

Exposé

Gewerbe- und Forstflächen in der Pommernanlage

34466 Wolfhagen
Am Gasterfelderholz



Inhalt

1. Eckdaten.....	3
2. Lagebeschreibung	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....	3
3.1 Verkaufsobjekt A (Gebäude 91 und 92).....	5
3.2 Verkaufsobjekt B (Gebäude 71).....	5
3.3 Verkaufsobjekt C (Gebäude 70 / „Fuchsbau“).....	6
3.4 Verkaufsobjekt D (Waldfläche „Zur Frado“).....	6
3.5 Verkaufsobjekt E (unbebaute Gewerbefläche bei SIM-Center)	6
3.6 Verkaufsobjekt F (SIM-Center)	7
3.7 Verkaufsobjekt G (Sportplatz)	8
3.8 Verkaufsobjekt H (Waldfläche Am Gasterfelderholz).....	8
3.9 Verkaufsobjekt I (ehemalige Tankstelle / Schießanlage).....	9
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)	10
5. Planungssituation.....	10
6. Erschließung.....	10
7. Besonderheiten.....	11
7.1 Kampfmittelverdacht, Kampfmittelbelastung	11
7.2 Altlasten – sonstige Bodenverunreinigungen.....	11
7.3 Gebäudeschadstoffe.....	12
7.4 Denkmalschutz	12
8. Sonstiges	12
9. Kaufpreisvorstellung.....	13
10. Allgemeine Informationen.....	13
11. Besichtigungstermine.....	14
12. Datenschutzinformationen.....	15
13. Anlagen.....	15
13.1 Makrolage (nicht maßstabsgetreu).....	16
13.2 Mikrolage (nicht maßstabsgetreu).....	17
13.3 Lage der Verkaufsobjekte	18
13.4 Planungsrechtliche Situation (Entwurf FNP).....	18
13.5 Fotos.....	19
13.6 Vordruck zur Angebotsabgabe.....	32

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Frankfurt am Main, beabsichtigt, die nachfolgend näher beschriebenen Grundstücke im Bereich der Pommernanlage, Am Gasterfelderholz in 34466 Wolfhagen (Hessen), zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage der Objekte:	34466 Wolfhagen, Am Gasterfelderholz
Grundstücksgrößen:	9 Teilflächen zwischen circa 1.700 m ² und 25.600 m ²
Bebauung:	teilweise unbebaut, teilweise bebaut
Nutzungsart/Vermietungssituation:	leerstehend, für Einzelobjekte bestehen Mietverträge
Kaufpreisvorstellung:	Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.
Besichtigungstermine:	nach vorheriger Vereinbarung
Angebotsabgabefrist:	16.01.2026

2. Lagebeschreibung

Die im südwestlichen Landkreis Kassel gelegene historische Fachwerkstadt Wolfhagen mit rund 14.000 Einwohnern befindet sich am westlichen Rand des Naturparks Habichtswald. Die Stadt verfügt als Mittelzentrum über eine gehobene regionale Versorgung an Bildungseinrichtungen, Behörden, Gesundheitswesen, Einzelhandel und Freizeitangeboten für die überwiegend landwirtschaftlich geprägte Umgebung.

Über die Bundesstraßen B450 und B251 sowie die Bundesautobahn A44 ist Wolfhagen gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Halbstündlich sind mit der RB4 der Deutschen Bahn bzw. der „Regio Tram Kassel“ (RT4) der ICE-Halt Kassel-Wilhelmshöhe in rund 30 Minuten und der Hauptbahnhof der Stadt Kassel, Verwaltungssitz des gleichnamigen Regierungsbezirkes, in rund 45 Minuten zu erreichen.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich im circa 4,5 km westlich von Wolfhagen gelegenen Ortsteil Gasterfeld im Bereich der ehemaligen Pommernkaserne. Das Kasernenareal liegt direkt an der B450 und ist von land- und forstwirtschaftlichen Flächen umschlossen.

Gegenstand dieses Angebotsverfahrens sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Verkaufsobjekte A bis I, deren genaue Beschreibung unter den Punkten 3.1 bis 3.9 erfolgt. Allgemeine Informationen zu den Objekten finden sich im Anschluss der Detailbeschreibung.

Die Verkaufsobjekte sind wie folgt beim Amtsgericht Kassel im Grundbuch von Wolfhagen, Blatt 4423 eingetragen:

	lfd.-Nr. im BV	Flur und Flur- stücks-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Verkaufsobjekt A	72	Flur 3 Nr. 9/5	Gebäude- und Freifläche <i>Am Gasterfelderholz</i>	525 m ²
	73	Flur 3 Nr. 9/4		635 m ²
	T.v. 84	Flur 3 Nr. 9/96	Waldfläche <i>Am Gasterfelderholz</i>	278 m ²
	T.v. 84	Flur 3 Nr. 9/97		1.503 m ²
Verkaufsobjekt B	74	Flur 3 Nr. 10	Gebäude- und Freifläche <i>Am Gasterfelderholz 30</i>	1.110 m ²
	T.v. 84	Flur 3 Nr. 9/84	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche <i>Am Gasterfelderholz 30</i>	135.979 m ² (Verkaufsfläche ca. 600 m ²)
Verkaufsobjekt C	T.v. 84	Flur 3 Nr. 9/84	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche <i>Am Gasterfelderholz 30</i>	135.979 m ² (Verkaufsfläche ca. 5.150 m ²)
Verkaufsobjekt D	T.v. 84	Flur 3 Nr. 9/103	Waldfläche, Verkehrsfläche <i>Am Gasterfelderholz</i>	12.632 m ²
	T.v. 85	Flur 3 Nr. 15/26	Waldfläche, Verkehrsfläche, Mischnut- zung, Landwirtschaftsfläche, Indust- rie- und Gewerbefläche <i>Gasterfelder Holz</i>	1.119.345 m ² (Verkaufsfläche ca. 12.500 m ²)
Verkaufsobjekt E	T. v. 85	Flur 3 Nr. 15/26	Waldfläche, Verkehrsfläche, Mischnut- zung, Landwirtschaftsfläche, Indust- rie- und Gewerbefläche <i>Gasterfelder Holz</i>	1.119.345 m ² (Verkaufsfläche ca. 5.680 m ²)
Verkaufsobjekt F	T.v. 85	Flur 3 Nr. 15/26	Waldfläche, Verkehrsfläche, Mischnut- zung, Landwirtschaftsfläche, Indust- rie- und Gewerbefläche <i>Gasterfelder Holz</i>	1.119.345 m ² (Verkaufsfläche ca. 15.800 m ²)
Verkaufsobjekt G	T.v. 84	Flur 3 Nr. 9/91	Erholungsfläche, Gebäude- und Frei- fläche, Wasserfläche, Unland, Waldflä- che, Verkehrsfläche, Landwirtschafts- fläche <i>Am Gasterfelderholz, Gasterfelder Holz</i>	897.370 m ² (Verkaufsfläche ca. 25.600 m ²)
Verkaufsobjekt H	T.v. 84	Flur 3 Nr. 9/93	Waldfläche, Verkehrsfläche <i>Am Gasterfelderholz</i>	12.707 m ²
Verkaufsobjekt I	T.v. 84	Flur 3 Nr. 9/92	Waldfläche <i>Am Gasterfelderholz</i>	1.414 m ²
	T.v. 84	Flur 3 Nr. 9/91	Erholungsfläche, Gebäude- und Frei- fläche, Wasserfläche, Unland, Waldflä- che, Verkehrsfläche, Landwirtschafts- fläche <i>Am Gasterfelderholz, Gasterfelder Holz</i>	897.370 m ² (Verkaufsfläche ca. 6.700 m ²)

Für die laufenden Nummern 72, 73, 74, 84 und 85 sind im Grundbuch die folgenden Eintragungen vorhanden:

Abteilung I: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts – Bonn

Abteilung II: betreffend lfd.-Nr. 67, T. von 64: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen) für Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung; bezüglich Grundstück lfd.-Nr. 64 nur lastend auf dem Flurstück 15/17.

Abteilung III: lastenfrei

3.1 Verkaufsobjekt A (Gebäude 91 und 92)

Das Verkaufsobjekt A setzt sich aus den vier Grundstücken Flur 3 Nr. 9/4, 9/5, 9/96 und 9/97 mit einer Gesamtfläche von insgesamt 2.941 m² sowie den darauf befindlichen zwei freistehenden, zuletzt zu Lagerzwecken genutzten Gebäuden (Baujahr 1938) zusammen.

Die Gebäude bilden zusammen mit anderen Gebäuden und Objekten eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen und baugeschichtlichen Gründen und stehen daher unter Denkmalschutz.

Die Bauweise der beiden eingeschossigen Gebäude erfolgte in Mauerwerksbau mit Beton-Flachdach und Weichdeckung, zudem verfügen sie über Metallfensterläden und Stahltüren /-tore. Das Gebäude 91 ist ferner mit einer Verladerampe sowie drei Vorbauten (verkleidet mit Asbestzementplatten) ausgestattet. Die Gebäudegrund- und Gebäudenutzflächen belaufen sich auf circa 330 m² bzw. 327 m² (Gebäude 91) und ca. 460 m² bzw. ca. 282 m² (Gebäude 92). Für das Gebäude 92 besteht derzeit ein Überlassungsvertrag.

Die zum Verkaufsobjekt A gehörenden Flächen zwischen den Gebäuden sowie westlich des Gebäudes 92 sind bewaldet.

3.2 Verkaufsobjekt B (Gebäude 71)

Beim Verkaufsobjekt B handelt es sich um ein circa 1.110 m² großes Grundstück mit einem darauf befindlichen eingeschossigen Flachbau mit Weichdacheindeckung in Betonskelettbauweise mit Bimssteinausmauerung aus dem Jahr 1938. Das Gebäude befindet sich aufgrund des Baualters sowie des langen Leerstands in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Das Gebäude bildet zusammen mit anderen Gebäuden und Objekten eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen und baugeschichtlichen Gründen und steht daher unter Denkmalschutz.

Hinsichtlich der westlich des Verkaufsobjektes B verlaufenden und als Zuwegung dienenden noch zu vermessende Fläche mit einer Größe von circa 660 m² hat die Stadt Wolfhagen deren Übernahme als öffentliche Verkehrsfläche in Aussicht gestellt. Sollte dies nicht erfolgen, ist diese Fläche verbunden mit der Eintragung eines Fahr- und Wegerechtes sowie eines Leitungsrechtes zugunsten des Verkaufsobjektes C (Gebäude 71) zusammen mit dem Verkaufsobjekt B zu erwerben.

3.3 Verkaufsobjekt C (Gebäude 70 / „Fuchsbau“)

Bei der circa 5.150 m² großen unvermessenen Teilfläche des Grundstücks Flur 3 Nr. 9/84 handelt es sich um das Verkaufsobjekt C. Auf der Fläche befindet sich das ehemalige „Wohlfahrtsgebäude“, der sogenannte „Fuchsbau“. Der 1938 in Massivbauweise errichtete, eingeschossige Winkelbau auf Naturstein-Sockelgeschoss ist an drei Seiten von einer Terrasse umgeben, welche von einem Arkadengang aus Sandsteinquadern getragen wird. Die Grundfläche beträgt etwa 1.090 m², die Nutzfläche rund 2.789 m². Das Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Das Dach ist stellenweise undicht und im Gebäude gibt es erhebliche Feuchtigkeits- sowie Vandalismusschäden. Das Gebäude bildet zusammen mit anderen Gebäuden und Objekten eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen und baugeschichtlichen Gründen und steht daher unter Denkmalschutz.

Das Grundstück ist mit einer Vielzahl von Bäumen und Sträuchern bewachsen und stark verwildert. Es liegt südöstlich an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Sofern die westlich angrenzende Verkehrsfläche nicht von der Stadt Wolfhagen übernommen werden sollte, wird auf dieser noch zu vermessenden privaten Wegefläche ein Fahr- und Wegerecht sowie ein Leitungsrecht zugunsten des Verkaufsobjektes C eingetragen werden.

3.4 Verkaufsobjekt D (Waldfläche „Zur Frado“)

Das Verkaufsobjekt D mit einer Gesamtfläche von rund 2,5 ha besteht aus dem Grundstück Flur 3 Nr. 9/103 mit einer Gesamtfläche von 12.632 m² sowie einer noch zu vermessenden, circa 12.500 m² großen Teilfläche des Grundstück Flur 1 Nr. 15/26. Die Gesamtfläche ist größtenteils mit Laub- aber auch mit Nadelbäumen bewachsen. Mittig durch die Fläche verläuft eine wellenförmige Schneise mit Resten der ehemaligen Hindernisbahn. Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich zudem ein ruinöses Gebäude. Im Norden der Fläche gibt es eine stillgelegte Gleisanlage, deren Freistellung von Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) beantragt ist. Die Gleisanlage mit Zubehör verbleibt nach Abschluss des Freistellungsverfahrens auf der Fläche, ein etwaiger Rückbau und die Entsorgung der Gleisanlage obliegt dem künftigen Eigentümer. Dies kann mit erhöhten (Abfall-)Entsorgungskosten verbunden sein. Ein Teilbereich der Gleisanlage ist derzeit als Lagerfläche von Holz für gewerbliche Zwecke verpachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei beabsichtigten Eingriffen in den Waldbestand Kompensationsmaßnahmen nach den einschlägigen naturschutz- und forstrechtlichen Vorgaben erforderlich sein können.

3.5 Verkaufsobjekt E (unbebaute Gewerbefläche bei SIM-Center)

Als gewerbliche Baufläche ist das Verkaufsobjekt E im Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Diese trapezförmige rund 5.680 m² große unvermessene Teilfläche des Grundstücks Flur 3 Nr. 15/26 wird aktuell als Grünfläche genutzt und ist aktuell für „Grünschnitt mit Fruchtziehung“ an einen Landwirt verpachtet.

Im nördlichen Bereich der Fläche ist ein nicht mehr genutzter Bahnanschluss mit Weiche und Prellbock vorhanden, dessen Freistellung von Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) beantragt ist. Die Gleisanlage mit Zubehör verbleibt nach Abschluss des Freistellungsverfahrens auf der Fläche, ein etwaiger Rückbau und die Entsorgung der Gleisanlage obliegt dem künftigen Eigentümer. Dies

kann mit erhöhten (Abfall-)Entsorgungskosten verbunden sein. Das Areal grenzt im Norden an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Gasterfelderholz“. Die Erschließung ist eng mit der Stadt Wolfhagen abzustimmen, diese wird medienseitig vermutlich über die Fläche des SIM-Centers erfolgen.

Der südöstliche Bereich der Fläche ist aufgrund der angrenzenden ehemaligen Munitionsproduktionsstätte als Kontaminationsverdachtsfläche (KVF) ausgewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich bei Ausschluss einer zukünftigen Nutzung als Kinderspielfläche hier kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

3.6 Verkaufsobjekt F (SIM-Center)

Auf dem unvermessenen circa 15.800 m² großen Verkaufsobjekt F befinden sich sieben allesamt 1938 errichtete Gebäude, in denen bis 1945 alle Delaborierungs- und Fertigungsarbeiten der Munitionsherstellung ausgeführt wurden. Während der Nutzung als Kaserne der Bundeswehr wurde der Bereich zu Ausbildungszwecken genutzt.

Geb.-Nr.	Grundfläche	Nutzfläche	BRI	Technik	Sonstiges
41	282 m ²	81 m ²	ca. 981 m ³	DDC-Unterstation, Anschluss Fernheizleitung	Lagerhalle, massiver Mauerwerksbau, gedämmtes Stahlbetondach und Weicheindeckung
41a	91 m ²	79 m ²	ca. 310 m ³	Fernheizanschluss, Rampe	Ehemalige Chemikalienhalle, Mauerwerk verputzt, Stahlbetondach, doppelflügelige Stahltüren
41b	91 m ²	79 m ²	ca. 310 m ³	Fernheizanschluss	Mauerwerk verputzt, Stahlbetondach, doppelflügelige Stahltüren
42	460 m ²		ca. 1.310 m ³		Stahlbetonskelett Konstruktion, Pfeiler und Dach, allseitig offen, überdachte Lagerfläche
43	620 m ²	500 m ²	ca. 2.140 m ³		Lager, Stahlbetonbinderkonstruktion, Bimssteinmauer, Stahlbetondach, Weicheindeckung
44	671 m ²	572 m ²	ca. 2.415 m ³	Anschluss Fernheizleitung	Ehemaliger Lehrsaal, 2 Unterrichtsräume, Heizungsraum, Büro, Küche, Sanitäts-einrichtung
45	573 m ²	438 m ²	ca. 2.180 m ³	Elektr. Installation 2004	Simulationszentrum, Lehrsaal, Stahlbetonskelett-konstruktion, wärmegeprägtes Satteldach, Faltschiebetore, Anbau ca. 80 m ² in 2004

Das Gebäude 45 ist derzeit zu Lager- und Abstellzwecken von landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen vermietet.

Das Verkaufsobjekt E ist aufgrund der früheren Nutzung als Munitionsproduktionsstätte als Kontaminationsverdachtsfläche (KVF) ausgewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich bei Ausschluss einer zukünftigen Nutzung als Kinderspielfläche hier kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Das Verkaufsobjekt grenzt unmittelbar an Flächen des Bundesforstes, zu deren Bewirtschaftung ein Überfahren der Wegeflächen erforderlich ist. Zugunsten des Bundesforstes und zu Lasten des Verkaufsobjektes F wird daher bei einem Verkauf ein Geh-, Fahr-, Wege- und Betretungsrecht für die auf dem Verkaufsobjekt vorhandenen Verkehrsflächen (Rundweg) in Form einer Dienstbarkeit auf Kosten des Erwerbers eingetragen werden.

Für eine medienseitige Erschließung des nördlich angrenzenden Verkaufsobjektes E über das Areal des SIM-Centers, wird auf der Fläche ein Leitungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit zugunsten des anderen Grundstücks eingetragen werden.

Die Gebäude bilden zusammen mit anderen Gebäuden und Objekten eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen und baugeschichtlichen Gründen und stehen daher unter Denkmalschutz.

3.7 Verkaufsobjekt G (Sportplatz)

Der ehemalige Sportplatz der Pommernkaserne umfasst das Verkaufsobjekt G. Die rund 25.600 m² große Fläche ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Im Osten und Norden ist die größtenteils ebene Fläche über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Gasterfelderholz“ erschlossen. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird diese durch alten Baumbestand räumlich abgegrenzt. Zur Verkaufsfläche gehört neben dem zuletzt als Sportplatz genutzten, circa 22.300 m² großen Bereich auch die im Süden angrenzende, rund 3.300 m² große Waldfläche, welche größtenteils im Entwurf des Flächennutzungsplans als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Waldbestand unter Umständen Kompensationsmaßnahmen nach den einschlägigen naturschutz- und forstrechtlichen Vorgaben erforderlich sein könnten.

Untersuchungen haben ergeben, dass die Aschebahn einen erhöhten Schadstoffgehalt aufweist. Ob die Entsorgung des belasteten Materials durch die Erwerbenden auf deren Kosten oder durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erfolgt, ist noch abzustimmen.

Für den Sportplatz bestehen aktuell Pachtverträge mit der öffentlichen Hand zur ausschließlichen Nutzung als Sportstätte oder Parkmöglichkeit.

3.8 Verkaufsobjekt H (Waldfläche Am Gasterfelderholz)

Auf dem insgesamt 12.707 m² großen Grundstück Flur 3 Nr. 9/93 befindet sich das Verkaufsobjekt H. Es handelt sich hierbei um eine längliche, unförmig geschnittene und größtenteils mit Laubbäumen und Sträuchern bewachsene Fläche mit vereinzelt Nadelbäumen. Im Süden und

Westen grenzt das Grundstück an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Gasterfelderholz“, im Norden und Osten an gewerblich genutzte Bereiche an.

Über die gesamte Fläche verläuft in nordwestliche Richtung die aus Süden kommende, nicht mehr genutzte Bahntrasse, deren Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG beantragt ist. Die Gleisanlage mit Zubehör verbleibt nach Abschluss des Freistellungsverfahrens auf der Fläche, ein etwaiger Rückbau und die Entsorgung der Gleisanlage obliegt künftigen Eigentümern. Dies kann mit erhöhten (Abfall-)Entsorgungskosten verbunden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei beabsichtigten Eingriffen in den Waldbestand Kompensationsmaßnahmen nach den einschlägigen naturschutz- und forstrechtlichen Vorgaben erforderlich sein können.

3.9 Verkaufsobjekt I (ehemalige Tankstelle / Schießanlage)

Das Verkaufsobjekt I besteht aus dem 1.414 m² großen Grundstück Flur 3 Nr. 9/92 sowie einer noch zu vermessenden, circa 6.700 m² großen Teilfläche des Grundstücks Flur 3 Nr. 9/91.

Bei dem Flurstück Nr. 9/92 handelt es sich um eine annähernd dreieckige Fläche, auf der sich eine ehemalige, stillgelegte Tankstelle befindet. Das ehemalige Tankstellengebäude (Gebäude 35 a) mit Klinkerfassade und Flachdach aus dem Jahr 1966 befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, zudem gibt es erhebliche Schäden durch Vandalismus.

Das Gebäude bildet zusammen mit anderen Gebäuden und Objekten eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen und baugeschichtlichen Gründen und steht daher unter Denkmalschutz.

Im Zuge der Stilllegung 1997 wurden nach Aktenlage drei Treibstoff-Erdtanks ausgebaut und die fünf Zapfsäulen rückgebaut. Bei zuletzt durchgeführten Untersuchungen aufgrund der mit hohem Kontaminationsrisiko verbundenen ehemaligen Nutzung als Tankstelle konnten punktuelle Verunreinigungen mit MKW und BTEX nachgewiesen werden. Es besteht hier weiterer Untersuchungsbedarf z.B. in Form von Grundwasseruntersuchungen mittels temporärer Messstellen oder Direct Push Sondierungen, welche künftig durch Erwerbende durchzuführen sind.

Die circa 6.700 m² große Teilfläche des Grundstücks Flur 3 Nr. 9/91 umfasst die ehemalige Panzertankstelle der Kaserne, das ehemalige ABC-Übungsgebäude und die stillgelegte Kleinkaliberschießanlage.

Die etwa 1.000 m² umfassende Tankstelle (Gebäude 35b) wurde nach Aktenlage 1999/2000 umgebaut und modernisiert. Hier befindet sich ein Trapezblechcontainer sowie entsprechende Tankstelleninfrastruktur. Die Zapfinsel mit zwei rückgebauten Dieselpapfsäulen steht in einer Betonwanne, deren Oberflächenentwässerung über einen Leichtflüssigkeitsabscheider verläuft. Weiter sind drei stillgelegte Kraftstofftanks (2x 25.000 Liter und 1x 30.000 Liter) vorhanden, die Behälter sind doppelwandig und verfügten über einen aufgeschweißten Domschacht, eine Leckageanzeige und Überfüllschutz. Aufgrund des mit der ehemaligen Nutzung als Tankstelle verbundenen hohen Kontaminationsrisikos wurde auch der Untergrund dieser Tankstelle untersucht. Auf Basis der Ergebnisse der letzten Untersuchungen besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt und bei aktueller Nutzung für die aktuellen tanktechnischen Einrichtungen kein weiterer Handlungsbedarf. Bei einer Umnutzung oder Infrastrukturmaßnahmen ist allerdings eine Neubewertung durchzuführen.

Die direkt südöstlich an die ehemalige Panzertankstelle angrenzende Schießanlage (Gebäude 33) besteht seit über 55 Jahren und umfasst eine Fläche von circa 2.500 m². Es handelt sich hierbei um eine Stahlbetonkonstruktion mit einem Frontbereich als Holzbalkenkonstruktion, zwei kraftbetätigte Tore sowie einen Anbau aus Klinker-Mauerwerk. Im hinteren Bereich befindet sich eine Betonkonstruktion und der Kugelfang. Nach Abzug der Bundeswehr wurde die Anlage stillgelegt und der Sand im Geschossfang entsorgt. Es muss nutzungsbedingt mit Belastungen durch Schwermetalle im Bereich vor und innerhalb des Geschossfangs gerechnet werden.

Das ehemalige ABC-Übungsgebäude (Gebäude Nr. 34) mit Baujahr 1964 verfügt über eine Klinkerfassade mit Fensterband. Am vorderen Giebel befindet sich ein großes Stahltor, im rückwärtigen Bereich ein senkrechttes Fensterband. Das Dach besteht aus Beton mit Weicheindeckung. Das Gebäude ist momentan zu Lagerzwecken vermietet.

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Für die auf den Verkaufsflächen befindlichen Gebäude ist die Vorlage eines Energieausweises gemäß § 79 Abs. 4 i.V.m. § 80 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht erforderlich.

5. Planungssituation

Für die Verkaufsflächen existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan; sie liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolfhagen vom 13.09.2007 besitzt keine Rechtskraft, allerdings kommt dieser bereits seit Jahren zur Anwendung. In diesem sind die Verkaufsflächen als „Gewerbliche Baufläche“ (Verkaufsflächen A, B, C, E, F, G, Teilflächen von I) sowie als „Flächen für Wald“ (Verkaufsflächen D, H, Teilflächen von G und I) dargestellt. Teilbereiche der Verkaufsflächen D, E und H sind zudem als „Bahnanlage“ bezeichnet. Eine Entwicklung dieser Flächen wurde durch die Verkäuferin bei der zuständigen Behörde bereits beantragt.

Durch eine enge Zusammenarbeit mit der Kommune können den künftigen Erwerbern auf dem Areal der Pommernanlage vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden. Interessenten wird empfohlen, sich vor Abgabe eines Kaufangebotes bei den örtlichen Behörden hinsichtlich der Realisierung von Nutzungsmöglichkeiten zu informieren (per E-Mail: stadtverwaltung@wolfhagen.de bzw. wirtschaftsfoerderung@wolfhagen.de oder der Stabsstelle für Wirtschaftsförderung unter Telefon +49 (0)5692 602-400).

6. Erschließung

Die Verkaufsflächen liegen an öffentlichen Verkehrsflächen bzw. sind über öffentliche Wegeflächen erreichbar. Die Veräußerung der jeweiligen Verkaufsflächen erfolgt erschließungskostenbeitragsfrei. Die Stadt Wolfhagen hat zugesagt, die noch ausstehenden Erschließungsmaßnahmen bis zum 31.12.2026 abzuschließen. Die hierdurch entstehenden Kosten werden von der Verkäuferin abgelöst.

Die ehemalige Pommernkaserne ist in einigen Teilbereichen bereits einer zivilen, überwiegend gewerblichen Nachnutzung zugeführt worden. Die technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind in diesen Teilbereichen in Betrieb. Aktive und inaktive Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen über

die gesamte Fläche des ehemaligen Kasernenareals. Sofern sich auf den Verkaufsobjekten entsprechende Leitungen oder Ver- und Entsorgungsinfrastruktur befinden sollte, wird diese im Zuge eines Verkaufes unentgeltlich zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert werden.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Wärme, Entwässerung) sind i.d.R. vorhanden, müssen aber erforderlichenfalls ergänzt und ertüchtigt werden.

Interessenten wird empfohlen, sich vor Abgabe eines Kaufpreisangebotes mit der Stadt Wolfhagen bzw. den Versorgungsträgern über Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten in Verbindung zu setzen. Die Verkäuferin geht davon aus, dass sich Interessierte mit Abgabe eines Kaufangebotes über die Erschließungssituation auf der jeweiligen Verkaufsfläche sorgfältig informiert und diese in ihrem Gebot berücksichtigt haben.

7. Besonderheiten

Die Verkaufsflächen liegen in einem ehemals militärisch genutzten Bereich, in welchem 1938/39 die sogenannte Lufthauptmunitionsanstalt (LHMA) Wolfhagen errichtet wurde. Bis zum Jahre 1945 wurde hier großkalibrige Flakmunition hergestellt. Kurz vor Kriegsende wurde der Großteil der vorhandenen mit Munition und Munitionsteilen befüllten Munitionslagerhäuser und Freilagestapel gesprengt.

Nach Kriegsende wurde ein Teil der Fläche von den US-Streitkräften und ein kleiner Teil gewerblich genutzt. Ab Beginn der 1960er Jahre erfolgte die Übernahme der nun als „Pommernkaserne“ bezeichneten Liegenschaft durch die Bundeswehr. Die militärische Nutzung endete 2008. Bereits während der Nutzung durch die Bundeswehr wurden Untersuchungen der Liegenschaft auf Kampfmittel sowie Altlasten- bzw. Bodenverunreinigungen nach dem BBodSchG durchgeführt. Die sich hierbei ergebenden Erkenntnisse sind nachstehend aufgeführt.

7.1 Kampfmittelverdacht, Kampfmittelbelastung

Aufgrund der militärischen Vornutzung und insbesondere der unsachgemäßen Sprengung von Munition besteht auf dem gesamten Areal der ehemaligen LHMA ein Generalverdacht, bei Eingriffen in den Untergrund auf unsystematisch vergrabene Kampfmittel oder Kampfstoffe treffen zu können. Im Vorfeld von solchen Eingriffen sind daher nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen nach aktuell gültiger Weisungslage im betreffenden Bereich geeignete geophysikalische Vorerkundungen (Kampfmittelsondierung) durchzuführen und adäquate technische und/oder organisatorische Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dies erfolgt durch künftige Eigentümer und auf deren Kosten.

7.2 Altlasten – sonstige Bodenverunreinigungen

Es wurden im Zuge der durchgeführten Untersuchungen mehrere Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) festgestellt und zuletzt 2025 weitergehend untersucht. Von den Verkaufsflächen sind hiervon die Verkaufsobjekte E + F (KVF 004 „Produktion Kampfmittel Gebäude 41-45), Verkaufsobjekt G (KVF 006 „Sportplatz“ sowie das Verkaufsobjekt I (KVF 001 „Kfz-Tankstelle Gebäude 35a“, KVF 002 „Panzer-tankstelle Geb. 35b“ und KVF 003 „Kleinkaliber-Schießanlage Geb. 33“)

betroffen. Weitere Ausführungen zu den jeweiligen Kontaminationsverdachtsflächen sind bei der Beschreibung der jeweiligen Verkaufsobjekte aufgeführt.

7.3 Gebäudeschadstoffe

Es wird darauf hingewiesen, dass sofern sich auf den Verkaufsobjekten Gebäude oder bauliche Anlagen befinden, die für deren Errichtung verwendeten Materialien dem Stand der Technik des Baujahres (1938) bzw. dem Zeitpunkt erfolgter Umbauten oder Modernisierungen entsprechen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Teile der verwendeten Materialien heute als Schadstoffe gelten.

Die auf den Verkaufsobjekten befindlichen Gebäude waren aufgrund des langen Leerstandes den Witterungsverhältnissen und Vandalismus ausgesetzt. Sie befinden sich daher in einem größtenteils schlechten bis baufälligen Zustand. Insbesondere Dächer und Fenster weisen Schäden auf und durch eindringendes Regenwasser ist es teilweise zu erheblichen Feuchteschäden gekommen.

7.4 Denkmalschutz

Im Bereich der Pommernanlage (ehemalige Lufthauptmunitionsanstalt und spätere Pommernkaserne) sind laut Landesamt für Denkmalpflege insgesamt vier Gesamtanlagen nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesen, zu denen auch die Verkaufsobjekte zählen.

Die Verkaufsobjekte A-H sind Teil der Sachgesamtheit Munitionshauptanstalt (Lager- und Produktionsgebäude, Sozialgebäude), das Verkaufsobjekt I ist Teil der Gesamtanlage IV – ehemalige Pommernkaserne der Bundeswehr (heute Pommernanlage).

Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen an den Gebäuden damit den Vorgaben des HDSchG (vgl. § 18 HDSchG – Genehmigungspflichtige Maßnahmen) unterliegen.

8. Sonstiges

Für die Gebäude 34 (ABC-Übungsgebäude), 71 (altes Gerätelager), 91 und 92 sind keine Gebäudepläne vorhanden. Die Pläne für die Gebäude 33 (Schießanlage), 35 (Tankstelle), 41-45 (SIM-Center) und 70 (Fuchsbau) sind vorhanden und können auf Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.

Sofern es sich bei den Verkaufsobjekten um nicht vermessene Teilflächen handelt (Objekte B, C, D, E, F, G, I) haben Erwerbende den Kaufgegenstand auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermessen zu lassen. Die Verkäuferin behält sich vor, den Grenzverlauf entsprechend etwaiger Belange der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie des Bundesforstes anzupassen. Für die Richtigkeit der genannten Grundstücksgröße wird keine Gewähr oder Haftung übernommen. Insbesondere bei den unvermessenen Teilflächen ist es möglich, dass die in den Luftbildern und Lageplänen eingezeichneten Grenzen der einzelnen Verkaufsflächen von den Gegebenheiten vor Ort abweichen.

Auf den im Entwurf des Flächennutzungsplans als Gewerbefläche bezeichneten Bereichen der Verkaufsobjekte befindet sich mitunter ein erheblicher, mit den Jahren entstandener Baumbestand. Seitens der Verkäuferin kann nicht ausgeschlossen werden, dass für den Fall einer Reduzierung dieses Baumbestandes durch den Käufer, Ersatz- oder Ausgleichmaßnahmen erforderlich sein können.

Die Verkaufsobjekte D und H werden als Waldflächen veräußert. Die Verkäuferin wird für den Fall, dass auf diesen Flächen oder Teilen davon eine andere, höherwertigere Nutzung als Wald eröffnet und verwirklicht wird, im Kaufvertrag eine entsprechende Nachzahlungsklausel vereinbaren.

9. Kaufpreisvorstellung

Es wird um Abgabe eines Kaufangebotes gebeten. Die Veräußerung der jeweiligen Teilflächen erfolgt zum wirtschaftlichsten Angebot. Neben der Möglichkeit, auf eine oder mehrere Verkaufsflächen zu bieten, kann auch ein Kaufangebot für alle Flächen abgegeben werden.

10. 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 Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiennamen und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und 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 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) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

„Kaufpreisangebot für Teilflächen Pommernanlage Wolfhagen, KOVK.VK-141948/0033-01.4001“

bis zum 16.01.2026 an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Frankfurt am Main
z.Hd. Herrn Tobias Kerschke
Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main.

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

11. Besichtigungstermine

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung.

Das Betreten der Liegenschaft im Rahmen einer Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Interessenten, die an Ortsbesichtigungen teilnehmen, werden aufgefordert die befestigten Wege rund um die Verkaufsobjekte nicht zu verlassen. Eine Haftung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für Personen- und Sachschäden die im Zusammenhang mit einer Besichtigung der Verkaufsobjekte entstehen, ist ausgeschlossen

12. Datenschutzinformationen

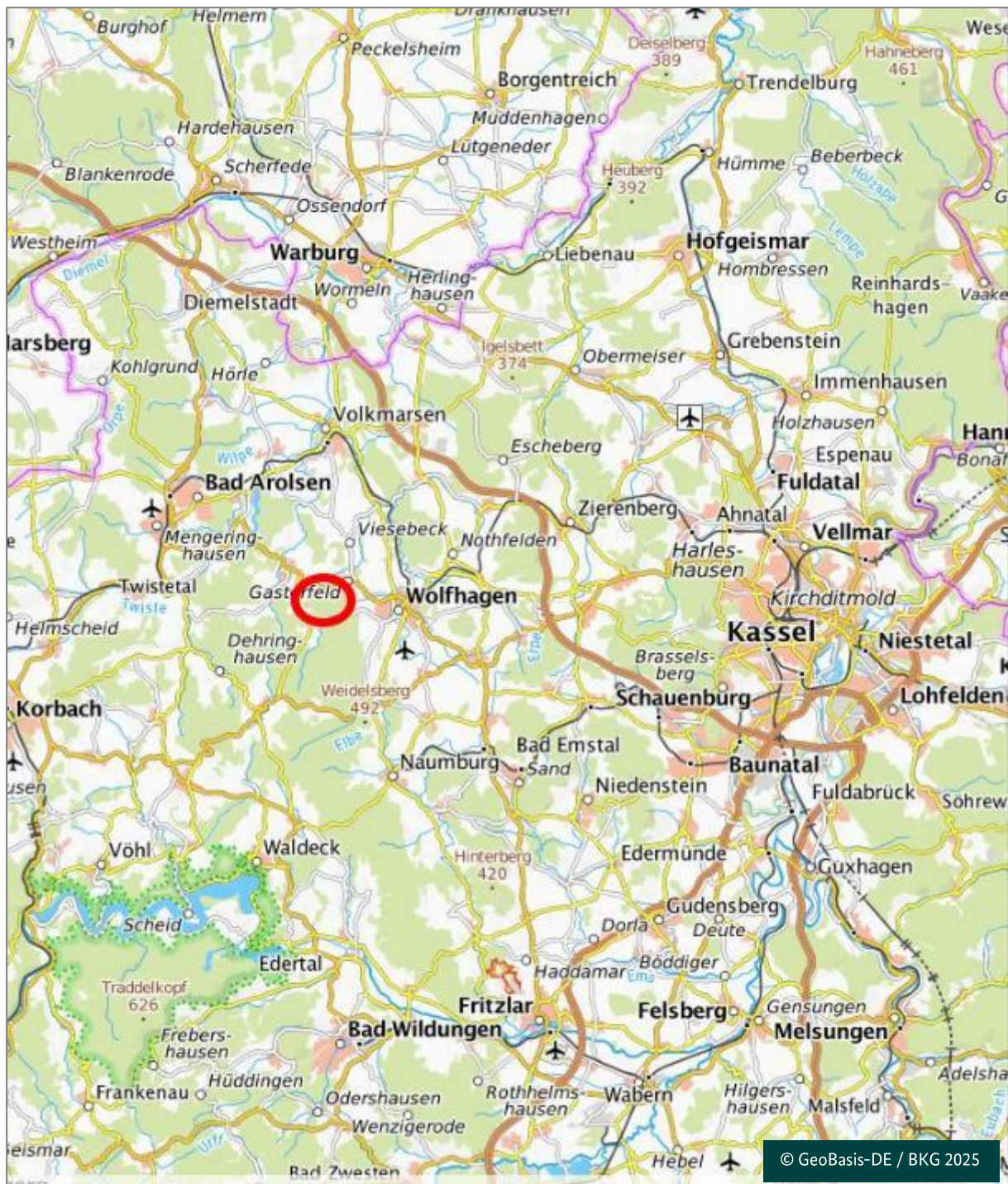
Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter www.bundesimmobilien.de/datenschutz.

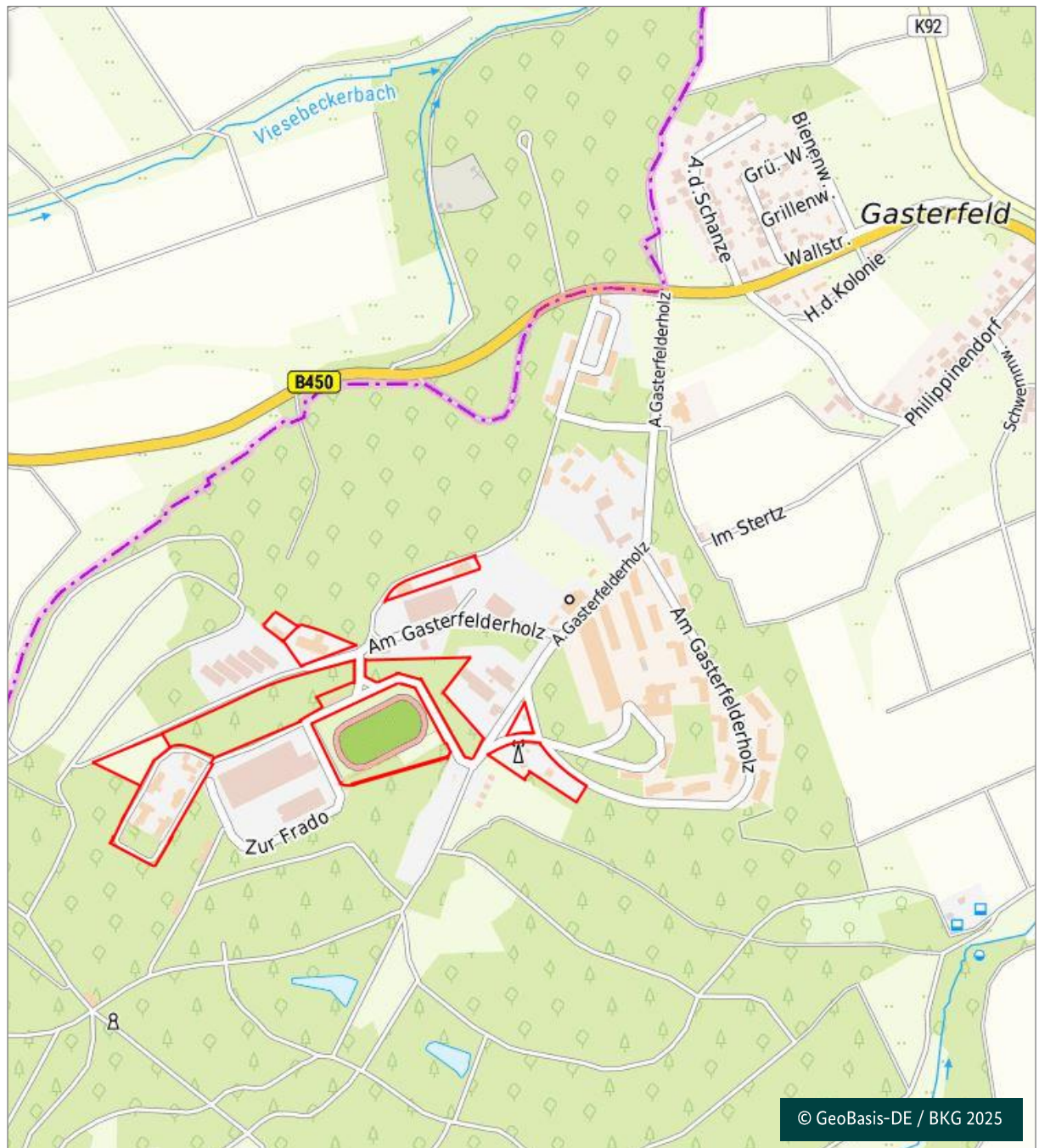
13. Anlagen

13.1.	Makrolage (nicht maßstabsgetreu).....	16
13.2.	Mikrolage (nicht maßstabsgetreu).....	17
13.3.	Lage der Verkaufsobjekte.....	18
13.4.	Planungsrechtliche Situation (Entwurf FNP).....	18
13.5.	Fotos.....	19
13.6.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	32

13.1. Makrolage (nicht maßstabsgetreu)

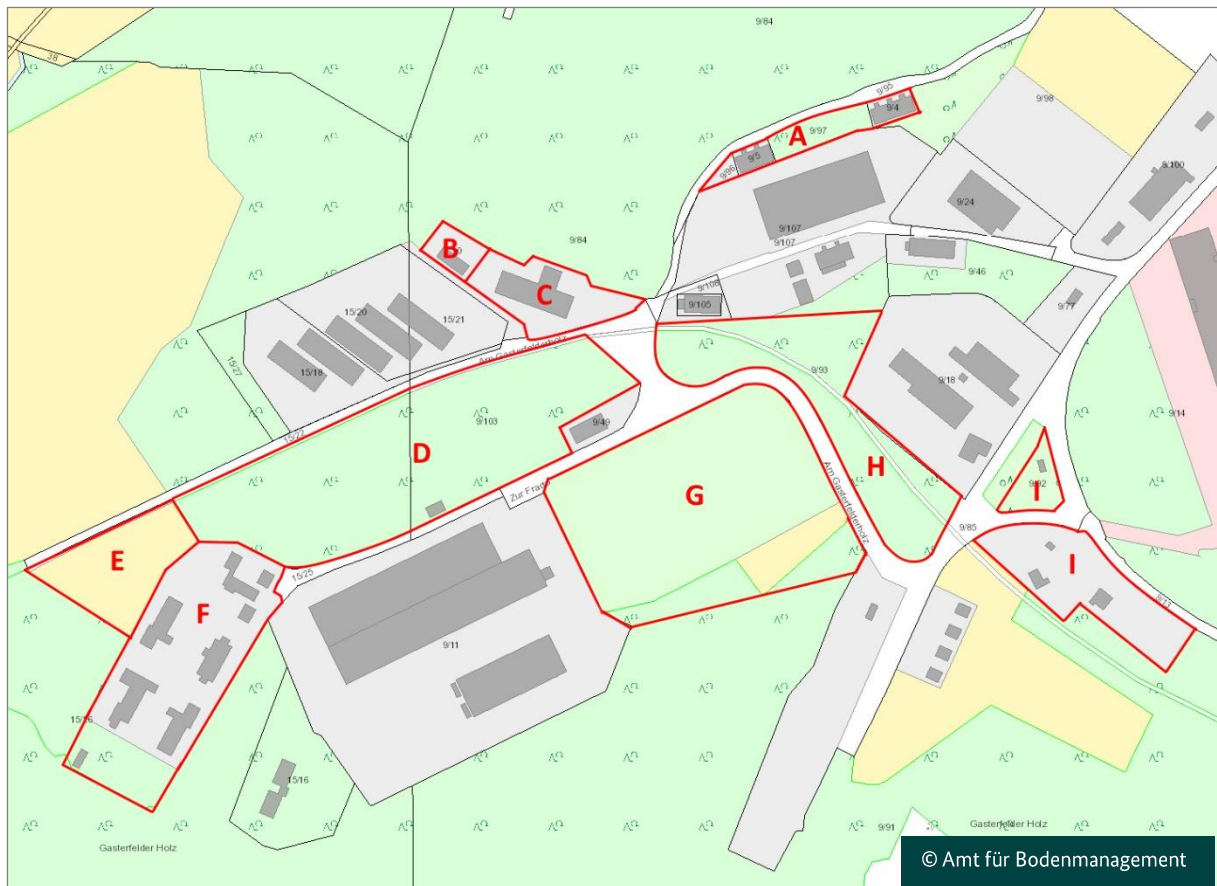


13.2. Mikrolage (nicht maßstabsgetreu)

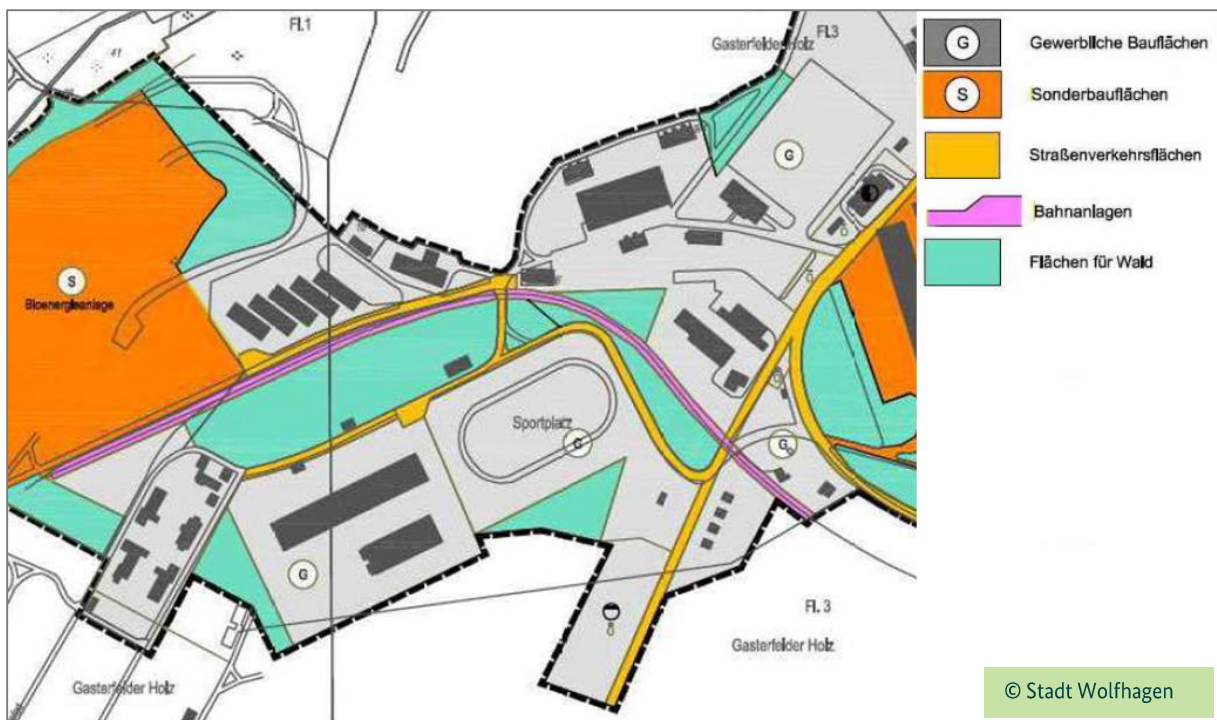


Verkaufsobjekte rot umrandet

13.3. Lage der Verkaufsobjekte



13.4. Planungsrechtliche Situation (Entwurf FNP)



13.5. Fotos



Abbildung 1: Verkaufsobjekt A, hier: Ansicht aus Norden (links Gebäude 91, rechts Gebäude 92)



Abbildung 2: Verkaufsobjekt A, hier: Gebäude 91 aus Nordwesten



Abbildung 3: Verkaufsobjekt A, hier: Innenansicht Gebäude 91



Abbildung 4: Verkaufsobjekt A, hier: Ansicht Gebäude 92 aus Norden



Abbildung 5: Verkaufsjekt B, hier: Ansicht Gebäude 71 aus Osten



Abbildung 6: Verkaufsjekt B, hier: Ansicht Gebäude 71 aus Südwest



Abbildung 7: Verkaufsobjekt C, hier: Ansicht aus Südost



Abbildung 8: Verkaufsobjekt C, hier: Ansicht aus Norden



Abbildung 9: Verkaufsobjekt D, hier: Ansicht aus Südwesten



Abbildung 10: Verkaufsobjekt E, hier: Ansicht aus Südwesten



Abbildung 11 Verkaufsobjekt F, hier: Ansicht aus Nordwesten



Abbildung 12: Verkaufsobjekt F, hier: Gebäude 41



Abbildung 13: Verkaufsobjekt F, hier: Gebäude 41 (Innenansicht)



Abbildung 14: Verkaufsobjekt F, hier: Gebäude 42



Abbildung 15: Verkaufsobjekt F, hier: Gebäude 43



Abbildung 16: Verkaufsobjekt F, hier: Gebäude 43 (Innenansicht)



Abbildung 17: Verkaufsobjekt F, hier: Gebäude 44

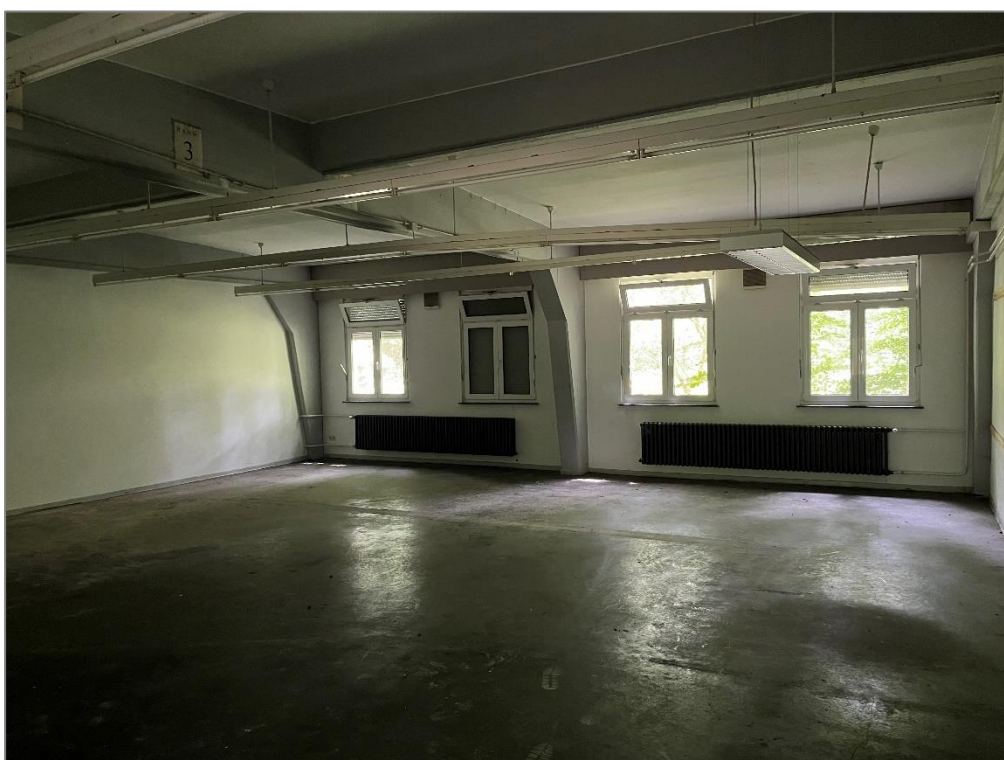


Abbildung 18: Verkaufsobjekt F, hier: Gebäude 44 (Innenansicht)



Abbildung 19: Verkaufsobjekt F: Gebäude 45



Abbildung 20: Objekt G, Ansicht aus Westen



Abbildung 21: Verkaufsobjekt H, Ansicht von Süden



Abbildung 22: Verkaufsobjekt I, Ansicht aus Nordwesten



Abbildung 23: Verkaufsobjekt I, Gebäude 35A (ehemalige Tankstelle)



Abbildung 24: Verkaufsobjekt I, Gebäude 35B (ehemalige Panzertankstelle)



Abbildung 25: Verkaufsobjekt I, Gebäude 34 (ABC-Übungsgebäude)



Abbildung 26: Verkaufsobjekt I, Gebäude 33 (Eingang ehemaliger Kleinkaliber-Schießstand)

13.6. Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Frankfurt am Main

z. Hd. Tobias Kerschke

Eschersheimer Landstraße 223

60320 Frankfurt am Main

Kaufpreisangebot für „Teilflächen Pommernanlage“ - KOVK.VK-141948/0033-01.4001

I. Kaufinteressent/in

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

Ich bin/wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich)
/ der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: ja / nein (nichtzutreffendes streichen)

II. Kaufangebot (gegebenenfalls bitte einzeln angeben)

Objekt	Ihr Kaufpreisangebot (in Euro)	Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)
Verkaufsobjekt A		
Verkaufsobjekt B		
Verkaufsobjekt C		
Verkaufsobjekt D		
Verkaufsobjekt E		
Verkaufsobjekt F		
Verkaufsobjekt G		
Verkaufsobjekt H		
Verkaufsobjekt I		
Verkaufsobjekte A-I		

Ort, Datum

Unterschrift/en