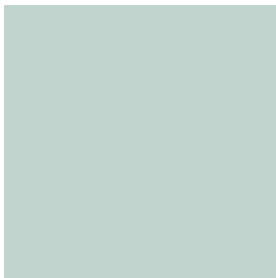
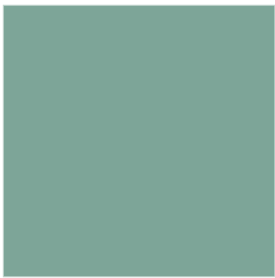
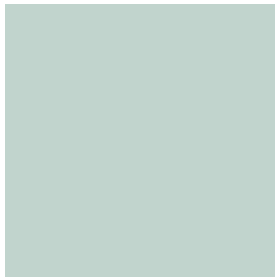


Standorte für Rechenzentren (RZ)



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben



Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) identifiziert fortlaufend Liegenschaften aus ihrem Verkaufsportfolio, welche die wichtigsten Eigenschaften eines möglichen Standortes für Rechenzentren erfüllen. Dieser Katalog soll Interessierten einen aktuellen und kompakten Überblick über derartige Liegenschaften bieten, die nach folgenden Kriterien geprüft wurden:

- Größe (mind. 10.000 m²)
- gesicherte Energieversorgung (bevorzugt unter Einbeziehung alternativer Energiequellen)
- zuverlässige Konnektivität (z. B. Anbindung an Glasfaserleitungen mehrerer Anbieter)
- Erschließungssituation (verkehrlich, nutzungsfähige Ver- und Entsorgung)

Die bereits identifizierten Objekte haben nach diesen Kriterien ein erhebliches Entwicklungspotenzial, müssen aber einer weiteren detaillierten Standortanalyse unterzogen werden, um ihre tatsächliche Eignung als Rechenzentrumsstandort zu bestätigen.

Die BImA bereitet die Liegenschaften für den Markt auf, sammelt Informationen (z. B. zur Bausubstanz, Erschließung, etwaigen Belastungen) und klärt mit den zuständigen Kommunen die baurechtlichen Rahmenbedingungen. Da es sich überwiegend um sog. Konversionsflächen handelt, müssen diese nach Ende der militärischen Nutzung erst einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden, d. h. es handelt sich um Flächen für die es in der Regel (noch) keine Nachnutzungskonzeptionen gibt. Die Kommunen erhalten nach dem Ende der militärischen Nutzung die Planungshoheit zurück, beginnen aber schon mit Kenntnis des voraussichtlichen Freigabedatums mit der Konzeption. Die Prüfung der Objekte auf ihre Beschaffenheit als Standort für ein Rechenzentrum erfolgt begleitend zu den örtlichen Entwicklungs- und Planungsabsichten und ist daher als unterstützende Maßnahme anzusehen, die einen Teil der Nachnutzungskonzeptionen darstellt. Der vertrauensvolle Dialog mit den Kommunen genießt in diesem Zusammenhang bei der BImA einen besonders hohen Stellenwert. So trägt die BImA entscheidend dazu bei, dass die Ansiedlungsbedingungen soweit vorgeklärt werden, dass sowohl Investoren als auch Kommunen kalkulierbare Standortbedingungen vorfinden.

Parallel dazu klärt die BImA mit den Kommunen, ob diese ein eigenes Erwerbsinteresse an der Liegenschaft haben. Kommunen und Bundesländer haben seit einem Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages aus dem Jahre 2012 eine sogenannte Erstzugriffsoption, die einen Direktverkauf unmittelbar an diese Gebietskörperschaften ermöglicht. Dazu bedarf es aber nicht nur eines reinen Erwerbsinteresses, sondern damit zusammenhängend muss der Bedarf an diesen Liegenschaften für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben nachgewiesen werden. Es ist daher möglich, dass einige in diesem Katalog befindliche Objekte bei Einigung über die Konditionen von der BImA unmittelbar an die jeweilige Kommune veräußert werden.

Die BImA möchte mit der Vorstellung der Liegenschaften in diesem Katalog dazu beitragen, Investoren und Kommunen zusammenzubringen, die dann die betreffenden Liegenschaften durch Vorlage eines Nutzungskonzeptes zu DATACENTER-Flächen entwickeln wollen.

Wenn Sie Interesse an einem der im Katalog aufgeführten Objekte haben und weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an die unten genannte Kontaktperson.

Herausgeberin:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Zentrale Bonn – Sparte Verkauf –

Gestaltung:

Sparte Verkauf, Stab Marketing

Verantwortlich für die Inhalte:

Kerstin Held
Ellerstraße 56, 53119 Bonn
Telefon: +49(0) 228 37787-695
Kerstin.Held@bundesimmobilien.de
www.bundesimmobilien.de/verkaufsprojekte



Wichtiges in Kürze



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Ehemalige Pommernkaserne in 34466 Wolfhagen, Gasterfelder Holz

Objekt

Flurstücksangaben:	Teilflächen diverser Flurstücke in der Gemarkung Wolfhagen
Grundstücksgröße:	ca. 13,5 ha (nicht zusammenhängend)
Bebauung:	verschiedene technische und nichttechnische Gebäude (Einfachgaragen, Fahrzeughallen, Unterkünfte- und Verwaltungsgebäude etc.) aus den Baujahren 1938 – 1986

Infrastruktur

Erschließung: (Verkehr)	Innerhalb der Kaserne sind Erschließungsstraßen vorhanden. Der Standort ist durch die B 450 direkt an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.
Wasser/Abwasser:	Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Wärme, Kanalisation) vorhanden
Strom:	20kV-Mittelspannungssystem am Standort; Trafo's, Umspannwerke können bei Bedarf erbracht werden; Erhöhung der Kapazität möglich
Datenanbindung:	Telekom (500 m), NGN Fiber Network KG; Gas-LINE plant 2021 Neubau einer Trasse in ca. 6 km

Planungssituation

Die Stadt Wolfhagen hat für die verbleibenden Restflächen noch keine konkreten Verwendungsabsichten mitgeteilt; grundsätzlich ist aber eine gewerbliche Nutzung bzw. auf der Teilfläche „Vorwerk“ eine Mischnutzung vorgesehen. Den Bau eines Rechenzentrums auf einer der Teilflächen würde die Stadt Wolfhagen nach wie vor unterstützen.



©Luftbildverlag Hans Bertram GmbH

Besonderheiten

Denkmalschutz:

Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kassel als „Gesamtanlage IV – ehemalige Pommernkaserne der Bundeswehr“ aufgeführt

Kampfmittel:

Kampfmittelräumungen in den Jahren 1981 – 1996 durchgeführt; weiteres Vorhandensein von Kampfmitteln und Kampfmittelresten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Untersuchungen laufen noch.

Altlasten:

Es liegen derzeit keine konkreten Anhaltspunkte vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast i. S. des BBodSchG sowie sonstigen Umweltschäden oder Grundstückskontaminationen begründen. Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen.

Wichtiges in Kürze

Gewerbefläche in der Fritz-Erler-Kaserne in 34222 Fuldatal, Sonnenallee

Objekt

Flurstücksangaben: Flurstück 26/109, Flur 6 der Gemarkung Rothwesten

Grundstücksgröße: ca. 4 ha (unbebaut)

Infrastruktur

Erschließung:
(Verkehr) Das Areal ist an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Strom/Wasser
/Abwasser: Die Gewerbefläche ist von zwei Seiten entlang der Sonnenallee mit Wasser, Abwasser, Gas und Strom neu erschlossen; In der Nähe befinden sich die UW Hann.-Münden (8 km), UW Grebenstein (10 km) und UW Vellmar (5,5 km) mit verfügbaren Anschlusskapazitäten zwischen 10 und 20 MW. Trassennähe zur HS bzw. HöS-Ebene der Firmen TenneT und Avacon GmbH (3 km) begünstigt Standort auch für höhere Leistungen. Unmittelbar benachbart befindet sich Photovoltaik-Anlage der Lengemann Gruppe. Eine direkte Abführung des „grünen“ Stromes zur Versorgung eines Rechenzentrums kann hergestellt werden. Die Kapazität der PV-Anlage liegt zurzeit bei einer maximalen Leistung von 21 MW.

Datenanbindung: NGN FIBER Network KG, GasLINE (ca. 3 km) und Telekom. Objekt wurde bei der Dimensionierung des Breitbandausbaues in der Gemeinde Fuldatal bereits berücksichtigt, so dass ein Anschluss an das neue Glasfasernetz jederzeit möglich ist.



©Luftbildverlag Hans Bertram GmbH



©Stadt Wolfhagen

Planungssituation

Gewerbefläche (GE4b) ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 30 „Gewerbepark Fritz-Erler-Anlage“ als Gewerbefläche ausgewiesen. GRZ = 0,8, BMZ = 10,0.

Besonderheiten

Altlasten:
Auffüllungen oder Verunreinigungen können bei Bodeneingriffen zu erhöhten Entsorgungs- und Sanierungsmaßnahmen führen.

Kampfmittel:
Aus früheren Sprengungen stammende Kampfmittelteile auf den Grundstücken können nicht ausgeschlossen werden.

Wichtiges in Kürze

Ehemaliges Betriebsstoff-Außenlager der Bundeswehr in 35260 Stadallendorf, Niederrheinische Straße

Objekt

Flurstücksangaben:	Flurstück 48/609, Flur 39 der Gemarkung Stadallendorf
Grundstücksgröße:	ca. 6 ha
Bebauung:	diverse Gemeinschaftsgebäude, Öllagerhallen, offene Schleppdachhallen (vermietet)

Infrastruktur

Erschließung: (Verkehr)	Über die Niederrheinische Straße (K12) im Innenbereich asphaltierte bzw. betonierte Zuwegungsflächen
Wasser/Abwasser:	Ver- und Entsorgungsmedien (Trinkwasser, Abwasserkanäle) liegen in der Niederrheinischen Straße an; Erschließungsmedien im Innenbereich des Grundstückes wurden teilweise stillgelegt und müssen für eine zivile Nachnutzung neu hergestellt werden
Strom:	Unmittelbare Nähe zu den UW Allendorf Süd (3,5 km) und UW Allendorf Nord (1,8 km); 20 MVA können zur Verfügung gestellt werden; im Umkreis befinden sich auch HS und HöS Trassen der Avacon und TenneT
Datenanbindung:	GasLINE, DB Netz AG, Vodafone und Telekom direkt am und in der Nähe des Objektes

Besonderheiten

Altlasten:	Wahrscheinlich gesamter Standort mit Altlasten kontaminiert. Altlastenuntersuchung der Phase I bereits durchgeführt.; weitere Untersuchungen notwendig.
------------	---



©Luftbildverlag Hans Bertram GmbH



©Amt für Bodenmanagement Marburg // Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Planungssituation

Eine Umnutzung des Grundstückes bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Da sich links und rechts bereits Gewerbe angesiedelt hat, ist davon auszugehen, dass weiteres Gewerbe entstehen wird.

Wichtiges in Kürze

Ehemalige Straßburg-Kaserne in 55743 Idar-Oberstein, Im Stäbel / LTC. Ed. Kelly-Straße

Objekt

Flurstücksangaben:	div. Flurstücke in der Gemarkung Idar-Oberstein der Flure 92 und 93
Grundstücksgröße:	rd. 29 ha
Bebauung:	31 Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude, Sportanlagen, Werkstatt, Kfz-Anlage etc; 11 Mehrfamilienhäuser sowie jeweils 2 Doppel- und Einfamilienhäuser

Infrastruktur

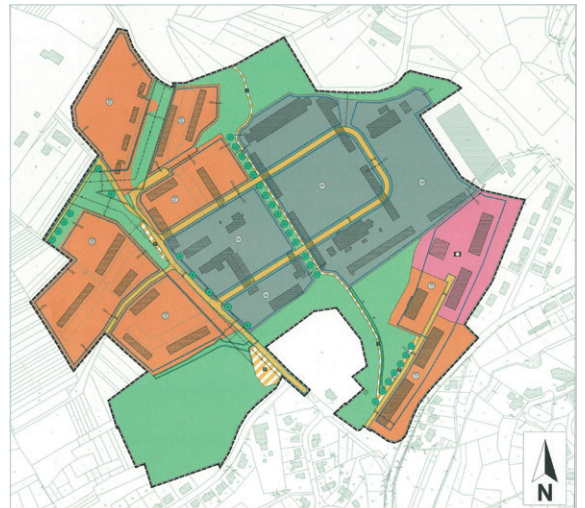
Erschließung: (Verkehr)	Die Straßen innerhalb der ehemaligen Kaserne und der Housing münden in die städtische Straße „Im Stäbel“
Wasser/Abwasser:	Ortsüblicher Trinkwasseranschluss vorhanden; Abwasserentsorgung erfolgt in das kommunale Abwassernetz
Strom:	20-kV-Anschluss und Leitungstrasse am Objekt; 110-/20-KV-Umspannanlage am Standort über welche eine Leistung von derzeit 85 Megawatt bezogen werden kann; ein Ausbau ist möglich.
Datenanbindung:	Am Standort befinden sich Glasfasertrassen der innogy Netze Deutschland GmbH und der Telekom; GasLINE befindet sich in ca. 35 km Entfernung; dessen Kooperationspartner Inexio in ca. 1,8 km Entfernung.

Planungssituation

„Energie- und Gewerbepark Algenrodt“ in Planung; Aufstellungsbeschluss B-Plan liegt vor; Im Plangebiet ist im Wesentlichen eine Mischung von rein gewerblichen Bauflächen (rd. 8 ha) und Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (7 ha) vorgesehen. Die Stadt ist an der Ansiedlung eines Rechenzentrums interessiert.



©Portaflug



©Stadt Idar Oberstein

Besonderheiten

Altlasten:
vereinzelte Bodenverunreinigungen im KfZ-Bereich; Schadstoffe in den Gebäuden vermutet

Lärmbelästigung:
An das Plangebiet angrenzend befindet sich in nordwestlicher Richtung eine aktive Standort-schießanlage der Bundeswehr.

Wichtiges in Kürze

Ehemalige Tompinks Barracks Friedrichsfelder Landstraße 34, 68723 Schwetzingen



©Kay Sommer

Objekt

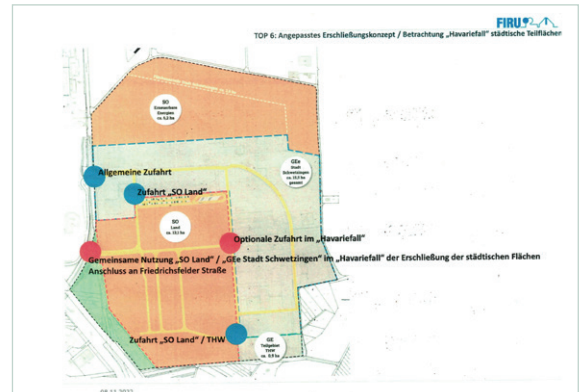
Flurstücksangaben:	Gemarkung Schwetzingen, Flurstück 9743
Grundstücksgröße:	Teilfläche von rd. 15 ha
Bebauung:	ehemaliger Technikbereich mit Fahrzeughallen, Werkstätten, Tankanlagen etc.

Infrastruktur

Erschließung: (Verkehr)	Über die Friedrichsfelder Landstraße (L597) und die B535
Wasser/Abwasser:	Trinkwasserleitung (DN 150) und Abwasserkanal am Objekt
Strom:	20kV-Stromleitung und 110kV-Stromleitungen der Netze BW; 5 Trafostationen; direkter Anschluss an Umspannwerke Borsigstraße (2 km) und Brühl (2,8 km) denkbar
Datenanbindung:	Telia Carrier Germany GmbH, Telekom, Vodafone, 1&1 Versatel und GasLINE (ca. 250 m Luftlinie)

Planungssituation

Sondergebiet Bund; Lt. aktuellem Nutzungskonzept will Stadt Schwetzingen die rd. 15 ha große TF als Gewerbegebiet entwickeln. Stadt ist für (Teil)Nutzung als Rechenzentrum offen



©Stadt Schwetzingen

Besonderheiten

Altlasten:

Boden- und Grundwasserkontamination im ehem. Technikbereich möglich; Untersuchungen und Teilsanierungen durchgeführt; keine Sofortmaßnahmen notwendig, bei Nutzungsänderung orientierende Erkundung (Phase II) empfohlen

Kampfmittel:

Kampfmittelverdacht für zwei Drittel der Liegenschaft; für Gefährdungsabschätzung weitere Daten erforderlich; weiterer Erkundungsbedarf notwendig

Wichtiges in Kürze

Gewerbeteilfläche, ehem. Lausitz-Kaserne in 03253 Doberlug-Kirchhain Torgauer Straße

Objekt

Flurstücksangaben:	Teilflächen der Flurstücke 405 und 26/13
Grundstücksgröße:	ca. 2,4 ha
Bebauung:	Heizhaus, div. Kleingebäude, nicht vermietet

Infrastruktur

Erschließung: (Verkehr)	Anbindung zur B96 (Richtung Berlin) und an BAB13 (Berlin-Dresden); Flughafen BER in 116 km; Gewerbefläche über die Torgauer Straße erreichbar; für Schwerlastverkehr geeignet
Wasser/ Abwasser:	Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen liegen in der Torgauer Straße an; Entsorgung der einzelnen Grundstücke soll zukünftig über Kleinstpumpwerke erfolgen.
Strom:	Nieder- und Mittelspannungsleitungen in der Torgauer Straße; 3 Hochspannungsleitungen in ca. 2 km Entfernung; Umspannwerk in ca. 3 km Entfernung
Datenanbindung:	Envia Mitteldeutsche Energie AG, Telekom in unmittelbarer Nähe, Vodafone GmbH in ca. 4 km, Lumen Technologies (ehem. CenturyLink) in ca. 10 km, GasLINE in ca. 11 km Entfernung

Besonderheiten

Altlasten:	Altlastverdächtige Fläche gem. BBodSchG
Kampfmittel:	Keine Anhaltspunkte



© Alpha Luftbild GmbH

Planungssituation

Gewerbeteilfläche (GE 6-1) liegt im Geltungsbereich des B-Planes „Konversion Lausitz-Kaserne Doberlug-Kirchhain“, GRZ 0,35, I-II Vollgeschosse, GH 10,0 m; Rechenzentrum lt. Aussage der Gemeinde möglich

Wichtiges in Kürze

Ehemalige Conn Barracks (Teilfläche) in 97424 Schweinfurt / 97505 Gelders- heim / 97464 Niederwerrn An der B 303

Objekt

Flurstücksangaben:	Diverse Flurstücke in den Gemarkungen Geldersheim, Niederwerrn und Schweinfurt
Grundstücksgröße:	ca. 91 ha
Bebauung:	Verwaltungsgebäude, Unterkunftsgebäude, Lager- und Wartungshallen, technische Gebäude

Infrastruktur

Erschließung: (Verkehr)	Dass an der B303 gelegene Areal der ehem. Conn Barracks ist unmittelbar angebunden an die Autobahnanschlussstelle Schweinfurt-West (A71). Es ist beabsichtigt, zur Anbindung der künftigen Gewerbeflächen eine neue Zufahrt zu errichten.
Strom:	Zu dem Objekt führen zwei Mittelspannungssysteme. Eine redundante Stromversorgung für die kommende Versorgung des Areals ist vorgesehen. Das nächste Umspannwerk befindet sich ca. 2,5 km Luftlinie vom Objekt entfernt. Die besonderen Anforderungen eines Rechenzentrums können in die weitere Planung einbezogen werden.
Datenanbindung:	Am Standort befinden sich Glasfaserkabel der Telekom. Des Weiteren befindet sich eine Glasfasertrasse der NGN Fiber Network KG in ca. 1,1 km Entfernung (entlang der A71).

Planungssituation

Auf einer ca. 91 ha großen Teilfläche soll ein interkommunaler Gewerbepark entwickelt werden. Die Errichtung eines Rechenzentrums auf einer Teilfläche des Areals ist lt. der Kommunen eine interessante Option.



© Luftbild Müller

Besonderheiten

Altlasten:

Es besteht Handlungsbedarf bei Kontaminationsverdachtsflächen im Bereich einer ehem. Tankstelle sowie zwei weiteren PFC-Verdachtsflächen. Die notwendigen Untersuchungen wurden bereits mit der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde abgestimmt und bei der staatlichen Bauverwaltung beauftragt. Mit dem Vorliegen der Ergebnisse wird frühestens im Herbst 2024 gerechnet. Bei weiteren Kontaminationsverdachtsflächen ist erst bei Nutzungsänderung eine Neubewertung erforderlich.

Kampfmittel:

Eine Luftbilddauswertung sowie eine Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlung liegen vor. Die Ergebnisse einer bereits durchgeführten technischen Erkundung des Kampfmittelverdacht (Phase B gemäß den Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung) sowie der Überprüfung eines luftbildsichtig kartierten Blindgängerverdachtspunktes (Phase C) durch die Staatliche Bauverwaltung stehen noch aus.

Ehemalige Quartermaster-Kaserne in 67657 Kaiserslautern An der B 40

Objekt

Flurstücksangaben:	Diverse Flurstücke in der Gemarkung Kaiserslautern
Grundstücksgröße:	ca. 9 ha (teilweise bebaut)
Bebauung:	unterschiedliche gewerblich genutzte Gebäude (z. B. Schlosserei, Lackiererei)

Infrastruktur

Erschließung: (Verkehr)	Soll über eine Planstraße zur „Mainzer Straße“ bzw. zur Straße „Eselsfürther Bahnhof“ erfolgen.
Strom:	Im Umkreis befinden sich 110-kV-Leitungen der Stadtwerke Kaiserslautern. In der Nähe zum Objekt (ca. 4.700 m) befinden sich Starkstromleitungen (220kV/380kV) der Amprion GmbH. Das nächstgelegene Umspannwerk Rothenberg der Pfalzwerke Netz AG befindet sich in ca. 2500 m Entfernung (westlich) zur Kaserne. Von dort führt eine 110-kV-Freileitung nach Norden.
Datenanbindung:	Am Standort befinden sich Glasfaserleitungen der Vodafone GmbH, der NGN Fiber Network GmbH & Co. KG sowie in ca. 20 Meter Entfernung die Breitband VG EA AöR der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn. Diese verfügt auch über Netzübergabepunkte zu den Anbietern Vodafone, Telefónica, 1&1 Versatel, Pfalzkom, inexio etc. Dark Fiber können sowohl in Richtung Kaiserslautern und auch in Richtung Münchweiler (A63) angeboten werden.



©GeoBasis-DE / BKG 2023

Ehemalige Quartermaster-Kaserne in 67657 Kaiserslautern An der B 40

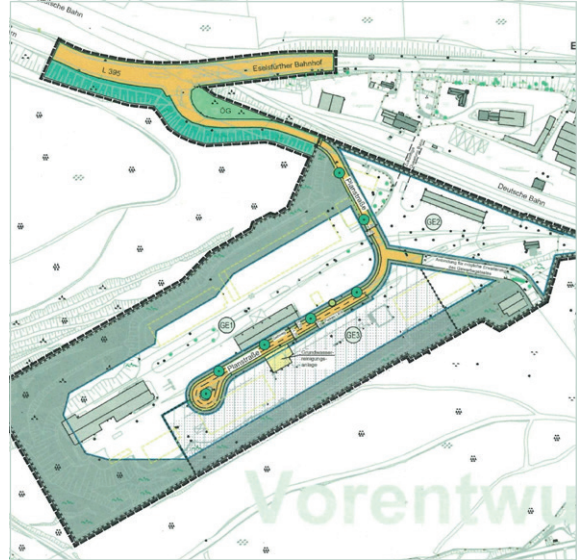
Besonderheiten

Altlasten: Das ehem. Kasernengelände wurde durch den Betrieb einer chemischen Großreinigung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) verunreinigt. In diesem Zusammenhang wird seit über 20 Jahren eine Grundwassersanierung und begleitend dazu ein Monitoring betrieben.

Kampfmittel: Aufgrund der früheren Nutzung ist auf dem Areal mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden zu rechnen. Eine Luftbildauswertung und Stellungnahme zur Kampfmittelverdachtssituation liegt vor. Weiter besteht für an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Kampfmittelverdacht aufgrund des Verursachungsszenariums Munitionsvernichtung.

Planungssituation

Das Gelände soll zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Areal soll durch eine neue Planstraße erschlossen und in unterschiedliche gewerbliche Bereiche unterteilt werden. Die Fläche des zukünftigen Gewerbegebietes ist insgesamt ca. 10,10 ha groß. Die Bereiche GE1 - GE3 werden als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Stadt Kaiserslautern zeigt sich für die Ansiedlung eines Data-Centers offen.



©Stadt Kaiserslautern