

Geschäftsstelle STADT FORUM POTSDAM
Dr. Günter Schlusche
Bassermannweg 7 12207 Berlin-Lichterfelde
Tel 030 771 97 59 Fax 030 771 17 61
Email guenter.schlusche@web.de
Berlin, den 29.3.2013

46. Sitzung des STADT FORUMS POTSDAM zum Thema „Entwicklung der Kaserne Krampnitz – Eine Chance für den Potsdamer Norden?“ am Donnerstag, den 11.4.2013 um 18 Uhr im Treffpunkt Freizeit, Potsdam

Leitgedanken der Kerngruppe

Im Januar 2013 hat die städtische POLO Beteiligungsgesellschaft mbH im Auftrag der Stadt nach über zweijährigen Vorarbeiten den Endbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet der ehemaligen Kaserne Krampnitz im Norden Potsdams vorgelegt (im folgenden VU-Bericht genannt). Dieses im Zuge der Eingemeindungen Potsdam zugeordnete 150 ha große Gelände soll innerhalb von 11 Jahren „zu einem vollwertigen Wohnstandort mit 1630 Wohnungen und Infrastruktur“ entwickelt werden und ca. 3800 Einwohner aufnehmen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird in dem VU-Bericht die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme und damit eines mit weitgehenden rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten verbundenen Instruments im Städtebaurecht empfohlen. Der VU-Bericht ist z.Zt. Gegenstand einer Mitteilungsvorlage an die Stadtverordnetenversammlung Potsdam (StVV), eine Beschlussfassung in der StVV ist bis zur Sommerpause vorgesehen. Insoweit findet die öffentliche Debatte dieses Konzepts und der Entwicklungsziele für diesen Standort zu einem sehr geeigneten Zeitpunkt statt. Ein weiteres wichtiges Motiv ist, daß Potsdam sich seit einiger Zeit auf ein stärkeres Wachstum an Einwohnern einstellen muss und dafür umfangreiche Wohnungsbauplanungen vorantreibt, bei denen der Standort Krampnitz eine wichtige Rolle spielt (s. 44. Sitzung des STADT FORUM POTSDAM am 14.Juni 2012).

Historie

Der Bau der Kaserne Krampnitz erfolgte von 1937 bis 1939 durch die Wehrmacht als „Heeresreit- und –fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ für ca. 3700 Mannschaftsmitglieder, 1800 Pferde und ca. 450 Familien von Militärangehörigen. Architekt war Robert Kisch, der in den 30er Jahren für die Heeresbauverwaltung tätig war und mehrere Kasernen- und Militärbauten in Berlin und Umgebung entwarf. Kisch war 1927 als Mitarbeiter von Eduard Jobst Siedler am Entwurf für den Erweiterungsbau der Reichskanzlei in der Berliner Wilhelmstr. beteiligt.

Nach 1945 wurde der Komplex von den sowjetischen Truppen genutzt (Stationierung von ca. 6000 Soldaten) und v. a. durch technische Erweiterungsbauten baulich verdichtet. 1991 zogen die sowjetischen Truppen ab und übergaben das Gelände an den Bund. In dieser Zeit kam es zu verschiedenen Umwelthavarien mit z.T. gravierenden Folgen für Grundwasser und Böden auch in den benachbarten naturgeschützten Flächen.

1994 ging das Gelände an das Land Brandenburg über. 1999 wurden wesentliche Teile der Kasernenbauten und 2008 auch Teile der Wohnsiedlung unter Denkmalschutz gestellt.

Bestandssituation

Seit Mitte der 90er Jahre stehen die Kasernenbauten – bis auf die Wohnsiedlung – leer und verfallen zusehends. Um den Verfall zu stoppen und den Standort wieder einer angemessenen Nutzung zuzuführen, hat das Land Brandenburg wesentliche Teile des Geländes 2007/08 für 4,1 Mio € an einen privaten Investor, die TG Potsdam verkauft. Parallel dazu wurde 2006 die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Die Ziele der beabsichtigten Entwicklung wurden 2008 in einer Rahmenvereinbarung zwischen Stadt und Investor festgehalten. Das Ziel dieser Beschlüsse, eine Gesamtentwicklung der Liegenschaft, wurde jedoch nicht erreicht. Stattdessen ergaben sich in den Folgejahren gravierende Zweifel an der Seriosität des Investors, ein Teil des Kaufvertrags wurde rückabgewickelt. Hinzu kamen mehrere Fälle auf Korruptionsverdacht sowie weitere Rechtsstreitigkeiten. Die Umstände des Verkaufs beschäftigten z.Zt. einen parlamentarischen Untersuchungsausschuss des Landtags Brandenburg.

Die Stadt hat die Rahmenvereinbarung mit dem Investor gekündigt und deutlich gemacht, dass sie diesen nicht in der Lage sieht, das Gelände im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt zu entwickeln. Stattdessen befürchtet sie, dass der Investor nur einzelne Teilflächen des Standorts entwickelt, gewinnbringend veräußert und die Gesamterschließung des Standorts nicht angeht. Vor diesem Hintergrund ist die vorgesehene Entscheidung zum Einsatz des Instrumentariums der Entwicklungsmaßnahme zu verstehen, denn damit können „Eigentümer verpflichtet werden, ihre Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert an die Gemeinde zu veräußern oder die vorgesehene Planung selbst im vorgesehenen Zeitraum zu realisieren und den entwicklungsbedingten Wertzuwachs an die Gemeinde abzuführen“ (Mitteilungsvorlage an die StVV). Als letzte Option ist auch eine Enteignung von Eigentümern bei der Entwicklungsmaßnahme unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Im VU-Bericht wird auch der Einsatz der übrigen Instrumente des Planungsrechts (Bebauungsplanverfahren, städtebaulicher Vertrag, Ausweisung als Sanierungsgebiet) geprüft, jedoch unter diesen Voraussetzungen als nicht geeignet angesehen.

Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des VU-Berichts wurde ein städtebauliches Konzept für den gesamten Standort vorgelegt, das von den Architekten Becher + Rottkamp (Berlin, auch am städtebaulichen Konzept für das Bornstedter Feld beteiligt) und dem Landschaftsarchitekten Stephan Haan (Berlin) sowie von weiteren Fachgutachtern erarbeitet wurde. Dieses Konzept sieht folgende Maßnahmen vor:

- Die 27 ehemaligen denkmalgeschützten Kasernenbauten sollen zu 3-geschossigen Wohnhäusern umgebaut werden (Gebiet der „Klinker-Höfe“ mit 896 Wohneinheiten).
- Die Bauten des westlich angrenzenden ehemaligen Technik-Bereichs sollen abgerissen und durch niedrige Wohnungsneubauten in hofartigen Gruppen ersetzt werden (21 bis 23 „Anger-Dörfer“ mit 460 Wohneinheiten).
- Die 50 Häuser der südlich angrenzenden, ebenfalls denkmalgeschützten Wohnsiedlung der Kaserne sollen erhalten bzw. durch Anbauten erweitert werden („Bergviertel“ mit 164 Wohneinheiten).
- Im Süden des Bergviertels sollen weitere Einfamilienhäuser neu gebaut werden (Gebiet „Schöne Aussicht“ mit 68 Wohneinheiten)
- Der sich zum Krampnitzsee öffnende Torplatz an der von Potsdam nach Gross-Glienicke und Berlin-Spandau führenden Potsdamer Chaussee (B 2) soll Standort

eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums auch mit Neubauten werden.

- Für den Wohnstandort sind drei in das Bebauungskonzept integrierte Kindertagesstätten (zwei Kitas in Bestandsgebäuden, ein Kita-Neubau) vorgesehen. Die ebenfalls erforderliche Schulversorgung der neuen Bewohner soll voraussichtlich durch Erweiterung eines bestehenden Grundschulstandorts in Fahrland gewährleistet werden.
- Das landschaftsplanerische Konzept für den Standort sieht den Erhalt der landschaftstypischen Vegetation, eine umfangreiche Entsiegelung und Renaturierung von Teilflächen sowie die freiräumliche Vernetzung mit den angrenzenden Biotopflächen vor.

Eine Verlängerung der z.Zt. ins Bornstedter Feld führenden Straßenbahn, deren Verlängerung zum Campus Jungfernsee langfristig vorgesehen ist, bis nach Krampnitz ist Gegenstand von weiterführenden Untersuchungen. Eine Trasse wird planerisch vorgehalten, wird jedoch von Fachleuten nach derzeitiger Einschätzung als unwirtschaftlich und finanziell nicht machbar angesehen, so dass der Standort Krampnitz gemäß dem VU-Bericht vorerst nur durch Busse und private PKW verkehrlich erschlossen werden soll.

Der VU-Bericht geht von einer zeitlichen Umsetzung in mehreren Stufen und einer Dauer von 13 bis 14 Jahren für die Gesamtentwicklung des Standorts in dem o.g. Umfang aus. Der gesamte Investitionsumfang (öffentliche und private Mittel) für das Projekt wird auf 350 Mio € veranschlagt. Davon entfallen nach dem Kosten- und Finanzierungsplan des VU-Berichts 65,7 Mio € für Planung, Baureifmachung, Erschließung, Infrastruktur, Vermarktung etc. auf den Kommunalhaushalt Potsdams, denen die Einnahmen v.a. aus dem Grundstücksverkauf gegenüberstehen. Insgesamt wird gemäß dem VU-Bericht nach Abschluss der Maßnahme ein Defizit in Höhe von 10,7 Mio € bei der Stadt verbleiben.

Für die Diskussion des Projekts im STADT FORUM POTSDAM ergeben sich folgende Fragen:

1. Potsdam steht vor einem relativ starken Einwohnerzuwachs und hat die Aufgabe dafür geeigneten Wohnbauflächen bereitzustellen. Ist der Ausbau des Standorts Krampnitz unverzichtbar, um den gegenwärtig ermittelten Wohnungsbedarf innerhalb der nächsten 10 Jahre zu realisieren?
2. Die vorgeschlagene Entwicklung des Standorts Krampnitz steht in Konflikt mit den bisherigen Vorgaben der gemeinsamen Landesplanung und den derzeitigen Zielen der Raumordnung. Das derzeit laufende sog. „Zielabweichungsverfahren“ gibt – unabhängig von seinem formalen Ausgang – jedoch Anlass zu der Frage nach der Berechtigung einer solchen Entwicklung für diesen ca. 6 km nördlich des Stadtzentrums gelegenen und recht isolierten Standort. Wird die Priorität für die Innenentwicklung, also den Neubau bzw. die Nachverdichtung innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsgebiets auch bei der Entwicklung dieses Standorts gewahrt? Ist der mit Krampnitz verbundene strategische Entwicklungsimpuls für den Norden Potsdams angesichts des nicht bestehenden siedlungsräumlichen Zusammenhangs einlösbar?
3. Was bedeutet die Entwicklung von Krampnitz für die Entwicklung des nordwestlich angrenzenden Standorts Fahrland und für das nördlich angrenzende, von der Sielmann-Stiftung bewirtschaftete Naherholungsgebiet der Döberitzer Heide?
4. Südlich von Krampnitz befindet sich das Gelände des Campus am Jungfernsee, dessen von privater Seite betriebene städtebauliche Entwicklung (Mischung von Bildungs- und Wohnnutzung) sich stark verzögert hat. In welchem planerischen Zusammenhang steht

die Entwicklung von Krampnitz mit der Entwicklung des Campus am Jungfernsee? Was bedeutet es, wenn sich die Entwicklung des Campus am Jungfernsee weiter verzögert oder gravierend ändert?

5. Die Stadt hat mit dem Bornstedter Feld bereits wichtige Erfahrungen mit dem Instrumentarium der Entwicklungsmaßnahme gemacht (Beschluss zur Festsetzung 1991). Die Erfahrungen im Bornstedter Feld zeigen, dass die Laufzeit dieser Entwicklungsmaßnahmen (und damit auch die Kosten – trotz absehbar positiver wirtschaftlicher Schlussbilanz) deutlich unterschätzt wurden (ursprünglich geplante Laufzeit bis 2010 – jetzt realistische Laufzeit 2020, s. Bornstedter Feld – Bericht zur Evaluierung der Entwicklungsmaßnahme, November 2011). Im Bornstedter Feld, das während der bisherigen Laufzeit bereits mehrere Umplanungen erfuhr, waren bis Ende 2011 ca. 50 % der insgesamt 6800 geplanten Wohnungen realisiert und 66 % vermarktet (s. Evaluierungsbericht). Ist es angesichts dieses Stands gerechtfertigt, eine weitere Entwicklungsmaßnahme zu starten oder ist es sinnvoller, die städtebaulichen Vorgaben für die bereits laufende Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld erneut mit dem Ziel einer höheren Wohnungszielzahl anzupassen?
6. Ist es angesichts der ambitionierten Vorgaben und Ziele, die die Stadt für den Klima- und Umweltschutz beschlossen hat, richtig, die Entwicklung dieses Gebiets ohne grundsätzliche Vorgaben für den Klimaschutz, für nachhaltige klimaneutrale Modellvorhaben und für die Energieversorgung zu starten? Ist es vertretbar, einen neuen Stadtteil zu planen, der auf absehbare Zeit nur durch Bus- und PKW-Erschließung auskommen wird?
7. Wann wird ein städtebaulicher Wettbewerb für das Gebiet durchgeführt und worin bestehen die Vorgaben für die zukünftige Bodenordnung dieses Standorts? Wie wird die notwendige Vielfalt von Bauträgern und Bauformen v.a. für die über 500 Neubauten gesichert?

Für die Kerngruppe
Dr. Günter Schlusche