

EXPOSÉ



Gewerbepark Bad Muskau, Heideweg 2, 02953 Bad Muskau

Allgemeines zu Bad Muskau

Bad Muskau (staatlich anerkannter Kurort) liegt im Bundesland Sachsen im nördlichen Teil des Landkreises Görlitz, ca. 6 km östlich der Stadt Weißwasser am linken Ufer der Lausitzer Neiße, in direkter Nachbarschaft zur polnischen Stadt Łęknica und den Braunkohletagebauen Nochten und Reichwalde. Die Stadt befindet sich im landschaftlich reizvollen Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet. Im Süden grenzt Bad Muskau an Krauschwitz, im Südwesten an Gablenz (beide Landkreis Görlitz), im Westen an die Gemeinde Jämlitz-Klein Düben, im Norden an die Gemeinde Neiße-Malxetal (beide Landkreis Spree-Neiße). In Polen grenzen Łęknica im Osten und die Gmina Trzebiel (Triebel) im Nordosten (beide Landkreis Żary) an Bad Muskau. Gablenz und sein ehemals eigenständiger Ortsteil Kromlau gingen mit Bad Muskau die Verwaltungsgemeinschaft Bad Muskau ein, in der die Stadt als ausführende Gemeinde fungiert. Mit dem derzeitigen Strukturwandel durch den gesetzlich verankerten Kohleausstieg bis zum Jahr 2038 werden die gesamte Region und ihre Kommunen vor neue Herausforderungen gestellt.



Eine der herausragenden Besonderheiten von Bad Muskau ist der Fürst-Pückler-Park, zweifellos das touristische Highlight von Bad Muskau. Dieser Park wurde im 19. Jahrhundert von Hermann von Pückler-Muskau gestaltet und zählt heute zu den bedeutendsten Landschaftsparks Europas. Der Fürst-Pückler-Park ist für seine landschaftliche Schönheit, seine künstlerischen Elemente und seine harmonische Integration von Natur und Gestaltungskunst bekannt. Er ist so gestaltet, dass er verschiedene Stimmungen und Ansichten bietet, wenn man durch ihn spaziert. Die Parklandschaft erstreckt sich über die Grenze zwischen Deutschland und Polen. Der Fürst-Pückler-Park Bad Muskau wurde im Jahr 2004 von der UNESCO als Weltkulturerbe anerkannt. Dies spiegeln seine kulturelle und historische Bedeutung sowie seine außergewöhnliche Gestaltung wider. Der Park zeichnet sich durch seine landschaftliche Vielfalt, die zahlreiche Seen, Flussläufe, Brücken, Skulpturen und Gartenanlagen umfasst, aus. Besucher können durch die gepflegten Wege des Parks spazieren, die historische Architektur bewundern und die einzigartige Verbindung von Natur und Gestaltungskunst erleben. Die Stadt selbst hat eine charmante Altstadt mit gut erhaltenen historischen Gebäuden, die zum Flanieren und Entdecken einladen. Es gibt auch das Schloss Muskau, das einst als Residenz des Fürsten diente und heute als Museum genutzt wird. Bad Muskau mit der Lage mitten im Geopark „Muskauer Faltenbogen“ ist auch ein beliebtes Ziel für Naturfreunde und Radfahrer, da es in der Umgebung viele malerische Landschaften gibt, darunter Seen, Wälder und Teiche. Die grenzüberschreitende Lage von Bad Muskau ermöglicht es den Besuchern, leicht in das nahegelegene polnische Łęknica zu gelangen und dort weitere kulturelle Erkundungen zu unternehmen.

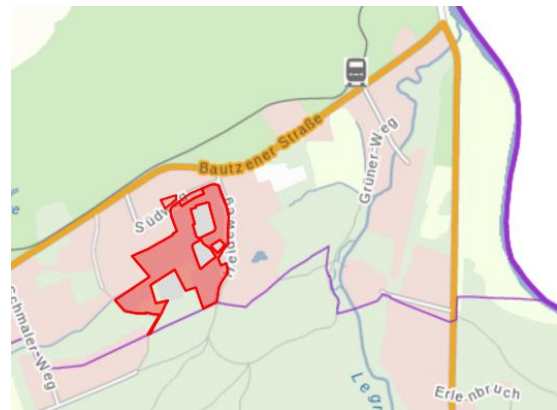
Der Muskauer Faltenbogen, auch als Muskauer Bogen oder Muskauer Krümmung bezeichnet, ist eine geologische Besonderheit in der Region um Bad Muskau. Insgesamt bietet Bad Muskau eine gelungene Kombination aus historischer Bedeutung, kulturellem Reichtum und natürlicher Schönheit, was es zu einem attraktiven Reiseziel in der Region macht. Der Muskauer Faltenbogen ist nicht nur geologisch interessant, sondern auch landschaftlich äußerst reizvoll. Die Verbindung von Fluss, Ufervegetation und umgebender Natur macht diesen Bereich zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber, Wanderer und Fotografen. Der Muskauer Faltenbogen und die angrenzenden Flussufer bieten eine Fülle von Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Wanderwege entlang des Flusses und durch die umliegenden Wälder ermöglichen es den Besuchern, die natürliche Schönheit der Region zu genießen. Bootsfahrten auf der Neiße sind ebenfalls beliebt, um die Landschaft aus einer anderen Perspektive zu erleben. Weiterhin kreuzen sich in Bad Muskau die Routen des Frosch-, des Fürst-Pückler- und des Oder-Neiße-Radweges.

Der Muskauer Faltenbogen, auch als Muskauer Bogen oder Muskauer Krümmung bezeichnet, ist eine geologische Besonderheit in der Region um Bad Muskau. Insgesamt bietet Bad Muskau eine gelungene Kombination aus historischer Bedeutung, kulturellem Reichtum und natürlicher Schönheit, was es zu einem attraktiven Reiseziel in der Region macht. Der Muskauer Faltenbogen ist nicht nur geologisch interessant, sondern auch landschaftlich äußerst reizvoll. Die Verbindung von Fluss, Ufervegetation und umgebender Natur macht diesen Bereich zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber, Wanderer und Fotografen. Der Muskauer Faltenbogen und die angrenzenden Flussufer bieten eine Fülle von Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Wanderwege entlang des Flusses und durch die umliegenden Wälder ermöglichen es den Besuchern, die natürliche Schönheit der Region zu genießen. Bootsfahrten auf der Neiße sind ebenfalls beliebt, um die Landschaft aus einer anderen Perspektive zu erleben. Weiterhin kreuzen sich in Bad Muskau die Routen des Frosch-, des Fürst-Pückler- und des Oder-Neiße-Radweges.

Die Waldeisenbahn Bad Muskau als touristische Museumsbahn verbindet Bad Muskau, die Stadt Weißwasser und den Kromlauer Park. Gegründet als „Gräflich von Arnimsche Kleinbahn“ hatte die Waldeisenbahn Muskau von Anfang an einen maßgeblichen Einfluss auf die industrielle Entwicklung im Gebiet des Muskauer Faltenbogens. Auf einem Netz von rund 80 km Streckenlänge verband sie Industriebetriebe der Region mit Ton-, Braunkohle – und Kiesgruben. Heute zählt die Waldeisenbahn als Museumsbahn zu einer der beliebtesten Touristenattraktionen in der Lausitz. Auf dem teilweise wiederaufgebauten Streckennetz findet zwischen Weißwasser und den einzigartigen Landschaftsparks in Kromlau und Bad Muskau fahrplanmäßiger Betrieb statt. Auf der „Tonbahn“ verkehren an ausgewählten Tagen zusätzlich Sonderzüge von Weißwasser zum Aussichtsturm am „Schweren Berg“.

Lage/Infrastruktur

Der Gewerbepark Bad Muskau „Heideweg“ befindet sich am Heideweg 2, direkt an der Bundesstraße B115. Zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen sind hier zu Hause. Zufahrts- und Parkmöglichkeiten sind vorhanden.



Koordinaten	(GPS) Breite, Länge: 51.53315137012254, 14.716906468517127
Verkehrsanbindung	Verkehrsanbindung Bahn: Bahnanschluss bis Weißwasser, Busverbindung Weißwasser-Bad Muskau
	Verkehrsanbindung Straße: Direktanschluss an B 115 Autobahnanschluss an BAB 4 ca. 44 km Autobahnanschluss an BAB 15 ca. 27 km
	Flughafen Dresden: Entfernung ca. 110 km

Flurstücke und Bebauung/Gebäude

Der Standort untergliedert sich in vier Grundstücke, welche mit mehreren Gewerbeobjekten bebaut sind und gemeinsam den Technologie- und Gewerbepark von Bad Muskau bilden. Die Grundstücke werden als wirtschaftliche Einheit genutzt. Die baulichen Anlagen werden durch ein mehrgeschossiges Bürogebäude, mehrere Werkstatt- und Lagergebäude mit teilweise hallenartigem Charakter sowie ein Garagengebäude gebildet. Derzeit sind rund 60 % der Gewerbeflächen vermietet. Die Gebäude werden überwiegend zentral über ein auf dem Grundstück vorhandenes Heizungssystem bestehend aus einer Holzhackschnitzelanlage und einer Gasheizungsanlage beheizt. Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls zentral über eine eigene auf dem Grundstück befindliche Trafostation (Flurstück 52/2). Die Energieversorgung sowie die technische Ausstattung innerhalb der Gebäude können als überwiegend technisch überaltert und störungsanfällig angesehen werden. Des Weiteren befanden sich die Gebäude überwiegend nur in einem teilweise sanierten mit mehreren Mängeln und Schäden behafteten Zustand. Die Freiflächen untergliedern sich in überwiegend asphaltierte oder mit Betonplatten befestigte Wegeflächen, mit Betonplatten

und mit Betonrasengittersteinen befestigte Freilager- und Stellplatzflächen sowie naturbelassene Grünflächen. Zudem ist ein verpachteter Erholungsgarten vorhanden. Des Weiteren ist das Grundstück nach Süden hin abfallend mit kleineren Geländesprüngen ausgeführt.

Der Standort befindet sich in einem überwiegend gepflegten und teilweise naturbelassenen Zustand. Insgesamt ist das Objekt als gemischtes Gewerbeobjekt mit verschiedenen Nutzungen anzusehen. Eine Nutzung entsprechend der vorgefundenen Nutzung wird auch zukünftig als sinnvoll erachtet.

Grundbuch, Blatt:	Bad Muskau, Blatt 3241	Bad Muskau, Blatt 2502		
Gemarkung:	Bad Muskau Flur 12	Bad Muskau Flur 12		
Bestandsverzeichnis:	Nr. 3	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 5
Flurstück:	29/15	54/1	61/2	52/2
Flurstücksgröße lt. Grundbuch:	47.350 m ²	1.138 m ²	71 m ²	777 m ²

Gebäudeübersicht:

- Bungalow
- Gebäude 4 – Bürogebäude mit Lagerräumen
- Gebäude 5 – Werkhalle mit Lager und Sozialräumen
- Gebäude 6 – Werkhalle mit Sozialräumen
- Gebäude 7 - Baustofflager
- Gebäude 8 N/S - Rundbogenlagerhallen
- Gebäude 12 – Werkhalle mit Lager- und Sozialräumen und Anbau
- Gebäude 13 – Garagen
- Gebäude 19 – Heizhaus mit Hausmeisterräumen
- Trafo
- Schornstein

Erschließung

Der Standort ist mit TW, AW, Strom, Gas und Telekom erschlossen.

Anschrift

Entwicklungsgesellschaft Niederschlesische Oberlausitz mbH
Elisabethstraße 40
02826 Görlitz

Geschäftsführung

Geschäftsführer: Sven Mimus

Kontakt

Telefon: +49 (0) 3581 32901-0
Telefax: +49 (0) 3581 32901-10
E-Mail: info@wirtschaft-goerlitz.de
Internet: www.wirtschaft-goerlitz.de