung/ Fundamente	Die Fundamente der ehem. Gebäude wurden im Rahmen der Abbrucharbeiten komplett entfernt. Die Versiegelung wurde ebenfalls im Rahmen der Abbrucharbeiten größtenteils entfernt.	Mitteilung per E-Mail vom 12.07.2017
Gebäude/ Restbauwerke	Rückbau sämtlicher Gebäude sowie der Gleisanlagen bis zum Jahr 2016	Detailplan (Anl. 2) Fotodokumentation (Anl. 4) Übersichtsplan Abbruchobjekte Nr. 13-19 (Stand: 2014)
Munitionsfreigabe	Die Flächen im Rasterfeld sind nicht geophysikalisch untersucht bzw. beräumt worden. Die Luftbildauswertung der Senatsverwaltung zeigt mehrere Erdlöcher und eine Deckung auf dem RF, die auf ein eventuelles Vorkommen von Kampfmitteln hindeuten.	Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – X OA 2 – vom 03.05.2013
Bodenabtrag und –entsorgung	Der Oberbau des ehemaligen Gleisbereichs ist abgeräumt worden.	

8. Erkenntnisstand und Handlungsbedarf

Boden	Der Standort wird nicht als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die historische Recherche ließ kein Untersuchungsbedarf erkennen. Die Strecke der DB AG (km 7,28 – km 10,18) wurden 2011 baugrundtechnisch mittels Bohrsondierungen bis 3 m u. GOK, Schürfe bis zur Schotterunterkante sowie Leichte Rammsondierungen untersucht [3]. Genauere Ergebnisse zu den im betrachteten Bereich angesetzten Untersuchungspunkte (vgl. Anl. 2) liegen BfU nicht vor. Handlungsempfehlung: Hinsichtlich Altlasten kein besonderer Bedarf																											
Grundwasser	Grundwasserbelastung durch LHKW bekannt und eingegrenzt [1]: <table><tr><th colspan="5">LCKW-Konzentration im Bereich des RF 20 10 38 im Jahr 2015 [1]</th></tr><tr><th rowspan="2">Bereich der Bilanzlinie 1</th><th rowspan="2">Messstelle mit Maximalkonzentration</th><th rowspan="2">Filterlage (m u. GOK)</th><th colspan="2">Summe LCKW (µg/l)</th></tr><tr><th>Mai 15</th><th>Okt. 15</th></tr><tr><td>oberflächen-naher GWL-Bereich</td><td>DB 4/98 OP</td><td>5 – 10</td><td>1,9</td><td>4,8</td></tr><tr><td>mittlerer GWL-Bereich</td><td>DB 4/98 MP 1</td><td>15 – 20</td><td>61</td><td>46,7</td></tr><tr><td>unterer GWL-Bereich</td><td>DB 11/04</td><td>23 - 25</td><td>268</td><td>340</td></tr></table> Handlungsempfehlung: Fortführung der GW-Sanierung und -Monitoring	LCKW-Konzentration im Bereich des RF 20 10 38 im Jahr 2015 [1]					Bereich der Bilanzlinie 1	Messstelle mit Maximalkonzentration	Filterlage (m u. GOK)	Summe LCKW (µg/l)		Mai 15	Okt. 15	oberflächen-naher GWL-Bereich	DB 4/98 OP	5 – 10	1,9	4,8	mittlerer GWL-Bereich	DB 4/98 MP 1	15 – 20	61	46,7	unterer GWL-Bereich	DB 11/04	23 - 25	268	340
LCKW-Konzentration im Bereich des RF 20 10 38 im Jahr 2015 [1]																												
Bereich der Bilanzlinie 1	Messstelle mit Maximalkonzentration	Filterlage (m u. GOK)	Summe LCKW (µg/l)																									
			Mai 15	Okt. 15																								
oberflächen-naher GWL-Bereich	DB 4/98 OP	5 – 10	1,9	4,8																								
mittlerer GWL-Bereich	DB 4/98 MP 1	15 – 20	61	46,7																								
unterer GWL-Bereich	DB 11/04	23 - 25	268	340																								
Sonstiges	Regenwasserversickerung über die belebte Bodenzone mittels Mulden/Mulden-Rigolen-System ist möglich [2]																											

9. Anlagen

Anlage 1:	Übersichtsplan
Anlage 2:	Detailplan
Anlage 3:	Luftbildaufnahme
Anlage 4:	Fotodokumentation


i. A. Michael Müller


i. A. Chrysa Vratskidou

RF 20 10 38
Stand: 22.11.2017



Foto Nr. 1: Ansicht RF 20 10 38, Blickrichtung: südöstlich



Foto Nr. 2: Ansicht RF 20 10 38, Blickrichtung: nordwestlich

RF 20 10 38
Stand: 22.11.2017



Foto Nr. 3: Ansicht RF 20 10 38, Blickrichtung: nordwestlich



Foto Nr. 4: Ansicht RF 20 10 38, Messstelle DB 10/04, Blickrichtung: nordwestlich

RF 20 10 38
Stand: 22.11.2017



Foto Nr. 5: Ansicht RF 20 10 38, Blickrichtung: westlich/nordwestlich



Foto Nr. 6: Ansicht RF 20 10 38, Messstellengruppe DB 4/98, Blickrichtung: nordwestlich

Deutsche Bahn AG Datenblatt Rasterfeld 20 10 46

Auftraggeber:	Bearbeiter:
DB Netz AG c/o Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin	Herr Wolfgang Stahnke (DB AG) Herr Michael Petzold (DB AG)
Erstellt am:	28.02.2018
Aktualisiert am:	

1. Allgemeine Angaben zum Rasterfeld

Rasterfeld-Nr.	20 10 46	
Fläche	12.780 m²	
Eigentümer	Deutsche Bahn AG	
Fläche des BBK	RF nicht im BBK registriert	
Koordinaten	ETRS89 (O, N)	Soldner (RW, HW)
	A: 33399272,81 5811910,47	A: 32685,77 13434,90
	B: 33399290,82 5811894,98	B: 32704,54 13420,22
	C: 33399404,56 5811742,45	C: 32821,19 13269,84
	D: 33399360,54 5811709,24	D: 32777,80 13235,79
	E: 33399326,88 5811757,27	E: 32742,71 13282,68
	F: 33399319,04 5811751,16	F: 32734,99 13276,42
	G: 33399229,44 5811876,85	G: 32643,03 13400,46
Historische Nutzung	Auf dieser Fläche befanden sich die unten aufgelisteten Gebäude und befestigte Wegflächen sowie am nördlichen Rande Gleisanlagen des Rangierbahnhofs. Gebäude: Kantine, Aufenthaltsraum, Stellwerk, Lagerschuppen, Büro (ehem. Gebäude 61, 62, 63, 64, 65, 92, 93, 94, 95, 96, 97) (Hinweis: Nummerierung der ehem. Gebäude gem. [4]) Bis zum Jahr 2016 erfolgte der Rückbau sämtlicher Gebäude. Auf dieser Fläche befand sich auch das durchgehende Streckengleis der Fernbahn, das Ende 2015 außer Betrieb genommen und Anfang 2016 rückgebaut wurde. Auf dieser Fläche befindet sich die Grundwasserreinigungsanlage GWRA Bilanzlinie 1.	
Geplante Nutzung / B-Plan	Gewerbefläche	

2. Lage zu Schutzgebieten

Schutzgebiet	Lage	
	innerhalb	Außerhalb in Richtung/ Entfernung
Trinkwasserschutzzone Wasserwerk Johannisthal	ja (III A) ¹	--

3. Geologische/Hydrogeologische Angaben zum Rasterfeld

Geländehöhe (m NHN)	ca. +34,0 m bis + 39,0 m NHN
GW-Stand (m NHN) gem. [1]	ca. +31,4 m bis +31,6 m NHN (Der zu erwartende höchste Grundwasserstand ist im Rahmen der Baumaßnahme bei SenUVK anzufragen)
GW-Flurabstand (m)	im Mittel ca. 5,0 m u. GOK
Auffüllung/ Schichtenaufbau	Je nach Lage und Nutzung eines Areals im Bereich der Rasterfelder werden unterschiedliche Mächtigkeiten sowie Boden mit verschiedenen Gemenge-Anteilen angetroffen. Da der Bereich der Rasterfelder den größten Teil des ehemaligen Güter-/ und Rangierbahnhofs Berlin-Schöneweide einnimmt bestand die Aufschüttung zumeist aus dem Oberbau der Gleisanlage. Diese wurde für die weitere Entwicklung der Flächen abgeschoben, so dass in den Rasterfeldern großflächig gewachsener Boden vorliegt.

4. Angaben zur Altlastensituation (Berichte/Gutachten)

lfd. Nr. Archiv	Datum	Bearbeiter	Bezeichnung
[1] DB AG	01.06.2016	URS Deutschland GmbH	Ehemaliges RAW Berlin – Schöneweide, Grundwassersanierung Fahne, Grundwassermonitoring Zwischenbericht 2015 vom 01.06.2016, 90 S. und 11 Anl.
[2] DB AG	30.05.2016	envi sann GmbH	Bebauungsplan 9-60 Gleislinse, Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsproblematik im Abschnitt und außerhalb der LCKW-Schadstofffahne
[3] DB AG	07.04.2011	BAUGRUND Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH	Geotechnischer Bericht über die Baugrund und Gründungsverhältnisse Bauvorhaben: Wiederinbetriebnahme F - Bahn Berlin-Ostkreuz – Grünauer Kreuz, Objekt: Parallelverlegung BSW – BADL km 7,28 - km 10,18
[4] DB AG	21.03.1997	envi sann GmbH	Historische Recherche und Standortbewertung Berlin-Schöneweide

¹ Hinweis: Gemäß ursprünglicher Anordnung von 2009, da die vorläufige Anordnung Johannisthal am 18.03.2017 abgelaufen ist. Die endgültige Festlegung zukünftiger Schutzzonen erfolgt erst mit einer neuen Rechtsverordnung. Innerhalb der Planung sind die genauen Randbedingungen mit der Wasserbehörde bei SenUVK zu klären.

5. Angaben zu Pegeln und Sanierungsanlagen im Rasterfeld

Grundwassermessstellen	Filterlage (Angaben gerundet)	Untersuchungsrhythmus
DB 3/98 OP	5,00 – 10,00 m u. GOK	halbjährliches GW-Monitoring
DB 3/98 MP 1	15,00 -23,00 m u. GOK	
DB 3/98 MP 2	23,00 -28,00 m u. GOK	
DB 3/98 UP	33,00 - 38,00 m u. GOK	
DB 12/04	15,00 – 17,00 m u. GOK	
DB 13/04*	15,00 – 17,00 m u. GOK	
DB 30/08 OP	6,00 – 11,00 m u. GOK	
DB 30/08 MP	15,50 -20,50 m u. GOK	
DB 30/08 UP	26,00 - 31,00 m u. GOK	

* nicht auffindbar, voraussichtlich rückgebaut

Sanierungsbrunnen	Filterlage (Angaben gerundet)	Bemerkung
Br 2	12,00 – 22,00 m u. GOK	Gemäß [1] seit dem 01.01.2012 nicht mehr in Betrieb.

6. Grundwassersanierung (LHKW-Fahne)

Im Bereich Berlin – Schöneweide erstreckt sich eine LCKW-Fahne über eine Länge von ca. 2 km von dem ehemaligen RAW Schöneweide in westnordwestliche Richtung bis zu den Abwehrbrunnen „Alte Königsheide Süd“ (AKHS) im Grundwasser-Anstrom des WW Johannisthal. Im Rahmen eines zweiseitigen öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Senatsverwaltung von Berlin und der DB AG ist die Vorgehensweise der Sicherung/ Sanierung der LHKW-Verunreinigung geregelt.

Das Rasterfeld 20 10 46 befindet sich am Rande des Ausbreitungsgebietes der LHKW-Verunreinigung, im Bereich der Bilanzlinie 1.

7. Angaben zu durchgeführten Baumaßnahmen im Rasterfeld

	Maßnahme mit Datum	Dokumentation
Versiegelung/ Fundamente	Die Fundamente des im Plan (Anl. 2) eingezeichneten Gebäudes (Altbebauung) wurden im Rahmen der Abbrucharbeiten komplett entfernt. Die Versiegelung wurde ebenfalls im Rahmen der Abbrucharbeiten größtenteils entfernt.	Mitteilung per E-Mail vom 12.07.2017
Gebäude/ Restbauwerke	Rückbau sämtlicher Gebäude sowie der Gleisanlagen (bis auf einer Strecke von etwa 10 Metern) bis zum Jahr 2016	Detailplan (Anl. 2) Fotodokumentation (Anl. 4) Übersichtsplan Abbruchobjekte Nr. 13-19 (Stand: 2014) Eine Dokumentation für die vor 2009 abgebrochenen Gebäude liegt BfU nicht vor
Munitionsfreigabe	Die Flächen im Rasterfeld sind nicht geophysikalisch untersucht bzw. beräumt worden. Die Luftbilddauswertung der Senatsverwaltung zeigt mehrere Erdlöcher v. a. im nördlichen Bereich des RF, die auf ein eventuelles Vorkommen von Kampfmitteln hindeuten.	Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – X OA 2 – vom 03.05.2013
Bodenabtrag und –entsorgung	Der Oberbau des ehemaligen Gleisbereichs ist abgeräumt worden.	

8. Erkenntnisstand und Handlungsbedarf

Boden	Der Standort wird nicht als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die historische Recherche ließ kein Untersuchungsbedarf erkennen. Die Strecke der DB AG (km 7,28 – km 10,18) wurden 2011 baugrundtechnisch mittels Bohrsondierungen bis 3 m u. GOK, Schürfe bis zur Schotterunterkante sowie Leichte Rammsondierungen untersucht [3]. Der geotechnischer Bericht liegt BfU auszugsweise, ohne Angaben zu den durchgeführten chemischen Analysen vor. Handlungsempfehlung: Hinsichtlich Altlasten kein besonderer Bedarf																											
Grundwasser	Grundwasserbelastung durch LHKW bekannt und eingegrenzt [1]: <table border="1"><thead><tr><th colspan="5">LCKW-Konzentration im Bereich des RF 20 10 46 im Jahr 2015 [1]</th></tr><tr><th rowspan="2">Bereich der Bilanzlinie 1</th><th rowspan="2">Messstelle mit Maximalkonzentration</th><th rowspan="2">Filterlage (m u. GOK)</th><th colspan="2">Summe LCKW (µg/l)</th></tr><tr><th>Mai 15</th><th>Okt. 15</th></tr></thead><tbody><tr><td>oberflächen-naher GWL-Bereich</td><td>DB 30/08 OP</td><td>6 – 11</td><td>15,5</td><td>18,9</td></tr><tr><td>mittlerer GWL-Bereich</td><td>DB 13/04</td><td>15 – 17</td><td>12,8</td><td>16,5</td></tr><tr><td>unterer GWL-Bereich</td><td>DB 30/08 UP</td><td>26 - 31</td><td>--</td><td>16</td></tr></tbody></table> Die ermittelten Werte liegen unterhalb des Geringfügigkeitsschwellenwertes. Handlungsempfehlung: Fortführung der GW-Sanierung und -Monitoring der LCKW-Fahne (vgl. Pkt. 6)	LCKW-Konzentration im Bereich des RF 20 10 46 im Jahr 2015 [1]					Bereich der Bilanzlinie 1	Messstelle mit Maximalkonzentration	Filterlage (m u. GOK)	Summe LCKW (µg/l)		Mai 15	Okt. 15	oberflächen-naher GWL-Bereich	DB 30/08 OP	6 – 11	15,5	18,9	mittlerer GWL-Bereich	DB 13/04	15 – 17	12,8	16,5	unterer GWL-Bereich	DB 30/08 UP	26 - 31	--	16
LCKW-Konzentration im Bereich des RF 20 10 46 im Jahr 2015 [1]																												
Bereich der Bilanzlinie 1	Messstelle mit Maximalkonzentration	Filterlage (m u. GOK)	Summe LCKW (µg/l)																									
			Mai 15	Okt. 15																								
oberflächen-naher GWL-Bereich	DB 30/08 OP	6 – 11	15,5	18,9																								
mittlerer GWL-Bereich	DB 13/04	15 – 17	12,8	16,5																								
unterer GWL-Bereich	DB 30/08 UP	26 - 31	--	16																								
Sonstiges	Regenwasserversickerung über die belebte Bodenzone mittels Mulden/Mulden-Rigolen-System ist möglich [2]																											

9. Anlagen

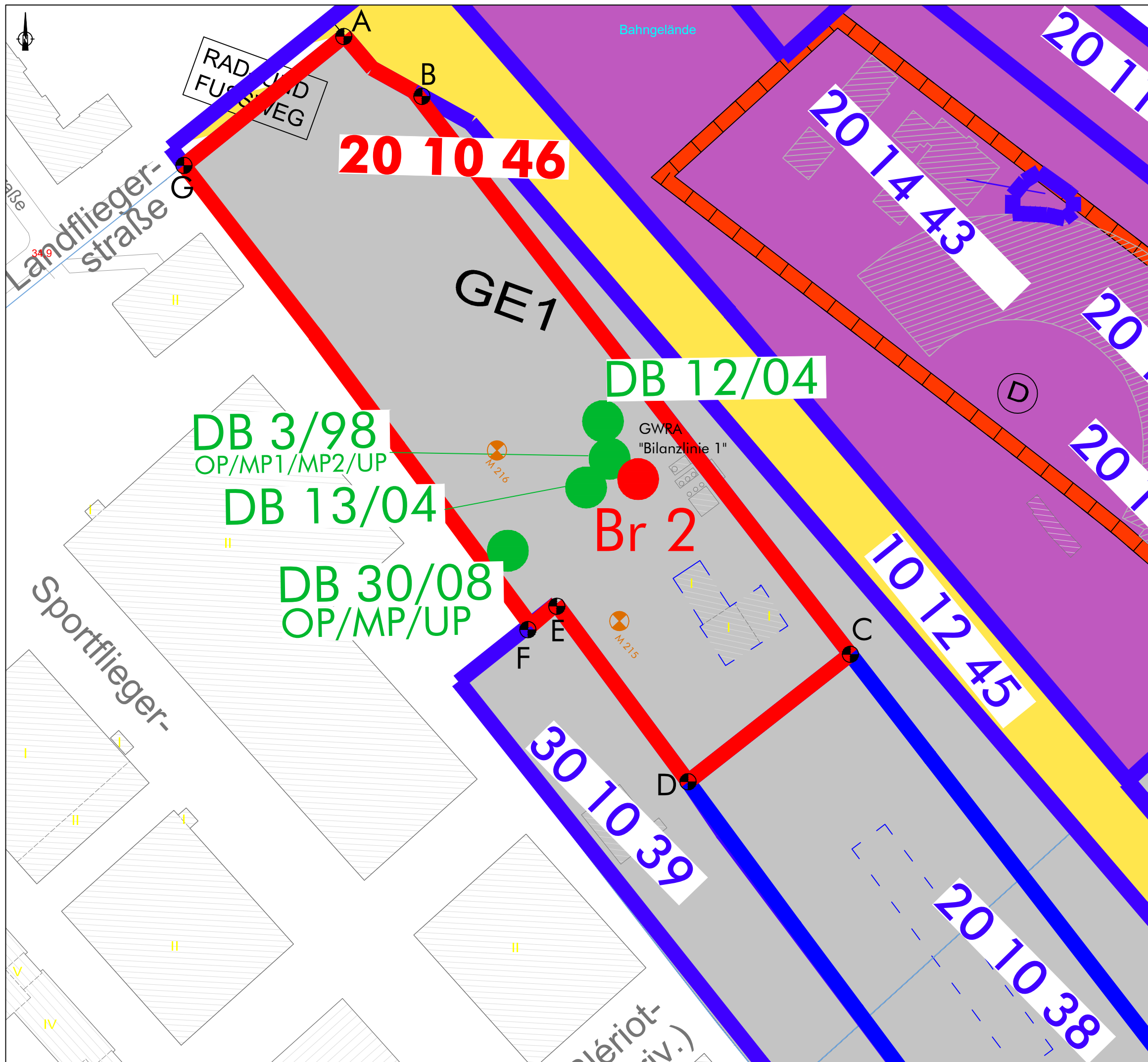
Anlage 1:	Übersichtsplan
Anlage 2:	Detailplan
Anlage 3:	Luftbildaufnahme
Anlage 4:	Fotodokumentation



i. A. Michael Müller

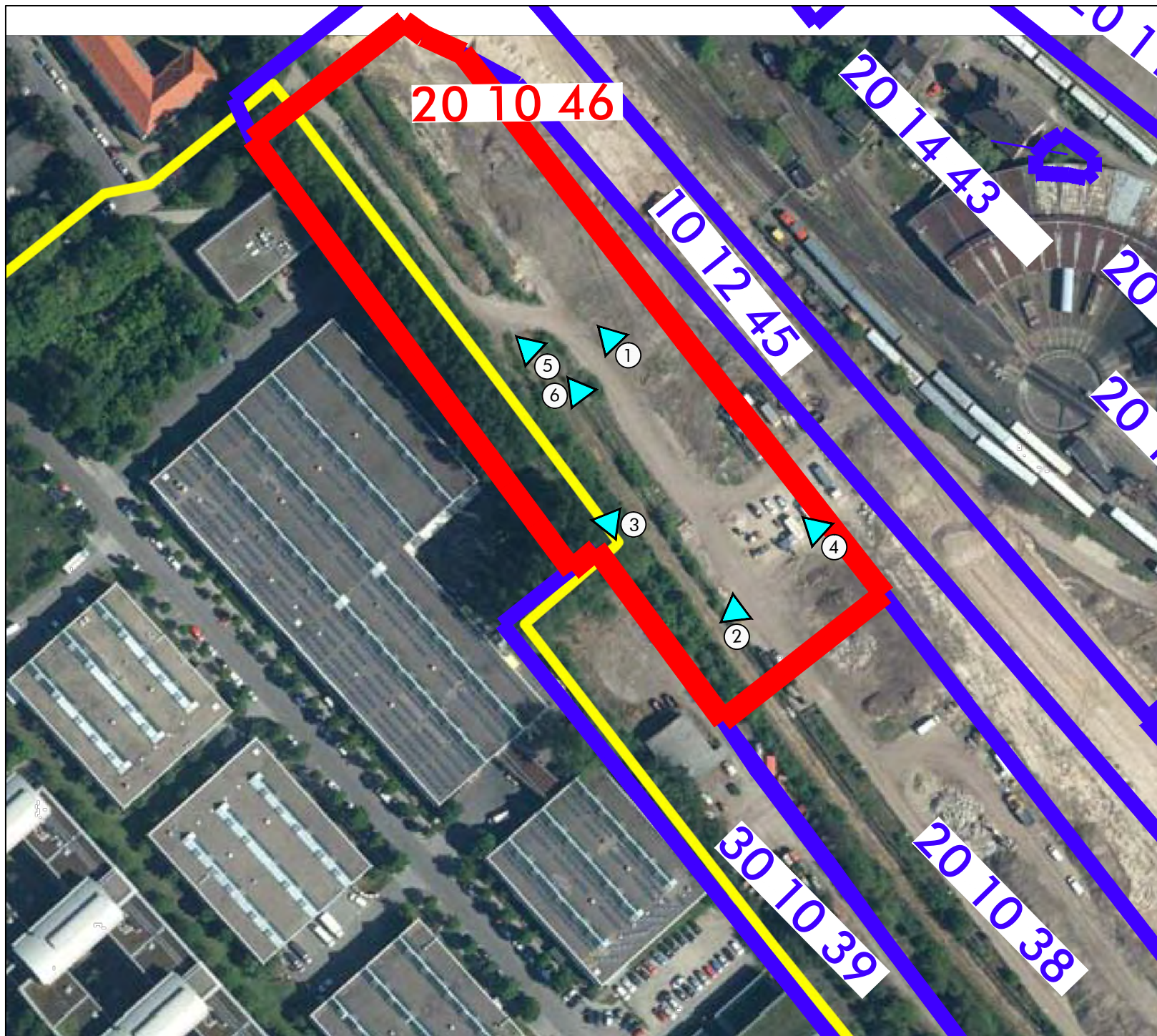


i. A. Chrysa Vratskidou



- Legende**
- Grenze Rasterfeld 20 10 46
 - ⊕ Koordinaten Eckpunkte
 - Grundwassermessstelle bzw. Messstellengruppe
 - Sanierungsbrunnen (Br 2 außer Betrieb)
 - Altbebauung
 - M 215 Ansatzpunkte im Rahmen der Baugrunduntersuchung 2011 [3]

Plangrundlage B-Plan 9-60 (Stand: 04.01.2016)			
 Büro für Umweltplanung Dipl.-Geol. Winfried Rück GmbH	Auftraggeber: Deutsche Bahn AG Caroline-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin		
	Projekt: Gleislinse Johannistahl/ Adlershof Informationssystem Bodenbelastung und Altlasten		
	Plan: Detailplan Rasterfeld 20 10 46		
27.02.2018 bearbeitet: CV	Maßstab: 1:1.000 gezeichnet: CV	Projekt-Nr. 04107	Anlagen-Nr. 2 A 3



Legende

- Grenze Rasterfeld 20 10 46
- Grenze Gleislinse bzw. Rasterfelder
- ① Foto Blickrichtung (vgl. Anlage 4)

Plangrundlage Luftaufnahme 2017



Auftraggeber:
Deutsche Bahn AG
Caroline-Michaelis-Str. 5-11
10115 Berlin

Projekt:
Gleislinse Johannistahl/ Adlershof
Informationssystem Bodenbelastung und Altlasten

Plan:
Rasterfeld 20 10 46
Luftbildaufnahme

28.02.2018	Maßstab: 1:1.500	Projekt-Nr. 04107	Anlagen-Nr. 3
bearbeitet: CV	gezeichnet: CV		A 4

RF 20 10 46
Stand: 28.02.2018



Foto Nr. 1: Ansicht RF 20 10 46, Blickrichtung: nordwestlich



Foto Nr. 2: Ansicht RF 20 10 46, Blickrichtung: nördlich

RF 20 10 46
Stand: 28.02.2018



Foto Nr. 3: Ansicht RF 20 10 46, Messstelle DB 30/08, Blickrichtung: westlich



Foto Nr. 4: Ansicht RF 20 10 46, Blickrichtung: nordwestlich

RF 20 10 46
Stand: 28.02.2018



Foto Nr. 5: Ansicht RF 20 10 46, Blickrichtung: nordwestlich



Foto Nr. 6: Ansicht RF 20 10 46, Messstellengruppe DB 3/98, Blickrichtung: südlich